



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

NK-prosjektering Njål Kolsvik
Merkurvegen 6
7650 Verdal

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

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

Dato: 20.12.2007
Saksnr: 933/07

Endringssøknad 1719/314/147 - Blåklukkevn. 10 - innvilget

Vi viser til Deres søknad om endring av tillatelse mottatt her den 26.11.2007. Endringen omfatter følgende endring av fasade:

- 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.

Til saken er det kommet følgende merknad fra nabo i Blåklukkeveien 12:

Viser til mottatt nabovarsel den 28/11-07 der dere søker om tillatelse til å beholde den ulovlig oppsatte verandaen. I nabovarselet foreligger ingen grunner som dere påberoper dere for dispensasjon fra minimumsavstand til nabogrensen mot oss på 4 meter.

Fremgangsmåten deres finner vi uakseptabel. Først utvides verandaen med en halv meter slik at verandaen antageligvis nå er 3,5 meter fra nabogrensen uten at tillatelse foreligger. Når dette oppdages vises ingen tegn til anger, tvert i mot blir det forsøkt fremstilt som om det er vår feil. Videre sa både N. Kolsvik og J. Liff at det ikke var noe problem, at verandaen enkelt kan kuttes, ettersom den er bygget slik at bærende konstruksjonen ikke berøres. Isteden for å holde ord og kutte verandaen, har dere gjort helomvending.

Vi ønsker også å påpeke at under befaring sammen med teknisk etat i kommunen i forbindelse med søknad om oppføring av boligen, ble det fra deres side (N. Kolsvik) på spørsmål fra oss om avstand til nabogrensen, bekreftet at dere ikke ville bygge verandaen nærmere enn 4 meter fra oss, og at huset ikke skulle være nærmere enn 5,5 meter fra oss. Dette er også tydelig skissert i kartutskrift vedlagt det opprinnelige nabovarsel den 19/4-2007. I utgangspunktet fant vi det merkelig at huset skulle plasseres helt opp i eiendomsgrensen mot oss, når det var stor plass å ta av på motsatt side. Det eneste som hindret dere i å utnytte mer av tomten på motsatt side var husets skapelse. Men ettersom plasseringen i utgangspunktet var innenfor regelverket på 4 meter fant vi ut at det måtte vi akseptere. Spesielt etter hvor tydelig Kolsvik var på avstand fra veranda til vår nabogrense under befaringen. I ettertid viser det seg at vi er blitt forledet til å tro at dere skulle holde dere til regelverket. Dermed har vi avstått fra å ha innvendinger mot plasseringen av huset i det opprinnelige nabovarselet.

Vi har gjort ei vurdering av ulempene og vi ser ingen grunn til at dere skal få lov til å utvide verandaen nærmere vår nabogrensen enn de 4 meter som dere opprinnelig har søkt om og som regelverket sier. Vi mener at ulempene våre er større enn deres. Vi har to soverom som vender mot verandaen. Verandaen vil antageligvis bli et av de mest hyppigste brukte "rommene" i huset i sommerhalvåret. Mao en hyppig benyttet uteplass i sene sommerkvelder, og jo nærmere den kommer nabogrensen jo større konsekvenser vil det få for oss med tanke på innsyn og nattesøvn. I sin ytterste konsekvens vil det føre til at vi må bygge om og endre fasaden på husets soveromsside. Vi ønsker selvsagt også å ha litt avstand til naboen. En veranda som er plassert nærmere nabogrensen enn minimumsavstanden, vil enda mer forsterke inntrykket av å ha naboen hengende over oss. Tomtens størrelse tilsier heller ikke at verandaen burde komme nærmere enn 4 meters grensen.

Årsaken til utvidelsen av verandaen er som nevnt ikke beskrevet i nabovarselet. Hvis vi antar at årsaken er at dere ønsker en større uteplass mener vi dere kan nyttiggjøre dere den andre siden av huset, det er det plass nok. Behov for en større veranda burde det vært tatt høyde for da det ble søkt om byggetillatelse. Å vente til denne er innvilget for så å ta seg til rette finner vi spekulativt.

Vurdering:

Naboens merknad går på at verandaen er bygd bredere og nærmere nabogrense enn det opprinnelig var søkt om.

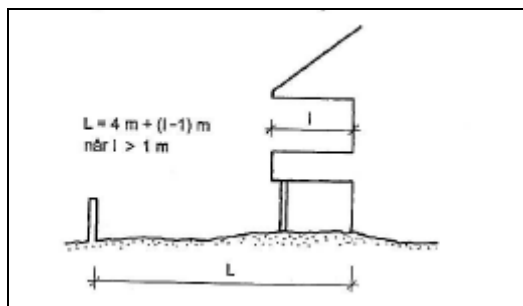


Oppmålingen har målt inn verandaen nøyaktig. Som målene ovenfor viser er minste avstand fra veranda til nabogrense 3.8 meter.

Plan- og bygningslovens § 70.2 regulerer bygningens plassering, høyde 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.”

Området omfattes av reguleringsplanen for Momarka 2. Reguleringsplanen har ikke innlagt byggegrense mot nabo, derfor må PBL § 70.2 legges til grunn.



I Teknisk forskrift § 4.3 står følgende om hvordan avstanden måles:

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

Av dette ser vi at avstanden fra nabogrense til veranda må være min. 3 meter. Tiltaket er derfor i samsvar med avstandsbestemmelsene.

I følge Plan- og bygningslovens § 70.1 skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan. Utgangspunktet for vurdering etter Plan- og bygningslovens § 70.1 er at tiltakshavers ønske skal 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).

Nabo skriver i sin merknad at han har to soverom som vender mot verandaen. Verandaen vil sannsynligvis bli et av de mest brukte rommene om sommeren. Jo nærmere nabogrensen jo større konsekvenser kan det bli men hensyn på innsyn og nattesøvn.

Som nevnt ovenfor må det foreligge betydelig ulempe for nabo dersom en nabomerknad skal tas hensyn til. Utsikt og solforhold berøres ikke av endringen. Huset ligger i lovlig avstand fra nabogrense. Vi kan derfor vanskelig se at utvidelsen av verandaen på 0.5 meter kan anses som en betydelig ulempe for nabo.

VEDTAK:

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.

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.

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

Torbjørn Sirum
Fagleder byggesak

Hilde Røstad
ingeniør

Kopi med klageadgang til:

Jøran og Wenke Nilssen

Blåklukkevegen 12 7600 Levanger

Kopi til:

Liff Eiendomsutvikling AS

Guddingsbakken 7650 Verdal

Tømring og Interiørmontasje AS

Merkurvegen 6 7650 Verdal