



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Håvard Næssan
Ole Vigs veg 11
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: BTHA 2007/2866
Eiendom: 275/490//

Dato: 25.04.2007
Saksnr:

1719/275/490 - Håvard Næssan - Garasje - Ole Vigs veg 11

Vi viser til Deres søknad om flytting av avkjørsel samt oppføring av frittstående garasje mottatt her den 10.04.2007.

Til saken er det kommet følgende merknad fra nabo:

"Terrenget i dette området skråner, og en fra før liten steinmur mellomgressplenene på eiendommene planlegges nå bygd opp til dobbel høyde (1m) for å kunne planere den nye innkjørselen.

Ved enden av planlagt innkjørsel, på toppen av muren og inntil eiendomsgrensen er det planlagt å sette opp en garasje på totalt 4985 cm.

Det som nå skjer i min hage er at en fjellvegg av en garasje rett mot sør blir stående og stenge for både sol og lys, og at verdien på eiendom og hage forringes, både økonomisk og trivselsmessig.

Planlagt garasje på toppen av en planlagt høy mur er altfor høy i forhold til min tomt, totalhøyden på garasjebygget må senkes betraktelig for at det skal bli akseptabelt for min eiendom."

Området omfattes av reguleringsplan for Ankhholm, innenfor dette området er det ingen stadfestede reguleringsbestemmelser til planen.

Bolighuset hadde carport sammenbygd med bolighus mot sør. Carport er revet og det søkes om frittstående dobbeltgarasje samt endring av innkjørsel, garasje og innkjørsel er planlagt mot nord.

Den omsøkte garasjen var i henhold til garasjetegninger av søknad den 10.4.2007 med et bebygd areal på 53 m². Avstand til nabogrense er 0,8m, det foreligger ikke skriftlig samtykke fra nabo.

Kommunen gjorde tiltakshaver oppmerksom på at størrelse og plassering slik det var omsøkt var i strid med plan- og bygningslovens § 70 pkt.2. Tiltakshaver har innsendt nye reviderte tegninger av 18.4.07 hvor bebygd arealer er 49,9 m², plassering er som søknaden av 10.04.

I henhold til telefonsamtale med nabo den 23.04.07 har naboen akseptert muren. Det er ikke lenger merknader til høyden på ny mur i grense. Klagen opprettholdes når det gjelder høyde på garasje og de ulemper som dette påfører påklagede.

VURDERING:

Da området ikke har egne reguleringsbestemmelser vil tiltaket bli vurdert i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningslovens; § 70, bygningens plassering, høyde og avstand fra nabogrense, samt § 74, planløsning og utseende.

I følge plan- og bygningslovens § 70 nr. 1 skal bygningens høyde og plassering godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan. Utgangspunktet for vurdering etter plan- og bygningsloven § 70 nr. 1 er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke er avgjørende grunner taler imot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for f.eks naboer og omkringliggende miljø (rundskriv H-18/90).

Garasjen ønskes oppført med mønehøyde på 4,7m. Takvinkel på 32 grader. Høyde på loft er 1,8m, dette tilsier at loftet ikke har et måleverdig areal.

I henhold til plan- og bygningslovens § 70.2 kan kommunen godkjenne at bygningen plasseres nærmere enn nevnt i første ledd (4 meter) eller i nabogrense ved oppføring av garasje, uthus og andre lignende mindre bygninger (TF §4-4, bruksareal eller bebygd areal må være under 50 m².)

Det er foretatt befarings på stedet. Omsøkte garasje ligger i hjørne mot sørvest av naboens boligeiendom. Nabo har en carport på 19 m², plassering av denne er ca 1m fra eiendomsgrense til søkers eiendomsgrense, carport er trekt lenger mot øst og avstand fra grense øst er ca. 7m. Carporten har tilnærmet samme takvinkel som bolighus på 18 grader. Bebyggelsen i Ole Viks veg er i det vesentlige bestående av eneboliger på ett plan med takvinkel på 10-22 grader. I de senere år har det vært påbygg med loftsetasjer spesielt på østsida av vegen.

Omsøkte garasje blir liggende i sørlige "hjørnet" bakenfor carporten. Garasjen vil ikke ta vesentlig av klagerens utsikt. Avstand mellom garasje og klagers bolighus og solplass vil være ca 12m. Man vurderer ikke at bortfallet av sol vil være av vesentlig betydning.

Tiltaket er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 70. Kommunen kan ikke avslå en søknad med grunnlag i bestemmelsen, bare henvise til alternativ plassering. I henhold til plan- og bygningslovens § 74 kan vi ikke se at tiltaket vil være en vesentlig endring i eksisterende bebyggelse. Samlet sammen med de vurderingene som er fremlagt ovenfor kan vi ikke se at merknadene fra nabo vil medføre betydelig ulempe.

Garasjen er planlagt plassert 0,8m fra eiendomsgrense til klager og avstand til klagers carport vil være i underkant av 2,0m.

I henhold til teknisk forskrift TEK §7-26 heter det: *Bygninger i brannklasse 1 med bruttoareal til og med 50m² og liten eller middels brannbelastning, kan plasseres nærmere bygning i annen bruksenhet uten at det treffes særlige branntekniske tiltak. Er avstanden mindre enn 2 m mellom bygninger i ulike bruksenheter, må disse være skilt med brannbegrensende bygningsdel eller bygningsdeler i hvert av byggene som til sammen gir samme brannmotstand.*

VEDTAK:

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

Avstand fra nabogrense må tilfredsstillende kravet i teknisk forskrift. Anbefalt avstand fra nabogrense er 1m.

Bygget skal oppføres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering:

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

Gravemelding må være godkjent før arbeidene startes.

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.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan
Ingeniør

Kopi til:
Alf Gunnar Østerås Ole Vigs veg 13