

BOLIG PARTNER AS

Brygga 11 Tjuvholmen
2317 HAMAR

Deres ref.

Vår ref.

27616/2020/182/302/PETROD

Dato

11.12.2020

FORELØPIG SVAR PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL TILTAK FOR ENEBOLIG PÅ 182/302

Vi viser til søknad med vedlegg mottatt 20.11.2020.

Avstand til sjø:

Søknad om dispensasjon for plassering nærmere strandlinja enn 50 meter er mangelfull da den ikke angir konkret avstand. Dette må måles og inntegnes i situasjonsplanen.

Da deres begrunnelse legger vekt på plassering av tidligere bolig, ber vi også at forskjellen mellom tidligere og fremtidig bebyggelse dokumenteres – gjerne ved inntegning i situasjonsplanen.

Grad av utnytting:

Det fremkommer av søknaden at beregnet grad av utnytting er %BYA = 38,2 %. Vi kan ikke se at dette er riktig, og vi minner om at grad av utnytting beregnes i forhold til den del av eiendommen som er satt av til utbyggingsområde.

Omsøkt utnyttelsesgrad er uansett betydelig høyere enn det som er vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Av plankartets tegnforklaring fremkommer det at utnyttelsesgrad i byggeområde boliger er U- 0,1 -0,15. Den utnyttingen som er planlagt kan ikke tillates uten planendring eller dispensasjon. Dispensasjon er ikke omsøkt.

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om grad av utnytting må nabovarsles, og varslingen må vedlegges ny situasjonsplan og nye terrengsnitt.

Plassering i høyde og plan:

Vi ber om at byggegrense mot veg bli inntegnet i situasjonsplanen.

Tegningene vi har mottatt viser OK gulv på kote 13,45, og terrengsnittene viser at terrenget delvis skal heves ca. 1 meter og delvis skal tas ned 1 meter. Snittene som viser plasseringen er avsluttet uten å vise forholdet til nabobebyggelsen.

Vi ber om at de 4 terrengsnittene vi har mottatt blir forlenget mot nord og øst slik at de dokumenterer omsøkt terrenghøyde, plassering og bygningsutforming i forhold til de tre nærmeste boligene, naboenes boliger må fremkomme i silhuett.

Nabomerknader:

Vi har mottatt ytterligere merknader fra naboer, se vedlagte kopier av brev fra Jurita og Andrius Vidugire, samt Jan Tore Herfjord. Vi ber om deres vurdering av disse, gjerne i et dokument der *alle* nabomerknader vurderes samlet.

Forhåndskonferanse:

Vi tillater oss å minne om ansvarlig søkers vurdering slik den fremkommer av referat fra forhåndskonferanse i 2018, og ber om å få opplyst hvorfor dere har gått bort fra en betydelig lavere plassering.

Foreløpig vurdering:

Søknaden er mangelfull og kan ikke vurderes før vi har mottatt søknad om dispensasjon for utnyttelsesgrad, ny versjon av situasjonsplanen der avstand til strandlinje er inntegnet, nye terrengsnitt og vurdering av nabomerknader. Vi gjør oppmerksom på at saksbehandlingsfrister ikke løper før søknaden er komplett.

Saksbehandling:

Vi ser at tiltaket er endret siden forrige søknad, og nå er noe mindre og fordrer færre dispensasjoner – dette vurderer vi som positivt.

Vi har ikke tatt stilling til søknaden, men ser at en såpass høy grad av utnytting ikke er kurant på denne tomta. Vi vil derfor anbefale at dere i arbeidet med å komplettere søknaden har særlig fokus på tiltakets betydning for naboene, dette gjelder spesielt tiltakets samlede volum og terengarbeider/plassering i høyde.

Når søknaden er komplett vil den bli sendt til fylkeskommunen og fylkesmannen for vurdering jf. pbl. §§ 1-4 og 21-5. Når regionale myndighets vurdering foreligger vil søknad om dispensasjoner bli lagt frem for Planutvalget for behandling.

Ta kontakt om noe er uklart.

Med hilsen

Petra Roodbol-Mekkes
Enhetsleder

Vedlegg

- 1 Angående svar fra BoligPartner
- 2 Nabovarsel sak 20/8220 - Brev til Ørland kommune