

Brekstad 28.09.2020

## **Innsigelser/merknad til nabovarsel Ivers vei 12 Ola Berg.**

Vi har innsigelser mot ønsket plassering og høyde av huset som de ønsker å sette opp i Ivers vei 12.

### **Pkt.1 Høyde:**

Vi viser til: Plan og Bygningslovens § 29-4 under

#### **1 § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense**

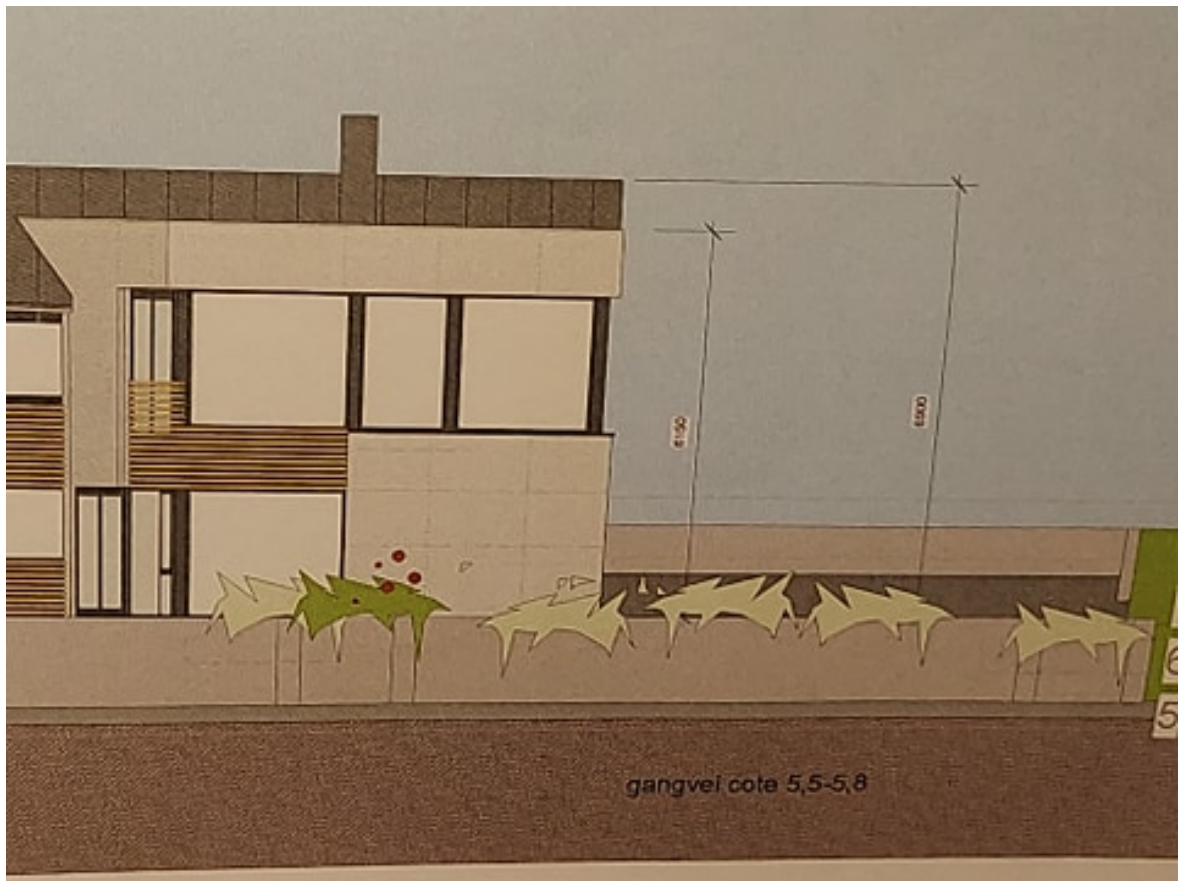
Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. **Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt.** Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Departementet kan gi forskrift med nærmere bestemmelser om plassering av byggverk, som regler om avstand mellom byggverk, avstand til nabogrense, og beregningsmåten for høyde og avstand, samt for areal på byggverk som nevnt i tredje ledd bokstav b.



Oppgitt gesimshøyde 6,15m er fra ferdig gulv i hovedetasje, den skal oppgis fra gjennomsnittlig terreng utvendig. Her står det på tegningen at gulv i 1.etg er cote 7m (golv i sportsbod og garasje er oppgitt til cote 7,5).

Gesimshøyde som er målsatt fra ferdig gulv er for høy og ikke i henhold til **reguleringsbestemmelsene for Brekstad sør fra 18.04.1990**

Ivers vei 12 ligger under bestemmelsene til B11

**I reguleringsplan side 2 punkt 3.2 : Der planen viser 2 etasjer eller 1+S i B-områder, skal gesimshøyde ikke overstige 6m.**

Ser ikke det er søkt om dispensasjon for dette.

## **Pkt. 2: Garasjetak**

**I reguleringsplanen side 4 punkt 4: Carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg.**

Garasjen på tegningen har flatt tak. Det er ikke søkt om dispensasjon for dette.

### Pkt.3: Plassering på eiendom

Når det gjelder byggegrense til kommunalvei/gangsykkelvei er denne ikke fastsatt i kommunens reguleringsplan for området B11 og da er det Veglovens generelle byggegrenser som gjelder. Ifølge Vegloven og tidsepoken reguleringsplanen gjelder for (1990), er byggegrensen 12,5 m fra midt linje vei. Her er det søkt om dispensasjon for å bygge så nærme som 5 m fra veikant, så nærme som 4 m med levegg på tiltenkt terrasse. Under er det lagt inn en tegning som viser lovlig byggegrense mot ønsket plassering av nybygg.



Konklusjon er at utbygger har prosjektert et altfor stort hus i forhold til eiendommen.

Trafikksikkerheten vil også bli berørt. Inn og utkjøring fra ivers vei 12 er i sving og i nedoverbakke, der det daglig passerer myke trafikanter som eldre, barn og unge på hjul, familier med barnevogner og etc.

Det ble blant annet økende trafikk på gangveien etter utbyggingene av boligfeltene i Nedre hovde vei og Sjøsidan.

Vil også bemerke at i Ivers vei 17 (Se tidligere vedlegg) er det en større bolig under oppføring med tilhørende utleiedel. Med tanke på utleierdelen vil dette også bety flere biler og beboende på denne tomten, og vil derfor medføre økende trafikk på nevnte sving på vei/gangvei

Konklusjon: Vi mener administrasjonen i Ørland kommunen må ta hensyn til myke trafikanter ved å bevare sikten langs veien og ikke tillate bygging så nærme veien.

Ivers vei er et eldre godt etablert boligstrøk med boliger bygd fra 1954.

I Ivers vei ligger alle boligene på rekke og med gavlvegg i samme retning, dette bør videreføres for tenkt nyoppført bolig i nr.12. Da dette også vil føre til at alle bevarer sin sikt og det blir likt med bygningsmassen som allerede ligger på samme side i Ivers vei. Se vedlagt bilde under for å få en bedre innsikt i hvordan dette var løst med den gamle bygningen i Ivers vei 12.



Viser til plan og bygningslovens §29-2 under og mener nybygg bør følge sine omliggende omgivelser.

### **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar **gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.**

Det er også godt beskrevet på side 26 i Ørland kommune sin kommuneplan om Estetikk

### **0.6 Estetikk (plan- og bygningslovens §11-9 nr. 6)**

Det som bygges skal ha høy estetisk og teknisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Estetisk kvalitet tar utgangspunkt i bygningens bruk, der man kan si at dess mer offentlig en bygning er, dess mer ekspressiv. Således at den er. **Vanlige enkeltbygninger bør innordne seg i sammenhengen og ta hensyn til omliggende bebyggelse og landskap. Dette gjelder både plassering, hovedform, materialbruk og håndverksmessig utførelse.** Ved tilbygg og istandsetting bør det tas hensyn til historiske verdier både i bygningene i seg selv og i omgivelsene. Verneverdige bygninger bør heller bygges til enn å bygges om. Gårdsbebyggelse bør bygge opp om eksisterende tunnander. **Ny bybebyggelse bør støtte opp eksisterende og planlagte byrom, gateløp og siktakser.** Det bør legges vekt på å skape gode, klare offentlige rom og fellesarealer med gode sol- og klimaforhold og hvor det føles trygt og hyggelig å oppholde seg.

Også i reguleringsplanen for Brekstad sør side 3 punkt 6.2 står det at **Bygningsrådet skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmoniserer med intensjonene i planen vist i illustrasjonsmaterialet.**

Vi i ivers vei 10 vil miste store deler av utsikten vår og dette vil også medføre en betraktelig verdiforringelse for vår eiendom. Legger ved et utkast fra naboloven §2.

*Naboloven § 2 fastslår at ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe på naboeiendom.*

Vi forstår ikke at kommunen kan gi dispensasjon til denne byggingen utenfor lovlige byggegrense når den gir slike store ulemper for naboene, både økonomisk og psykisk. Her har en familie bygget opp en flott eiendom gjennom 70 år for at et pennestrøk kan rasere det hele. Det finnes tusenvis av muligheter til å bygge et flott hus innenfor de lovlige rammene for eiendommen.

Vi forstår og ønsker at det skal bygges, men uten at det skal ødelegge så mye. Vårt forslag går derfor som følger, det bør ikke gis dispensasjon til å bygge nærmere enn 12,5 meter mot veien mot sør. Da opprettholdes trafiksikkerheten og alle naboene på samme rekke opprettholder sin utsikt.

Vi ønsker at administrasjonen i Ørland kommune tar hensyn til de punktene vi har lagt ved i denne innsigelsen.

Vi mener herved at utbygger bør finne en bedre løsning på tiltaket for å holde seg innenfor lovlige rammer og byggegrenser.

Mvh Terje og Janne Karina Hovde Sigurdsen, Ivers vei 10.