



Byggm Steinar Thunold AS
Sollsmittet 2
5136 MJØLKERÅEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/664 - 19/1500

Saksbehandlar:
Marianne Aadland Sandvik
marianne.aadland.sandvik@meland.kommune.
no

Dato:
28.01.2019

Førebels svar på søknad - GBNR 9/28 - Søknad om rammeløyve til oppføring av to tomannsbustadar - Hjertås

Viser til søknad med vedlegg, journalført motteke 5.12.2018. Dette brevet gjeld både søknad om rammeløyve til oppføring av tomannsbustad med hus 1 og 2, og med hus 3 og 4.

Det er samstundes søkt om dispensasjon frå regulert etasjetal, for oppføring av to etasjar med takterrasse.

Visuelle kvalitetar:

Det følger av plan- og bygningslova (pbl) § 29-2 at «[e]thvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»

Formålet med føresegna er å oppretthalde eit allment krav til god byggeskikk og sikre at kommunen i si handsaming vurderer estetiske omsyn og verknadane av byggjetiltak innfor ramma av gjeldande planar. Også den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 femte ledd andre punktum held på målsettinga om «estetisk utforming av omgivelsene.» Forarbeida viser til at «[d]et er av så stor betydning at både den enkelte bygning, bu- og bymiljøer og selve steds- og landskapsutforminga er preget av en ambisjon om å skape eller beholde noe som er vakkert – i seg sjølv og i sammenheng med omgivelsene.»¹

Med «gode visuelle kvaliteter» meiner ein at «bygningen gjennom sin form gir uttrykk for sin funksjon, og at andre visuelle kvaliteter skal ivaretas i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, faadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til tiltakets størrelse og synlighet. Det vil således innebære at en større boligblokk eller kontorbygg vil måtte underkastes et strengere regime enn en enebolig eller kiosk,» jf. Forarbeid til pbl § 29-2.²

¹ Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 172

² Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 341-342

Vidare skal tiltaket ha gode visuelle kvalitetre i forhold til de bygde og naturlege omgjevnadane det skal plasserast i. Det er ikkje it krav om at det skal vere likt sine bygde omgjevnadar, «*også kontraster kan være positive, men avvikene må fremstå som faglig begrunnede val framfor tilfeldig utforming.*»³

I vurderinga må dt leggjast vekt på om «*tiltaket er godt eller dårlig utformet ut frå faglige kvalitetsnormer.*»⁴ Forarbeida legg vidare til grunn at mygningsmynde er best eigna til å foreta den skjønsmessige vurderinga, «*basert på lokal byggeskikk og lokalpolitisk styring av den visuelle utviklingen i kommunen.*»⁵

Konkret vurdering av omsøkte tiltak på gbnr. 9/28, hus 1 og 2, 3 og 4:



Eit bygningsmiljø består av bygningar i ulike storleikar og med ulik grad av kompleksitet. Måten desse er plassert og utforma påverkar i stor grad vår opplevelse av omgjevnadane. Av den grunn har vi tidlegare gitt tilbakemelding om at vi ønskjer terrengprofiler der tiltaka og nabobebyggelse viser. Vi kan ikkje sjå at dette ligg ved søknaden.

I avslag datert 4.6.2018 vurderte ein dei omsøkte tiltaka som «*enkle bygg med brakkepreg*» som etter kommunen sitt skjønn ikkje oppfyller krava til gode visuelle kvalitetar etter pbl § 29-2. Vi ba om ei arkitektfagleg vurdering for val av bygningstype viss ein valte å halde på utforminga ved neste søknad. I vurderinga burde ein ha grunngeve kva val som er gjort i samband med utforming, med omsyn til plassering, proporsjoner og dimensjoner, og detaljering, både i høve omgjevnadane og i høve seg sjølv. Dette er særleg viktig når ein byggjer nye tiltak i eit felt som i all hovudsak er utbygd tidlegare. Vi kan ikkje sjå at dronebilete og nye illustrasjonsteikningar dekkjer behovet for ei arkitektfagleg vurdering og grunngeving i dette tilfellet.

Dei omsøkte bygningane er utforma som to kvadrat som saman dannar eit rektangel. Takoverbygget/balkongen i andre høgda bryt opp den elles flate forma, og gjev ei positiv skjerming av inngangspartiet mot klima og innsyn. Mellom bustadane gjev den utandørs boden eit lite funksjonelt restareal utomhus, og bidrar til dårlege lystilhøve for vaskerommet inne. På kortsidene og langsida mot uteplass/hage står fasaden fram som monoton og vinkelrett, med meir eller mindre kvadratiske vindaug som repeterer eit alt einsformig uttrykk.

³ Rundskriv H-01/10, pkt. 14.2

⁴ Ot.prp. nr. 45 (2007-08) s. 229

⁵ Same forarbeid som over, s. 230

Spesielt mot sørvest gjer den rektangulære og flate utforminga av bygget si første høgde svak kvalitet til uteromma. Ei oppbryting av fasaden, som til dømes ei forskyvning av dei to kvadrata som utgjer grunnflata til den einskilde bustaden, ville kunne bidra til uterom av høgare kvalitet med tanke på skjerming mot vør og vind, og skapt ein meir skjerma situasjon for privatlivets fred. I andre høgda er det lagt inn ei positiv forskyvning i fasaden, men dette har lite praktisk betydning, og gjev ikkje positive konsekvensar for omgjevnadane, som skjerming av uteareal.

Det flate taket repeterer den alt omtalte monotone og kvadratiske utforminga av det omsøkte tiltaket. Flate tak med takterrasse bryt med formuttrykket til eksisterande busetnad i nærområdet. Vinkla tak/saltak har også ein praktisk funksjon i eit vestlandsklima med mykje nedbør. Klimaprognoser for framtida tilseier meir nedbør og hyppigare og kraftigare stormar.

Takterrasse står her også fram som eit visuelt framandelement. Administrasjonen har også vanskar med å sjå kva praktisk kvalitet desse bidreg til, forutan som privat utkikkspunkt for den einskilde bustaden. Takterrassen har ikkje direkte tilkomst til uteareal på bakkeplan, er ikkje skjerma mot innsyn eller klima, og ligg for seg sjølv i tredje høgda, utan praktisk kopling til privat innomhus fellesareal som stove og kjøkken. Plasseringa i høgda vil også kunne bidra til forringa kvalitet på eksisterande omkringliggende bustadar sitt uteareal, i form av innsyn. Bruk av takterrasse kan ha ein praktisk kvalitet i tettbydde strøk der det er utfordrande å finne areal til privat og felles utomhusareal på bakkeplan, men dette er svært langt frå den omkringliggende situasjonen det her er snakk om. Trapp opp til takterrassen introduserer også ei heilt ny form i det arkitektoniske uttrykket, utan at det er noko estetisk kopling til andre element i dei formlege omgjevnadane.

Vidare er det heller ikkje logisk samsvar mellom planløyising og tilkomst til opphaldsareal utomhus. Tilkomst til uteareal på bakkeplan er via eit soverom. Tilkomst til takterrasse er via utandørs trapp frå svalgang/bodtak i andre høgda. Løysinga gjev dårleg samsvar mellom arealfunksjonar innomhus og kopling til utearealet.

Sett frå nordaust står utforminga av takterrasse, trappetilkomst og balkong i andre høgda fram som visuelt kaotisk. Det er nytta ulike former for rekkverk, og trappa introduserer ei heilt ny form i det arkitektoniske uttrykket, utan at det er noko estetisk kopling til andre element i dei formlege omgjevnadane.

På bakgrunn av det ovannemnde kan ikkje administrasjonen sjå at dei omsøkte tiltaka, bygg med hus 1 og 2, og bygg med hus 3 og 4, tilfredsstillar krava til visuelle kvalitetar i pbl §§ 29-1 og 29-2.

Viss tiltakshavar ønskjer å oppretthalde søknaden som den er, må kommunen få melding om dette. På bakgrunn av det ovannemnde kan ein i dette tilfellet forvente seg eit administrativt avslag på føreliggjande søknad. Vedtaket vil vere eit enkeltvedtak som kan klagast på, jf. forvaltningslova § 28. Ein eventuell klage vil bli handsama politisk av Utval for drift og utvikling, og viss vedtaket vert oppretthalde blir det sendt til endeleg avgjerd hos Fylkesmannen i Hordaland.

Viss tiltakshavar ønskjer å endre søknaden, må det sendast inn nye teikningar. Bustaden bør tilpassast omkringliggende miljø og/eller tilføre nye, estetiske kvalitetar. Bustaden bør også tilpassast topografien på tomten. Viss tiltakshavar ønskjer å endre søknaden må kommunen få melding om dette. I så tilfelle vil søknaden bli handsama når vi har fått inn nye teikningar.

Administrasjonen vil presiere at vi ikkje har teke stilling til kva utforming som kan godkjennast.

Med helsing

Anny Bastesen
sektorsjef teknisk

Marianne Aadland Sandvik
Juridisk rådgjevar byggjesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Meland Bygg AS

Melandsvegen 279 5918

FREKHAUG

Mottakere:

Byggm Steinar Thunold AS

Sollsmittet 2

5136

MJØLKERÅEN