

Liz Raaken og Arild Risvik

Dr. Mjaalands vei 17 A

7140 OPPHAUG

Ørland kommune

v/Mari Sørli

Alf Nebbs gate 2

7160 BJUGN

Opphaug 23.2.20

TILLEGGSOPPLYSNINGER –

DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN FOR OTTERSBO II OG DENS BESTEMMELSER OG PBL. § 29 - 4 FOR OPPFØRING AV BOLIG MED GARASJE PÅ 5015/82/302 - JØRGEN BJELKES VEI 20

Viser til utsettelse av sak 13808/2019/5015/82/302. Vi ber om at følgende skriv vedlegges behandling i planutvalget – Ørland kommune.

Søker kjøpte eksisterende eiendom i Jørgen Bjelkes vei 20 i september 2017. Søker søkte deretter om å kjøpe til et tilleggsareal med begrunnelse om at vi ønsket å rive og bygge ny bolig. Dette for å plassere bolig den andre veien enn hvordan eksisterende bolig står, noe som også blir riktig ut fra hvordan de andre boligene på samme rekke er plassert. Vi hadde en befaring på tomten sammen med Ørland kommune og søkte om å kjøpe tilleggsareal på ca. 200 m², noe som ble innvilget. Vi som søker var tydelig på at formålet var å benytte det ervervede arealet til boligformål. Dette ble ikke av Ørland kommune sagt søker imot på noe tidspunkt, men fremkommer nå som ikke mulig i behandlingen av søknad.

Søker hadde forhåndskonferanse med Ørland kommune den 03.07.18 (se vedlagt referat) før første byggesøknad ble sendt i desember 2018, hvor vedtaket i Planutvalget ble avslag. Det ble i etterkant av avslag på søknad avholdt et nytt møte mellom Ørland kommune og søker den 13.5.19, hvor søker, Stig Roar Ebbesen fra Boligpartner, saksbehandler Arne Nordgård og kommunalsjef plan Thomas Engen fra Ørland kommune deltok. Søker hadde bedt om dette møte for å gå gjennom punktene som var grunnlag for avslag på sak om oppføring bolig med garasje i Jørgen Bjelkes vei 20 som ble behandlet i Planutvalget 13.2.2019. I møtet ble det også gjennomgått hvilke endringer som måtte gjøres for at søker

kunne ha en forventning om positiv behandling av ny byggesøknad. Det som ble påpekt av saksbehandler og kommunalsjef var å overholde avstand på 4 m til naboeiendom og overholde bestemmelse i reguleringsplan i forhold til avstand fra hjørnet på garasje og til midtpunkt på vei. Disse punktene ble overlevert arkitekt, og på nye tegninger er disse punktene ivaretatt. Det foreligger ikke møtereferat fra dette møtet som er kjent for oss, men deltakere i møtet må kunne bekrefte at disse opplysningene stemmer.

I saksfremlegget står flg.:

Ansvarlig søker har i liten grad imøtekommet kravet til grunnlagt søknad etter administrasjonens mening. BoligPartners søknad viser ikke at de samfunnsmessige fordelene ved å innvilge dispensasjon vil være klart større enn ulempene. De har ikke vurdert alternative løsninger, slik administrasjonen tidligere har rådet til, eller argumentert for hvorfor de mener at tiltaket ikke kan løses innenfor reguleringsplanen rammer og i henhold til pbl. § 29-4.

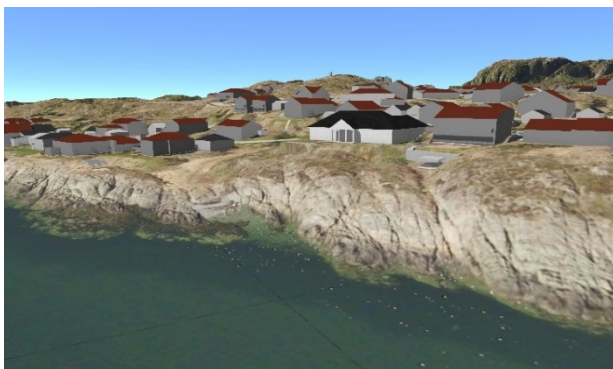
Som skrevet ovenfor så er de punktene som ble påpekt i møte 13.5.19 med administrasjonen ivaretatt i ny byggesøknad. Dette mener vi saksbehandler skulle tatt med og vist til i sitt saksfremlegg.

Det vises også i saksfremlegget til at det i plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Det fremkommer at bolig er større enn omkringliggende boliger. Hvis man ser på rom i boligen så utgjør disse 251 m² (se plantegning), dette er ekskl. garasje med tilhørende bod. Det totale areal det vises til i saksfremlegg og i søknad er inkl. takutstikk, garasje med tilhørende bod, yttervegger. Det er ikke enestående i kommunen å bygge enebolig i denne størrelsesorden. Det er gjennomsnittlig større boliger som bygges i 2020 enn hva som var standard på tidlig 80-tall. Samtidig mener vi at ved å velge en bolig på 2 etasjer som det anbefales fra administrasjonen, vil ikke det være mer arkitektonisk riktig. Bolig vil da ruve mer i terrenget.

Foran behandling av forrige byggesøknad var det avtale mellom representant fra Boligpartner og Planutvalget i Ørland kommune om å delta på befaring. Planutvalget kom ikke på befaring til avtalt tid og meldte heller ikke fra om dette. Søker ber om å få beskjed om når befaring skal gjennomføres av planutvalget før behandling av denne søknaden slik at søker kan delta på befaringen.

På bakgrunn av merknader som er mottatt i forbindelse med byggesøknad for oppsett av enebolig i Jørgen Bjelkes vei 20, 7140 OPPHAUG, vil søker komme med følgende kommentarer;

Det opplyses i saksfremlegget at naboene mener at friområdet generelt vil forringes med en bolig av en slik størrelse så nærme, samt at man må kunne forvente at friområder ikke blir nedbygget. De er ikke enige i søkers vurdering av at friarealet er ulendt og lite egnet til lekeplass, og påpeker at arealet er den eneste adgangen til sjøen for samtlige naboer i området og andre som vil ha tilgang til sjøen på Ottersbo. Naboene har skrevet at friarealet er benyttet av mange og til mange ulike friluftaktiviteter.



Legger ved bildene fra saksfremlegget. Det er ut fra valgt byggeskikk vanskelig å forstå at planlagt bolig skal forringe området. Det er påpekt fra søker at det vil være en prioritering gjennom opparbeidelse av tomt å få området pent. Ber om at det ved befaring sees på hvordan friområdet rundt tomt fremstår i dag.



1. Merknad fra Andrius Vidugiris

Det vil i alt arbeide som utføres på tomten tas hensyn til naboeiendom. Ved sprenging er det en selvfølge at de merknader som påpekes vil bli ivarettatt og at den som utfører arbeidet er ansvarlig for at dette overholdes.

Ved arbeid som medfører høy lyd vil varsel kunne gis på forhånd. Vi anser at dette vil gjelde en kort periode.

Vi tar gjerne et møte i forkant av rivearbeidet.

2. Merknad fra Berit Strand Johnsen

Det vil presiseres at arealet innenfor vår tomtegrense ikke er allmenn adgang ned til sjøen i dag. Adgangen til sjøen ligger nedenfor vår tomtegrense tilknyttet veien med en gangsti. Friområdet vil ikke bli berørt. Vi stiller oss uforstående til at det er bekymring om at tilgangen til sjøen blir begrenset.

3. Merknad fra Jan Tore Herfjord for Johan Martin Thoresen

- Det presiseres at det i reguleringsplan for området, stadfestet 28.6.78, ikke er fastsatt noen maksimal utnyttelsesgrad på tomt. Det er heller ikke vedtatt noen form for begrensninger i størrelse på boligens areal. I andre byggesaker i Ørland kommune finner vi tomteareal hvor bolig utgjør over 40 % av arealet. Det må tilføyes at dette er informasjon som er hentet fra kartverket.no.
- Merknad om at takutstikk kommer over eller veldig nær tomtegrense er et punkt som er endret i ny byggesøknad. Mistenker derfor at det er gammel tegning som merknaden kommer på.
- Bolig er planlagt ut fra hvilken byggestil som passer på tomt og i området. Eneboligen har en stil som ikke skiller seg ut i området annet enn størrelsen. Dette er vurdert av arkitekt. Da størrelse ikke er definert i reguleringsplan anser vi dette som irrelevant. Flere nærliggende hus har sokkel, mens søker har valgt enebolig på ett plan som skal plasseres ned i terrenget. Søker har valgt dette for at enebolig ikke skal dominere høyt i terrenget. Det vil også bli valgt farge på enebolig og dens tak for at den skal gå mest mulig i ett med terrenget/omgivelsene fra sjøsiden, dette i tråd med dialog i forhåndskonferanse med Ørland kommune.
- Enebolig er i ny byggesøknad redusert i størrelse og plassert på tomt slik det ble anbefalt av saksbehandler i Ørland kommune, viser til punkter ovenfor fra møtet med Ørland kommune
- Søker stiller seg uforstående til at det påpekes at rivning av eksisterende bolig vil komme i konflikt med nabotomt. Eksisterende bolig står langt unna friområdet og nabotomt.
- Om arealet på friområdet er planlagt til formål som lekeplass, så vil ikke enebolig være til hinder for det, da enebolig ikke vil berøre friområdet som ligger utenfor tomtegrense. Det må påpekes at dette området har stått slik siden tidlig på 1980 – tallet uten å bli opparbeidet. Området bærer preg av å være gjengrodd av busker og kratt. Lekeplass ble bygget på annet sted på bakgrunn av at dette ikke var egnet sted, ref. Ørland kommune.
- Parkering og garasje vil bli trukket bort fra vei og det er vanskelig å kunne se at det vil ta noe av siktlinjen. Som tidligere beskrevet så har det vært viktig for søker å bedre trafiksikkerheten i området. Søker mener at slik garasje og biloppstillingsplasser er plassert i dag er uhensiktsmessig i forhold til sikkerhet.
- Det er merknad på at det er uheldig med denne typen bolig med tanke på fjernvirkning i landskapet. I tillegg til at den ikke er arkitektonisk lik de andre bygningene. Dette er en enebolig som er større enn de andre, og det er her vi antar problemet ligger. Hvis man tar en befaring i Jørgen Bjelkes gate, vil man finne en bebyggelse som i svært liten grad har en arkitektonisk sammenheng. Dette med tanke både på hustype, fargevalg på bygninger og tilbygg på bygninger.

- Det er ukjent for søker at man kan få avslag på en byggesøknad ved å ødelegge utsikt for bakenforliggende boliger. I saksfremlegg i andre byggesaker finner vi at det er spesifisert i svar på klage fra nabo angående å miste utsikt at dette ikke er et punkt som kan hensynstages. Vi har gjennom valg av boligens plassering hensyntatt dette ved at ny bolig legges lavere enn eksisterende bolig, dette for å ivareta på best mulig måte nærliggende boliger. Se bilde under som også står i saksfremlegget. Dette illustrerer hvordan bebyggelse bak vil oppleve planlagt bolig og hvor eksisterende bolig står i dag. Her ber vi om at det ved befaring sees spesielt på hvordan planlagt bolig vil ligge betydelig lavere enn boligen som står på tomt i dag.

