

B1(s)

SØKNAD OM DISPENSASJON FLYHAUGEN 10 GNR./BNR. 77/138 - ROAN KOMMUNE

ROAN KOMMUNE postmottak@roan.kommune.no Julie Næss vei 10 7180 ROAN

Utarbeidet av tiltakshaver: Johnny Olafsen Dato: 09.11.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON PÅ TAKVINKEL/TAKUTSEENDE PÅ HYTTE, SAMT Å BYGGE GARASJE MED 32BYA PÅ GNR./BNR. 77/138 FLYHAUGEN 10 i ROAN KOMMUNE.

Det søkes om dispensasjon fra Reguleringsplanen for Flyhaugen i Roan kommune, planid 2008-002 datert 19.09.2008 med mindre endringer i nyere tid.

I den nå over 10 år gamle reguleringsplanens punkt 3.1.2 heter det bla. at alle bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 27 grader, i nyere tid er det gjort noen mindre endringer i reguleringsplanen som tillater takvinkel øvre på 32 grader, mønehøyde 4,8meter og BYA 130 for hytte og BYA 30 for uthus.

Hytten jeg søker dispensasjon for har en utforming / fremtoning som gir silhuetten av saltak i ca 300 graders synsvinkel, mens det i resterende 30+30 graders synsvinkel kunne se ut som om en bit av ene siden av taket er "klippet bort". (settes "biten" inn vil takflatene møtes på møne og det er et saltak). Takvinkelen er 15 grader på ene takflaten og 20 grader på den andre. Reguleringsplanen sier takvinkelen skal være 22-32grader og saltak, Jeg mener at Forskjellen på 15, 20 og 22grader er vanskelig å se for det blotte øyet, hvis en da ikke legger på gradskiva.

I reguleringsplanen er det tillat med bygging av uthus på inntil 30BYA, jeg kommer ikke til å bygge noe uthus, men garasje som også vil fungere som uthus. Dette vil ikke berøre totalt bebygd areal på tomten (hytten er 127 BYA, så totalt BYA (127+32) vil ikke overstige hva som er begrensningen i reguleringsplanen (130+30)), ettersom jeg ikke vil bygge noe uthus på tomten. En garasje vil være å foretrekke slik at min bil er beskyttet mot saltsprøyten fra sjøen.

Denne måten å utforme tak på er vel det vi omtaler som moderne byggeskikk, og sees mere og mere på hytter og hus. (definisjonen av saltak er at to like eller ulike vinklede takflater møtes i møne med avbrudd av ark eller "lignende") hva definisjonen på mitt tak er, kan vel diskuteres i det uendelige, jeg mener det ligger nærmest å fortsatt kalle det et saltak). (B.Murvold i Åfjord fortalte meg at jeg mest sannsynlig hadde et såkalt sagtak på min ønskede hytte.)

Googlet litt på hvorfor takene ser ut som de gjør; «Takets form har vært preget av skiftende moter og stilretninger. Lokale klimaforhold, tilgang på tekkemateriale og behovet for å bruke loftsetasjen har også vært av betydning for formen man har gitt taket»

Hytten blir plassert på kanskje en av midt- Norges mest værutsatte steder (på høyden av en slakk bergtopp på kiran), hvor vind kommer inn med uredusert styrke fra nord, vest og sør. Dette er hensyntatt av arkitekten under tegning av hytten, med slakkere takvinkler for å dempe / ta av for noe av kreftene

som oppstår. Hytten vil få utvendig kledning i mørk royalimpregnert, samt mørk takstein, og vil gå i ett med berg/natur, som vil gjøre at konstruksjonen blir enda mindre iøynefallende fra sjø samt vei i nord / sør.

Som Dere ser går min dispensasjonssøknad på utseende på tak, dvs litt mindre takvinkel og et mindre avvik i utseende ift et saltak, og berører dermed ikke bebyggd øvre areal, plassering i strandsone, hensyn til kulturminner og skjermet utsikt for nabo, noe som ville innebære en vesentlig tilsidesettelse av hensynene som ligger bak den bestemmelsen reguleringsplaner er til for å beskytte.

Håper og tror de mindre endringene på takutseende som det her søkes dispensasjon på ift en over 10 år gammel reguleringsplan, må godkjennes da det har vært endret byggeskikk på hytter i nyere tid (hyttekataloger inneholder nå like mange flate / andre takvarianter, som de inneholder saltak). Med denne hytta vil den virke mere moderne uten å skille seg for mye ut, sett fra de som bor fast i kommunen og skal se på hytta til enhver tid med tanke på utformingen / beliggenheten. Jeg mener og håper denne hyttens moderne utseende vil smitte over på måten hytter kan bygges på i Roan, ser at måten nabokommunen Åfjord har tillat moderne arkitektur i å få "utfolde seg på " (spesielt på hytter i kystområder) er prisverdig mottatt i tidsskrifter i det ganske land, og forklares vel best med at skal man ha utvikling og endring må det være rom for nytenkning og utprøving.

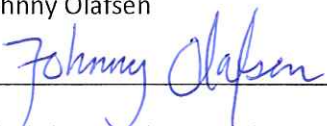
Det er ikke til å stikke under en stol at det å bygge hytte er kostbart, og jeg vil ikke legge 2-3 mill i noe jeg ikke blir tilfreds med, Fordelen med å gi denne dispensasjonen kan vel leses mellom linjene i denne søknaden, men for meg vil et avslag på denne søknaden medføre at jeg mest sannsynlig ikke kommer til å bygge noen hytte med det første da jeg allerede har brukt en god del tid og resurser på arkitekt, tilbudsinnhentinger og forberedelser på akkurat denne hyttens utseende, og for å være ærlig så kan jeg ikke se noen ulemper ved å gi denne dispensasjonen (bare positive tilbakemeldinger fra naboer i hyttefeltet).

Konklusjon: Kan ikke se at formålet med reguleringsplanen blir satt til side da dette er knapt synlige endringer, og i så tilfelle til det positive. Jeg mener derfor at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene både for utenforstående og meg som søker og vil tilføre området et moderne «preg».

På grunnlag av disse opplysningene søker jeg om dispensasjon til å få bruke **takvinkel 15gr./20gr og «sagtak»(modifisert saltak) utseende på takkonstruksjonen** , Samt å få bygget garasje med 32BYA isteden for uthus som er skrevet ned i reguleringsplanen for hyttefeltet.

Vennlig Hilsen

Johnny Olafsen



Tiltakshaver Johnny Olafsen

TILTAKSHAVER: Johnny Olafsen TLF: 91515002 E-POST: johnnyolafsen@hotmail.com