



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Trio Bygg AS
Stiklestad alle 1
7650 VERDAL

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: ODGO 2011/6443
Eiendom: 10/62//

Dato: 01.02.2012
Saknr: 72/12

Søknad om tilbygg til bolig - 1721/10/62 og 77 - Kløvervegen 2 - Pål Schjei - innvilget

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak for tilbygg til bolig mottatt her den 23.09.2011.

Tiltaket:

Tiltaket gjelder tilbygg til enebolig. Tilbygget er i to etasjer med bebygd areal ca 32 m², i tillegg omfatter søknaden et mindre tak over dør til inngangsparti. Tilbygget skal inneholde stue, to soverom og inngangsparti.

Nabovarsling og nabomerknader:

Det er kommet merknader fra Harald og Gretha Valbekmo etter nabovarsling. I merknadene datert 02.10.2011 anføres det blant annet:

Vi vil med dette meddele at vi ikke samtykker i tiltaket.

I dispensasjonssøknaden påpeker tiltakshaver at "... det nye tilbygget på ingen måte verken vil forringe verdien på omkringliggende eiendommer eller ødelegge utsikt da siktelinjene fra naboeiendommene i svært liten grad blir berørt. Se også vedlagte bilder av dagens situasjon."

De vedlagte bildene (Q1 og Q2) viser ikke de reelle siktelinjene, da de er tatt sør for vår eiendom. Bildene kan synes å være tatt fra eiendommen gnr/bnr 10/56, altså på veien nedenfor vår eiendom.

Vi holder fast på at tilbygget/påbygget vil sperre for all vår utsikt mot sjøen, og vesentlig forringe verdien av vår eiendom.

I dispensasjonssøknaden tyder det også på at tidligere nabovarsel som er gitt på feil grunnlag ikke er utstedt på nytt med relevante skjema og dispensasjonssøknad til alle naboer, men at dispensasjonssøknaden kun er ettersendt. Vi påpeker at på grunn av tidligere feil, må dette gjøres på nytt.

Vi godtok utbygging av garasje i Kløverveien 2 for en god del år siden. Garasjen har delvis sperret for vår utsikt mot sjøen fra verandaen, og vi synes ikke det store taket på garasjen ble noe trivelig syn fra vår uteplass. Garasjen er også bygd 3,5 meter fra vår tomt, noe vi har valgt å se bort fra. Vi mener derfor at vi har strukket oss langt nok, og at vi bør få beholde det siste utsynet mot sjøen. Håper dere har forståelse for dette, og kan tenke ut en alternativ utbygging.

Ytterligere nabovarsling enn det som er gjennomført anses unødvendig, jfr plan- og bygningslovens § 21-3.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknadene:

Tiltakshaver Pål Schei har kommentert nabomerknadene i brev datert 12.10.2011 slik:

Det er helt riktig at bildene Q1 og Q2 ikke viser de reelle siktelinjene, da de er tatt på veien nedenfor og bortenfor våre hus. Men de viser hvordan vårt hus og vår eiendom ser ut på nåværende tidspunkt. Dersom man ser på bilde Q3 kan man se en tilnærmet siktelinje mot Deres hus fra vår eiendom. Der kan man vel knapt se Deres hus bakenfor vår garasje, og man kan vel tenke seg til at med planlagt utbygging vil Dere kun se det nye tilbygget over vår garasje.

Dere antyder også at vi har gjort feil med nabovarslingen denne gangen. Dette anser jeg som en totalt grunnløs påstand, kun ment for å trekke ut saksbehandlingstiden. Jeg kan derimot opplyse om at jeg har vært rundt til alle andre naboer, med nytt nabovarsel m.tilhørende skjema og tegninger. De har fått sett dispensasjonssøknaden, og fått forklart hvorfor jeg ble nødt til å søke dispensasjon. Dessuten er det ingen av de andre naboene som har hatt innvendinger, og heller ingen som har forståelse for at dette tilbygget kan være til sjenanse.

Når Dere også nevner vår garasje, og dens plasseringen, i forbindelse med denne byggesaken, har dere gjort meg oppmerksom på, to ganger, at dere er klar over hvor grensen mellom våre eiendommer går. Jeg ønsker derfor på et senere tidspunkt å få merket opp grensen, slik at vi kan få satt opp et gjerde i naboskillet, i stedet for nåværende hekk som er plassert to meter inne på vår eiendom. Dessuten er det garasjens takutstikk som ligger 3,5 meter fra grensen. D.v.s. at garasjeveggen faktisk ligger de påkrevde 4 meter fra grensen. Når det er sagt, så har vel heller ikke vår garasje noe med denne byggesaken å gjøre.

Jeg vil derfor la byggesøknaden bli stående som den gjør, og la det bli opp til saksbehandler å avgjøre om vi kan bygge i.h.h.t. de tegninger som følger byggesøknaden. Jeg vil også tilføye at dette tilbygget vil bety svært mye for vår familie. Med store nok soverom, med påkrevde rømningsveier, til alle barna. Og samtidig nok stueplass, slik at vi kan være her alle sammen etter hvert som ungene vokser og blir større.

Planforhold:

Eiendommen gnr. 10, bnr. 62 og 77 ligger i området til reguleringsplanen for Ydsedalen. Planen ble vedtatt/stadfestet den 16.05.1972. I kartdelen til planen er tomte vist med formål boligområde (svak utnyttelse). Kartdelen viser i tillegg blant annet byggelinjer, planlagte hus og "tomtedele". I tekstdelen til planen er det anført om husplassering i § 1:

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitt byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

Bestemmelsene eller viser krav til blant annet etasjetall, takvinkel, krav til materialbruk og farger med mer.

I kartdelen er utnyttingsgraden vist som ”svak utnyttelse”. Ut fra beregningsreglene som gjaldt da planen ble vedtatt har kommunen beregnet utnyttingsgraden (forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg osv) til 0,22. Ut fra dagens beregningsregler blir utnyttingsgraden med hensyn på bebygd areal BYA= ca 18%. Til sammenligning gir kommunedelplanen for området anledning til BYA = 33% i boligområdene. Vi konkluderer derfor med at utnyttingsgraden ikke er i strid med reguleringsplanen.

Søknaden anses for å være i strid med planen vedrørende plassering. Søknad om dispensasjon er fremmet i brev datert 19.09.2011.

Søknad om dispensasjon:

Søknad om dispensasjon vedrørende plassering av tilbygget begrunnes slik:

Utgangspunktet er situasjonskart fra Innherred samkommune over eiendommen det søkes dispensasjon for. Kartet viser at det til vår eiendom, gårds- og bruksnummer 10/62 tidligere er gitt dispensasjon for oppføring av bygg utenfor opprinnelig byggelinje, og at den forrige byggetillatelsen til oppføring av garasje på tomten, den gangen var en vesentlig større overskridelse av oppgitt byggelinje enn den overskridelsen av byggelinjen det nå søkes dispensasjon for.

Som grunn til å søke dispensasjon vil vi anføre at vår families størrelse krever større plass etter hvert som barna blir eldre. Huset har i dag også kun 4 soverom, og behovet for fremtiden vil være 5 soverom. Behovet vil også øke for en større stue, samt en entré med garderobeplass, jo eldre barna blir.

For å få dette til på en best mulig og hensiktsmessig måte har vi valgt å søke om utvidelse av huset mot sør og da som nevnt med kun en liten overskridelse av byggelinjen, ca 2 kvadratmeter.

Vi vil også anføre at det nye tilbygget på ingen måte hverken vil forringe verdien på omkringingliggende eiendommer eller ødelegge utsikt da siktlinjene fra naboeiendommene i svært liten grad vil bli berørt. Se også vedlagte bilder av dagens situasjon.

Om ytterligere dokumentasjon på sistnevnte punkt er nødvendig, bes det om at objektive opplysninger hentes fra internettbaserte kartløsninger med foto, som for eksempel www.1881.no.

Alle berørte naboer/gjenboere som har mottatt og skal motta nabovarsel vil bli varslet om denne dispensasjonssøknaden

Andre myndigheter:

Kommunens vegmyndighet v/ Harry Hallan har gitt muntlig uttalelse til saken i samtale med saksbehandler den 31.01.2011. Vegmyndigheten har ingen merknader til søknaden eller det forhold at byggelinjen mot snuplassen blir brutt slik situasjonskartet viser.

Høring til andre myndigheter utenom vegmyndigheten anses unødvendig.

Vurdering av nabomerknader:

Nabomerknadene går i korthet ut på to forhold. Det gjelder gjennomføring av nabovarsling og tap av utsikt.

Nabovarslingen er gjennomført til de som skal varsles, jfr gjenpart av nabovarsel. Det reelle innholdet i varslingen kan ikke kommunen kjenne i detalj, men det er åpenbart at Valbekmo er orientert om at det søkes om dispensasjon. Nabomerknadene viser også til dispensasjonssøknad og refererer fra den i merknad datert 02.10.2011. Det legges derfor til grunn at nabovarsling er gjennomført i samsvar med regelverket og dets intensjoner, jfr plan- og bygningslovens § 21-3 (nabovarsling) og § 19 (dispensasjon).

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 skal byggverkets plassering, herunder byggverkets høyde, godkjennes av kommunen. I loven framkommer det at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare oppføres hvor det har hjemmel i plan. Dersom annet ikke er bestemt i plan nskal byggverk ha en avstand til nabogrense som svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

I dette tilfellet finnes ikke hjemmel i plan for større gesims eller mønehøyder eller plassering nærmere nabogrense enn 4 meter. Bygningen har heller ikke større gesims eller mønehøyde over henholdsvis 8 og 9 meter og plassering i planet viser at tilbygget kommer lengre unna nabogrense enn 4 meter. Det vil si at plassering i plan- og høyde anses for å være i samsvar med ordlyden i lovens § 29-4.

I rundskriv H-18/90 gis det en veiledning vedrørende bygningers plassering, inkludert høyde. For kommunens vurderinger ved bygningens plassering og høyde kan bl a følgende forhold være relevante:

- *Tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse.*
- *Disponering av tomten for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne/andre brukere, f eks usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv, jf formålene i pbl § 69 nr 1.*
- *Utsikt og lysforhold.*
- *Hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter.*
- *Planlagt eller påregnelig utnyttelse av nabotomta/omkringliggende areal i relativt nær framtid.*
- *Tilgjengelighet, også for funksjonshemmede.*
- *Brannsikring, der det ikke oppnås ved byggetekniske tiltak.*
- *Bestemmelser i forskrifter for elektriske forsyningsanlegg av 1. oktober 1987, særlig om avstand til høyspenningsanlegg.*

I lovkommentarer (Pedersen, Sandvik, Skaraas, Ness, Os 2. utgave 2011) anføres det på side 412 blant annet om bygningers plassering og høyde og naboers interesser:

Slik § 70 er formulert, vil en søker ikke uten videre ha krav på å få godkjent sitt ønske om plassering og høyde, men et avslag må være saklig motivert. Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe bl.a. for naboene.

Videre anføres det på side 414 i samme lovkommentarer anføres det også at:

Fastslås som lovgivers forutsetning generelt at det bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktsforringelse for naboer som kan begrunne avslag på en byggesøknad. Og i praksis skal

det særdeles mye til for at naboer i slike tettbebygde strøk som det aktuelle blir hørt med klage over utsiktsforringelse.

Kommunens saksbehandler var på befaring hjemme hos Valbekmo den 31.01.2012. Etter det som kunne observeres vil taket på omsøkte tilbygg vises over taket på eksisterende garasje sett fra stue og veranda. Det økte utsiktstapet vil imidlertid i det all vesentligste gjelde utsikt/utsyn over horisont, det vil si himmel/skyer. Unntaket er fra en liten del av verandaen (sørligste del) der det i dag er en relativt smal siktkorridor med utsikt mot sjøen. Det er ca 600 meter i luftlinje til sjøen. Denne utsikten forutsetter at det ikke er løv/blad på trærne i siktlinjen. Utsikt ellers fra veranda i retning mot sør er relativt god da terrenget skråner nedover og det er en korridor med fri sikt nedover langs Kløvervegen.

Ut fra det over kan vi ikke se at utsiktstapet i seg selv kan karakteriseres som en vesentlig ulempe sett ut fra at det gjelder et tett bebygd område. Naboeiendommen vil ikke virke mørk og innestengt på grunn av omsøkte tilbygg og det blir fortsatt rimelig bra utsikt i retning sør. Det konkluderes derfor med at dette ikke er et kvalifisert tilfelle av utsiktstap som kan begrunne et avslag på byggesøknaden.

Vurdering av dispensasjon:

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i medhold av plan- og bygningsloven.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt regional eller statlig myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Argumentasjon som kan tale mot en dispensasjon kan være:

- Jo lengre ut fra eksisterende bygg tilbygget kommer, jo mer av eksisterende siktlinje for naboer blir berørt/endret.

Argumentasjon som kan tale for en dispensasjon kan være:

- Byggelinja mot regulert snuplass brytes med mellom 1 og 2 meter. Ettersom byggelinja i planen er satt ca 12,5 meter fra senterlinje veg, anses bruddet for å være relativt lite. Byggelinjer mot kommunal veg settes vanligvis nærmere vegen i nyere reguleringsplaner (i Forbregd Lein er tilsvarende byggelinje mot kommunal endeveg og snuplass inne i feltet satt til 8 meter). Når byggelinjen i tillegg gjelder mot adkomstveg til et begrenset antall boliger samt snuplass, anses det slik at dispensasjonen har liten eller ingen betydning for gjennomføring av planen. Det vises også til vegmyndighetens uttalelse.
- Reguleringsplanen er fra 1972 og dermed relativt gammel. Det skal være samsvar mellom ønsket samfunnsutvikling og kommunens plandokument. Reguleringsplaner behandlet og vedtatt så langt tilbake som i 1972 kan være uegnet som styringsverktøy

for utviklingen av byggeområder i dag. Det kan derfor anses slik at planen kan være noe svekket med hensyn på byggelinjer. Det vises også til at planens byggelinjer er brutt for ganske mange bygg/tomter i planområdet.

Konklusjon:

Reguleringsplanen blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dispensasjon anses som forsvarlig og lovlig.

VEDTAK:

Dispensasjon fra reguleringsplanen vedrørende plassering samt fra plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkninger av reguleringsplan) innvilges med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon).

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Bygget skal oppføres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1.

Trio Bygg A/S og MK Betongbygg A/S gis ansvarsrett i samsvar med søknad.

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkøpling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal "Normalreglement for sanitæranlegg" følges.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør Plan- og bygningsloven § 21.9. Vedtaket kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket, jfr. Plan- og bygningslovens § 31-1.

Med hilsen

Oddvar Govasmark
ingeniør

Kopi til:

MK Betongbygg AS Stiklestad alle 1 7650 VERDAL

Kopi med orientering om klageadgang til:

Pål Schjei, Kløvervegen 2, 7650 Verdal
Gretha og Harald Valbekmo, Kløvervegen 1, 7650 Verdal