

---

**Fra:** Tore Johan Erstad  
**Sendt:** 31. oktober 2016 08:43  
**Til:** 'Lena Melanie Steinhoff'  
**Emne:** SV: SV: 16/19641 GBNR 23/34 - Orientering etter synfaring

Hei,

Jeg tenker at når tegninger og situasjonskart er klare, så vil behovet for dispensasjon både hva gjelder høyde og plassering være klarlagt. Viser det seg at det fortsatt er behov for dispensasjon fra planen både ift høyde og byggegrense, vil kommunen trolig uansett måtte vurdere dette samlet. Det nye materialet bør nabovarsles på nytt, da dette er sentrale opplysninger for naboer.

Jeg understreker at kommunen allerede har behandlet en søknad om endring av plan ift byggegrenser. Denne endringssøknaden er blitt avslått etter klagebehandling. I dispensasjonssaken vil kommunen i utgangspunktet måtte forholde seg til dette avslaget.

Ellers finner jeg grunn til igjen å påpeke at ingen har rettskrav på å få dispensasjon. Min veiledning i saken har som siktemål å få på plass en forsvarlig opplyst søknad som kommunen kan ta stilling til. Veiledningen må ikke oppfattes slik at dersom den følges, så vil dispensasjon bli gitt. Administrasjonens generelle råd er alltid å følge reguleringsplanen ved valg av bolig og plassering av denne på eiendommen.

Med venleg helsing  
Tore Johan Erstad  
Juridisk Rådgivar  
E-post: [Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)

---

**Fra:** Lena Melanie Steinhoff [<mailto:steinhoff.lm@gmail.com>]  
**Sendt:** 30. oktober 2016 22:49  
**Til:** Tore Johan Erstad  
**Emne:** Re: SV: 16/19641 GBNR 23/34 - Orientering etter synfaring

Hei og takk for svar.

Det er litt vanskelig å vite hvordan vi bør gå frem her. Som nevnt ønsker vi å helst å bygge utenfor dagens byggegrense og litt høyere enn reguleringsplanen tillater. Dette kan vi vise konkret på en situasjonsplan.

1. Vil det være bedre å sende en ny søknad om begge forholdene? Kan man søke om endring av reguleringsplan og dispensasjon i samme søknad, eller bør vi da søke om to dispensasjoner? Vil det være mulig å få godkjenning til ett forhold selv om det andre blir avslått, eller blir det da automatisk avslag på begge i tilfelle?

2. Eller er det bedre å holde seg til denne dispensasjonssøknaden først. Men siden vi da ønsker å søke om utviding av byggegrensene senere, bør vi da sende inn to situasjonstegninger med to soldiagram nå?

Jeg tok kontakt med husleverandør og entreprenør samme dag det var tomtebefaring, og de er godt i gang med tegningene. Soldiagram tar imidlertid litt lengre tid å få ferdig, og jeg er ikke sikker på om de blir klar innen fristen du angav i referatet.

Med vennlig hilsen  
Lena Melanie Steinhoff.

Den 24. okt. 2016 kl. 09.17 skrev Tore Johan Erstad <[Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)>:

Hei,

Utgangspunktet er at reguleringsplanen gjelder mht plassering (byggegrenser) 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 byggegrenser, 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 byggegrensen. 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](mailto: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](mailto:Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no)>:

Sjå vedlegg

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