

Arkivsaknr:	2021/189
Arkivkode:	
Saksbehandler:	Janne Bjørnbakk

## Saksgang

## Møtedato

Plan og eiendomsutvalget

## Søknad om rammetillatelse for oppføring av anneks og garasje i Nausthågveien 12 på Seljeset 19/11

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 29-2 innvilger Plan og eiendomsutvalget rammetillatelse for oppføring av garasje og anneks på fritidseiendommen gnr.19 bnr.11.
2. Erklæring om ansvarsrett fra utførende må foreligge ved søknad om igangsetting/før igangsetting.
3. Dokumentasjon på tilknytning til kommunalt vannverk/vannledning må foreligge ved søknad om igangsetting.
4. Dokumentasjon om kapasitet på eksisterende avløpsanlegg, må foreligge ved søknad om igangsetting.
5. Dersom Sametinget ikke har vesentlige merknader, delegeres det til kommunedirektøren å fatte endelig vedtak.

Vedlegg

1 9\_TEGN\_TegningNyFasade\_Anneks-E004\_oppriss\_øst

- 2 10\_TEGN\_TegningNyFasade\_Garasje\_E010\_oppriss\_nord
- 3 11\_TEGN\_TegningNyFasade\_Garasje\_E013\_oppriss\_øst
- 4 12\_TEGN\_TegningNyFasade\_Garasje\_E012\_oppriss\_vest
- 5 13\_TEGN\_TegningNyFasade\_Aneks-E001\_oppriss\_nord
- 6 14\_TEGN\_TegningNyFasade\_Aneks-E009\_perspektiv\_2
- 7 15\_TEGN\_TegningNyFasade\_Aneks-E008\_perspektiv
- 8 16\_TEGN\_TegningNyPlan\_Aneks-E006\_plan\_1etg
- 9 17\_TEGN\_TegningNyPlan\_Aneks-E007\_plan\_2etg
- 10 18\_TEGN\_TegningNyPlan\_Garasje\_E015\_plan
- 11 20\_TEGN\_TegningNyttSnitt\_Aneks-E005\_snitt
- 12 19\_TEGN\_TegningNyPlan\_Garasje\_E014\_takplan

### **Bakgrunn for saken:**

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av anneks og garasje på fritidseiendom på Seljeset. Tiltakshaver Tord Ueland Kolstad, ved ansvarlig søker Rintala Eggertsson Architects Bodø AS, søker om rammetillatelse for oppføring av anneks og garasje på fritidseiendom gnr.19 bnr.11 i Nausthågveien 12 på Seljeset.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift) hvor spredt utbygging er tillatt, områdenavn SBHE19.

Det søkes ikke dispensasjon.

### **Søkers opplysninger:**

Tiltakshaver ønsker å oppføre to nye bygninger på eiendommen gnr.19 bnr.11. Ett anneks og en garasje.

Annekset vil inneholde bad, stue, et lite kjøkken og soverom. Formen på bygningen kommer av at hver funksjon har sin kube, hver kube er så stablet oppå hverandre med gitt utsikt i sin himmelretning.

Garasjen vil bestå av tre sammenstilte volum. To med plass til biler og én til bod og lager.

Annekset skal tilknyttes offentlig vannverk og eksisterende privat avløpsanlegg.

Totalt bebygd areal er oppgitt til 160 m<sup>2</sup>. Garasje utgjør 113 m<sup>2</sup> og anneks 47 m<sup>2</sup>(areal på hver bygning er beregnet av saksbehandler).

Begge bygninger har flatt tak, anneks med totalhøyde 6,45 m og garasje med totalhøyde 3,1 m, høyder er oppgitt fra støpt plate på mark. Garasje skal ha gresstak.

Nabovarsel er utstedt, det foreligger ingen merknader.

## Ansvarserklæring:

Rintala Eggertsson Architects Bodø AS erklærer ansvarsrett for SØK og PRO Arkitektur. Forretningspartner AS skal utføre tømmerarbeid og montering av trekonstruksjon.

## Lovanvendelse:

Saken behandles etter plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2, 20-3, 21-4, 23-4, 23-5, 29-2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4.

I arealplanens bestemmelser § 5.2 står det (utdrag):

- I områder for spredt boligbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av tomtens areal. Gesimshøyde skal være maks 7 meter og mønehøyde maks 8,5 meter.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på dyrka eller god dyrkbar mark, på skogsmark med høy bonitet eller i plantefelt, og heller ikke slik at dyrka eller dyrkbar mark blir innebygd.
- Det kan ikke fradeles eller bygges på områder som er i konflikt med reindriftens flyttleier, jf. Reindriftslovens § 22.
- Garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan tillates.
- For øvrig gjelder bestemmelsene om utforming/byggeskikk, se pkt. 2.1.

I arealplanens generelle bestemmelser, punkt 2.1 står følgende:

- Bebyggelsen skal utformes slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng bevares. Den skal plasseres og underordne seg markerte landskapsdrag
- Tiltak skal ta utgangspunkt i stedets identitet, kultur- og naturmiljø
- Bebyggelsens størrelse, karakter, stiluttrykk, takhelling, vindussetting, fargebruk m.v. skal utformes med utgangspunkt i stedlig byggeskikk i området. (jfr. PBL § 29-2)

I plan- og bygningslovens § 29-2 står det: *«Ethvert tiltak etter kap.20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».*

## Høring:

Saken er sendt på høring til kulturminnemyndigheter; Nordland fylkeskommune og Sametinget. Nordland fylkeskommune uttaler at tiltaket ikke er i konflikt med kjente verneverdige kulturminner, men viser til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. Kulturminnelovens § 8 andre ledd.

## Vurdering:

Eiendommen ligger i LNFR-område hvor spredt utbygging er tillatt, områdenavn SBHE19.

Eiendommen gnr.19 bnr.11 har et areal på 12.707 m<sup>2</sup>, det er oppgitt i søknaden at total utnyttelsesgrad med ny bebyggelse blir 3,66 %. Både utnyttelsesgrad og totalhøyde (gesims) er i tråd med bestemmelsene.

Bygningene skal ikke plasseres på dyrka mark eller skogsmark. Tiltaket er sjekket opp mot Nibio/Kilden og vil ikke komme i konflikt med trekk- eller flyttlei for rein. Det er ikke registrert truede dyre- eller plantearter i området, jf. Artsdatabanken.

I henhold til arealplanbestemmelsene § 5.2 er det tillatt med oppføring av garasje og andre mindre uthus i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

### **Utforming/byggeskikk:**

Tiltaket vil ikke kreve store terrenginngrep.

Eiendommen er bebygd med bygninger fra ulike tidsperioder, som i hovedsak er bygd i tradisjonell byggestil. Den planlagte garasjen og annekset vil skille seg ut i forhold til eksisterende bebyggelse, både i forhold til karakter, stiluttrykk, takhelling og fargebruk.

En bygnings karakter er knyttet til stilart(stiluttrykk). Stilarten endres gjennom tidsperioder, og det kan være av verdi at nye bygninger fremstår i ny stilart tilpasset sin periode.

Begge bygningene skal ha flatt tak med mørk veggkledning. Det skiller seg ut fra de øvrige bygninger, som har saltak og hvit eller rød veggkledning.

Garasjen plasseres «lavt» i terrenget, og skal ha gresstak, noe som vurderes å dempe inntrykket av volumet på bygningen, samtidig som den tilpasses eksisterende garasje som også har gresstak.

Annekset skal plasseres på et lite høydedrag, men det vurderes at det ikke vil danne siluett i landskapet. Fotavtrykket til annekset blir lite, dette med bakgrunn i utforming av bygningen, med kuber stablet oppå hverandre. Plassering av annekset på en liten høyde anses å være en naturlig plassering, for å få utnyttet utformingen med utsikt i ulike himmelretninger. Bygning anses likevel ikke til å bli ruvende i terrenget, da hver etasje ikke har stort volum.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren vurderer at innvilgelse av rammetillatelse for oppføring av garasje og annekset på fritidseiendommen gnr.19 bnr.11 ikke setter vesentlig til side de hensyn som kommuneplanens arealdel skal ivareta.

Det legges vekt på at tillatelse kan gis etter kommunens skjønn, og at det i tidligere saker er gitt tillatelse til oppføring av bygninger i samme stiluttrykk, også innenfor allerede etablerte bebygde områder.