

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



05.03.2021 12:38:37 AR419179419

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Jørgen Bjelkes Vei 20, 7140 Opphaug		
Kommune:	Ørland		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
182	302	0	0
Eier:	Arild Livard Risvik og Liz Raaken		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Supplering på nabovarsel utsendt 16.02.2021, nå med riktig situasjonsplan.

Vi ser at vi beklageligvis har vedlagt feil situasjonsplan på forrige nabovarsel. Alle andre dokumenter og informasjon i varsel av 16.02.2021 var riktige. Vi sender nå ut det samme varselet med riktig situasjonsplan, ingen endringer for øvrig. Det er mottatt noen merknader fra naboer etter siste nabovarsel (16.02.2021). Disse vil bli besvart opp samtidig med evt. merknader som måtte innkomme innenfor utløpsfristen for denne suppleringen til nabovarselet, og lagt med i byggesøknaden.

Opprinnelig beskrivelse og dispensasjonstekst fra nabovarsel 16.02.2021 (ingen endringer):

Det søkes om oppføring av enebolig på et plan i Jørgen Bjelkes vei 20. Det er tidligere nabovarslet et tiltak 02.10.2020. Tiltaket er nå omprosjektert og nytt nabovarsel erstatter tidligere nabovarsel. Gammelt nabovarsel er ikke gjeldende, og evt. merknader fra tidligere nabovarsel vil ikke lenger bli en del av byggesøknaden. Dersom dere har merknader til nytt nabovarsel, ber vi om at merknader oversendes til ansvarlig søker, BoligPartner AS.

Planlagt tiltak, eneboligen, vil erstatte gammel enebolig på tomte (nå revet). I omprosjekteringen er det lagt vekt på å gjenoppføre en enebolig som passer godt inn i omgivelsene. Eneboligen skal ha valmet takløsning med en topphøyde på møne på 18,9 moh. og har en byggestil som gjenspeiler områdets bebyggelse i størst mulig grad. Den gamle eneboligen som nå er revet hadde en topphøyde på møne på 19,08 moh. Sett dette i sammenheng med utnyttelsesgrad vil ikke nytt tiltak virke ruvende verken fra omkringliggende bebyggelse eller sett fra sjøsiden. Noe som har vært viktige elementer i planleggingen.

Det nye tiltaket er planlagt farge-satt med jordfarger for at bygningsmassen skal gli naturlig inn i landskapet. Det er også tatt hensyn til eksisterende bebyggelse og øvrige omgivelser som herregardslandskapet på Austrått og dens fjernvirkning fra sjøen. Utomhusarealet til det planlagte tiltaket ligger i hovedsak på sør-vestsiden av gjeldende tomt, og grenser mot luftige og fine friområder. Vi kan ikke se at det er til sjenanse for noen parter, samtidig som vi også ivaretar omkringliggende bebyggelses utomhusarealer hva gjelder sol- og skyggeforhold.

Tiltakshaver har videre lagt vekt på å ivareta omkringliggende interesser i størst mulig grad.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse:

Det søkes om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel 2014-2026, Planbestemmelser pkt. 0.7, 100-metersbeltet i strandsonen (plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5).

Byggegrense på 50 meter for eksisterende, bebygde tomter utlagt til byggeformål, er satt med bakgrunn av at eiendommene allerede grenser ned til sjøen.

Begrunnelse:

Nytt tiltak på tomten erstatter tidligere enebolig som nå er revet. Tidligere enebolig hadde en plassering der avstand til sjøkanten var 36,3 meter. Nytt tiltak har en avstand til sjøkanten på 29,4 meter. Det nye tiltaket vil ha en plassering som er 6,9 meter nærmere sjøkanten enn hva tidligere enebolig hadde. Avstanden er inntegnet i vedlagte situasjonsplan.

Bakgrunn for at nytt tiltak ønskes plassert nærmere sjøkanten er av hensyn til trafiksikkerhet mellom enebolig og trafikkert vei på motsatt side. Plassering av tidligere enebolig hadde svært begrenset med parkering/gårdsplass, noe som medførte at biler ble parkert langs veien. Dette så tiltakshaver som meget uheldig i forhold til trafiksikkerheten rundt eneboligen. Plassering av ny enebolig nærmere sjøkanten synes å ivareta de myke trafikanter og små barn som leker i området på en bedre måte. På bakgrunn av dette ser vi det svært hensiktsmessig å flytte bolig frem på tomten for å bedre trafiksikkerhet og parkeringsmuligheter til ny enebolig.

Ser man på omkringliggende bebyggelse mellom sjøen og Jørgen Bjelkes veg kan det nevnes at flere av boligene i samme gate har en avstand til sjøkanten på hhv. ca. 19 m., 25 m. og 30 meter. Dette er også praktisert på flere områder i Ørland Kommune.

Vi kan ikke se at det nye tiltaket legger begrensninger på allmennhetens bruk av strandområdet eller at nye tiltaket blir spesielt fremtredende sett fra sjøsiden. Mellom sjøen og den nye eneboligens plassering, er det delvis bratt terreng/fjellskrent. Det vil derfor være svært begrenset adkomst ned til sjøen fra ny enebolig, uavhengig hvor eneboligen plasseres på tomten. Vi kan ikke se at det omsøkte tiltaket setter hensynet til allmenn ferdsel til side.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Kommunale vedtekter

Beskrivelse:

Det søkes videre om dispensasjon fra Reguleringsplankart Ottersbo II, stadfestet 28.06.1978. Utnyttelsesgraden i byggeområde boliger er U-0,1-0,15.

Begrunnelse:

Av gjeldende plankart fra 1978 fremkommer det at utnyttelsesgraden (U-grad) i byggeområdet boliger er U-0,1-0,15. Det nye tiltaket har en U-grad på 0,22. På vedlagte situasjonsplan er utnyttelsesgraden beregnet etter gjeldende bestemmelser. Bestemmelsene om u-gradberegning sier at man kan legge til 10 meter ut i det tilstøtende LNF-området. Den sier også at man skal legge til deler av veien som grenser mot opprinnelig tomteareal. Tilstøtende område for tiltaket er illustrert i situasjonsplanen og er merket med rød linje. En del av tomten har et tilkjøpt areal som har planformål LNF. Beregningen gjelder fra opprinnelig tomteareal før tilkjøpt areal. Tar man opprinnelig tomteområde og legger til 10 meter ut i det tilstøtende LNF-området får man tiltakets grunnlag for beregning av utnyttelsesgraden iht. gjeldende bestemmelser i plankartet.

Ser man på omkringliggende bebyggelse i Jørgen Bjelkes veg og planområdet har flere av boligene en U-grad over 0,15. Nytt tiltaks enebolig og tomtegrense, grenser mot luftige og fine friområder på flere sider. Dette gir et luftig inntrykk rundt eneboligen. Hensikten bak utnyttelsesgrad er å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelse. På bakgrunn av sistnevnte, mener vi at hensyn ikke blir tilsidesatt. I prosjekteringen av omsøkte bolig ivaretar vi og sikrer både avstand, luft og lys mellom bebyggelsen, slik at nabobebyggelsen beholder sine kvaliteter. Andre boliger i området som avviker fra U-gradbestemmelsene, grenser ikke til friområder i samme grad og fremstår slik sett mer fortettende. Reguleringsplanen er av eldre dato, og fraviker en del fra dagens standarder til boareal, utearealer og parkering. Søker mener derfor at det er momenter som må vektlegges når U-grad overstiges for tiltaket.

Vi kan ikke se at nevnte forhold er til sjenanse for noen parter, samtidig som vi også ivaretar omkringliggende bebyggelses utomhusarealer hva gjelder sol- og skyggeforhold.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan
Navn på plan: Reguleringsplan for Ottersbo II

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BoligPartner AS, Avd. Trondheim, Maria Sæterli
E-post: maria.seterli@boligpartner.no
Telefon: 94154000 / 92299226

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BoligPartner AS, Avd. Trondheim
Organisasjonsnummer: 914387418
Telefon: 94154000 / 92299226

E-post: maria.seterli@boligpartner.no

Postadresse: Tungasletta 8, 7047 TRONDHEIM

Nabovarselet er signert av

MARIA SELLEVOLD SÆTERLI på vegne av BOLIG PARTNER AS AVD TRONDHEIM

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

05.03.2021 12:38:37 AR419179419

05.03.2021 12:38:37 AR419179419

Filvedlegg:

Situasjonsplan_revC.pdf

Byggesøknadstegning nabo fasade 10.02.2021.pdf

Byggesøknadstegning nabo snitt 10.02.2021.pdf