

Indre Fosen Kommune
Postboks 23
7101 Rissa

07.12.2020

Søknad om dispensasjon, 307/4 Indre Fosen, LNF, 100-meters beltet og formål.

Iht plan og bygningsloven, nr. 71, §19-1 søkes det dispensasjon fra kommunedelplan for Seter/Hindrem 1.3 «*Det er ikke tillatt å føre opp bebyggelse langs sjø, forbudet gjelder inntil 100m fra strandlinje*» og punkt 3. «*Det er ikke tillatt med spredt utbygging av boliger eller fritidshus innenfor LNF-området*». Det søkes samtidig dispensasjon for å bygge fritidsbolig på eiendom som har formål til boligbebyggelse.

Begrunnelse:

På omsøkte eiendom søkes det om å rive eksisterende enebolig. Boligen er oppført i to etasjer med kjeller. Den er bygd i 1951 og trenger full restaurering for å oppnå dagens krav til standard og sikkerhet. Det er bla store fuktskader i boligen. Det står også et verksted/redskapsbod og et uthus/anneks på eiendommen som er i dårlig forfatning. Det søkes om rivning av disse også.

Videre søkes det om å oppføre ny fritidsbolig, samt tre stykk anneks og en redskapsbod for oppbevaring av utstyr til vannaktiviteter. Den nye fritidsboligen består av et hovedplan pluss loft og er av typen SMART 4E fra hytteleverandøren Saltdalshytta. Anneksene og redskapsboden er også fra Saltdalshytta og er på ett plan.

Eiendommen er registrert til boligformål, det søkes derfor dispensasjon for endring av formål til fritidsbebyggelse.

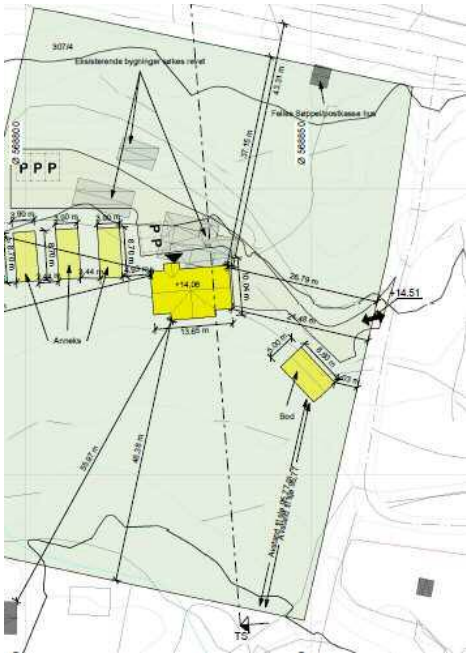
Vi henviser til den planlagte omreguleringen for omkringliggende eiendommer (H2 og H3), og at omsøkte eiendom vil ha samme formål som planlagt omregulering da det søkes dispensasjon fra LNF/boligbebyggelse til fritidseiendom. Omsøkte tiltak vil da være i tråd med pågående reguleringsendring for omkringliggende eiendommer. Området består i hovedsak av eiendommer som er benyttet til fritidsformål. Nåværende bolig er av eldre dato, og har ikke boplikt. Det vil være en økt fordel ved å få revet eldre bolig med hensyn til tek, krav, sikkerhet og miljø.

Eiendommen ligger i LNFR-område, og kommunedelplanen krever dermed dispensasjon for nye tiltak, samt bygging i 100-metersbeltet. Eiendommen er ikke benyttet til landbruk. Det er ikke noen form for spesielle planter eller dyrearter som vokser eller holder til på eiendommen. Friluftsliv vil ikke bli berørt og det er ikke registrert reindrift på eiendommen. Slik boligen og anneksene er plassert på tomten, vil det ikke ha betydning for landbruksdrift eller allmenn ferdsel i området. Det er ingen kjente naturverdier på tomten eller kulturminner i området

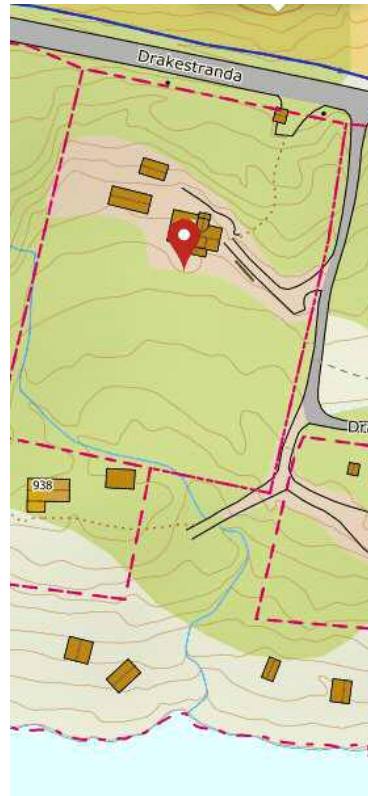
Nye bebyggelser plasseres nært og delvis overlappende med eksisterende bygninger på tomten og har en utforming som ivaretar områdets kvaliteter med tanke på utforming, farge, tilpassing til terreng, landskap, lys og solforhold.

Den nye hytta, anneksene og redskapsboden påvirker ikke solforhold eller gir andre vesentlige ulemper for omkringliggende eiendommer. Tiltakshaver benytter samme adkomst som tidligere. Parkering legges på nordsiden av byggene og er da mindre synlig for omkringliggende bebyggelse.

Redskapsboden blir plassert under 100m fra sjø for å lette adkomst til sjøen. Å legge den på oversiden av adkomstveien er vanskelig pga fjell og skrånende terreng, samt at dette vil forringe naturlig bufferskog mot fylkesveien. Det søkes derfor dispensasjon fra 100-meters beltet. Fra det sørligste hjørnet på redskapsboden ned til strandlinjen er det målt 95,77m. Noe avvik kan forekomme, da dette er mål tatt ut fra sosi-kart som er mottatt. 4,23m er en marginal overskridelse som er en konsekvens av et mindre bygg som skal brukes til redskapsbod. Redskapsboden skal i hovedsak brukes til oppbevaring av kano og annet utstyr knyttet til båt- og vannaktiviteter. Med henvisning til utsnitt fra kart under, kan vi også se at det ligger flere bygg nærmere sjø enn 100m.



Utsnitt av situasjonskart



Utsnitt fra kart

Tiltaket føyer seg fint inn i omgivelsene, og skiller seg ikke ut i forhold til øvrig bebyggelse i området. Den nye hytten, anneksene og redskapsboden danner ikke silhuett eller skygge for omkringliggende bebyggelse. Tiltaket vil ikke gi noen vesentlig ulempe for andre naboers utsikt/utsyn. Hytten vil heller ikke gi naboer noen vesentlig forverring av solforhold. For tiltakshaver vil tiltaket gi en overvekt i fordeler i form av økt komfort og brukbarhet, i forhold til de ulemper som tiltaket vil påføre allmennheten.

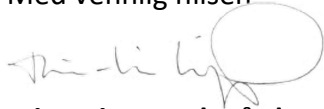
Videre forstår en at det er etablert praksis å godkjenne rivning av eksisterende hytter med gjenoppbygging på samme sted så lenge tiltaket er innenfor gjeldende bestemmelser.

Vår konklusjon er at dette tiltaket ikke vil endre bruken av området eller tilsidesette bestemmelsene eller intensjonen i kommunedelplanen vesentlig. Dispensasjon vil gi større fordeler enn ulemper ved innvilgelse, det vil fremdeles bli en helhetlig og harmonisk bebyggelse og forutsigbarhet for utbyggingen i området.

Dermed er det vurdert at vilkårene i PBL § 19-2 er oppfylt, og vilkårene er til stede for å innvilge søknaden.

Vi håper med dette på en positiv behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Trine-Lise Lundegård

Mestergruppen Arkitekter