



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Terje Venseth
Sørvegen 13
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TSI 2007/8497
Eiendom: 275/434//

Dato: 16.07.2008
Saknr: 545/08

1719/275/434 - Terje Venseth - Garasje - Sørvegen 13

Vi viser til Deres søknad om garasje mottatt her den 20.09.2007.

I delegert byggesak 739/07 ble melding om oppføring av garasje på eiendommen Sørvegen 13 godkjent. Garasje hadde målene 7.8 meter lang og 6.2 meter bred og maks. mønehøyde 4.85 meter.

Den 12.12.07 ble det avholdt befarings på eiendommen sammen med tiltakshaver. Det ble da konstatert at det var bygd en kjelleretasje der hvor garasjen skulle bygges. Denne etasjen var ikke med på de tidligere godkjente planene. Det ble videre konkludert at tiltakshaver måtte sende inn ny søknad til kommunen om endring av den tidligere gitte tillatelse.

Tiltakshaver sendte inn ny søknad for oppføring av garasje som ble mottatt av kommunen 12.03.08. Det søkes om godkjenning av garasje med målene 7.2 meter lang og 6.2 meter bred med maks. mønehøyde ca. 6.8 meter. Garasjen er i to etasjer med ei grunnflate ca. 45 m². Samlet bruksareal for garasjen er ca. 81 m².

Det er gitt samtykke fra eier av eiendommen gnr. 275 bnr. 354 til å oppføre garasjen 1.75 meter fra felles tomtegrense og fra eier av eiendommen gnr. 275 bnr. 359 samtykke til å oppføre garasjen 2 meter fra felles tomtegrense.

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen for området Brusve – Gimle – Vestgård m.v.:

§ 2. Utnyttelsesgrad og § 6. Maks. grunnflate.

Tiltakshaver angir følgende som særlige grunner:

”Pga. av terrenget og høydeforskjell på gårds plass og plassering av garasjen, var opprinnelige plan å bygge en forstøtningsmur på 3 sider og fylle på med ca. 50 til 60 m³ med masse.

Pga. fare for masseutglidning og anbefalinger fra fagfolk, ble det funnet fornuftig å utføre fundament som en kjeller med støpt dekke.

Naboer med grense inn mot del av tomt hvor garasje er plassert, har godkjent at garasjen kan plasseres nærmere enn 4 m fra grense.”

I brev mottatt 04.12.07 fra eierne av Fabritiusvegen 2, gnr. 275 bnr. 522, står bl.a. følgende:

”Vi vil påpeke og spørre om et par ting angående byggesak i Sørvegen 13 i Levanger. Selv bor vi i Fabritiusvegen 2.

Vår nabo bygde om huset for noen år siden og fikk da flytte sin hovedinngang fra nede til oversiden av huset. Dette er en høydeforskjell på minst to meter. Vår nabo fylte da opp sin gårds plass på den enden av huset for å få større gårds plass (mot der vi bor). Noe som er forståelig da gårds plass på oversiden ikke var så veldig stor fra før.

Så får vår nabo lov til å bygge garasje og det skjønner vi også veldig godt. Han skal heller ikke bygge noen uvanlig garasje, en helt vanlig i dag med to etasjer med plass til to biler og som har hems med vindu.

For å få en ennå lenger forlengelse av sin ”nye” gårds plass og plass til garasje har vår nabo satt opp en mur veldig nært nabotomter. Så gårds plassen på oversiden av huset blir forlenget ytterligere. Garasjen som han nå skal sette opp vil bli på deres nedside, men da bygd på opphøyd gårdsplass. Det vil si: den forlengede gårds plass vil bli ennå større og i en grusom høydeforskjell mot oss. En mur på ca. to meter, garasje i to etasjer (6 meter?), vel dette begynner å bli mange meter høydeforskjell til oss som bor her nede og har den siden som vårt tilholdssted på sommerstid.

Men, jeg må vel også si at hadde jeg fått nabovarsel om dette, hadde jeg nok ikke skrevet under da dette antagelig fører til skygge og ikke minst en vegg av bygg på forsiden av vårt hus. Jeg hadde gått for en løsning med garasje på nersiden av huset, der den gamle gårds plass var.

Sørvegen 13 tar ingen utsikt fra oss, men det vil jo automatisk bli mørkere. Vår nabo i Sørvegen 13 skal senke taket sitt etter at vi pratet med han og det er vi takknemlig for, han skal også fjerne et par trær slik at det blir lysere. Da blir vel det vel 5 meter kan vi tenke oss + de meterne han har murt opp.”

I brev mottatt 28.03.08 har eierne av Fabritiusvegen 2, gnr. 275 bnr. 522 bl.a. følgende merknader til mottatt nabovarsel:

”Jeg sendte et brev med spørsmål angående vår nabos garasjebygging – datert av dere 04.12.07. Jeg fikk svarbrev fra dere fredag 28.02 – datert 22.02.08. Der dere kort oppsummerer at kjelleretasje ikke er med i søknad og om diverse omstendigheter dere ikke forteller hva er etter en befaring 12.12.07.

Denne helgen (1 mars) gikk jeg for å snakke med en nabo om informasjon som stod i brevet. Det viste seg at våre naboer allerede hadde skrevet under ny nabovarsel og den allerede oppsatte kjelleretasje, (uten at de er informert om at kjelleretasje til garasje er ulovlig satt opp). Den 11.03.08 får min mann Knut søknad om byggetillatelse fra Terje Venseth, den er datert 22.02.08. Den er kvittert mottatt, men ikke godkjent.

Ut i fra deres brev om at sokkel i garasje er ulovlig satt opp, og ny søknad er inne, har jeg tatt noen bilder for å prøve å illustrere hvor høyt dette vil bli for oss. Bildene er tatt i ca. 170 cm høyde. Jeg har målt sokkel på 2.5 meter og har lagt til to etasjer hver på 2.5 meter.

Våre naboer har sikkert skrevet under samtykkeerklæring. Dvs. at Terje bygger under 4 meter fra felles grense. En måling jeg har gjort ser det ut for med at det er under 4 meter fra Terje og Semb sin grense til vår. Om dette er under "diverse omstendigheter" dere siterer til brev datert 22.2 vet jeg ikke, men jeg vet at vi ikke har mottatt eller skrevet under noen form for samtykkeerklæring.

Dette er en ubehagelig nabofeidesak med tanke på at vi bestandig har hatt et godt forhold til alle våre naboer, men i denne saken føler vi at vi må si i fra. Vi bor tross alt i et boligfelt og kan ikke bare satse på tilgivelse i stedet for tillatelse og ta oss fram med ufine metoder."

Tiltakshaver har i E-post sendt 15.04.08 kommet med bl.a. følgende kommentarer til naboens merknader:

"Litt usikker på hva jeg skal kommentere annet at det selvsagt er svært beklagelig at Eva Strugstad oppfatter garasjen slik hun beskriver. Da jeg før jul via 3.part ble gjort oppmerksom på at Strugstad hadde innvendinger på garasjen, tok jeg straks kontakt og vi avtalte et møte hos Strugstad. Vi betraktet prosjektet fra Strugstads gårds plass og konkluderte med at garasjen ikke ville ha noen innvirkning på solforhold i og med at den kommer på linje med bolighuset vårt. Derimot ville felling av en bjørk samt et gran tre som står på vår tomt, bedre solforholdene betraktelig. Jeg tilbød meg å fjerne disse trærne (med forbehold om samtykke fra Semb) samt redusere takvinkel. Grana er allerede fjernet.

Både Eva og Kut Strugstad gav da uttrykk for at de aksepterte de foreslåtte endringene og jeg fikk inntrykk av at de ikke ville komme med innvendinger/ klager som ville forsinke byggeprosjektet ytterligere.

Når det gjelder fundamentet har jeg i søknad om dispensasjon (vedlegg til byggemelding), beskrevet hvorfor det ble valgt en løsning med kjeller og støpt dekke i stedet for forstøtningsmur med 3 vegger og tilfylling av store mengder masse. Pga. høydeforskjell ville det uansett blitt nødvendig med en mur i en eller annen form. Ser ikke helt at det skulle utgjøre noe forskjell for Strugstad om det er luft (rom) eller fyllmasse bak muren."

Vurdering:

Eiendommen Sørvegen 13 omfattes av reguleringsplan for området Brusve – Gimle – Vestgård m.v., stadfestet av kommunal- og arbeidsdepartementet 8.3.1972. I bestemmelsene til planen står bl.a. følgende:

”§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Hvor annet ikke er vist særskilt på reguleringskartet, skal bebyggelsen være åpen og villamessig med bolighus på 1 etasje. Sokkeletasje kan benyttes der hvor denne kan innpasses uten vesentlige endringer av terrenget, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Den øvrige bebyggelse kan oppføres i 2 etasjer.

§ 2.

Utnyttelsesgraden for småhustomter skal ikke være over 0.2 og for tomter beregnet på rekkehus og blokker ikke over 0.4.

§ 6.

Frittliggende uthus, garasje, carport o.l. må ikke ha større grunnflate enn 35 m². Plasseringen skal være vist på planen. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller fastsette en annen plassering.

§ 14.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for dette tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Levanger kommune.”

Planlagt garasje har ei grunnflate på ca. 45 m² og er i to etasjer slik at brutto golvareal blir ca. 90 m². Brutto golvareal for bolig er ca. 244 m². Tilsammen blir brutto golvareal ca. 334 m².

Brutto grunnareal er 1016 m² (gnr. 275/434) + 375 (gnr. 275/708) m² + halvparten av veg ca. 180 m² = ca. 1571 m².

Utnyttelsesgraden blir: 334 m² : 1571 m² = 0.21.

Det søkes om dispensasjon fra kravet til maks. utnyttelsesgrad (§ 2) og fra kravet om maks. grunnflate 35 m² (§ 6).

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge særlige grunner for at det skal kunne gis dispensasjon.

Plan- og bygningsloven definerer ikke selv hva som ligger i uttrykket ”særlige grunner”, men det betyr ikke at kommunen selv står helt fritt til å dispensere etter eget skjønn. Plan- og bygningslovens forarbeider, jfr. Otr. prop. nr. 56 (1984- 85) s. 101 utdyper hovedprinsippene. Lovens krav er at hver enkelt søknad skal behandles på en slik måte at det fremgår at det har vært foretatt en reel og konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I hver eneste dispensasjonssak må den plan/ bestemmelse som skal fravikes vurderes, herunder de formål planen skal ivareta, og veies konkret opp mot de argumenter som søker har anført i sin dispensasjonssøknad. Bare i de tilfeller der det foreligger en overvekt av grunner som taler for dispensasjon, er lovens krav til ”særlige grunner” oppfylt.

Ut fra nyere rettspraksis legges til grunn at vurderingene av om det foreligger særlige grunner hører inn under kommunens frie skjønn, jfr. dom av Høyesterett av 15.02.2007.

Vanlig regler for myndighetsmisbruk, herunder kravet om likebehandling gjelder. Kommunen kan ikke forskjellsbehandle saker hvor relevante forhold er like og det ikke har skjedd endringer i rettsstillingen eller en generell endring i praksis. En dispensasjon kan gi grunnlag for presedens, og man bør også på bakgrunn av dette være restriktiv med å dispensere.

Det er søkt om dispensasjon fra utnyttingsgraden og arealgrensa for garasje. Kommunen har ikke funnet det nødvendig å innhente uttalelser fra fylkeskommunen/ fylkesmannen i forhold til dispensasjonsspørsmålet, da dette er vurdert til ikke å berøre deres fagområde.

Kommunen har vurdert at det foreligger særlige grunner i denne saken.

Utover regulerte byggelinjer angir planen ikke noe nærmere om plassering av bygninger på tomta. Kommunaldepartementet har i rundskriv H – 18/90 av 1.juli 1990 gitt uttrykk for at bestemmelsene forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske om plassering imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelige ulemper for eksempel naboer og omkringliggende miljø. Ved kommunens behandling kan for eksempel følgende forhold være relevante:

- Tilpasning til terrenget og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomta for å oppnå usjenert oppholdsareal i det fri for beboerne/ andre brukere, for eksempel usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsareal osv. jfr. formålene i pbl. § 69 nr. 1.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til naboer slik at beholder / kan få tilsvarende kvaliteter.

Kommunen har vurdert naboens merknader opp mot ønsket plassering av garasjen og kommet fram til at omsøkte tiltak ikke medfører betydelige ulemper for naboen. Avstand fra nærmeste hjørne av garasjen og til tomtegrense er ca. 5.5 meter og avstand mellom garasjen og til naboens bolighus er ca. 19 meter. I området mellom garasjen og naboens tomt står det dessuten en del vegetasjon som skjermer for innsyn.

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til kravet i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2, og kommet fram til at det tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Kommunen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til å anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om utnyttingsgrad og størrelse på grunnflate for garasje. Det begrunnes med bl.a. at innenfor reguleringsplan området er det tidligere gitt en rekke tilsvarende dispensasjoner opp gjennom årene. Kommunen har vurdert naboens merknader opp imot de fordelene dispensasjonen medfører, som avgjørende for at dispensasjonen bør kunne gis.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 og reguleringsbestemmelsenes § 14 gis dispensasjon fra § 2 når det gjelder utnyttelsesgrad fra $U = 0.2$ til $U = 0.21$ og fra § 6 når det gjelder størrelse på garasje fra 35 m² grunnflate til grunnflate ca. 45 m² i reguleringsbestemmelsene tilhørende reguleringsplan for området Brusve – Gimle – Vestgård m.v.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (tillatelse til tiltak) 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.

Merknader/orientering:

Gravemelding må være godkjent før arbeidene starter.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jamfør Plan- og bygningsloven § 96.

Tillatelsen er bare gyldig sammen med kvittering for betalt gebyr. Regning vil bli oversendt Dem.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers frist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Eva og Knut Strugstad
Terje Venseth

Fabritiusvegen 2 7600 Levanger
Sørvegen 13 7600 Levanger