



ARKPLAN AS AVD NAMSOS  
Postboks 172  
7801NAMSOS

Att.Bjørn Kolstad

**Delegert sak - Byggesak nr.: 120/2021**

## 5053 - 001/071 Søknad om tillatelse i ett trinn - Sundfærvegen 31 - Godkjent

Kommunen viser til søknad om oppføring av ny bolig på eiendommen 1/71 i Inderøy kommune.

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av ny bolig med to takflater og altan i skrå takflate. Boligen vil få et med et BYA på 113,1 samt et parkeringsareal på 18m<sup>2</sup>. Boligen vil videre få et BRA i første egt. På 67,9m<sup>2</sup> og mens andre kommer på 80,9m<sup>2</sup>. I tillegg til dette kommer det en utebod på 11m<sup>2</sup>.

Bygningen skal tilknyttes offentlig vann og avløp.



Areal	
Areal	113,1 m <sup>2</sup>

  

Bygningens areal	
1. etg.	67,9 m <sup>2</sup>
2. etg.	80,9 m <sup>2</sup>
Utebod	11 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>159,8 m<sup>2</sup></b>

Når det gjelder rekkverket på terrassen i andre etasje, må dette være et «tett» rekkverk, som skjermer for innsyn mot nabotomta. Rekkverket må også være noe høyere enn hva som framgår av tegningene.

### Nabovarsling

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

Olaf Fossum som skriver følgende:

*«Viser til mottatte nabovarsel.*

*Vi har sett over mottatte tegninger på ny bolig i Sundfærvegen 31 og har følgende innsigelser.*

*-Høyden på huset er 1,5 meter for høyt og ber om at det utarbeides nye tegninger hvor takhøyden er senket med 1,5 meter.*

*- Dette på grunn av at det vil forringe utsikten fra Vangsvegen 14 ut imot Straumen.*

*Ber om en skriftlig tilbakemelding på at klagen er mottatt»*

#### Ansvarlig søkers tilbakemelding

I planbestemmelser og retningslinjer i kommuneplan Straumen 2012-2025

- Punkt 1-2 det kan bygges boliger med mønehøyde inntill 7,5 meter, og takvinkel mellom 15-30 grader, dette tiltaket har en mønehøyde på 7,47 meter fra gjennomsnittlig planert terreng som innebærer at avstanden mellom tiltakes møne kommer ca 1,1 mener under planert terreng til Vangsvegen 14. dette vises i situasjonsplan.

#### Kommunens vurdering

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.

Klagerne har anført at utbyggingen vil medføre en del utsiktstap for dem. Dette går i all hovedsak på boligens høyde.

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 er det kommunedelplan for Straumen som gjelder. I høydebegrensingene i plan er satt til 7,5 på mønet mens det er ingen bestemmelser for gesimshøyde. Dette innebærer at når det gjelder gesims så er det plan- og bygningslovens som blir gjeldende og den er på 8 meter. Tiltaket er innenfor disse høydene.

Ordlyden er videre at tiltaket må medføre *«betydelig ulempe»*. Dette innebærer at det skal mye til før kommunen skal tillegge naboklagene særlig vekt.

Denne forståelsen bekreftes i rundskriv H-8/15, jf. pkt. 3.2.3, hvor det uttales at *«i praksis skal det mye til for at naboer i tettbygd strøk blir hørt med protest eller klage over tap av utsikt eller reduksjon i solforhold. Dette er forhold som vil være påregnelig i boligfelt, og særlig i forbindelse med kommunal forfettingspolitikk.»*

I vurderingen av om klagerne blir påført «*betydelig ulempe*» vil det blant annet være relevant å legge vekt på bygningens virkning for klagerens eiendom med hensyn til sol, lys og utsikt, jf. rundskriv H-8/15 pkt. 3.3.

Ut fra kart og oversiktsbilder, terrengsnitt tegninger er det kommunens vurdering at det omsøkte tiltaket, og dens høydeplasering ikke vil påføre klager en *betydelig ulempe* utover det som er påregnelig i tettbygde strøk. Kommunen mener det er påregnelig at eksisterende eiendommer utnyttes opptil det som er tillatt i gjeldende plan. Kommunen har i denne saken ikke gitt noen dispensasjoner, der er heller ikke nødvendig for at tiltaket skal gjennomføres. Boligen utformes med to takflater, og er innenfor tillatte høydebegrensninger. Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak medfører noen kvalifisert ulempe for omkringliggende eiendommer.

Videre anser kommunen det som positivt at eksisterende boligeiendommer i tettbygdestrøk utnyttes på en god og hensiktsmessig måte. Med denne utbyggingen vil eiendommen få en boenhet ekstra. Dette er også i tråd med den politiske føringen i Inderøy kommune.

Ut fra den vurderingen som er foretatt ovenfor kan ikke kommunen se at naboen blir påført noen *betydelig ulempe* som ikke var påregnelig.

#### Grunnforhold:

Ingen merknader

#### Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av kommunedelplan for Straumen, tiltaket er vurdert å være i samsvar med plan.

#### Vann og avløp

Enhetsleder for vann og avløp har kommet med følgende forutsetninger for gjennomføring av tiltaket:

«Utbygger kan legge om ledningene, en 110 mm spillvann og 63 mm vannledning slik at de kommer minst 4 meter fra bygninger.

Påkoblinga til kommunale ledninger må etableres i to nye kummer ett for spillvann og et for vann. Det må sendes inn en sanitærmelding med beskrivelse av hvordan dette tenkes gjort, arbeidene kan startes opp når snaitærmeldinga er godkjent og ferdigtegninger i SOSI for at eller lignende skal sendes inn før boligen får brukstillatelse.

Eksisterende påblyngskum nr 3674, er en felleskum for vann og avløp, nå tillates bare etablering av separate kummer»

Utbygger har i epost bekreftet at de imøtekommer kommunes krav i til dette.

#### 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.

**Vedtaket:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

**ARKPLAN AS** har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende for arkitektonisk utforming, konstruksjonssikkerhet for stål og tre, brannsikkerhet, planløsning, miljø og helse, bygningsfysikk, energi og lydforhold.

**TRØNDELAG BETONGSPRØYTING AS** har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for betongkonstruksjoner inkl. vurdering av grunn. Samt ansvarlig prosjekterende for uteareal og landskapsutforming. Videre har de erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende for betongkonstruksjoner inkl. montering av radonsperre samt utearealer og landskapsutforming.

**VITEC AS** har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for oppmålingstekniskprosjektering.

**NORCONSULT AS** erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende for uavhengig kontroll av våtrom og luft tetthet.

**PROFF-RØR AS** erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for sanitetsinstallasjoner, ansvarlig prosjekterende og utførende for vannforsynings- og avløpsanlegg fra off. tilkoblingspunkt.

**BLIKK OG VENTILASJON AS** erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for varme- og kuldeinstallasjoner, ventilasjon- og klimainstallasjoner. Samt ansvarlig utførende for varme- og kuldeinstallasjoner.

**FLIS- OG MURSERVICE AS** erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende for murerarbeid inkl. fuktsikring av våtrom.

**ØRA BYGGTEKNIKK AS** erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende for tømmerarbeider, montasje tre- og stålkonstruksjoner.

**Merknader/orientering:**

Gravemelding og søknad om tilkopling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter.

For bygning 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 Slapgård  
enhetsleder

Kopi til:

TRØNDELAG BETONGSPRØYTING AS	Nordbergshaugvegen 10	7655	VERDAL
VITEC AS	Industrivegen 12	7652	VERDAL
PROFF-RØR AS	Venusvegen 1	7652	VERDAL
BLIKK OG VENTILASJON AS	Neptunvegen 5	7652	VERDAL
ØRA BYGGTEKNIKK AS	Havfruvegen 12	7652	VERDAL
NORCONSULT AS	Postboks 626	1303	SANDVIKA

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