



Trøndelag Mur og Bygg AS  
Håkkagata 1  
7714 STEINKJER

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

**Vår ref:** ODNJOH 2014/1285  
**Eiendom:** 275/174/0/0

**Dato:** 28.03.2014  
**Saknr:** 203/14

---

**Søknad om fasadeendring bolighus og påbygg av leilighet over garasje - 1719/275/174 Skolevegen 3 - Mads Oliver Jenssen - Godkjent**

Vi viser til deres søknad om tiltak med ansvarsrett mottatt her den 17.02.2014.

**Tiltak:**

Det søkes om fasadeendring på bolighus og oppføring av påbygg av leilighet over garasje på eiendommen 1719/275/174, Skolevegen 3 i Levanger kommune. På bolighuset omfatter tiltaket omgjøring av vinduer, samt bygging av nye terrasser på sør- og østsiden av bygget. Disse er vist på vedlagt situasjonskart i søknaden. Det er søkt om påbygg av ny leilighet i 2. etasje på eksisterende garasje. Bygget vil etter omsøkte tiltak få en mønehøyde på 6,5 meter, samt en gesimshøyde på 4,8 meter. Bygget vil få et inngangsparti/trapp på tverrenden av bygget som vender mot øst. Dette vil gi bygget et nytt bebygd areal (BYA) på ca 7,5 m<sup>2</sup>. Takvinkelen på bygget er oppgitt til 22 grader.

Etter merknader fra naboer har tiltakshaver prøvd å imøtekomme disse ved å foreslå å sette opp en levegg på 2 meters høyde ved inngangsparti og etter rekkverket oppover inngangstrappa for å hindre innsyn til naboene.

**Planstatus:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen «Ulve – Nordli», plan id: L1977002. Denne planen har kun et plankart og ingen bestemmelser. Formålet i plankartet er for eiendommen satt til boligformål. Det også satt en byggegrense i kartet og tiltenkte tiltak vil ikke overskride denne byggegrensen. I følge kommunedelplankart for Levanger sentrum vedtatt den 27.09.00 er det gitt at omsøkt tiltaket ligger innenfor et område med reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Reguleringsplanen «Ulve – Nordli» har ingen bestemmelser. I mangel av gjeldende bestemmelser utfyller kommunedelplanens (Kommunedelplanen «Levanger sentrum», plan id: 2000017) bestemmelser reguleringsplanen.

Av planen framgår blant annet følgende aktuelle bestemmelser for omsøkte eiendom:

- *Estetisk vurdering knyttet til landskapsstruktur, utbyggingsmønster, bygninger, og samspill mellom disse skal inngå i alle fortettingssaker.*
- (...)
- *Videre skal fortettingen underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk.*
- (...)

- *Det tillates oppført bebyggelse med bebygd areal (BYA) på inntil 35% av netto tomtegrunn. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i BYA med 15 m<sup>2</sup> pr. plass i samsvar med kommunens parkeringsnorm.*

Utnyttelsesgraden for eiendommen vil ikke overstige 35 % og kommunen vurderer tiltaket til å ikke være i strid med plan med tanke på estetisk vurdering og det at tiltaket skal underordnes strøkets særpreg når det gjelder byggeskikk. Dette med bakgrunn i at det i området i dag finnes mange typer bygg og ikke gir strøket et spesielt estetisk særpreg angående byggeskikk.

Planen sier ikke noe om hvor høyt bygget tillates oppført. Imidlertid følger det av plan- og bygningslovens § 29-4 at bygninger som utgangspunktet tillates oppført med gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 9 meter. Kommunen vurderer dermed tiltaket til å være i samsvar med plan.

#### **Andre myndigheter:**

Tiltaket ligger innenfor 15 meter fra kommunal veg og saken er derfor sendt for uttalelse til teknisk drift ved Roar Eriksen, fagansvarlig veg i Levanger kommune. Eriksen har ikke noen merknader til avstanden fra vegen til tiltaket.

#### **Nabovarsling:**

Det er gjennomført tilstrekkelig nabovarsling jfr. pbl. § 21-3. I forbindelse med nabovarslingen er det kommet inn nabomerknader fra 3 naboer. Sigfred Dreyer, Audun H. og Gunn J. Grande og Grete Toldnes og Stig-Gøran Nordbakk.

Naboene har kommet med følgende merknader:

Sigfred Dreier, Skjeflovegen 8, Gnr/Bnr: 275/709:

#### **Byggets høyde/lengde/vinduer:**

*Byggets høyde er nå økt med 0,6 m til 6,5 m i hele sin lengde. Totallengden av taket er oppgitt til 13,55 m.*

*Dette påbygget fører til vesentlig redusert utsikt fra min stueside, samt altan og uteplass. Jeg vil ikke kunne se landskapet i den retningen. De nye tegningene forverrer utsiktsforholdene ytterligere.*

*Min eiendom er fra før tett innbygd på to sider og delvis på den tredje siden.*

*Et så stort påbygg på garasjen vil gå ut over trivselen på min altan/uteplass. Vinduene kommer så høyt at en vil føle seg iaktatt fra alle kanter. Tegningen viser et stort vindu på badet. Det bør kunne reduseres tilsvarende det som vises for kjøkkenet.*

*Ettersom dette er hybelbygg mener jeg takhøyden kan reduseres slik at det blir skråtak i rommene. Takvinkelen kan muligens også flates ut noe for å få bygget så lavt som mulig. Kanskje kan taket avsluttes før inngangstrappa slik at det blir 1,3 m kortere og dermed mindre ruvende. Et stort svart tak gjør mye av seg og vil kunne påvirke lysforholdene.*

Inngangsparti:

Den utvendige trappen til 2. etg. bør flyttes til andre enden av bygget. Det vil redusere taklengden i forhold til min utsikt og gir en bedre opplevelse i forhold til innsyn på min og den andre naboens eiendom. Ettersom det ser ut til å bli 3 hybler i bygget, må det påregnes en del trafikk, også av besøkende. Denne trafikken bør komme på eiers egen gårds plass. Mener det ikke er riktig at det meste av trafikken som vil komme, skal bli til vesentlig sjenanse for oss som naboer.

Parkering:

Garasjen ligger helt inn til den smale innkjøringsveien og det er angitt plass for 3 biler. Det er allerede 3 biler til vanlig på eiendommen og dersom det blir 3 hybler i tillegg, må det påregnes mer trafikk med flere biler pluss besøkende. Det er det ikke inntegnet plass for.

Generelt:

Det begynner å bli en nokså fortettet bygningsmasse i feltet her. Dette synes jeg er en uheldig utvikling for et villastrøk og unødvendig forringelse av et nabolag. Så trangt er det ikke nødvendig at det skal bli i de landlige omgivelsene her på Elberg/Bruborg. Boligområdet her har også fått sterk økning i trafikken etter utbyggingen av Nordlifeltet (Rasmussenjordet).

Vi som er nærmeste naboer håper at påbyggingen ikke blir gjennomført på grunn av alle ulempene den medfører for oss, men også fordi det vil være uheldig for naboforholdet. Totalt sett er jeg redd dette i tillegg vil forringe verdien av min eiendom.

Etter forslag fra tiltakshaver for å imøtekomme naboene kom følgende kommentar:

Det er vanskelig å se hvordan de foreslåtte endringene kan imøtekomme mine og naboenes merknader. Tvert i mot vil en innbygging av inngangspartiet stenge for enda mer av min utsikt. Veggen mot min eiendom vil bli enda større og mer ruvende.

Det fremgår av brevet at endringene er gjort for godt naboskaps skyld. For å opprette et godt naboskap er det særlig to ting som må gjøres med bygget slik jeg tidligere har bemerket:

1. Inngangspartiet flyttes til andre enden av bygget slik at trafikken kommer inn på grunneiers egen gårds plass og ikke blir til ulempe for oss som naboer. Det gjør også at bygget ikke blir forlenget i mot oss og at mindre av utsikten forsvinner.
2. Byggets takhøyde reduseres mest mul ig. Her kan det finnes flere gode løsninger. I første nabovarsel var takhøyden 5,9 m, men senere økt til 6,5 m. Se tidligere merknad om takhøyde.

Siden dette med naboforhold er nevnt i brevet, vil jeg igjen hevde at fortettingen med flere boenheter i vårt bo-område som er et villastrøk, nå må ha nådd en grense, Dette er en uheldig utvikling både med hensyn til økt trafikk og til bo- og naboforhold. Vi ser at det er naboprotester i flere av villastrøkene rundt Levanger. Det må det snart tas hensyn til. Det blir ikke hyggelig for noen å bo i et område hvor naboene er uforlikte.

Audun H. Grande og Gunn J. Grande, Skolevegen 7, Gnr/Bnr 275/175:

*Viser til nabovarsel datert 8. Oktober 2013 til oppføring av tilbygg på garasje til hybelleilighet. Har i etterkant hørt at den søknaden ikke ble sendt inn, men det ble sendt anmerking til Samkommune fra min side.*

*Viser denne gang til nabovarsel mottatt 16.februar 2014 vedrørende tilbygg på garasje til antagelig 3 stk. hybler og i tillegg fasadeendring av hovedhuset.*

*Primært ønsker vi ikke leilighetsbygget velkommen og ønsker derfor å sende anmerking til dette prosjektet.*

*Sekundært virker leilighetsbygget ikke å stå i stil med bolighuset på tomten. Kan forstå utbygging i forhold til utvidelse av dagens boligenhet, mens tiltaket er kun en utbygging med tanke på utleie og inntekt av dette. I forhold til forrige nabovarsel som ikke ble innsendt er det ikke gjort endringer vedrørende inngang til leilighetene. Inngangen plassert rett imot verandaen/uteplassen til nærmeste naboene.*

*Boligen har allerede en utleieenhet. **Mottok aldri noe nabovarsel vedrørende fasadeendring som ble utført i den sammenheng.** Nå ser det ut som utbygger skal tilbake til opprinnelig fasade før ombygging til utleiedel i hovedhuset + terrasse rundt mesteparten av bolighuset.*

*Vi synes at garasje/utleiebygget blir lite forskjønnende og ligner mer på et uthus. Mønehøyden er økt til 6,5 m og **gjør at vi mister utsikten mot Trondheimsfjorden.** Forrige nabovarsel var mønehøyden 5,9m d.v.s. at mønehøyden er økt med 0,6m. Det er grunn til å tro at dette vil være tilsvarende ulempe også for andre naboer.*

*Nabolaget har de siste årene opplevd stor utbygging og forandring av boligmassen i og med at vi er naboer til den omfattende utbyggingen på «Nordlijordet». Vi ønsker derfor å komme med en anmerking på tiltaket, da det fra vår side primært ikke er ønskelig med videre utbygging så nær den fortettingen som allerede har skjedd eller er under utbygging.*

*Frykter også at tiltaket vil føre til mer støy ved utleie til studenter og skolelever, i forhold til at omkringliggende hus er familieboliger. Tilstrekkelig med parkeringsplasser og økt trafikk er også et tema. Leilighetsbygg med 3stk. leiligheter vil kunne medføre 3stk. ekstra biler i tillegg til utbyggers egne biler.*

*Etter vårt skjønn er det ingen god løsning med parkeringsplass foran garasjeportene. Tviler på at det er nok plass mellom garasjeport og veien til at det er tilrådelig å parkere der. Dette er problematisk allerede i dag hvor vår eiendom (plenen) blir brukt som snuplass/forbipassering når bilene står delvis ute i veibanen. Dette blir ikke mindre problematisk når det blir satt opp gjerde på vår eiendom mot veien til våren/sommeren i år.*

Grete Toldnes og Stig-Göran Nordbakk, Skolevegen 5, Gnr/Bnr: 275/355:

*Vi mener bygget blir for høyt når mønehøyden blir ca. 3 meter høyere enn eksisterende bygg er pr i dag. Dette vil medføre at vi mister mye av vårsola på vårt uteområdet.*

*Planlagt inngang mener vi må flyttes til motsatt side enn inntegnet på leverte tegninger, dette er pga at vi har vårt uteområde og inngang på samme side. Vi mener dette kommer til*

å bli en stor forringelse av vår bruk av platting og terrasse og ikke minst verdien på eiendommen.

Området her er blitt veldig fortettet etter en stor utbygging på Nordlijordet, der vi har fått boliger bygd tett inntil vår eiendom.

Prosjekt garasje ønskes ikke velkommen fra vår side pga at med utleie av 3 hybler medfører dette en stor økning av trafikk og støy, både når leietagere og besøkende kommer og ikke minst biler som skal plasseres på rett p-plass og ikke står og sperrer veien ned mot oss.

Etter at tiltakshaver prøvde å imøtekomme naboene kom de med følgende kommentarer:

Takker for forslag til løsning mottatt i dag 26.02 her ser vi at dere kommer med et forslag om å fjerne veranda og bygge ut inngangen og sette opp en levegg etter rekkverket opp trappa på 2 meter høyde for å skjerme for innsyn.

Dette forslaget mener vi ikke på noen måte løser vårt ønske og problemer vedr. innsyn/støy og trivsel av vår bruk av uteområdet på vår eiendom, siden vi har vår veranda og platting opp imot ønsket plassert trapp/inngang ser vi dette som en veldig stor sjenanse for fremtidig bruk av området. Og vi finner det derfor naturlig å be igjen om at planene revurderes.

Jeg forslår at man speilvender innvendige løsninger slik at trapp og inngang kommer på motsatt side, slik at vi som naboer slipper å plages med støy, trafikk, innsyn og utbygger tar dette opp mot seg selv!

Takhøyden bør også reduseres maksimalt slik at bygget ikke blir for høyt, dette kan gjøres med innvendig skråtak.

Vi kjøpte eiendommen vår i 1999 med utgangspunkt og ønske om et rolig område for oss og barna og vokse opp. Og da med planlagt bygd sykehjem på Nordlijordet, slik ble det da ikke og dette ble da omregulert til boligformål. Og dette er pr i dag blitt et kraftig fortettet boligområde.

Etter dette ser vi at det er begrensede med plasser man kan benytte uten å kunne føle seg iaktatt, med dette hybelbygget som er ønskelig og med inngang/oppgang vendt mot oss ser vi at vi må bak huset i skyggen for å kunne bruke vårt uteområde usjenert.

Slik vi ser det vil en endring være best for alle parter.

Kommentar fra tiltakshaver:

Nabomerknadene ble oversendt tiltakshaver som foreslo å redusere innsyn til naboer ved å føre opp en levegg med 2 meters høyde langs trappeoppgang og inngangsparti. Slik at folk på tur inn og ut ikke får innsyn inn til naboeiendommene.

### **Befaring:**

Representanter fra byggesaksavdelingen har vært på befaring på eiendommen og sett på forholdene rundt tiltaket.

**Vurdering av nabomerknader:**

Ifølge plan- og bygningslovens § 29-4 skal byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde godkjennes av kommunen.

Utgangspunktet for vurdering etter PBL § 29-4 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 betydelige ulemper for eksempel for naboer og omkringliggende miljø, jfr. Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 av 1.juli 1990. Under dette skjønnsstemaet inngår et spekter av hensyn som må vurderes under ett. Blant annet er det relevant å vurdere tiltakets tilpasning til terreng og eksisterende bebyggelse, utsikt og lysforhold og hensyn til naboer slik at de beholder/kan få tilsvarende kvaliteter. Kommunen må også ha for øye med formålet med tiltaket.

Tiltak skal i følge søknaden og tegningene i søknaden plasseres og oppføres slik at det ikke er i strid med reguleringsplanen «Ulve – Nordli» og supplerende bestemmelsene i kommunedelplanen for Levanger sentrum. Det er således et tiltak kommunen vurderer som i samsvar med plan.

Når det gjelder nabomerknadene så er det en del punkter som går igjen så disse vil bli vurdert punkt for punkt. Alle merknadene går på oppføringen av leilighetsbygget.

**Tap av utsikt/solforhold/innsyn:**

Alle nabomerknadene påpeker at utsikten vil bli forringet på sin eiendom og det bemerkes at en leilighet over garasje vil medføre innsyn inn på naboene sine eiendommer og uteområder. Kommunen har vært på befaring i området og kommet fram til at det vil være begrenset med utsikt som vil gå tapt ved gjennomføring av tiltaket. Bygget hvor leiligheten er tenkt påbygd er etter kommunens mening hensiktsmessig plassert på eiendommen, med god avstand til de nærmeste naboene i Skolevegen 5 og Skjeflovegen 8. Bygget kunne i verste fall blitt plassert lengre inn på tomta og nærmere disse naboer. Naboene i skolevegen 7 har lengre avstand til tiltaket, samtidig ligger deres eiendom høyere i terrenget. De sier at de vil miste utsikten mot Trondheimsfjorden. Kommunen mener her at de vil miste lite utsikt, siden eiendommen ligger høyere i terrenget. Nabo i Skolevegen 5 påpeker også at de vil miste mye av vårsola på sitt uteområde. Kommunen ser at det vil kunne ta noe sol på ettermiddagen mens sola fortsatt er lav, men at solen fort vil komme så høyt at den vil gå over taket på tiltaket.

Naboene påpeker også at tiltaket vil gi innsyn inn på naboene sine eiendommer. Et bygg med en mønehøyde på 6,5 meter vil helt klart gi større innsyn på naboene sine områder enn det som er tilfelle i dag. Tiltaket er vurdert til å være i henhold til plan og bestemmelser og er plassert slikt på eiendommen at det ligger et stykke ifra nærmeste naboer. Tiltakshaver har også vært imøtekommende med å sette opp en levegg ved trapp/inngangsparti, for å hindre innsyn herifra og inn til naboer. Kommunen vurderer at innsyn til naboer ikke er mere enn det man kan forvente i et tettbygd strøk.

**Parkering:**

I alle nabomerknadene går det frem at de er bekymret for parkeringen og parkeringsmulighetene for leilighetsbygget. I søknaden er parkeringsløsning vist i kart og kommunen går ut i fra at denne løsningen blir fulgt slik at man unngår parkering ut i veien. I tillegg er eiendommen så stor at parkeringen skulle kunne bli løst på en grei måte.

Andre forhold:

Det påpekes i merknaden til nabovarselet at utformingen ikke er heldig og vil forringe nabolaget. Kommunen mener at i dagens boligutvikling må man kunne forvente forskjellige hustyper i boligområdene. Ser man på nabolaget så kan man allerede finne mange forskjellige typer hus i området.

Det påpekes også at man er bekymret for økt ferdsel og støy, samt at nabolaget allerede er tett utbygd. Angående støy så er dette noe man uansett kan oppleve om man bor i et tettbygd strøk. Kommunen har ingen grunn til å tro at dette tiltaket vil kunne skape mere støy enn det man kan regne med i et slikt nabolag. Levanger er også en studentby og man trenger utleieboliger for å blant annet kunne huse studenter.

Det må til slutt påpekes at tiltaket oppføres på en forholdsvis romslig eiendom i et tettbygd strøk. I Levanger er det fra før uttrykt ønske om fortetting, noe et slikt tiltak vil kunne bidra med.

Kommunen har vurdert nabomerknadene nøye, og kommunen ser at enkelte naboer vil ha mindre ulemper som følge av tiltaket gjennom mindre forringelse av utsikt, mere innsyn på eiendommer og mindre tap av sol. Likevel kan ikke kommunen se at disse forholdene som har kommet fram i nabomerknadene, vil kunne føre til betydelige ulemper for naboer. Nabomerknadene er grundig vurdert, og på bakgrunn av ovennevnte vurdering kommer kommunen til at naboer i dette tilfellet ikke påføres kvalifisert ulempe som følge av omsøkte tiltak, slik at tiltakets høyde og plassering godkjennes i samsvar med pbl. § 29-4 tredje ledd.

**VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 (tiltak som krever søknad og tillatelse) og vedtatte delegasjonsbestemmelser godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Bygget skal oppføres i samsvar med Plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

**Mandelid Rør AS** gis ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for innvendig sanitæranlegg.

**Trøndelag Mur og Bygg AS** gis ansvarsrett som ansvarlig søker, samt prosjekterende og utførende for murer- og tømrerarbeider.

**Takst-Forum Trøndelag AS** gis ansvarsrett som ansvarlig for uavhengig kontroll for våtrom og tetthet.

Merknader/orientering:

Gravemelding og søknad om tilkøpling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene 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, jmfør Plan- og bygningsloven § 21.9. Vedtaket

kan påklages i henhold til Forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra mottatt dato av vedtaket, jfr. Plan- og bygningslovens § 31-1.

Med vennlig hilsen

*Odin Magnus Johnson*  
Byggesaksbehandler

Kopi til:

Mads Oliver Jenssen	Skolevegen 3	7604	LEVANGER
Mandelid Rør AS	Industriveien 9	7725	STEINKJER
Sigfred Dreyer	Skjeflovegen 8	7604	LEVANGER
Grete Toldnes og Stig-Gøran Nordbakk	Skolevegen 5	7604	LEVANGER
Audun H. og Gunn J. Grande	Skolevegen 7	7604	LEVANGER
Takst-Forum Trøndelag AS	Sorgenfriveien 9	7037	TRONDHEIM