
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: 24. oktober 2016 09:18
Til: 'Lena Melanie Steinhoff'
Emne: SV: 16/19641 GBNR 23/34 - Orientering etter synfaring

Hei,

Utgangspunktet er at reguleringsplanen gjelder mht plassering (byggegrensener) og byggehøyder inntil det er truffet vedtak om noe annet.

Dersom det blir gitt dispensasjon (unntak) fra byggehøydebegrensningen i planen, gjelder dispensasjonen i tre år fra vedtaket blir rettskraftig (dvs etter behandling av en evt klage). Dersom man i den perioden på nytt søker om endring av planens byggegrensener, vil man ved behandling av den saken måtte ta hensyn til evt dispensasjon fra byggehøyder. Hvis du leser administrasjonen sitt siste skriv på nytt, vil du se at det fremheves **viktigheten av at en dispensasjonssøknad beskriver nøyaktig hva det søkes om dispensasjon til** (plassering og høydeplassering av bolig). Det vil kunne skape tvil om en eventuell dispensasjon fra byggehøyder er dekkende, dersom man i ettertid endrer byggets plassering slik at det kommer i konflikt med byggegrensener. Byggets høyde vil da kunne få andre virkninger enn det som var forutsatt ved dispensasjonsbehandlingen.

Når det gjelder spørsmålene dine om krav til soldiagram og betydningen av enighet med naboer, innebærer disse at kommunen må spekulere i en del hypotetiske omstendigheter/enighet. Jeg forstår behovet, men det er vanskelig å forutsi behandlingen av denne type søknader (som dere allerede har fått erfare). Generelt er enighet med naboer er alltid en fordel ift å kunne oppnå dispensasjon eller reguleringsendringer, men det er ikke alltid tilstrekkelig. Det kan være andre hensyn kommunen må ta i den enkelte sak, f eks hensynet til mulig presedens og utviklingen av et planområde som helhet.

Dersom det utarbeides soldiagram, som er dekkende både i forhold til byggets høyde og byggets plassering (enten det plasseres i samsvar med byggegrensene eller ikke), kan det være tilstrekkelig til å vurdere dispensasjon/endring av begge disse forhold. Det vil altså komme an på om soldiagrammet som utarbeides gir tilstrekkelig opplysninger til å kunne vurdere de ulike søknadene. Dere må avklare med fagpersoner om det er mulig å få til.

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no

Fra: Lena Melanie Steinhoff [<mailto:steinhoff.lm@gmail.com>]
Sendt: 23. oktober 2016 23:23
Til: Tore Johan Erstad
Emne: Re: 16/19641 GBNR 23/34 - Orientering etter synfaring

Hei.

Jeg har noen spørsmål angående tomten vår og søknadsprosessen. Som du sikkert vet, har vi tidligere søkt om å få utvide byggegrensen. I første runde fikk vi utvidet byggegrensen fra 18 meter til 12 meter fra tomtegrensen i nord som etter klaging fra nabo i vest ble satt tilbake til opprinnelig byggegrense. Vi fikk beskjed om at vi hadde mulighet til å søke på nytt ved et senere tidspunkt etter enighet med nabo og utarbeiding av sikt- og soldiagram. Jeg lurer på hvordan vi nå bør gå fram. Dersom vi i denne søknadsprosessen får innvilget dispensasjon fra byggehøyden med tilhørende soldiagram, vil dispensasjonen da fortsatt være gyldig ved en senere byggegrensesøknad? Vil det være nok dersom vi blir enige med daværende klager, eller må vi utarbeide siktdiagram uansett? Må vi da lage nytt soldiagram til nåværende klagende nabo?

Beklager at dette ble litt rotete. Jeg håper du forstår problemstillingen vår.

Med vennlig hilsen
Lena Melanie Steinhoff

Am 13.10.2016 um 15:13 schrieb Tore Johan Erstad <Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no>:

Sjå vedlegg

<GBNR 2334 - Orientering etter synfaring(1).pdf>