



Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Stasjonsmester Frosts gate 14
1830 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

20/38122 - 9 / JOFOSTE

Dato:

22.12.2020

Gbnr 81/210 - Bakkelveien 8 - Tomannsbolig med carport - Rammetillatelse

Tiltak: To tomannsboliger
Byggested: Gbnr 81 / 210 Bakkelveien 8
Tiltakshaver: Dag Eriksen
Ansvarlig søker: Østre Linje Arkitektur og Landskap AS

Vi viser til søknad mottatt 15.10.2020.

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: 1149/20

Vedtak:

Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 15.10.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens § 19-5 a) om maksimalt antall boenheter pr tomt jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2. for oppføring av to sammenkoblede tomannsboliger med felles garasje i henhold til innsendte tegninger.

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. Reviderte tegninger som viser eventuelle endringer:
2. Erklæring om ansvarsrett for alle utførende, prosjekterende og kontrollerende foretak.
3. Søknad om endring av sanitærabonnement.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

Før bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. Avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg, jf. pbl § 18-1.
2. Felles atkomstvei/lekeareal i henhold til reguleringsplan og utomhusplan.
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.

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

4. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
5. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
6. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Riving av eksisterende enebolig, oppføring av to vertikaldelte tomannsboliger

| Arealer til matrikkelen | Bebygd areal – BYA | Bruksareal – BRA | Bruttoareal – BTA |
|-------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Plan 2 | | $32 \times 4 + 75 = 203 \text{ m}^2$ | $78 \times 2 = 156 \text{ m}^2$ |
| Plan 1 | | $32 \times 4 + 23 = 151 \text{ m}^2$ | $78 \times 2 + 27 = 183 \text{ m}^2$ |
| SUM | 237,5 m ² | 354 m ² | 339 m ² |

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 13.10.2020
2. Plantegninger og utomhusplan mottatt 13.10.2020
3. Snitt-og fasadetegninger mottatt 18.12.2020

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse kom inn 13.10.2020. Noen av forholdene i saken var allerede avklart i sak 20/31697, om deling av eiendommen.

Mangelbrev sendt 03.11.2020, etter avklaring av enkelte forhold pr telefon.

Spørsmål til mangelbrev angående kommunens holdning til dispensasjon mottatt 11.11.2020. Svar ble sendt på e-post 30.11.2020 etter intern diskusjon rundt saken.

Søknad om dispensasjon og øvrig dokumentasjon mottatt 18.12.2020.

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/etter andre lovverk

Avkjøringstillatelse fra veimyndigheten foreligger i delingssak 20/31687.

Uttalelse fra VA-avdelingen i delingssak 20/31697:

- Indre Østfold kommune gir godkjenning for plassering av den ene tomannsbolig med en avstand fra senter av felles avløpsledning på 3,5 m. Dette utgjør en overskridelse av 4 m grensen på 0,5 meter. Andre forhold rundt ledningsnett og overvannshåndtering blir behandlet når søknad er komplett.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Gurud/Prærien (planID 012419850003).

Ved motstrid gjelder Kommunenplanen for Askim 2018-2030 § 19-5 foran reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplanens § 19-5 a) presiserer at det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 tomannsbolig eller 1 enebolig med sekundærleilighet, med tilhørende garasjer, uthus m.v. Det ble opprinnelig søkt om å dele tomta for å oppføre en tomannsbolig på hver tomt. Tiltaket hang likevel konstruksjonsmessig sammen gjennom bodere og trapp i underetasje, og ble derfor regnet som ett bygg. Utbygger valgte å søke dispensasjon fra bestemmelsen, og i denne sammenheng også å trekke søknaden om deling. Se eget avsnitt om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan og utomhusplan.

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 94,3, 92,7, 92,4 og 94,2 jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 13.10.2020, 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

Utbyggingsområdet ligger på tykke havavsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 02.04.2020

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

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. Ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende prosess. 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.

Det er søkt om dispensasjon fra § 19-5 a) i kommuneplanen for Askim 2018-2030, som fastsetter at «det tillates oppføring av 1 enebolig, 1 enebolig med sekundærleilighet eller 1 tomannsbolig, med tilhørende garasjer, uthus m.v.» Hensynene bak denne bestemmelsen, som begrenser antallet boenheter på boligtomter, er å ivarete småhusområdenes karakter og hindre at det bygges for tett. Andre viktige faktorer for disse hensynene, også omtalt i § 19-5, er maks. BYA, parkeringsareal, møne-og gesimshøyde, og bygningenes forhold til terrenget.

Tiltaket består av to vertikaldelte tomannsboliger som henger sammen med hverandre via en utvendig trapp og boder i underetasjen. Dette medfører at tiltaket utgjør ett bygg, og dermed er det ikke i tråd med § 19-5 a) om at kun tomannsboliger og eneboliger tillates. Utbygger har da to alternativer: omprosjektering eller dispensasjon. Det søktes opprinnelig om å dele tomten slik at tiltaket skulle samsvare med plan. Søker argumenterer i dispensasjonssøknaden for at å ikke dele tomten vil være mer hensiktsmessig i dette tilfellet, med tanke på seksjonering, drift og forvaltning av eiendommen. Kommunen sier seg enige i denne vurderingen, da de to tomannsboligene både bruksmessig og visuelt henger sammen gjennom felles carport og utvendige boder. Ved omprosjektering vil tiltaket visuelt oppfattes likt som opprinnelig omsøkt. Vi kan derfor ikke se at hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes vesentlig. I verste fall kan en omprosjektering av tiltaket for å samsvare med plangrunnlaget føre til at positive bolig- og arealmessige kvaliteter går tapt.

Ulempen med dispensasjon i dette tilfellet er presedens. Kommuneplanen er forholdsvis ny, og å begynne å dispensere fra maks antall boenheter på boligtomter vil kunne uthule bestemmelsen. Det er derfor viktig at man stiller strenge krav til at tiltaket i øvrig tilfredsstiller krav til høyde, arealutnyttelse og utforming. Videre bør det også vektlegges at tiltaket må inneha positive bomessige og arkitektoniske kvaliteter. Det omsøkte tiltaket fremstår visuelt som fire forholdsvis diskrete sammenhengende småhus. Det kan defineres som en form for rekkehus, en typologi man ofte finner blandet med frittliggende småhus. Bebyggelsen ligger i skrånende terreng ned fra veien og fremstår som lav. Vår vurdering er at tiltaket skalammessig vil smelte godt inn i området og ikke vil oppleves fremmed i sammenhengen. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for oppføring av to sammenkoblede tomannsboliger med felles garasje i henhold til innsendt tegninger.

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.

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

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

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp | Merknad |
|--|-------|--------|-------|---------|
| Dispensasjonssak - delegert | 14520 | 1 | 14520 | |
| Riving - BRA over 100m2 til og med 500m2 | 9680 | 1 | 9680 | |
| Boligbygg til og med 2 boenheter | 18150 | 2 | 36300 | |
| 51 m2 til og med 200 m2 BYA | 21780 | 1 | 21780 | Garasje |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Dag Eriksen

Mottakere:

Østre Linje Arkitektur og Landskap 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.