



Saksbehandler: Trine Wold Johnsen

Deres ref.:  
Vår ref.: 2008/1158

Vår dato: 02.06.2008  
Arkivnr: 423.1

Wenke og Jøran Nilssen  
Blåklokkeveien 12  
7600 Levanger

## Klage på vedtak om tillatelse til utvidelse av veranda Blåklokkeveien 10, gnr/bnr 314/147, Levanger kommune - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 29.01.2008, hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

### Sakens bakgrunn:

NK-prosjektering v/Njål Kolsvik som ansvarlig søker fikk i Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommunes vedtak av 27.06.2007, sak nr. 70/07, dispensasjon fra reguleringsplan Momarka 2 med bestemmelser, samt tillatelse til oppføring av bolighus. Underveis i oppføringen av det godkjente tiltaket, ble kommunen gjort oppmerksom på at det ikke var samsvar mellom godkjente tegninger og tiltaket under oppføring. Det ble dermed den 23.11.2007 søkt om endring av tillatelsen. Endringene gjaldt balkong i loftsetasje, utkraging av balkonger i hovedetasje, flytting av vindu, erstatting av vindu med balkongdør, forskyving av inngangsdør, samt oppretting av bi-inngangsdør. Naboene Wenke og Jøran Nilssen hadde merknader til søknaden i brev av 09.12.2007. Her bemerkes at utvidelse av veranda medfører at den kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter, og dette vil innebære ulemper for dem ettersom de har to soverom som vender mot verandaen.

I kommunens vedtak av 20.12.2007, sak nr. 933/07, ble søknaden om endring godkjent. Kommunen har foretatt en nøyaktig oppmåling som viser at minste avstand fra veranda til nabogrense er 3,8 meter.

Wenke og Jøran Nilssen påklaget vedtaket i brev av 09.01.2008. De mener at vedtaket er basert på feil anvendelse av teknisk forskrift § 4-3. Det søkes om utvidelse av balkong, mens det omsøkte i følge klagerne skal defineres som en veranda. Det anføres at det gjelder ulike målebestemmelser avhengig av hvilken definisjon tiltaket går under. Videre påpekes at ny oppmåling viser at avstand til nabogrense er 3,8 meter mens kartutskrift i nabovarsel viser 4 meter. Det reageres også på at verandaen utvides etter at tillatelse til oppføring av bolighuset foreligger, og at dette blir utført uten tillatelse.

Innherred samkommune behandlet klagen den 22.01.2008, sak nr. 55/08, og opprettholdt vedtaket av 20.12.2007. Samkommunen er enig i at det pr. definisjon her gjelder en veranda. Det er lite som skiller en balkong og omsøkt veranda, men en veranda er fundamentert på terreng. Samkommunen mener at omsøkte veranda går inn under definisjonen i teknisk

forskrift (TEK) § 4-2, og at den som følge av målereglene kan ligge inntil 1 meter nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det medfører riktighet at huset ikke er plassert nøyaktig slik som omsøkt. Det er flyttet ca. 0,5 meter lenger mot nord og øst, og takutstikket ligger ca. 0,3 meter over nabogrense. Eier av den berørte naboeiendommen, Levanger tomteselskap AS, har bekreftet at takutstikket kan gå inn over deres eiendom. Pbl. § 70 nr. 1 om bygningens plassering er vurdert, og samkommunen kan fortsatt ikke se at tiltaket vil medføre betydelig ulempe for nabo.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

**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.

De omsøkte endringene var allerede utført før det ble søkt om tillatelse. Dette er beklagelig. Vanlig praksis i slike tilfeller er imidlertid at ansvarlig søker/tiltakshaver får mulighet til å søke, og saken behandles deretter på vanlig måte som om det omsøkte ikke var påbegynt. Dette er gjort i denne saken.

I henhold til pbl. § 31 nr. 1 skal en reguleringsplan legges til grunn for tiltak som er nevnt i pbl. §§ 81, 84, 86a og 93 innenfor planens område. I aktuell sak blir den omsøkte verandaen ansett å være et mindre tiltak på bebygd eiendom, jf. pbl. § 86a, i og med at huset allerede står der på søknadstidspunktet. Det kunne da i utgangspunktet ha vært behandlet som en meldingssak, men ettersom det foreligger nabomerknader som går i mot det omsøkte, må den behandles etter pbl. § 93. Tiltakseiendommen omfattes av reguleringsplanen Momarka 2, vedtatt av kommunestyret i Levanger den 17.09.2003.

Reguleringsplanen har ikke innlagt byggegrense mot nabo. Når planen ikke regulerer dette, kommer bestemmelsene i plan- og bygningssloven, herunder forskrifter, til anvendelse.

Det oppfattes at det omstridte i denne saken er at avstanden mellom den omsøkte verandaen og grensen til naboeiendommen (klagernes eiendom) er mindre enn 4 meter, og det er dette Fylkesmannen tar stilling til i sin vurdering. Det er foretatt en oppmåling som viser at den minste avstanden fra verandaen til nabogrensen er 3,8 meter. Det synes ikke å være uenighet om dette, og avstanden på 3,8 meter legges derfor til grunn for den videre behandlingen av saken.

I henhold til pbl. § 70 nr. 2 skal, hvis ikke annet er bestemt i plan, en bygning ha en avstand til nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter. Teknisk forskrift (TEK) § 4-3 sier hvordan denne avstanden måles, og her heter det:

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

I veilederen til TEK vises det til at det i TEK § 4-3 fastslås at hvis tilbygg, utbygg eller lignende er forbundet med bygningen, skal avstanden måles fra disse. Videre uttales i veilederen:

*"Når bygningen har mindre utspring, inntil 1 m dype, måles avstanden fortsatt fra fasadelivet. Dette gjelder for takutspring, gesims, balkonger etc." Videre: "Har utspringet større dybde enn 1 m skal avstanden økes med tilsvarende det utspringet overskrider 1 m."*

Definisjonen på balkong og veranda skiller seg ved at veranda er fundamentert i bakken/grunnen. Dette er en uvesentlig forskjell i vurderingen av avstanden, og Fylkesmannen slår fast at også verandaen i den aktuelle saken omfattes av begrepet "fremspring" i TEK § 4-3 og "utspring" i veilederen til TEK § 4-3. Dette innebærer at avstanden fra verandaen til nabogrensen skal være minimum 3 meter. I den foreliggende saken er avstanden 3,8 meter.

Det omsøkte tiltaket strider etter dette ikke mot avstandsbestemmelsen i pbl. § 70 nr. 2. Fylkesmannen kan heller ikke se at tiltaket er i strid med andre bestemmelser i plan- og bygningsloven eller gjeldende plan, og vi slutter oss dermed til kommunens vurdering og vedtak i sin helhet.

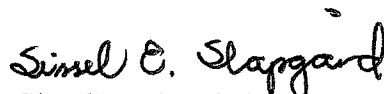
På bakgrunn av det ovennevnte fatter Fylkesmannen følgende


**vedtak:**

Innherred samkommunes vedtak av 20.12.2007 stadfestes. Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl § 28.

Med hilsen

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

  
Trine Wold Johnsen

Kopi til:

|                                  |                |      |          |
|----------------------------------|----------------|------|----------|
| NK-prosjektering v/ Njål Kolsvik | Merkurvegen 6  | 7650 | Verdal   |
| Liff Eiendomsutvikling a/s       | Guddingsbakken | 7650 | Verdal   |
| Innherred samkommune PBOM        | Pb 130         | 7601 | Levanger |

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 38