

Osterøy Kommune
Rådhusplassen
5282 Lonevåg

18.12.17

16/1662 – Vedr. søknad om løyve til tiltak på 152/2. Svar på mottatt vedtak om dispensasjon.

Viser til melding av vedtak om dispensasjon frå kommuneplanføresegn § 1.1, dagsett 03.07.2017. Vedtaket er oversendt regionale styresmakter for klagevurdering utan at det er mottatt klage i saka. Ordlyden i vedtaket oppfordrar til å *«gå i dialog med fylkeskonservator, riksantikvar og bispedømmeråd for å finne ei arkitektonisk utforming på tilbygg som regional styresmakt kan godkjenne»*. Dette har blitt gjennomført utan at partane har blitt einige. Prosessen er vidare utgreidd under.

Synfaring

Synfaring på staden var halden 17.07.17. Ansvarleg søkar er arrangør av møtet der to representantar frå Fylkeskonservator deltek saman med representant frå Bjørvin Bispedøme. Tiltakshavar deltek også på møtet. Fylkeskonservator (FK) og Bjørgvin Bispedøme (BB) tilbakemeldar på møtet at det dei ikkje vil tilrå utforming av tilbygget slik det føreligg, der størrelse og takvinkel vert trekt fram som ein motføresegn. Fleire løysingar vert skissert, der eit av forslaga er eit separat bygg i sør med parallell plassering vert oppført med gang mellom ny og gamal del. Den parallellplasserte bygningen er då sideforskyvd mot øst. Dette baserer seg på ei løysing oversendt frå Arkoconsult AS rett etter gjennomført førehandskonferanse med Osterøy Kommune. Det vart også diskutert justering av utforming av tilbygget ut frå føreliggande teikningar. Då med endra takvinkel og størrelse for å oppnå betre proporsjonar. FK skal oversende eksempel frå tilsvarande tiltak etter synfaring, desse vert ikkje mottatt før nytt forslag vert oversendt.

For tiltakshavar har det vore ei særskild viktig sak å etterstreve ei løysning med basis i opphøvelege teikningar. Dette for å oppnå tiltrengde areal, gode kommunikasjonsveggar og funksjonar i huset. På grunnlag av dette vart det utarbeidd nye teikningar med basis i det opphøvelege. Revisjonen omfatta endring i takvinkel, som vidare medførte seinking tiltaket med 30 cm frå 2. etasje og nedover. Arealet er ikkje endra i dette forslaget.

Følgjebrev og reviderte teikningar vart oversendt FK og BB 05.09.17.

Fylkeskonservator tilbakemeldar i e-post datert 06.09.17. Der vert det oppmoda om nytt møte der det er fremja eit behov for å tydeleggjere deira merknadar. I etterkant av e-posten kontaktar ansvarleg søkar FK via telefon. For å konkretisere prosessen vidare vert det stilt spørsmål om føreliggjande form er aktuelt å vurdere vidare. FK svarer at det er det ikkje.

Dokumenta tilknytt denne prosessen er vedlagt som vedleggsgruppe 1. Det bes om at teikningane vert vurdert som alternativ løysing til opphøveleg innsendte.

Endra løysing

I etterkant av tilbakemelding frå FK vert det satt i gang ny prosess mellom prosjekterande og tiltakshavar. Prosessen ender med eit alternativ der ein prøver å oppnå ein middelveg i saka. Tiltaka er følgjande:

- Eksisterande hus vert gjort 3 meter breiare
 - o Eksisterande tak vert fjerna
 - o Nytt tak på 27 grader, tilpassa ny breidd.
- Tilbygget får same takvinkel som eksisterande
- Bredde på tilbygg vart nedjustert frå 11,04 meter til 8,24 meter
 - o Delen som framstår som tilbygg vert tilnærma proporsjonal med eksisterande del
- Inga endring i total lengde frå nordleg til sørleg fasade
-

Ein konsekvens av tiltaka er at topp møne vert om lag 1.1 meter høgare enn tidlegare nabovarsla løysing. Denne konsekvensen er nabovarsla som eit alternativ. Mottakarar av nabovarselet er private naboar, då fotavtrykket til huset ikkje medfører negativ konsekvens tilknytt avstandar til fylkesveg, kommunal veg eller Bruvik Kyrkje. Det vart ikkje mottatt merknader, og samtlege var positivt til alternativet ved presentasjon.

Det kan også medtas at i prosessen med utforming av alternativa vart det henta inspirasjon frå eit bygg på nabotomta til Borgund Stavkyrkje i Lærdal. Bilete vart oversendt FK og BB for å synleggjere ytterlegare kva retning som var ynskjeleg.

Nye reviderte teikningar vart oversendt FK og BB 31.10.2017

7. november 2017 mottar ansvarleg søkar tilbakemelding frå FK. Konklusjonen er at oversendt alternativ ikkje er i tråd med vedtak som vart fatta av Osterøy Kommune. Dette argumentert med at alternativet er ei hovudombygging, og ikkje tilbygg slik det er søkt om. Som eit resultat av tilbakemeldinga vart det halden eit møte mellom FK og ansvarleg søkar 15. november. FK stadfester sitt syn om at siste oversendte alternativ ikkje er i tråd med vedtak, og at dei ikkje vil tilrå løysinga. Det vart konkludert med FK ikkje kom til å tilrå ei anna løysing enn parallellplassert løysing med søraustleg plassering. Alternativet for tiltakshavar er å sende inn forslag til løysning til Osterøy Kommune for behandling.

Teikningane er vedlagt som vedleggsgruppe 2. Det bes om at teikningane vert vurdert som alternativ løysing til opphøveleg innsendte.

Konklusjon

Vedtaket oppfordring om å gå i dialog med regionale styresmakter er gjennomført, utan at det er komen til einigheit om utforming. FK og BB si oppmoding til ny utforming har stor avstand til opphøveleg løysing, og det er ikkje aktuelt for tiltakshavar å gå for eit alternativ som ikkje løysar utfordringane som er årsaka til oversendt søknad om tiltak. Det presiserast også at oppmoda løysing medfører motstand frå naboar, samt tenkt motstand frå Statens Vegvesen då tiltaket kjem nærare fylkesvegen.

Saka har frå oversendt vedtak tatt lang tid. Det er ikkje mottatt klage på vedtak om dispensasjon, og det bes om behandling av saka med grunnlag i vedlagte alternativ.



Andreas Tveiten

Mobil: +4748880444

Epost: andreas.tveiten@byggmestersolberg.no

Vedlegg:

Vedlegg 1A – Følgeskriv til teikningar

Vedlegg 1B – Teikningar alternativ 1

Vedlegg 1C – Bilete av nabohus til Borgund Stavkyrkje

Vedlegg 1D – Svar frå Fylkeskonservator

Vedlegg 2A – Følgeskriv til teikningar

Vedlegg 2B – Teikningar alternativ 2

Vedlegg 2C – Situasjonsplan alternativ 2

Vedlegg 2D – Kvittering for nabovarsel

Vedlegg 2E – Svar frå Fylkeskonservator