



Innherred samkommune

Plan-, byggesak-, oppmåling- og miljøenheten

Arne Olsen og Kristin Johanne Hildrum
Tiurvegen 2
7650 VERDAL

Deres ref:
Sakstype: Delegert byggesak

Vår ref: GVA 2010/3918
Eiendom: 1721/234/7/86

Dato: 28.06.2010
Saksnr: 499/10

Vedtak - Garasje - 1721/234/7/86 - Østerinnsvollen - Arne Olsen og Kristin Johanne Hildrum - Innvilget

Vi viser til Deres melding om garasje på eiendom ved Østerinnsvollen med gnr/bnr 234/7/86 i Verdal kommune, mottatt her 03.05.2010. Vi viser også til diverse korrespondanse, senest med revidert situasjonskart mottatt 25.06.2010.

Meldingen ble gjort om til søknad i brev datert 06.05.2010, da det var mottatt nabomerknader til tiltaket. Tiltakshaver har mottatt kopi av alle mottatte nabomerknader.

Planstatus:

Omsøkte garasje ligger innenfor reguleringsplanen Sandvika med plan-id 2007004. Slik garasjen er tegnet inn på situasjonskartet mottatt 25.06.2010, kommer garasjen ikke i strid med reguleringsplanen.

Nabovarsling:

I forbindelse med nabovarslingen er det mottatt nabomerknader fra Morten Aune og Johanne Vatne Aune som er festere av nabohytte med gnr/bnr/fnr 234/7/85, fra Arnfinn Gansmo som er fester av nabohytte med gnr/bnr/fnr 234/7/84 og fra Sandvika Eiendomsselskap.

Nabomerknadene går ut på at garasjen fører til tap av utsikt, at den blir skjemmende og til sjenanse for naboer, at den plasseres for nært vegen, at omsøkte plassering forringer verdien av nabohyttene. Det foreslås en alternativ plassering av garasjen på sørsiden av hytta som vil ta mindre utsikt, være mindre til sjenanse og sørge for at mindre snø kommer på vegen. Det vises også til en konflikt angående noen tre på eiendommen.

Tiltakshaverne har kommentert nabomerknadene i brev mottatt 17.06.2010. De opprettholder ønsket plassering av garasjen. Dette er den mest praktiske løsning for dem, den vil gi en tunfølelse i forkant av verandaen og skjerming mot vegen. Den foreslåtte alternative plasseringen vil dekke for vinduer, kreve mer areal til avkjørsel, og dessuten komme i strid med byggegrensa i reguleringsplanen. Tiltakshaver skriver videre at omsøkte plassering ikke medfører noen oppfylling, og de mener snøforholdene ikke blir endret av garasjen.

Garasjen er siden nabovarslingen, flyttet 20 cm nærmere hytta og gjort 10 cm smalere. Plan- og byggesaksjefen finner at denne endringen er så liten at det ikke er nødvendig med ny nabovarsling.

Befaring:

Plan- og byggesaksavdelingen har vært på befaring på Østerinnsvollen. Det er også mottatt bilder som viser dagens utsiktsforhold.

Vurdering av nabomerknader:

I følge Plan- og bygningslovens § 70 nr skal bygningens plassering og høyde godkjennes av kommunen med mindre den er fastsatt i plan.

Utgangspunktet for vurdering etter PBL § 70 nr 1 er at tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler i mot 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.

Garasjen skal i følge siste situasjonskart, plasseres slik at den ikke er i strid med reguleringsplanen for Sandvika i forhold til byggegrenser mot veg eller mot naboer. Når det gjelder tap av utsikt, så kan ikke Plan- og byggesakssjefen se at den medfører betydelige ulemper for naboene. Det tap av utsikt som omsøkte garasje vil gi, vurderes å være innenfor det som anses som må tåles i forholdsvis tettbygd hyttestrøk.

Når det gjelder snøforhold, så kan ikke Plan- og byggesakssjefen se at omsøkte garasje medfører noen betydelig ulempe for naboene.

Plan- og byggesakssjefen kan heller ikke se at garasjen er i strid med Plan- og bygningslovens § 74-2, når det gjelder kravene til estetikk. Tiltaket tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til omgivelsene.

Eventuelle tidligere tvister om trær anses ikke å ha betydning for saken. Søknaden gjelder garasjen.

Plan- og byggesakssjefen har vurdert nabomerknadene fra Morten Aune og Johanne Vatne Aune, fra Arnfinn Gansmo og fra Sandvika Eiendomsselskap nøye, og kommet til at de ikke tas til følge.

VEDTAK:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 93 (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.

Merknader/orientering:

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 § 96.

Vedtaket kan påklages, jfr Forvaltningslovens § 28. Det er 3 ukers klagefrist fra underretning om vedtaket er mottatt.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt.

Med hilsen

Gunnar Vatn
ingeniør

Kopi med orientering om klageadgang til:

Arnfinn Gansmo	Symrevegen 12	7650	VERDAL
Morten Aune og Jorunn Vatne Aune	Leirådalsvegen 84	7650	VERDAL
Sandvika Eiendomsselskap v/Leif Eriksson	Edin Holmes gt 7	7650	VERDAL