



Ola Spakmo
Steinbruddet 18
1808 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

20/6246 - 27 / JOFOSTE

12.04.2021

Gbnr 52/692 - Fredheimveien 2 - Enebolig - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr: 52/692 Fredheimveien 2
Tiltakshaver: Ola Spakmo
Ansvarlig søker: Ola Spakmo

Vi viser til søknad mottatt 08.03.2021. 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: 279/21

Vedtaket:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra § 19 – 5 e) i kommuneplanen for Askim 2018-2030 om maksimal utsjaktning, som omsøkt til gbnr 52/692.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Dispensasjonen gis for utsjaktning til plassering av biloppstillingsplass og renovasjonsstativer i henhold til situasjonsplan mottatt 07.04.2021.

Eiendommen

Boligeiendommen består av totalt 607 m² og hjemmelshaver er Ola Spakmo. Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Fredheim. Ved moststrid gjelder kommuneplanen for Askim § 19 -5.

Tiltaket

Tiltaket består av en toetasjes enebolig inkl. garasje, med BYA 143 m².

Dispensasjoner

Den 23.09.2020 ble det gitt dispensasjon ved politisk behandling for følgende forhold, jf saksnr 068/20:

- Krav til uteoppholdsareal jf kommuneplanen for Askim § 6
- Byggegrense fastsatt i reguleringsplan for Fredheim (planID 012419800001)
- Krav til takform fastsatt i reguleringsplan for Fredheim § 5

Det ble på dette tidspunktet også søkt om dispensasjon fra kommuneplanen § 19-5 e) om maksimal utsjaktning, men denne dispensasjonen ble ikke tatt med i behandlingen. Derfor søkes det om på nytt.

Begrunnelse for søknaden

Søker begrunner dispensasjonssøknaden med at det er nødvendig å sjakte ut mer enn 1 m for å få til en hensiktsmessig plassering av biloppstillingsplass og renovasjonsstativer. Hvis biloppstillingsplassen plasseres lenger mot øst, vil den kunne skape dårligere sikt i veikrysset mot Kronprinsens gate. I dialog med kommunens veiavdeling har søker fått høre at avkjørselen bør være til fredheimveien. Andre argumenter som framlegges er at renovasjonsstativer ikke burde stå langs husvegg av brannhensyn, og at det vil være en fordel med stor gårds plass på tomta slik at gjesteparkering ikke må foregå i gata.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Saksutredning:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen etter skriftlig søknad og etter nærmere angitte saksbehandlingsregler. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike kommuneplanens arealdel gjennom dispensasjoner. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke er ønskelig å endre selve planen.

For å kunne gi dispensasjon kreves det at plan- og bygningsmyndighetene på en uttømmende måte løfter frem og vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
2. Foreliggende statlige og regionale rammer, planer og mål skal tillegges særlig vekt.
3. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og 1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om saken.
4. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Når det skal tas en endelig beslutning om hvorvidt det er grunnlag for gi dispensasjon etter reglene i plan- og bygningslovens § 19-2, skal det i tillegg gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon. Dersom dispensasjon skal kunne gis må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Til punkt 1:

Tiltaket krever dispensasjon fra § 19 -5 e i kommuneplanens arealdel for å få utsjakte mer enn 1m fra opprinnelig terreng.

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at terreng og landskap bevares på boligtomter, å bidra til ett helhetlig visuelt uttrykk i områdene, og å hindre at store terrengnedringer blir til sjenanse eller skaper ulemper og problemer på naboeiendommer.

På denne eiendommen er det allerede gitt tre dispensasjoner for oppføring av tiltaket, hvorav en er fra kommuneplanens arealdel. Tiltaket kan dermed vurderes å ikke være så veldig godt tilpasset til forholdene på tomte og i området. Bygnigen får en takform som ikke forekommer i området i øvrig, og vil skille seg visuelt ut. En utsjaktning noe større enn 1 m vil trolig ikke i noen særlig grad bidra til at eiendommen oppleves mer apart fra omgivelsene enn den allerede gjør.

Når det gjelder hensynet til naboeiendom, skal omsøkte utsjaktning utføres mer enn 4 m fra nabogrensa. Det anses derfor ikke sannsynlig at nabotomta vil påvirkes vesentlig av en utsjaktning som vist på innsendt situasjonsplan. Tiltakshaver vil være ansvarlig for å sette opp evt. støttemurer, gjærder etc som er nødvendige i forbindelse med utsjaktningen.

Som man kan se utfra fasadetegning mottatt 06.04.2021, er det er snakk om en forholdsvis mindre utsjaktning. Hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes således ikke vesentlig.

Til punkt 2:

Tiltaket kan ikke sies å vesentlig berøre statlige eller regionale planer.

Til punkt 3:

Ikke relevant.

Til punkt 4:

Det foreligger en begrunnet, skriftlig søknad om dispensasjon, og søknaden er nabovarslet.

Vurdering:

Saken gjelder utsjaktning av tomt for plassering av biloppstillingsplass og renovasjonsstativ. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette følger av pbl. § 19-2 (2).

På bakgrunn av vurderingen over er bygningsmyndigeten av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse er ivaretatt.

For at dispensasjon for utsjaktning av terreng større enn 1 m fra opprinnelig terreng skal kunne gis, må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Søknaden er begrunnet med at plassering av biloppstillingsplass og renovasjonsstativ ikke skal være til hinder for sikt i krysset mot kronprinsens gate. I følge ansvarlig søker vil denne utsjaktningen vil gi den totalt beste estetiske og praktiske løsningen for eiendommen.

Den største ulempen med å tillate utsjaktningen vil i dette tilfellet være presedens. Å gi dispensasjon uten at det foreligger særlig gode grunner vil medføre at bestemmelsen uthules. I denne konkrete byggesaken har det allerede blitt gitt tre ulike dispensasjoner for andre forhold på eiendommen. Derfor kan man nesten argumentere med at plangrunnlaget på akkurat denne eiendommen allerede er uthulet.

Å ikke innvilge den siste dispensasjonen vil medføre at tiltaket får en praktisk og estetisk dårligere løsning for plassering av parkering og renovasjonsstativ. I den politiske behandlingen av saken ble to av tre dispensasjoner gitt mot rådmannens opprinnelige instilling. Dispensasjonene som ble omsøkt samtidig må ses som deler av en «pakkeløsning» for det prosjekterte tiltaket. Enten gis alle dispensasjonene slik at tiltaket tillates å få en god utformning som bryter med plangrunnlaget, ellers bør det omprosjekteres fra

bunnen. Å kun gi noen av dispensasjonene vil medføre en «halvveisløsning» der man har både ett bygg som er dårlig tilpasset til tomta og en tomt som er dårlig tilpasset til bygningen. På bakgrunn av de tre andre dispensasjonene som har blitt gitt i denne saken, vil fordelene med denne dispensasjonen bli klart større enn ulempene.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har Indre Østfold kommune kommet fram til at hensynene bak bestemmelsen ikke tilsidesettes vesentlig.

Dispensasjon fra kommuneplanen § 19 – 5 e) innvilges, for utsjaktning av terreng i henhold til innsendt situasjonsplan og fasadetegning.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Jofrid Sandgren Østenstad

rådgiver

Byggesak

Mottakere:

Ola Spakmo

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.