

Bjugn Kommune

v/Hans Kristian Greiff/

7160 Bjugn

Trondheim, 25. juli 2017

Vi har mottatt nabovarsel vedr. Byggesak for eiendom 71/195 (Anita Nøstan).

Vi ber Bjugn kommune holde seg til reguleringsplanen som kommunestyret har vedtatt, og at det ikke gis noen dispensasjon i byggesaken. I tillegg vil vi påpeke at planene også er i strid med reguleringsbestemmelser der det ikke er søkt om dispensasjon.

Vi vil innledningsvis understreke at årsaken til at vi vil fraråde enhver dispensasjon utelukkende er knyttet til ulemper som vi påføres som nabo, og som vi ville blitt spart for dersom kommunen strengt forholdt seg til gjeldende regulering. I tillegg vil avvisning av dispensjoner bidra til å ivareta kommunens intensjoner ved reguleringen slik vi oppfattet dem i 2008, å sikre en bebyggelse i samsvar med tradisjonell kystbebyggelse i området.

I det følgende vil vi begrunne vårt standpunkt. Først kommenteres planlagt løsning for atkomst. Dette er et avvik fra reguleringsplan som tiltakshaver ikke har søkt dispensasjon fra. Dette alene mener vi iht lov og forskrift skal medføre en avvisning av søknaden. For oss er dette det aller viktigste i forhold til hvilke ulemper vi påføres, og vi kommenterer derfor dette forholdet først:

Atkomst

Reguleringskartet viser 4 fritidseiendommer i tillegg til vår egen. Tre på vår side mot nordøst og en på vår side mot sørvest. Alle eiendommer er vist med en regulert atkomst mot privat vei. Atkomstene har egen farge på kartet og formålet er privat vei. For alle eiendommer er atkomsten regulert slik at forlengelsen av denne faller innenfor byggegrensen på tomte. For denne byggesaken er atkomsten regulert midt på tomte. Planene i byggesaken viser atkomst lagt inntil vår eiendom og også slik at forlengelsen faller utenfor byggegrensen. Det er ikke søkt dispensasjon for dette avviket. Vi mener derfor planene skal avvises. Fra før har vi fått atkomsten til vår nabo på den andre siden tett inntil tomtegrensen¹ Vår eiendom blir på denne måten «omhyllt» av trafikk- og parkeringsareal hvilket vi oppfatter som en stor ulempe og ikke i samsvar med reguleringsplanen.

Byggets plassering på tomte

Bestemmelse: *Bolig/fritidsbolig skal plasseres i terrenget med utgangspunkt i nedsatt pel i samsvar med plankartet. Viste pel skal komme innenfor bygningen.*

Plankart viser ingen plassering av pel. Det er etter vår kunnskap heller aldri blitt nedsatt en pel for dette formål i forbindelse reguleringen. Vi må allikevel kunne fortolke at kommunens intensjon i forbindelse med reguleringen var at hovedhuset skulle plasseres mot sørvest på tomte, og at dersom

¹ Dette er også et avvik fra reguleringsplanen der atkomsten er regulert slik at forlengelsen faller innenfor byggegrensen. I første omgang vil vi ta dette opp direkte med nabo.

en pel hadde vært satt ned og inntegnet på plankartet, så ville denne pelen ha blitt satt ned i tomtas sørvestlige område da det er en slik plassering som er illustrert med omriss på plankartet.

Tiltakshaver begrunner en plassering lengre mot nordøst med dyrket mark mot sørøst og steingard og at det derfor er naturlig at uteareal har god avstand. Vi stiller oss uforstående til dette argumentet. Vi forstår ikke at et uteareal forringes av nærhet til dyrket mark. Vår ulempe tilknyttet dette er imidlertid knyttet til atkomstforhold (omtalt i punktet over). Ved å ikke gi dispensasjon for en plassering lengre mot nordøst vil det være lettere å anlegge atkomsten lenger vekk fra vår eiendom.

Vi vil også kommentere byggets orientering. I reguleringsbestemmelsene (1.2) er det anført: *Innenfor planområdet bør bygningene i størst mulig grad planlegges og utformes i en arkitektonisk god og harmonisk sammenheng. Bebyggelse skal utformes etter mønster av tradisjonell kystbebyggelse i området.*

God og harmonisk sammenheng er subjektive kriterier. Vi vil her bare bemerke at utbygger (selvfølgelig) ønsker å optimalisere areal. Da velger tiltakshaver yttergrensene (lengde/bredde = 1,67 og takvinkel 27 grader) og det må kunne reises spørsmål ved om dette er i samsvar med bestemmelsen om i størst mulig grad er en utforming etter mønster av tradisjonell kystbebyggelse. Til sammenlikning har vårt (gamle) tradisjonshus et lengde/bredde forhold på 2,0 og en bratt takvinkel.

Med et slikt subjektivt kriterium er det forståelig at Bjugn kommune har valgt å angi bestemmelsen som et «bør-krav» (*Bygningene bør i størst mulig grad ...*). Det stiller seg imidlertid annerledes med andre del av denne bestemmelsen: *Bebyggelse skal utformes etter mønster av tradisjonell kystbebyggelse i området.*

Tiltakshaver planlegger et bygg der gavlveggen er orientert mot sjøen. Dette oppfatter vi som et klart avvik fra bestemmelsen. Dersom dette ikke endres ber vi Bjugn kommune dokumentere ved eksempler at dette faktisk er i samsvar med tradisjonell kystbebyggelse. Årsaken til at vi reagerer på dette er ikke behovet for at bygget skal se ut som en gammelt trønderlån, men hva det betyr av terrengtilpasninger. Tomta heller mot sjøen. Ved å orientere hovedbygget med kortsiden mot sjøen er det stor høydeforskjell på eksisterende terreng fra byggets ene ende til den andre. Resultatet blir nødvendigvis stor skjæring eller fylling. Tiltakshaver velger høy fylling som fremgår av snittegning.

Detter oppfatter vi som store og helt unødvendige terrenginngrep. Og et klart avvik fra bestemmelsen om at: *bebyggelsen skal utformes etter tradisjonell kystbebyggelse i området.* Tradisjonell byggeskikk er å tilpasse bygg til terreng, derfor ligger tradisjonell kystbebyggelse i hellende terreng med langsiden mot vannkanten. Vi oppfatter forslaget som en tilpasning av terreng til bygg noe som gir et lite harmonisk resultat, jmf bestemmelse 1.2. Forslaget viser fylling (ikke skjæring). Dette ser vi i sammenheng med at høydebestemmelsene i reguleringen ikke er angitt med kotehøyde, men høyde over terreng.

Plankartet har inntegnet omriss av planlagt bebyggelse. Bestemmelsene inneholder et eget punkt (1.3) om plassering i forhold til inntegnet og nedsatt pel. Godkjent byggesak på nordøst siden av vår tomt er ikke i samsvar med inntegnet omriss på plankartet. Vi anser derfor at oppriss på plankart kun er tatt med som en illustrasjon og derfor ikke er juridisk bindende.

Vi har med denne argumentasjonen påvist at en orientering med kortsiden mot sjøen er et avvik fra reguleringsbestemmelse som det heller ikke er søkt dispensasjon fra. Ulempen vi påføres ved dette er at bygget med langveggen vendt mot vår eiendom vil oppleves som en barriere, og en kunstig

ylling i terrenget, som er følgen av en slik orientering vil forringe området som helhet ved at terrenget tilpasses bebyggelsen istedenfor å tilpasse bygninger til terreng.

Bebygd areal

Reguleringsbestemmelse: *Hovedbyggets grunnflate skal maksimalt være 75 m²*. Prosjektet bebygget flate er oppgitt til 84,2 m². Tiltakshaver har søkt om dispensasjon for dette forholdet. Vi ønsker ikke at det skal gis dispensasjon. Ulempen vi blir påført er opplevelsen av barriere som beskrevet over vil bli større jo større bygget er. Vi forventer dessuten at Bjugn kommune har en oppfatning om hvorfor denne begrensningen ble gitt som bestemmelse og hvilke forhold som eventuelt er endret som skulle tilsi å dispensere fra arealbegrensningen.

Vinkelbygg

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon vedr. vinkelbygg og type vindu. Reguleringsplanens forutsetning om et lite tilbygg for inngangsparti er byttet ut med en større utvidelse på motsatt side med store vinduer. Inngangspartiet på motsatt side er forutsatt med et lite takoverbygg.

Vi forstår godt ønske om utsikt og store vinduer. Om dette er i strid med bestemmelsen om mønster av tradisjonell kystbebyggelse må kommunen vurdere.

Vi har ingen innvendinger til dette avviket. Vi vil heller anbefale Bjugn kommune å dispensere fra det generelle kravet om mønster fra tradisjonell kystbebyggelse. Erfaringene så langt er at resultatet ikke kan oppfattes som tradisjonell kystbebyggelse. Vi anser at skjerming av atkomst og trafikk, terrengtilpasning, begrensninger av areal og høyde vil sikre en god arkitektonisk utforming på en bedre måte.

Vi imøteser kommunens svar.

Med vennlig hilsen

Bente Kristin Malmo