

Ørland kommune
Postboks 401 v/Petra Roodbol-Mekkes petra.roodbol@bjugn.kommune.no /
postmottak@orland.kommune.no
7130 Brekstad

Trondheim 26.02.2021

Vedr.: Søknad om tillatelse i ett trinn BYGG 2020/27616 - Jørgen Bjelkes veg 20, gnr. 182 bnr. 302

Vi referer til Ørland kommunes brev av 11.12.2020(27616/2020/182/302/PETROD) hvor nytt nabovarsel ikke svarer opp:

- ❖ *vurdering av nabomerknader.*
- ❖ «Vi har ikke tatt stilling til søknaden, men ser at en såpass høy grad av utnytting ikke er kurant på denne tomte. Vi vil derfor anbefale at dere(tiltakshaver) i arbeidet med å komplettere søknaden, har særlig fokus på tiltakets betydning for naboene, dette gjelder spesielt tiltakets samlede volum og terrengarbeider/plassering i høyde.»
Når søknaden er komplettert vil den bli sendt til fylkeskommunen og fylkesmannen for vurdering jf. pbl. §§ 1-4 og 21-5. Når regionale myndigheters vurdering foreligger vil søknad om dispensasjoner bli lagt frem for Planutvalget for behandling.
- ❖ Nytt nabovarsel mangler plantegninger, og i ovennevnte brev fra Ørland kommune står: «Vi har ikke tatt stilling til søknaden, men ser at en såpass høy grad av utnytting ikke er kurant på denne tomte. Vi vil derfor anbefale at dere i arbeidet med å komplettere søknaden har med særlig fokus på tiltakets betydning for naboene, dette gjelder spesielt tiltakets samlede volum og terrengarbeider/plassering i høyde».

Nytt nabovarsel av 16.02.21:

- ❖ I nabovarsel av 16.02.21 hevder BoligPartner at merknader til tidligere nabovarsel ikke lenger vil bli en del av byggesøknaden. Dette finner vi merkelig og noe som ikke kan aksepteres. Det er flere innsigelser på tidligere nabovarsel som er av en slik karakter og art at de absolutt må følge «revidert» nabovarsel. I revidert nabovarsel er det kun marginale endringer på tiltaket.
- ❖ BoligPartners opplysning om at nytt tiltak ikke er ruvende, kan ikke medføre riktighet. Det er nesten samme høyde som tidligere, men av situasjonsplanen å lese, er nytt tiltak ca.100% større enn den boligen som nå er revet. Dette vil ha konsekvenser for flere; naboer, trafikk, planbestemmelser og reguleringsplan. Ved å tillate dette tiltaket, med så mange dispensasjoner, noe som da vil bli gjeldene for Ottersbo(nedre), gjør at flere boliger blir liggende vesentlig nærmere strandsonen og vil ha en mye høyere

utnyttelsesgrad enn hva reguleringsplanen sier. Hensikten med en reguleringsplan er vel at denne i stor utstrekning skal gjelde og være førende i byggesaker?

- ❖ At søker har flyttet tiltaket vekk fra vei, slik det ble klaget på av naboer sist, medfører at nytt tiltak kommer vesentlig nærmere strandsonen enn tidligere. Denne justeringen viser jo bare at dette tiltaket er i en størrelsesorden som ikke kan aksepteres.
- ❖ Det er tidligere skrevet at boligen skal senkes antatt 2,0mtr., men av snitt-tegninger kan man ikke se at bygget senkes mer enn 0,85mtr. (ok gulv +13,45 til ok gulv +12,6(eller 12,33 på situasjonsplan)). For øvrig er det ikke lagt ved evt nye plantegninger til nytt nabovarsel, kun situasjonsplan. Når da BoligPartner hevder at nytt nabovarsel erstatter tidligere varsel, så kan man da ikke finne nye plantegninger av tiltaket. Det er således sendt ut nabovarsel uten plantegninger, og om dette er bevisst håndtering av saken, eller en forglemmelse er usagt. Det er i hvert fall et relativt omfattende arbeid som må gjøres for å holde seg oppdatert i denne saken, hvor dokumentasjonsmengden er relativt formidabel.
- ❖ Det er ikke vist på noen tegninger høyde fra bakkenivå(planert terreng) til utkragede bygningsdeler.
Utkragede bygningsdeler, når høyden til planert terreng er mindre enn 5,0 mtr., skal medregnes i BYA og bruksareal for bebyggelsen på en tomt er summen av bruksarealet for bygninger/konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkering(ref. «Veiledning-Grad av utnytting; Beregnings- og måleregler»).
- ❖ Det er ønskelig med en dokumentasjon på at man kan legge til 10mtr. ut i tilstøtende LNF-område på u-gradsberegning. Vi finner det underlig at man definerer også vei som LNF-område. Hvorfor dette «argumentet» kommer i dette nabovarslet, og ikke på noen av de foregående, ønskes besvart.
- ❖ Avslutningsvis i nabovarsel påstår BoligPartner at dette tiltaket ikke vil være til sjenanse for noen parter. Dette utsagnet trenger ikke ytterligere kommentarer.
- ❖ Dette skal være nabovarsel nr.4. Det forefinnes en stor mengde dokumentasjon på denne saken, noe som gjør dette relativt uoversiktlig.
- ❖ Det er også ønskelig å få en bedre dokumentasjon av tiltaket i form av bilder(3D).

I tillegg er det å nevne:

Saken ble avslått i Planutvalget i Ørland kommune 24.10.19:

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har endret seg vesentlig fra tidligere byggesøknad og står ved tidligere uttalt vurdering i saksframlegg av 06.02.2019. Det foreligger samtidig flere merknader fra naboer som tilsier at dispensasjon i dette tilfelle vil være med på å

underminere reguleringsplanen som avgjørelses- og informasjonsgrunnlag.

Administrasjonen anbefaler at det gis avslag på søknad om dispensasjon.

I brev av 07.08.2020(ref.: 13653/2020/182/302/PETROD) innrømmes også saksbehandlingsfeil: «Saksbehandlingsfeilen gjør at arealføringen er gjennomført uten vedtak og i utgangspunktet må anses som ugyldig.»

Da avventes regionale myndigheters(fylkesmann og fylkeskommune) vurdering på søknad om alle dispensasjoner i denne saken.

Dette brevet er oversendt naboene Leif Skei, Pål Johnsen og Brynjar Brodersen for uttalelse. De har ingen kommentarer til dette brevet.

Det er for flere naboer, som har bodd på nedre Ottersbo siden området ble regulert og utbygd, relativt uforståelig at dette tiltaket kan være aktuelt å godkjenne.

Med hilsen
for Johan Martin Thoresen
Jørgen Bjelkesv. 9(Gnr.82, Bnr.292)
7140 Opphaug



Jan Tore Herfjord
Mob.tlf.:480 99 650; e-post: jantoreherfjord@gmail.com

Kopi sendes:	BoligPartener	maria.seterli@boligpartner.no
	Brynjar Brodersen	brybro44@gmail.com
	Leif Skei	leifskei@gmail.com
	Pål Johnsen	paljohns@broadpark.no