

Prosjektstyring Midt AS

Industriveien 5

7072 HEIMDAL

Søknad Innvilget- plan - Dispensasjon - Områdeplan Melhus sentrum - Bygg og støttemur utenfor byggegrensen

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr 41/20 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan-og bygningsloven § 19-2 det dispensasjon til oppføring av boligbygg og støttemur nærmere enn 15 meter fra fylkesveg og 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger. Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger.

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 20/2408 oppgis](#). Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no. Eller ved å benytte dette skjemaet: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Haugen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



[gbnr, trykk på F11]

Søknad Innvilget- plan - Dispensasjon - Områdeplan Melhus sentrum - Bygg og støttemur utenfor byggegrensen/

Arkivsaksnummer: 20/2408

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen

Vedtak:

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan-og bygningsloven § 19-2 det dispensasjon til oppføring av boligbygg og støttemur nærmere enn 15 meter fra fylkesveg og 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger. Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger

Saksdokumenter:

- Søknad om dispensasjon, mottatt 21.05.2020
- Foreløpig svarbrev, datert 18.06.2020
- Høringsbrev, datert 22.06.2020
- Høringsuttalelser: Statens vegvesen, datert 30.06.20, Fylkesmannen i Trøndelag, datert 09.07.20, Trøndelag Fylkeskommune, datert 09.07.20, Teknisk drift Melhus kommune, datert 14.07.20

Saksopplysninger:

Prosjektstyring Midt AS søker om dispensasjon på vegne av Melhus kommune v/bygg- og eiendom fra Reguleringsplan Lena (1997005), fra fastsatt byggegrense mot Fv. 6616 for allerede oppførte støttemur og boligbygg på eiendommen 94/157. Det søkes også om dispensasjon fra byggegrense fastsatt i henhold til vegloven. Det søkes i tillegg også dispensasjon for bygging nærmere enn 4 meter fra offentlig ledningsnett.

Planavklaring:

Omsøkte tiltak ligger innenfor Reguleringsplan Lena (1997005) O6, opphevet av områdeplan for Melhus sentrum (2016001) med formål Offentlig eller privat tjenesteyting T7. Det søkes i tillegg også dispensasjon for bygging nærmere enn 4 meter fra offentlig ledningsnett, i henhold til planbestemmelse 1.7.1 i KPA.

Det er i gjeldene reguleringsplan ikke avsatt byggegrense. Når det ikke er vist en byggegrense mot offentlig veg i reguleringsplanen, skal veglovens avstandsgrense oppfattes som en del av planen.

Hvilken byggegrense som gjelder, fremgår av vegloven som gjaldt på tidspunktet for når reguleringsplanen ble stadfestet. Reguleringsplan Lena (plan- id 1997005) har ikrafttredelsesdato 16.6.1997. Det er dermed er byggegrense på 50 meter som er gjeldende i utgangspunktet.

Trøndelag fylkeskommune vedtok i oktober 2018 funksjonsklasser for fylkesveger, som bl.a. regulerer byggegrense mot vei. Byggegrense mot de enkelte klassene er vedtatt som vedlegg 2 til delstrategi veg 2019-2023. Byggegrense mot fylkesveg 6616 Løvsetvegen er her fastsatt til funksjonsklasse E, og byggegrense er dermed å 15 meter.

Nabovarsel:

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

Høring:

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til berørte fagmyndigheter med høringsfrist 22.05.20, følgende merknader er kommet innen høringsfristen:

Teknisk drift

Vanlig praksis med saksbehandling av en overordnet VVA-plan er ikke fulgt i dette byggeprosjektet. Vedtatt VA-norm sier at det skal være 5 meter til bygning/fast konstruksjon. Teknisk drift kan avvike fra dette kravet forutsatt gitte betingelser. Avvik fra vedtatt krav er ikke behandlet i denne saken. Det fremgår ikke i dokumentasjon at bygning og støttemur er dypfundamentert. Dette kan bety utfordringer ved vedlikehold/rehabilitering av ledningsanlegget.

Spillvannsledning fra Løvset er omlagt på stedet og er vil ikke være direkte berørt, men eksisterende spillvannsledning som tar inn stikkledning fra bygget ovenfor blir berørt. Her kan det være aktuelt å tidligere kommunal spillvannsledning endrer status til privat, slik at vedlikeholdsansvaret overføres til eiendommen.

Overvannsledningene – 2 stk. er kommunal og blir berørt. Merkostnader til utbedring og oppgradering bør ikke belastes selvkostbudsjettet, men grunneier i slike tilfeller.

Det anbefales ikke at det gis dispensasjon i denne saken, uten at det tinglyses en avtale om at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger.

Trøndelag Fylkeskommune:

Nytt bygg planlegges 11, 4 meter fra senterlinja på fylkesvegen og støttemuren vil bli ca. 9 meter fra senterlinja på fylkesvegen. Vi har ikke innvendinger til at dere tillater bygg forutsatt de avstander som er nevnt ovenfor.

Fylkesmannen i Trøndelag

Fylkesmannen har som sektormyndighet mottatt ovennevnte sak til uttalelse. Det foreligger ingen merknader fra fagavdelingene.

Statens Vegvesen

Viser til fylkeskommunens uttalelse.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra veglovens avstandsgrense for oppføring av allerede bygde boliger og støttemur. Konstruksjonene oppføres nærmere enn 15 meter, som er byggegrensen fra vegmidt på fylkesveger med funksjonsklasse E. I tillegg søkes det om dispensasjon fra bestemmelse 1.7.1 i kommuneplanens bestemmelser, for oppføring av bygg nærmere enn 4 meter fra offentlige vann og avløpsledninger.

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.

Hensynet bak byggegrense mot VA-ledninger er å ivareta at det ikke blir oppført tiltak som vil være til hinder for drift og vedlikehold av VA-anlegget. Søknad om dispensasjon er sendt på høring til teknisk drift, som eier og drifter VA-anlegget, og de uttaler seg skeptisk til å gi en dispensasjon for oppføring av bolig og støttemur som omsøkt.

Et viktig hensyn bak byggegrensen til VA- ledninger er at vedlikehold, f. eks reparasjon hvor det må graves, skal kunne gjennomføres på en trygg og sikker måte. I tilfelle vannlekkasje vil skaden på bygg også være mye større om bebyggelsen ligger nære ledningsnett. I utgangspunktet mener Melhus kommune at det ikke skal plasseres ny bebyggelse nærmere enn de 4 meterne som framgår av kommuneplanens bestemmelse punkt 1.7.1. Allikevel kan Melhus kommune være tilbøyelig til å gi en dispensasjon her, om bygningsseier overtar ansvar for drift og vedlikehold av de ledningene som ligger nærmere enn 4 meter fra bygget som søkes oppført. Hensynet i lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt, etter en helhetsvurdering fra Melhus kommune.

Det er i gjeldene reguleringsplan ikke avsatt byggegrense. Når det ikke er vist en byggegrense mot offentlig veg i reguleringsplanen, skal veglovens avstandsgrense oppfattes som en del av planen.

Hvilken byggegrense som gjelder, fremgår av vegloven som gjaldt på tidspunktet for når reguleringsplanen ble stadfestet. Reguleringsplan Lena (plan- id 1997005) har ikrafttredelsesdato 16.6.1997. Det er dermed er byggegrense på 50 meter som er gjeldende i utgangspunktet.

Trøndelag fylkeskommune vedtok i oktober 2018 funksjonsklasser for fylkesveger, som bl.a. regulerer byggegrense mot vei. Byggegrense mot de enkelte klassene er vedtatt som vedlegg 2 til delstrategi veg 2019-2023. Byggegrense mot fylkesveg 6616 Løvsetvegen er her fastsatt til funksjonsklasse E, og byggegrense er dermed å 15 meter.

Trøndelag fylkeskommune som vegeier har uttalt seg i saken og har ingen innvendinger mot at det bygges som skissert. Byggegrensen mot vei er ment for å ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Omsøkte bygg vil ikke ligge noe nærmere enn øvrige bygg langs med Fv. 6616 Løvsetvegen. Videre går vegen i rak strekning uten vegkryss på den siden bygg søkes oppført. Melhus kommune mener, i tråd med Trøndelag fylkeskommunes uttalelse, at en plassering her ikke vil vesentlig tilsidesette de hensyn som ligger bak den generelle byggegrensen som framgår av vegloven.

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 er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Fordelene ved dispensasjonen er at tiltaket ikke er til hinder for sikt, trafiksikkerhet, eller drift og vedlikehold av Fv. 6616, som for eksempel snøbrøyting m. mer. Ulempene er at en slik plassering kan vanskeliggjøre utvidelse og framtidige utbygninger av både eksisterende veg og gang- og sykkelveg.

Fordelene med å plasser omsøkte bygg nærmere enn 4 meter fra eksisterende vann- og avløpsledning er at tiltaket vil bli tilstrekkelig tilpasset terrenget på tomta. Plassering av bygg er vanskelig når det også skal hensyntas uteareal, parkering og avstand til eksisterende bygg. Melhus kommune vil derimot sette det som en forutsetning, i tråd med Teknisk drift sin uttalelse, at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger. Det vurderes derfor at ulempen ved tiltaket er begrenset, slik at det er grunn til å stille lavere krav til de fordeler dispensasjon må innebære.

Generelt om vilkårene for å gi 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 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.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering gis det dispensasjon til oppføring av boligbygg og støttemur nærmere enn 15 meter fra fylkesveg og 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger. Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger

Vedtak:

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 19-2 det dispensasjon til oppføring av boligbygg og støttemur nærmere enn 15 meter fra fylkesveg og 4 meter fra offentlige vann- og avløpsledninger. Vedtaket begrunnes med at omsøkte tiltak ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene anses som klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det settes som vilkår at bygningseier bekoster fremtidige merkostnader med vedlikehold av ledninger som ligger nærmere enn vedtatt krav til avstand fra kommunale ledninger.

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

Melhus, 18.08.2020

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Hagen
rådgiver

