



«MottakerNavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»  
  
«Kontakt»

**Delegert sak - Byggesak nr.: 169/2021**

## 5053-085/110 - søknad om oppføring av ny fritidsbolig - Godkjent

Kommunen viser til søknad om oppføring av fritidsbolig med tilhørende uthus, mottatt her den 02.06.2021.

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av fritidsbolig på eiendommen 85/110. Hytta er oppgitt til å ha et BYA på 100m<sup>2</sup> og en mønet 5,4 meter og en gesims på 2,8 meter. Det er verd å merke seg at denne hytta oppføres i et hellende terreng slik at man får to ulike gesims og mønet høyder. Gesims og mønet på den høyest delen kommer på henholdsvis 6,4 meter og 3,8 meter. Dette gir et gjennomsnitt på mønehøyde på 5,9 meter.

Fritidsboligen oppføres noe utradisjonelt i vinkel som følger eiendoms grensen. Det er åpen himling i omlag halve hytta. Den øvrige halvdel av andre etasjen skal benyttes til stue og soverom. Kommunen forutsetter at vinduene kan åpnes slik at brannkravene ivaretas på en god måte. Videre skal det oppføres et uthus på 20m<sup>2</sup>. Dette uthuset skal oppføres med pulttak der øverste gesims kommer på 3,5 og laveste gesims kommer på 2,75 meter. Uthuset plasseres 4 meter fra tomtegrensa.

Hytta plasseres 4 meter fra nabogrensa som vist i situasjonskartet. Videre skal terrenget justeres en del. Terrengsnittet viser at man går fra kvote 21 til kvote 19. I reguleringsplanen står det at bebyggelsen skal ligge lavt i terrenget og tilpasses eksisterende terreng på tomta. I denne saken ønsker tiltakshaver en hytte oppført i vinkel, og som følge av at denne eiendommen har blitt omsatt ett par ganger tidligere er det også alt utført en del tomtearbeid, og terrenget bærer også preg av dette.

Kommunen har vært på befaring på tomta og sett hvordan den er opparbeidet pr i dag, og målt inn kvotehøyder på eksisterende terreng. Slik terrenget er nå, ligger hoved platået på kvotehøyde 17,3. Det er oppført en mur mot veien som heller noe og dermed får en kotehøyde på mellom 16,5 og 17,5.

I reguleringsplanen står det følgende «*Nødvendige inngrep i eksisterende vegetasjon og terreng skal utføres skånsomt og beskyttes under anleggs- og byggearbeidet. Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene*»

I denne saken er tomta alt sprengt og opparbeidet flere ganger, slik at *utføres skånsomt* vil ikke la seg gjøre på nåværende tidspunkt. Men man kan dempe den visuelle effekten av inngrepene mot veg/sjø og ta hytta noe ned i terrenget.

Kommunen har også sett og målt kvotehøyder på de omkringliggende hyttetomtene. Terrassen på eiendommen 85/113 ligger på kvotehøyde 22,5, 85/114 der ligger terrassen på kvotehøyde 25,7. mens eiendom 85/112 ligger på kvotehøyde 21,3.

Ut fra de inngrep som alt er gjort på omsøkte eiendom, og for å ivare ta hensynet til omkringliggende eiendommer samt for å ta ned høyden på muren noe mot veg uten at høyden bak mot friområdet blir for høy, finner kommunen det hensiktsmessig å stille krav om at terrenget på tomta senkes med 1,3 meter ned til kvote 16 og at mur mot veg senkes tilsvarende. Videre må det lages en skråning og ikke en bratt skrent mot friområdet (eiendommen 85/101).

Bygningen skal tilknyttes eksisterende privat avløpsanlegg som det er gitt felles utslippstillatelse til på et tidligere tidspunkt. Når det gjelder vann, er det oppgitt at hytta skal kobles til det kommunale anlegget.

### Nabovarsling

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

#### *Merknad fra Stig Tore Johansen*

*Viser nabovarsel og søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens pkt 3.1 b) «Hytter skal plasseres innenfor angitt punkt for hytteplassering på plankartet.» Sender her våre anmerkninger til dette.*

*I mottatte situasjonsplan i nabovarselet er det anmerkete punktet grovt inntegnet. Dette punktet virker å være angitt noen meter lenger vest i reguleringsplanen (litt vest for inntegnet avkjøring/parkering).*

*I og med at reguleringsplanen åpner for å bygge høye hytter mener vi det er av stor betydning at plassering på tomta blir gjennomført iht. reguleringsplanen. Slik hytta nå er tegnet inn i situasjonsplanen er den trukket så langt bort fra angitt punkt for hytte som mulig. Det vil gi en kraftig fortetting mellom hyttene på tomt 8, 9, 11 og 12. Spesielt vil det bli tett mellom hytte 8 og 9 hvor det i opprinnelig tomtekart var tegnet inn et friområde (friområdet ble senere fjernet av kommunen ved utstikking av tomtene. Vi påklaget ikke dette siden vi mente det ikke ville påvirke oss så lenge hytta på tomt 9 ble plassert innenfor angitt punkt). Hvis hytta plasseres innenfor angitt punkt vil den komme nærmere friområdet mellom tomt 9 og søkers nåværende hytte på tomt 10. Dette vil gi mer luft mellom alle hyttene og hytta vil heller ikke komme spesielt tett inn mot hytta på tomt 10. I forbindelse med at tomtegrensene på tomt 9 ble forandret ved utstikking av tomtene ble grensen mot nord rettet ut og det gjør at det burde være enklere å plassere hytta iht reguleringsplanen.*

*Byggets høyde vil være med på å forsterke at det blir tett mellom bygningene. Plantegningen viser at hytta vil få et tak med en total lengde på 23,6m uten noen brytning i høyde. Hytta er også planlagt med en bratt takvinkel (oppgitt til 45°). Til sammen vil dette medføre at det vil virke som en sammenhengende vegg sett fra tomter plassert ovenfor hytta. Ut fra vedlagte «Situasjonskart med tomtegrenser» mottatt fra Inderøy kommune ser det ut til at bakre terreng på tomt 9 er mellom 19 og 20 moh. Noe som medfører at hytta stikker 4,5 til 5,5m over terreng ved tomtegrense. Fra vår hytte på tomt 11 vil dette bli en vegg som kommer tett innpå. Den vil stikke ca 3,5 m over gulv i hytta og vil ta bort all sjøutsikt, og antakelig fjellene bak, i den retningen.*

*Oppsummering: Vårt inntrykk er at hytta er lite tilpasset bebyggelse på de nærmeste tomtene ved en totalvurdering av plassering, lengde og høyde.*

*Det er fullt mulig å utnytte arealet på tomt 9 på en like god måte ved å plassere hytta innenfor anmerket punkt. F. eks. vil en plassering langs tomtegrense nord eller nord og øst gi mulighet for like stort uteareal, samtidig som det vil gi bedre solforhold på utearealet. Det kan vel heller ikke ses på som noen ulempe.*

*Dette vil også medføre at hytta vil ligge mot friarealet mellom tomt 9 og 10 som vil gi god luft mellom hyttene.*

*Vi mener at ulempene for oss som eiere av tomt 11 ved en innvilgelse av dispensasjonssøknaden vil være betydelig større enn eventuelle fordeler for eier av tomt 9.*

*Merknad fra Mette Bøklepp Schevik*

*1. Innledning.*

*Som eiere av Vesterlivegen 52 er vi berørt hyttenabo. Etter å ha gjennomgått nabovarselet med søknad og tegninger, samt sett det påbegynte grunnarbeidet, framkommer det at omsøkt tiltaket er i strid med reguleringsplan for Skjemstadaunet hyttefelt.*

*2. Tiltaket er i strid med planbeskrivelsene og intensjonene med planen.*

*Planbeskrivelsen med konsekvensutredning for Skjemstadaunet hyttefelt legger føringer for hvordan reguleringsbestemmelsene skal tolkes og håndheves av kommunen. Utdrag fra planbeskrivelsen: «Det legges opp til bygging av moderne hytter med flatt tak som skal gå fint inn i terrenget.». «Hyttene skal tilpasses tomtene både når det gjelder utforming og planløsning (det skal tas hensyn til sol-, lys- og utsiktsforhold».*

*Omsøkt tiltak vil få en mønehøyde ca 3,5 meter høyere enn vårt stuegulv, og ca 2,5 meter høyere enn berget i bakkant. Vår hytte ligger rett bak berget og omsøkt tiltak, noe som gjør omsøkt tiltak til et betydelig hinder for sol, lys- og utsiktsforhold.*

*3. Vi ber om. Vi ber om at omsøkt tiltak senkes 3 meter, enten ved at tomten senkes eller ved at hytten bygges som 1 etasje med flatt tak istedenfor 2 etasjer. Å senke omsøkt tiltak 3 meter vil gjøre at hytten passer naturlig inn til berget i bakkant. Det er for øvrig kun hytter lengre bak i feltet og langs Vesterlivegen som har to etasjer. De øvrige hyttene langs Skjemstadstranda, som ligger helt i front av hyttefeltet, har én etasje og ikke to.*

*Forøvrig har vi ingen merknad til omsøkt tiltak.*

*Merkander fra Nina bakken Bye*

*Vi har hytte bak Skjemstadstranda 9 og mener at hytta bør plasseres lavere i terrenget når den er tenkt bygd i 2 etasjer.*

*Med nåværende plan reduserer hytta utsikten fra vår og andre naboers hytter. Det er etablert en bratt mur av naturstein i forkant av tomta fra veien opp til platået hytta skal bygges på.*

*Vi ber om at det tas hensyn til hyttenaboene og at hytta senkes 2-3 meter fra nåværende platå. En slik senking vil også være i tråd med reguleringsbestemmelsene hvor det blant annet framgår at hyttene skal tilpasses tomtene både når det gjelder utforming og planløsning (det skal tas hensyn til sol-, lys-, og utsiktsforhold. Jfr. også merknad fra utbygger datert 18. mai 2018 i forbindelse med nabovarsel til bygging av Vesterlivegen 54.*

*Tiltakshaver har ikke selv kommentert merknadene.*

### Kommunens vurderinger av nabo merknadene

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.

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

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 satt høydebegrensinger i reguleringsplanen der det heter «*maks mønehøyde er 9 m målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen*» tiltaket er altså godt innenfor disse høydebestemmelsene og bygget kunne i teorien vært over 3 meter høyere. 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 fortettingspolitikk.*» Selv om denne uttalelsen nevner boligfelt helt konkret, vil vurderingene være mye av de samme der vi har regulerte hyttefelt.

I vurderingen av om klagerne blir påført «betydelig ulempe» vil det blant annet være relevant å legge vekt på bygningens virkning for klagernes eiendom med hensyn til sol, lys og utsikt, jf. rundskriv H-8/15 pkt. 3.3. Kommunen har vært på uanmeldt befaring på eiendommen. Og ut fra dette samt kart og oversiktsbilder, er det kommunens vurdering at det omsøkte tiltaket, og dens høydeplasing ikke vil påføre noen av klagerne en betydelig ulempe utover det som er påregnelig i innenfor dette planområdet. Tomta er regulert til fritidsformål der det er tillatt å oppføre ei hytte med mønehøyde på inntil 9 meter fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen. Uten terreng inngrep på denne tomta ville da hytta havnet på en langt høyere kvote, noe som ville medført at utsikten til bakenforliggende eiendommer ville gått tapt. Kommunen finner det også påregnelig at regulerte tomter innenfor planområdet utnyttes og bebygges.

Videre er det anført at tiltaket krever dispensasjon når det gjelder plassering. Kommunen har sett på plankartet for å finne punkt for plassering av hytta. I gjeldende plankart er det ikke vedtatt noen plassering for omsøkte hyttetomt. Dette medfører at tiltaket ikke krever dispensasjon og at det skal mye til for at kommunen endrer det som er omsøkt så lenge det er innenfor gjeldene bestemmelser.

Likevel har kommunen ut fra bestemmelsen 2.2 der det heter «*Alle skjæringer og fyllinger skal gis ei utforming og overflate som demper den visuelle effekten av inngrepene.*» funnet grunnlag for å ta ned høyden på hovedplatået på tomta en meter, og det samme med støttemuren mot sjø/veg med samme begrunnelse. Dette er det redegjort for ovenfor under beskrivelse av tiltaket.

Kommunen har i denne saken ikke gitt noen dispensasjoner, der er heller ikke nødvendig for at tiltaket skal gjennomføres. Hytta utformes med saltak, innenfor tillatte høydebegrensninger og tillatt plassering.

Kommunen kan ikke se at omsøkte tiltak medfører noen kvalifisert ulempe for omkringliggende eiendommer. Ut fra den vurderingen som er foretatt ovenfor kan ikke kommunen se at naboene blir påført noen betydelig ulempe som ikke var påregnelig.

Grunnforhold:

Ingen merknader

Planstatus:

Omsøkte tiltak reguleres av reguleringsplan Svaberget plan id 2010010. Tiltaket er vurdert å være i samsvar under forutsetning av at terrenget justeres ned 1 meter fra dagens nivå.

Andre myndigheter

Ikke relevant.

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 § 20-3, 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.
- Tomta senkes som beskrevet ovenfor.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1

**Erling Tornhus** har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og utførende konstruksjonssikkerhet samt alle bygningsmessige arbeider med tiltaket.

**XPERT RØR** har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for innvendig og utvendig rørarbeider.

**Kjelvik Maskin** har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og utførende for grunnarbeider på tomta.

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:

Mette Bøklepp Schevik  
Stig Tore Johansen

Fortunalia 71  
Svehøgda 48

7057  
7550

Jonsvatnet  
Hommelvik

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