



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

IEC-HUS Norge AS  
Stokkeveien 55  
3160 STOKKE

*Deres ref:* Jonatan Hjellnes  
*Sakstype:* Delegert byggesak

*Vår ref:* ELIHOL 2011/5838  
*Eiendom:* 314/205/0/0

*Dato:* 17.10.2011  
*Saknr:* 722/11

---

## Søknad om oppføring av bolighus - 1719/314/205 Blåbærvegen 12 - Tina Elden og Tore Kristian Aune

I forbindelse med søknad om oppføring av bolighus i Blåbærvegen 12 (1719/314/205) ble det den 20. september 2011 fattet følgende vedtak;

### "VEDTAK:

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 29-4 (byggeverkets plassering) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes omsøkte plassering.*

*Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 (dispensasjon) og vedtatte delegasjonsbestemmelser gis dispensasjon fra reguleringsplan Høgberget 1 (L1989013), dennes bestemmelse pkt. 4.1.1, som angir øvre gesimshøyde på 6 meter og fastsetter krav om takvinkel mellom 22 - 40°. Øvre gesimshøyde kan være inntil 6,7 meter og takvinkel kan være 5°.*

*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"

Den 10. oktober 2011 mottok kommunen klage på ovennevnte vedtak fra nabo Britt Tønne Haugan, Tyttebærvegen 7, 7600 Levanger.

Klagen lyder som følger;

*"Ser av brev datert 20/9 signert av saksbehandler Elisabeth Marø Holand at søknad om oppføring av bolighus i Blåbærveien 12 er godkjent uten å ta hensyn til og i møtekomme noen av merknadene undertegnede har til denne byggingen.*

*Ikke nok med det; i godkjenningen gis det dispans i forhold til 4meters regelen fra nabotomt fordi nabo Hans Fredrik Donjem har gitt tillatelse til det. Det innebærer at huset til Elden/Aune vil dekke hele mitt hus og mulighet for utsikt.*

*Saksbehandler skriver på s 6 øverste avsnitt: «Nabo Tønne Haugan anfører i sin merknad at forutsetningen for å bygge hus på Høgberget var utsikten. Kommunen må i den forbindelse vise til at Tønne Haugan måtte være klar over at også tomten foran hennes bolig med tiden ville bli bebygget.» Ja, det har jeg vært klar over MEN; det forundrer meg at jeg som mest berørte nabo ikke blir hørt og tatt hensyn til. I tillegg gis det dispans på 4 meters reglen slik at min boligs utsikt blir på 1.5 meter.*

På side 3 avsnitt 5 skriver søker: «Plassering: det er gitt nabosamtykke av Hans Fredrik Donjem til å bygge nærmere nabogrensen enn 4 meter. Hensikten med dette er for å få plass til veranda og tv-stue på denne delen av tomte som er planlagt ut fra solgangen.» Søker har ikke spurt meg om dette. Det forundrer meg at kommunen ikke ivaretar tidligere boligbygges interessier bedre, men møtekommunen den nye boligbyggeren. Jeg mener kommunen ikke burde gi dispens på 4 meters regelen.

Et annet moment er at verdien på min bolig synker betraktelig med dette vedtaket. Dette finner jeg meget urimelig.

Jeg opprettholder klagen fra 27.juni (se vedlegg) samt at jeg utvider den med følgende:

Jeg godkjenner ikke at bygningen oppføres kun 1.5m fra tomtegrensa og ber om det vedtaket omgjøres slik at 4 meters regelen overholdes.

Jeg ber om og forventer at dette vedtaket ikke gjennomføres så lenge det er under klagebehandling.”

Som ovennevnte klage viser, ble det fremmet anmodning om at vedtaket av 20. september 2011 ble gitt utsatt iverksetting i samsvar med forvaltningslovens § 42. Kommunen kom i beslutning datert 10. oktober 2011 til at vilkårene for utsatt iverksetting ikke forelå, slik at anmodningen ikke ble tatt til følge.

I skriv fra tiltakshavere Tore Kristian Aune og Tina Elden, mottatt hos kommunen den 14. oktober 2011, ble det gitt følgende kommentar til ovennevnte klage;

”Viser til Britt Tønne Haugans klage på godkjent byggetillatelse på vår tomt på Høgberget, Blåbærveien 12 (1719/314/205). På bakgrunn av dette ønsker vi å kommentere de påklagde punktene fra Haugan, samt si noe om de vurderinger vi har foretatt underveis i denne saken. I tillegg ønsker vi å påvise vår framgangsmåte og kommunikasjonen som er foregått underveis mellom Haugan og oss ifht byggesaken. Innledningsvis vil vi også vise til vår tidligere argumentasjon i vår byggesøknad, og kommunens jurist Elisabeth Marø Holands grundige gjennomgang og konklusjoner i godkjenningsvedtaket datert 20.09.11.

Vi oppfatter at hovedbudskapet i klagen fra Haugan er basert på at hun får redusert utsikt fra sin bolig, og der hun angriper punktene hustype, husets høyde og bredde, samt plassering på tomte. Vi finner det naturlig at man i et regulert byggefelt der det er regulert inn en relativ tett bygningsmasse at bygninger vil interferere med hverandre slik at plasseringer av bygninger vil forringe utsikt i mer eller mindre grad hos den enkelte. Det ser man mange eksempler på at er tilfelle i vårt nabolag på Høgberget.

Når det gjelder boligtype, høyde og bredde så har vi følgende kommentarer: Den valgte hustypen er en standard hustype levert av IEC-hus med pulttak. Vi er i den oppfatning at hustypen er ikke noe ekstraordinært når det gjelder høyde og bredde. Når det gjelder utforming og total takhøyde mener vi at det er en stor fordel for Haugan at vi har valgt denne type takløsning. Området er regulert for saltak med en total mønehøyde på 9m. Vi søkte om dispensasjon ifht takform, og på den måten klarer vi holde vår totaltakhøyde nede på 6,7m. Dette er hensyn vi reflekterte rundt i planleggingsprosessen, og vurderte som positivt for nærliggende naboer.

Haugan hevder i sin klage at vår bolig vil frata henne all utsikt. Slik det går fram av situasjonsplanen er det betydelig friskt fra Haugans bolig mellom Blåbærveien 10 og 12, samt Blåbærveien 12 og 14. Denne friskten ser ikke ut til å være unormalt forringet sammenliknet med en god del andre eiendommer i nabolaget.

Vedr. plassering på tomte har vi følgende kommentarer:

Plasseringen er vurdert fra vår side med tanke på tilsluttende eiendommer og adkomst på tomte. Vi har valgt å trekke huset relativt langt fram på tomte nettopp for å oppnå mer rom mellom huset til Haugan og oss.

Avstanden slik den er tegnet inn i dag er ca 8m, noe som vi vurderte som positivt for både Haugan og oss.

Hensikten med å legge veien i henhold til eksisterende tegninger er basert på gunstige terrengforhold, samt at det er praktisk i forhold til gårds plass og parkering. På denne måten får vi utnyttet tomte bak til gårds plass og parkering, og foran huset har vi da mulighet for å anlegge hage og friområde med gode solforhold, noe vi som småbarnsfamilie verdsetter meget høyt.

Haugan insisterer på at vi må grave huset ned i terrenget noe som endrer våre premisser for kjøpet av tomte. I henhold til omsøkt plassering så ligger vår front av huset på omtrent samme linje som Blåbærveien 10 og 12,

og det samme gjelder total takhøyde. Ut fra denne argumentasjonen kan vi ikke se at vår planlagte bolig vil utgjøre noen ekstraordinær ulempe for Haugan sammenliknet med øvrig bebyggelse i området med tanke på plassering.

*Øvrige kommentarer:*

*Haugan påklager og hevder at hennes bolig vil synke i verdi pga boligbygging på tomta foran. Med all respekt å melde er det naivt av Haugan å tro at megler og kjøper ikke vil ta hensyn i sin prissetting at tomta foran hennes hus er regulert for boligbygging uavhengig av om huset er oppført eller vil bli oppført i framtiden.*

*Når det gjelder framgangsmåte og kommunikasjon under byggesak har vi hyret inn vår totalentreprenør IEC-hus til møter og papirarbeid ifm byggesak. Da Haugan kom med klage på vår byggemelding 27.06.11 kontaktet vår representant Petter Enodd henne per telefon for å prøve å komme i dialog før innsending av byggesak til kommunen. Haugan signaliserte da tydelig at hun ikke var interessert i å diskutere dette, og med bakgrunn i det hadde ikke vi noe annet valg enn å fremme saken videre til kommunen. Petter Enodd har sagt seg villig til å svare på et spørsmål ifht framgangsmåte i saken og kommunikasjon med Haugan (hans telefonnummer er 97133690).*

*I tillegg så prøvde vi ifm rydding av tomta å ta kontakt med Haugan vedr felling av et tre som står i ytterkant av vår tomtengrense for å få en felles forståelse av grensene mellom tomtene med tanke på felling av det aktuelle treet. Gjennom noen e-poster så signaliserte Haugan tydelig sin misnøye både med tanke på vår planlagte bygging og det aktuelle treet, og avviste vår invitasjon om å besiktige tomtengrensene og opprettholde kontakten. I den siste e-posten skriver Haugan avslutningsvis at hun ikke ønsker å ha kontakt under klageprosessen. Legger ved kopi av vår e-postutveksling da vi finner hennes kommunikasjonsmåte lite konstruktiv og imøtekommende (se vedlagt e-post kommunikasjon).*

*I følge arbeidsplan og koordinering av håndverkere vil boligen kunne stå oppført tett til jul og være innflyttingsklar i løpet av våren. Som følge av Haugans klage, forespeilet saksbehandlingstid og påvente av stabile grunnforhold etter vår løysning, vil vi ikke kunne starte opp på tomta før om ca et halvt år. Dette oppleves selvfølgelig som en stor ulempe for oss. Spesielt fordi vi er en småbarnsfamilie med en liten datter på 2 år som leier en midlertidig leilighet midt i Levanger sentrum uten egnede uteområder og grøntarealer. Vi hadde virkelig sett fram til å gå sommeren i møte i ny bolig i et barnevennlig miljø på Høgberget. Vi vil sette meget stor pris på om saksbehandlerne i kommunen og ved Fylkesmannens kontor har mulighet til å påskynde sine avgjørelser så mye som mulig, slik at evt. grunn- og betongarbeider kan gå som planlagt i høst.”*

## **Kommunens vurdering av klagen**

I den aktuelle klage på vedtak om byggetillatelse henvises det i hovedsak til tidligere fremmet nabomerknad. Denne nabomerknaden er det foretatt en vurdering av i vedtaket om byggetillatelse, slik at det vises til kommunens tidligere vurdering av naboens innsigelser. Kommunen ønsker imidlertid å gå nærmere inn på enkelte momenter i saken, selv om disse er vurdert tidligere.

I den aktuelle klage, jfr. nabomerknad, er det anført at byggestilen på omsøkte enebolig bryter med øvrig bebyggelse og byggeskikk i området.

Kommunen viser i den forbindelse til tidligere vurdering av dispensasjonssøknad og må tilføye at det foreligger en viss presedens for å fravike reguleringsplanens bestemmelser om takvinkel og gesimshøyde. I kommunens saksnummer 720/10 er det gitt dispensasjon til oppføring av enebolig med flatt tak og pulttak med takvinkel på 5°. I sak 438/11 ble det innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde da øvre gesimshøyde ble overskredet med 40 cm.

Det er klart at likebehandlingshensyn ikke alene kan utgjøre grunnlag for en dispensasjon jfr. uttalelse fra Sivilombudsmannen (Somb-2007-85). Den konkrete vurdering av ulemper sett opp mot fordeler skal ikke erstattes av en vurdering av om unnlatt dispensasjon er usaklig forskjellsbehandling. Kommunen anser imidlertid tidligere gitte dispensasjoner for å være

relevant i forbindelse med vurderingen av vilkåret i pbl. § 19-2 som angir at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke må bli ”vesentlig tilsidesatt” som følge av dispensasjon.

Hensyn bak bestemmelsen i dette tilfellet er estetikk, i form av et helhetlig inntrykk i boligbebyggelsen, samt delvis også hensynet til naboer. I dette tilfelle kan tidligere gitte dispensasjoner tale for at det helhetlige inntrykk ikke blir like sterkt berørt, da det altså er gitt tillatelse til samme takvinkel og nesten tilsvarende gesimshøyde tidligere. Som tidligere nevnt må dispensasjon også anses for å være en fordel for den aktuelle nabo. Det må også presiseres at reguleringsbestemmelsene ikke fastsetter noen bestemt takform, da denne angir at det skal være ”skråtak”. Dette åpner for variasjon i bebyggelsen i form av at man kan oppføre både saltak, pulttak og valmtak. Dette, sett i sammenheng med at tiltakshaver da får anledning til å oppføre ønsket enebolig, anser kommunen for å være et tilleggsmoment som tilsier at vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 bør anses oppfylt.

I samtale mellom kommunen og klager av 17. oktober 2011 opplyste også klager at det ikke er dispensasjon som anses som den største ulempen i saken, men eneboligens plassering på tomte og i terrenget. Det er ønske fra klager om at boligen trekkes 1 -1,5 meter sør på tomte samt at det vurderes å trekke boligen lenger ned mot veien. På denne måten vil noe utsikt kunne opprettholdes.

Kommunen har vært i kontakt med tiltakshaver for å undersøke muligheten for en annen plassering på tomte og for å forsikre om at man har tatt stilling til klagers anmodning om annen plassering. Tiltakshaver opplyste da, og også i sin kommentar til klage, at man anser omsøkte plassering for å være mest hensiktsmessig i forhold til parkering og gårds plass, samt at man får utnyttet tomte på best mulig måte. Plasseringen er også viktig for tiltakshaver i forhold til sollys på tomte. Kommunen har også forstått det slik at tiltakshaver vil møte utfordringer i forhold til terrenget om boligen skal trekkes lenger ned.

I dette tilfellet er det klart at den aktuelle nabo påføres utsiktstap som følge av at boligen oppføres. Hovedregelen er imidlertid, som tidligere nevnt, at tiltakshavers ønske om plassering skal godkjennes all den tid det kan begrunnes i at faktiske forhold på den aktuelle tomt tilsier at omsøkt plassering er saklig. I denne saken må begrunnelsen fra tiltakshaver anses som tilstrekkelig til å begrunne omsøkte plassering.

Plasseringen er i dette tilfellet godkjent også på grunnlag av at det foreligger nabosamtykke til at eneboligen oppføres nærmere felles grense enn 4 meter. Klager har bedt om at slik tillatelse blir revurdert.

Det er klart at kommunen ikke trenger å godkjenne plassering nærmere 4 meter enn felles nabogrense, selv om det foreligger særskilt nabosamtykke i henhold til pbl. § 29-4 tredje ledd litra a. Dette gjenspeiles i ordlyden ”kan godkjenne” som tilsier at kommunen likevel må foreta en helhetsvurdering for den konkrete sak. Dette bør særlig ha betydning i sak som den foreliggende, hvor det foreligger protester til slik godkjenning. I dette tilfellet har dette inngått som et moment i kommunens helhetsvurdering av plasseringen av boligen. Det vises i den forbindelse til at kommunen har vurdert det slik at tiltakshaver har saklig grunn til omsøkte plassering. Kommunen finner det derfor ikke nødvendig å foreta en ny vurdering av dette spørsmålet.

På bakgrunn av vurderingen i vedtak av 20. september 2011, samt ovennevnte momenter, kommer kommunen til at tidligere vedtak opprettholdes.

**VEDTAK:**

Kommunens vedtak i sak 722/11 datert 20. september 2011 opprettholdes.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

*Elisabeth Marø Holand*

Byggesaksbehandler

Kopi til:

Tore Kristian Aune og Tina Elden	Kirkegata 15 C	7600	LEVANGER
Britt Tønne Haugan	Tyttebærveien 7	7600	LEVANGER