

Bjugn kommune,  
Rådhuset,

Trondheim, den 30. september 2014

7160 BJUGN

## **STOR-ØRNVIKA, MAD SøYA –FRITIDSBOLIG OG MOLO SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

På vegne av tiltakshaver oversendes vedlagt søknad om rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig og molo på eiendommen Stor-Ørnvika på Madsøya i Vallersund.

### **TILTAKSHAVER**

Tiltakshaver er Gerd Ly sklætt, 7167 Vallersund.

### **EIENDOM OG EKSISTERENDE BEBYGGELSE SOM BERØRES AV TILTAKET**

Eiendommen som berøres av tiltaket er Stor-Ørnvika på Madsøya i Vallersund, gnr/bnr 87/3. Den ble skilt ut fra hovedbølet og bebygd med to fritidsboliger (én bruksenhet) på 1960-tallet. Formell fradeling ble først foretatt gjennom en flere års prosess som endte med at det i oktober 1994 ble utstedt målebrev på ca. 15 daa. I fradelingsprosessen ble det òg fattet flere bygningsrådsvedtak om at det tillates oppført fritidsbolig på eiendommen.

De to fritidsboligene som står der i dag, har vært invadert av mink, og er i dag i en slik forfatning at de ikke kan bebos, og heller ikke lar seg restaurere.

Tomta ligger svært værhardt til, og har kun atkomst med båt. Det er mulig å ta båt til Madsøybukta på nordøstsida av øya, og gå over øya, men dette er ca. én kilometers gange i ulendt terreng. Den naturlige atkomsten er med båt direkte til Stor-Ørnvika. Når det er vindstille, er det mulig å legge til i den naturlige lagunen rett ned for hyttene, men når det blåser opp, er denne atkomsten ikke forsvarlig. Vika er imidlertid slik formet fra naturens side at det skal svært lite til for å kunne få en trygg og smul havn ved å bygge en molo som en naturlig forlenging og utvidelse av det eksisterende skjæret som i dag ligger under vann ved flo sjø.

### **BESKRIVELSE AV TILTAKETS ART**

Tiltaket består i å rive eksisterende fritidsbebyggelse, og erstatte de to byggene med et nytt terrassert bygg som vist på vedlagte tegninger. Huset vil bli bygd solid, i betong eller murverk, for å tåle de ekstreme påkjenningene det kan bli utsatt for, men vil utvendig bli kledd med materialer som vil gjøre at det i størst mulig grad vil gå i ett med terrenget. Det er lagt stor vekt på terrengtilpasning ved utforming av bygget. Materialbruken vil være forblending med

naturstein i sokkel, og naturlig grånet (og solbrent) panel av kjerneved i hovedetasje, samt torvtak.

Tiltaket består videre i å bygge en molo som omtalt over slik at det blir en relativt smul liten havn innenfor moloen.

#### STØRRELSE OG GRAD AV UTNYTTING

Eksisterende bebyggelse er ca 100 m<sup>2</sup> BYA, og noe mindre i bruksareal. Omsøkte nybygg som skal erstatte det eksisterende, er 289,7 m<sup>2</sup> BRA og 319,8 m<sup>2</sup> BYA. (BYA er inklusive terrasseutstikk.) Det er ikke angitt noen utnyttingsgrad i kommunedelplanen, men ettersom tomta er på ca 16,4 daa, blir utnyttelsen 1,34 % BYA.

#### FORHOLD TIL PLANGRUNNLAGET OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 1-8

I arealdelen av Bjugn kommunes kommunedelplan er hele Madsøya markert som LNFR-område uten bestemmelser om spredt utbygging. Eiendommen omfattes videre av plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen. Tiltaket utløser dermed krav om dispensasjon fra både kommuneplanens § 10 og plan- og bygningslovens § 1-8.

#### IVARETAKELSE AV KRAV TIL UNIVERSELL UTFORMING OG ARKITEKTONISK UTFORMING, HERUNDER VISUELLE KVALITETER

Det stilles ikke krav til universell utforming eller tilgjengelighet for fritidsboliger.

Eksisterende bebyggelse er to relativt bratt røsta saltakshus som kneiser opp, godt synlig fra sjøen. Omsøkte tiltak tar sikte på å skape et anlegg som i mye større grad vokser opp av terrenget, og følger tomtas naturlige topografi. Bebyggelsen er tenkt som en hovedetasje med sokkel under, og der bygget er noe terrassert. Sokkelen tenkes forblendet med stein, mens hovedplanet blir naturlig grånet panel (kjerneved) og glass (ikke reflekterende). Takformen blir et slakt pulttak tekket med torv. Eiendommen er skålformet, og fritidsboligen følger i stor grad formen og legger seg med "rygg" inn mot skråningen i bakkant. Høyden på den nye bebyggelsen vil bli lavere enn mønet på eksisterende bebyggelse. Vi mener bruken av stein og tre, samt en mer organisk form vil gjøre terrengtilpassing bedre, og dempe inntrykket fra sjøen. Fra øst vil bygget knapt bli synlig før en er helt innpå det.

Moloen vil bli utformet som en oppfylling med kraftig naturstein. Det vil bli tatt ut en del masse i sjøen innenfor moloen for å få nødvendig dybde ved fjære, men det vil ikke bli foretatt andre endringer på naturen og topografien enn den nødvendige oppfyllinga ved og over skjæret som er der i dag. Moloen vil være en naturlig forlengelse av neset, og det eksisterende skjæret. Høyden på moloen vil være tilstrekkelig høyde over maksimalt flomål til å kunne nytte moloen, men heller ikke mer. Nøyaktig utforming av dette må gjøres på plassen, men mer detaljerte planer kan innsendes med igangsettingssøknaden ettersom entreprenør og framgangsmåte da vil være valgt.

Det har vært en del diskusjon i forkant, og særlig i forbindelse med byggesaken i 2007, om brygge kontra molo. Det kunne virke som det var lettere å få aksept for brygge enn for molo. Det viktige for tiltakshaver er å få trygg atkomst. Dersom ei brygge ikke skal blåse i stykker ved første vinterstorm, må den plasstøpes og lages svært solid. Den vil dermed bli meget synlig i terrenget, og framstå som en kontrast til naturen rundt. En molo, derimot, vil kunne bli en langt mer organisk løsning som nærmest vokser opp av vannet som en naturlig

forlengelse og forhøyelse av det skjæret som allerede er der i dag. Om en molo utformes nennsomt, vil den kunne bli atskillig mer steds- og naturtilpasset enn ei brygge.

**TILTAKETS SIKKERHET MOT FARE ELLER VESENTLIG ULEMPE SOM FØLGE AV NATUR- ELLER MILJØFORHOLD, OG BEHOV FOR EVENTUELLE SIKRINGSTILTAK**  
Med unntak av at det er ekstremt værhardt på plassen, representerer tiltaket ingen spesiell risiko med hensyn til naturskade. Moloutforming vil bli dimensjonert for å tåle bølge- og vindpåkjenning, fritidshuset vil bli særlig godt fundamentert, og det vil bli tatt hensyn til spesielle vindforhold og -belastninger ved utforming av bygningsdetaljer.

**KONSEKVENSANALYSE SOM FRAMGÅR AV BYGGTEKNISK FORSKRIFT § 9-4**  
Det er ikke krav om konsekvensanalyse for dette tiltaket.

**MINSTEAVSTAND TIL ANNEN BEBYGGELSE, KRAFTLINJER, VEIMIDTE, VANN- OG AVLØPSLEDNINGER**

Minsteavstand til annen bebyggelse er rundt en kilometer (til den andre siden av øya). Det går ingen kraftlinjer på øya, det er heller ikke vei, vann- eller avløpsledninger.

**ATKOMST, VANNFORSYNING, AVLØP OG FJERNVARMETILKNYTNING**  
Atkomst vil være med båt til egen molo.

Vannforsyning blir trolig ordnet ved boring etter vann.

Når det gjelder avløp og utslippstillatelse, vil vi komme tilbake til det ved igangsettingssøknad, men det vurderes et minirensesanlegg med slamutskiller og sandfiltergrøft. Alternativet er en separat grå- og sortvannsløsning med tett tank for sortvann og slamutskiller og sandfiltergrøft for gråvann. Løsninger vil bli vurdert i samråd med hva som er kommunens ønsker eller krav for avløpshåndtering.

Det er ikke krav om fjernvarmetilknytning, men det vil trolig bli lagt opp til utstrakt bruk av vannbåren varme basert på sjøvann som varmekilde.

**EVENTUELT BEHOV OG GRUNNLAG FOR DISPENSASJON**

Tiltaket medfører dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra kommuneplanens bestemmelser for LNFR-områder. Det er vedlagt grunnlagt søknad om dispensasjon i vedlegg B-1.

**FORHÅNDSKONFERANSE**

Det er avholdt forhåndskonferanse med Bjugn kommune v/Kjell Vingen og Trond Langseth den 09.10.13 der undertegnede deltok. Referatet er vedlagt søknaden. Etter møtet ble det den 17.10.13 ettersendt reviderte og supplerende tegninger, og saken ble luftet i Hovedutvalget for arealbruk og drift den 04.11.13. I brev av 15.01.14 forteller kommunen v/Vingen og Langseth om orienteringa som ble gitt Hovedutvalget, og om at holdninga i utvalget syntes å være positiv til prosjektet. (Brevet er vedlagt søknaden.) Ettersom søknaden må høres av Fylkesmannen og flere, ble det den 04.02.14 avholdt møte med rådgiver Merete Gynnild hos Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Der presenterte vi de samme planer som Hovedutvalget i kommunen ble forelagt tre måneder tidligere for å undersøke om det var noe som burde endres eller sees nærmere på før en rammesøknad. Det er naturligvis klart at søknaden forutsetter dispensasjon med hensyn til hundremetersbeltet, og at en slik søknad må gjennom

den nødvendige saksbehandling. Selv om Gynnild ikke driver saksbehandling over bordet, kom det ikke fram noen spesielle andre forhold som kunne være ekskluderende for søknaden. Det ble ikke skrevet referat fra møtet, men både størrelse, plassering og utforming ble luftet, og likeså spørsmålet om molo kontra brygge.

#### TEGNINGER OG SITUASJONSPLAN

Vedlagt er situasjonsplan som viser plassering og omfang av molo, samt plassering av fritidsboligen. I tillegg er det vedlagt plan, snitt og fasadetegninger, samt fotodokumentasjon av eksisterende situasjon.

#### NABOVARSLING

Det er kun én nabo til tiltaket; eier av hovedbølet gnr/bnr 87/1. Nabovarsel ble sendt ham i rekommandert brev den 05.03.14, og det er per dags dato ikke innkommet noen merknad.

#### FORHOLD TIL ANDRE MYNDIGHETER

I den grad tiltaket krever uttalelse fra Kystverket, Fylket, Fylkesmannen eller andre, har vi fått opplyst fra Bjugn kommune, at kommunen selv vil innhente de nødvendige uttalelsene.

#### GJENNOMFØRINGSPLAN

Vedlagt er gjennomføringsplan, versjon 1. Denne vil naturligvis bli supplert med utførende og eventuelle andre prosjekterende ved innsending av igangsettingstillatelse.

#### SØKNADER OM LOKAL GODKJENNING FOR ANSVARSRETT MED RELEVANT DOKUMENTASJON / SØKNADER OM ANSVARSRETT

Tiltaket medfører søknad om rammetillatelse både for bygninger og installasjoner, og for anlegg. Vårt kontor er sentralt godkjent som søker og prosjekterende for begge områder. Det er lagt ved søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker og prosjekterende for alle aktuelle områder.

Søknaden gjelder rammetillatelse, og tiltaket er derfor ikke ferdig prosjektert for igangsetting.

For øvrig viser vi til vedlagte tegninger og skjema.

Med vennlig hilsen  
Grimstad og Tønsager AS



Amund Grimstad  
Sivilarkitekt

Vedlegg;

Søknad om rammetillatelse m/vedlegg i hht. nedenstående vedleggsliste

Kopi m/vedlegg:

Gerd Lysklætt, 7167 Vallersund

**VEDLEGG TIL SØKNAD**

---

- A-1 Følg brev med oversikt over vedlegg
- A-2 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
  
- B-1 Søknad om dispensasjon
  
- C-1 Kopi av nabovarsel
- C-2 Kvittering for sendt nabovarsel
  
- D-1 Situasjonsplan (tegning 0654-1B)
  
- E-1 Plan sokkel (tegning 0654-2A)
- E-2 Plan hovedetasje (tegning 0654-3A)
- E-3 Snitt og kortfasader (tegning 0654-4A)
- E-4 Langfasader (tegning 0654-5A)
- E-5 Perspektiv. Illustrasjoner (tegning 0654-6)
- E-6 Illustrasjoner som viser plassering i terreng
- E-7 Foto av eksisterende situasjon
  
- G-1 Gjennomføringsplan, versjon 1
- G-2 Søknad om ansvarsrett Grimstad og Tønsager AS
  
- I-1 Kopi av referat fra forhåndskonferanse 09.10.13
- I-2 Brev fra Bjugn kommune av 15.01.14