



# Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

NK-Prosjektering v/ Njål Kolsvik  
Merkurvegen 6  
7650 VERDAL

**Deres ref:**  
**Sakstype:** Delegert byggesak

**Vår ref:** HMR 2007/4111  
**Eiendom:** 314/147//

**Dato:** 22.01.2008  
**Saknr:** 55/08

## Liff Eiendomsutvikling AS - enebolig - endring av søknad - Blåklukkevegen 10 – klage

### Vedlegg:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Byggesøknad med vedlegg                               | mottatt 15.5.2007 |
| 2. Merknad fra Blåklukkevegen borettslag                 | datert 13.5.2007  |
| 3. Merknad fra Jøran og Wenche Nilssen                   | mottatt 16.5.2007 |
| 4. Kommentarer fra ansvarlig søker                       | mottatt 4.6.2007  |
| 5. Bekreftelse fra Blåklukkevegen Borettslag             | mottatt 4.6.2007  |
| 6. PUK sak 70/07   |                   |
| 7. Søknad om endring av tillatelse                       | datert 26.11.2007 |
| 8. Merknad til endringssøknad                            | datert 9.12.2007  |
| 9. Plan- og byggesakssjefens sak 933/07 (endringssøknad) |                   |
| 10. Klage på endringssøknad                              | datert 9.1.2008   |
| 11. Bekreftelse/ erklæring fra Levanger tomteselskap     | mottatt 22.1.2008 |

### Saksopplysninger:

Den 26.11.2007 mottok vi følgende endringssøknad på tillatelse gitt i PUK sak 70/07:

- Alle balkonger i hovedetasje utkrages 0.5 meter over bærekonstruksjon.
- Luftebalkong i loftsetasje, gavlvegg mot vest, bredde 3.4 m, dybde 1.5 meter.
- Vinduer i tilbygg flyttes til gavlvegg.
- Inngangsdør er forskjøvet 1 meter og det opprettes bi-inngangsdør.
- Vindu i loftsetasje erstattes med balkongdør.

Søknaden om endring av tillatelse ble innsendt etter av kommunen ble gjort oppmerksom på at det ikke var samsvar mellom godkjente tegninger og tiltaket som er under arbeid.

Følgende vedtak ble fattet i plan- og bygningssjefens sak 933/07:

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

- *Tiltaket skal gjøres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.*

Vedtaket er påklaget av nabo i Blåklukkevegen 12. Klagen begrunnes med følgende:

**Klage på innvilget endringsøknad 1719/314/147 – Blåklukkevn. 10.**

Vi klager herved på innvilget endringsøknad. Vi mener at innvilgelsen er basert på feil anvendelse av teknisk forskrift § 4.3 og eller feil i endringsøknad. Tiltakshaver søker om utvidelse av balkong, mens det i realiteten er en veranda. Her viser vi til veileder ”72-0560, veiledning for tiltakshaver/søker nybygg/endring av balkong/veranda, terrasse”, for nærmere definisjon av begrepene. Det er viktig å skille på disse begrepene ettersom ulike ledd i teknisk forskrift § 4.3 kommer til anvendelse, avhengig om det er en balkong eller en veranda. I teknisk forskrift defineres en veranda som et tilbygg til huset og da blir teknisk forskrift § 4.3 første ledd gjeldende. I første ledd måles avstanden til nabogrensen fra verandaen. Første ledd fastslår at avstandene skal måles horisontalt fra fasadeliv. Er tilbygg, utbygg e.l. forbundet med bygningen, skal avstanden måles fra disse. Avstanden til nabogrensen skal med andre ord måles horisontalt fra verandaen og være minst 4 meter. Innvilgelsen av endringsøknaden må derfor oppheves.

Vi viser også til kartutskrift mottatt i nabovarsel der verandaen er 1,5 meter bred og avstanden til nabogrensen er 4 meter. Når ny oppmålingen viser at avstanden til nabogrensen er 3,8 meter, mens verandaen er utvidet med en halv meter, vil det si at det mangler 0,3 meter. Slik vi tolker det må det bety at huset er plassert lengre øst enn hva det er gitt dispensasjon for.

I tillegg reagerer vi på fremgangsmåten som tiltakshaver benytter. Vi ville selvsagt hatt innsigelser på husets plassering da byggesøknaden forelå, dersom vi hadde blitt informert om at verandaen ville komme nærmere nabogrensen vår enn 4 meter. Ved at søkeren, etter at tillatelsen foreligger, utvider verandaen en halv meter, medfører at vi er blitt forledet og vårt grunnlag for aksept av nabovarselet bortfaller. Videre så ble byggearbeidet utført før tillatelse forelå. Krav til varsling er heller ikke fulgt.

Mvh.



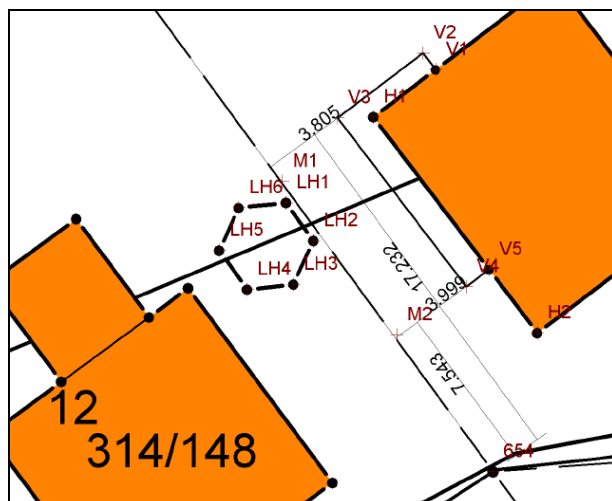
Jøran Nilssen og Wenke Nilssen

Blåklukkeveien 12  
7600 Levanger

**Vurdering:**

Naboens klage går i hovedsak på følgende:

- Påstått feil anvendelse av teknisk forskrift.
- Bolighuset er plassert lengre mot øst enn det er gitt dispensasjon for.
- Reaksjon på fremgangsmåten til tiltakshaver.



Oppmålingen har målt inn verandaen nøyaktig. Som målene ovenfor viser er minste avstand fra veranda til nabogrense 3.8 meter.

Området omfattes av reguleringsplanen for Momarka 2. Reguleringsplanen har ikke innlagt byggegrense mot nabo. Det er da plan- og bygningslovens § 70.2 som regulerer bygningens plassering og avstand fra nabogrense. I Plan- og bygningslovens § 70.2 står blant annet følgende:

*”Hvis annet ikke er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygningen ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.”*

I teknisk forskrift § 4-3 står følgende om hvordan avstanden til nabogrense skal måles:

*Avstanden måles som korteste avstand horisontalt mellom byggverkets fasadeliv og nabobebyggelsen fasadeliv eller nabogrense. For byggverk med gesims eller andre fremspring økes avstanden tilsvarende det fremspringet overskrider 1 meter.*

I veiledningen er forskriften utdypet med følgende:

*Når bygningen har mindre utspring, inntil 1 meter dype, måles avstanden fortsatt fra fasadelivet. Dette gjelder for takutspring, gesims, balkonger etc. Etter ordlyden vil bestemmelsen også kunne omfatte mindre karnapper. har utspring større dybde enn 1 m, skal avstanden økes med tilsvarende det utspringet overskrider 1 m.*

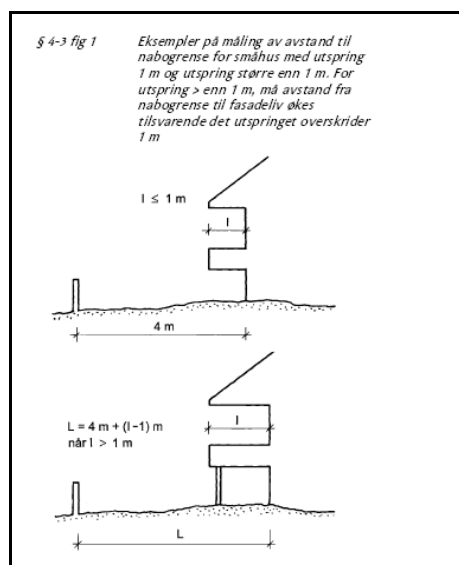
Naboen mener at dette er en veranda, og at verandaer ikke kommer inn under begrepet *gesims eller andre byggverk* i TF og *takutspring, gesims, balkonger etc* i veiledning til TF. Og at veranda på grunn av dette må ligge min. 4 meter fra eiendomsgrense mot nabo.



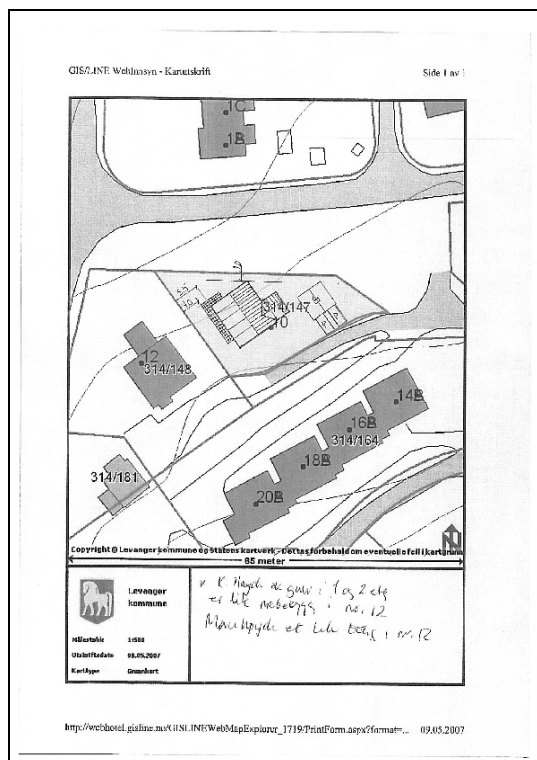
tegning av omsøkt veranda

I dagligtale bruker vi ordene balkong og veranda mye om hverandre. Går vi inn i definisjonen ser vi imidlertid at balkonger vanligvis ikke er fundamentert på terreng slik som verandaer. Pr. definisjon er dette derfor en veranda. Det er imidlertid lite som skiller en balkong og omsøkt veranda. I hovedsak er dette at verandaen er fundamentert på terreng.

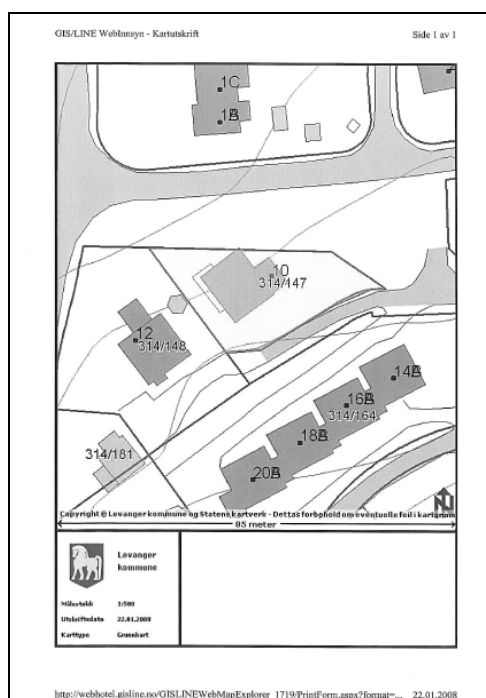
Selve fundamenteringen ligger imidlertid over 4 meter fra eiendomsgrense. I figuren i veiledning til TEK § 4-3, som vises under, er det også vist en veranda med fundamentering på terreng.



Med bakgrunn i ovennevnte vurdering mener vi at omsøkte veranda går inn under definisjonen *gesims eller andre utspring* i TF og *takutspring, gesims, balkonger etc.* i veiledning til TF, og at den som følge av målereglene kan ligge inntil 1 meter nærmere nabogrense enn 4 meter. Dette er også i tråd med gjeldende praksis i slike saker.



Situasjonskart som fulgte byggemeldingen



Innmålt bolighus (takutstikk)

Det medfører riktighet at huset ikke står nøyaktig slik det ble omsøkt. Når man sammenligner kartene ovenfor må man imidlertid ta i betraktning at det er takutstikket som er innmålt, mens godkjent situasjonskart viser bygningen uten takutstikk. Bolighuset er flyttet rundt 0.5 meter lenger mot nord og øst enn omsøkt. Flyttingen berører ikke trafikkområdet vesentlig mer. Takutstikket i nordre hjørne ligger imidlertid ca. 0.3 meter over nabogrense. Nabo (eier av trafikkområdet), Levanger tomteselskap, har tidligere gitt erklæring på at bolighuset kunne plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. Nå har de på e-post den 22.1.2008 bekreftet følgende:

Tiltakshaver Liff Eiendomsutvikling AS

Bekrefter med dette at takutstikk på eiendommen Gnr 314 bnr 147, kan gå inn over vår eiendom 314 bnr 15.

AS LEVANGER TOMTESELSKAP

Odd-Leiv Sesseng  
Forr.fører

Det er ikke uvanlig at man underveis i byggesaker ser at det er behov for endringer. Kravet er da at det skal leveres "søknad om endring av tiltak". Dersom endringen kan ha betydning for nabo skal det leveres nytt nabovarsel. Det som er uheldig i denne saken er at endringen ble utført før søknaden om endring ble levert og behandlet. Vår praksis i slike saker er at tiltakshaver først får anledning til å søke på vanlig måte. Vi gjør da den samme vurderingen som om det var søkt før tiltaket ble utført. Å søke i ettertid medfører imidlertid en risiko. Denne saken hadde imidlertid fått akkurat samme utfall om man hadde søkt om å få bygge garasjen 3.8 meter fra eiendomsgrensen i utgangspunktet.

I følge Plan- og bygningslovens § 70.1 skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan. Utgangspunktet etter Plan- og bygningslovens § 70.1 er at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke 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). Vi kan fortsatt ikke se at tiltaket medfører betydelig ulempe for nabo.

Det er svært uheldig at det blir gjort endringer på bygg og plassering før dette er behandlet. Vi kan imidlertid ikke se at vår anvendelse av teknisk forskrift er feil. Nabo i nord har gitt erklæring på at takutstikk kan ligge over nabogrense. Med bakgrunn i dette vil vi opprettholde vårt vedtak i sak 933/07.

### **VEDTAK:**

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i plan- og byggesakssjefens sak 933/07 opprettholdes det vedtak som ble fattet av plan- og byggesakssjefen i sak 933/07.

Saken oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

*Torbjørn Sirum*  
Fagleder byggesak

*Hilde Røstad*  
ingeniør

### **Kopi til:**

Jøran og Wenke Nilssen  
Liff Eiendomsutvikling AS  
NK-prosjektering Njål Kolsvik

Blåklukkevegen 12 7600 Levanger  
Guddingsbakken 7650 Verdal  
Merkurvegen 6 7650 Verdal