

Jurgita Vidugire
Andrius Vidugiris
Jørgen Bjelkes vei 18
7140 Opphaug

Telef.: 46382619
46382598
E-post: jurgita.vidugire@gmail.com
andrius.vidugiris@yahoo.com

Boligpartner AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
E-post: eivind.lokken@boligpartner.no

Merknader til nabovarsel angående nybygg i Jørgen Bjelkes vei 20, 7140 Opphaug

Generelle merknader

Vi ser ikke logikken i argumentasjonen for at det er greit å bygge nærmere sjøen enn plasseringen av det gamle huset fordi at flere hus ligger nærmere strandsonen enn 50 m. Påstanden om at den nye boligen har tilnærmet samme avstand fra sjøen som huset som er revet, er en bagatellisering av konsekvensene for oss, og det blir derfor heller ikke sant at plassering ikke er til ulempe for noen. Ønsker derfor at påstandene presiseres ved at planskissen påføres avstandsavvik.

Vi ønsker også en egen planskisse som tydeliggjør høydeforskjellen mellom mønehøyde på planlagt bygg og leke- og bruksarealet på sørsiden av vår eiendom. Dette vil tydeliggjøre hvilke konsekvenser plasseringen av omsøkte tiltak vil få for oss som naboer. Det er naturlig at dette sendes oss før ny uttalelsesfrist begynner å løpe.

Spesifikke merknader

1. På vedlagte situasjonsplan er ikke vår garasje tegnet inn (vedlegg Nr. 6.). Ifølge Ørland kommunes reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Ottersbo II, § 14 (vedlegg Nr. 2), «for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan». Ber om at avstandskrav mellom bygninger etter dagens regelverk spesifiseres og kommenteres.
2. Et nytt hus skal bygges i henhold til regelverket, og slik at det ikke forringer bokvaliteten for eksisterende boliger. For vår del er det viktig at vi ikke får ytterligere skjerming for sola enn de begrensninger bygningen som nå er revet medførte (vedlegg Nr. 7; Nr. 16.). Vi har to små barn, og de fleste uteaktivitetene foregår på sørsiden av huset vårt (vedlegg Nr. 8.). Her har vi terrasse og plen med bl.a. basseng, hagemøbler og telt (vedlegg Nr. 10; Nr. 11.). Vi har også veranda i

hovedetasjen. Vi har lagt ved flere bilder som viser utearealet og planskisse (vedlegg Nr. 3; Nr. 4 og Nr. 5.) som synliggjør hvordan det nye huset vil skygge for solen fra tidlig ettermiddag. Her spiller selvsagt både husets mønehøyde og plassering nærmere sjøen avgjørende roller. Husene på sjøsida i Jørgen Bjelkes vei, er plassert slik at de i minst mulig grad skygger for sola til naboeiendommene (vedlegg Nr.1; Nr.2.). Dette er søkt ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelser tilknyttet Ørland kommunes reguleringsplan for Ottersbo II (av 1978) (vedlegg Nr. 2). Slik det nye huset er planlagt plassert og bygd, vil det fra tidlig ettermiddag kaste skygge både på terrassen i sokkeletasjen, og verandaen i hovedetasjen (vedlegg Nr. 14; Nr. 15.). Vi har nettopp pusset opp sokkeletasjen og fått innvilget bruksendring fra Ørland kommune. Vi kan ikke akseptere at nytteverdien av denne investeringen begrenses ved at et nytt hus bygges flere meter nærmere sjøen enn det forrige bygget og beriker seg på den måten utsikt på bekostning av oss som naboer.

Vi mener at tenkt plasseringen av tiltaket i Jørgen Bjelkes vei 20 må ses i sammenheng med hensikten i reguleringsplan for Ottersbo II (vedlegg Nr. 2), spesielt § 14; «for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan». Eiendommene med adressene Jørgen Bjelkes vei 16, 18 og 20 må derfor sees i sammenheng til hverandre når tiltaket skal vurderes og situasjonsplan for disse tre eiendommen må fremlegges. Bygningens plassering på tomten bestrides, og bør trekkes lengre bak på tomten.

3. Da vi bestemte oss for å kjøpe huset her på Ottersbo, var den flotte utsikten og den uskjermede og solrike plasseringen, av avgjørende betydning. Hvis det bygges et nytt hus på Jørgen Bjelkes vei 20, plassert slik som tilsendte tegninger og planskisse viser, vil det føre til en betydelig verdiforringelse av huset vårt.

Oppsummering

Tiltakshaver har ansvar for å planlegge byggetiltak i tråd med bestemmelsene i PBL og i lokale reguleringsplaner. De kommunale myndigheter skal gjennom lovpålagt godkjennings- og kontrollansvar se til at det blir gjort, og at alle søkere sikres lik behandling. Vi anmoder derfor om at lover og regler etter PBL og lokale reguleringsplaner følges. Spesifikt ber vi om at bygningsmyndigheten vurderer forholdet mellom tomteareal og bebygd areal (utnyttelsesgraden) og de bestemmelser som ellers gjelder tomtegrenser og avstander til eksisterende bygninger. Kontrolloppgaven omfatter også ei estetisk vurdering. I denne sammenhengen vil det omfatte ei vurdering om dette huset passer på denne tomten og ellers faller naturlig inn i miljøet rent arkitektonisk.

For oss er det dog viktigst at det planlagte nybygget oppføres og plasseres slik at det ikke forringer verken trivsel eller verdi på vår eiendom. Avventer etterspurte dokumenter.

Mvh

Jurgita Vidugire

Andrius Vidugiris



Vedlegg:

- 1: Planskisse.
- 2: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Ottersbo II.
- 3: Situasjonsplan (på en rekke).
- 4: Situasjonsplan (dekker solen).
- 5: Situasjonsplan (dekker utsikt).
- 6: Situasjonsplan (mangler bygninger).
- 7: Husene på en linje.
- 8: Aktiviteter på sørsiden (barn).
- 9: Aktiviteter på sørsiden (telt).
- 10: Aktiviteter på sørsiden (baseng).
- 11: Aktiviteter på sørsiden (spisebord).
- 12: Tidligere situasjon.
- 13: Stue i etg. Nr.1 og stue i etg. Nr.2.
- 14: Solen på vestsiden av terrassen fra første (søkkel) etasje.
- 15: Solen på vestsiden av terrassen fra andre etasje.
- 16: Plassering av husene etter gammel situasjon.

Kopi til: Bygningsrådet i Ørland kommune.