



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Terje Venseth
Sørvegen 13
7600 Levanger

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: TSI 2007/8497
Eiendom: 275/434//

Dato: 19.08.2008
Saknr: 622/08

1719/275/434 - Terje Venseth - Garasje - Sørvegen 13

Saksopplysninger:

I sak 545/08 ble følgende vedtak gjort:

”Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 og reguleringsbestemmelsenes § 14 gis dispensasjon fra § 2 når det gjelder utnyttelsesgrad fra $U = 0.2$ til $U = 0.21$ og fra § 6 når det gjelder størrelse på garasje fra 35 m² grunnflate til grunnflate ca. 45 m² i reguleringsbestemmelsene tilhørende reguleringsplan for området Brusve – Gimle – Vestgård m.v.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (tillatelse til tiltak) 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.”

Fra eierne av Fabritiusvegen 2 har kommunen i brev datert 05.08.08 mottatt klage på vedtak i sak 545/08. I klagen står bl.a. følgende:

”1. Det er først søkt om en garasje som i utgangspunktet er større enn 35 m² og gitt dispens for det. Under befaringsviser det seg at det allerede er støpt en hel etasje som det ikke er søkt om. I ny søknad er det søkt om en garasje med grunnflate på 45 m² i to etasjer (vedlegg 2) og da blir det 90 m², men skal ikke 3 etasje regnes med? Den har innvendig høyde på 190 cm og skulle vel bli noen kvadrat der også. Jeg har blitt fortalt at kvadrat regnes opp til 160 cm.

2. Garasjen som det er søkt på i utgangspunktet hadde en maks. høyde på 4.85 meter. Etter befaringsviser ble det søkt på en garasje på ca. 6.8 meter. Jeg regner med at Terje skal sette opp den opprinnelige garasjen da han allerede har støpt sokkeletasjen. Da blir mitt regnestykke slik ... Garasje 4.85 meter + 2.5 meter sokkel. Vil det da blitt gitt en ny dispensasjon om denne garasjen blir høyere enn ca. 6.8 meter? For mitt regnestykke vil bli 7.35 meter. Jeg

må igjen minne om at vi ligger lavere i terrenget enn vår nabo. Se tidligere bilder med kommentarer (vedlegg 3,4,5).

3. Vår nabo bemerker at pga. masseutglidning og råd fra fagfolk ble det ikke anbefalt en støttemur på tre sider. Vel må jeg igjen minne kommunen på at vår nabo har flyttet sin opprinnelige gårds plass fra nersiden til oversiden og laget denne ekstra utfyllingen ved innkjørsel fra oversiden, så det er vel han selv som har forårsaket denne utglidningsfaren.

4. Torbjørn Sirum skriver også at vi i kommunen har etter grundige undersøkelser funnet ut blant annet at vårt tre i hagen skjerner for innsyn. Det er da ikke innsynet vi kommenterer, men høyden. Jeg kan da opplyse alle dere i kommunen som har funnet ut at vårt tre skjerner... dette treet er snart 40 år og det var planlagt nedsaget denne våren pga. alder og mye skygge, men det er ikke gjort pga. denne Berlinermuren klin opp i vårt uteområde (se vedlegg bilder). Om at det også er 19 meter i mellom vårt hus og garasje er også uinteressant da vi er "nærmere" når vi er ute på vår framside av huset vårt."

Tiltakshaver har i E-post sendt 14.08.08 til kommunen kommet med følgende kommentarer til klage av 05.08.08:

"Meget beklagelig at Strugstad har fått forståelse av at undertegnede har "foretatt ulovligheter", "gitt uriktige opplysninger" og "driver med løgn og fanteri". Ser ingen grunn til å kommentere disse påstandene eller de øvrige punktene vedrørende areal og høyder, men viser i stedet til Byggemelding med alle påkrevde vedlegg; målsatte tegninger, erklæring om samtykke fra tilgrensende naboer, etc., samt gravemelding fra maskinentreprenør datert før noe som helst arbeid ble startet.

Beklager også at Strugstad oppfatter muren som veldig skjemmende, men jeg er enig i at en uferdig, grå betongmur ikke er spesielt vakker. Av hensyn til både Strugstad, og de naboene jeg grenser mot, er det mitt ønske at denne saken løser seg raskt slik at jeg kan starte med selve trekonstruksjonen.

Med tilfylling rundt murene og beplantning, håper jeg at garasjen også for Strugstad, kan fremstå annerledes enn hva den sammenlignes med i klagen."

Vurdering:

Kommunen har vurdert naboens klage på vedtak i sak 545/08 og kan ikke se det foreligger vesentlige nye momenter i klagen som ikke var kjent ved førstegangsbehandlingen av søknaden.

Det kan likevel være på sin plass å kommentere noen av punktene som framkommer i klagen. I henhold til Norsk standard NS 3940, areal og volumberegning av bygninger er bebygd areal (grunnflate) det arealet som bygningen opptar av terrenget ("fotavtrykket"). Omsøkte bygg har bebygd areal (grunnflate) ca. 45 m² (6.2 m x 7.2 m). Brutto golvareal er beregnet til ca. 90 m² hvor da både areal i kjelleretasje og førsteetasjen er summert.

Etasjeantallet i en bygning er summen av måleverdige etasjer og plan som ligger over hverandre og som utgjør bygningens hoveddel og tilleggsdel. Følgende etasjer og plan medregnes likevel ikke i etasjeantallet:

- Kjeller som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1.5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- Mellometasje som har bruksareal mindre enn 1/5 av underliggende hele etasjes bruksareal.
- Loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal.

I denne saken har kommunen definert kjeller til å være egen etasje, slik at bygget er å betrakte som et to etasjes bygg. Loftsetasjen har i følge tegningene en fri høyde på 1.89 m målt fra overkant ferdig golv til underkant av bærende konstruksjoner (for eksempel hanebjelke) og har således ikke et måleverdig areal.

Garasjen har i følge tegningene en maks. mønehøyde målt på ca. 6.8 meter. Dette målet framkommer ved å måle fra planlagt oppfylt terreng på garasjen nedre side og opp til møne.

Kommunen har etter nøye vurderinger av alle momenter i saken kommet fram til å anbefale at vedtak i sak 545/08 opprettholdes. Dette ut ifra de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i sak 545/08 opp imot bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

I samsvar med de vurderinger som er gjort i dette saksfremlegget og i sak 545/08, opprettholdes det vedtak som ble gjort kommunen i sak 545/08. Saken oversendes Fylkesmannen i Nord- Trøndelag for endelig avgjørelse.

Med hilsen

Torbjørn Sirum
fagansvarlig byggesak

Kopi til:

Eva og Knut Strugstad	Fabritiusvegen 2	7600	Levanger
Terje Venseth	Sørvegen 13	7600	Levanger