



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Trøndelag Mur og Bygg AS
Håkkagata 1
7714 STEINKJER

Deres ref:

Vår ref: ODNJOH 2014/1285

Dato: 22.08.2014

Klage på vedtak av 28.03.2014 Skolevegen 3 1719/275/174 Levanger

Den 28. mars 2014 fattet Innherred-samkommune vedtak om fasadeendring og påbygg av leilighet over garasje på eiendommen 1719/275/174, Skolevegen 3 i Levanger kommune.

I brev datert 22.04.2014 har naboer Stig Gøran Nordbakk, Audun Grande og Sigfred Dreyer påklaget det aktuelle vedtaket. Det legges til grunn at klagen er rettidig fremsatt i samsvar med forvaltningslovens paragraf 29 og 30.

I klagen kommer det frem at de er uenig i vedtaket som er fattet og mener at nabomerknadene ikke er tatt hensyn til. De mener kommunen må ta mer hensyn til bomiljøet og ikke bare vektlegge tekniske spesifikasjoner

Klagen i sin helhet lyder:

«Vi har mottatt dokumenter datert 28.03.2014, mottatt her 05.04.2014, ang. ovennevnte byggesak og godkjenning av tiltak.

Ettersom bygget er under oppføring, ber vi om raskest mulig saksbehandling av klagen.

Det er med undring og skuffelse vi leser kommunens behandling av våre merknader/ klager i forbindelse med påbygg av hybelleiligheter over garasje.

Vi hadde håpet at våre merknader ville bli tatt noe hensyn til, ikke bare med hensyn på PBL, men også i forhold til naboer/naboloven. Kommunen har imidlertid valgt å ta lett på dette. Slik vi forstår det, er den avgjørende vekten lagt på byggets høyde og avstand til naboeiendommer. Andre forhold har liten betydning. De er bagatellisert og forenklet til «lite», «noe» og «begrenset».

At en nabo får inngangspartiet og medfølgende trafikk rett i mot uteplassen/terrassen sin er ikke betydelig. Stort vindu samme vei og tap av sol både vår og høst har heller ingen betydning for saken.

At en annen nabo får en stor veggflate og tak som sin utsikt i stedet for fritt utsyn til landskapet og villastrøket, ansees som «begrenset med utsikt som vil gå tapt». I tillegg er det et stort tre på eiendommen som hindrer fri utsikt. Man kan spørre om hvor mye av utsikten som må gå tapt for at det ikke kan betegnes som begrenset?

At en tredje nabo mister utsikten til fjorden, betegnes som at «de vil miste lite utsikt».

At bygget/hyblene og vinduene ligger så høyt i forhold til to av naboenes hovedplan synes ikke å være tillagt betydning verken for utsikt eller innsyn. At vi føler oss iakttatt og beglodd på våre uteplasser er heller ikke «mer enn det man kan forvente i et tettbebyggt strøk».

Dette mener vi er en noe arrogant holdninger til våre merknader.

Vi bor ikke i et bystrøk, men i et villastrøk med hus og hage. Vi har skaffet oss våre eiendommer for mange år siden og gjorde våre valg ut fra at vi ville bo i et rolig og fredelig område, litt avstand mellom husene og gode naboforhold. Det kostet noe ekstra, men det var verdt pengene å få bo slik. I 80-årene fikk vi stoppet en veiforbindelse mellom Skjefloevegen og Skolevegen som kommunen hadde tenkt å legge gjennom villastrøket. Vi vant fram med vårt krav om at veien ikke skulle bygges. Det var en viktig seier for å hindre unødvendig trafikk og beholde vårt rolige boligområde.

Nå er alt dette i ferd med å smuldre bort. Den fortettingen vi nå opplever, mener vi er unødvendig i et villastrøk som her på Bruborg.

Vår mening er at kommunen må ta mer hensyn til bomiljøet (trivsel, naboskap, skjerming av privatlivet m.m.), og ikke bare vektlegg tekniske spesifikasjoner. I vårt tilfelle ville det vært en betydelig redusering av ulempene at inngangspartiet ble flyttet til andre enden av bygget og at mønehøyden ble noe senket. Mot de nærmeste naboene kunne alle vinduene vært små. Disse tiltakene hadde vært mulig å få til uten store ekstra kostnader, men med god vilje. Dette har med miljø og trivsel og gjøre, men det tar ikke kommunen stilling til.

Under punktet om vurdering av nabomerknader, er det henvist til et rundskriv vi ikke har kjennskap til. Hva ligger i formuleringen om at det er relevant å vurdere «...hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter» Dersom dette har med vår/naboenes bomiljøkvalitet å gjøre, så er den betydelig redusert med dette bygget og langt fra tilsvarende det vi hadde før.

Eksisterende beboere som har bodd i sine frittliggende eneboliger i mange år, tar kommunen lite hensyn til. Vi ser det i mange av boligfeltene rundt byen. Beboerne protesterer, men til liten nytte. Utbyggere/tiltakshavere får stort sett gjøre som de vil og det med støtte fra kommunen. Miljøaspektet er i stor grad oversett.

Det er foretatt en befaring av kommunen. Vi synes det er merkelig at ingen av oss naboer fikk varsel om det. Vi mener vi har krav på å være tilstede og/eller se rapporten fra befaringen. Det hadde vært en fordel for alle parter om vi samlet kunne gitt vårt syn til kjenne.

Nabovarsel er et krav for alle tiltak/byggeprosjekter. Her er det meget strengt; selv den minste fasade-endring skal varsles. Her får naboene anledning til å uttale seg, eventuelt klage på tiltaket.

Ettersom utsikt, innsyn, solforhold, støy, trafikk/parkering og fortetting ikke vurderes til

«mer enn man kan forvente», er det i praksis lite og ingenting naboene kan klage på. Det som da gjenstår er PBL's bestemmelser om byggets/tiltakets høyde og avstand til annen eiendom og forholdet til kommunens egne planer. Det skal kommunale bygningsmyndigheter ha kontroll med uten at naboene trenger å sende klage.

Nabovarsling slik det praktiseres, synes å være et skinndemokrati. Naboene gis klagemulighet, men har i praksis lite de skulle ha sagt fordi det ofte ikke blir tatt til følge.

Det kan være på sin plass å ta med her at vi har levd med byggestøy fra Nordlifeltet i mange år. Vi har følelsen av å bo på en byggeplass. Vi blir vekket hver morgen i 7-tiden med slaglyder, smell, hyling fra slipemaskiner og sager, maskinstøy fra Kompressorer og anleggsmaskiner osv. Noen ganger skjer det også i helgene. Nå har vi fått vår del og vel så det av ulempene fra langvarig byggeaktivitet. Vi synes det får være grenser for hvor mye forurensning man må tåle.

Er det bare hensynet til de som vil bygge ut som gjelder, eller går det an å ta hensyn til oss som har bodd her en stund også?»

Etter at kommunen mottok klagen, ble den oversendt til utbygger som fikk anledning til å kommentere klagens anførsler. Utbygger har ikke hatt noen kommentarer utover det som ble sagt i forhold til merknadene i opprinnelig byggesøknad.

Kommunens vurdering av klagen:

Kommunen har vurdert klage på vedtak og kan ikke se at foreligger vesentlige nye momenter i klagen som ikke var kjent ved behandlingen av førstegangsvedtaket av 28.03.2014.

Kommunen har vært på befaringsplass på eiendommen og sett på forholdene. Dette ble gjort uten at noen av partene i saken ble tatt med.

Det er i klagen kommet med kommentarer angående bygget sitt størrelse, noe kommunen vurderer fortsatt til å være i samsvar med plan. De vurderingene som er gjort i førstegangsvedtaket opprettholdes.

Kommentarene angående estetikk, innsyn, sol og utsikt o.l. går mye på det samme som ble tatt opp i førstegangsvedtaket. Kommunen opprettholder de vurderingene og konklusjonen som ble gjort der.

Vedtak:

Kommunen kan ikke se at det foreligger feil ved saksbehandlingen som har hatt betydning for utfallet av vedtakets innhold. Det har heller ikke kommet fram nye opplysninger i klagen som tilsier en oppheving eller endring av vedtaket. Klagen tas etter dette ikke til følge. Vedtak av 28.03.2014 opprettholdes.

I medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven § 33 4. ledd, oversendes kommunen vurdering til fylkesmannen i Nord-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Odin Magnus Johnson
Byggesaksbehandler

Kopi:

Mads Oliver Jenssen	Skolevegen 3	7604	LEVANGER
Sigfred Dreyer	Skjeflovegen 8	7604	LEVANGER
StigGøran Nordbakk	Skjeflovegen 5	7604	LEVANGER
Audun H- Grande	Skolevegen 7	7604	LEVANGER