



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Astrid Gjønnnes
Eidsbotnvegen 41
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TSI 2005/6648
Eiendom: 1/199//

Dato: 27.10.2005
Saksnr: 325/05

Astrid Gjønnnes - Tilbygg bolig - 1719/1/199

Vi viser til Deres søknad om nytt saltak og tak over inngangsparti mottatt her den 16.08.2005.

Eksisterende bolighus er bygd med flatt tak, byggeår ca. 1970. Det søkes nå om tillatelse til å legge et nytt saltak med takvinkel 27 grader, noe som gjør at mønehøyden blir ca. 2.1 meter høyere enn dagens takflate.

Fra eier av Eidsbotnvegen 39 har det kommet merknader til utsendte nabovarsel. I brev datert 29.07.05 står bl.a. følgende:

” Hun søker om tillatelse til å endre takkonstruksjonen på sin bolig, fra flatt tak til saltak med takvinkel 27 grader.

Det betyr at mønehøyden blir over 2 meter høyere enn den er i dag. De skal ikke ha rom på loftet. Så vi mener at takvinkelen godt kan senkes til 15 – 16 grader. Dette ville bety en økning på 1 meter på mønehøyden noe vi kan akseptere. En mønehøyde på 2 meter, som omsøkt syns unødvendig høyt og vil for oss medføre langt dårligere utsikt over Eidsbotn, samtidig vil solforholdene bli dårligere, da vår tomt ligger i bakkant av Gjønnnes. Vi vil samtidig herved orientere om at hvis det blir en takkonstruksjon som medfører en økning på mer enn 1 meter over eksisterende takhøyde, så vil vi måtte kreve erstatning for den verdiforringelse vår eiendom blir påført. Det vil bli innhentet fagfolk, takstmann for vurdering av erstatningsbeløpet størrelse.

Ber om at bygningsmyndighetene foretar befarings for byggesaken blir avgjort.”

Plan- og byggesakssjefen har vært i muntlig kontakt med søker vedrørende naboens merknader og søker har meddelt at hun opprettholder søknaden som omsøkt. Plan- og byggesakssjefen har tidligere i høst vært på befarings og sett på forholdene i området.

Plan- og byggesakssjefens vurderinger:

Eiendommen Eidsbotnvegen 41 ligger i et område som ifølge kommunedelplanen for Levanger sentrum er avsatt til eksisterende byggeområde.

I følge plan- og bygningslovens § 70.1 skal en bygning plassering og høyde godkjennes

av kommunen med mindre den er klart fastsatt i planen. Da kommunedelplanen ikke gir nærmere retningslinjer om plassering og høyde, er det naturlig å følge prinsippene i PBL. § 70 om bygnings plassering, herunder høydeplassering.

Kommunaldepartementet har i rundskriv H-18/90 av 1. juli 1990 gitt uttrykk for at bestemmelsene forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelige ulemper for f.eks. naboer og omkringliggende miljø. Ved kommunens vurderinger kan f.eks. følgende forhold være relevante:

- Tilpassning til terreng og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomta for å oppnå tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne/ andre brukere, f.eks. usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til naboer slik at de beholder/ kan få tilsvarende kvaliteter.

Kommunen bør også ha øye for formålet med tiltaket, og kan under hensyn til dette fastsette plassering.

Plan- og byggesakssjefen har vært på befaring i området og vurdert naboens innsigelser mot planlagt bygging, men ikke funnet disse avgjørende.

For eiendommen Eidsbotnvegen 39 vil det bli noe tap av utsikt mot den andre siden av Eidsbotn retning Momarka. Utsikten mot Moan området til sides for huset på Eidsbotnvegen 41, vil bli som før. Høydeforskjellen mellom husene er i dag såpass liten, at selv med dagens tak er det ikke mulig å se over og ned på vannspeilet i Eidsbotn. Ut ifra disse vurderingene har det heller ikke så stor betydning hvorvidt takvinkelen blir 27 grader som omsøkt eller som naboen foreslår 15 – 16 grader.

Avstanden mellom husene er ca. 20 meter, noe som gjør at omsøkte mønehøyde heller ikke vil ha noen stor betydning for solforholdene for eiendommen Eidsbotnvegen 39.

Tiltakshaver ønsker å benytte samme takvinkel på bolighuset som eksisterende uthus på eiendommen. Det kan også nevnes at byggeplanene om nytt tak, skyldes tidligere taklekkasje og frykt for at nye kan oppstå.

Omsøkte tiltak tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jfr. § 74.2 i PBL.

Når det gjelder naboens merknader vedrørende mulig verdiforringelse, er disse at privatrettslig karakter og som ligger utenfor kommunens myndighetsområde å ta stilling til.

Alle forhold tatt i betraktning vil derfor plan- og byggesakssjefen anbefale at søknaden godkjennes som omsøkt.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (tillatelse til tiltak) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

Tiltaket må utføres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering:

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 §96.

Tillatelsen er bare gyldig sammen med kvittering for betalt gebyr. Regning vil bli oversendt Dem.

Vedtaket kan påklages i henhold til § 28 i forvaltningsloven. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Astrid Gjønnnes	Eidsbotnvegen 41	7600	Levanger
Jostein Høvik	Eidsbotnvegen 39	7600	Levanger