



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 159/13

Arkiplan AS
Innherredsveien 7 B

RAMMETILLATELSE

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Lars Gudmund Botnen	12/59327 oppgis ved alle henvendelser		21.01.2013

Kolsåsen 2 A, godkjenning av søknad om rammetillatelse for enebolig med sokkelleilighet og garasje, med dispensasjonssøknader.

Byggested: **Kolsåsen 2 A Gnr./Bnr.: 195/27**
Ansvarlig søker: **Arkiplan AS**
Tiltakshaver: **Bente Sølberg**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning

Deres søknad om tillatelse til tiltak, rammetillatelse, er mottatt byggesakskontoret 13.12.2012.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 13.12.2012 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppsetting av enebolig med sokkelleilighet og garasje.

Forhåndskonferanse er avholdt 11.10.2012.

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som eksisterende område for tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R1129AA, ikrafttreden 21.05.1987. Eiendommen er regulert til bolig.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.

Berørte myndigheter

Før det søkes om igangsettingstillatelse må Trondheim kommune, ved kommunalteknikk uttale seg angående VA-plan.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra byggegrense gitt i gjeldende reguleringsplan, R1129AA, og gesimshøyde gitt i reguleringsplan R1129 §8. En dispensasjon forutsetter at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i formålsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Bare i helt spesielle tilfeller vil forhold vedrørende tiltakshavers person kunne være avgjørende.

Dispensasjon fra avstand til byggegrense fastsatt i reguleringsplan R1129AA:

Beboere i huset har behov for romslig hus og garasje. Byggesakskontoret ser at denne planløsningen gir nettopp dette, samtidig som garasjen ikke vil være til hinder for sikt på vegene rundt Kolsåsen 2A. Hensikten bak bestemmelsen er å sikre siktforhold for vegens brukere og muligheter for drift av vegen. Tiltaket går ikke utover hensiktene. Fordelene ved romslig garasje er klart større enn ulempene.

Dispensasjon fra krav til minste gesimshøyde fastsatt i R1129 §8. Gesimshøyden til boligen er 5,45 m, tillat er 3,5. Gesimshøyden til bygget vil oppleves som lavere enn den faktisk er i og med at bygget består av to pulttak satt sammen med høydeforskyvning for dagslysinnslipp. Ansvarlig søker har i søknaden om dispensasjon uttalt at det prosjekterte tiltaket gir et visuelt inntrykk av å være mindre enn et saltakhus, og en relativt slak takvinkel holder i tillegg ”mønehøyden moderat. Byggesakskontoret er enig i ansvarlig søkers vurdering og mener at bygget ikke fremstår som ruvende, og passer godt inn i omgivelsene. Hensikten med en tillat gesimshøyde er å hindre store rungende bygg. Tiltaket går ikke utover hensiktene. Utformingen av bygget gir en fornuftig utnyttelse av tomten og høydeforskyvningen vil gi bedre innemiljø i stuen, fordelene er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering finner byggesakskontoret å kunne dispensere fra byggelinje angitt i reguleringsplan R1129AA og §8 i R1129AA for nybygg av enebolig med sokkelleilighet og garasje.

Tiltaket

Byggesakskontoret har ingen merknader til det omsøkte tiltaket.

Plassering og høydefastsettelse

Situasjonsplan, planer og snitt datert/ siste revidert 28.11.2012 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Lokal godkjenning for ansvarsrett

I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Arkiplan AS med organisasjonsnummer 921011210 for følgende ansvarsområde:

- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 3.
- Ansvarlig prosjekterende, innen prosjektering av bolig med utleieenhet, tiltaksklasse 2.

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

VEDTAK:**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE GODKJENNES.**

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggegrense gitt i gjeldende reguleringsplan, R1129AA, og gesimshøyde gitt i reguleringsplan R1129 §8. Det vises til ovennevnte begrunnelse.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Tiltaket må ikke igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på at alle relevante myndighetskrav må kunne dokumenteres innfridd. Vi velger likevel å gjøre oppmerksom på følgende momenter, uten at dette kan anses som en fullstendig opprøpning:

- Avklaring om flytting av kommunale VA-ledninger fra kommunalteknikk.

Informasjon fra byggesakskontoret*Klagerett*

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Gebyrer og avgifter

Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Bygg- og anleggsavfall

Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trondheim kommunale feiervesen.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med gjennomføringsplanen og foretakets eget system. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Lars Gudmund Botnen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Bente Sølberg.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett

De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?

Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. 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. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

Retten til å kreve begrunnelse

Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, 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:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle 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, jf. forvaltningsloven § 42.

Retten 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 byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

De kan søke om 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.

Det er også adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no

Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak