

Andrius Vidugiris og Jurgita Vidugire
Jørgen Bjelkes vei 18
7140 Opphaug

Trondheim 27.10.2020

Svar på nabomerknad til nabovarsel vedrørende Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182 bnr. 302 i Ørland Kommune

Viser til Deres merknad datert 15.10.2020 vedrørende oppføring av enebolig på et plan i Jørgen Bjelkes vei 20.
Vi har vurdert merknaden slik:

Vurdering av deres generelle merknader:

Vi ser at deres generelle merknader går inn under de spesifikke merknadene nummert 1, 2 og 3. Vi vil derfor bevare disse under hvert enkelt punkt.

Vi har valgt å prosjektere sol- og skyggediagrammer. Vi kommer nærmere tilbake til disse under de spesifikke punktene. Sol- og skyggediagrammer, sammen med snitt- og fasadetegninger, situasjonsplan og øvrig beskrivelse av tiltaket er innenfor lovpålagte kravet om nabovarsling, og vi vil ikke videre utarbeide ytterligere grunnlag for søknaden.

Spesifikke merknader:

1. Grunnen til at deres garasje ikke er inntegnet i situasjonsplanen, bunner i at dere ikke har sendt inn noen melding om garasjen deres til Ørland kommune. Oppføring av garasjen er sannsynligvis uten søknadsplikt, men det er deres ansvar å melde fra til Ørland Kommune slik at det blir matrikkelført riktig og at de får beskjed. Det er vanskelig for BoligPartner AS å innta garasjen i situasjonsplanen når den ikke eksisterer på noen kartgrunnlag. Vi har likevel valgt å inntegne garasjen i vedlagte sol- og skyggediagrammer som en del av vår besvarelse på deres merknad.

I forhold til avstandskrav, er vårt tiltak innenfor dagens regelverk som påførte avstander på situasjonsplanen viser.

2. Dere nevner sol- og skyggeforhold som viktige faktorer for dere mht. bokvalitet. Vi har derfor som tidligere nevnt, valgt å utarbeide sol- og skyggediagrammer som en del av besvarelsen til dere. Diagrammene viser hvordan skyggene fra vårt planlagte tiltak påvirker omkringliggende eiendommer, og i dette tilfellet deres. Det er riktig at nytt tiltak er noe nærmere tomtegrense, ca. 1,5 meter, men fortsatt innenfor 4-metersregelen i Plan- og bygningsloven. Det er også riktig at nytt tiltak er flyttet lenger frem (sør), enn revet bolig. Vi mener at dette ikke har nevneverdige negative konsekvenser for deres utomhusareal, sol- og skyggeforhold.

Ser man på vedlagte sol- og skyggediagrammer:

- **Sommersolverv** kl. 09, kl. 12, kl. 15 og kl. 18, ser man at dere er minimalt berørt av skyggekastning fra tiltaket. I tidsrommet mellom kl. 09-12-15, er det ikke skygge på deres tomt fra planlagt tiltak. Klokken 18, kan vi se at tiltaket kaster minimalt med skygge i sørvest-hjørnet av deres tomt. Dere nevner at det fra tidlig ettermiddag vil kaste skygge på sokkeletasjen, terrasse og plen. Vedlagte prosjekterte diagram viser at dette ikke stemmer.
- **Høstjevndøgn**, kl. 09, kl. 12 og kl. 15, er dere heller ikke her berørt av skyggekast. Klokken 18 kaster tiltaket skygge, men vi kan nevne at det generelt er skygge på alle omkringliggende boliger i området. Vi anser dette som mindre vesentlig tidspunkt.

- **Vårjevndøgn**, kl. 09 og kl. 12, er dere ikke berørt av skygge. Klokken 15, kaster tiltaket litt skygge mellom husene, men ingen skygge på sørsiden av boligen deres der deres store plen-område er. Klokken 18 kastes det skygge, men da er hele nabolaget skyggelagt. Vi anser dette som mindre vesentlig tidspunkt.

Med grunnlag i dette, ser vi at dere blir minimalt berørt av planlagt tiltak. Dere nevner at det nye huset vil skygge for huset fra tidlig ettermiddag, dette stemmer ikke.

Bildene dere har lagt ved merknaden av barn som bader og leker, samt et telt om står i hagen, kan vi verken se er tatt på ved vårjevndøgn eller høstjevndøgn. Bildene er tatt på sommeren, hvor våre sol- og skyggediagrammer for sommersolverv synliggjør at dere ikke blir berørt på tidspunktene dere har tatt bildene.

Dere nevner at plassering av ny bolig bør trekkes lenger bak på tomten. Planlagt plassering av tiltak er gjort med tanke på den helhetlige trafikksituasjonen for nabolaget. Vi ønsker ikke at tiltaket skal komme nærmere vegen.

Når dere også berøres minimalt av plassering til sol- og skyggeforhold, mener vi at dette er til det beste for alle parter. Eiendommene med adresse Jørgen Bjelkes vei 16, 18 og 20 med flere, er inntegnet på situasjonsplan som var vedlagt i nabovarsel.

3. Når det gjelder verdiforringelse, ønsker vi ikke å spekulere i dette. Vi har med dette vist at deres sol- og skyggeforhold, samt utsiktsforhold ikke er vesentlig berørt av vårt tiltak. Ift. vedlegg nr. 14 i deres tilsvarende svar så kan vi ikke se at dere hadde utsikt i den vinkelen det bilde er tatt før heller da gammelt hus sto der, som også deres vedlegg nr. 12 viser.

I forhold til deres oppsummering i merknaden, virker ikke dette som en oppsummering, men heller som et eget punkt, pkt. 4. Uansett hva vi kaller dette, er vi trygge på at Ørland Kommune utfører og oppfyller sin rolle i en byggesak, også når det gjelder kontrolloppgaven om estetisk utforming. Vi mener at vi har prosjektert og planlagt et flott hus som passer godt inn i nabolaget.

Når det gjelder vår ene dispensasjon fra Plan- og bygningsloven som gjelder dispensasjon fra 50-meters regelen fra sjøen og plassering av nytt tiltak, mener vi dette ikke er urimelig på noe vis. Viser til tekst i opprinnelig nabovarsel 02.10.2020:

Begrunnelse:

Nytt tiltak på tomten erstatter tidligere bolig (nå revet). Den nye eneboligen har tilnærmet samme avstand til sjøen som tidligere bolig. Ser man på omkringliggende bebyggelse mellom sjøen og Jørgen Bjelkes veg, ser man at samtlige boliger ligger nærmere enn 50 meter fra sjøen. Dette er også praktisert på flere områder i Ørland Kommune.

Med bakgrunn i nevnte forhold, ser vi ikke at dette skal være til ulempe for noen parter.

Avslutningsvis vil vi si at tiltaket oppfyller samtlige krav etter reguleringsplanen.

Deres merknad og vår vurdering legges ved delingssøknaden til Ørland Kommune.

Med vennlig hilsen
BoligPartner AS, Avdeling Trondheim



Tore Folvik