



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Mesterbygg Innherred AS
Jamtlandsvegen 8
7657 VERDAL

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: AUDSLA 2013/4172
Eiendom: 6/95/0/0

Dato: 10.07.2016
Saksnr: 562/16

Klage på vedtak om oppføring av bolighus på eiendommen 6/95 i Levanger kommune.

Innherred samkommune godkjente den 17.10.2013 oppføring av bolighus og forstøtningsmur på eiendommen 6/95 i Levanger kommune. Vedtaket ble påklaget av Tronnofoten eiendom den 21.10.2013 og Fylkesmannen i Nord-Trøndelag opphevet kommunens vedtak den 28.05.2014.

Den 13.08.2014 hadde ansvarlig søker, tiltakshaver og Fylkesmannen et oppklaringsmøte, resultatet av dette møte kan leses i Fylkesmennes svarbrev av 28.08.2014.

Innherred samkommune mottok på nytt en revidert søknad på denne eiendommen den 30.06.2015. Etter at kommunen hadde gjennomgått saken, ba kommunen i brev av 11.11.2015 om at tiltaket ble omprosjektert slik at husets mønehøyde ikke oversteg reguleringsplanens bestemmelser.

Etter dette ble takformen på boligen endret fra saltak til pulttak. Med disse endringene er boligen innenfor høydebestemmelsene og krever ingen dispensasjon. Etter hva kommunen kan se er ikke denne endringen til fordel for naboene, men gjør tiltaket i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser når det gjelder høyde. Denne søknaden mottok kommunen den 22.01.2016, og kommunen gav den 13.05.2016 byggetillatelse for boligen, men ikke for støttemurene rundt. Støttemurene vil det ifølge ansvarlig søker komme en separat søknad på, på et senere tidspunkt.

Kommunens vedtak har blitt påklaget i fire separate klager. Det er fra:

- Sameiet i kjønstadmarka 2
- Tore Sæter
- Ingunn og Geir Sandholm
- Grete Eriksen

Samtlige av klagene er fra de som bor i Tronnofoten, leilighetskomplekset bak det omsøkte tiltaket.

Kort oppsummert går klagene på tap av utsikt, og verdiforringelse på leilighetene som følge av dette.

Klagene er mottatt innen tre uker etter at vedtaket ble fattet og jf. forvaltningsloven § 29 første ledd er klagefristen 3 uker fra underretting om vedtaket. Klagene er rettidig fremsatt.

Kommunen kan ikke se at det har kommet noe vesentlig nytt i denne saken som ikke er vurdert i vedtaket. Kommunen viser derfor til vedtaket av 13.05.2016 i sin helhet. Kommunen ønsker likevel å komme med noen korte kommentarer til klagene.

Det er i vedtaket godkjent to utleieleiligheter. Det presiseres fra ansvarlig søker at det kun er snakk om en utleieenhet. Kommunen har i mange saker godkjent eneboliger med både en og to utleieleiligheter både i og utenfor denne reguleringsplanen. Denne boligen er således ikke i noen særstilling i så måte. Kommunen holder fast sin konklusjon at dette er en enebolig. Se redegjørelse i vedtaket av 13.05.2016.

Det klages i all hovedsak på utsiktstapet og verdiforringelse som følge av dette, for noen av leilighetene i Tronofonten som ligger bak omsøkte tiltak.

Kommunens vurdering

Eiendommen ligger innenfor et regulert område. Den omsøkte eiendommen er regulert til boligformål, der høydebegrensningene er 9,2 meter for saltak og 8 meter for gesims. Det er ikke gitt dispensasjon fra disse begrensningene. Kommunen mener at det ut fra dette måtte være forutsigbart for naboene at det ville komme to eneboliger og to garasjer som på hver sin tomt hadde en utnyttelsesgrad på 35 %, og med de samme høyde begrensningene som nevnt ovenfor. En slik løsning med to bolighus og to garasjer på denne eiendommen, ville også gitt noen eierne av leilighetene i Tronofoten et utsiktstap. Dette mener kommunen var måtte være påregnelig for eierne i Tronofoten.

Det som ikke var påregnelig, og som også er kommentert i vedtaket av 13.05.2016 er at det ble en sammenhengende bygning. Dette er det både positive og negative sider med. På den positive siden frigir en løsning som dette, utsikt på begge sider av bygget der det ellers ville stått en bolig og garasje. Videre har opprinnelig tomt nr 8 blitt tatt noe ned i terrenget. Dette er med på å redusere høyden på bygget. Den negative siden er at der det tidligere kunne vært et utsikts glippe mellom opprinnelig tomt 8 og 9, nå står en bolig. Ut fra flere befaringer både på tomten og de omkringliggende eiendommen, har kommunen kommet til at de leilighetene det her er snakk om i Tronofoten, uavhengig av hvilken løsning som ble valgt ville fått redusert utsikt.

Kommunens konklusjon på dette er at den omsøkte boligen ikke gi noe vesentlig verre utsiktstap enn alternativet. Og viser igjen til vedtaket av 13.05.2016 i sin helhet der hele tiltaket er vurdert.

Innherred samkommune har på nytt gjennomgått saken uten å finne grunnlag for å endre standpunkt. På bakgrunn av dette oversendes herved saken til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Audhild Slapgård
Jurist

Kopi til:

Marianne og Marius Haugan	Nedre Møllenberg gt 54 A	7014 TRONDHEIM
Sameiet Kjønsstadmarka	Tronnofoten 4 A	7602 LEVANGER
v/Tore Sæther		
Grete Eriksen	Tronnofoten 2C	7602 Levanger
Ingunn og Geir Sandholm	Tronnofoten 2D	7602 Levanger
Heidrun K. Bugten	Tronnofoten 4B	7602 Levanger
Tor Klevmo	Tronnofoten 8D	7602 Levanger