



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Heia og Skjerve Bygg AS
Kirkegata 75 C
7600 LEVANGER

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TSI 2007/4115
Eiendom: 315/1/51/

Dato: 12.09.2007
Saksnr: 677/07

1719/315/1/51 - Arne Svendgård - Riving av eksisterende bolig/oppføring av nytt bolighus med sokkel - Markvegen 34

Vi viser til Deres søknad om tiltak for oppføring av nytt bolighus og garasje mottatt her den 25.05.2007. Det er tidligere i sak 566/07 gitt tillatelse for riving av eksisterende bolighus.

Planlagt bolighus har et bebygd areal på ca. 200 m², planlagt garasje har et bebygd areal på ca. 45 m². Boligen er planlagt med to boenheter, noe som medfører krav om tre parkeringsplasser, 1.5 plass pr. boenhet. To av parkeringsplassene er planlagt i garasjen, mens den tredje blir på selve tomten. I henhold til bestemmelsene i kommunedelplanen for Levanger sentrum skal parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 15 m² pr. plass. Tomten har et areal på ca. 1346 m². Planlagt tomteutnyttelse blir da på ca. 19.32 %.

Planlagt bolighus har en mønehøyde som blir ca. 42 cm høyere enn eksisterende bolig. Bygget er planlagt plassert på samme sted som eksisterende bolig, men er ca. 5 meter lengre enn det gamle. Lengdeutvidelsen skjer nordvestover på eiendommen, ved at galvvegg i sør på det nye huset vil komme på ca. samme plass som galvvegg på det gamle huset. Garasjen er planlagt med mønehøyde ca. 3.9 meter og planlagt plassert med 1 meters avstand fra felles eiendomsgrense mellom eiendommen Bakkevegen 10 og Markvegen 34.

Avstand mellom bolighusene i Bakkevegen 10 og Markvegen 34 er ca. 22 meter. I følge innsendt terrengprofil er høydeforskjellen mellom 1. etasjes gulvplan i Bakkevegen 10 og Markvegen 34 ca. 5.77 meter. Møne på planlagte garasje ligger ca. 2.19 meter lavere enn 1.etasjes gulvplan i Bakkevegen 10.

Fra enhet for kommunalteknikk er det gitt tillatelse til plassering av planlagte bolighus 2 meter fra kommunal stikkveg inn til eiendommen Markvegen 34. Det er videre avklart plassering av garasjen i forhold til kommunale vann- og avløpsledninger som går gjennom eiendommen.

Fra eierne av eiendommen Bakkevegen 10 har det kommet i brev datert 05.05.07 og i brev datert 06.06.07 merknader til utsendt nabovarsel.

I brev datert 05.05.07 står bl.a. følgende:

”Nybyggets grunnflate er betydelig større enn eksisterende bygg på eiendommen. Høyden er angitt til å bli 9.40 meter, som er 0.65 meter høyere enn dagens bygg. Bygget er planlagt høyere og en halv gang så bredt som dagens bygg.

Byggets planlagte høyde og bredde vil redusere vår utsiktskorridor mot Mo- gård og Staupsmarka betydelig. Dette er forhold vi mener forringer kvaliteter ved vår eiendom, Bakkevegen 10.

I tillegg ser vi av situasjonsplan at det også er planlagt garasje. Denne vil kunne påvirke vår utsiktskorridor mot Eidsbotn og området ved Magneten. Det er vanskelig å utale seg om planlagte garasje da det ikke medfølger fasadetegning av denne, heller ikke opplysninger om utforming og høyde.

For oss er det sterkt ønskelig at nytt bygg ikke blir høyere enn eksisterende bygg, og at garasjen trekkes nordover på tomte ut av vår utsiktskorridor mot Eidsbotn.”

I brev datert 06.06.07 står bl.a. følgende:

”Viser til tidligere korrespondanse vårt brev av 5.mai 07, Merknader til nabovarsel, samt møtoreferat fra møte 14.mai 07 mottatt 23.mai 07.

I møtet ble det slått fast av tiltakshaver at det er helt utelukket å endre planlagte bygg.

Vi opprettholder derfor våre merknader presentert i brev av 5.mai 07.

I tillegg ser vi at garasjen er plassert slik at store deler av vår felles tomtegrense bygges igjen. Vi ser derfor helst at garasjen trekkes noe lengre nord inn på tomten.”

Fra eierne av Markvegen 32 har det i brev datert 09.06.07 kommet bl.a. følgende merknader:

*”Det – vi vil protestera mot er den livsfarlege avkjørsla som huseigar krev!
Den nye avkjørsla vil tilføra bakken eit ekstremt trafikkfarleg punkt!
Derfor vil vi protestera på det heftigaste mot ei ny avkjørsel i Bakken.”*

Tiltakshaver har i brev mottatt 28.08.07 bl.a. følgende kommentarer til de innkomne merknadene fra naboene:

”Vi har valgt å rive huset i Markvegen 34 av flere grunner. Det gamle huset er oppført i plank og meget dårlig isolert, det er en dårlig planløsning for en kjernefamilie og langt fra slik vi ønsker den, kjelleren har for lav takhøyde til at den kan leies ut og det må dreneres for å få bort fukten som er i kjelleren.

Huset vi vil bygge er 40 cm høyere og en del bredere og lengre enn nåværende bygning. Dette er for at vi skal få til den ønskede romløsning. Størrelsen på huset er det i hovedsak naboene i Bakkevegen 10 har innsigelser mot. De påklager at våre planer vil føre til at de mister utsikt både på grunn av den ekstra høyden og lengden på huset.

I løpet av planleggingen har vi forsøkt å holde høyden så nære nåværende høyde. Huset vil senkes mye lengre ned i grunnen enn nåværende bygning. Dette fører til store merkostnader

i forbindelse med grunnarbeid. Vi har vanskelig for å forstå at disse 40 cm høyere takhøyde faktisk vil være så sjenerende som det påstås.

Tapet av utsikt på grunn av lengden på huset vil være begrenset. Utsikten i dag på begge sider av nåværende bygning er sterkt begrenset av høye trær på både tomten i Markvegen 34 og tilstøtende tomter. Derfor vil vi påstå at utsikten som tapes på grunn av nytt hus i Markvegen 34, totalt vil være mindre enn det gis uttrykk for i merknaden fra Bakkevegen 10. I forbindelse med bygging av nytt hus i Markvegen 34 vil det også fjernes flere trær på tomten. Dette vil føre til bedre utsikt mot Momarka, Moan og elva for beboerne i Bakkevegen 10, noe vi mener må tas med i betraktningen da dette vil være i retningen med penest utsikt.

Beboerne i Bakkevegen 10 har også merknader i forhold til planlagt garasje på tomten. Vi har forsøkt å gjøre den så lav som mulig, da den vil få en annen takvinkel enn hovedbygningen. Opprinnelig ville vi helst ha lik takvinkel på hovedbygning og garasje, men vi har valgt å ta dette hensynet. At den vil ta utsikt fra Bakkevegen 10 stiller vi oss uforstående til. Nåværende mur og hekk på grensen mot Bakkevegen 10 er allerede ca. 2 meter høy. Høyden på garasjen vil være ca. 3.5 meter, og taket vil dermed komme ca. 1.5 meter over hekken. Siden huset i Bakkevegen 10 er plassert såpass mye høyere i terrenget samtidig som garasjen i stor grad vil komme bak nåværende mur og hekk mener vi at utsikten til Bakkevegen 10 vil være godt nok ivaretatt.

I brevet fra naboene i Markvegen 32 bemerkes blant annet at vår planlagte innkjørsel til sokkelleiligheten vil være til stor fare for trafikken i bakken. Selv om denne merknaden kommer for sent i forhold til nabovarslet, og vedkommende har samtykket, har vi etter ønske fra naboene i Markvegen 32 besluttet å flytte innkjørselen. Den nye innkjørselen vil være på starten på innkjørselen til Markvegen 34. Der vil den svinge ned på tomten, rett etter der postkassestativet er plassert i dag, og vil komme ned på planet på sokkelleiligheten og biloppstillingsplassen der. Dette vil etter vår mening være det beste alternativet etter at merknaden fra Markvegen 32 er tatt i betraktning.

Vi har etter vår mening gjort mye for å begrense innvirkningene på naboer og området vårt nye hus vil ha. Vi har forskyvet huset nordover slik at utsikten for Bakkevegen 10 i retning Moan og Momarka blir bedre. Det nye kjellergulvet senkes ca. 60 cm i forhold til nåværende bygning. Vi vil også påpeke at vi kommer til å fjerne et stort bjørketre på sørsiden av huset vårt som også vil frigjøre mye utsikt og sol for naboene i Bakkevegen 10. Vi viser til vedlagte bilder av utsikten fra Bakkevegen 10 slik at den er i dag. Vi mener at et nytt hus ikke vil gjøre utsikten noe verre enn det den er i dag med tanke på de høye trærne som er både på vår tomt Markvegen 34, og på Markvegen 32 sin tomt.”

Kommunens vurderinger:

Eiendommen Markvegen 34 ligger i et område som i følge kommunedelplanen for Levanger sentrum er avsatt til eksisterende byggeområde for bolig.

I bestemmelsene til planen står følgende:

”Ved fortetting i områder med reguleringsplan og i eldre byggeområder uten reguleringsplan gjelder følgende hovedregler:

- Estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspillet mellom disse skal inngå i alle fortettingssaker.
- Miljøkvalitet skal tillegges vekt ved å sikre nye grønne områder for opphold og lek.
- Fysiske forhold skal søkes forbedret ved å prioritere miljørettede løsninger i forhold til bygging av gang-/ og sykkelveger og fortau samt søke etter gode trafikkløsninger.
- Videre skal fortetting underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.
- Det kreves reguleringsplan for alle vesentlige fortettingssaker.

- Der annet ikke er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende:

- Det tillates oppført bebyggelse med bebygd areal (BYA) på inntil 35 % av netto tomtegrunn. Parkeringsplasser på terreng skal regnes i BYA med 15 m² pr. plass i samsvar med kommunens parkeringsnorm.
- I boligområder kan garasjer plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal veg.
- Minste areal for boligtomt (netto tomt) som kan godkjennes delt, er 1000 m².”

Riving av eksisterende bolighus og oppføring av nytt bolighus og garasje anses ikke av kommunen til å være vesentlig fortetting og heller ikke krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

I bestemmelsene til planen tillates oppført bebyggelse inkl. parkeringsplasser på terreng inntil 35 % av netto tomteareal. For aktuelle sak er tillatt utnyttelse beregnet til ca. 19.32 %.

Utover at bestemmelsene sier noe om plassering av garasjer i forhold til kommunalveg angir ikke planen noe nærmere om plassering av bygninger på tomta.

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

- Tilpasning til terrenget og eksisterende bebyggelse.
- Disponering av tomta for å oppnå tilfredsstillende oppholdsareal i det fri for beboerne/ andre brukere, for eksempel usjenert uteplass, lekeareal, parkeringsplass osv. jfr. formålene i pbl. § 69 nr. 1.
- Utsikt og lysforhold.
- Hensyn til at naboer slik at de beholder/ kan få tilsvarende kvaliteter.

Kommunen har vurdert eierne av Bakkevegen 10 sine merknader opp mot ønsket plassering av nytt bolighus og garasje og kommet fram til at omsøkte tiltak ikke medfører betydelig ulemper for naboen. Det blir noe tap av utsikt mot nordvest, mens det samtidig ved at et større bjørketre fjernes på sørsiden av planlagte bolighus vil bedre utsikten for eiendommen Bakkevegen 10.

Når det gjelder merknadene fra eierne av Markvegen 32 til planlagt ny innkjørsel, er disse imøtekommet av ansvarlig søker ved at innkjørsel til eiendommen Markvegen 34 er endret, jfr. revidert situasjonskart.

Kommunen har vurdert de planlagte tiltakene (bolighus og garasje) i forhold til kravet i plan- og bygningslovens § 74 nr.2, og kommet fram til at de tilfredsstillende rimelig skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Kommunen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til å anbefale at søknaden om tillatelse til tiltak godkjennes.

VEDTAK:

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

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

Heia og Skjerve Bygg AS gis ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av bygninger og installasjoner, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av tømmerarbeider på råbygg.

Sveberg Rør AS gis ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende, ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av sanitær og gulvvarme i bolighus.

Øystein Haugan gis personlig ansvarsrett som ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av grunnarbeider og betongarbeider.

Det må innsendes egen søknad om ansvarsrett for resten av tømmerarbeidene til godkjenning før byggearbeidene igangsettes.

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkoping/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal "Normalreglement for sanitæranlegg" følges.

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 forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av dette vedtaket.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Arne Svendgård	Markvegen 34	7600	Levanger
Heia og Skjerve Bygg AS	Kirkegata 75 C	7600	Levanger
Mette Johansen og Olav Strid	Bakkevegen 10	7600	Levanger
Monika Otterstad Sund og Torvald Sund	Markvegen 32	7600	Levanger
Sveberg Rør AS	Vinne	7650	Verdal
Øystein Haugan	Frøys veg 3	7600	Levanger