



fur arkitekter

www.fur.no | post@fur.no | 73 60 50 12

Trondheim, 2020-02-12

Åfjord kommune, byggesak

Tiltak: Nybygg av fritidsbolig
Linesmarka, 7176 Linesøya (gnr. 107, bnr. 104)
Tiltakshaver: Gunn Karin og Jon Helle
Ansvarlig søker: Fur Arkitekter AS

HYTTE LINESØYA – SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART

Det søkes herved om tillatelse til tiltak / rammetillatelse for ny fritidsbolig i hyttefeltet «Vågen hyttefelt», Linesmarka, Linesøya.

TILTAKETS STØRRELSE OG GRAD AV UTNYTTING

Tomtestørrelsen er 1,058 daa. Hytta er ca. 100 kvm BRA.

FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Hytta ligger på tomt 10 innenfor reguleringsplan 200502 Vågen hyttefelt.

ARKITEKTONISK UTFORMING

Det har vært et mål å prosjektere en hytte som følger eksisterende topografi. Tomta er 3D-scannet ved hjelp av drone, så vi har hatt veldig presist underlag å jobbe etter.

Landskapet på denne siden av Linesøya er veldig utsatt, og det er veldig lite vegetasjon på tomten. Vi har valgt å ta vare på så mye vegetasjon som mulig, og **alle trærne på tomta er tenkt bevart**. Hytta er til og med formet rundt tomtas vakreste og viktigste furutre.

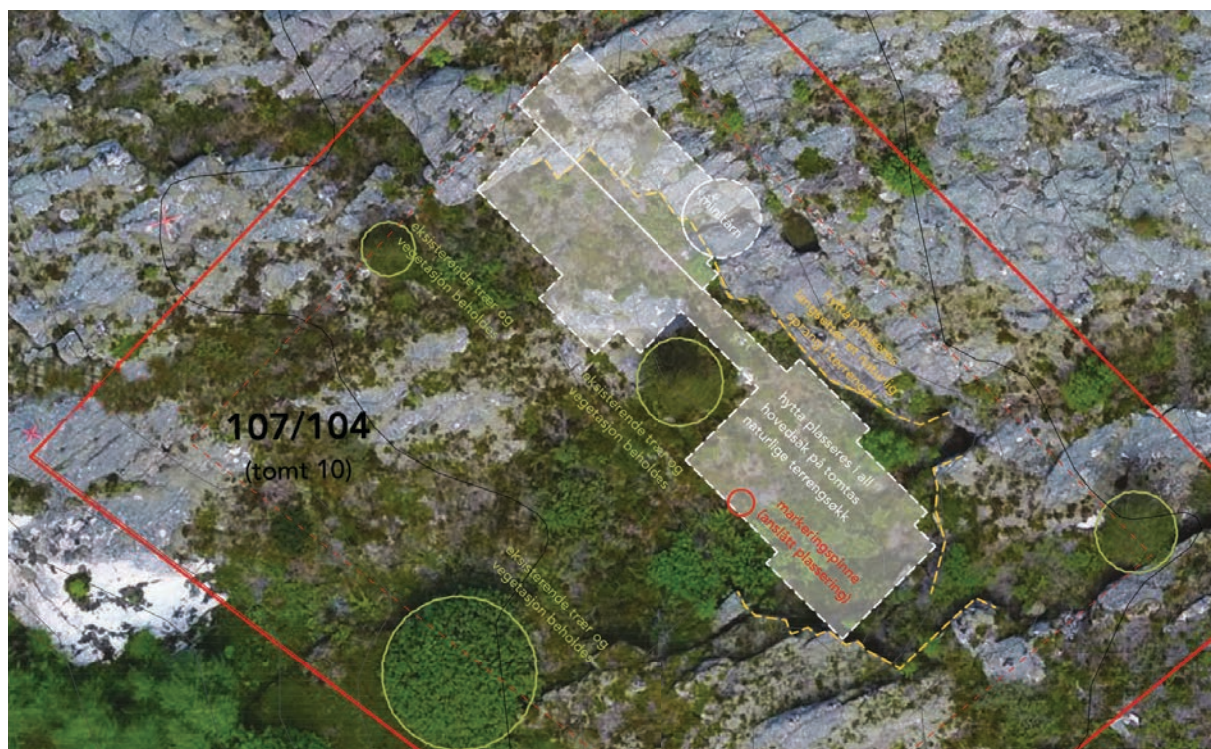
Vi har forsøkt å planlegge hytta slik at den trapper seg ned langs landskapet, slik at vi **reduserer behovet for sprengning** til et minimum. Målet er å kun sprengre for å få bunnledninger opp/ned til tomta.



Tomtefoto som viser hyttas skisserte plassering ift. eksisterende landskap

Det er viktig at hytta skal «**stå rett på terrenget**» - uten omfattende sprenging og fylling for å få en flat pute å sette bygget på. På de fleste nye hytter er det dessverre omfattende sår i landskapet etter at grunnarbeidet er utført. Dette ønsker vi å unngå.

For å få til denne trappingen har hytta langsmale rom og gulvnivå som følger høydekotene på tomten, noe som gir en karakteristisk form. Vi mener at det ikke er hensiktsmessig å bruke en tradisjonell saltaksform med dette grepet, ettersom **snittet blir asymmetrisk på tvers** av hytta.



Planskisse som viser hyttas plassering ift. eksisterende landskap.

Byggherre er lidenskapelig opptatt av fugleobservasjoner og artsregistreringer. Han tilbringer mye tid på Linesøya hvor det er et rikt fugleliv. På en dag kan en observere opp mot 60 ulike arter.

Selv om mesteparten av denne type observasjoner og fotografering gjøres «i felt», så er det likevel interessant å legge til rette for fugleobservasjon inne fra hytta også. Vi har derfor foreslått å bygge en hems med utsikt rett over mønet på hovedtaket på hytta. På denne måten kan en få til bra utsyn i flere retninger, uten at dette opplettet blir så veldig synlig fra omgivelsene. Dette vil også gi hytta en **karakteristisk utforming** som er knyttet til de som skal ha den.

Høyde

Reguleringsplan åpner for 0,8m høyde på ringmur + 2,8m høyde opp til raft. Dette gir en samlet rafthøyde på inntil 3,6m over terreng. Dette er en høyde vi har prøvd å holde oss innenfor – også for høyden på denne hemsen.

Hytta er tenkt kledd utvendig med trekledning og torvtak slik reguleringsplanen krever.

Adkomstvei

Reguleringsplanen sier at det fra felles parkeringsplass og frem til hytte nr 10 og 11 bare skal anlegges stier som ikke skal benyttes til kjøreveg.

Det er lagt bunnledninger til både tomt 10 og 11 i det naturlige terrengsøkket mellom tomtene. I forbindelse med dette anleggsarbeidet er det lagt tilbake en del drenerende masse i dette området som har gjort det mulig å kjøre på i anleggsperioden.

Eier av tomt 10 og 11 har hatt dialog med grunneier Sørgård om å få lov til å gruslegge dette området over bunnledningene slik at det blir mulig med permanent biloppstilling i terrengsøkket. **Grunneier er positiv til dette** og opprinnelig plan var å ta med dette i denne søknaden. Det vil i så fall kreve en enkel signatur fra grunneier på en erklæring, men ettersom det ene av barna som er hjemmelshaver enda ikke er myndig vil en slik erklæring kreve gjennomgang hos overformynderiet i Trondheim kommune først. De har ikke arbeidsmøter så mange ganger pr. år, så det kan være veldig tidkrevende å få avklaring på signaturer.

Etter dialog med Trine Sørgård har vi derfor landet på at det er best å håndtere dette som en **egen byggesøknad** som vi vil komme tilbake til.

SIKKERHET MOT FARE

Tiltaket er sjekket opp mot NVEs Atlas som viser ulike naturfarer som flom, skred og kvikkleire. Det er ikke angitt noen aktsomhetsområder der hytta skal bygges. Hytta blir fundamentert på fjell.

ADKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING

Hytta blir tilkoblet lokal vannforsyning og avløpsledning som de andre hyttene i hyttefeltet.

BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON

Planlagt hytte følger alle reguleringsbestemmelser med unntak av takform og den tilhørende hemsen. Reguleringsbestemmelsen sier at tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 20 grader og 30 grader.

Vi viser til beskrivelse av prosjektet ovenfor. Vi mener at den overordnede **intensjonen i reguleringsplanen** er ivarettatt ved at hytta ligger fint i landskapet. Etter vårt skjønn er fordelene for byggherre ved å gi dispensasjon fra kravet om saltak større enn ulempene for offentligheten.

Hytta ses først og fremst fra veien på nedsiden, og fra denne siden er det hovedsakelig det skrå hovedtaket som vises. Hemsen vil knapt være synlig fra nedsiden av hytta. Vi viser til vedlagte 3D-illustrasjoner som dokumenterer dette.

Vi mener at **hensynet bak bestemmelsen** det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering mener vi at kommunen kan gi dispensasjon for dette.

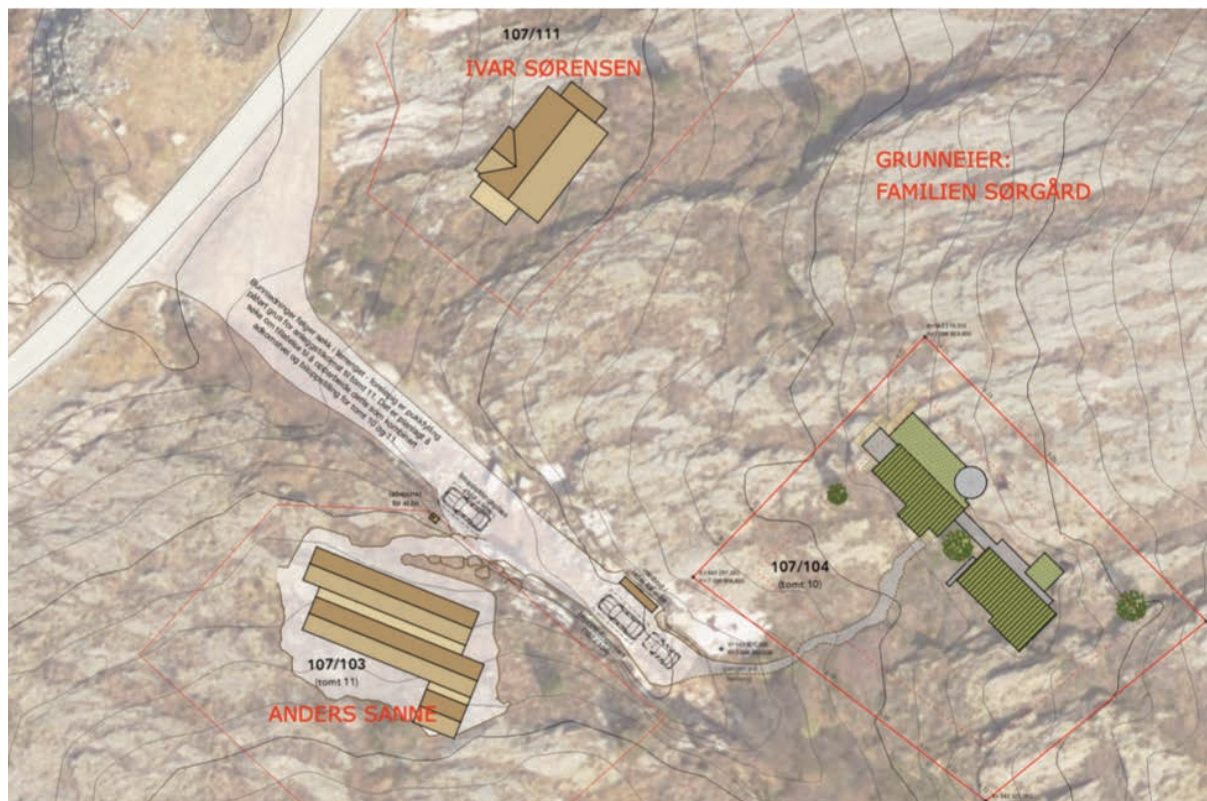
OM DET ER AVHOLDT FORHÅNDSKONFERANSE

Forhåndskonferanse ble avholdt. 31.05.2019. Det foreligger ikke referat fra forhåndskonferanse.

NABOVARSLING + MERKNADER

Nabovarsel ble sendt ut til relevante naboer via epost 25.11.2019.

Nabovarsel ble sendt til de to nærmeste hyttenaboene Sanne (107/103) og Sørensen (107/111), samt til grunneier(e) i familien Sørgård. Det er nå de tre barna til Trine Sørgård som er hjemmelshavere på eiendommen (107/1) som hyttetomtene er skilt ut fra. Den minste sønnen var ikke myndig da nabovarsel ble utsendt, men vi vurderte at nabovarsling kunne sendes likevel.



Byggherre ønsker seg en moderne hytte og vil at arkitekturen gjenspeiler dette. Ved 1.nabovarsel var prosjektet utformet med et moderne uttrykk med flate tak på hele hytta. Tegningene viste også en del utvendige terrasser, skjermtak og en relativt kompleks trapping av prosjektet.

Vi mottok merknader fra alle tre naboer. Kopi av merknader er vedlagt. Naboenes merknader gikk i all hovedsak på hyttas utforming, takform og dominans i landskapet.

Etter drøftinger med byggherre ble vi enige om å **imøtekomme naboenes innspill** og tegnet om hytta i desember 2019. Vi krympet da bredden på hytta og innførte et skrått pulttak i hele hyttas lengde. Takets hovedform følger nå reguleringsbestemmelser knyttet til høyde, vinkel og retning – men taket er altså ikke et saltak.

Reviderte tegninger og utfyllende beskrivelser ble på nytt sendt til naboene 20.12.2019 som et «revidert, 2. nabovarsel». **Familien Sørgård har ikke kommet med ytterligere merknader etter dette, så vi antar at de er fornøyde med de justeringene vi har gjort.**

Naboen(e) Sanne og Sørensen fastholder derimot flere av sine merknader også etter revidering av prosjektet. Merknadene er vedlagt, men vi oppsummerer innspillene her:

Plassering

Naboene peker på dette med hyttas plassering og tomtepålen som skal være *innenfor hyttas fire vegger*. Hytta har adskillig flere vegger enn fire, og **tomtepålen er innenfor fotavtrykket** til hytta.

Sørensen ønsker at hytta skal trekkes lenger tilbake på tomta, men vist plassering er innenfor

tomtas byggegrenser. Byggherre ønsker å **prioritere bevaring av eksisterende vegetasjon** og samtidig utnytte tomtens utsynskvaliteter.

Sanne har pekt på at hytta bør plasseres på naturlig terrengsøkk på tomta, og det er nettopp det vi har gjort. Det er kanskje ikke så lett å se ut fra de tegningene naboene har fått, men dette er tydeligere i illustrasjonene vi har vist i beskrivelsen over. Her er vi helt enige i innspillet fra naboen og dette er ivaretatt.

Vi mener at kravet til plassering i reguleringsplan er ivaretatt.

Høyde

Naboene mener at hytta er dominerende i landskapet. Reguleringsplanen er restriktiv på krav til høyde på raft, og etter justering av prosjektet er vi **nå innenfor dette kravet**. Det er bare en liten del av hemsen som kanskje blir høyere enn regulert gesimshøyde – litt avhengig av fundamenteringsdetaljer og behov for sprenging for bunnledning for toalettet ved siden av.

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser for utforming av en slik hems. Etter vårt skjønn er det først og fremst utformingen av tak og hems, ikke høyden, som ikke følger reguleringsplanen. Vi tenker derfor at det er naturlig med en prinsippavklaring på ønsket om dispensasjon for dette med takform. Så skal vi jobbe videre for å være innenfor krav til høyde i reguleringsplanen.

Vi mener at kravet til høyde i reguleringsplanen er ivaretatt.

Utforming

Sørensen peker på innsyn fra store vinduer og denne hemsen. Vi har forståelse for dette, men hytta følger reguleringsplanens krav til plassering og det er ca. 40 m mellom hyttene. I et slikt hyttefelt må en regne med en viss form for innsyn fra naboene. Til sammenligning så er det tilsvarende innsyn og enda kortere avstand mellom hyttene til Sanne og Sørensen.

Ettersom hemsen er trukket tilbake vil den ikke være synlig fra Sørensens hytte og uteplass.



For å oppsummere så mener vi at **hytta ikke er dominerende i landskapet** og at utformingen er i tråd med intensjonen i reguleringsplanen.

ANSVARSRETT, SAMSVARSERKLÆRINGER, TILTAKSKLASSER

I vedlagte gjennomføringsplan fremgår det hvilke foretak som erklærer ansvar i tiltaket.

Tiltaket er foreslått plassert i tiltaksklasse 1 for alle aktuelle godkjenningsområder. (Det vil derfor ikke være aktuelt med obligatorisk uavhengig kontroll.)

Skulle det være spørsmål til søknaden så ta gjerne kontakt med undertegnede.

Vennlig hilsen

Ørjan Nyheim

partner, arkitekt MNAL / 988 52 714 / orjan@fur.no

vedlegg:

1 Søknad om tillatelse til tiltak [5174]

A Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon [5175]

C Nabovarsel – kopi av utsendt nabovarsel 1 og 2 (med tilhørende merknader fra naboer)

D Situasjonsplan

E Tegninger

G1 Gjennomføringsplan [5185]

G2 Erklæring om ansvarsrett – Fur Arkitekter [5181]