

Søknad om dispensasjon

Eiendom: Gnr. 109 bnr. 57 – Fosnavegen 308, 5546 Røyksund
Kommuneplan: Kommuneplanens arealdel - LNF

Vi søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnyttelse på fritidseiendom i LNF og byggeforbudet langs sjøen i plan- og bygningsloven § 1-8, for følgende tiltak:

- Bod og platting i sør
- Inngangsparti i vest
- Murer, gangveger og terrengtrapper
- Tilbygg mot nord

Bod, platting og levegg i sør

Boden og plattingen i sør ble bygget for mange år siden. Boden har en størrelse på 6,9 m², gesimshøyde på 2 meter og mønehøyde 2,3 meter, og erstatter en tilsvarende bod som i mange år stod litt lenger mot vest sørvest. Plasseringen er i enden av plattingen og er dermed en naturlig avslutning, slik det også kommer frem av vedlagt situasjonsplan. Selve plattingen ligger i terrenget (mindre enn 50 cm over bakken) og er ikke å regne som et byggetiltak. Leveggen som er festet i fritidsboligen er satt opp i senere tid. Den er 2,6 meter lang og 1,9 meter høy.

På grunn av terrengforholdene er leveggen og boden hovedsakelig synlig fra sjøen. Plattingen er bare synlig på flyfoto eller for brukerne av hytta.

Alle tiltakene er nøkterne og ikke større enn det som er nødvendig for sin funksjon. Fargevalg og materialbruk er også tilsvarende som på fritidsboligen, for best mulig tilpasningen til omgivelsene.

Vi kan ikke se at tiltakene vil vesentlig tilsidesette eller medføre noen særlige ulemper for kommuneplanbestemmelsen om utnyttelse eller hensynene som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta. Det er en naturlig konsekvens at hytteeier tilpasser arealene nærmest hytta slik at disse kan brukes til rekreasjon. Leveggen og boden bidrar til å gi le for vær og vind på plattingen, og øker dermed brukbarheten for dette arealet. Boden bidrar i tillegg til å holde uteområdet ryddig, da grovredskaper og utstyr kan plasseres innomhus.

Oppsummert bidrar tiltakene til fornuftig bruk av utearealet mot vest, som er positive for hensynet til landskap og kulturmiljø. Dette uten at tiltakene er til sjenanse for allmennheten, naturmiljøet eller kommuneplanens bestemmelse om utnyttelse på fritidseiendommer i LNF. Det er dermed en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Inngangsparti i vest

Inngangspartiet til loftsetasjen var opprinnelig planlagt med oppfylling av terreng. Eier har i stedet for dette laget en treplatting på bjelkelag, slik at det blir en liten overbygd lagringsplass under inngangspartiet. Denne lagringsplassen får da et bebygd areal som utgjør 10 m².

Plattingen flukter med terrenget fra parkeringsplassen og fremstår som en naturlig del av bebyggelsen. Det er ikke synlig fra sjøen og vil dermed i svært liten grad berøre hensynene bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet.

Siden platting har et bebygd areal, kommer den i konflikt med kommuneplanens bestemmelse om tillatt utnyttelse og dermed også i konflikt med LNF-formålet. Bestemmelser om utnyttelsesgrad har som formål «... å regulere bygningers volum over terreng og bygningers totale areal sett i forhold til behovet for uteoppholdsareal ...», jf. veiledning til grad av utnytting, H-2300.

På grunn av tiltakets plassering vil det ikke ha negative konsekvenser for landskapet, fjernvirkning, friluftsliv eller natur. Adkomsten erstatter et evt. oppfylt terreng, og er ikke et større tiltak enn det den opprinnelig godkjente oppfyllingen uansett ville medført. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig tilsidesetter eller medfører særlige ulemper for bestemmelsen.

Valgt løsning med treplatting, i stedet for den opprinnelige planen med et oppfylt terreng, gir en minst like god tilpasning til omgivelsene. Den løser også det praktiske behovet for oppbevaring uten at bidrar til å vesentlig øke bebyggelsen.

Vi mener på denne bakgrunn at vilkårene for dispensasjon er innfridd.



Tilbygg/skut i nord

Det er bygd et nøkternt tilbygg/skut mot nord som brukes som utebod. Selve tilbygget har en størrelse på 2x3 meter, med et takoverbygg som hviler på søyle. Måleverdig areal er derfor 7,8 m².

Tilbygget fremstår som en naturlig del av hovedbygningen. Plasseringen mot nord er også logisk med tanke på skuten sin funksjon som bod, og som en bygningsdel som skjerner inngangspartiet for vinden som kommer inn fjorden. Materialbruken er tilsvarende som på hovedbygget.



På denne bakgrunn kan vi ikke se at tilbygget vil vesentlig tilsidesette eller føre til ulemper for hensyn som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser som byggeforbudet langs sjøen skal ivareta.

Vi kan heller ikke se en dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak kommuneplanbestemmelsen om tillatt utnyttelse. I denne konkrete saken vil en dispensasjon heller ikke medføre noen ulemper av betydning. Tomten det gjelder er bratt og silhuett og fjernvirkning fra sjøen er derfor naturlig redusert. Rett nord for tomten er det også bebyggelse som er vesentlig større enn det vi søker tillatelse til, og hytten vil derfor fortsatt fremstå som relativt liten og ikke bære preg av å breie seg i strandsonen.

Små grep som dette tilbygget tilrettelegger for en mer praktisk bruk av hytten, og kan forlenge hyttens levetid.

Murer, gangveger og terrengtrapper

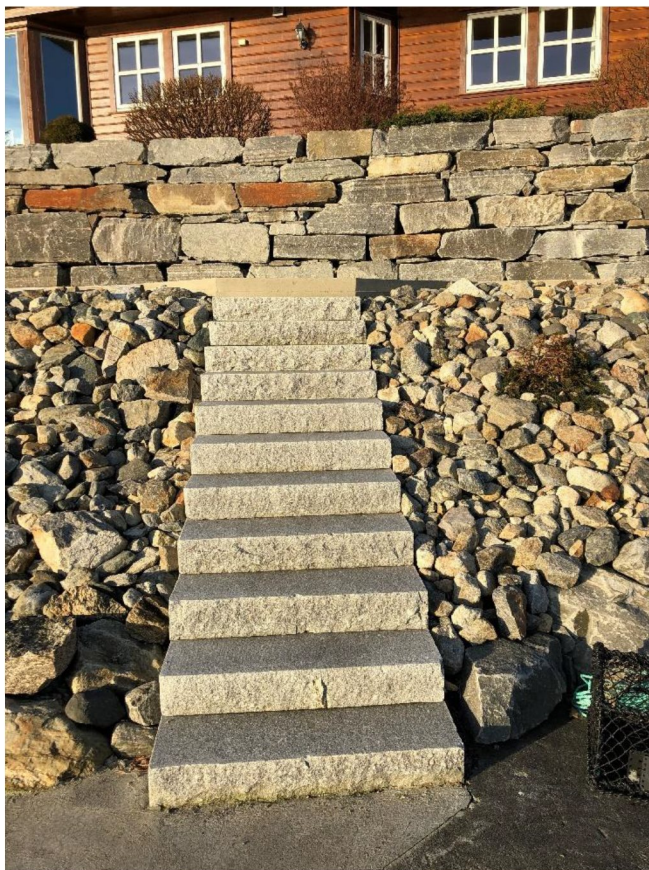
Høydeforskjellen fra gulvet i hytta til sjøen er litt over fire meter, med et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1/3 (hentet fra høydekotene i kartet).

For å bedre forbindelsen mellom sjøen og hytta er det derfor laget forstøtningsmur langs kotene, med tilhørende støpte gangveger og granittrapper i terreng. I skråningen nedenfor gangvegen er det fylt på med stein.

Denne delen av kysten på Fosen består hovedsakelig av svaberg og stein. Murene, trappen og skråningene som er synlige fra sjøen, er dermed materialer som er naturlige i området. Den støpte gangvegen går langs kotene og vil i mindre grad være synlig for andre enn brukerne av eiendommen. Tiltakene vil derfor i liten grad være til ulempe for landskapet og naturmiljøet.

Strandsonen på denne eiendommen er allerede privatisert med den tillatte hytten. Ferdselsmulighetene for allmennheten er også begrenset på grunn av terrengforhold. Den bygde muren, gangvegen og trappene vil derfor ikke utgjøre noen forskjell for allmenhetens ferdselsmulighet på eiendommen og heller ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen, eller medføre noen særlig ulempe.

Når hytter blir godkjent så tett på strandsonen vil en naturlig konsekvens være at arealet utenfor også går fra å være «naturlig» til å bære preg av menneskelig påvirkning. Utført arbeid og materialbruk er av høy kvalitet og tilpasset omgivelsene, både med tanke på utseende og at de tåler påkjenningen fra vær og vind. Vi mener på denne bakgrunn at vilkårene for dispensasjon er innfridd.



Med vennlig hilsen
Kvala Arkitekter

Hein Tangen
Hein Tangen