

Gnr. 138 Bnr. 21 – Kyrkjevegen 30A, 5911 Alversund – Tilleggsdokumentasjon

Beskrivelse av tiltaket

Det vises til teamsmøte med byggesaksavdelingen den 08.12.2022 hvor omsøkt vinterhage ble diskutert. Hovedtema for møtet var tilbyggets visuelle kvaliteter, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

I mangelskriv av 27.10.2022 ble det bedt om følgende tilleggsdokumentasjon:

- *Det fremsto på innsendt dokumentasjon at tiltaket var plassert utenfor egen eiendomsgrense.*
- *Det ble bedt om at vinterhagen plasseres på plankartet. Plankartet ble også oversendt til søker.*
- *Det ble varslet at tiltaket ikke fremsto med visuelle kvaliteter i tråd med pbl. § 29-2.*

I møtet viste vi en alternativ løsning for vinterhagen, hvor takformen er endret fra skrått pulttak til flatt tak med mønetak i glass i midten av takflaten. Byggesaksbehandlerne var positiv til endringen, men påpekte at planavdelingen på ny vil gi uttale til den omprosjekterte løsningen.

Planavdelingen påpekte følgende til første søknad:

- *Søknad bør ha med terrengsnitt, og gjerne vise korleis fasaden trappar seg ned mot sjø og terrenghandsamninga.*
- *Det er påpeikt at vinterhagen bør trekkast inn frå fasaden i bakkant, altså ikkje ligge i liv med fasaden.*
- *Fargebruk på vinterhage må tilpassast leilighetsprosjektet.*
- *Buen er et framandelement i det formspråket bygget har, og rett vinkel ville vere meir i tråd med heilskapen her.*

Plankart

Søker fikk oversendt plankart av saksbehandler. Det påpekes at det oversendt plankartet ikke er gjeldende for det aktuelle nivået. Relevant plankart er vedlagt i saken, med inntegnet vinterhage. Vinterhagen er plassert på arealformål f_GT1. Det påpekes at eiendomsgrenser som fremgår av plankartet ikke stemmer overens med faktiske eiendomsgrenser.

Eiendomsgrenser og kommunens situasjonskart

Situasjonskart er innhentet fra kommunens kartløsning. Grensene som er vist i første innsending, stemmer ikke overens med de grensene som vises når vi søker opp eiendommen i kartløsningen i dag. I tillegg vises eiendomsgrensene nærmere bygget i opprinnelig byggesøknad, enn det som kommer frem av kartet i dag. Trolig er grensene endret siden planprosessen, eller at det har vært registrert feil i kommunens kart. I tillegg er markert bygning i kommunens kartløsning ikke i samsvar med byggemeldingstegninger som ble innsendt når hele leilighetsbygget ble omsøkt. Bygningen vises i kartløsningen med skjeve vegger og andre bredder enn det som er omsøkt opprinnelig. Vi har derfor tegnet inn vinterhagens plassering på det situasjonskartet som ble sendt inn med opprinnelig søknad for leilighetskomplekset. I tillegg har vi tegnet inn vinterhagen på plankartet. Det er også vedlagt et situasjonskart som viser vinterhagens plassering på kommunens situasjonskart, men her fremstår plasseringen som om vinterhagen er plassert inni byggets tak, og på linje med fasaden ned mot sjø. Dette stemmer ikke. Se derfor fasadetegninger, snitt-tegninger og øvrige innsendte kart for vurderingen av tiltaket.

Visuelle kvaliteter

I planprosessen ble visuelle kvaliteter et viktig tema for området, se planens beskrivelse datert 20.12.2013.

Planområdet er utformet med et uttrykk som speiler de lokalhistoriske tradisjonene for naustrekker med saltak. Deler av bygningsmassen har imidlertid flatt tak i praksis, men er utformet med detaljer i takkonstruksjonen som fremmer en illusjon om saltak – se spesielt bygg C.

Området er i dag utbygget i tråd med planen. Bygg B er utformet med saltak med 40 graders takvinkel, med innslag av takterrasse imellom saltakene. Bygg C er utformet med flatt tak, med innslag av saltak. Bygg A er utformet med saltak med innslag av glassfelt i takflaten. Rette linjer og glassfelt går igjen i planområdet. Området utspiller seg som en harmoni mellom den tradisjonelle byggestilen med saltak og den nye moderne byggestilen med flatt tak. Slik har en klart å skape et arkitektonisk uttrykk som speiler både historisk og moderne stil.



I denne saken søkes det om vinterhage plassert på eksisterende terrasse på venstre side av bakerste del på Bygg B. I bildet over ser en at terrassen er utformet i betong, og følger vegen som går til garasjen til bygget, se også utklipp under som er hentet fra planbeskrivelsen.



Grunnmuren for terrassen ble omsøkt og godkjent i opprinnelig byggesøknad. Formen på denne er buet i front, for å ivareta svingen til vegen som går inn til garasjen. Planavdelingen, som fagkyndig for visuelle kvaliteter, har i sin første uttale sagt at buen fremstår som et fremmedelement i det formspråket bygget har og at rette linjer er å foretrekke. Vi er uenig i dette, all den tid buen allerede er

AdvisorWest Org nr: 913 300 610 MVA

Storebotn 9B, 5309 Kleppstø Tlf: +47 40 58 38 38 email: post@advisorwest.no

Web: www.advisorwest.no

et element i eksisterende bygg. Buen har også vært en del av planprosessen, og har dermed vært gjenstand for grundig vurdering både av planavdelingen og av berørte myndigheter. Det vises til plankartet hvor det fremgår at arealformål f_GT1, hvor vinterhagen ønskes plassert, er buet. Videre ble bygget omsøkt og godkjent med denne terrassen og den buete formen langs innkjørsel til garasjen. I byggesaken ble heller ikke buen problematisert opp mot de visuelle kvalitetene.

I prosjekteringen av de visuelle kvalitetene har en hatt som mål å bruke de arkitektoniske uttrykkene på bygget som eksisterer i dag. Dermed er buen tatt med i vinterhagens konstruksjon for å ivareta den unike formen. Alternativet med rette linjer, vil skape et urolig uttrykk mellom grunnmuren (terrassen) og vinterhagen, spesielt den nordlige fasaden. De rette linjene vil i det konkrete tilfelle fremstå mer som et fremmedelement, og lite tilpasset eksisterende form på bygget. Buen er dermed beholdt i denne omprosjekteringen.

Som en kan se på bygg C, er enden av rekken, på venstre side i bildet over, avsluttet med en bygningsdel med flatt tak. Dette arkitektoniske uttrykket kan en også se på enden av Bygg A, dog med skrå yttervegg og en noe lavere plassering i forhold til gesimsen. Dette er dermed tatt med i vurderingen av vinterhagens takform. Plasseringen av vinterhagen er, på lik måte som de flate takene på bygg A og C, plassert på venstre side av bygget. Flatt tak vil dermed harmonere godt med eksisterende bygningsstil for hele området, og en får speilet de eksisterende uttrykkene på nabobyggene. For å ivareta illusjonen om mønetak, er det satt inn et glasstak i midten av det flate taket. Glasstaket utformes med tilsvarende mønetak, og samme vinkel som eksisterende bygg. Glasstaket vil ivareta behovet for lysinnslipp i vinterhagen, og samtidig gjenspeile de sporadiske glassfeltene i takflaten en finner på øvrige bygg i planområdet.

Fargevalg på vinterhagens rammeverk og takflate vil tilsvare eksisterende farger på bygget. Det påpekes at det er vanskelig å gjengi NCS fargekoder i vårt tegneprogram, og dermed vil en ikke få vist den korrekte fargen på tegningene. Det er vektlagt at vinterhagen skal fremstå som en del av bygget, og ikke som et fremmedelement.

Bygget er oppført i mørke farger, med liggende kledning i mørk farge. Dette vil være synlig gjennom glassfeltene i vinterhagen, men er også vanskelig å gjengi på tegninger. Rammeverket på vinterhagen anbefales med mørk farge tilsvarende «boksene» rundt vinduet på samme fasade. Alternativt kan det utformes i tilsvarende mørk farge som kledningen. Taket på vinterhagen utføres i tilsvarende farge som byggets tak. Dette gir tilbygget en god tilpasning til eksisterende bygg og oppfyller vilkåret i pbl. § 29-2 om tilpasning til eksisterende byggverk.



Utklippet til venstre viser et eksempel fra leverandør av vinterhagen. Her er taket etablert flatt, med mønefelt i glass i midten.

Vår vurdering er at prosjekteringen av de visuelle kvalitetene i denne saken ikke er tilfeldige valg, men rettet mot planområdet i sin helhet, eksisterende bebyggelse og ikke minst terrassens unike runde form.

Vi ber derfor kommunen om å godkjenne søknaden med denne omprosjekteringen.

Nabovarsling

Tiltaket er ikke nabovarslet på nytt, jf. tilbakemelding fra kommunen i epost mottatt 09.12.2022. Vår oppfatning er at endringen er så liten at det ikke vil ha betydning for naboer. I tillegg er tiltaket bedre tilpasset eksisterende byggverk og således er tidligere nabomerknad ivaretatt. Vi ber om unntak for ny nabovarsling, da naboer allerede har mottatt tidligere nabovarsel i saken og er dermed tilstrekkelig opplyst om saken.

Behov for tegninger

Det vises til SAK10 § 5-4 som angir hva som skal vedlegges en søknad om tillatelse. Søknaden skal inneholde opplysninger som nevnt i tredje ledd, bokstav a til q, i den utstrekning de er relevant for tiltaket og nødvendig for kommunens behandling.

Direktoratet for byggkvalitet har ved flere anledninger, blant annet på byggesaksdagene, påpekt at kommunene ber om unødvendig dokumentasjon som ikke er avgjørende for å kunne fatte et vedtak. I denne saken har planavdelingen bedt om et terrengsnitt. Det søkes ikke om terrengendringer i dette tilfellet. Det er allerede etablert et betongfundament der vinterhagen skal plasseres. Det vurderes derfor som urimelig tyngende å skulle pålegge tiltakshaver å bekoste en stor tegnejobb for et terrengsnitt som åpenbart ikke har relevans for saken. Kommunen har allerede tilstrekkelig informasjon om planområdet fra den tidligere byggesaken og i den dokumentasjon de har mottatt fra oss. Det er også tilgjengelig flyfoto av området, skråfoto, google maps på nett, som gir et godt bilde av området.

Det fremgår av innsendt fasade vest, at området trappes ned etasjevis fra vinterhagen og ned til sjø. Kotehøyder er påført. Dette vurderer vi som tilstrekkelig for denne søknaden.

Med vennlig hilsen

Kathrine Rosmer Hovden

Mobil: 94 44 55 61

Epost: kathrine@advisorwest.no