

Ørland kommune
Postboks 401
postmottak@orland.kommune.no
7130 Brekstad

Trondheim 29.04.2021

Vedr.: Saksprotokoll i Planutvalget - 27.04.2021; sak nr. PS 24/2021
Jørgen Bjelkes veg 20, gnr. 182 bnr. 302

Som Ørland kommune forstår er denne saken relativt viktig for flere naboer på (nedre) Ottersbo. Flere har antydnet at håndtering av denne saken uansett ville ha ett utfall; «Dispensasjon».

Det poengteres at man selvfølgelig ikke er i mot bygging på nevnte tomt, men at det vil ha usedvanlig mange negative ringvirkninger når bygningen blir oppført i en slik formidabel størrelse.

Ørland kommune krever og forventer at man forholder seg til de retningslinjer som settes i bl.a. byggesaker. At de selv ikke forholder seg til sine egne reguleringsplaner, og faktisk heller ikke til Kommunal- og Moderniseringsdepartementets(regjeringen.no) fastsatte regler, må i beste fall bero på en misforståelse.

I ovennevnte innstilling fra Ørland kommunes Planutvalg og kommunedirektøren er det ikke gitt dispensasjon på utbyggers søknad. Dette grunnet søkers «*matematiske krumspring*» og at bygningen er meget stor og dominerende, samt at det er tatt for lite hensyn til strøkets karakter og naboers interesser og ikke minst at reguleringsplanen vil bli vesentlig satt til side.

Når Planutvalget velger å ha en befaring på stedet, og velger å totalt se bort fra hva de selv skriver, og finner det bekvemt å gi dispensasjon for tiltaket etter en så tydelig innstilling, må dette ha andre interesser enn hva undertegnede kan finne.

Uten særlig grunnlag kan vi ikke se at det er normalt at Planutvalget endrer standpunkt i en så vidt stor og betydelig prinsipiell byggesak.

Det er ønskelig at vi får svar på hvorfor man tar seg tid til en befaring, noe som ikke er normal praksis, og hvorfor man velger å overprøve kommunedirektørens innstilling, samt fraviker reguleringsplan og Kommunal- og Moderniseringsdepartementets(regjeringen.no) fastsatte regler.

Det er da helt klart lagt en presedens for å kunne bygge store bygninger nært strandsonen i Ørland kommune, om det ikke er andre føringer som ligger til grunn i denne byggesaken?

Vi trenger ikke gjengi tidligere historikk annet enn at det også er fortatt saksbehandlingsfeil.

Det refereres til saksfremlegg 2020/2311-16 av 23.04.21 hvor det poengteres:

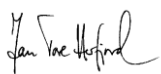
- i. Ørland kommune ved Planutvalget gir **ikke dispensasjon** fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting for omsøkt enebolig på gnr. 182 bnr. 302. Vedtaket er begrunnet med at boligen er så **stor og ruvende at den vil medføre ulemper av vesentlig karakter** og at denne utnyttelsesgraden eventuelt må vurderes i planarbeid.
- ii. Søknad om dispensasjon for en noe større bolig ble **avslått** av Planutvalget 13.02.2019.
- iii. Tomta fikk i 2017 overført ca 180 m² fra tiliggende friareal, fra kommunen som grunneier. Dette ble gjennomført som en arealoverføring uten forutgående dispensasjonssak. Dette var en **saksbehandlingsfeil** som tidligere er vurdert av Planutvalget.
- iv. Matematiske krumspring for arealberegning skal ikke trumfe de praktiske konsekvensene. Feil å bruke tilleggsareal i beregning. Å tillate dette **kan gi presedens for andre som vil rive og bygge nytt.**
- v. **Tiltaket kan ikke godkjennes** uten planendring eller dispensasjon fra bestemmelse om byggeavstand fra strandlinja i KPA § 0.7 og fra reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting.
- vi. Tiltaket er ikke endret på bakgrunn av nabo-merknadene.
- vii. Omsøkt utnyttelsesgrad på U=0,22, overskrider de maksimale rammer i planen med 46,7 %. Denne beregningsmåten blir ikke brukt i moderne planer. Selve tallet sier lite om hvor stor del av eiendommen som faktisk blir bebyggt, og det fremkommer også av nabomerknadene at denne beregningsmåten er vanskelig å forstå.
Dette er uansett hvordan man regner, en **betydelig høyere utnyttelsesgrad** enn det som er vanlig i både gamle (og nye) eneboligstrøk, og om dette kan aksepteres må vurderes konkret under dispensasjonsvurderingen.
- viii. I denne saken er det tilstrekkelig plass på tomta til å bygge en moderne enebolig, uten at dette må utløse behov for dispensasjoner. Tiltaket gir heller ikke flere boenheter, så generell arealøkonomi kan ikke tillegges vekt heller.
- ix. **Naboene bør etter administrasjonens vurdering likevel bli hørt med at nye boliger skal prosjekteres i overenstemmelse med reguleringsplanen,** og/eller at eventuelle avvik i en dispensasjonssøknad er godt arealfaglig begrunnet av ansvarlig søker og grundig vurdert av kommune som plan- og byggesakmyndighet.
- x. Prosjekteringen og dispensasjonssøknaden bærer etter administrasjonens vurdering preg av å være styrt av utbyggingsinteressen, og at **naboenes uttrykte mening/interesser synes lite vektlagt** når tiltakshaver har valgt seg bolig. Administrasjonen kan ikke se at det faktisk at byggeplanene er noe nedjustert underveis kan tillegges vekt, det er kun det tiltaket som nå er omsøkt som skal vurderes.
- xi. Det er administrasjonens vurdering at grad av utnytting sammen med valgt U-form medfører at boligen visuelt sett vil bli oppfattet som **meget stor og dominerende**, og vi kan ikke se at det er boliger i strøket som i samme grad har disse utfordringene. **Dette blir for stort, og med**

for lite hensyn til strøkets karakter og naboers interesser. Hensynene bak reguleringsplanens bestemmelse om grad av utnytting gjør seg fortsatt gjeldende med styrke, og vil bli vesentlig satt til side om det gis en dispensasjon som omsøkt. Det er administrasjonens vurdering at en dispensasjon fra reguleringsplanens grad av utnytting ikke er utelukket for denne tomta, men ikke i den grad det er omsøkt, og med den boligens form og uttrykk som prosjektert.

- xii. Administrasjonen mener derfor at dispensasjonen som omsøkt vil sette hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse til side i vesentlig grad. **Det er også nærliggende å anta at denne dispensasjonen kan legge uheldige føringer for fremtidige byggesaker av lignende karakter,** da fortettingsproblematikk er aktuelt i stadig flere byggesaker.
- xiii. Ulempene ved å gi omsøkte dispensasjoner er at den konkret vil gi naboulempen og liten forutberegnelighet for hva som ellers kan bli godkjent i nabolaget. Det er også utfordrende å sikre tilstrekkelig kvalitet på våre vurderinger av konsekvenser, både lokalt og i en videre forstand, når dispensasjoner vurderes enkeltvis fra byggesak til byggesak - uten at vi har planer/ retningslinjer for hvordan fortetting i boligstrøk skal avgrenses/håndteres. Disse ulempene avbøtes best ved at det kreves planarbeid før vesentlige endringer i eksisterende boligområder kan tillates.
- xiv. Dispensasjon for omsøkt grad av utnytting har ikke større fordeler enn ulemper etter en samlet konkret vurdering.

Det poengteres at saksbehandler ikke skal kritiseres for sitt arbeid, og vi finner det dessverre naturlig at man vil fremme denne saken for andre instanser.

Med hilsen
for Johan Martin Thoresen
Jørgen Bjelkesv. 9(Gnr.82, Bnr.292)
7140 Opphaug



Jan Tore Herfjord
e-post: jantoreherfjord@gmail.com