



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Letnes Arkitektkontor AS
Postboks 37
7651 VERDAL

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: BTHA 2011/290
Eiendom: 275/910/0/0

Dato: 30.03.2011
Saksnr: 177/11

Søknad om ny bolig - 1719/275/910 - Skolevegen 15 B - Elverhøy Terrasser AS - godkjennes

Vi viser til Deres søknad om oppføring av enebolig, dette i henhold til søknad med vedlegg mottatt her den 10.01.2011.
Samt vedlegg til søknaden med terrengsnitt gjennom Skolevegn 15 D og 17, mottatt her den 23.03.2011.

Reguleringsplan:

Gjeldende reguleringsplan for området er Nordlijordet med tilhørende bestemmelser, planid 2006008, sist revidert av 11.06.2009.

I henhold til reguleringsplanen ligger eiendommen innenfor området B2.

Det er ikke søkt om dispensasjon fra reguleringsplan eller bestemmelsene til planen.

Nabomerknader:

Det foreligger innkommet nabomerknader i forbindelse med søknaden, dette er fra:

Anita Myhr Imsland og Martin Struen Imsland, av 03.01.2011.

Henny Fornes og Tore Kr. Utler, av 11.01.2011.

Anne Synnøve og Gudmund Arnfinn Moen, av 18.01.2011.

Janne K Jørstad og Trond Dagsvik

Ansvarlig søker Letnes Arkitektkontor AS har kommentert merknadene i brev av 08.02.2011.

Letnes tar opp blant annet opp følgende forhold med kommentarer i sitt brev:

”Klage vedrørende høyde på Skolevegen.

Klager mener at Skolevegen ved opprusting og utvidelse er hevet vesentlig i forhold til tidligere nivå. Klager mener også at utbygger tar seg til rette når han planlegger høyde på hus ut fra nytt nivå i Skolevegen.

Utbygger har ikke brukt Skolevegen som utgangspunkt for plassering av hus, men adkomsten er selvfølgelig et av de elementer som blir vurdert. Vi har vurdert plassering i forhold til både siden mot veien og siden mot Nordlijordet ved høydefastsettelse, og forholder oss til reguleringsplanens bestemmelser om høyder i forhold til ferdig terrengsnitt.”

De påpeker ellers at de ikke har kommentarer til selve heving av vei ut over referat fra møte med Innherred samkommune den 14.10.10 hvor Levanger kommune blant annet redegjorde for justering av vei.

I klage fra Anita Myhr Imsland og Martin Stuer Imsland vises det til tidligere klage på høyde på Skolevegen. Det refereres til at klager krever at husene senkes 0,5 – 1 m.

"Klager kommenterer at det på snittegning vises en svak stigning fra veg opp til garasjenivå, videre kommenteres at husene er "unaturlig høye" i utgangspunktet, og mener at utbygger kan senke husene noe ned, slik at det blir en liten bakke nedover til husene, for å bedre utsiktsforholdene for beboerne i Skolevegen 10,12 og 14.

Klager mener også at det må være praksis at husene på nordsiden av Skolevegen må ligge lavere enn vegen slik som nr 7 og 17 gjør."

"Klager mener også at toppen av huset ikke er utnyttet innvendig (kaldloft under del av tak), og at dersom en fjerner kaldloftet eller senker takvinkelen vil husene få en høyde som er mindre til sjanse for utsikt fra Skolevegen 14."

"Husene i Skolevegen 15 er planlagt ut fra vedtatt reguleringsplan, det har under hele reguleringsplanbehandlingen vært illustrert hvordan bebyggelsen er tenkt utformet, inklusive takform og plassering i terreng.

Reguleringsplanen er utformet for å gi forutsigbare rammer for utbygging, både forutbygger og naboskap. Reguleringsplanen legger dermed premisset for hva som er forutsatt bygget i området."

På henvendelsen om takform vil det fra utbyggers side ikke være aktuelt å endre takform på bygget.

I forhold til stigning til bolighus påpeker ansvarlig søker følgende:

"Vi vil gjøre oppmerksom på at golvnivået i huset ligger ca 0,4 meter lavere enn gulvet i garasjen. Dvs inngangsnivået til boligene ligger tilsvarende lavere i terrenget.

En vil ha en minst mulig høydeforskjell mellom garasje/biladkomstveg, for å gi en best mulig siktsituasjon og kjøresituasjon, når en ved innkjørsel til tomtene krysser fortau og gående/syklende trafikk. Bla vil vi unngå at bilkjørende "tar fart" for å komme frem på glatt føre".

I klage fra Henry Fornes og Tore Utler refereres til følgende:

Det hevdes i klagen at Skolevegen er hevet 2 ganger etter reguleringsplanen var godkjent og at vegen på enkelte steder er hevet med ca 1meter og henstiller til at husene må senkes tilsvarende.

Ansvarlig søkers tilsvarende er som følger:

"Kobling mellom klage på utført vegarbeid og byggesak har vi ikke noe synspunkt på det må være en vurdering kommunen får gjøre.

Husene er forsøkt plassert slik det synes naturlig i forhold til både adkomstveg og terreng rundt huset for øvrig. Krav om senking av husene tilsvarende påstått vegheving er vanskelig å se for seg."

I ansvarlig søkers kommentar til klage fra Anne og Gudmund Moen refereres blant annet til følgende:

"Klager bestrider grense for sin eiendom mot utbyggingsområdet slik den fremkommer av reguleringskartet og søknadsgrunnlaget ved søknad om tillatelse til

tiltak.

Planmaterialet er utarbeidet etter kartgrunnlag med eiendomsgrense fra Levanger kommune, vi har ikke grunnlag for å uttale oss om hvorvidt dette er riktig eller ikke. Dett er et forhold som må behandles i forhold til oppmålingsavdelingen og i forhold til avholdte grenseoppganger.”

”Klager fremholder at Skolevegen ved opprusting er hevet betydelig i forhold til tidligere, og at dette vil gi svært stor nivåforskjeller mellom klager og byggemeldt hus, og at den planlagte utbygging i Skolevegen vil fremstå som en festningsmur mot det lokale nabolag.

I grunnlaget for konkurransen som ligger til grunn for utbygging av Nordlijordet, er det bedt om en høy utnyttelsesgrad ved utbygging. Planarbeidet har hele tiden vist og betont en urban tilnærming til utbygging.

Høyde på veg er avgjørende kriterium for valg av høyde på hus. Vi har, som ovenfor nevnt, ikke grunnlag for å mene noe om Skolevegen er hevet ved opprusting.

Når det gjelder terrengforming i overgang mellom Skolegata 17 og 15D, har vi forslått at terrenget trappes ned fra Skolegata 15D til Skolegata 17.”

Klager viser til utgravinger(sjaktning) på Nordlijordet.

Søker viser til feltarbeider på Nordlijordet i desember 2006 og januar/februar 2007 med tilhørende innberetninger som konkluderte med at det ikke er grunnlag for videre arkeologiske undersøkelser. Innberetningen av 04.02.2007 frigir området.

I klage fra Janne K. Jørstad og Trond Dragsvik kommenteres følgende fra søker:

”Klager fremfører at Skolevegen er hevet etter at reguleringsplan ble vedtatt, og mener utbygger har tatt seg til rette når han planlegger hus i forhold til nytt nivå på Skolevegen, og syns det er synd at hus som er bygd på 60-tallet skal miste den fine utsikten, og ber om forståelse for sine synspunkter. Klager viser for øvrig til andre klager i forbindelse med byggesaken.”

Søker viser til at forholdet til høyder på Skolevegen er belyst i kommentar til svar på andre klager.

Som generell kommentar uttaler ansvarlig søker:

”Alle klagene berører temaet høyde på Skolevegen og høyde på hus.

Vi har ikke planmateriale som gir grunnlag for å bekrefte eller avkrefte at Skolevegens høyde er endret ved opprusting/utbygging.

Høyde på hus er imidlertid innenfor de rammer som reguleringsbestemmelsene gir.

Området er i tråd med oppgaveformulering ved konkurranse gitt en tett urban karakter.

Dett er nedfelt i reguleringsplan og planbestemmelser. Planen er behandlet og vedtatt på foreskrevet vis.”

Høyder på Skolevegen:

Innherred samkommune og Levanger kommune har vært i møte med ansvarlig søker Letnes Arkitektkontor AS og representanter fra tiltakshaver med tanke på høyder av Skolevegen den 14.10.2010.

I referat fra møte refererte Levanger kommune til gangen i opparbeidelsen av Skolevegen samt til bakgrunn for endring av reguleringsplan av endring av 11.06.2009.

I møte med beboerne den 08.02.2011 påpeker disse at flytting/endring av vei har ført til konsekvenser som ikke ble vurdert ved endring av reguleringsplan. De nye bolighus blir plassert i forhold til høyde på vegskulder av sykkel/gangsti, og dette medfører en heving av den nye bebyggelsen ut fra hva de hadde antatt ved høring av reguleringsplanen.

Vurdering:

Veganlegge:

Høyder på Skolevegen er et gjennomgående tema i forhold til klager på søknaden. Bygningsmyndigheten har i sin vurdering måtte ta stilling om opparbeidelsen av Skolevegn er i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser da tiltaket i 2009 er behandlet etter unntaksbestemmelsene i saksbehandlingsforskriften til plan- og bygningsloven, SAK §7 nr.1 bokstav a. I henhold til reguleringsbestemmelsene omfatter reguleringsplan for Nordlijordet offentlig trafikkområder med henvisninger til plan- og bygningslovens § 25 1.ledd nr.

I forskrift til plan- og bygningsloven SAK av 2003 er følgende krav til av veganlegg kan unntas fra saksbehandlingsreglene i kap XVI:

”Offentlig veg må være detaljert avklart i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.”

I henhold til temaveileder HO-2/2000 er det krav til at følgende forutsetninger skal være ivaretatt:

- a) Høyer er fastsatt i reguleringsplanen samt at
- b) Vegprofil og vegens stigningsforhold bør gå fram som tilleggsinformasjon til planen.

I forarbeidet til reguleringsendringene foreligger reguleringsplan med tverrprofil med høyder i midtlinje vei.

Bygningsmyndigheten mener begge disse krav er ivaretatt og vurderer tiltaket til å oppfylle vilkårene i SAK § 7.

Estetikk:

Reguleringsbestemmelsene § 2 B lyder som følger:

2 B. Estetikk

”Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

Det er utarbeidet illustrasjonsplan og illustrasjoner som viser intensjonene med og visjonene for området. Illustrasjonene; illustrasjonsplan datert 28.08.06, rev. 11.10.06, fasader datert 28.08.06 og snitt datert 06.10.06, er retningsgivende for planlegging innenfor området.”

Tiltaket er i samsvar med de illustrasjonstegningene som ble utarbeidet i forarbeidene til vedtatte reguleringsplan. Bygningsmyndigheten vurderer de estetiske hensyn ivaretatt i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-2.

Kulturminner:

I merknad fra Anne og Gudmund Moen, gbnr. 275/232, stilles det spørsmål til arkeologiske funn i området og om tiltaket ivaretar kravet til arkeologiske undersøkelser, det refereres til en artikkel i Levanger Avis av 11.01.2007.

Bygningsmyndigheten har på dette spørsmål konferert med rådgiver for kulturminnevern Eirik Solheim i Nord-Trøndelag fylkeskommune.

I forkant av reguleringsplan er det for området Nordli gjennomført en arkeologisk forundersøkelse av området, det foreligger innberetning for disse arkeologiske undersøkelser for Nordlijordet, F.komm. sak 06/08901-8.

Denne rapporten konkluderer med at Nordli er uten arkeologisk interesse og området er frigitt.

Høyder av bolighus:

Området omfattes av reguleringsplan for "Nordlijordet", vedtatt den 07.03.2007 med en mindre vesentlig regulering av 11.06.2009. I henhold til reguleringsplanen er bolighuset plassert i område B2 hvor det er gitt bestemmelser til høyder i bestemmelsene § 3 C.

I reguleringsbestemmelsene § 3 står følgende når det gjelder høyder til bebyggelsen.
"Bebyggelse i områdene B1, B2, B9, og B10 kan føres opp med maks takhøyde på 9,5 meter.

Høyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen."

Omsøkte bolig har pulttak, med takvinkel på 18⁰, i henhold til høydebetegnelsen oppfatter i dette tilfellet takhøyde som referert til gesimshøyde.

I henhold til vedlagte fasadetegninger er den gjennomsnittlige mønehøyden målt til å være i henhold til reguleringsbestemmelsene til planen.

Når det gjelder merknadene til nabovarselet er det plassering av sokkelhøyde som er den vesentlige merknaden til byggesøknaden. Viser til ulike merknader mottatt fra naboer:

Ved bygging av nye boliger på Nordlijordet hever man huskroppen slik at plan 1. etasje flukter med nåværende høyde på Skolevegen.

Vår tomt i Skolevegen 17 hadde før 2008 et naturlig lite fall fra Skolevegen og naturlig fall mot Nordlijordet. Hus og garasje ligger nedenfor veibanen i Skolevegen og har etter oppfyllingen kommet enda lenger ned i terrenget.

Vi mener at det må utføres en ny oppmåling ved Skolevegen og at dette må ta utgangspunkt i ytterkant av veien og sammenligner med tilsvarende 2007-nivå, før gravingen i Skoleveien startet.

Det er ytterpunktet av Skoleveien som er referansepunkt for høyden på husene og som da blir relevant.

Det er et gjennomgående tema i forhold til merknader og i møte med beboerne at det er forholdet mellom høyden av gang- og sykkelvei og høydeplassering av boligene som er vesentlig for beboerne.

I ansvarlig søker tilsvaret til dette momentet anmerkes følgende:

"Klager påstår at utbygger har tatt seg til rette ved å benytte ny høyde på Skolevegen som grunnlag for plassering av hus. Utbygger har ikke brukt Skolevegen som utgangspunkt for plassering av hus, men adkomsten er selvfølgelig et av de elementer som blir vurdert. Vi har vurdert plassering i forhold til både siden mot veien og siden mot Nordlijordet ved høydefastsettelse, og forholder oss til reguleringsplanens bestemmelser om høyder i forhold til ferdig terrengs gjennomsnitt."

Det omsøkte tiltak ligger her innenfor en vedtatt reguleringsopplanning og rettsvirkningen av en reguleringsplan er gitt etter plan- og bygningslovens kap. 12. I henhold til pbl. § 12-4 skal tiltaket ikke være i strid med planens arealformål eller bestemmelser. Kommunen må således vurdere om søknad om tillatelse til tiltak er i henhold til reguleringsplanens bestemmelser.

Plan- og bygningsloven er en såkalt "ja-lov", noe som betyr at det må finnes en hjemmel for ikke å imøtekomme tiltakshavers ønsker. Tiltakshaver har dermed rett til å bygge når det ikke strider med lov eller bestemmelser gitt i medhold av lov og herunder reguleringsplan.

I henhold til plan- og bygningslovens § 29-4 skal bygningens høyde godkjennes av kommunen.

Ansvarlig søker begrunner i sin søknad at bygningen plassering er i henhold til følgende forhold:

"Husene i Skolevegen 15 er planlagt ut fra vedtatt reguleringsplan, det har under hele reguleringsplanbehandlingen vært illustrert hvordan bebyggelsen er tenkt utformet, inklusive takform og plassering i terreng.

Reguleringsplanen er utformet for å gi forutsigbare rammer for utbygging, både for utbygger og naboer. Reguleringsplanen legger dermed premisset for hva som er forutsatt bygget i området.

Vi vil gjøre oppmerksom på at golvnivået i huset ligger ca 0,4 meter lavere enn gulvet i garasjen. Dvs inngangsnivået til boligene ligger tilsvarende lavere i terrenget.

En vil ha en minst mulig høydeforskjell mellom garasje/biladkomstveg, for å gi en best mulig siktsituasjon og kjøresituasjon, når en ved innkjørsel til tomtene krysser fortau og gående/syklende trafikk. Bla vil vi unngå at bilkjørende "tar fart" for å komme frem på glatt føre."

Bygningsmyndigheten har vurdert de momenter som har framkommet i merknad til nabovarsel og ansvarlig søkers tilsvaret til disse.

I henhold til rundskriv H 18/90 av 1.juli 1990 har Kommunaldepartementet gitt retningslinjer for det skjønnet kommunen skal utøve ved godkjenning av plassering av bygninger, herunder høydeplassering. Det er her henvist til bestemmelsene i pbl. 85 § 70 og i henhold til nytt loveverk plan- og bygningslovens § 29-4.

Bestemmelsene forutsetter praktisert slik at byggherrens ønsker imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboer.

Den omsøkte bolig kommer nord og vest for de eksisterende beboere som har merknader til tiltaket. Det er i det vesentlige moment til tap av utsikt og den ulempe en høy bygning har for romfølelsen som har vært påpekt i klagen.

De argumenter som taler mot en senking av bebyggelse i forhold til høyde av gang og sykkelveien er:

- Avstanden mellom garasje og gang og sykkelvei er ca 5,0m. I forhold til trafiksikkerhet vil det ikke være ønskelig at denne helningen skaper trafikkfarlige situasjoner for innkjøring til eiendommen.
- I henhold til reguleringsbestemmelsene skal prinsippene for universell utforming legges til grunn for utforming av bebyggelsen og utomhusarealene. Dette kravet er ivaretatt med omsøkte fall til bolighus.

Kommunen har forståelse til den ulempe som det medfører å ha en noe høyere bygning i forkant og på siden av sitt hus. Bygging i omsøkte omfang vil endre utsikt og kan påvirke romfølelsen noe for klagerne. Men kommunen vurderer det slik at det tap som påføres klagerne ikke kan karakteriseres å være vesentlig. Dette er sett i forhold til hva som må påregnes i et boligområde.

Kommunen har etter en samlet vurdering kommet fram til at det omsøkte tiltak ikke strider mot plan- og bygningslovens § 29-4. Det er heller ikke i strid med andre bestemmelser i plan- og bygningsloven eller gjeldende reguleringsplan for området.

VEDTAK:

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

Letnes Arkitektkontor AS, org.nr. 942321910, gis lokal godkjenning og ansvarsrett som ansvarlig søker samt ansvarlig for arkitektur.

Byggmester Grande AS, org.nr. 912051625, gis ansvarsrett som ansvarlig for prosjektering av bygning og installasjoner, samt ansvarlig for utførelse av bygning og installasjoner.

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

Brit Alvhild Haugan
ingeniør

Kopi til:

Anne og Gudmund Moen	Skolevegen 17	7600	LEVANGER
Henny Fornes og Tore Kr Utler	Skolevegen 10	7600	LEVANGER
Øyfrid og Stig Brekke	Skolevegen 8	7600	LEVANGER
Janne Jørstad og Trond Dagsvik	Skolevegen 12	7600	LEVANGER
Anita og Martin Imsland	Skolevegen 14	7600	LEVANGER

Byggmester Grande AS	Neptunvegen 1	7650	VERDAL
Elverhøy Terrasser AS	Neptunvegen 1	7650	VERDAL
Letnes Arkitektkontor AS	Postboks 37	7651	VERDAL