



Til
Nøtterøy Kommune
v/ Ingrid Ertresvåg
Ingrid Ertresvåg <ingrid.ertresvag@faerder.kommune.no>

Larvik 08.03.2018

Vedlegg B1

Søknad om dispensasjon / endring av gitt dispensasjon for eiendom Småvikveien 83 A og B, gbnr. 88/7 – Nøtterøy

Det ble 04.02.2016 gitt godkjenning av tiltak med levegg, trapp og mur i tilknytning til uteplass for Småvikveien 83. Tiltakshaver ønsker noen justeringer mot tidligere innsendte og godkjente tegninger. I medhold av plan- og bygningsloven kap. 19 søkes det med dette om endring av tidligere godkjent dispensasjon fra pbl. § 1-8 forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag for gjennomføring av byggetiltak i 100-metersbeltet langs sjøen. Samt dispensasjon fra utfyllende kommuneplanbestemmelser pkt 28 LNF formål.

Bakgrunn

For eiendommen gbnr. 88/7 ble det søkte om flere tiltak den 23.10.2015. Denne søknaden gjelder kun området tilknyttet dagens uteplass til bolighuset. Godkjent tiltak omfattet levegg, trapp og mur tilknyttet eksisterende terrasse mot syd for bolighuset. Se vedlagt tegninger D1 og Q3. Under planleggingsprosess for oppstart av arbeidene har det viser det seg behov/ønske for 3 mindre justeringer. PV arkitekter har hatt møte med byggesaks-avdelingen i Ferder kommune for å avklare hvordan disse justeringene skal håndteres på rett måte. Saksbehandler anser endringene som tiltak som omfattes av § 1-8. Derfor denne søknaden.

Beskrivelsen av tiltaket var søknaden 2015

Eksisterende hovedhus har i dag en skiferbelagt uteplass rett utenfor sørveggen, med utsikt mot sjøen. Huset ligger ca. 10-11 m over sjøen, i en horisontalavstand på ca. 100 meter. Terrenget har med andre ord godt fall fra huset og ned mot sjøen. Det er av praktiske og estetiske årsaker derfor planlagt å etablere en lav mur i «foten» av den terrengformasjonen som danner uteplassen foran huset (se vedlagt bilde nr. 4). Muren skal ikke være høy, maks 50 cm, og vil følgelig være lite synlig. Det er ønskelig å beplante skråningen fra uteplassen og ned mot muren, noe som vil gjøre muren (og bebyggelsen) enda mindre synlig. Det planlegges videre å etablere en trapp i terrenget, fra uteplass og ned til enden av muren, jf. vedlagte tegninger. I tilknytning til uteplassen, som da er svært vindutsatt, ønsker man å sette opp en L-formet levegg i glass som vil ramme inn uteplassen og gi god beskyttelse mot vind. Leveggen vil stå i tilknytning til eksisterende hus og uteplass, i kanten av eksisterende steinlagt utegulv.

Ønskede endringer er som følger:

a) Videreføre lav mur som fot også nordover og inn mot dagens terrasse.

Det viser seg at for å få avsluttet bedde hensiktsmessig og pent mot plen, er det en fordel å videreføre muren nordover og avslutte den mot terrassen. Steinmur og høyder er som tidligere søkt. Denne endringen vil knapt være synlig fra vannet og ikke ha noen merkbar endring for helhetsinntrykket for eiendommen.

b) Føre opp en lav mur inntil 30 cm rundt eksisterende skiferterrassen.

Tiltakshaver ønsker også markere/avgrense mellom bedd og den skiferbelagt terrasse, med en mur på inn til 30 cm høy. Samme stein som kanter ellers rundt bedde. Dette vil gi en bedre teknisk avgrensning til jorda mot terrassen og gi en helhetlig omramming av bedde.

c) En trapp i nordøst.

For å knytte gårdsrommet i nord med uteplassen i sør, er det ønskelig å etablere adkomst via terrenget i øst. Det er planlagt å legge heller på bakkeplan som en myk og naturlig del av skråningen som blir beplantet. Trinnene er planlagt i skifer. Se vedlagt tegning. Tiltaket vil knapt være synlig fra stranden og ikke endre noe på uttrykket av tidligere godkjent tiltak.

Vilkår for dispensasjon:

Pbl. § 19-2 beskriver vilkårene for at kommunen skal kunne gi dispensasjon. Her heter det bl.a. at «*Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*».

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud langs sjø og vassdrag er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging og gjentetting langs sjøen. Strandsonen skal holdes fri for installasjoner som kan virke privatiserende og som vanskeliggjør bruk og opphold i dette området. Bak forbudet ligger imidlertid også landskapsmessige hensyn, dvs. en intensjon om å holde den naturlige strandsonen fri for volumer og installasjoner som forstyrrer konturene og fremtoningen av landskapet eller som påvirker naturlig flora og fauna.

Søkers vurdering:

Vi kan ikke se at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen tilsidesettes i vesentlig grad i dette tilfellet. Overstående endringene av tidligere godkjent tiltak vil ikke endre eller påvirke verken kyststi, strandsonen eller de landskapsmessige forholdene på stedet. Muren tenkes utført som en tørrstabelt skifermur, som farge- og materialmessig vil harmonere godt med det naturlige terrenget. Tilsvarende argumentasjon gjøres gjeldende for den planlagte trappen. Stramme avslutninger av elementer i landskapet vil være positivt for eiendommens fremtoning. Det må også tas med i betraktningen at eiendommen er en bebygd eiendom, hvis eksisterende hus og bebyggelse allerede står på stedet. At en eier ønsker å foreta visse oppgraderinger av et eksisterende hus og eiendom må anses å være forventet.

Tiltaket er bare små justeringer fra tidligere godkjent dispensasjon. Fordelene i den søknaden opprettholdes og forsterkes ved at den eksisterende gressbakken «brytes noe opp» mot strandsonen. At det etableres en trapp i skråningen vil lette tilkomsten på eiendommen. Ved regn og fuktig vær vil bedde som kjent bli svært glatt, og det vil følgelig være hensiktsmessig å etablere trinn i terrenget for å lette samt sikre tilkomsten.

Da endringene er små og heller ikke omfattes av Plan og bygningsloven anser vi ikke at dette er noe som skal varsles nabo. Etterkrav fra kommunen er naboen i øst varslet. Vi håper på at denne saken kan bli behandlet raskt slik at det vil bli mulig å få i gang arbeidet før sommeren. Er det noen spørsmål så vennligst ta snarest kontakt for avklaringer eller supplering av informasjon.

Med hilsen
PV arkitekter as


Marika Maczko
Sivilarkitekt MNAL
Daglig leder