

Brekstad 28.04.2020

Innsigelser/merknad til nabovarsel Ivers vei 12 Ola Berg.

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

Slik vi forstår tegningene blir dette meget høyt mot nærliggende boliger og til sjenanse for gata ivers vei som er et eldre godt etablert boligstrøk med boliger bygd fra 1954.

(Tidligere bolig i nr.12 er i følge vår slektshistorie mest sannsynlig fra slutten av 1800 tallet. Her bodde Anton Henrik Andersen Hovde (født 10.06.1862) frem til han døde i 1944. Han rodde ekspedisjonsbåten på Brekstad i 30år.)

I Ivers vei ligger alle boligene på rekke og dette bør videreføres for tenkt nyoppført bolig i nr 12.

Vi viser til:

I reguleringsbestemmelsene for Brekstad sør fra 18.04.1990

Side 4 Områder for boliger B1 – B11

Ivers vei 12 ligger under bestemmelsene til B11 slik vi forstår det.

I punkt 2: Hovedmøneretningen er angitt på plankartet.

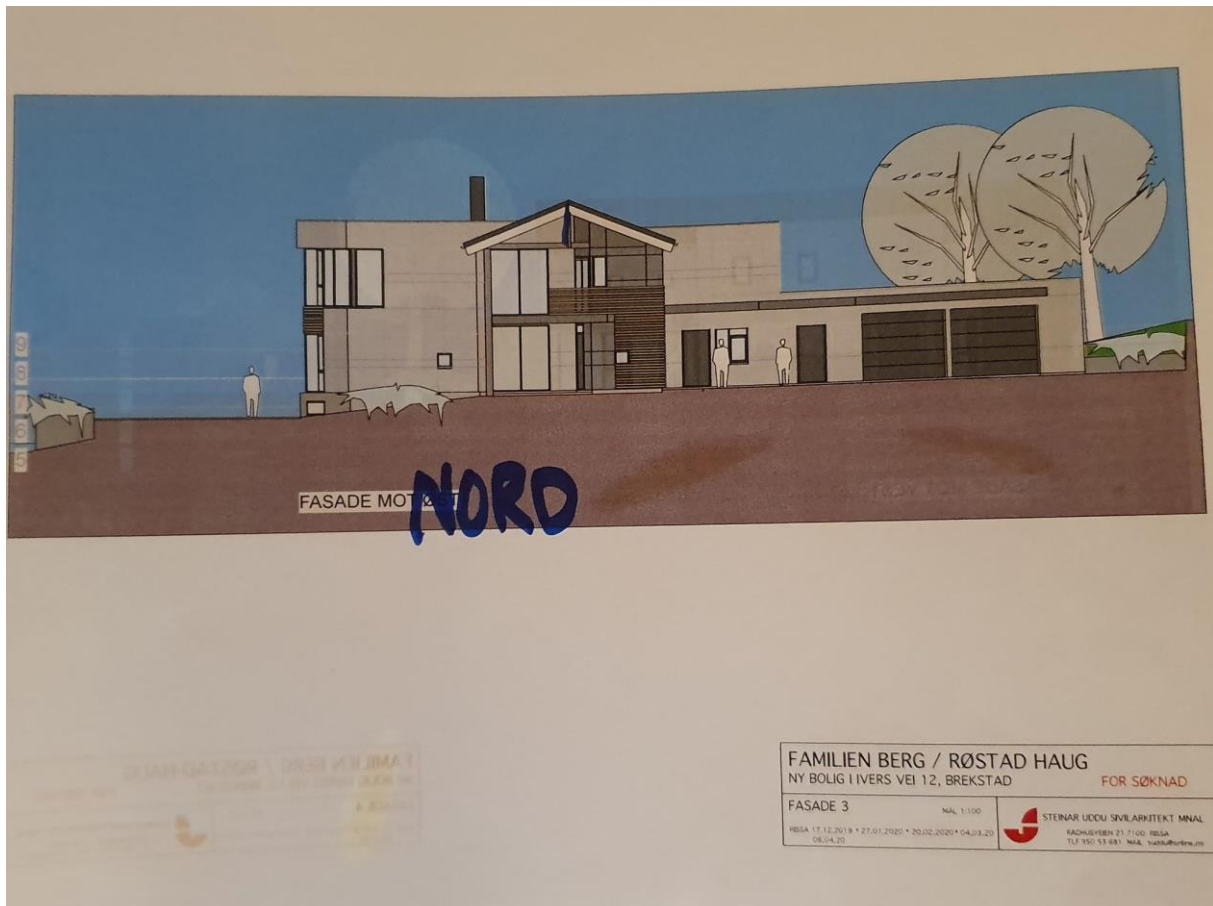
Kartet er nokså mangelfullt, men mest trolig skal den da være lik som resten av boligene i ivers vei og den er øst-vest for samtlige.

Dette er ikke tilfelle på i tegningen for ny bolig i nr.12

I rekken med boliger Nord/Øst for boligen er det regulert for 1+ S, dette bør videreføres med tanke på at dette er innfallsporten for personer som kommer sjøveien til Brekstad.

I punkt 3: står det at bolighusene skal ha saltak. (takvinkel skal være 22 – 40 grader)

Ut i fra tegningene er ikke hele boligen inntegnet med saltak og det er ikke søkt om dispensasjon i nabovarslet for dette. Det bør gjøres.



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.

Viser til § 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.

Vi er fortsatt usikre på hvor høy denne boligen blir og om den fyller kravene i § 29-4. Ønsker et sikkert svar på dette og ikke ca tall. Blir huset høyere blir vel byggegrensen også lengre fra nabotomten? Dette må være helt sikkert før byggestart og ikke komme som en «overraskelse» etter at boligen er ferdig.

Oppgitt gesimshøyde er fra ferdig gulv i hovedetasje, den skal oppgis fra gjennomsnittlig terreng utvendig. Gesimshøyde som er målsatt fra ferdig gulv er for høy og ikke i hend hold til reguleringsplan side 2 punkt 3.2 : Der planen viser 2 etasjer eller 1+S i B-områder, skal gesimshøyde ikke overstige 6m.

I følge Snitt 2 og 3 er bygget planlagt i tre etasjer



Snitt 2



Snitt 3



Her er tegning som viser tidligere bolig sin plassering mot dagens ønske.

Som tegningen viser vil sikten fra vår bolig i ivers vei 10 bli veldig begrenset mot tidligere, som vil gi et betydelig verditap på eiendommen.

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 måles det 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 tunneler. **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.

Enda et spørsmål angående nabovarselet til byggegrense:

I punkt 0.5 under hentet fra kommuneplan skal byggegrense til kommunal vei være 15 meter. Dette er ikke gjennomførbart med dagens plassering da tegningen viser kun 5 meter fra veien. Alle boligene på denne siden av veien i Ivers vei følger denne 15 meters grensen.

0.5 Byggegrenser og parkering (plan- og bygningslovens §11-9 nr.5)

I områder som ikke omfattes av reguleringsplan, gjelder følgende byggegrenser til veg:

Byggegrense til tidligere riksveg (fv710) er 50 m Byggegrense til øvrige fylkesveger er 20 m Byggegrense til kommunal veg er 15 m.

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

OMRÅDER FOR BOLIGER

B1-B11

Byggegrenser: Se felles bestemmelser § 2.2

BEBYGGELSE

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.
2. Hovedmøneretning er angitt på plankartet.
3. Bolighusene skal ha saltak.
Takvinkel B1, B4, B5, B6, B7 og B10 skal være 27° - 40° .
 - Takvinkel B2 skal være 18° - 27° og den samme for alle boligene.
 - Takvinkel B3 skal være 5° - 18° og den samme for alle boligene.
 - Takvinkel B8, B9 og B11 skal være 22° - 40° .
4. Carport og garasje skal ha pulttak når disse er plassert inntil høyere husvegg.
5. Taktekkingen skal være av stein, og være i lyse farger fra rød mot grått.