



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Wenche Heggdal og Tor Strand  
Gimlevegen 14  
7605 LEVANGER

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** SIRLUN 2014/1295  
**Eiendom:** 275/274/0/0

**Dato:** 16.06.2016  
**Saknr:** 464/16

## **Klagebehandling av vedtak med saksnummer 212/16 om fasadeendring og dispensasjon - 1719/275/274**

### Sakens opplysning

Søknad om oppføring av garasje ble mottatt 25.02.2014, og i vedtak av 17.03.2014 godkjente kommunen en garasje med 42,35 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Loftsetasjen på garasjen har måleverdig areal slik at garasjen ble godkjent med et samlet bruksareal (BRA på 68,85 m<sup>2</sup>. Møne- og gesimshøyde ble godkjent med forholdsvis 6 og 3,6 meter. Garasjen ble godkjent plassert 2,7 meter fra nabogrense mot eiendom 275/144.

Søknad om fasadeendring av garasjen ble mottatt 08.12.2014, og godkjent i kommunens vedtak av 10.12.2014. Kommunens vedtak ble imidlertid opphevet av Fylkesmannen i Nord-Trøndelag den 13.07.2015, og i brev av 15.02.2016 ga Fylkesmannen en utdypende begrunnelse for sitt vedtak.

Etter det ovenstående er det garasjens utforming og plassering, som beskrevet i søknad datert 23.02.2014 og godkjent i vedtak av 17.03.2014, som er gjeldende utgangspunkt for saken.

Ny søknad ble mottatt 03.11.2015. Søknaden gjaldt fasadeendring av eksisterende garasje. Endringene besto i innsetting av vindu på 1,3 m x 1,2 m midt på veggen, i første etasje, på fasaden mot nord, samt to tettsittende veggdelere til takvindu på 60 cm x 78 cm i loftsetasje på samme fasade. I tillegg ble det søkt om innsetting av vindu på 1,1 m x 0,9 m, i loftsetasje på fasaden mot sør, samt innsetting av vindu på 1,2 m x 0,8 m i loftsetasje, på fasade øst og fasade vest. Det ble poengtert i søknaden at det ikke ble søkt om å bruke endre garasjen. Minsteavstand til felles tomtgrense med eier av eiendommen 275/144 er 2,7 meter. I søknad om fasadeendring ble det i tillegg søkt om dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningssloven § 29-4, andre ledd.

Hjemmelshaver til eiendom 275/144, Ingvild Sørensen, viste til mottatt nabovarsel i brev av 07.11.2015 og skrev at hun opprettholdt sine tidligere innsigelser i saken. Tidligere i saken hadde Sørensen i hovedsak hatt merknader til endringen av vinduet i andre etasje på garasjens nordvendte fasade. Hun hadde vist til at det i forbindelse med en verdivurdering av hennes eiendom særlig var framhevet at eiendommen var skjermet for innsyn, og hun anførte at innsynet fra det omsøkte tiltaket ville virke sjenerende for henne. Hun ba om at fasaden ble gjennomført i samsvar med tegninger som fulgte nabovarselet i søknad om oppføring av garasjen, det vil si søknad av 23.02.2014.

I e-post av 14.03.2016 bekreftet Sørensen ovenfor kommunen at hun ikke har innsigelser til vinduet i første etasje på nordvendte fasade, men at hennes innsigelser gjelder vinduet i andre etasje på nordvendte fasade, samt de to vinduene i andre etasje på garasjens østvendte og vestvendte fasade.

Den omsøkte fasadeendringen allerede er utført og søknaden er vurdert som en etterhåndsgodkjenning av tiltaket.

Gjeldende plan for eiendommen er «*eldre reguleringsplan Brusve-Gimle-Vestgård*», med planident L1972001. Reguleringsplanen trådte i kraft 08.03.1972.

I kommunedelplan for Levanger sentrum, vedtatt 27.09.2000, er den aktuelle reguleringsplanen vist som en reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Det er etter dette reguleringsplanen som er styrende for arealbruken i det aktuelle område. Eiendommen er regulert til «*tomteareal*». Tiltaket er vurdert å være i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Fylkesmannen har i brev av 15.02.2016 besvart Sivilombudsmannen henvendelse av 07.01.2016. Sivilombudsmannen ba Fylkesmannen om å redegjøre nærmere for forståelsen av avstandskravet i pbl. § 29-4, annet ledd, bokstav a, ved fasadeendringer av garasjen som nabo tidligere har samtykket til at kan plasseres nærmere nabogrense enn fire meter, jf. pbl. § 31-2, første ledd, første punktum. Ved behandling av søknaden mottatt 03.11.2015 har kommunen støttet seg til Fylkesmannens forståelse av avstandskravet i pbl. § 29-4.

Den 21.03.2016 ble det fattet vedtak i saken. I vurderingen av dispensasjon fra pbl. § 29-4, ande ledd, ble det gjort en vurdering etter vilkårene i pbl. § 19-2, andre ledd, og konkludert med at det kunne innvilges dispensasjon. Det vises til vedtaket i sin helhet.

Klage på vedtaket ble mottatt som vedlegg i e-post fra hjemmelshaver til 275/144, Ingvild Sørensen, den 05.04.2016. I klagen skriver Sørensen at hun opplever at kommunen ikke anerkjenner hennes interesser i saken «*ved å sette seg inn i ulempene bygget, med nåværende utforming, påfører*» henne. Hun skriver blant annet at vurderingen av innsyn til hennes eiendom ville blitt en annen dersom hun hadde fått mulighet til å delta på befarig og dermed fått synliggjort «*hvordan ekstra vindu/fasadeendring virker inn på min eiendom og bolig.*» Hun anfører at kommunens vurdering av innsyn til hennes eiendom ikke er korrekt. Sørensen skriver videre at det ikke stemmer at hun ble vist bilde av takvinduets veggdel før søknaden om oppføringen av garasjen ble sendt inn, eller at dette på noen måte ble nevnt til henne. Avslutningsvis skriver Sørensen at vinduet på «*2. etasje fasade vest (gjelder muligens også øst) på det ferdige bygget ser ikke ut til å samsvare med tegningene samkommunen nå har godkjent*». Det vises til klagen i sin helhet.

## KOMMUNENS VURDERING

### Klagefrist

Første vurderingstema i saken er hvorvidt fristen for å påklage det aktuelle vedtaket er oversittet.

I følge pbl. § 1-9 gjelder forvaltningsloven, «*med de særlige bestemmelser som er gitt i*» plan- og bygningsloven. Forvaltningslovens bestemmelser om klage og klagefrist kommer dermed til anvendelse.

For parten og andre som mottar underretning om enkeltvedtaket, er den alminnelige fristen for å klage på et vedtak tre uker. Med den underretningsplikt som gjelder etter pbl. § 21-4, femte ledd, skal normalt alle som har rettslig klageinteresse ha fått underretning om vedtaket. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til vedkommende, dvs. at underretningen har kommet frem til adressaten med posten, jf. forvaltningsloven (heretter forkortet: fvl.) § 29, første ledd.

Vedtaket i saken ble fattet 21.03.2016. I vedtaket ble det orientert om klageadgang og klagefrist på tre uker regnet fra det tidspunkt vedtaket ble mottatt.

Klage på det aktuelle vedtaket ble mottatt hos kommunen 05.04.2016, det vil si omlag to uker etter at vedtaket ble fattet. Kommunen finner at klagefristen på tre uker er overholdt, jf. fvl. § 29, første ledd.

### Behandling av klagepunktene

I klagen skriver Sørensen at hun mener at Innherred samkommune ikke har tatt hensyn til hennes interesser i behandlingen av saken, og at det kun er vektlagt én side av saken.

Kommunen beklager at Sørensen opplever å ikke ha blitt ivaretatt.

Som beskrevet i vedtaket av 21.03.2016 kan ikke kommunen ta stilling til hva som er kommunisert muntlig mellom tiltakshaver og nabo hva gjelder utformingen av garasjen. Det som er kommunisert muntlig er udokumentert og kan ikke etterprøves. Kommunen må dermed foreta vurderingen av saken basert på den dokumentasjon som er mottatt.

Kommunen ønsker også å poengtere at det ikke er en del av denne saken hvorvidt det som er utført på garasjen er i samsvar med søknaden eller gitte tillatelser. Dette må kommunen eventuelt undersøke og vurdere i en egen sak.

### *Dispensasjon plan- og bygningsloven § 29-4*

Den omsøkte fasadeendringen gjaldt et eksisterende bygg som var oppført nærmere nabogrensen enn fire meter. Det er ubestridt at nabo på eiendommen 275/144 ikke ønsket at hele den omsøkte fasadeendringen skulle gjennomføres/tillates, og det ble søkt om dispensasjon fra pbl. § 29-4, andre ledd. Kommunen har i vedtaket foretatt en konkret dispensasjonsvurdering av hvert av de omsøkte endringene på garasjens fasade. Kommunen fant blant annet at garasjen, isolert sett, i sin helhet har bidratt til mer skjerming for innsyn for begge parter, og at ulempene etter dette var blitt mindre ved oppføring av garasjen. Etter en samlet vurdering konkluderte kommunen med at dispensasjon fra pbl. § 29-4, andre ledd, kunne innvilges for fasadeendring i samsvar med innsendte tegninger.

Kommunen viser i sin helhet til vurderingene gjort i vedtak datert 21.03.2016.

Konklusjon

Kommunen har gjennomgått saken på nytt og ikke funnet grunnlag for å endre standpunktet i vedtaket av 21.03.2016, med saksnummer 212/16. Saken sendes derfor til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Siri Lunnan  
Rådgiver

Kopi til:

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag	Postboks 2600	7734	Steinkjer
Ingvild Sørensen	Gimlevegen 12	7605	Levanger