



Christian Pedersen
Granåsveien 9 A
1809 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

22/235 - 7 / CECBERGS

Dato:

25.05.2022

Gbnr 53/535 - Granåsveien 9A - Garasje - Søknad om dispensasjon avslås

Tiltak:	Garasje	
Byggested:	Gbnr: 53/535	Granåsveien 9A
Tiltakshaver:	Christian Pedersen	

Vi viser til søknad mottatt 31.12.2021. 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: 431/22

Vedtak

- Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 19 nr. 5 bokstav c) som omsøkt, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. pbl § 19-2.
- Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense langs vei som omsøkt, jf. pbl § 12-4, jf. pbl § 19-2.

Tiltaket

Oppføring av garasje med BYA på 50 m².

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs vei kom inn til kommunen 31.01.2021.

Tilbakemelding om mangler og informasjon om plangrunnlag ble sendt i brev datert 25.01.2022. Søknaden ble supplert 14.02.2022 og komplett 02.04.2022.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Grønlund (PlanID 012419800002) og kommuneplan Askim 2018-2030 (PlanID 0124201701). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran reguleringsplanen, jf. kommuneplanbestemmelse § 2. Tiltaket er i strid med regulert byggegrense langs vei og tillatt utnyttelse i kommuneplanbestemmelse § 19 nr. 5 bokstav c).

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon begrunnes med følgende:

«Plassering av ny garasje påvirker ikke solforhold eller utsyn hos naboer. Det påvirker heller ikke natur/vei/stier eller annet på friområder. Ingen naboer har ingen motforestillinger.»

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Det er ikke innhentet uttalelser fra berørte myndigheter ettersom søknaden avlås.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Oppføring av ny garasje skissert er i strid med regulert byggegrense langs vei og tillatt utnyttelse i kommuneplanbestemmelse § 19 nr. 5 bokstav c).

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 kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

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

Tillatt utnyttelse

Hovedhensynene bak bestemmelsen er å styre og regulere utbyggingsvolumet på den enkelte tomt i boligfeltene. 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. Alle disse forhold har innvirkning på bokvaliteten på de enkelte eiendommene og boligene i området.

Det søkes i denne saken om dispensasjon fra tillatt utnyttelse for oppføring av ny garasje på eiendommen. Eiendommen er på omtrent 480 m² og eksisterende del av tomannsbolig på eiendommen har et BYA på omtrent 120 m². Ny garasje ønskes oppført med BYA på 50 m². Det går frem av søknaden at eksisterende garasje vil rives. Med ny garasje og riving av eksisterende vil eiendommen få en utnyttelse på 35 % BYA. Tillatt utnyttelse er i henhold til kommuneplanen 25 % BYA. Krav til uteoppholdsareal på eiendommen blir i seg selv ivaretatt, men bygningsmyndigheten mener at en må se hele plansituasjonen og den planlagt utformingen av området i sammenheng for å kunne vurdere forholdet tilstrekkelig.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan for Grønland (PlanID 012419800002). Bestemmelser i reguleringsplanen som ikke er i strid med kommuneplanen gjelder fortsatt. Det går frem av plankartet og bestemmelsene at planlagt utforming innenfor reguleringsplanen la opp til konsentrert småhusbebyggelse, men med luftige områder mellom de ulike byggeområdene. Reguleringsplanen tillot en utnyttelse på U=0,23 for boligområde C som eiendommen ligger innenfor. For boligområde C angir planen at garasjeplass til hver bolig og plass for besøkende skal settes av i fellesanlegg, jf. reguleringsbestemmelse § 10. Etter bygningsmyndighetens vurdering settes hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside i dette tilfellet. En dispensasjon vil gi et BYA på eiendommen som er en vesentlig overskridelse av den tillatte utnyttelsen. Tiltaket vil slik bygningsmyndigheten ser det derfor medføre et vesentlig avvik fra ønsket og planlagt utforming av boligområdet sett som en helhet.

Regulert byggegrense

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene som ligger i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei og til dels sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Regulerte byggegrenser bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

Garasjen plasseres med en avstand på 5,9 meter fra midt vei. Bygningsmyndigheten finner at siktforholdene ved avkjøringen fra området avsatt til felles parkering endres i noen grad ved oppføring av garasjen, men garasjen plasseres ikke i en frisisone på 4 x 20 meter. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil likevel en plassering som omsøkt innebære at bebyggelsen i området mister sitt helhetlige uttrykk langs veien. Langs den aktuelle veien ligger ingen bebyggelse innenfor byggegrensen. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at også en dispensasjon fra regulert byggegrense setter hensynene bak bestemmelsen til side, men likevel ikke vesentlig.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak tillatt utnyttelse settes vesentlig tilside, men hensynene bak regulert byggegrense 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.

En dispensasjon i denne saken medfører i all hovedsak fordeler basert på individuelle hensyn. Garasjen vil gi eiendommen bedre oppbevaringsplass innendørs for brukere av eiendommen. Denne fordelene kan således kun tillegges vekt dersom det er få eller mindre vesentlige ulemper.

Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir derfor også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivare tatt under planprosessen. Dersom det åpnes for slik høy utnyttelse på eiendommen og plassering i strid med byggegrensen langs den kommunale veien her, vil dette etter bygningsmyndighetens syn medføre en forventning og uheldig presedens for området. Det vil igjen medføre at vedtatte de vedtatte planene svekkes som informasjons- og styringsverktøy, også i andre type saker. Kommuneplan Askim 2018-2030 omfatter forholdsvis mange boligeiendommer hvor de fleste eiere vil kunne påberope seg de samme momentene ved søknad om dispensasjon. Reguleringsplanen omfatter også flere boligeiendommer hvor de fleste eiere vil kunne påberope seg de samme momenter ved en søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense. Bygningsmyndigheten mener derfor at presedensvirkningene og svekkelsen av reguleringsplanen og kommuneplanen som informasjons- og styringsverktøy er en tungtveiende ulempe i denne saken.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon ikke 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 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon avlås.

Forholdet til private rettsforhold

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

Bortfall av tillatelse

Dispensasjon har gyldighet 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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	0	0	Skjønnsmessig fastsatt
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

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
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Christian Pedersen

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 Statsforvalteren i Oslo og Viken 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. Statsforvalteren 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.