

Johan Martin Thoresen
Jørgen Bjelkes vei 9
7140 Opphaug

Trondheim 19.03.2021

Svar på nabomerknad til nabovarsel vedrørende søknad om oppføring av nytt tiltak i Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182, bnr. 302 i Ørland Kommune

Viser til Deres merknad datert 26.02.2021 og 10.03.2021 vedrørende Jørgen Bjelkes vei 20.

Vi vil kommentere følgende før merknaden deres besvares ytterligere:

Gammelt nabovarsel før 16.02.2021 er ikke gjeldende, og evt. merknader fra tidligere nabovarsel er ikke lenger en del av byggesøknaden. Dette ble tydeliggjort i nytt nabovarsel av 16.02.2021 og 05.03.2021. Med dette vil vi igjen presisere at tidligere nabovarsel før 16.02.2021 utgår, og er nå erstattet av nytt nabovarsel, 16.02.2021 og 05.03.2021, som besvares i denne omgang.

Denne presiseringen er gjort i samråd med Ørland Kommune, slik at saken blir mer oversiktlig for alle parter.

Vi har vurdert merknaden punktvis og velger å besvare deres innsendte merknader fra 26.02.2021 og 10.03.2021 samlet, slik:

- Vurdering av nabomerknader
 - o I forrige nabovarsel, før 16.02.2021 ble det av ansvarlig søker mottatt merknader fra noen naboer. Disse ble besvart opp og vedlagt i byggesøknaden. Vi gjør oppmerksom på at merknader til tiltak skal sendes via Altinn eller til ansvarlig søker. Vi kan ikke se at det er mottatt merknad fra deg ved forrige nabovarsel og er følgelig ikke besvart.
- Betydning for naboer
 - o Når det gjelder tiltakets betydning for naboene, er vår mening at dette er tilstrekkelig besvart opp i nytt nabovarsel 16.02.2021 og 05.03.2021. Både beskrivelse av hva tiltakets nabovarsel omfatter og de begrunnelser som følger dispensasjonssøknaden, tar for seg betydningen av tiltaket i sin helhet og for omkringliggende bebyggelse hva gjelder naboer.
- Plantegning
 - o Det medfører riktighet at nabovarselet ikke inneholder plantegninger. Vi har varslet iht. gjeldende regler med snittegninger, fasader og situasjonsplan. Det er ingen krav til at plantegninger skal vedlegges i nabovarsel.
- Nytt nabovarsel 16.02.2021 og supplerende med riktig situasjonsplan 10.03.2021
 - o Det vil naturligvis være en stor mengde informasjon og dokumenter i en byggesak.
 - o Viser til vår innledning for denne besvarelsen.
 - «Gammelt nabovarsel før 16.02.2021 er ikke gjeldende, og evt. merknader fra tidligere nabovarsel er ikke lenger en del av byggesøknaden. Dette ble tydeliggjort i nytt nabovarsel av 16.02.2021. Med

dette vil vi igjen presisere at tidligere nabovarsel før 16.02.2021 utgår, og er nå erstattet av nytt nabovarsel, 16.02.2021 som besvares i denne omgang»

- Vi kan ikke si oss enige i at det kun er marginale endringer fra tidligere varslede tiltak som ikke lenger er gjeldende. Her kan blant annet nevnes tiltakets høydeplassering, beregning av utnyttning, avkjørsel.
- Det er riktig at nytt tiltak er større enn gammel revet bolig og det stemmer at vi har søkt om dispensasjon hva gjelder utnyttelse mfl. Omsøkte tomt er svært godt egnet for større utnyttelse enn hva tidligere bolig som nå er revet hadde, noe vi også har redegjort for i varselet. Vi kan ikke si oss enige i at vår dispensasjonssøknad for nevnte tiltak vil ha de negative innvirkninger du nevner for trafikk og naboer. Vi kan ikke forstå at en dispensasjon vil endre gjeldende reguleringsbestemmelser for Ottersbo (nedre) slik du nevner: «gjør at flere boliger blir liggende nærmere strandsonen og vil ha en mye høyere utnyttelsesgrad enn hva reguleringsplan sier». Vårt tiltak endrer ikke plasseringen av boliger i området.
- Det ble i nabovarsel av 16.02.2021 beklageligvis vedlagt feil situasjonsplan da kotehøyde i situasjonsplan og byggesøknadstegninger ikke samsvarte. Det ble derfor sendt ut nytt nabovarsel 05.03.2021 med supplering av riktig situasjonsplan. Alle andre dokumenter og informasjon i varsel av 16.02.2021 var riktige.
- Byggesøknadstegninger og situasjonsplan inneholder de beregninger og oppgitte arealer som kreves i byggesaken.
- Når det gjelder dokumentasjon av utnyttelsesgradberegning, viser vi til gjeldende byggeforskrift fra 1969 som legges til grunn for beregningen av omsøkte tomt. Etter dialog med Ørland Kommune har vi avklart at utnyttelsesgrad i henhold til plankart er riktig å benytte i gjeldende boligområde.

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

Med vennlig hilsen

BoligPartner AS



Tore Folvik

Boligkonsulent

Leif Skei og Ellin Dalen Skei
Jørgen Bjelkes vei 5
7140 Opphaug

Trondheim 19.03.2021

Svar på nabomerknad til nabovarsel vedrørende søknad om oppføring av nytt tiltak i Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182, bnr. 302 i Ørland Kommune

Viser til Deres merknad datert 01.03.2021 og 06.03.2021 vedrørende Jørgen Bjelkes vei 20.
Vi har vurdert merknaden slik:

1. Reguleringsplan og trivsel

Når det gjelder planlagt tiltak sin størrelse så stemmer det at den nye boligen er større enn føringene i gammel reguleringsplan fra 1978. Utnyttelsesgraden (u-grad) i byggeområder boliger for området Ottersbo II er 0,1-0,15.

Som vi har redegjort for i utsendte nabovarsel av 05.03.2021, så begrunnet vi dette slik:

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 tomtengrense, 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.

På bakgrunn av dette kan vi ikke se at det helhetlige trivselsbilde for mange i nabolaget skulle bli forringet, da flere andre boliger i nabolaget også har en u-grad over 0,15. Hvorfor vårt tiltaks dispensasjonssøknad nå skal forringe nabolaget, stiller vi oss undrende til.

2. LNF planformål

En del av tomten til omsøkte eiendom, har et areal som har planformål, LNF. LNF-arealet er illustrert med skravert område på situasjonsplanen. Tiltakets plassering ligger ikke på det skraverte området på tomten, men ligger innenfor den delen av tomten som er regulert for boligformål. Tiltaket strekker seg dermed ikke utover reguleringsplanformål som dere nevner.

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

Med vennlig hilsen
BoligPartner AS, Avdeling Trondheim

Tore Folvik

Tore Folvik
Boligkonsulent

Pål Johnsen
Jørgen Bjelkes veg 7
7140 Opphaug

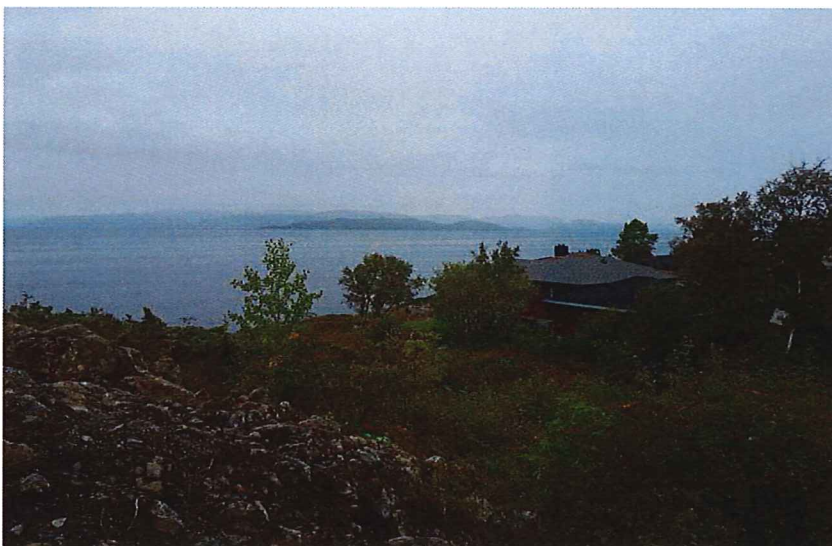
Trondheim 19.03.2021

Svar på nabomerknad til nabovarsel vedrørende søknad om oppføring av nytt tiltak i Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182, bnr. 302 i Ørland Kommune

Viser til Deres merknad datert 01.03.2021 vedrørende Jørgen Bjelkes vei 20.

Vi har vurdert merknaden slik:

1. I forhold til utsikten fra din tomt, vil vårt tiltak i noe større grad berøre deg ved at tiltaket strekker seg mer ut på tomta. Likevel må dette sees i sammenheng med at gammelt tiltak hadde lite byggeareal på ene siden av tomten. Det kan ikke forventes at nytt tiltak ikke kan bebygge andre deler av tomta. Uavhengig av tiltaket sin størrelse vil tiltakshaver fritt kunne velge plassering av tiltak på andre deler av tomta, selvsagt innenfor formål for regulert bolig. Vi vurderer det dit at eiendommen din, fortsatt beholder god utsikt mot sjøen i retning sør-vest som før vist i bildet under, tatt 15.09.2020.



(Bilde 1)

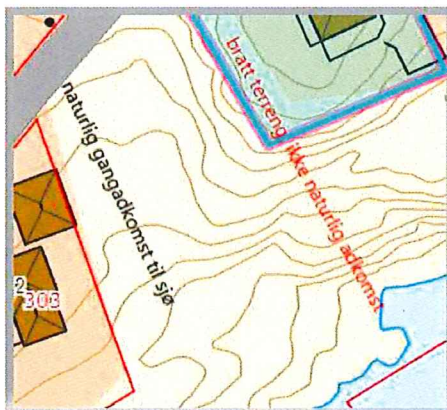
Da vi tok dette bildet, snudde vi oss 180 grader i retning din tomt og tok et nytt bilde som viser din eiendom.



(Bilde 2: Bildet er tatt mot Jørgen Bjelkes veg 7, på samme sted, din hvite bolig ligger til høyre i bildet)

Her bemerker vi oss at det er flere høye trær på din eiendom som forringer utsikten din mot det arealet du viser til. Vi kan ikke se at det utgjør så stor forskjell på utsikten på sommerhalvåret da trærne dine naturlig nok er fulle av blad og løv som forringer din egen utsikt. Tatt dette i betraktning, stiller vi oss litt uforstående til hvordan vårt tiltak forverrer dine utsiktsforhold.

2. Går vi nærmere inn på det du nevner, som fri ferdsel og tilgang til sjøen og allmennhetens bruk av strandsonen og dets friområde, så er vi enig om at dette er viktige elementer. Vi er derimot helt uenig om at det nye tiltaket forringer disse elementene. Som vi delvis kan se av bilde 1, ser man friareal som ikke berøres og er den naturlige gode tilgangen til strandsonen. Det er ikke naturlig å benytte tiltakets tomt som tilgang til strandsonen med tanke på topografien, da det i sør-vest del av tiltakets tomt er bratt terreng ned til strandsonen som er dårlig egnet til ferdsel. Se utklipp av kart under.



Det skrives i merknad at antall brukere av strandsonen og friområdet har økt. Det må presiseres at siden tiltakshaver kjøpte eiendommen i 2016, så har friområdet du henviser til fremstått som gjengrodd og et område det ikke har vært aktivitet på. Vårt tiltak vil på ingen måte ha noen innvirkning på at strandsonen blir brukt som samlingssted, til bading eller andre aktiviteter. Som vist av terrengutsnitt (utklipp av kart) går sti fra vei og ned til strandsonen parallelt med eiendom 182/303, og fra denne eiendommen er det direkte

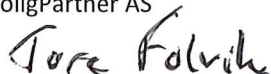
innsyn ned til strandområdet. Tiltakshavers eiendom ligger på en høyere kotehøyde og vi vil ikke ha mulighet til å se ned i bukta.

3. Du viser til at tiltakets arkitektoniske utforming vil føre til en betydelig forringelse av bakenforliggende boliger. Alle hensyn til tiltakets utforming hva gjelder byggestil, farger og tak, er dette gjennomgått med arkitekt og valg er tatt ut fra at den nye boligen i størst mulig grad skal passe inn blant eksisterende boliger i området.
4. Angående trafiksikkerhet så viser du til at det er lekeplass 15 meter i fra omsøkte tomt og at det er 30 km/t fartssone. Boligens størrelse er selvsagt avgjørende i forhold til plassering av boligen på en tomt. I dette tilfellet er bolig plassert slik at parkeringsplasser og oversikt i trafikkbildet ved adkomst til bolig blir ivaretatt på en slik måte at myke trafikanter sin sikkerhet blir godt ivaretatt.

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

Med vennlig hilsen

BoligPartner AS



Tore Folvik

Boligkonsulent

Andrius Vidugiris og Jurgita Vidugire
Jørgen Bjelkes vei 18
7140 Opphaug

Trondheim 19.03.2021

Svar på nabomerknad til nabovarsel vedrørende søknad om oppføring av nytt tiltak i Jørgen Bjelkes vei 20, gnr. 182, bnr. 302 i Ørland Kommune

Viser til Deres merknad innsendt 01.03.2021 og 18.03.2021 vedrørende Jørgen Bjelkes vei 20.

Vi vil påpeke at dere har valgt å legge med en nabomerknad fra Johan Martin Thoresen signert v/Jan Tore Herfjord, datert 26.02.2021. Vi velger å se bort fra vedlegget da denne merknaden er besvart direkte til innsender, Johan Martin Thoresen v/Jan Tore Herfjord. Dere viser videre til andre merknader. Vi bekrefter at det er mottatt merknader fra Leif Skei og Pål Johnsen. Vi velger å ikke kommentere dette i vår besvarelse til dere, da de er besvart direkte til innsender.

Vi vil også innledningsvis nevne at noen av bildene dere har lagt ved som vedlegg, er bilder tatt etter at tidligere bolig på tomta ble revet. Uten bebyggelse på tomta, er det selvsagt andre utsikts- og solforhold enn hva det var før boligen ble revet. Det må også nevnes at det på gammel bolig, nå revet, var en forlenget levegg fra bolig, se bilde fra deres vedlegg nr. 12.

Vi har videre valgt å besvare deres merknader med utgangspunkt i vår forrige besvarelse av 27.10.2020, da dere nevner i deres merknad av 01.03.2021 og 18.03.2021 at dere står fast ved tidligere oversendt merknad hva gjelder sol, som også var vedlagt i deres merknad denne gang. I tillegg vil vi besvare deres merknad av 01.03.2021 og 18.03.2021.

Vi har valgt å prosjektere nye sol- og skyggediagrammer. Disse sol- og skyggediagrammene hensyntar den endrede kotehøyden av det nye tiltaket som nå er senket betraktelig.

1. Dere nevner sol- og skyggeforhold som viktige faktorer for dere mht. bokvalitet. Vi har derfor som tidligere nevnt, valgt å utarbeide nye sol- og skyggediagrammer som en del av besvarelsen til dere. Diagrammene viser hvordan skyggene fra vårt planlagte tiltak som nå er senket, påvirker omkringliggende eiendommer, og i dette tilfellet deres.

Ser man på vedlagte sol- og skyggediagrammer:

- **Sommersolverv** kl. 09, kl. 12, kl. 15 og kl. 18, ser man at dere ikke er berørt av skyggekastning fra tiltaket på disse tidspunktene på sommerstid. Vi kan heller belyse at deres bolig kaster skygge på vår tomt ca. kl. 09 sommerstid. 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 og kl. 12 er dere heller ikke her berørt av skyggekast. Også her kan vi belyse at deres bolig kaster skygge på vår tomt ca. kl. 09. Klokken 15, er dere minimalt berørt av liten skygge vest på deres tomt. Vi kan ikke se at dette er av betydning. 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, men vi nevner igjen at deres bolig kaster skygge på vår tomt ca. kl. 09. 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 deres fra tidlig ettermiddag, men dette kan vi ikke si oss enige i.

Vedrørende plassering av nytt tiltak nærmere sjøen enn nå revet bolig er vurdert lenger ned i vår besvarelse og i begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

Når det gjelder beregning av utnyttelsesgrad (u-grad) som begrunnet for i dispensasjonen er dette beregnet ut fra gjeldende byggeforskrift fra 1969, og legges til grunn for beregningen av omsøkte tomt. Etter dialog med Ørland Kommune har vi kommet frem til at beregnet grad utnyttelse skal benyttes for nevnte utbyggingsområde. Dette er ikke noe matematisk krumspring for arealberegning slik dere skriver.

Videre følger svar på deres spesifikke merknader i brev kalt:

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

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.

Videre i vår vurdering av deres spesifikke merknader:

1. I den nye situasjonsplanen som vedlagt i nabovarsel 05.03.2021, er garasjen deres inntegnet. Grunnen til at deres garasje ikke var inntegnet i situasjonsplanen i nabovarsel av 02.10.2020, 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.

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.

2. Når det gjelder sol- og skygge, er dette punktet er besvart lenger opp i vår vurdering. Det er derimot riktig at nytt tiltak er noe nærmere tomtengrense enn nå revet bolig, 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.
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 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.
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 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 nabovarsel 05.03.2021:

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 tomte for å bedre trafiksikkerhet og parkeringsmuligheter til ny enebolig.

Ser man på omkringliggende bebyggelse mellom sjøen og Lørgen 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/fjells-krent. 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.

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

Med vennlig hilsen
BoligPartner AS, Avdeling Trondheim



Tore Folvik
Boligkonsulent

Vedlegg: sol og skyggediagrammer samlet