

Brekstad 29.04.2020

Steinar Uddu
sivilarkitekt MNAL

Kopi: Ørland kommune

Ad nabovarsel vedr. bygging av ny bolig/garasje i Ivers vei 12 på Brekstad

Sender er eier av Nothenget 18 og har formelt ikke mottatt nabovarsel knyttet til tiltaket.

Ved en tilfeldighet (postlisten til Ørland kommune) har jeg blitt oppmerksom på byggesak vedr. ny bolig i Ivers veg 12, Brekstad.

Det foreslåtte tiltaket innebærer bla. framskyving med ca. 4 meter mot sjøen av tidligere/revet bolig med tilkomstvei framfor denne igjen.

Bildet til venstre angir hvordan det så ut før det tidligere huset ble revet, mens skissen til høyre angir foreslått nybygg.



Det nye bygget vil ha direkte innsyn mot min terrasse gjennom det planlagte vinduet mot nord.

I tillegg vil den foreslåtte tilkomstveien gi direkte billys inn på min stue.

Mine foreløpige anmerkninger (gitt kort frist for vurdering) er som følger:

1. Fronten på bygget må være på linje med tidligere bygg, det vil si flukt med fronten på Nothenget 20. Bygningene i Nothenget er anlagt for å ivareta utsynet til det tidligere bygget i Ivers vei 12 samt begrense innsynsmulighet for Ivers vei 12 til Nothenget. Dette er en tidligere tilpasset utbygging av Nothenget som må ivaretas ved en ny bolig i Ivers vei 12.
2. Høyden på grunnflaten for bygget i Ivers vei 12 må maksimalt være lik høyden på grunnflaten på nabohusene i Nothenget.
3. Eventuelle vinduer fremst mot sjøen på den nordlige husveggen (dvs mot Nothenget) må være plassert høyt på veggen og være tilpasset lysinngang og ikke utsikt. Husene i Nothenget har sine vindusflater mot sjøen.
4. Hvis tilknytningsvei legges på framsiden av huset, må denne legges helt inn til veggen slik at billys ikke kommer inn på stuene i Nothenget. Hvis innkjøring til dobbeltgarasjen legges på motsatt side ifht forslaget, vil dette løse dette problemet samt kunne forskjønne området foran huset for allmenhetens bruk av gang/sykkelstien.
5. Kommunen henstilles til å vurdere trafikksituasjonen knyttet til den populære gang/sykkelsti i forkant/sørsiden av byggeprosjektet. Tilknytningsveien er inntegnet i svingen på stien som i tillegg er på enden av en helning som kan gi relativt høy fart for syklister etc. Foreslår å flytte tilknytningsveien i bakkant av tomten med vinkelrett knytning til Ivers veg.



I tillegg anfører jeg en påstand om at nabovarslet ikke er korrekt utsendt og ber om at kommunen vurderer dette forholdet i sin behandling av en byggesøknad.

Kommunen har hjemmel for dette i paragraf 21-3 i **«Lov om planlegging og byggesaksbehandling»** :

§ 21-3. Nabovarsel

Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.

*Varsel etter første ledd kan unnlates når arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. **Kommunen kan likevel kreve varsling av naboer og gjenboere som ikke er varslet, dersom den finner at vilkårene for unnlatt varsling ikke er oppfylt.** Kommunen kan også kreve at andre eiere eller festere enn de som er nevnt i første ledd, skal varsles.*

Med hilsen

Odd-Erling Frøseth (sign)

Nothenget 18