



Sh Prosjekt AS
Stian Holmen
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/28889 - 7 / CECBERGS

Dato:
19.08.2020

Gbnr 52/216 - Bakkegata 14 - Enebolig og garasje - Rammetillatelse og dispensasjon

Tiltak: Enebolig og garasje
Byggested: Gbnr 52 / 216 Bakkegata 14
Tiltakshaver: Timoleon Spyrou
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 08.02.2020.

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: 655/20

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 08.02.2020, komplett 18.08.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra § 19 nr.5 bokstav e) i Kommuneplan Askim 2018-2030 for oppføring av bolig og garasje, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
- Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4 i reguleringsplan for Nedre del av Trøgstadveien (PlanID 012419760003) for oppføring av garasje med BYA på 50 m², jf. pbl § 12-4 jf. § 19-2.

Vedtaket er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Erklæring om ansvarsrett
2. Søknad om sanitærabonnement
3. Om nødvendig tinglyst rettighet til å legge vann- og avløpsledninger over annen privat grunn, jf. pbl § § 27-1 og 27-2 første ledd

Ferdigattest

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
3. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket

Enebolig og garasje

Arealer til matrikkelen enebolig	Bebyggt areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		135,4 m ²	154 m ²
Kjeller		129 m ²	148 m ²
SUM	187 m ²	264,4 m ²	302 m ²

Garasje

Arealer til matrikkelen garasje	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		43,8 m ²	48,2 m ²
SUM	50 m ²	43,8 m ²	48,2 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 18.08.2020
2. Tegninger mottatt 05.06.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.02.2020. Søknaden manglet noe dokumentasjon og tilbakemelding om mangler ble sendt fra kommunen 25.05.2020.

Reviderte tegninger og situasjonsplan, samt uttalelse vedrørende plassering i forhold til VA-ledninger kom inn til kommunen 05.06.2020. Dokumentasjon på utført nabovarsling og merknader til nabovarsel kom inn til kommunen 18.06.2020. Oppdatert situasjonsplan hvor adkomst er vist helt frem til regulert adkomst og oppdaterte opplysninger om tiltakets størrelser kom inn til kommunen 18.08.2020. Søknaden var da komplett.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gbnr 52/571, 52/395 og 52/320.

Merknadene går i hovedsak på plassering av renovasjonsutstyr, tilstanden til felles avkjørsel og økt trafikk, grunnforholdene, vann- og avløpssituasjonen i området, bekk helt nord på eiendommen og noen spørsmål om videre planer for eiendommen.

Ansvarlig søker har svart følgende til merknadene:

«Tiltaket fikk endret plassering på tomten, samt utforming og ble nabovarslet på nytt 02.06.2020, og fikk 3 nabomerknader med flere likelydende merknader fra 25/571, 52/395 og 52/320. Svarer derfor ut alle med merknadene punktvis. Henviser også til opprinnelig følgebrev til søknaden hvor merknadene er svar ut.

- Renovasjons dunker settes ut etter IØR sine retningslinjer på egen eiendom dersom naboer ikke blir enig om noen felles løsning.

- Utbedring av veitrase kan ikke utføres uten samtykke fra eier av aktuell grunneier 52/571. Tiltakshaver vil gå i dialog med grunneier i forbindelse med oppstart for å se om dette kan

utføres men forholder seg til opprinnelig veirett til eiendommen for 1 bolig.

- Geotekniske uttaelser/undersøkelser vil bli gjort før IG sendes, og vil da bli ivaretatt før arbeidene starter.

- Det er ikke planlagt inngrep på naboeiendommer utover oppgraderinger av kommunalt VA ledningsnett. Tiltakshaver har i forbindelse med tiltaket blitt pålagt en sanering av ledningsnettet fra Bakkegata og til nordsiden av sin eiendom.

- Det vil ikke bli gjort terrengendringer utenfor aktuell eiendom som påvirker åpen bekk.

- En ny boenhet vil generere noe mer trafikk, men ikke mer enn det som hele tiden har ligget i planene siden tomten ble fradelt, og er derfor i tråd med forventet trafikkøkning på veien.

- Omsøkt tiltak omhandler en enebolig og har en slik størrelse at hele tomten på ca 2,25 daa ikke blir fullt utnyttet av en enebolig. Det foreligger ingen planer fra tiltakshaver pr dags dato, og en eventuelt veiadkomst må avklares på forhånd.»

Bygningsmyndigheten er enig i søkers svar til merknadene, og legger kort til at bygningsmyndigheten legger til grunn at arbeidene med tiltaket skal utføres i tråd med plan- og bygningsloven, og med vanlig aktsomhet og hensyn ovenfor naboer, naboeiendommer og nærliggende lekeplass.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Det foreligger uttalelse fra Indre Østfold kommune seksjon Utvikling og koordinering vedrørende omlegging av VA anlegg på eiendommen:

«[...] Indre Østfold kommune ved seksjon Utvikling og koordinering bekrefter at det skal inngås en avtale med ansvarsfordeling med utbygger vedr omlegging av eksisterende VA og slik at utnyttningen av tomten blir best mulig. Det skal avsettes tilknytningspunkter for ny bolig.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nedre del av Trøgstadveien (PlanID 012419760003) og kommuneplan Askim 2018-2030 (PlanID 0124201701). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran. Eiendommen omfattes av arealformål boliger i begge planene. Tiltaket er i strid med høyde for tillatt terrengendring i kommuneplanbestemmelse § 19 nr.5 bokstav e) og maksimal garasjestørrelse i reguleringsbestemmelse § 4. Det er søkt om dispensasjon fra begge bestemmelser. Behandling av søknad om dispensasjon gjøres i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 129.8 moh, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i kjeller etasje i bolig, og til kote 132.70 moh, jf pbl § 29 4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje i garasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 18.08.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger. Prosjektering geoteknikk skal ansvarsbelegges i tiltaket.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Søknad om sanitærabonnement må være sendt inn og godkjent før søknad om igangsettingstillatelse kan behandles.

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver ved igangsettingstillatelse.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å

fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Vurdering dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 19 nr. 5 bokstav e)

Det er søkt om dispensasjon fra maksimal tillatt høyde på terrengendring i kommuneplanbestemmelse § 19 nr.5 bokstav e). Bestemmelsen lyder: *«Bygninger skal tilpasses terrenget og ikke omvendt. Tomter hvor terrenget tillater det, og hvor dette er dokumentert ved terrengsnitt, skal bebygges med underetasje. Fylling eller utsjaktning på mer enn 1,0 m i forhold til eksisterende terreng tillates ikke.»*

Bestemmelsen skal sikre at ny bebyggelse tilpasses eksisterende terrengforhold, slik at terrenget må endre minst mulig, og slik at det ikke oppstår uheldige og sjenerende skjæringer og fyllinger. I denne saken søkes det om oppføring av en enebolig og garasje på en eiendom hvor terrenget skrår fra 134 moh til 126 moh fra sør mot nord. Det gir en høydeforskjell på 8 meter fra grensen i sør til grensen i nord. Avstanden mellom disse grensene er på omtrent 32 meter. Omsøkte tiltak plasseres inn i terrenget med underetasje, og eksisterende adkomst sørvest på eiendommen skal benyttes. På det meste vil terrengendringen fra eksisterende terreng til nytt terreng være på omtrent 3 meter.

Etter bygningsmyndighetens vurdering settes ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side i dette tilfellet da boligen tydelig tilpasses eksisterende terrengforhold, og eiendommen har særlige utfordringer ved plassering av bebyggelse, sammenliknet med mange andre eiendommer vil ha, grunnet det særlig skrånende terrenget. Eiendommen har en skråning på omtrent 1:4, og uten en oppfylling og utsjaktning som overstiger 1 meter vil det være vanskelig å oppfylle kravene til parkering og minste uteoppholdsareal. For å kunne benytte eksisterende adkomst til regulert felles avkjørsel vil også eksisterende terrengforhold sør på eiendommen måtte beholdes i forholdsvis stor grad.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlige ulemper ved en dispensasjon i denne saken. Presedensvirkningen vil være minimal da eiendommen har særlige utfordringer ved plassering av boligbebyggelse, parkeringsareal og uteoppholdsareal grunnet eksisterende terrengforhold. Eiendommen ligger sentralt i Askim sentrum med

gangavstand til kollektivtrafikk, sentrumsfasiliteter og arbeidsplasser, og sett i et fortetningsperspektiv er det en fordel at en ubebygd eiendom avsatt til boligformål bebygges. Eiendommen ble regulert til boligformål i 1976 og har ligget ubebygd.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Vurdering dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 4

Det er søkt om dispensasjon fra maksimalt tillatt garasjestørrelse på 35 m² i reguleringsbestemmelse § 4. Hensynene bak bestemmelsen er å styre og regulere utbyggingsvolumet på den enkelte tomt innenfor reguleringsplanen. Bestemmelsen skal sikre en helhetlig struktur på bebyggelsen, og de ulike tomtene, både visuelt og praktisk. Begrensningen i tillatt BYA har betydning for områdets endelige utseende og karakter, samt at slike begrensninger bidrar til å regulere mengde av lys og luft blant bebyggelsen og eiendommene i området. Videre bidrar bestemmelsen til å sikre ivaretagelse av områder med vegetasjon og for uteopphold, og sikre at garasjestørrelsen ikke avhenger av størrelse på eiendommen. Alle disse forhold har innvirkning på bokvaliteten på de enkelte eiendommene og boligene i området.

Søker viser til at begrensningen i størrelsen på garasjen stammer fra en eldre reguleringsplan fra 70-tallet som gjenspeiler en annen teknisk standard og andre behov enn dagens, og at omsøkt garasje er større enn standard størrelse for garasje på 70-tallet, men i tråd med standard størrelse for dagens garasje til enebolig. Bygningsmyndigheten er enig i denne vurderingen. Flere av kommuneplanene i Indre Østfold kommune tillater garasje på 50 m² i boligområdene, og det er også en størrelse som går igjen for eneboligområder i flere nyere reguleringsplaner. Bygningsmyndigheten mener derfor at hensynene bak reguleringsbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt ettersom garasjen har BYA som ikke overstiger 50 m².

Fordeler ved en dispensasjon er at eiendommen vil få høyere bokvalitet ved å kunne parkere to biler innendørs, samtidig som det etableres areal for oppbevaring av for eksempel sportsutstyr og hageredskaper. Slik oppbevaring innendørs vil også kunne bidra til en eiendom som gir ryddigere inntrykk for naboer og omgivelsene for øvrig. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt for dispensasjon fra begge bestemmelser det søkes dispensasjon fra. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Klageadgang

Denne tillatelse 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 sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Boligbygg til og med 2 boenheter	18150	1	18150	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Annegull Kristin Kleivan

Bjørn Øvregard

Kopi til:

Annegull Kristin Kleivan

Finn Einar Lunde

Timoleon Spyrou

Mottakere:

Sh Prosjekt AS

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.