



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Tore Welde
Severin Broens gate 6
7500 Stjørdal

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: INGENG 2008/2654
Eiendom: 232/131/0/0

Dato: 30.11.2016
Saksnr: 986/16

Klage - Avslag på søknad om oppføring av anneks - 1719/232/131 - Tore Welde - Klage ikke tatt til følge

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, ble mottatt her den 09.02.2016. Søknaden gjaldt oppføring av anneks på eiendom 232/131 i Levanger kommune.

Sakshistorikk:

Innherred samkommune avsto søknaden i vedtak av 01.11.2016. Avslaget ble begrunnet i at hensynet bak arealbestemmelsene i gjeldende reguleringsplan ble «vesentlig tilsidesatt» som følge av dispensasjon.

Avslaget ble påklaget den 27.11.2016. Det legges til grunn at klagen er rettidig fremsatt, jf. forvaltningsloven (heretter forkortet fvl.) § 29.

Tiltaket:

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for eiendommen 1719/232/131 i Levanger kommune, som fastsetter en maksimumsgrense for bebygd areal på 120 m². Det omsøkte tiltak medfører en arealoverskridelse på 2 m².

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Detaljregulering for Tinbuen Friområde», plan id. 2010006. Etter pkt. 3.1.1 kan eiendommen bebygges med fritidsbebyggelse med BYA på maks 90 m². I tillegg tillates det oppført anneks/uthus med BYA inntil 30 m².

Følgende vedtak ble fattet:

«Med hjemmel i pbl. § 19-2 **godkjennes ikke søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Begrunnelse og vurdering er gitt ovenfor.**

*Med hjemmel i pbl. § 20-4 og vedtatte delegasjonsbestemmelser **godkjennes ikke søknad om tillatelse til oppføring av anneks på eiendommen 232/131 i Levanger kommune.**»*

Klagen:

Klagen omfatter hvorvidt tidligere omsøkte dukkestue og vedstativ skal medregnes i BYA (bebygd areal), slik at oppføring av anneks vil føre til en overskridelse av arealbegrensningene i reguleringsplanen.

Tiltakshaver har anført at denne arealoverskridelsen må regnes som liten, og derfor ikke bør tillegges særlig vekt. I tillegg er det anført at grensejusteringen mot naboeiendommene gjør

at tiltakshavers eiendom er på ca 1700 m², og at annekset derfor ikke vil medføre en ruvende bygningsmasse, landskapsmessig.

Klagen ligger vedlagt i sin helhet.

KLAGEBEHANDLING:

Kommunens vurdering av klagen:

Kommunen kan ikke se at det har kommet noen nye opplysninger i klagen som ikke var kjent for kommunen på vedtakstidspunktet. Vi finner likevel grunn til å kommentere noen av tiltakshavers anførsler.

I vedtak av 01.11.2016 ble det opplyst om at kommunen fastholder vedtaket av 18.01.2016, hva angår vedboden og dukkestua. Det må i denne sammenheng også ses hen til «Forhåndsvarsel om søknadsplikt, pålegg, forelegg og tvangsmulkt og politimelding – forhold i strid med plan- og bygningsloven på eiendom 232/131 i Levanger kommune», datert 19.01.2016. Kommunen har innstilte videre forfølgning av vedbod og dukkestue, dersom øvrige forutsetninger i dette vedtaket ble etterkommet. Det ble forutsatt at betongsålen til det omsøkte annekset ble fjernet, og terrenget tilbakeført til opprinnelig stand.

Hva gjelder tiltakshavers anførsel om estetiske hensyn, finner kommunen det nødvendig å bemerke følgende: I reguleringsplanen er det fastsatt hvilke og hvor store bygninger som kan oppføres på en hyttetomt. I dette tilfellet har tiltakshaver oppført hytte, vedbod og dukkestue, og ønsker å oppføre annek. Samlet utgjør disse bygningen et bebygd areal på over 120 m², og overnevnte bestemmelser gjelder uavhengig av hvor stor den aktuelle tomt er.

Tiltakshaver etterspør kommunens praksis vedrørende søknadsplikt og medregning av areal for dukkestue og vedstativ. Kommunen kan i denne sammenheng blant annet vise til sak 2013/1279 hvor en vedbod ble krevd revet som følge av overskridelse av arealbegrensninger i plan. Kommunen kan også vise til sak 2011/5632 hvor Fylkesmannen i nord- Trøndelag slo fast at dukkehus skal medregnes i det totale arealet på eiendommen (Fylkesmannens referanse 2011/5726, arkivnr. 423.1).

Kommunen har gjennomgått saken på nytt, men har ikke funnet grunnlag for å endre vedtaket av 01.11.2016. På bakgrunn av en helhetlig vurdering opprettholder Innherred samkommune sitt vedtak av 01.11.2016, og saken oversendes til Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Ingunn Engen
Jurist

Kopi til:

Tore Welde Severin Broens gate 6 7500 Stjørdal