



Innherred samkommune
Postboks 130
7601 LEVANGER

INNHERRED SAMKOMMUNE

23 NOV. 2012

**Klagebehandling - Dispensasjon fra kommuneplanen - Oppføring av bolighus
– gnr/bnr 314/205 - Levanger - Nord-Trøndelag – stadfesting av kommunens
vedtak**

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har erklært seg inhabil til å behandle ovennevnte klagesak, og har i brev av 28.09.12 sendt saken til Fornyings-, administrasjons- og kirkedepartementet. Departementet har på denne bakgrunn oppnevnt Fylkesmannen i Nordland som settefylkesmann, og har i brev av 08.10.12 oversendt saken hit.

Fylkesmannen stadfester Innherred samkommunes vedtak om å gi tillatelse til oppføring av enebolig i Blåbærveien 12, Levanger. Fylkesmannen finner at vilkårene for å gi dispensasjon i dette tilfelle er til stede.

Bakgrunn for klagen

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag har i vedtak av 12.12.11 opphevet Innherred samkommunes vedtak av 20.09.11 om å gi tillatelse til oppføring av enebolig i Blåbærveien 12, gnr/bnr 314/205 i Levanger kommune. Ansvarlig søker er IEC-HUS Norge AS og tiltakshaver er Tore Kristian Aune og Tina Elden. I kommunens vedtak var det gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om gesimshøyde og takvinkel. Fylkesmannen har opphevet vedtaket, og sendt saken tilbake til kommunen for ny vurdering. Det er lagt vekt på at plasseringen fører til vesentlig ulempe for nabo i form av utsiktstap, og at annen plassering av boligen må vurderes, eventuelt at det angis en endret bygningsutforming, herunder avkorting av lengden.

Revidert søknad

Ansvarlig søker fremmet den 14.03.12 en ny revidert søknad til kommunen om oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom. Bygget skal oppføres med to etasjer, og BYA og BRA er angitt til hhv 171 m² og 259 m². Boligen søkes oppført med pulttak med takvinkel på 5° og gesimshøyder med henholdsvis 6,0 og 6,7 meter, og det søkes om dispensasjon fra

reguleringsbestemmelsenes krav til takvinkel og gesimshøyde. Dersom det ikke gis dispensasjon for omsøkte takform og gesimshøyde, søkes det sekundært om å få oppføre huset med saltak.

I forhold til tidligere søknad er det foretatt endringer med hensyn til bebyggd areal, plassering, og tomtenivå. Bebyggd areal er redusert med ca. 38,9 m² ved at bygget er redusert i lengde fra 22,05 til 18,44 meter. Reduksjon i lengden har medført at tidligere inntegnet carport med veranda utgår. Plasseringen er endret ved at bygget nå er plassert minst 4 meter fra nabogrense mot nord. Videre er boligen senket med 0,7 meter i forhold til først innsendte søknad. Sistnevnte endring ble foretatt etter nabovarsel den 18.01.12, hvor det kom inn 4 merknader. Det ble så sendt ut nytt nabovarsel den 23.02.12, og det kom da inn merknader fra 2 naboer.

Nabo Brit Tønne Haugan skriver i merknad av 07.03.12 at hun fortsatt reagerer på boligens høyde og lengde. Hun skriver at det er bra at tomtenivået senkes med 0,7 meter, men at dette ikke er nok. Bygget bør plasseres lavere slik at det blir mulig å se over taket. Hun mener fortsatt at boligen er for stor og ruvende og 2,5 meter for lang for tomta. Videre mener hun boligen burde vært endret eller snudd 90 grader slik at utsikten for de bak blir bedre ivaretatt. Hun motsetter seg dispensasjon, og hevder at boligen står i sterk kontrast til eksisterende hus i området med hensyn til stil, takutforming og retning. Videre viser hun til at adkomsten til boligen blir bratt, trafikkfarlig med manglende sikt ved avkjørsel.

Nabo Eli-Beate og Lasse Myrholt har i merknad av 07.03.12 uttalt at det er viktig at en fortetning i et 16-17 år gammelt felt ikke skjer på bekostning av naboene rundt. De mener at boligen må plasseres minst 2 meter lavere i terrenget med hensyn til naboenes utsikt. De viser til at det ikke bør dispenseres fra reguleringsbestemmelsene med hensyn til krav om gesimshøyde og takutforming.

Kommunens foreløpige svar og tiltakshavers kommentarer

Kommunen sendt den 27.04.12 et foreløpig svar til ansvarlig søker hvor de ble bedt om å vurdere en endret plassering, samt fundamentering med underetasje. Kommunen viser til at den reviderte søknaden ikke gir noen vesentlig forbedring av utsiktsforholdene for naboene.

I brev av 21.05.12 til kommunen uttaler Elden/Aune at de opprettholder søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform og gesims. De viser til at denne byggestilen anses å være klart fordelaktig for naboer når det gjelder utsikt, og de ønsker å bygge i henhold til den byggeskikk som er nåtidens uttrykk. Uttalelsen går i korte trekk ut på følgende:

- I forhold til plassering og utforming er boligen avkortet med 3 meter slik at man er godt innenfor 4 meters grensen til naboeiendommene. Elden/Aune hevder at boligen er plassert slik for å ivareta lys og luft mellom boligene på en god måte. De kan ikke se at en annen plassering eller utforming vil kunne gi Haugan fordel/nytte i forhold til det omsøkte tiltaket. Huset har heller ikke en lengde utover normallengden, og tiltakshaver tilbakeviser at huset er 2,5 meter for langt for tomta. Reguleringsplanen angir heller ingen maks lengde på boligen, og den definerte BYA for tomta er overholdt.
- Det vises til at det kun er behov for dispensasjon for gesimshøyden på 0,7 meter. Reguleringsplanen tillater maks mønehøyde 9 meter, og gesimshøyde på 6 meter.

- Elden/Aune viser til at eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et tettbygd boligområde. Uansett utforming vil utsikten for bakenforliggende bolig bli berørt. Det vises videre til at høydeforskjellen mellom omsøkte eiendom og den bakenforliggende er knapt 1 meter. Det må derfor være påregnelig ut bebyggelse på tomte vil medføre utsiktstap.
- Med hensyn til byggestil opprettholder de søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om takform og gesims.
- Tiltakshaver viser til rundskriv H-18/90 om deres rett til å utnytte tomte, og at dette må veies opp mot naboens ønske om å bevare utsikten "utover det man kan forvente ifht. reguleringsplan og i forhold i terrenget." I tillegg vises det til de ulemper de nå er blitt påført i forbindelse med forsinkelsen i byggesaken; bl.a. økte kostnader til arkitekt, byggesaksgebyr, prisstigning på boligen samt personlig belastning i forbindelse med forsinkelsen.

Kommunens vedtak

Innherred samkommune godkjente det omsøkte tiltaket i vedtak av 07.06.12, sak 409/12. Det ble gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser for gesimshøyde og takvinkel. Kommunen uttaler at det estetiske inntrykket ikke vil forringes som en følge av dispensasjonen. Det vises til at boligfeltet allerede inneholder bygninger med varierende takvinkel slik at det helhetlige inntrykket ikke vil påvirkes i stor grad. Videre vises det til at boliger med pulttak er en økende trend som må anses for å være en del av samfunnsutviklingen. Kommunen kan derfor ikke se at det er riktig å nekte oppføring av moderne bygninger med begrunnelse at den øvrige bebyggelsen er av noe eldre opprinnelse.

Kommunen har videre lagt til grunn at hensyn bak bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir "vesentlig tilsidesatt" ved at dispensasjon gis. Videre er det lagt til grunn at dispensasjon i dette tilfelle medfører en klar fordel for berørte naboer, da den omsøkte takvinkel ligger lavere enn det reguleringsplanen tillater.

Når det gjelder plassering konstaterer kommunen at boligen nå er plassert innenfor 4-metersgrensen fra naboeiendommen. Nabo Brit Tønne Haugan har nå en siktkorridor både nord og sør for den planlagte boligen, delvis pga. avstanden mellom boligene, delvis fordi tomtene er noe forskjøvet i forhold til hverandre. Når det gjelder en annen plassering/utforming uttaler kommunen følgende:

"Dersom en tenker seg det planlagte bygget snudd 90 grader og plassert 4 meter fra grensen mot nord, vil kartet vise at siktlinjen fra nabo Tønne Haugan vil bli noe større på søndre side av bygget og noenlunde like på nordre side. For nabo Myrholt vil siktlinjen på søndre side av bygget bli noe større. Uansett plassering vil det planlagte bygget ligge i dagens siktlinje, særlig for Tønne Haugan som i dag har en utsikt som Fylkesmannen beskriver som panoramautsikt. Utsikten for Myrholt er i dag begrenset av eksisterende bygg på annen naboeiendom.

Det over betyr at annen plassering av bygget, for eksempel snudd 90 grader, vil være en for bedre løsning med hensyn på utsiktsforholdene for naboene. Hvor mye bedre utsikten blir, kan også avhenge av garasjeplassering og utforming. Spørsmålet blir dermed om fordelene for tiltakshaverne med planlagt plassering skal tillegges større vekt enn ulempene omsøkt plasseringen medfører for naboene.

En snuing med 90 grader der grunnflaten beholdes, kan medføre større ulemper for nabo i nord med mindre utsikt og sol/lysinnslipp fra sør. Samtidig bør bygget på grunn av terrengforholdene sannsynligvis trekkes lengre mot øst og nærmere nabogrensen der. Ulempen med en eventuell snuing for tiltakshaverne kan være tidsforbruk og kostnader med omprosjektering (eksisterende planløsning antas å ikke passe), tidsforbruk og kostnader med ny nabovarsling og søknad (første søknad ble mottatt 03.08.2011) samt andre ulemper med forsinket bygging og innflytting.

Med henvisning til det over anser vi det slik at omsøkte plassering i planet (kartet) er i samsvar med reguleringsplanen og høydeplassering i samsvar med Fylkesmannen avgjørelse i vedtak datert 12.12.2011. Etter kommunens skjønn er også plasseringen i samsvar med plan- og bygningslovens § 29-4. Det legges til grunn blant annet at bygget ikke har særlig lang fasade og at endring i plassering ikke medfører relativt små ulemper for tiltakshaver i forhold til den fordel/nytte to av naboene vil få. Etter kommunens vurdering vil ikke omsøkte plassering føre til at naboeiendommene vil virke mørk eller inneklemt, det vises her til den relativt gode avstand mellom byggene (ca. 20 meter) og til at tomter og bygg er noe forskjøvet.”

Klage

I brev av 02.07.12 ble vedtaket påklaget av Britt Tønne Haugan. Hun stiller seg uforstående til at kommunen innvilger dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, og hun mener at man da ikke får en helhetlig utforming av bebyggelsen i dette boligområdet. Hun mener denne dispensasjonen betyr en forringelse for naboene i Tyttebærveien 5 og 7. Den omsøkte boligen er den eneste som er plassert med langsiden langs tomten, mens de øvrige er dreid 90 grader. Hun mener en 18,4 meter lang bolig vil bryte med de andre husene og vil være et estetisk brudd. Haugan mener boligen er for lang for tomta og kritiserer kommunen for ikke å ha bidratt til å imøtekomme Fylkesmannens anbefaling ved 1. gangs behandling av saken. Hun mener huset fortsatt er for langt selv om carporten er fjernet. Haugan hevder det ikke kan være lov å gi en slik dispensasjon som forringer utsikt og påfører bakenforliggende boliger en forringelse av verdi. Haugan etterlyser forutsigbarhet for beboerne som bygde for 17 år siden, og mener kommunen burde funnet en løsning som alle kan være enige om. Haugan hevder at oppføringen av boligen vil være en stor ulempe for henne, og det vil forringe hennes livskvalitet og bolyst. Det vil føre til at hun må se inn i en lang vegg i stedet for å nyte panoramautsikten som hun har i dag. Hun reiser også spørsmål ved hvem som skal bære de økonomiske konsekvensene av verdiforringelsen på hennes bolig.

Merknader til klage

Elden/Aune har i brev av 26.07.12 uttalt seg til klagen. De viser til kommunens uttalelse om at det i byggefeltet er oppført boliger med forskjellige takvinkler, slik at det helhetlige inntrykket ikke vil påvirkes i særlig stor grad. Videre at oppføring av boliger med pulttak er en økende trend som må anses for å være en del av samfunnsutviklingen.

For øvrig viser Elden/Aune til at byggestilen anses å være fordelaktig for naboer når det gjelder utsikt, og han finner det naturlig at man må få bygge i henhold til den byggeskikken som er nåtidens uttrykk. Videre vises det til at redusert utsikt og luft må være påregnelig all den tid eiendommen er avsatt og regulert til boligformål. De viser til at det måtte forventes et hus med mønehøyde på inntil 9 meter plassert i 4 meters avstand fra nabogrensen.

Elden/Aune mener derfor at klager burde ha handlet “proaktiv med tanke på utnyttelse av egen tomt” ved plassering og utforming av boligen. De viser til at “gode utsiktsforhold er en ren bonus pga. at tomta ikke har vært bebygd, og medfører ingen rettighet på utsikt”.

Elden/Aune uttaler videre at de har vurdert andre løsninger, men kommet til at det vil gi dem store ulemper og lite utsiktsgevinst for klager. Ved bygging av et hus med kortere fasadelengde og medførende økt bredde/dybde på huset for å beholde tilsvarende BYA, vil garasje måtte plasseres ved siden av huset. Som eksempel nevnes at en garasje på 50 m² medfører en mønehøyde på 6 m. Tiltakshaver hevder at en slik løsning vil også medføre betydelig utsiktstap for Haugan.

Kommunens klagebehandling

Kommunen behandlet klagen den 20.08.12, og vedtak av 07.06.12 ble opprettholdt.

Kommunen viser til at Haugans anførsler var kjent og ble vurdert under behandling av søknaden. Når det gjelder påstand om verditap på hennes eiendom, uttaler kommunen at dette er et tema som ligger utenfor plan- og bygningsloven.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Aktuelle område ligger innenfor reguleringsplanen for Høgberget 1 med bestemmelser, vedtatt av kommunestyret i Levanger den 01.06.89. Eiendommen er i planen avsatt til boligformål.

Plassering, pbl § 29-4

Haugans anførsel går på boligens plassering, utforming og høydeplassering som i følge henne medfører et betydelig utsiktstap fra hennes eiendom.

Reguleringsplanen har ingen bestemmelser om plassering av boligen, og det er dermed pbl. § 29-4 som regulerer dette. Bestemmelsen har slik ordlyd:

“Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare fjores opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.....”

Første ledd første punktum bestemmer at byggverkets høyde og plassering skal godkjennes av kommunen. Det materielle innholdet i pbl. § 29-4 er en videreføring av § 70 i plan- og bygningsloven av 1985. Formålet med bestemmelsen er bl.a. brannvern hensyn, terreng- og omgivelsestilpasning og behovet for å sikre lys og luft mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse.

Kommunaldepartementets rundskriv H-18/90 er forutsatt også å skulle gjelde for § 29-4. I rundskrivet er det uttalt at bestemmelsen forutsettes praktisert slik at tiltakshavers ønske imøtekommes der ikke *avgjørende grunner* taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for eksempel for naboer og omkringliggende miljø. Bestemmelsen gir imidlertid ikke selvstendig hjemmel for å (fullstendig) avslå en byggesøknad. Det dreier seg bare her om et valg mellom alternative muligheter. Tiltakshaver må nøye seg med et - etter hans oppfatning – dårligere alternativ, hvis dette etter bygningsmyndighetenes oppfatning er nødvendig for å oppnå en plassering i samsvar med de aktuelle formålene. Det er også vist til at bygningsmyndighetene i visse tilfeller må kunne påby en endret utforming av huset så fremt grunnflaten i det vesentligste forblir uendret.

Spørsmålet er om det i denne saken foreligger avgjørende grunner som tilsier at omsøkte plassering ikke kan godkjennes som omsøkt, eventuelt om tiltakshaver må velge en annen utforming.

I forhold til tidligere søknad har boligen nå en avstand til nabogrensene som utgjør 4 meter eller mer, og avstandskravet i pbl. § 29-4 annet ledd er dermed oppfylt. Videre er det på det rene at tiltaket ligger innenfor utnyttingsgraden som er fastsatt i reguleringsplanen for eiendommen.

Boligens høydeplassering ble ved første gangs behandling ansett for å være akseptabel, da den var plassert på samme høyde som naboeiendommene. Ved revidert søknad er boligens tomt nivå likevel senket 0,7 meter i forhold til tidligere søknad, noe som må sies å være til klagers fordel.

I klagen er det anført at huset bør snus 90 grader. I så tilfelle legger kommunen til grunn at den omsøkte planløsningen neppe vil passe, og at det da må velges en annen utforming av huset. Fylkesmannen er enig i at tiltakshaver neppe vil være tjent med å snu huset 90 grader uten at man velger en annen utforming av huset. Sett på denne bakgrunn vil vi anta det ikke er andre alternativer for plassering av den omsøkte boligen på tomte som gagnar tiltakshaver, og som forbedrer utsiktsforholdene for klager. Spørsmålet er om det omsøkte tiltaket er til så stor ulempe for klager at tiltakshaver bør finne en annen utforming av huset.

I forhold til utsiktsforringelse har Ombudsmannen i årsmelding av 1987, s. 172 uttalt at det *“bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktsforringelse for naboer som kan begrunne avslag på en byggesøknad.”*

Ved vurderingen av hvor vidt et utsiktstap er av et slikt omfang at det ikke kan aksepteres, må en se hen til hva som kunne forventes på denne eiendommen. Når eiendommen er regulert til boligformål, måtte det forventes at det før eller senere ville bli ført opp en bolig på eiendommen. Med den plassering som eiendommene har i forhold til hverandre, måtte det også være påregnelig for Haugan at utbygging på omsøkte eiendom ville medføre tap av utsikt.

Kommunen uttaler at med det omsøkte tiltaket vil klager få en siktkorridor både nord og sør for det omsøkte bygget pga. av avstanden mellom bygningene, og fordi tomtene er noe forskjøvet i forhold til hverandre.

Det fremgår videre av saksutredningen at kommunen har vurdert en annen plassering/utforming. Kommunen kom til at utsikten for Haugen vil bli noe bedre mot sør, men det samme mot nord dersom boligen snus 90 grader. Kommunen legger imidlertid til grunn at en annen utforming vil føre til at huset pga. av terrengforholdene må trekkes lengre mot øst og dermed nærmere Haugans eiendom. I følge kommunen vil dette igjen føre til større ulemper for nabo i nord mht. til sol og lysforhold. Etter kommunens vurdering er det usikkert hvor mye bedre utsikten blir fra Haugans eiendom, idet dette er avhengig av garasjeplassering og utforming. I følge tiltakshavers vil en annen utforming av boligen med samme BYA og kortere fasade, bety økt bredde/dybde på huset. I tillegg til at garasjen vil måtte plasseres ved siden av huset.

Som det fremgår ovenfor vil en annen utforming med samme BYA trolig føre til at boligen må trekkes nærmere Haugans eiendom. I dag er avstanden fra den omsøkte boligen til Haugans tomtengrense ca. 10 meter. En annen utforming og en plassering inntil 4 meter fra grensen vil føre til mindre lys og luft mellom eiendommene. Utfra fra Fylkesmannens oppfatning er det dermed usikkert hvor stor utsiktsgevinst det vil bli for Haugan dersom tiltakshaver pålegges en annen utforming av boligen.

Fylkesmannen slutter seg etter dette til kommunens vurdering om at endring i plassering/planløsning medfører ulemper for tiltakshaver som ikke står i forhold til den fordel Haugan vil få med en annen planløsning.

Fylkesmannen finner derfor ikke at det foreligger avgjørende grunner som taler imot det omsøkte tiltaket.

Utforming av tiltak

Av pbl § 29-2 følger det at tiltaket skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Paragraf 29-2 gir to hovedelementer for vurderingen av hva som er god visuell kvalitet. Tiltaket skal både ha gode estetiske kvaliteter i seg selv, og i forhold til omgivelsene. Tiltaket skal oppfylle begge kriteriene.

Når byggverket i seg selv skal vurderes, må det ses hen til byggets utforming med volum, dimensjonering og formuttrykk, og materialbruk og fargevalg. Vi viser til Ot.prp. nr. 45 s. 341: Bygningen skal gjennom sin form gi uttrykk for sin funksjon, og andre visuelle kvaliteter i prosjektering og utførelse, som samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk med videre. Kravet til god kvalitet skal også tolkes relativt i forhold til størrelse og synlighet.

Byggverkets utforming må i tillegg harmonere med omgivelsene. Dette gjelder både naturgitte omgivelser som for eksempel eksisterende terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og bygde omgivelser der faktorer som volum, form, materiale og ikke minst farger hører med i vurderingen. Dette betyr at det under byggesaksbehandlingen må foretas en vurdering av omkringliggende bebyggelse. Vi viser til Ot.prp. nr. 45 s. 342: Avvik må framstå som faglig begrunnede valg framfor tilfeldig utforming.

I reguleringsbestemmelsene er det videre bestemt at: *Ved behandling av byggemelding skal bygningsråd påse at bebyggelsens form, fasade og synlige materialer får en god utførelse og harmonerer med omgivelsene.*”

I forbindelse med dispensasjon fra planens bestemmelser om takvinkel og gesimshøyde har kommunen gjort en vurdering av tiltakets estetiske utforming. Kommunen har vurdert bygget som estetisk godt utformet, og i samsvar med dagens byggestil. Kommunen mener at det estetiske inntrykket ikke vil forringes med det omsøkte tiltaket. Det vises til at boligfeltet allerede inneholder bygninger med varierende takvinkler, slik at det helhetlige inntrykket ikke vil påvirkes i stor grad.

Ved første gangs behandling av saken er det i vedtaket fra Fylkesmannen i Nord-Trøndelag uttalt: *“Ved befaring kunne Fylkesmannen konstatere at det i området er oppført flere boligtyper med forskjellige formuttrykk. I tillegg er vi gjort kjent med at det er gitt tillatelser/dispensasjon for oppføring av flere tiltak med takvinkel og gesimshøyde som avviker fra planens bestemmelser. Vi kan derfor ikke karakterisere bebyggelsen i området som enhetlig i formuttrykk. Den omsøkte boligens formuttrykk, herunder takvinkel og pulttak som medfører en gesimshøyde på 0,7 meter mer enn det planen tillater, vil således ikke skille seg særlig ut fra den øvrige bebyggelsen i området.”*

Fylkesmannen har ikke sett det nødvendig med befaring, men har ved gjennom Google Earth fått bekreftet det som er uttalt ovenfor om at bebyggelsen ikke er enhetlig.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunnlag for å sette til side den vurdering som kommunen her har gjort.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes krav til takvinkel og gesimshøyde. Bestemmelsene i reguleringsplanen sier at takvinkelen skal ligge mellom 22-40 grader og gesimshøyden skal være på maks 6,0 meter. Den omsøkte boligen har pulttak som medfører to gesimser på 6,0 meter og 6,7 meter og en takvinkel på 5°. I søknaden er det anført at dispensasjon bør gis av hensyn til bakenforliggende naboers utsikt. Det argumenteres med at med den slake takvinkelen vil huset bli mindre ruvende og mye lavere enn et tilsvarende hus med saltak, og det derfor foreligger klart større fordeler enn ulemper for naboer og boligområdet for øvrig.

Det er i pbl. § 19-2 annet ledd fastsatt følgende om når dispensasjon kan gis: *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Det må være en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon.

Kommunen viser til at hovedformålet med bestemmelser om øvre gesimshøyde og takvinkel må antas å være hensynet til estetikk i boligområder. Kommunen skriver at slike bestemmelser sørger for at man får en helhetlig utforming av bebyggelsen i tette boligområder, og slik unngår man store avvik mellom bolighusene som kan medføre uheldige resultater fra et rent estetisk perspektiv. Kommunen antar videre at hensynet til

naboer til en viss grad gjør seg gjeldende bak slike bestemmelser, da man på denne måten kan unngå at naboer taper all sin utsikt gjennom bratte takvinkler og høye bygninger.

Kommunen har vist til at det foreligger et forholdsvis stort avvik mellom planens fastsatte takvinkel og den takvinkel tiltakshaver har søkt om. Kommunen har likevel kommet til at hensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir "vesentlig tilsidesatt" ved en dispensasjon. Det er vist til at området har bygg med varierende takvinkler, og at feltet derfor ikke vil forringes ved en dispensasjon.

Kommunen har videre kommet til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfelle er klart større enn ulempene. Det er vist til at ulempene med å gi dispensasjon bl.a. har presedensvirkninger, og at man derfor bør benytte dispensasjonsadgangen med forsiktighet. Kommunen har imidlertid lagt til grunn at dispensasjon i dette tilfelle er en klar fordel for berørte naboer. Kommunen viser til at reguleringsplanen gir adgang til å oppføre bygning med mønehøyde på 9 meter. Et saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader og mønehøyde på 9 meter ville ut fra kommunens vurdering tatt adskillig mer utsikt fra naboer enn det omsøkte tiltaket. På denne bakgrunn legger kommunen til grunn at dispensasjon må være en fordel for eiendommene som er plassert bak det omsøkte tiltaket.

Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering om at hensynene bak bestemmelsene i planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Det er her lagt vekt på at det i området allerede er bygninger med ulike takvinkler, og at det omsøkte tiltaket ikke vil skille seg særlig ut fra den øvrige bebyggelsen.

Fylkesmannen slutter seg videre til kommunens vurdering om at fordelene i dette tilfelle er klart større enn ulempene, idet bygningen har en lavere høyde enn det planen tillater.

Fylkesmannen er etter dette kommet til at klagen ikke har ført fram, og kommunens vedtak kan stadfestes.

Haugan har i klagen bedt om Fylkesmannens synspunkter på hvem som er ansvarlig for at hennes eiendom ut fra hennes oppfatning vil tape verdi pga. av det omsøkte tiltaket. Spørsmål om erstatning i dette tilfelle er et privatrettslig forhold, som ikke hører inn under de vurderinger som skal gjøres i en klagesak etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen vil derfor ikke gå noe nærmere inn på dette forholdet.

Vedtak

Fylkesmannen stadfester Innherred samkommunes vedtak av 07.06.12, sak 409/12.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev datert 28. september 2009 fra Kommunal- og regionaldepartementet, jf. forvaltningsloven § 34.


Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen



Roar Arne Kvitvik (e.f.)
avdelingsdirektør



Tor Sande
Tor Sande
underdirektør

Kopi til:

ICE-HUS Norge AS	Stokkeveien 55	3160	STOKKE
Tore Kristian Aune og Tina Elden	Kirkegt. 15 c	7600	LEVANGER
Britt Tønne Haugan	Tyttebærveien 7	7600	LEVANGER
Advokatfirmaet Danielsen & Co	Postboks 6655 St. Olavs plass	0165	OSLO