

Arkplan AS

Postboks 172

7800 NAMSOS

## Søknad avslått - Søknad om dispensasjon byggegrense, detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014)

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr. 35/20 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

*Det gis ikke dispensasjon fra detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014) for oppføring av carportanlegg med boder over angitte byggegrenser for felt B5 og B7.*

*Vedtaket begrunnes med at dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. Fordelene ved å gi en dispensasjon vurderes til å ikke være klart større enn ulempene samlet sett.*

*Rådmannen er opptatt av at omsøkte tiltak, og en senere utbygging for de feltene som ikke er utbygd, er realiserbart innenfor de rammene som er nedfelt i gjeldende detaljreguleringsplan. Det bør løses gjennom en reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon.*

*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 20/2346 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til [postmottak@melhus.kommune.no](mailto:postmottak@melhus.kommune.no).

Med hilsen

Asbjørn Langen  
Fungerende enheitsleder

Stian Aspaas Haugen  
rådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*



## Søknad avslått - Søknad om dispensasjon byggegrense, detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014)

Arkivsaksnummer: 20/2346

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen

### Vedtak:

*Det gis ikke dispensasjon fra detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014) for oppføring av carportanlegg med boder over angitte byggegrenser for felt B5 og B7.*

*Vedtaket begrunnes med at dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. Fordelene ved å gi en dispensasjon vurderes til å ikke være klart større enn ulempene samlet sett.*

*Rådmannen er opptatt av at omsøkte tiltak, og en senere utbygging for de feltene som ikke er utbygd, er realiserbart innenfor de rammene som er nedfelt i gjeldende detaljreguleringsplan. Det bør løses gjennom en reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon.*

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

### Saksdokumenter:

- Søknad om dispensasjon, mottatt 05.12.19
- Foreløpig svarbrev, datert 06.01.20
- Høringsbrev, datert 08.01.20
- Høringsuttalelse Statens vegvesen, datert 14.01.20
- Høringsuttalelse Trøndelag Fylkeskommune, datert 16.01.20

### Saksopplysninger:

Arkplan søker om dispensasjon fra detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014) for oppføring av carportanlegg med boder. Carport for delfelt B5 og B7 i reguleringsplanen tenkes oppført over byggegrense angitt mot uteoppholdsareal, men innenfor angitte boligformål.

#### Planavklaring:

Arealet carportanlegg og boder tenkes oppført på er angitt som boligformål i gjeldende detaljreguleringsplan for Mosløkkja, Lundamo (2013014). Angitte byggegrense innenfor boligformålet ligger 1,5 meter fra tilgrensende planformål, som er uteoppholdsareal. Carportanlegg med boder søkes oppført over byggegrense på delfelt B5 og B7.

#### Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel til berørte naboeiendommer på lovbestemt måte. Det foreligger ingen merknader innen fristen.

### Vurdering:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av carportanlegg og boder utenfor avsatt byggegrense for delfelt B5 og B7 i detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014).

Det følger av PBL § 19- 2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av carportanlegg og boder over angitte byggegrenser for feltene B5 og B7. Tiltakene skal oppføres innenfor planformål angitt som boligbebyggelse, anses som i tråd med planformålet. Illustrasjonsmateriale tilknyttet planen viser at det i hovedsak er tenkt opparbeidet parkeringsareal i tilknytning til hver enkelt bolig. For feltene B5 og B7 er det i henhold til illustrasjonsplan som fulgte planforslaget tenkt oppført eneboliger/rekkehus.

Det framkommer ikke klart av forarbeidene eller selve planforslaget hva hensikten med regulerte byggegrenser er. Rådmannen antar at hensikten, som søker selv skriver, er ment for å ivareta plassering av bebyggelse innenfor regulert tomteareal. Avstanden mest sannsynlig ment for å hensynta og skape luft mellom boligbebyggelse, samtidig som at arealet mellom hvert delfelt benyttes som adkomst til felles leke- og uteoppholdsareal.

Carportanlegg og boder vil i henhold til innsendte skissemateriale ligge innenfor det som er avsatt til boligformål i gjeldene reguleringsplan. Rådmannen anser derfor ikke tiltakene til å være i strid med planformålet. De omsøkte tiltakene er dermed i strid med byggegrensene fastsatt i planen. Søker opplyser i sin søknad at det er behov for å overskride byggegrensen for å få plass til de antall carporter og boder som det søkes om. Planbestemmelsene har motstridene krav til hvor mange parkeringsplasser som kreves. Det er satt krav til 1 parkeringsplass + 0,5 gjesteparkering for enheter større enn 60m<sup>2</sup> og 1 parkeringsplass for enheter mindre enn 60m<sup>2</sup>. Videre anfører søker i sin søknad at det planlegges parkeringsplasser større enn vanlig minimums breddekrav til parkeringsplass. Hvor mye større er ikke angitt i søknaden. Ut ifra innsendte byggesøknad er parkeringsplassene angitt til å være 5,5x 3 meter.

Slik rådmannen vurderer det, vil ikke omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse. Det er snakk om en overskridelse på 1,5 meter ut ifra byggegrense til formålsgrensen. På en annen side kan heller ikke rådmannen se behovet for å overskride denne fastsatte byggegrensen i plan. Slik rådmannen vurderer de innsendte planskissene så vil det være fullt mulig å tilpasse carportanlegget ved å både side forskyve ønskede anlegg, men også gå noe ned på størrelsen på parkeringsplassene. I forhold til avstand til boligbyggene lar dette seg fint løse gjennom brannprosjektering. Videre legger rådmannen til grunn at siktforhold er nødvendig vurdert gjennom planarbeidet og fastsettelsen av byggegrensene i denne, slik at det ikke skal være behov for å søke dispensasjon for og bedre disse.

Dispensasjonsvurderingens andre vilkår, i henhold til PBL. § 19-2, andre ledd, krever at man vurderer fordelene ved en dispensasjon om klart større enn ulempene.

Det følger av PBL. § 19-2, tredje ledd, at det ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er i hovedsak de samfunnsmessige hensyn (allmenne interessene) av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som her tillegges vekt, og som må avveies når det snakkes om fordeler og ulemper.

Søker opplyser i sin søknad at fordelene ved dispensasjonen er at siktforhold blir bedre, det blir areal for ganglinje på egen tomt i delfelt B5, carporter er planlagt bredere enn vanlig for å øke bokvalitet og omsøkte plassering gir større manøvreringsareal og sikrer luft mellom carport og boligbygg.

Rådmannen kan si seg delvis enig i en del av punktene framført av søker. Isolert sett er mange er en del av løsningen gode ved at de ivaretar både avstand og gir romslige parkerings- og manøvreringsforhold.

Sett i sammenheng i med flere av de andre utbyggingsområdene innenfor detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014), så er delfelt B5 noe vanskeligere å tilpasse tenkte utbygging slik som det er omsøkt, da denne er smalere enn mange av de andre. For felt B7 så ligger noe av utfordringen i at denne er plassert opp imot en sving på internvegen. Ser man på innsendte illustrasjonsplan, innsendt som en del av planforslaget for Mosløkkja, Lundamo (2013014), så var det for delfelt B5 og B7 planlagt en annen type bebyggelse enn det som nå er omsøkt. Planbestemmelsen 1.1.6 legger også opp til at parkering ikke skal løses på fellesareal, men heller i tilknytning til hver enkelt boenhet. Dette gir noen utfordringer med tanke på plassering av fellesparkeringsplasser ved leilighetsutbygging som det nå omsøkes. Videre legger rådmannen til grunn at oppføring av carportanlegg og boder over byggegrensen medfører at passasjen mellom felt B5 og B7 både føles og blir smalere, samt at avstand mot lekeområdene blir mindre.

#### **Konklusjon:**

Basert på opplysningene gitt i søknad og framlagte løsninger vist i situasjonsplan, mener rådmannen at det bør være fullt mulig å finne løsninger som ikke går over de angitte byggegrensene i detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014). Videre vil rådmannen avføre at ved å gi dispensasjon er man med på uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. I Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 242 framgår det at avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål, blant annet knyttet til medvirkning, planprosessene og planens rolle som informasjon- og beslutningsgrunnlag. Det er viktig at endringer ved planer ikke skjer ved dispensasjoner. I gjeldende reguleringsplan er det også flere delområder som enda ikke er utbygd. Rådmannen er derfor opptatt av at man må sikre at en senere utbygging også her er realiserbart innenfor de rammens som er nedfelt i gjeldende detaljreguleringsplan. Det bør løses gjennom en reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon.

#### **Vedtak:**

*Det gis ikke dispensasjon fra detaljreguleringsplan Mosløkkja, Lundamo (2013014) for oppføring av carportanlegg med boder over angitte byggegrenser for felt B5 og B7.*

*Vedtaket begrunnes med at dispensasjonssak vil klart være med på å uthule planen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. Fordelene ved å gi en dispensasjon vurderes til å ikke være klart større enn ulempene samlet sett.*

*Rådmannen er opptatt av at omsøkte tiltak, og en senere utbygging for de feltene som ikke er utbygd, er realiserbart innenfor de rammens som er nedfelt i gjeldende detaljreguleringsplan. Det bør løses gjennom en reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjon.*

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

Melhus, 08.07.2020

Asbjørn Langen  
Fungerende enhetsleder

Stian Aspaas Haugen  
rådgiver