



Roar Willy Schie
Solbergfossveien 742
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

21/1557 - 2 / ALESTIJA

Dato:

15.03.2021

Gbnr 486/7 - Solbergfossveien 738 - Dispensasjon - Midlertidig terrengoppfylling - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: midlertidig terrengoppfylling
Byggested: Gbnr: 486/7 Solbergfossveien 738
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker: Roar Willy Schie

Vi viser til søknad mottatt 22.02.2021. Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019.

Delegasjonssaksnr: 220/21

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.2.1 vedrørende krav om reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, jf. § 19-2.
2. Med hjemmel i pbl § 19-3 gjøres dispensasjonen midlertidig med varighet i 5 år fra vedtaksdato.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

Tiltaket skjer innenfor området som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse.

Innholdet i søknaden

Søknaden gjelder dispensasjon fra kommuneplans § 1.2.1 vedrørende plankrav i forbindelse med midlertidig lagring av forurensningsfrie jord- og steinmasser på området som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Tiltakshaver opplyser at oppfyllingen gjelder 100 m³ masser med maksimal fyllingshøyde på 1,5 m.

Begrunnelse for søknaden

Tiltakshaver begrunner søknaden med at:

Massene er framtidig planlagt benyttet til oppbygging av terrenget for framtidig tilkomst/veg til Solbergfossveien 744 og eventuelt nye boliger på G/Bnr 486/7. Midlertidig lagring avgrenses i tid til endelig avklaring om endret bruk av arealet foreligger, eller inntil 5 år. Sak er innsendt for behandling i kommunens neste arealplan/-periode. Maksimalt deponi av faste forurensningsfrie masser vil være 100 m³ og maksimal fyllingshøyde vil være 1,5 m på og inn mot eksisterende fjellterreng.

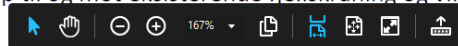
Masser er tilgjengelig i forbindelse med anleggsprosjekt i området og det vil være hensiktsmessig å få disse deponert nå.

Fordelene med deponiet er gjenbruk av overskuddsmasser, kort veg for bortkjøring nå og i tillegg slippe tilkjøring av masser senere.

Slik håndtering vil være god ressursbruk og gi miljømessige fordeler, kort transport nå og unngå unødvendig transport senere.

De aktuelle massene er rene og forurensningsfrie stein og jordmasser fra området. De deponeres midlertidig på stein og fjellgrunn og er beregnet til framtidig oppfylling og terrengarronding. I deponi vil massene ikke være til sjenanse, være stabile og de plasseres på område helt uten fare for utglidning eller forurensning.

Massene vil i deponi fylles opp til og mot eksisterende fjellskråning og vil ikke skape silhuetter i terrenget.



Dispensasjoner

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplan § 1.2.1 vedrørende plankrav.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. De ulike planer og bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dette også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd inneholder to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.

I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hensynet bak plankrav i kommuneplanen er å skape forutsigbare rammer for utvikling og medvirkning i prosess ved planlegging. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Søknaden gjelder midlertidig lagring av forurensningsfrie jord- og steinmasser på området som er avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Tiltaket utløser plankrav, jf. kommuneplanen § 1.2.1 som sier at det i områder

avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg kan tiltak etter pbl §§ 20-1 til 20-8 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt. Bygningsmyndigheten har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn om bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med forvaltningsmålene i lovens §§ 4 og 5. Utfra tiltakets begrensede karakter kan det ikke sies å foreligge fare skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Det er en fordel når overskuddsmasser kan gjenbrukes og det er kort veg for bortkjøring. Det er også en fordel at tiltakshaver slipper evt. senere tilkjøring av masser dersom eiendommen videre utvikles innen 5 år. Videre er det også en fordel at en dispensasjon medfører samfunnsøkonomisk og effektiv prosess for kommunen og tiltakshaver. En planprosess vil medføre større ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige uten at en planprosess ville gitt en annen løsning i dette tilfellet. Ulempen er at en dispensasjon vil kunne svekke kommuneplanen som informasjons og beslutningsgrunnlag og vil kunne medføre presedensvirkning for lignende tiltak i område. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Gebyr

Søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Samlet vurdering

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har Indre Østfold kommune kommet fram til at søknad om dispensasjon fra kommuneplans § 1.2.1 vedrørende plankrav kan gis. Dette fordi vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt ettersom hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt og fordelene ved dispensasjonen er klart større enn ulempene.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Roar Willy Schie

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.