

Indre Fosen kommune

Ranheim 03.07.2020

Begrunnelse for dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for Amborneset. Det har ikke innkommet noen merknader til planene fra naboene. Før vi går inn på de konkrete punktene er det nødvendig å forklare litt om bakgrunnen for reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet da det var fritidssenter på Amborneset. Den gang (ca 20 år siden) var det planer om å utvikle hele området til et turist- og fritidsområde, med campingplass, utleiehytter, en stor rasteplass med mulighet for salgsboder og andre aktiviteter, etc. Etter den tid er fritidssentret nedlagt og planene om utvikling av området til dette formålet er skrinlagt. Mange av forutsetningene som lå til grunn for reguleringsplanen er dermed ikke til stede lenger og en del av bestemmelsene er tilsvarende også lite relevante. I dag er Matematikkbølgen AS etablert på Amborneset og det arbeides for øvrig med endring av reguleringsplanen for eiendommene som tilhører Matematikkbølgen. Dette er et viktig bakteppe fordi punktet vi søker dispensasjon fra er knyttet nettopp til det opprinnelige formålet med planen.

Dispensasjon fra pkt 9.5: Helårs utleiehytter

Konkret søkes det om dispensasjon fra pkt 9.5 i reguleringsplanen som angir at det skal bygges to «helårs utleiehytter» på tomten. I stedet planlegges bygging av en hytte og et uthus.

Matematikksentret AS er en av de nærmeste naboene og har planer om å utvide sin kursvirksomhet. I den forbindelse har de behov for å utvide sin overnattingskapasitet. Vi har tilbudt at de kan få leie vår hytte til kurs og de har uttrykt interesse for det. Hytta vil dermed delvis bli brukt til å utleie, selv om omfanget foreløpig er ukjent.

Hytta vil være på 48 m² BRA (se vedlagte tegninger, Vedlegg 2) og er levert av Norgeshus, type Tinn Moderne.

I reguleringsplanen ligger krav om maksimal mønehøyde på 4.5m og maksimal gesimshøyde på 3m. Aller først bemerkes at hytta vil bli plassert i skrånende terreng (se situasjonskart), med en høydeforskjell på ca 2m fra front av hytta til bakkant. Dette betyr at gjennomsnittlig terreng vil være ca 1m høyere enn terrenget i front av hytta. Reguleringsplanen angir ikke

hvordan mønehøyde eller gesimshøyde skal beregnes og vi har tatt utgangspunkt i at gjennomsnittlig terreng skal benyttes.

Så lenge man ikke har saltak er ikke nødvendigvis mønehøyde enkelt å definere, men maksimal høyde på hytta er 4.8m. Med fradrag for at terrenget skrår blir da maksimal høyde over gjennomsnittlig terreng 3.8m. Kravet om maksimal mønehøyde ansees derfor oppfylt.

Når det gjelder gesimshøyde er det heller ikke så enkelt å definere med den formen hytta har. Vi har sett for oss tre mulige måter å beregne gesimshøyden på:

1. Et utgangspunkt er å benytte gesimshøyden for den delen av hytta som har flatt tak. Denne høyden er 3.5m og med fradrag for gjennomsnittlig terreng blir gesimshøyden 2.5m, altså innenfor kravet. Begrunnelsen for å velge dette er at det synes unaturlig å ta med hyttas høyeste punkt i beregningen av gesimshøyde.
2. Dersom man likevel mener dette skal tas hensyn til, er en annen måte å beregne på ved å ta gjennomsnittlig høyde av hytta, beregnet ved å veie mot arealet. Vi kommer da fram til en gjennomsnittlig veid gesimshøyde på 3.8m. Med fradrag for gjennomsnittlig terreng blir høyden 2.8m, altså innenfor kravet.
3. En tredje beregningsmåte er å ta høyde i bakkant (3.5m) og høyde i front (4.8m) og ta gjennomsnittet av disse, uten veiing for areal. Høyden blir da 4.15m. Med fradrag for gjennomsnittlig terreng kommer vi fram til 3.15m, altså 0.15m over kravet.

Ulike beregninger gir sånn sett ulike svar og kun når man bruker den mest «konservative» overskrider man kravene i reguleringsplanen. Det bemerkes også at terrenget fortsetter å stige bak hytta, slik at høydeforskjellen fra terreng i front til terrenget flater ut i bakkant er over 5m. Det betyr at hele hytta vil ligge under høyden til terrenget i bakkant. Totalt sett mener vi derfor at intensjonen i planen er oppfylt.

Videre planlegges det å bygge et uthus på tomten (også inntegnet på situasjonskart, Vedlegg 1). Uthuset er ikke tegnet i detalj, men vil være i størrelsesorden 30 m², med ca mål 6 x 5m. Uthuset vil få saltak, med gesimshøyde maksimalt 3m og mønehøyde maksimalt 4.5m.

Søknaden om dispensasjon begrunnes med at den eksisterende reguleringsplanen er lite relevant så lenge området ikke lenger vil bli utnyttet slik intensjonen var. Andre grunneieres planer for området påvirkes ikke negativt. Videre er utbyggingen det søkes om fysisk ikke vesensforskjellig fra det som er vist på reguleringsplanen. Vi kan derfor heller ikke se at allmennheten påvirkes negativt sammenlignet med den eksisterende planen.

Det bemerkes også at det innenfor det regulerte området allerede har blitt bygget en hytte som ikke brukes som helårs utleiehytte på et område som er regulert til dette formålet. Vi mener dette også bør tillegges vekt i behandlingen av vår søknad.

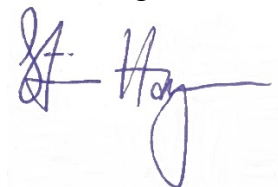
Dispensasjon fra forbud mot bygging innenfor 100m-sonen

Videre søkes det også om dispensasjon fra det generelle forbudet mot bygging innenfor 100m-sonen fra sjøen.

Som det fremgår av kartutsnittet er hele tomten innenfor 100m-sonen fra sjøen. I reguleringsplanen er de to hyttene inntegnet innenfor sonen slik at det i utgangspunktet har vært planlagt bebyggelse innenfor 100m-sonen siden planen ble vedtatt. Imidlertid er det ikke avsatt byggegrense i planen og i følge saksbehandler i Indre Fosen kommune må det da likevel søkes om dispensasjon, selv om reguleringsplanen viser bebyggelse.

I og med at hele tomten ligger innenfor 100m-grensen vil det i praksis være umulig å bygge noe på tomten dersom det ikke gis dispensasjon. Da vi kjøpte tomten satte daværende Leksvik kommune som forutsetning at tomten måtte bebygges. På denne bakgrunn blir det svært urimelig om det ikke gis dispensasjon. Videre vil ikke våre utbyggingsplaner endre på allmennhetens tilkomst til sjøen siden utbyggingen i stor grad er av tilsvarende karakter som det som er angitt i reguleringsplanen. Det er dermed heller ikke slike hensyn som tilsier at det ikke skal gis dispensasjon.

Med vennlig hilsen
Stein Haugen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'St. Haugen', with a long horizontal stroke extending to the right.