



LEVANGER KOMMUNE

DELEGERT SAK – PLAN- OG BYGGESAKSSJEF

**KARI JARTVEIT - PÅBYGG PÅ BOLIGHUS PÅ EIEND. VESTGÅRDVEGEN  
11 GNR 276 BNR 59**

<b>Saksansvarlig:</b> Camilla Ditlevsen	<b>Arkiv:</b> GNR-276-059 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr:</b> 2004003427
--	---	----------------------------------

<b>Saksgang:</b> Plan- og byggesakssjefen	<b>Møtedato:</b> 09.08.2004	<b>Saksbeh.:</b> CDI	<b>Saksnr.:</b> 200/04
--	--------------------------------	-------------------------	---------------------------

Avslag/Godkjent: G

Vi viser til Deres søknad om tillatelse til tiltak mottatt her 28.05.04.

Søknaden gjelder påbygg på enebolig samt et tilbygg i 1. etasje.

Eiendommen ligger på Vestgård med gjeldende reguleringsplan *Brusve-Gimle-Vestgård*. I følge reguleringsbestemmelsene skal boliger oppføres i en etasje. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene begrunnet med følgende:

*"2. etasje vil i sin helhet bli liggende innenfor skrått yttertak og boligen vil derfor fremdeles fremstå som et 1-etasjes hus. For ordens skyld gjøres oppmerksom på at det er gitt tillatelse til tilsvarende ombygging tidligere, blant annet Vestgårdveien 10."*

Det søkes også om dispensasjon fra Teknisk forskrifts krav om isolasjonstykkel, begrunnet med følgende:

*"Ved ombygging av denne art er det vanskelig å tilfredsstillere forskriftenes krav fullt ut. Det legges inn så mye isolasjon som konstruksjonen tillater."*

Det er kommet inn naboprotest på tiltaket fra naboer i Geitevegen 2, Geitevegen 4, Vestgårdvegen 13 og Vestgårdvegen 9 datert 25.05.04. I naboprotesten står det følgende:

*"Tilsluttende naboer til Vestgårdvegen 11 – Gnr 276, Bnr 59 – vil klage på den varslede fasadeendringen. Årsaken til at vi ikke vil ha den slik den er planlagt går på høyden i terrenget. Forstår vi planene rett, vil huset få en ekstra høyde på ca 1.75 meter, noe som vil bryte totalt med bebyggelsen i området. Det vi frykter mest er at dersom denne fasadeendringen går som planlagt, vil den danne presedens for lignende planer som kan oppstå over tid i samme område. I verste fall kan enkelte boliger bli innebygd uten utsyn dersom andre boliger i området vil endre sine fasader på samme måte. Vi tar derfor på det sterkeste avstand fra planene og anmoder kommunens bygningsmyndigheter om å be huseieren reversere sine planer."*

### Vurdering:

I henhold til plan- og bygningslovens § 7 må det foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis. I vurderingen om dispensasjon skal kunne gis er forhold til naboer og omkringliggende miljø en viktig faktor. Forhold som tilpasning til terreng, utsikt og lysforhold og hensyn til naboer slik at de beholder tilsvarende kvaliteter er relevante i denne saken. Disse forhold blir nøye vurdert uavhengig om det foreligger en naboprottest eller ikke. Det er tidligere gitt dispensasjon til tilsvarende ombygging til en eiendom som ligger innenfor samme reguleringsplan.

Boligen vil i dette tilfellet fremdeles fremstå som et 1-etasjes hus pga skrått yttertak. Tomta er opparbeidet med flere trær slik at boligen ligger i skjul for boligene på naboeiendommene. Mange av trærne er så høye at et eventuelt påbygg ikke vil forandre naboenes sikt i betydelig grad. Bildene nedenfor (tatt fra tiltakshavers eiendom) viser høyden på trærne i forhold til naboboligene.



Naboene blir kun i mindre grad berørt av tiltaket med hensyn på tap av utsikt og solforhold. Vi kan ikke se at tiltaket fører til betydelig ulempe for noen av naboene.

Det kommer fram av naboprotesten at frykten for at denne type tiltak vil danne presedens for lignende planer i området, er en hovedgrunn til protesten. Ved søknad om dispensasjon vil det bli gjort vurderinger i hvert enkelt tilfelle, og utfallet vil ikke nødvendigvis bli det samme i lignende saker. Forhold som tap av utsikt og utnyttelse av sol vil ha ulike konsekvenser i ulike saker.

Det er også søkt om dispensasjon fra Teknisk forskrifts krav om isolasjonstykkelse. I Plan- og bygningslovens § 87 står det blant annet:

*"Tiltak på byggverk må ikke utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er."*

Vår vurdering er at tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven slik at dispensasjon kan gis.

### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (tillatelse til tiltak) og delegasjonsbestemmelsene av 30.01.2002 godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

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

**Siv.ing. Peter Hognestad** gis ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen for småhus i tiltaksklasse 1.

**Sveberg Rør AS** gis ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen av sanitæranlegg og stikkledninger i tiltaksklasse 1, samt ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen av sanitæranlegg i tiltaksklasse 2.

**Per Åge Berg** gis ansvarsrett som ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen for tømrerarbeider i tiltaksklasse 1.

### **Merknader/orientering:**

Gravemelding og søknad om tilkøpling/utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidet 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, jfr. PBL §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.

JOHANNES BREMER  
PLAN- OG BYGGESAKSSJEF

CAMILLA DITLEVSEN  
AVD.ING.

**Utskrift til:**

Siv.ing. Peter Hognestad Postboks 386 7601 LEVANGER

**Kopi til:**

Kari Jartveit	Vestgårdveien 11	7600	LEVANGER
Per Magne Midjo	Geitevegen 2	7600	LEVANGER
Per Åge Berg	Tyttebærvegen 11	7600	LEVANGER
Ragnhild Smalås	Vestgårdvegen 13	7600	LEVANGER
Sveberg Rør AS	Vinne	7650	VERDAL
Terje Munkeby	Vestgårdvegen 9	7600	LEVANGER
Tore Nyenget	Geitevegen 4	7600	LEVANGER