

Fosen Plan og Miljø AS
Bjørgranlia 21
7190 Bessaker

hanne@planogmiljo.no
post@roan.kommune.no

Trondheim, 01.12.19

Supplering av min høringsuttalelse datert 10.11.19 til høringsutkast for planbestemmelser Ansteinsundet

Ved nærmere gjennomgang av forslaget til planbestemmelser finner jeg det hensiktsmessig å begrunne forslag til endringer ved å referere direkte til de punkter i bestemmelsene mine høringsuttalelser gjelder. I tillegg har jeg funnet noen andre bestemmelser som bør endres.

Jeg har nedenfor skrevet min begrunnelse for de enkelte endringer, etterfulgt av de aktuelle punkter skrevet i blå farge, med inntatte endringsforslag i rødt og overstrykning av de deler som jeg forslår fjernet.

Pkt. 2.1.1 og 3.1.1 er de viktigste vernebeskrivelsene i planbestemmelsene for at området skal opprettholde sin opprinnelige karakter av fiskevær med sin unike variasjon og byggeskikk. «en god estetisk utforming», «gammel byggeskikk» og «med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter» er nøkkelbeskrivelser for hele planen. Jeg foreslår likevel følgende tillegg:

2.1.1 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal gis en god estetisk utforming og utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og gammel byggeskikk.

Da tidsmessige byggebestemmelser, -løsninger og klimaendringer stiller nye krav til tiltak i forhold til tidligere bebyggelse, må nye tiltak likevel tilpasses stedets egenart så langt det er mulig innenfor ny lovgivning.

3.1.1. Tomt

Det tillates fradelte tomt med areal inntil 350 m² til rorbu, inntil 500 m² for brygge eller fritidsbolig og inntil 100 m² for naust.

Det skal ikke gjøres mer inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Sprengning tillates ikke.

Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende byggeskikk så langt det er mulig innenfor gjeldende byggeforskrifter og lover. Utforming skal skje med omtanke for områdets kulturhistoriske karakter.

Fremtidige klimaendringer med havnivåstigning, som er endel av lovbestemmelsene i Tek10, og nå Tek17 setter krav til at ny bebyggelse vil måtte anlegges høyere enn tidligere og eksisterende bebyggelse. Den laveste sikkerhetsklassen F1 som i planbestemmelsene benyttes for kai, naust og uthus bør for kaier defineres som frittstående kaier. Der kaiene ligger foran og/eller rundt ei rorbu hvor bestemmelsene om bl a god estetisk utforming og gammel byggeskikk i punktene 2.1.1 og 3.1.1 gjelder, bør kaihøyden tilpasses husets høyde plassering. At rorbuer med kaier historisk ligger på ulike høyder er mer hovedregelen på den historiske og eksisterende bebyggelsen i dag. Kaiene rundt og inntil rorbuer har alltid ligget nært gulvhøyden i huset, og det forekommer derfor ingen trapper verken inn eller i kaiene med ett eneste unntak godkjent i 2003 (BFR 23). Dessuten bør NVEs anbefaling om minimumshøyde for sikkerhetsklasse F2 følges. Den samme minimumshøyden er også inntatt i Åfjords kommuneplan av i år.

3.1.2. Havnivåstigning

I hele planområdet gjelder følgende minste gulv/kainivå over middelvannstand i år 2000 (NN2000):

Sikkerhetsklasse F1, eksempelvis frittstående kai, naust og uthus: 270 cm Sikkerhetsklasse F2, eksempelvis rorbu, brygge, bolig og fritidsbolig: 320 350 cm

Høydene tar utgangspunkt i minstehøyder fra DSBs veileder om havnivåstigning med et tillegg på 20cm for sikkerhetsklasse F1 og 50 80 cm for sikkerhetsklasse F2.

I denne bestemmelsen mangler det beskrivelse av hvor gesimshøyden skal måles fra. Det vil være naturlig å måle gesimshøyden fra overkant kai foran og/eller rundt huset til rorbua, da det er denne proposjonen ved anlegget som vil være synlig fra sjøen. Jfr. ovenstående forslag til endring av 3.1.2.

3.2.1. Størrelse og plassering

Rorbu skal plasseres slik at den ene gavlveggen vender mot sjøen, med unntak av BFR 24 og 82 (opprinnelig rorbu med langsiden mot sjøen).

Rorbu kan oppføres i en etasje med hems (uten målbart bruksareal) og skal ikke overskride 80 m²-BYA. Forholdet mellom bredde og lengde skal være ca. 1:2.

*Takvinkel skal være mellom 30 og 37 grader. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 3,4 meter **regnet fra overkant tilknyttet kaiplatting**.*

Fundament skal være godt forankret i fjell. Bygningen skal stå på pæler av stein, betong eller impregnert treverk. Sprenging tillates ikke.

For å sikre at proporsjonene mellom hus og kai/gangbaner blir gode, og tilfredsstillende vernedelen i planen med hensyn til god estetisk utforming, gammel byggeskikk og områdets kulturhistoriske karakter, må kaihøyden tilpasses huset og ikke nærliggende andre kaier. I tillegg må en unngå at det blir nødvendig med trappetrinn ved innganger og i kaiarealene som ikke forekommer på de gamle buene. Ulikheter i kaihøyder fra rorbu til rorbu er mer regelen enn unntaket allerede i dag, og ikke spesielt iøynefallende i forhold til kaier som kan bli liggende for langt nede på huskroppen dersom de foreslåtte bestemmelsene blir vedtatt. Visuelt vil dette gi uheldige proporsjoner i byggestilen.

En høydeforskjell på maksimum 25 cm vil tillate at kaia bygges som fundament hvor huset bygges oppå, men uten at det blir behov for trappetrinn ved innganger.

3.2.3. Kai, gangbane og terrasse

*Mot sjø kan det anlegges inntil 3 m bred kai langs hele rorbuas gavlvegg. ~~Kaia kan ikke bygges mer enn 20 cm høyere enn annen nærliggende kai (avstand inntil 30 m).~~ **Kai foran og gangbaner på sidene av rorbuer må ikke anlegges lavere enn 25 cm under rorbuas overkant gulvhøyde.***

På langsiden av rorbue tillates gangbane på inntil 1,5 m på en eller begge sider der avstand til underliggende terreng vanskeliggjør utvendig vedlikehold.

På kortsiden av rorbuen som vender fra sjøen tillates anlagt terrasse på bakkenivå inntil 30 m². Der solforholdene tilsier at plasseringen er lite egnet, kan inntil 20 m² av arealet flyttes til en langside, men ikke lenger mot sjøen enn halve rorbuas lengde.

Bestemmelsen i pkt 3.2.4 er uforståelig, og bør strykes helt. Høydebestemmelsene i pkt 3.1.2 er minimumsmål, og således ikke de eneste høyder som kan tillates. Se forøvrig mitt forslag til endring av bestemmelsene i 3.2.3 over.

3.2.4 Havnivåstigning

På tomter der restriksjoner på kaihøyde i pkt. 3.1.2 gjør at minste gulvnivå i rorbu blir liggende under 320 cm kan krav til gesimshøyde i pkt 3.2.1 lempes med inntil 20 cm slik at gulvnivået på rorbua kan heves tilsvarende.

Behovet for uthus og naust for oppbevaring av redskap, tørr ved og annet utstyr som ikke egner seg oppbevart i bolig, har vært etterspurt av mange på Ansteinsundet. Det er derfor positivt at både uthus og naust er tatt inn i planbestemmelsen. Naust krever større tomteareal og egnet topografi, så det er naturlig at antallet er begrenset i planen. Det er også fornuftig at uthus bare tillates bygget som tilbygg mot landsiden slik at de blir minst mulig synlige fra sjøen. Imidlertid er det uheldig at arealet for uthus skal gå på bekostning av husarealet som allerede er begrenset ut fra kravet om at ny bebyggelse skal ta høyde både for eksisterende kulturmiljø og dagens bruk av området. Der det gis tillatelse til naust med maks areal på 40m² (pkt. 3.7.1) reduserer dette ikke størrelsen på fritidshuset, mens uthus, selv om formålet med begge er nokså likt, reduserer derimot husarealet.

Dette kan lett få den konsekvensen at de brukere som har størst behov for lagring av utstyr, og således sannsynligvis vil være de som bruker sine fritidshus oftest og mest aktivt, blir avskåret med de minste boligarealene, og kanskje ikke har tomter som tillater naust som ikke begrenser boarealet.

Hva da med eksisterende rorbuer der behovet for uthus i lengre tid har vært etterlyst? Vil de på samme måten være avskåret fra å anlegge uthus dersom det eksisterende boligarealet + uthus overstiger 80m²?

Denne begrensningen legger opp til en vidløftig og uheldig forskjellsbehandling mellom ulike eiere på Ansteinsundet. Arealet for uthus bør derfor ikke inngå i det totale BYA.

3.6.2. Uthus i tilknytning til rorbu

Uthus i en etasje og inntil 15 m² kan bygges som tilbygg til rorbu på gavlvegg mot land. ~~BYA for uthus teller med i totalt BYA for rorbu (80 m²).~~

Uthus som tilbygg til rorbu skal ha pulttak. Material- og fargevalg som for rorbua forøvrig.

Punktene 5.1.2 og 5.1.3 bør sees i sammenheng. Det har gjennom flere år vært påpekt ulovlige og ikke omsøkte tiltak på Ansteinsundet. Det er derfor ikke urimelig å anta at en del av dem ikke vil bli godkjent etter den nye reguleringsplanen. Det vil derfor være en stor sannsynlighet for at mange tiltak derfor ønskes endret i forbindelse med delvis søknad på tidligere tiltak, fjerning av noen og samtidig søknad på nye tiltak. For tiltakshaver vil det da være avgjørende både for eventuell riving, fjerning, endring og nye tiltak at det hele kan sees i sammenheng. Det samme gjelder også ved utførelse av de nødvendige arbeidene. Rivning, fjerning, endring og nytt vil som oftest være en samlet anleggsoperasjon, og ofte avhengig av hverandre. Ansteinsundet er et sted der både frakt av de nødvendige materialer, maskiner og arbeidskraft er tungvint, kostbart, krevende og væravhengig. Det er uhensiktsmessig å straffe tidligere «synder» med å gi tiltakshavere begrenset forutsigbarhet, vanskeliggjøre arbeidsprosesser og fordyre tiltak som kunne vært organisert på en mer optimal måte. Dette forutsetter samtidig en opplysende, forutsigbar, kunnskapsbasert, smidig og behjelpelig kontakt med kommunens byggesakskontor for å løse stedets utfordringer.

Pkt 5.1.2 kan stå som den er foreslått, mens pkt. 5.1.3 foreslås endret som vist nedenfor.

5.1.2. Tidligere gjennomførte tiltak

Tiltak som er gjennomført uten forutgående godkjenning må omsøkes og godkjennes etter bestemmelsene i denne planen.

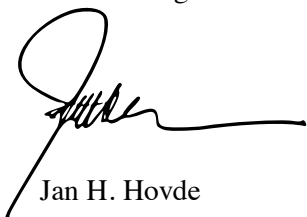
5.1.3 Nye tiltak

~~Før behandling av byggesøknad for nye tiltak må alle tidligere gjennomførte tiltak på eiendommen være omsøkt og godkjent.~~

Ved søknad og behandling av nye tiltak, må alle eventuelle tidligere tiltak som ikke er godkjent avklares og tas inn i samme byggesøknad.

I bestemmelsene pkt 3.3.2 og 3.3.3 må det ha sneket seg inn en feil. Den refererte brygga må være BFR 81, og ikke BRF 80.

Med vennlig hilsen



Jan H. Hovde

Kopi til: Roan Kommune.

Jan H. Hovde – Valentinlystveien 7 – 7052 Trondheim
Tlf. 922 48 733 - E-post: jan@ohovde.as