

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



09.07.2020 18:03:22 AR381680509

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Skogveien 10, 7160 BJUGN

Kommune: Ørland

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
20	125	0	0

Eier: Harald Kanestrøm og Ina Cathrine Godø

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om tillatelse til oppføring av enebolig over to etasjer; kjeller og hovedetasje. Bygget er tegnet i en moderne stil noe som gjenspeiles i former og linjer i fasade, samt bruk av glassfelt og materialvalg i fasade. De overordnede proporsjoner for bygget er likevel like som tradisjonelle bygg og i tråd med omkringliggende bebyggelse. Bygget oppføres i tradisjonelle materialer som mur og treverk. Det vises for øvrig til vedlagte kart og tegninger.

09.07.2020 18:03:22 AR381680509

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon for planbestemmelse § 11 "Maksimal gesimshøyde for 1 etasjes hus er 3,5 meter" samt § 12 "Bygningen skal ha saltak..."

(Det kan argumenteres for at det ikke behøves dispensasjon fra § 11 da huset har 2 etasjer.)

Begrunnelse:

Formålet med bestemmelser om at takutforming må generelt antas å være estetiske hensyn og ønsket om å sikre et helhetlig inntrykk på bebyggelsen i området. Reguleringsplanen for Botngård sentrum nord omfatter et område med eldre etablerte boliger fra 70- og 80-tallet bygget etter norm og stiluttrykk vanlig for tidsperioden. I bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008), understrekes det at man ved anvendelsen av litt eldre planer må se hen til en hensiktsmessig samfunnsutvikling. En høy terskel for dispensasjon i pbl. har derfor ikke til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av eiendommer som omfattes av en eldre plan. Søkte bolig oppføres på den siste ubebygde tomten i feltet og har et moderne arkitektonisk uttrykk, materialvalg og utforming som er i tråd med- og vanlig i dagens standard for nybygg. Boligen vil representere et moderne arkitektonisk formspråk som tilpasser seg godt inn i landskapet, harmonerer med eksisterende bebyggelse og terrenget for øvrig. Områdets helhetlige og estetiske beskaffenhet synes heller ikke vesentlig utfordret med søkte bolig. Det bemerkes at det er allerede etablert variasjon i bebyggelse og takutforming. I aktuell og nærliggende reguleringsplan/bebyggelse er det flere «avvik» fra krav om saltak som takutforming og fra konkret takvinkel. Når det gjelder gesimshøyde ønsker vi at det tas hensyn både til at tekniske krav ut ifra dagens standard til isolering av tak og etasjeskiller fordrer høyere byggehøyde enn for 40-år siden, samt at på flatt tak-konstruksjon vil gesims utgjøre topp-punkt på huset (versus mønehøyde på saltak). Basert på argumentasjonene ovenfor opplever ikke søker at hensynene bak reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt som følge av at dispensasjon gis.

Ulempen med å gi dispensasjon antas på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Reguleringsplanen omfatter et område med eldre etablerte boliger og senere avgjørelser knyttet til lignende dispensasjon vil dermed være begrenset. Det bemerkes også at det er allerede bygd eneboliger, rekkehus og tilbygg med ulik takkonstruksjon (inkl. flatt tak) i området både på gjeldende reguleringsplan, samt reguleringsplan vest og nord for eiendommen. Grunnlaget for likhetsprinsippet for dispensasjon er allerede lagt i så henseende. Med tanke på en hensiktsmessig samfunnsutvikling, nye standarder for nybolig og moderne arkitektonisk uttrykk anses også en dispensasjon klart fordelaktig for området. Når det gjelder hensyn til nabobebyggelse så bemerkes det at om huset oppføres i saltak ville bygget totalt sett hatt en større negativ påvirkning på lys og utsikt enn slik som søkt. Av hensyn til naboers utsikt og områdets beskaffenhet vil derfor søkte tiltak være mer fordelaktig enn ulempe for naboboliger. Tiltakets flate tak gir bygget en lav silhuett i landskapet og optimaliserer sol- og utsiktsforhold omkringliggende bebyggelse sammenlignet med skråtak.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: Reguleringsplan for Botngård sentrum nord

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: DAKARK AS, Yngve Koppen

E-post: yk@byggmann.no

Telefon: 70189060

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: DAKARK AS
Organisasjonsnummer: 976598407
Telefon: 70189060
E-post: yk@byggmann.no
Postadresse: Flyplassvegen 22, 6040 VIGRA

Nabovarselet er signert av

YNGVE KOPPEN på vegne av DAKARK AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

1212_19_Situasjonskart 030720.pdf

1212-19 Skogveien 10 BST 06072020.pdf

1212-19 Skogveien 10 BST 06072020.pdf