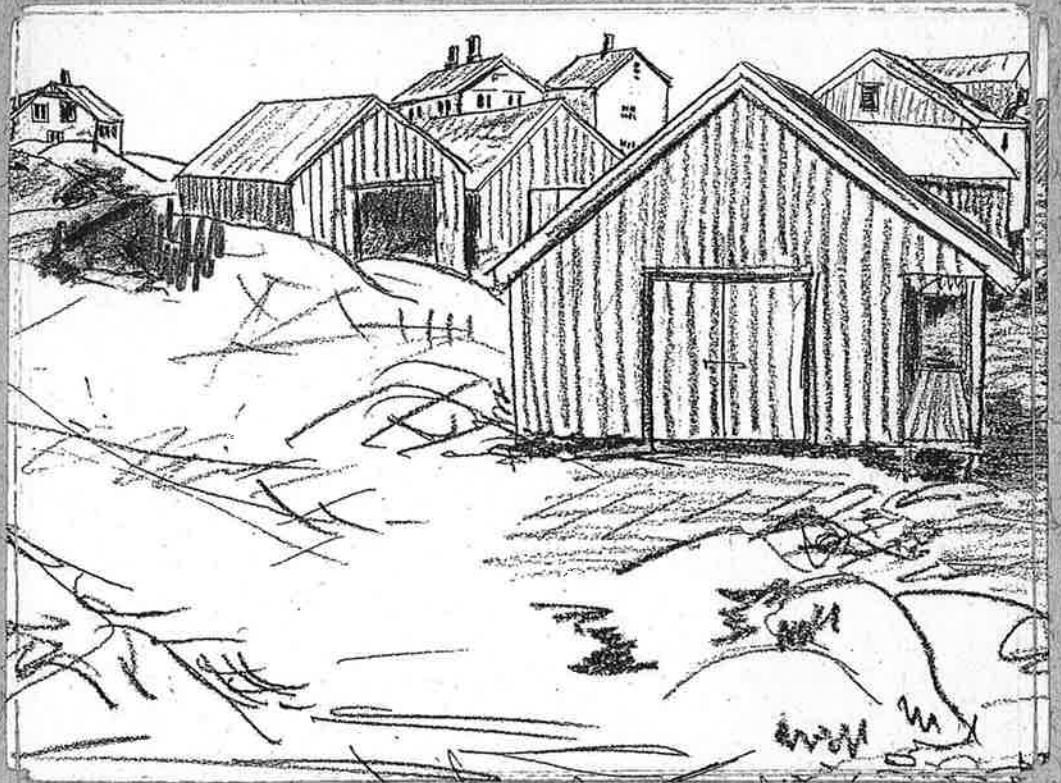


# Byggeskikk og tradisjoner



*Retningslinjer for  
byggetiltak og bruksendring  
i kystsonen*

HITRA KOMMUNE

# INNHOOLD

RETNINGSLINJER .....	3
INNLEDNING .....	4
Byggeskikk er kystkultur .....	4
Utfordringen ligger i.....	4
Kystsonen blir mer og mer verdifull.....	4
Kulturvern.....	5
Byggeskikk .....	5
HISTORIKK.....	6
Sjøhus .....	6
Rorbu.....	6
Kaianlegg.....	6
Andre anlegg.....	6
NAUST.....	7
SJÅ .....	8
BRYGGE.....	9
BOLIGER .....	10
OMGIVELSENE.....	11
Plassering.....	11
Klyngetun .....	12-13
BEGREPER .....	14-16
SAKSBEHANDLING .....	17
Forhold til plan.....	17
Allment forbud mot bygging langs sjøen ..	17
«Skjønnhetsparagrafen».....	18
Andre hensyn.....	18
KRAV TIL SØKNAD .....	19

UTARBEIDET AV LANDSEM-MJØEN ARKITEKTER  
LENE LANDSEM  
SIVILARKITEKT MNAL  
NOVEMBER 1996

# RETNINGSLINJER

## FOR BYGGETILTAK OG BRUKSENDRING I KYSTSONEN - HITRA

Disse retningslinjene brukes til å gi vilkår ved tillatelser.

### 1 Generelt:

- 1.1 Byggetiltak i 100-metersbeltet fra sjøen tillates ikke utenom regulert område. Dispensasjon kan vurderes først og fremst i forbindelse med eksisterende bebyggelse. Særlige grunner må foreligge. Som særlige grunner kan regnes at tiltaket er i tråd med disse retningslinjene og at det ikke er i strid med de andre viktige interessene som ligger til grunn for byggeforbudet i 100-metersbeltet.
- 1.2 Regulerings- og bebyggelsesplaner skal inneholde bestemmelser om form, med spesiell vekt på hensyn til lokal byggeskikk.
- 1.3 Planer skal være utført av kyndig person.
- 1.4 Fortetting av eksisterende bebyggelse er å foretrekke.
- 1.5 Alle byggesøknader skal ha situasjonsplan som viser forholdet til andre hus og omgivelsene.
- 1.6 Utsprenging av tomter/veier bør i størst mulig grad unngås. Hus bør tilpasses tomta.
- 1.7 Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser må følges.

### 2 Bygninger spesielt:

- 2.1 Sjøhus skal følge de retningslinjer som er gitt i dette heftet, side 4-13, når det gjelder plassering, hovedform, takvinkel og materialbruk. Forøvrig bør brygger og sjåer utformes i henhold til pkt. 3.1 under.
- 2.1 Fritidsbebyggelse skal tilpasses den nærliggende bebyggelse, både i form, takvinkel og farge. Dominerende plassering i landskap bør unngås, sml. side 11-12.

### 3 Omdisponering av bygninger:

- 3.1 Omdisponering av brygger (og sjå) kan tillates dersom det kulturelle aspekt får førsteprioritet. Dette innebærer færrest mulig inngrep. Nødvendige endringer må ivareta følgende:
  - Eventuelle «takkelhus» skal beholdes
  - Brygga skal beholde porter eller bygnings-elementer som framstår som porter i hver etasje under takkelhuset.
  - Brygga bør ha symmetriske, stående og småruta (evt. oppdelte) vinduer, ikke løse sprosser.
  - Brygga kan ikke ha balkong/veranda.
  - Eksisterende ytterkledning beholdes eller skiftes ut med identisk kledning.Forøvrig må bygningens karakter beholdes mest mulig, sml. side 7-10.
- 3.2 Naust kan ikke omdisponeres.

### 4 Anlegg:

- 4.1 Kaianlegg/flytebrygger bør være felles for et område, og tilpasses omgivelsene. Utsprengning/utfylling bør unngås. Rekkverk på kaier og flytebrygger tillates vanligvis ikke.

# INNLEDNING

*En person har «god folkeskikk» når han eller hun oppfører seg pent i forhold til personer rundt seg. På samme måte kan vi si at en bygning har «god byggeskikk» når den oppfører seg pent i forhold til sine omgivelser.*

*Plan- og bygningslovens §17.2: - «Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen.»:*

*«Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. ... Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebyggt del av eiendom.»*

## **Byggeskikk er kystkultur - og kystkultur er næring**

Tradisjonelt har bebyggelsen på Hitra vært plassert nært til sjøen, både av praktiske og sosiale grunner. Ved plassering av husene ble det tatt hensyn til bruken, terrenget, vær og vind. Materialbruk og detaljer ble formet av tilgjengelige byggematerialer og lokal tradisjon. Slik har denne bebyggelsen blitt en naturlig del av kystlandskapet og dermed et viktig innslag i kystkulturen. Å ta vare på denne kulturarven er avgjørende både for at de fastboende skal føle lokal tilknytning og for at Hitra skal forbli et attraktivt reisemål. Satsing på byggeskikk må derfor ses på like mye som et næringstiltak som et kulturtiltak.

Dette understrekes i endringer i plan- og bygningsloven fra 1.7.1997. Loven sier at det skal tas estetiske hensyn i alle plan- og byggesaker.

## **Utfordringen ligger i:**

- Å ta vare på mest mulig av den gamle bebyggelsen, både gjennom riktig vedlikehold, restaurering og ved å gi den ny bruk. Da er det viktig at både istandsetting og ombygging gjøres på en måte som tar vare på den lokale tradisjonen.
- Å gi nybygg en utforming, materialbruk og plassering som er en videreføring av kvalitetene fra den gamle bebyggelsen. Slik kan også nybygg få en lokal tilknytning og berike kystlandskapet.
- Å gjøre det mulig å utnytte bygningene på en slik måte at en imøtekommer de behov brukerne har.

## **Kystsonen blir mer og mer verdifull**

Interessen for vår kystlinje har tiltatt merkbart de seinere årene. Nye næringsveger som havbruk har kommet til. Passet på hytte-tomter og omgjøring av sjøhus har økt. Turister fra hele Europa etterspør i økende grad den relativt uberørte norske kystlinja. Av hensyn til friluftsliv og sårbar natur, er det nå i plan- og bygningslovens § 17-2 satt et allment forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i hele Norge. Bestemmelsen gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som er avsatt til utbygging i vedtatt plan.

Forbudet er satt for å unngå at en tilfeldig utvikling skal ødelegge et gammelt kulturlandskap og for at vi ikke skal stenge oss selv fra adgang til sjøen. Skal det bygges i dette verdifulle området, må det skje i følge en godkjent plan eller etter en gjennomtenkt dispensasjon, basert på dokumenterte særlige grunner. En del anlegg knyttet til stedbunden næring er unntatt fra dette kravet, som i internasjonal sammenheng må betraktes som en beskjeden måte å ta vare på felles verdier på.

*Vi former våre omgivelser, men når de først står der er det omgivelsene som former oss. Bygninger og veianlegg kan ikke skruses av som et stykke musikk eller fjernes som et bilde på veggen. De angår oss alle og er dermed et felles anliggende.*

*Et miljøes kvaliteter er sammensatt av ulike bygninger, boliger, uthus, sjøhus. Men miljøet består også av andre deler, veier, bruer, vegetasjon og terrengformasjoner.*

## **Kulturvern**

En ser et stadig tiltagende forfall i det tradisjonelle kystkulturlandskapet. Deler av den gamle kystkulturen går tapt, mens nye ferdighytter og naust dominerer landskapet. Forfallet gjelder ikke bare bevaringssida, men også forståelsen for lokal byggeskikk og stedstilpasning.

Sjøhusene har mistet sin opprinnelige bruksverdi, og har i mange tilfeller ikke så høy status at eierne ser noen bevaringsverdi, hverken økonomisk eller historisk. Men sett i en større sammenheng er denne delen av kystkulturen meget viktig, og må tas vare på.

## **Byggeskikk**

Målet med prosjektet er å ta vare på lokal byggeskikk, der en gjennom opplysning og informasjon vekker interesse for tradisjonene. Det er ikke meningen å stanse utviklingen, – men heller styre den i riktig retning. Det kan være økonomisk grunnlag for istandsetting, ved at det åpnes for ny bruk av de gamle bygningene. Nybygg skal kunne gli inn i landskap og omgivelser på en naturlig måte.

Bygninger for fritidsformål skal i de fleste tilfeller behandles som vanlig byggesak. Når det gjelder de typer hus som omhandles her, må saken behandles som dispensasjonssak fordi plan- og bygningsloven setter strenge krav til utbygging i strandsonen. I Hitra kommune ønsker en å ta vare på den stedlige byggeskikk, ikke som «utstilling», men på en slik måte at husene kan brukes i dag.

# HISTORIKK

«Sjøhus» er fellesbetegnelsen for uthusene ved sjøen, og omfatter hus for oppbevaring av både båter, varer og redskap.

Kaianlegg bør ikke avgrenses med «gjerde», men framstå som en praktisk adkomst til og fra båt.

Veianlegg anlagt uten å virke dominerende i terrenget, forsiktig oppbygning, ingen sprengning.

## Sjøhus

Vi har her definert brygger, naust og sjåer som sjøhus. Registrering, undersøkelse og analyse av omlag 100 sjøhus på Hitra danner grunnlag for definisjonene.

Gamle branntakster fra Hitra viser at alle sjøhus rundt århundreskiftet var bygd av «træværk». Dette kan trolig bety både tømmer og bindingsverk. Absolutt alle sjøhus i branntakstene rundt år 1900 har spontak.

Her følger en beskrivelse av de tradisjonelle bygningstypene, med retningslinjer for istandsetting og nybygg.

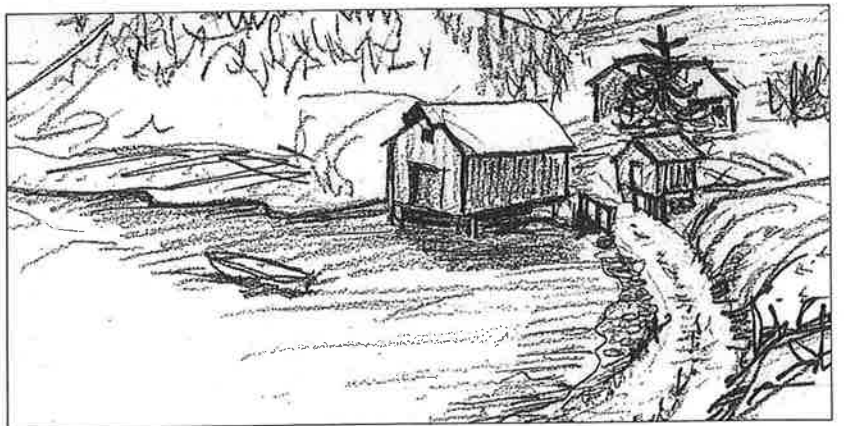
## Rorbu

Det er ingen tradisjon med rorbuer på Hitra, men hitterværingene var kjent med begrepet når de var ute på fiske.

Rorbuene var for det meste små bygninger, sentralt plassert nær sjøen. Dersom rorbuer skal få innpass på Hitra i framtida, må det være som utleieenheter, slik det tradisjonelt har vært i fiskeværa. Rorbuene må i så fall gies en utforming som kan assosieres med de tradisjonelle rorbuene, bygd tett sammen nær sjøen.

## Kaianlegg

Kaianlegg var tilpasset daglig bruk, og uten noen form for inngjerding eller sikring mot sjøen, med unntak av en stokk eller svill som avgrensning på kaikanten. Heller ikke dagens kaianlegg bør avgrenses med «gjerde», men framstå som en praktisk adkomst til og fra båt.



## Andre anlegg

Veier/adkomst til sjøen må legges inn i terrenget på en slik måte at de ikke er skjæmmende eller dominerer landskapet. Sprenging eller store oppfyllinger ødelegger helheten, på samme måte som store trappeanlegg vil dominere. Terrasser og inngjerdinger må anlegges med hensyn til omgivelsene. Spesielt må det tas hensyn til slike anleggs virkning og synbarhet fra sjøen.

# NAUST

**Bruk:** For oppbevaring av båter, vanligvis ingen rominndeling.

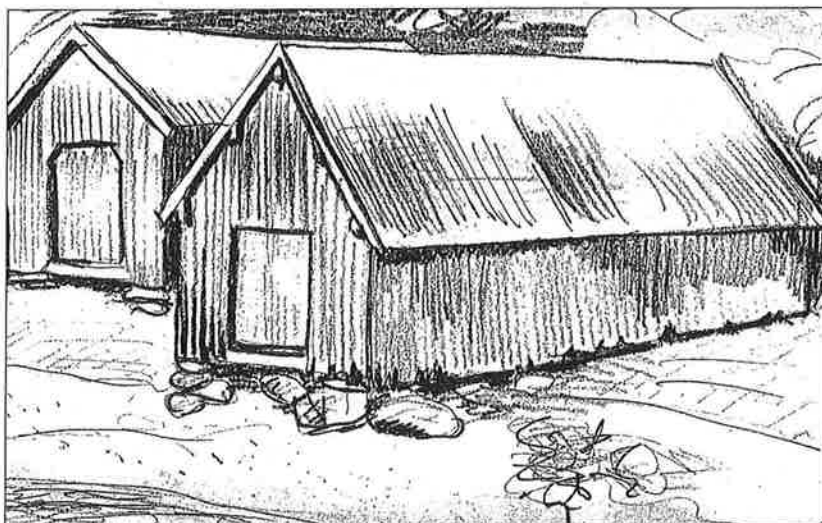
**Plassering:** Nausta står i fjæra, med gavlveggen mot sjøen. Over halvparten har grunnmur, de fleste av naturstein, noen av betong. Novsteiner er også vanlig. Trepeler eller stein- eller trekar finnes også.

**Utforming:** Formen er avlang, og følger tradisjonelt terrenget, gavlvegg mot sjøen. Lengden varierer mellom 6 og 10 meter, de største kan være opp til 15 meter lange.

Bredden står i forhold til lengden, og kan variere fra i underkant av 3 meter til rundt 7 meter for de lengste.

**Byggemåte:** Bindingsverk eller lafteverk i veggene, det har også vært nausta med steinvegger. Alle nausta har idag stående kledning, hovedsaklig låvepanel. Rundt en tredjedel har tømmermannspanel. Ikke isolert eller kledd innvendig. Enkelt uisolert plankegolv i de tilfeller det er golv. Port i gavlvegg, vanligvis ingen vinduer.

**Tak/takvinkel:** Nausta er enetasjes, takvinkelen mellom 35° og 40°, i noen tilfeller opp mot 45°. Taktekkingen er i dag for en stor del bølgeblikk eller eternitplater.



*Skisse av et tradisjonelt nausta, med gavlvegg mot sjøen, bratt takvinkel og panelte vegger.*

Naust er avlange, enetasjes, uisolerte bygninger, vanligvis uten golv. Port i gavl. Punktvis underbygning, stående kledning, takvinkel mellom 35° og 45°. Plassert i strandkanten med gavl mot sjøen.

# SJÅ

**Bruk:** For oppbevaring av fiskeredskaper, kan ha flere rom. Sjø er en litt usikker betegnelse, hustypen som er definert som sjå kan også kalles både brygge og naust.

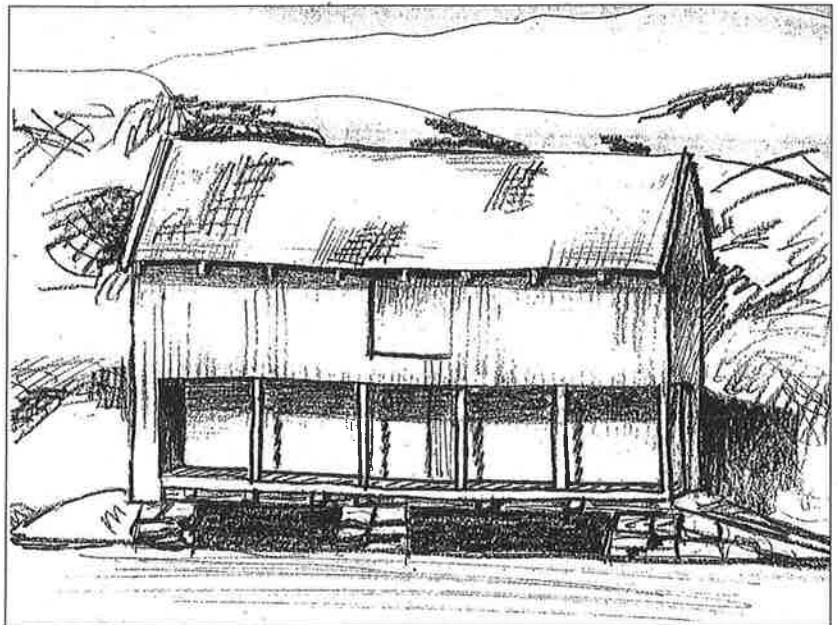
**Plassering:** Sjøen står på pillarer av naturstein eller trepeler ut over sjøen.

**Utforming:** Formen er avlang. Lengden varierer mellom 6 og 10 meter. Bredden kan variere fra av 3,5 meter til 6,4 meter. Forholdet mellom lengde og bredde er for det meste  $b/l \approx 0,6$ . Den minste sjåen er 3,9 x 5,1 meter, den største 6,4 x 10,5 meter. Svalgang langs den ene langsida.

*Forholdet mellom lengde og bredde er  $b/l \approx 0,6$ .*

**Byggemåte:** Omtrent en fjerdedel av sjåene er bygd av lafta tømmer, resten er bindingsverk eller reisverk. Alle har stående kledning, omtrent en tredjedel tømmermannspanel, resten låvepanel. Panelet skal til en viss grad være glissent, for å gi lufting for tørking av redskap. Ikke isolert eller kledd innvendig. Enkelt uisolert plankegolv. Port, dør- og vindusåpninger.

**Tak:** En eller en og en halv etasje, takvinkel mellom  $35^\circ$  og  $40^\circ$ . Omtrent en fjerdedel av sjåene har takkelhus på langsida med svalgang. Det finnes framdeles sjåer med spontak og bordtak, men de aller fleste har eternit eller bølgeblikkta.



*Sjø med svalgang.*

Sjø er avlange, en til en og en halv-etasjes bygninger med svalgang på langsida. Stående kledning, takvinkel mellom  $35^\circ$  og  $40^\circ$ .

Punktvis underbygning, plassert utover sjøen.



# BRYGGE

**Bruk:** For oppbevaring av redskap og varer, og som arbeidsrom for vøling av redskap og behandling av fisk. Var ofte inndelt i flere rom.

**Plassering:** Brygga står ut over sjøen på pillarer av naturstein eller betong, eller på trepeler. Noen har også murt fundament.

**Utforming:** Bryggene finnes i tre hovedtyper:

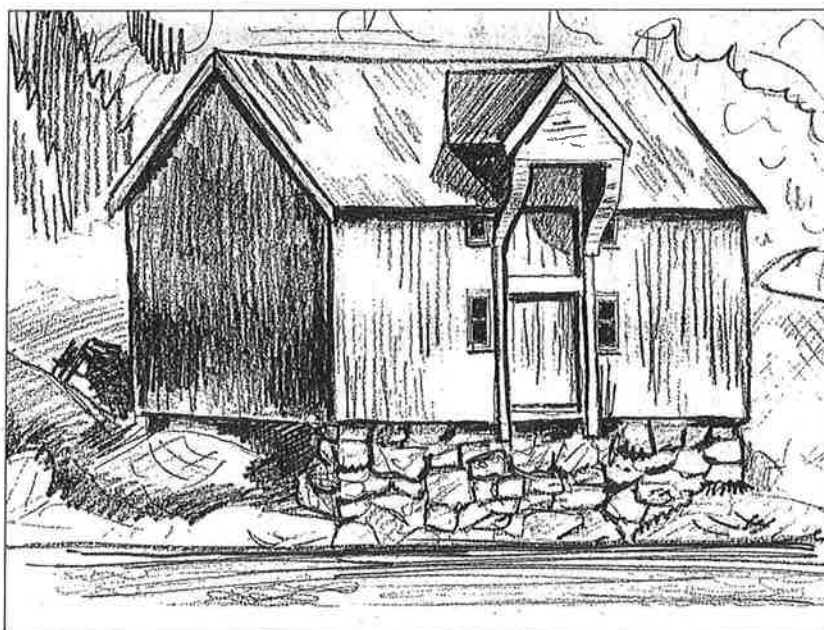
**Type 1:** En og en halv etasje med takkelhus på kortveggen. Den er noe mindre enn de andre, under 9 meter lang. Gavlveggen ut mot sjøen.

**Type 2:** En og en halv etasje med takkelhus på langveggen, lengde mellom 9 og 15 meter. Langveggen ut mot sjøen.

**Type 3:** To til to og en halv etasje, lengden over 11 meter, kan være opp til 29 meter. Bredden varierer med lengda.

**Byggemåte:** Det finnes eksempler på lafta brygger av alle tre typene, men de fleste er i reisverk eller bindingsverk. Alle har stående kledning, litt i overkant av halvparten har låvepanel, resten tømmermannskledning. Type 3 har overvekt av tømmermannskledning. Porter, dør- og vindusåpninger.

**Tak:** Takvinkelen mellom 35° og 40°. Alle bryggene har i dag bølgeblikk eller eternitplatetak.



*Brygge «type 2», i en og en halv etasje med takkelhus på langveggen.*

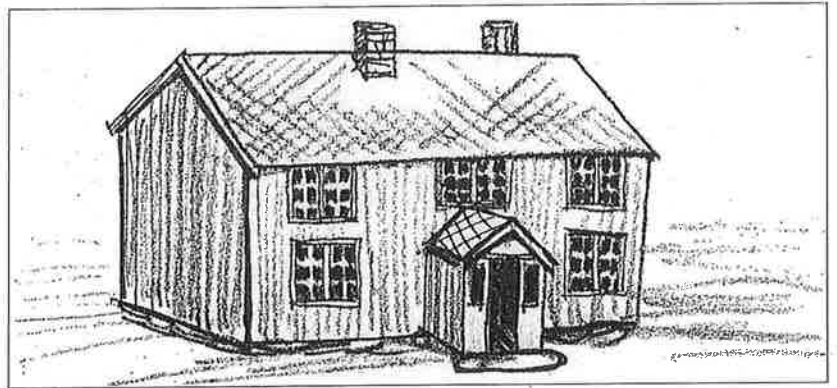
Brygger er avlange, en og en halv til to og en halv-etasjes bygninger med stående kledning, takvinkel mellom 35° og 40°. Punktvis underbygning eller mur, vanligvis plassert med langsida mot sjøen.

# BOLIGER

Boligbebyggelsen på Hitra har vært preget av mangfold. Den sentrale plasseringen Hitra har i forhold til sjøtransporten gjorde at påvirkninger utenfra tidlig satte preg på utformingen av bygningene, da i første rekke bolighusene. Hitra har på grunn av fisket hatt et mer variert næringsgrunnlag enn innlandsbygdene, noe som også gjenspeiler seg i bygningshistorien. En større variasjon i næring gir også større variasjon i boligformer. Økonomiske svingninger, særlig avhengig av fisket, gjorde også sitt til at bygningene fikk ulik utforming og detaljering.

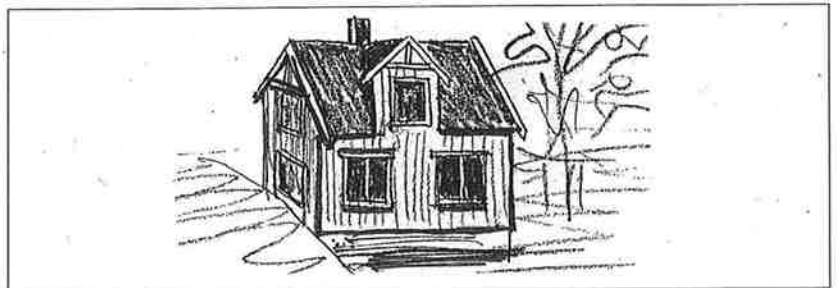
*Detaljering:  
Utforming av vinduer og  
dører; størrelse, antall ruter,  
omramming og belistning.  
Lengde på takutstikk,  
utforming av vindski.*

Hitra har ikke i særlige stor grad den «tradisjonelle trøndergården», selv om det også finnes eksempler på det. Kombinasjonsbruket med både gårdsdrift og fiske var mer utbredt. Her finner en ofte en mindre utgave av trønderlåna, med den knappe detaljeringa som kjennetegn.



Hverken gavlhus, der gavlveggen er den lengste fasaden, eller valma tak har noen tradisjon på Hitra. De er derfor vanskelig å innpasse i eksisterende miljø.

Det vil ikke kunne la seg gjøre å utpeke én type bolighus som mest karakteristisk for Hitra. Det er mangfold og variasjon som er det typiske. Ved nybygg vil det viktigste være å ta hensyn til omgivelsene og tenke helhetlig. Detaljering, kledning, takvinkel, farger må tilpasses de eksisterende hus i nærheten. Direkte kopi-ering er ikke målet, men mangfold og variasjon bygd på tradisjon.



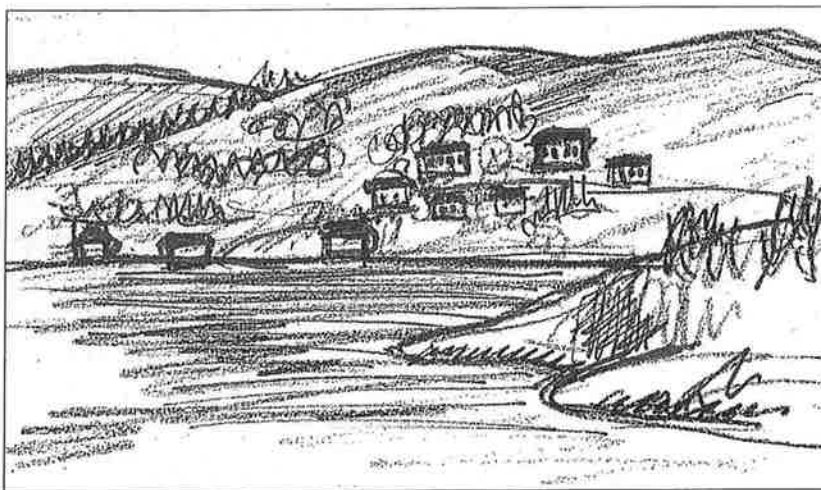
Bolighusene er preget av mangfold og variasjon. Nybygg må ta hensyn til omgivelsene, både naturen og de omkringliggende boligene. Mangfold og variasjon bygd på tradisjon.

# OMGIVELSENE

## Plassering

Mye av det beste i tradisjonell byggeskikk har gått tapt, verdier som gir mye uten å koste. Det er ikke bare utformingen av selve huset som er viktig, plassering i terreng og forhold til andre hus spiller en avgjørende rolle.

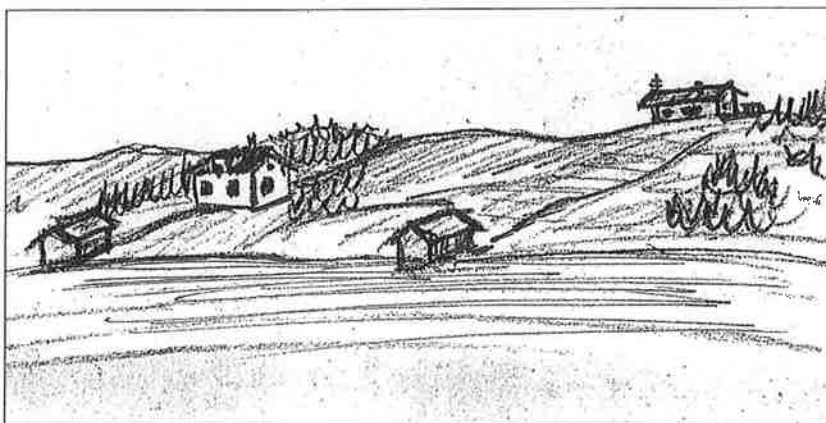
Tradisjonelt har bebyggelsen på Hitra vært plassert nært til sjøen, både av praktiske og sosiale hensyn.



*Hus plassert relativt samlet, brygger/naust ved sjøen. Ingen brytning av horisonten.*

Når en ferdes rundt Hitra vises det gamle bosetningsmønsteret tydelig. De fleste bygninger er plassert nært ned til sjøen, og er ofte vanskelig å oppdage fra dagens ferdselsårer tilrettelagt for biltrafikk.

Bygningene har ofte en farge som gjør at de vises fra sjøen, hvite boliger og røde uthus er vanlig. Plasseringen er mer vesentlig enn fargen for hvor dominerende bygningene vil være i terrenget. Bygninger plassert ved sjøen vil ikke bryte landskapets silhuett, i et landskap som i utgangspunktet er sårbart for inngrep.



*Nybygg bryter silhuetten i landskapet. Plassering av hytte over 100-metersbeltet, og naust ved sjøen privatiserer store områder.*

## Tilpassing til omgivelsene

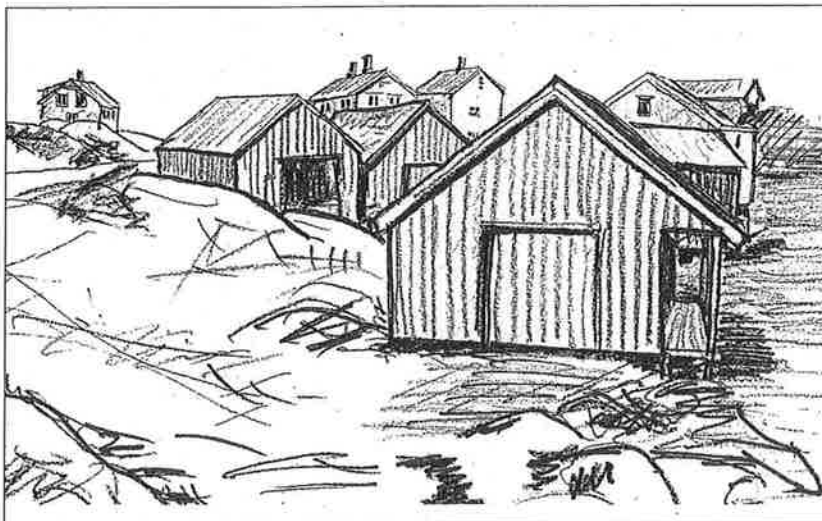
### Krav til nye bygninger

Restriksjonene for bygging i 100-metersbeltet gjør ofte at nybygg får en plassering som gjør dem svært dominerende i landskapet. Samtidig gies det ofte dispensasjon for bygging av naust ved sjøen. Gjennom en slik utbyggingsform privatiseres store områder, selv om tomt og bygninger ikke er store i utstrekning og størrelse.

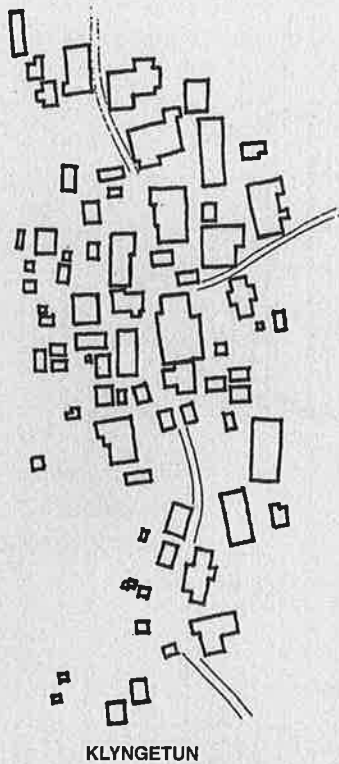
Nye bygninger i eldre miljøer bør underordne seg eksisterende bebyggelse når det gjelder form, takvinkel, størrelse, vindusformer og materialbruk. Dette behøver ikke bety en slavisk kopiering. Ved nybygg er det som regel riktig å finne en byggestil som har stedstypiske og tradisjonelle elementer, men som samtidig viser at bygningen er ny.

Nye bygninger bør plasseres i henhold til tradisjonene: I le for vind og vær, gjerne mellom knauser. Større terrenginngrep og høye sokler bør unngås. Bebyggelsen bør helst plasseres i grupper. En helhetlig takvinkel og fargesetting vil da være en fordel. Ofte kan det være riktigere å plassere bygninger nede ved sjøen enn oppe i terrenget. Dette for å unngå silhuettvirkning. Imidlertid må ikke dette gå på bekostning av naturvern- eller friluftslivsinteressene, som er særlig viktige i strandkanten.

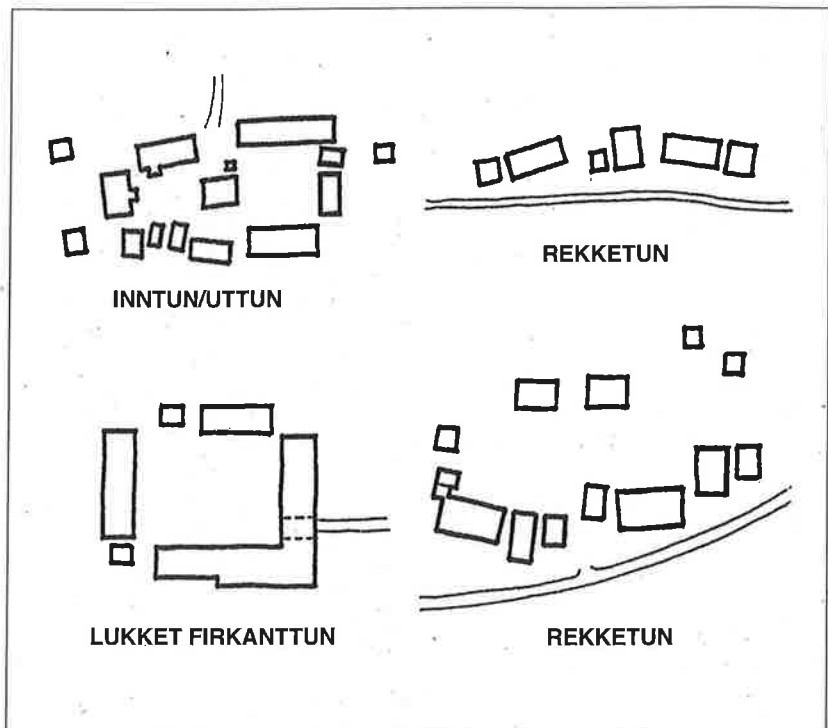
## Klyngetun



«Klyngetun» – tett samling av husa på flere gårdsbruk i ei grend – var den vanlige formen for bosetning på Hitra fram til forrige århundre. Ved plassering av husa ble det tatt hensyn til terrenget, vær og vind. Gamle hus har ikke store utsprengte tomter, men ble plassert slik at huset tilpasser seg terrenget og ikke omvendt. Slike tun kan også være forbilder ved plassering av ny bebyggelse.



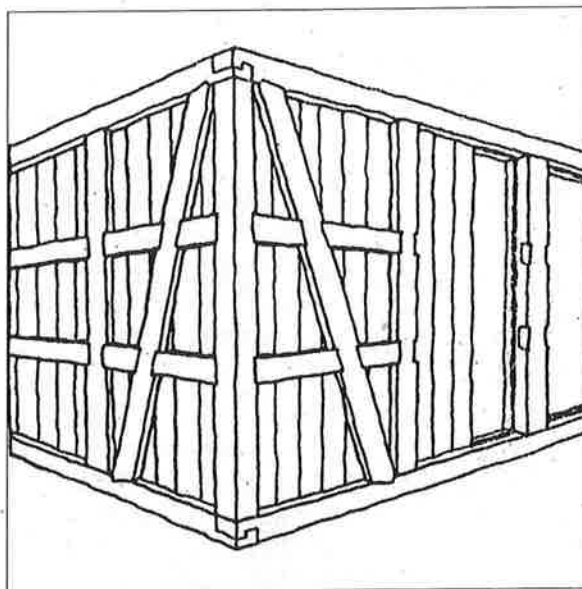
Tunillustrasjoner fra: Bugge  
Norberg-Schulz: «Stav og Laft».



Tundannelser har tradisjon som tette klyngetun, med samling av både boliger og uthusbygninger. Felles områder for sjøhus/naust.

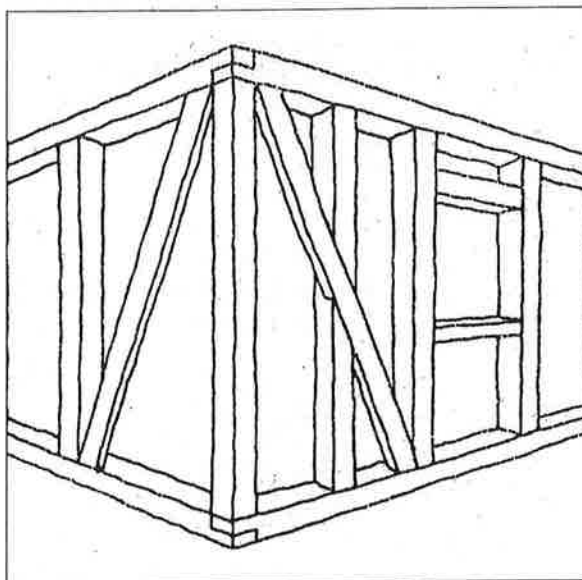
# BEGREPER

## Reisverk



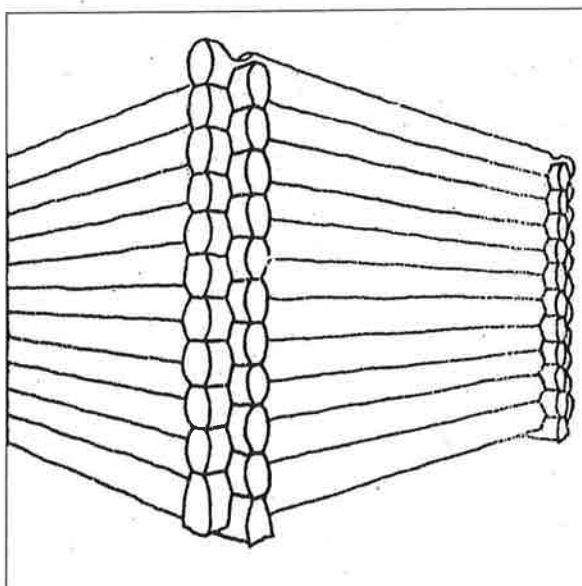
*har innfelte  
loddrette  
pløyde planker*

## Bindingsverk



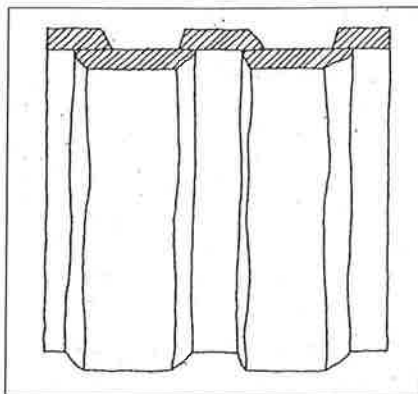
*har ikke inn-  
felte loddrette  
pløyde planker*

## Lafteverk

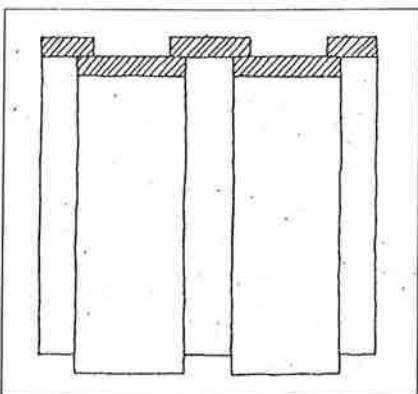


**Tømmermannspanel/  
Tømmermannskledning**

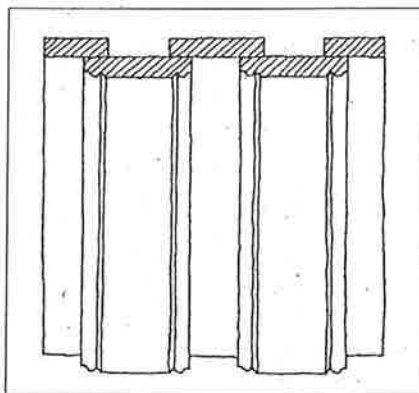
Vertikalt trepanel med over- og underliggerbord. Finnes i ulike utgaver, med eller uten kantskjæring. Noen har også profilert høvlet kantprofil uten kantskjæring



*uten kantskjæring*

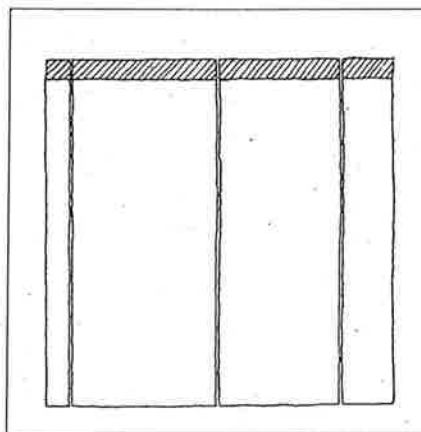


*med kantskjæring*



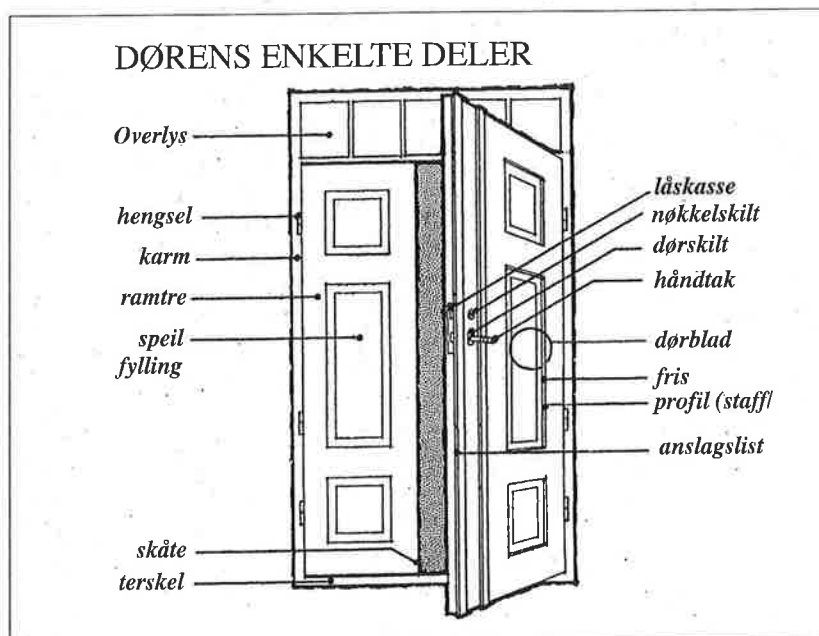
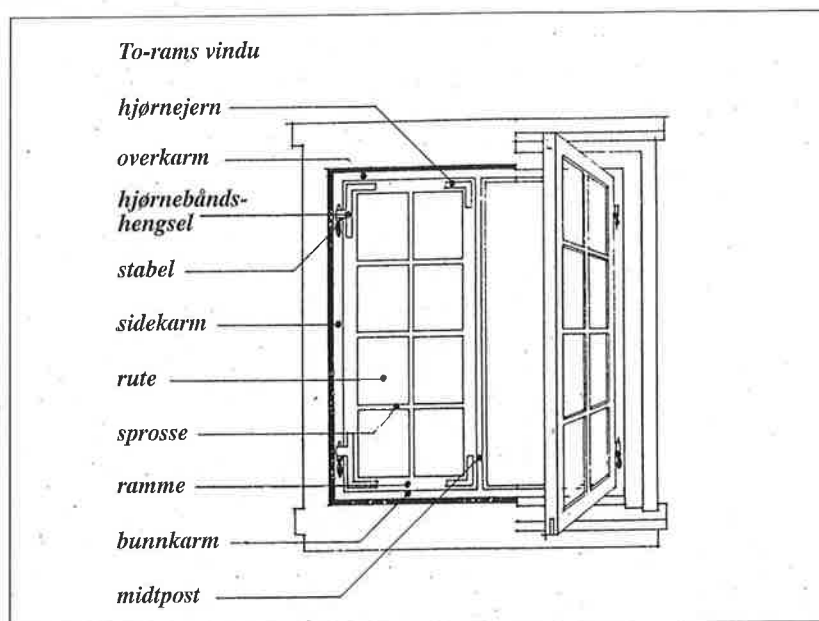
*med høvlet kantprofil*

**Låvepanel**



*Illustrasjoner fra «kode-liste  
for registrering av hus», reg. av  
faste kulturminner.*

Illustrasjoner vindu/dør er hentet fra boka «Gamle trehus», av Drange, Aanensen og Brønne. Denne boka omtaler det meste av problematikken omkring istandsetting av gamle hus.



Eldre hus er som regel solid bygget med miljøvennlige materialer av god kvalitet. Ofte ser forfallet mye verre ut enn det faktisk er. Derfor er det fornuftig å bare skifte ut ødelagte bygningsdeler. Det vil ofte være riktig å isolere golv og tak. En må være påpasselig med å få isolert over grunnmur og dytte rundt vindu for å unngå trekk. Etterisolering av tømmervegg er sjelden nødvendig, da vindtett papp og utlektet kledning som regel vil gi en isolasjon tilsvarende en bindingsverksvegg med 10 cm mineralull.

Det er viktig å ta hensyn til eksisterende detaljering ved istandsetting av eldre hus. Listverk/panel kan kopieres der tilsvarende utførelse ikke finnes eller materialene kan brukes om igjen. Format og størrelse på dører og vindu må beholdes, slik at en ikke ødelegger symmetrien og proporsjonene i bygget.



# SAKSBEHANDLING

*Ved nybygg, større ombygginger og reparasjoner, endring av fasade, riving m.m. kreves det byggetillatelse*

*§ 7 i plan og bygningsloven: «Når særlige grunner foreligger, kan bygningsrådet, .., etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i denne lov, vedtekt eller forskrift....»*

*§ 17-2 i plan- og bygningsloven: «Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen».*

## **Unntak fra forbudet i 100-metersbeltet**

## **Forhold til plan**

Ved byggesaker, fradelinger og bruksendringer må det spesielt tas hensyn til eventuelle eksisterende planer for området.

Hvis det foreligger godkjent kommune(del)plan, reguleringsplan, bebyggelsesplan eller strandplan, må tiltaket være i samsvar med disse. Hvis ikke annet er angitt, er det sist vedtatte plan som gjelder. Det er viktig å huske at de fleste planene har egne bestemmelser som en del av planen.

Ved små avvik fra plankart eller bestemmelser kan det foretas en mindre vesentlig endring av planen. Dette kan være flytting av tomtegrenser og husplassering, justering av veitraseer m.m. Vesentlige endringer må fremmes som ny plan. Ved endring av planer er det viktig å huske på at en plan er en avtale mellom mange ulike parter. Avtalen bør dermed ikke endres uten at partene høres. Også ved dispensasjon skal berørte interesser varsles. Dispensasjoner er enkeltstående unntak fra planer eller lovverk ut fra særlige grunner.

## **Allment forbud mot bygging langs sjøen**

*«Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygde del (parsell eller tomt) av eiendom.*

*Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan.»*

Unntak fra forbudet kan tas inn som en del av kommune- eller reguleringsplan. Private kan også selv lage forslag til regulerings- eller bebyggelsesplan. Hvis det ikke foreligger noen slik plan, må det søkes dispensasjon for fradeling og bygging. Ved innvilgelse av dispensasjon skal det foreligge særlige grunner, jfr § 7 i Plan- og bygningsloven. En av flere grunner for dispensasjon kan være at ombyggingen/nybygget gjøres på en måte som tar vare på lokale tradisjoner og beriker kulturlandskapet i tråd med retningslinjene i dette heftet. Samtidig bør ikke tiltaket komme i konflikt med andre interesser eller være til hinder for allmenn ferdsel. Både dispensasjon og avslag på søknad bør begrunnes. Dette er viktig for å unngå følelse av forskjellsbehandling. Det kan normalt ikke dispenseres med bakgrunn i sosiale, økonomiske eller privatrettslige hensyn. Fylkeskommunen og statlige myndigheter (fylkesmann, vegvesen og ev. andre) skal uttale seg før dispensasjon gis.

## § 74.2 i plan- og bygningsloven: «planløsning og utseende»:

### Byggeskikk-sirkelen:



Det er også utgitt noen nyttige hefter:  
«God byggeskikk – illustrert veileder til PBL § 74.2»  
og «God byggeskikk – hva er det?»

Heftene kan bestilles gjennom fylkeskommunen.

Ta kontakt med kommunen før bygget er planlagt!

## «Skjønnhetsparagrafen»

«Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.»

Denne såkalte «skjønnhetsparagrafen» gir kommunen plikt og hjemmel til å stille estetiske krav og å avslå bygninger som i seg selv er «stygge» eller som ikke er tilpasset omgivelsene (andre bygninger, terreng m.m). Det er her lagt opp til at kommunene skal utøve skjønn, og at fylkesmannen skal være forsiktig med å overprøve kommunen ved eventuell klage.

Selv om det kan være bred enighet om hva som er godt eller dårlig, kan det være vanskelig å begrunne vedtaket eller foreslå forbedringer. Her kan fylkeskommunen hjelpe til med vurderinger.

Heftet «God byggeskikk – hva er det?» beskriver bl.a. bruk av «byggeskikksirkelen» for å vurdere bygninger. Konklusjonen her er at «harmonisk variasjon» som regel er å foretrekke. Dette er bygg som tar opp i seg trekk fra omliggende bebyggelse og landskap uten nødvendigvis å kopiere slavisk. I noen tilfeller kan en gjennomtenkt kontrast også være riktig, mens en «tilfeldig» og ubevisst kontrast som regel vil gi et dårlig resultat.

Som en grunnregel ved all saksbehandling bør byggherre ta kontakt med kommunen så snart som mulig og helst før bygget er planlagt. Dermed kan man få en dialog som både letter saksbehandlingen og gir et bedre – og svært ofte rimeligere resultat.

## Andre hensyn

I tillegg vil det være nødvendig å ta hensyn til naboer, avkjørsel, krav til utslippstillatelse, og generelle bestemmelser i bygningsloven.

# KRAV TIL SØKNAD

		<b>Stikkord:</b>
<b>Søknad om byggetillatelse</b>	K-blankett 5131	Avstand til nabogrense Høyspentlinje på eiendommen Fundament Byggegrunn Løsning på vann/avløpsanlegg
<b>Nabovarsel</b>	K-blankett 5134	Utfylt skjema skal leveres eller sendes rekommandert til naboer/gjenboere Naboer er eiere/festere av naboeiendom som grenser til din eiendom. Gjenboere er eiere/festere av eiendommer på motsatt side av vei.
<b>Gjenpart av nabovarsel</b>	K-blankett 5135	Skjemaet skal vedlegges søknaden i utfylt stand. Naboer/gjenboere skal signere for mottatt varsel, eller det skal være stemplet fra postverket ved rekommandert sending.
<b>Ansvarshavende for søknad om byggetillatelse</b>	eget skjema	Alle tiltak som krever byggesøknad må ha en ansvarshavende. Dette skal være en byggkyndig person som er godkjent eller kan godkjennes av kommunen.
<b>Gravetillatelse</b>	eget skjema	Før graving starter må gravetillatelse innhentes fra televerk, kraftlag, evt. også andre aktuelle.
<b>Særlige grunner</b>	eget skjema	Husk at det må krysses av for eventuell dispensasjon!!
<b>Plantegninger</b>	min. mål 1:100	Målsatte tegninger av alle etasjer
<b>Snitt</b>	min. mål 1:100	Målsatte tegninger som viser romhøyder, etasjeskiller, takkonstruksjon og grunnmur
<b>Fasadetegning</b>	min. mål 1:100	Tegninger som viser materialbruk, dører og vinduer for alle fasader
<b>Situasjonsplan</b>		Kartgrunnlag fås hos teknisk avdeling. Byggets avstand fra nabogrense, veimidte, og bygninger skal målsettes.
<b>Forholdet til omgivelsene</b>	1:5000 og 1:50000	Kartutsnitt som viser tiltaket i større sammenheng
<b>Forholdet til omgivelsene</b>	Foto-/videomateriale	