



Tone Valstad
Vistventrøa 24
7670 INDERØY

Delegert sak - Byggesak nr.: 96/2021

5053-081/026 - Søknad om tillatelse til bygging uten ansvarsrett - Vistventrøa 24 - Delvis godkjent

Kommunen viser til søknad om *oppføring av carport, bod og innglassing av veranda/ vinterhage*.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av bod, carport og vinterhage på eiendommen 81/26 i Inderøy kommune.

Når det gjelder vinterhagen er det her snakk om å glasse inn eksisterende takoverbygd veranda og på den måten få en vinterhage. Dette tiltaket medfører ingen endring i beregningen av BYA og kommunen kan heller ikke se at tiltaket vil påvirke naboer/gjenboere i noen grad. Tiltaket godkjennes.

Så søkes det om oppføring av carport. Denne søks oppført i tilknytning til boligen som et tilbygg. Dette medfører at arealbegrensningene for eiendommen overskrides. Dette da tomte er regulert til hytteformål, selv om selve bygget er bruksendret til bolig. Arealbegrensningene i plan er på 100 m2 BYA for hytte og 20 m2 for uthus/anneks. Ut fra dette finner kommunen å ikke kunne godkjenne carporten slik som den er omsøkt. Tiltaket vil kreve en annen plassering eller en søknad om dispensasjon.

Tiltakshaver har trukket søknaden om bod.

Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har kommet en merknad til saken.

Hei

Har fått videresendt be-post med vedlegg tilsendt fra Tone Valstad, Vistventrøa 24. Her søkes det om carport skriver hun i epost, men det er krysset av for garasje. Hva er riktig?

Har uansett en merknad til søknad.

I forbindelse med oppføring av denne hytta hadde vi noen merknader til plassering av hytta. Vi ble den gang ikke hørt. Hytta ble, i stedet for å legges litt ned i skråningen/ terrenget, satt på det høyeste punktet på tomte for at byggherre skulle slippe å spreng. I tillegg ble hytta lagt helt inn til veien. Dette førte selvsagt til at en del av vår utsikt fra hyttevinduer ble ødelagt. Nå ønsker nåværende eier, som har fått omregulert hytta til bolig, å bygge carport på siden av huset som da selvsagt tar enda mer av vår utsikt fra hyttevindue. Hadde vi blitt hørt den gangen hytta ble oppført, hadde det vært mulig å plassere garasje foran hytta, og på det viset tatt hensyn til

naboers utsikt.

Apropos hytte. Hytta/boligen dette gjelder ligger i et regulert hytteområdet. Nå er det flere av hyttene som er regulert til bolig. Jeg stiller meg undrende til praksisen der dere gir alle som søker dispensasjon til omregulering til bolig. Dette fører til at vi som kjøpte oss en hytte i et hyttefelt, nå har en hytte i et boligfelt.

Jeg stiller meg tvilende til vilkårene dispensasjonen er gitt på, dette ønsker jeg meg en forklaring på. Det hadde derfor vært fint om dere kunne gitt meg en god forklaring på dispensasjonene og vilkårene for disse.

Eva, som jeg mener saksbehandler jeg snakket med på telefon, sa at dette var grunnen til at vi måtte komme med merknader til søknad. Men jeg mener det juridiske er kommunen sitt ansvar å følge opp. Derfor forventer jeg en god forklaring som svar på denne e-posten. Dersom vi ønsker å selge hytta da den blir liggende i et boligfelt på grunn av disse dispensasjonene, men er redd den kan bli vanskelig å selge på grunn av dette.

Vennlig hilsen
Jorg Tore Jørgensen

Kommunens vurdering av nabomerknaden

Videre følger det av pbl § 21-4 første ledd at kommunen **skal** gi tillatelse til det omsøkte tiltaket «dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven.»

Bestemmelsen gir uttrykk for den såkalte byggeretten, eller legalitetsprinsippet i byggesaksbehandlingen, og innebærer at kommunen har plikt til å gi tillatelse til et tiltak så fremt det ikke foreligger klar hjemmel for avslag. Hjemmel for avslag kan blant annet være bestemmelser i plan- og bygningsloven, bestemmelser i forskrift med hjemmel i plan- og bygningsloven eller reguleringsplan.

Klager har i sin merknad anført at utbyggingen vil medføre en del utsiktstap for dem. Slik kommunen tolker dette går dette på både eksisterende og carportens plassering. Når det gjelder merknadene som angår eksisterende bygg, er det noe som ikke lar seg endre på nåværende tidspunkt. Eksisterende bygge er godkjent og oppført. Kommunen legger derfor til grunn at det her er carporten det klages på.

Det følger av pbl. § 29-4 første ledd at byggverket «plassering herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.»

Bestemmelsen gir bygningsmyndighetene hjemmel til å foreta en vurdering av det omsøkte tiltakets plassering, høydeplassering og høyde. Ordlyden «skal godkjennes» innebærer at bestemmelsen ikke kan fungere som hjemmel for å gi avslag på søknaden, jf. Ot.prp.nr.45 (2007-2008) pkt. 19.5.2 og Høyesteretts avgjørelse i Rt. 1995 s. 1939. Kommunen kan imidlertid, under visse forutsetninger, kreve at det omsøkte byggverket gis en annen plassering, høydeplassering eller høyde. Forutsetningen for dette er at den omsøkte løsningen påfører naboeiendommer eller omkringliggende miljø en «betydelig ulempe», jf. pkt. 3.2.3 i Kommunal- og moderniseringsdepartementets rundskriv H-8/15.

Her er det opp til kommunen å vurdere om tiltaket skal godkjennes.

I denne saken har kommunen gitt avslag på carporten med bakgrunn i at den er omsøkt som et tilbygg til hytta. Dette innebærer carporten vil bli medregnet i hyttas areal og det er det ikke åpning for i henhold til reguleringsplanens bestemmelser, og kommunen gir på bakgrunn av det avslag på søknaden.

Videre er det greit å poengtere at det er areal til gode totalt sett på eiendommen. Slik at tiltakshaver har muligheten til å endre plassering og således komme innenfor reguleringsplanens bestemmelser.

Hva gjelder bruksendringen av hytta til bolig er dette en avsluttet sak og kommunen viser således til vedtaket om bruksendring og de vurderingene som ble gjort der i sin helhet.

På generelt er det to kumulative vilkår som må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det er at hensynet til plan ikke må bli vesentlig tilsidesatt, samt at fordelene må være klart større enn ulempene. Er disse oppfylt, kan kommunen gis dispensasjon. Det å øke andelene av fastboende i kommunen er også i samsvar med kommuneplanens samfunnsdel og er et overordnet mål i kommunen.

Grunnforhold

Ingen merknader

Planstatus

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan BY-Vistven hyttefelt, plan id 2007001. carporten ikke i samsvar med plan og krever dispensasjonssøknad og gis avslag, mens det gis tillatelse til innglassing av overbygd veranda.

Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket. Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-4, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om vinterhage/ innglassing under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.

Merknader/orientering:

For bygging eller eiendom som skal ha adresse, skal adressenummer være satt opp før bygning eller bygningsdel tas i bruk (matrikkelforskriften § 57-2).

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 pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Audhild Synnøve Slappgård
enhetsleder

Kopi til:

Jorg Tore Jørgensen

Julianus Holms Veg 14

7041

Trondheim

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.