



Saksbehandler: Snorre Aurstad

Deres ref.:
Vår ref.: 2006/1630

Vår dato: 03.05.2006
Arkivnr: 423.1

Jostein Høvik
Eidsbotnv. 39
7600 Levanger

Klage fra Jostein Høvik over byggetillatelse bolig i Eidsbotnvegen 41 Levanger- kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 02.03.06, hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningslovens (plb.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn:

Astrid Gjønnes, eier av boligeiendommen Eidsbotnveien 41 i Levanger, sendte 12. august 2005 melding om tiltak til Levanger kommune vedrørende bygging av nytt saltak og tak over inngangsparti på nevnte eiendom. Nabovarsel var sendt av tiltakshaver, og det innkom naboprotest fra Jostein Høvik, eier av eiendommen Eidsbotnveien 39. Naboprotesten går i korthet ut på tap av utsikt og dårligere solforhold.

Ved brev av 23.08.05 fra kommunen ble tiltakshaver underrettet om uttalelsen fra nabo, og at saken ville bli behandlet som søknad om tillatelse til tiltak. Kommunen anmodet samtidig tiltakshaver om eventuelt å komme med bemerkninger til naboprotesten. Tiltakshaver meddelte muntlig til kommunen at hun opprettholdt søknaden som omsøkt til tross for naboprotesten.

Kommunen behandlet søknaden og fattet den 27.10.05, sak nr. 325/05, vedtak om å godkjenne søknaden. Vedtaket lyder:

" Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (tillatelse til tiltak) og vedtatt delegasjonsbestemmelser godkjennes søknaden under følgende forutsetninger: Tiltaket må utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter."

Jostein Høvik påklaget ved brev innkommet til kommunen den 14.11.05 ovennevnte vedtak. Klagen går i korthet ut på at det omsøkte tiltaket vil føre til at klager mister utsikt mot Eidsbotn, og tap av sol ca 3 måneder i året. Ettersom tiltakshaver ikke skal ha rom på loftet, anfører klager at takvinkelen kan senkes til 15 grader, noe som medfører at mønehøyden øker bare med en meter. En slik mønehøyde vil klager kunne godta.

På bakgrunn av orientering om klagen fra Jostein Høvik, uttalte tiltakshaver i brev av 20.11.05 at årsaken til at hun har søkt om å få bygge saltak er faren for lekkasje med flatt tak. Videre at saltak på bolighuset vil harmonere med at det er saltak på uthuset som er bygget for 3-4 år siden.

Kommunen behandlet klagesaken den 01.03.06, hvor tidligere vedtak ble opprettholdt, med den begrunnelse at klagen ikke inneholdt noe nytt i forhold til den tidligere behandling.

Saken ble deretter sendt Fylkesmannen til endelig behandling.

I forbindelse med klagebehandlingen foretok Fylkesmannen befaring den 19.04.06. Begge parter var varslet om befaringen og fikk anledning til å fremkomme med eventuelle nye anførsler. Tiltakshaver opplyste at påbygging av saltak med lavere takvinkel slik som ønsket av klager ville medføre større kostnader. Kommunens representant orienterte om hvilke andre boligeiendommer innenfor samme område som hadde fått tillatelse til påbygging av saltak, og at ytterligere en søknad var under behandling.

Fylkesmannen bemerker:

Fylkesmannens myndighet som klageinstans fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, og av andre ledd følger det at vi kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Med dette menes at vi kan prøve om vedtaket er innholdsmessig lovlig, om det er truffet av rette myndighet, og om det er blitt til på lovlig måte. I tillegg kan Fylkesmannen prøve førsteinstansens skjønnsutøvelse, om vedtaket bygger på riktig faktum og om det kommer i strid med ulovfestede regler for saksbehandlingen. Med dette menes om vedtaket innebærer såkalt "myndighetsmisbruk", dvs om vedtaket er motivert ut fra utenforliggende eller usaklige hensyn, om avgjørelsen bærer preg av vilkårlighet eller om den innebærer usaklig forskjellsbehandling.

I fvl. § 34 annet ledd siste punktum, er det imidlertid bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

Eiendommen i Eidsbotnvegen 41 ligger i et område som i følge kommunedelplanen for Levanger sentrum er avsatt til eksisterende byggeområde. Innenfor samme område som tiltakshavers bolig ligger, er det bygget seks boligeiendommer med flatt tak. Boligene ble bygget tidlig på 70-tallet. Det er to boliger som har fått byggetillatelse til å endre fra flatt tak til saltak, og i tillegg til den foreliggende saken er ytterligere en søknad til behandling. Kommunedelplanen gir ikke nærmere bestemmelser om plassering og høyde av bygningene, heller ikke om takvinkel, slik at plan- og bygningslovens bestemmelser kommer til anvendelse.

Omsøkte tiltak gjelder påbygging av saltak i stedet for flatt tak. Påbyggingen er planlagt med en takvinkel på 27 grader, som harmonerer med takvinkel på uthus. Samtidig skal det bygges tilbygg for inngangspartiet. Begrunnelsen for søknaden om saltak er fare for fremtidig takekkasje, og at bygget blir eksteriørmessig bedre med saltak.

Etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 1, skal bygningens høyde godkjennes av kommunen. Utgangspunktet ved anvendelsen av pbl. § 70 er at tiltakshaver har krav på å få innvilget sin søknad. Kommunaldepartementet har i rundskriv H-18/90 gitt retningslinjer vedrørende praktiseringen av bestemmelsen. Når det gjelder høyde/heve tak, uttaler departementet følgende på side 3:

" Bygningsmyndighetenes fastsettelse av høyde vil imidlertid i realiteten ofte innebære et inngrep i den omsøkte bygningskroppen i motsetning til hva en plassering vil innebære. Som en konsekvens av dette mener departementet paragrafen må forsås slik at der søker ønsker å heve taket på et eksisterende bygg må dette avslås hvis den omsøkte høyden vil medføre

betydelige ulemper for naboer eller miljøet rundt. Dette må gjelde selv om det ikke er tatt slikt forbehold i den opprinnelige byggetillatelsen."

Spørsmålet blir således om tiltaket vil medføre betydelig ulempe for klager eller omgivelsene for øvrig.

Påbyggingen av saltak innebærer at mønehøyden blir 2,1 meter høyere enn dagens takflate. Dette vil medføre at klager vil miste noe av utsikten mot den andre siden av Eidsbotn i retning Momarka. Det legges imidlertid til grunn at klager heller ikke med dagens flate tak har utsikt over tiltakshavers eiendom ned på vannspeilet i Eidsbotn. Dette gjelder både fra terrasse og innvendig fra boligen. Det er således utsikten mot åslaget på andre siden av Eidsbotn som blir berørt for klager. Utsikten fra klagers eiendom til side for tiltakshavers eiendom mot vannspeil i Eidsbotn blir som i dag.

Med bakgrunn i det som ble iaktatt under befaringen og det som framgår av kommunens saksutredning i forbindelse med behandlingen av klagen, legger Fylkesmannen til grunn at omsøkte tiltak ikke har noen stor betydning for solforholdene på klagers eiendom.

Fylkesmannen har forståelse for at klager anser det omsøkte tiltaket som en ulempe for hans eiendom. Ut i fra det ovennevnte faktum som legges til grunn, kan imidlertid Fylkesmannen ikke se at påbyggingen vil medføre en **betydelig** ulempe for klager, verken i forhold til tap av utsikt eller sol. De ulempene som utbyggingen medfører er ikke mer enn hva som er påregnelig i et boligområde.

Ut i fra sakens faktum har Fylkesmannen heller ikke bemerkninger til det skjønn som er anvendt av kommunen i relasjon til pbl. § 74 nr. 2. Det bemerkes her at det i samme område tidligere er gitt tillatelse til påbygging av saltak i stedet for flatt tak på 2 eiendommer, og at ytterligere en søknad nylig er innvilget av kommunen. Tiltaket i nærværende sak tilfredsstillter rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

På bakgrunn av det ovenstående og etter en samlet vurdering fatter Fylkesmannen følgende

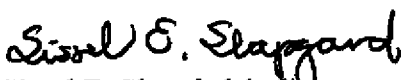
vedtak:

Innherred samkommunes vedtak av 27.10.05 i sak 325/05 stadfestes.

Klagen tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen.

Med hilsen


Sissel E. Slappgård (e.f.)
Bygg- og justisleder


Snorre Aurstad

Kopi til:
Astrid Gjønnnes
Innherred samkommune Plan-, byggesak,-
oppmåling- og miljøenheten

Eidsbotnvegen 41 7600 Levanger
postboks 130 7601 Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 38