

Abchus AS
Postboks 399

1400 SKI

Svar - Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for Rønningstrøa gnr/bnr 98/165

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saknr 62/18 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Melhus kommune innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan «Rønningstrøa 98/7 m.fl.», planid 2015001, vedtatt 31.05.16 for oppføring av carport og støttemur utenfor byggegrense på eiendommen gnr/bnr 98/165 som omsøkt i brev mottatt 25.06.18 og situasjonsplan datert 24.04.18.

Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, og at fordelene vurderes til å være klart større enn ulempene.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.

Gyldighet

Det gjøres oppmerksomt på at en dispensasjon har gyldighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Rett til å påklage enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr [18/3958_oppgis](#). Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no.

Med hilsen

Liv Åshild Lykkja

planlegger

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg: Skjema om rett til å klage på forvaltningsvedtak



Svar - Søknad om dispensasjon fra byggegrense i reguleringsplan for Rønningstrøa gnr/bnr 98/165

Arkivsaksnummer: 18/3958

Saksbehandler: Liv Åshild Lykkja

Saksdokumenter:

Søknad om dispensasjon mottatt 25.06.18, med situasjonsplan datert 24.04.18 og snitt- og fasadetegninger sist datert 29.05.18 ligger til grunn for behandlingen. I tillegg foreligger det uttalelser fra byggesak, datert 13.07.18 og teknisk drift, datert 17.08.18 som grunn til behandlingen.

Saksopplysninger:

Abchus AS søker på vegne av tiltakshaver Bjørnar Bogholm Prestjord om dispensasjon fra byggegrense på eiendommen gnr/bnr 98/165 for oppføring av carport i tilknytning til enebolig, samt forstøtningsmur og trapp.

Omsøkte tiltak ligger innenfor reguleringsplan «Rønningstrøa 98/7 m.fl.», planid 2015001, vedtatt 31.05.16. Arealet er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, betegnet som område BF3, med byggegrense på 4 meter mot regulert veg.

Det søkes om å føre opp carport på ca. 25 m² og forstøtningsmur på ca. 10 meter (lengde målt ut fra kart) i tilknytning til denne. Minste avstand til eiendomsgrense og formålsgrense veg er opplyst til 0,6 meter, mens avstand til eiendomsgrense og formålsgrense grønnstruktur helt sørøst av carporten er opplyst til 1,2 meter. I tillegg opplyses det at det søkes om dispensasjon for oppføring av trapp. Ut fra den vedlagte situasjonsplanen samt snitt- og fasadetegningene, skal trapp føres opp mot nord. Da det ikke er juridiske byggegrenser i plan mot naboeiendommer, vurderes oppføring av trapp til å ikke være betinget av dispensasjon fra plan.

Søker har i sin begrunnelse for søknad om dispensasjon lagt vekt på:

- *Tiltakets plassering er gjort i hensyn til god terrengmessig utforming ut fra tomtens topografi, tilpasning med hensyn til samspill mellom volum og høyde, fasadeuttrykk, riktige forhold mellom byggverkets enkelte deler og helheten jf. PBL § 29-1 og 29-2.*
- *Tiltak som omhandler dispensasjon er carport, forstøtningsmurer og trapp. Dette er byggverk med god tilpasning til terreng og anses som nødvendighet for å tilbakeholde stedlige masser.*
- *Carport er plassert mot friareal i syd, tiltaket vil da oppnå tilstrekkelig luftighet mellom jf. PBL § 29-4. Det vil heller ikke være behov for brannprosjektering mellom byggverk jf. TEK10 § 11-6.*
- *Tiltaket er med på å skape en presedens, men da tiltaket må ses i sammenheng med terrengutfordringer, anses denne som minimal.*

Nabovarsel og høring:

Det er sendt rekommandert nabovarsel til 9 naboer. Det er ikke mottatt merknader eller protester til tiltaket.

Søknad om dispensasjon er ikke sendt på høring til regionale fagmyndigheter, da tiltaket er å regne som et mindre byggeteknisk tiltak og ikke av prinsipiell karakter hvor regionale myndigheter anses å ikke være berørt. Søknaden er sendt på høring til interne myndigheter, hvor følgende merknader er innkommet:

Søknaden er sendt på høring til interne myndigheter, hvor følgende merknader er innkommet:

Byggesak, datert 13.07.18:

Ingen merknad fra byggesak.

Teknisk drift, datert 17.08.18:

Tiltaket er ikke i konflikt med krav til avstand fra offentlige VA-ledninger. Men vi vil anbefale å omlegge private stikkledninger for å unngå konflikt med bygg, ved eventuelle vedlikehold.

Generelt om vilkårene for dispensasjon:

En forutsetning for at plan- og bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jfr. PBL § 19-2.

Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:

Det er ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

Vurdering:

Ved denne type dispensasjonssøknader som ligger innenfor et regulert område antas særskilte forhold som samfunnssikkerhet, miljøhensyn etc. å være avklart gjennom reguleringsprosessen. Det er derfor særlig estetiske og tekniske/praktiske forhold som for eksempel boligens beliggenhet i feltet, naboer, terrengarrondering, avstander, høyder og konsekvensen for boligfeltet i sin helhet som vektlegges i vurderingen av denne type saker.

Det søkes om oppføring av carport samt støttemur i tilknytning til denne utenfor viste byggegrenser i planen. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at det opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelse og veg. Dette innebærer blant annet at det skal være god sikt, at området rundt vegen er oversiktlig og trafikkikkert. Videre skal byggegrenser sikre at det kan gjennomføres vegvedlikehold og drift uten at bygninger skades. Innregulert snuhammer vurderes i dette tilfellet til å være viktig for å sikre sikker og trygg snuplass for renovasjonsbil. Ut fra carportens plassering og plassering og høyde på støttemur som vist på vedlagt tegninger, vurderes det til at omsøkte tiltak ikke vil være til hinder for god sikt eller den helhetlige trafikkikkerheten.

Det vurderes derimot til å kunne ha større konsekvenser for snøopplag som kan medføre skade på bygning. Veg er regulert i en bredde på 8,5 meter. Kommunal vegnorm krever at interne boligater reguleres i en bredde på 7,5 meter, slik at vegen er regulert bredere enn minimumskravet. Innenfor regulert vegbredde ligger det at dette arealet skal ivareta areal for snøopplag. Det vurderes dermed til at omsøkte tiltak ikke vil medføre negative ulemper for snøopplag, under forutsetning av vegarealet ivaretar snøopplag. Fordelene med tiltaket er knyttet til bedre terrengtilpasning, og at det vil være nødvendig for å kunne bebygge tomten da denne vurderes til å være relativt bratt. God terrengtilpasning er viktig for å sikre god estetisk utforming i henhold til plan og bygningslovens formålsbestemmelse.

Konklusjon:

En samlet vurdering av dispensasjon for oppføring av carport og støttemur som omsøkt vurderes til å innfri kravene for å gi dispensasjon jfr. PBL § 19-2, og dispensasjon innvilges. Dispensasjonen begrunnes med at hensynet bak byggegrensen i reguleringsplan «Rønningstrøa 98/7 m.fl.», planid 2015001, vedtatt 31.05.16, ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene vurderes som klart større enn ulempene. Det forutsettes at snøopplag blir løst innenfor vegformål i reguleringsplanen for å unngå skade på bygning og støttemur.

Dispensasjonen gis for oppføring av carport og støttemur på eiendommen gnr/bnr 98/165, slik som vist i vedlagte situasjonsplan datert 24.04.18.

Vedtak:

Melhus kommune innvilger søknad om dispensasjon fra reguleringsplan «Rønningstrøa 98/7 m.fl.», planid 2015001, vedtatt 31.05.16 for oppføring av carport og støttemur utenfor byggegrense på eiendommen gnr/bnr 98/165 som omsøkt i brev mottatt 25.06.18 og situasjonsplan datert 24.04.18.

Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen, og at fordelene vurderes til å være klart større enn ulempene. Det forutsettes at snøopplag blir løst innenfor vegformål i reguleringsplanen for å unngå skade på bygning og støttemur.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.

Melhus, 25.10.2018

Liv Åshild Lykkja
planlegger

(1) Avsender (forvaltningsorganets stempel) Melhus kommune Rådhusvegen 2 7224 Melhus	Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak (Forvaltningsloven § 27 tredje ledd) (3) Dato
(4) Mottaker (navn og adresse)	(5) Klageinstans Fylkesmannen i Trøndelag
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.	
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan de klage til?	Klagen sender De til oss, dvs. det organet som er oppført i rubrikk (1). Hvis vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til klageinstansen jfr. rubrikk (4)
Klagefrist	Klagefristen er tre - 3 - uker fra den dag De mottar dette brevet. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi grunnen til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere <ul style="list-style-type: none">- Hvilket vedtak De klager over- Årsaken til at De klager- Den eller de endringer som De ønsker- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort.
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens § 18 og § 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss, jf. Rubrikk (1). De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, og fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesak	De kan kreve å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen (jfr. rubrikk (4)) vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltningens side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.
Andre særlige grunner:	