



04.09.2023
Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 SLITU

Deres ref.:

Vår ref.:
23/2548 - 11 / INGSVENS

Dato:
12.09.2023

Gbnr 99/425 - Prestegårdsveien 13 - Terrasse - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Terrasse
Byggested: Gbnr 99 / 425 Prestegårdsveien 13
Tiltakshaver: Stiftelsen Askim Prestegård
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 18.04.2023. Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vi anser at omsøkt tiltak ikke krever dispensasjon fra hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, grunnet den ikke inneholder noen bestemmelser, kun retningslinjer.

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: 773/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 18.04.2023, komplett 04.09.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet grav- og urnelund, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) 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.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

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

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Terrasse. Ny terrasse søkes oppført i tilknytning til nytt forsamlingslokale og eksisterende gårdstun på prestegården. Terrassens bebygde areal (BYA) blir 59,7 m².

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 04.09.2023
2. Tegninger mottatt 04.09.2023

Saksgang/historikk

Søknad om tiltak med dispensasjon ble mottatt til kommunen 15.03.2023. I mangelbrev av 18.04.2023 ble det etterspurt om innsendelse av selve dispensasjonssøknaden. Søknad om dispensasjon og andre dokumenter ble mottatt 18.04.2023. Søknad ble oversendt til uttalelse hos Viken fylkeskommune 28.06.2023, og nytt mangelbrev ble sendt ansvarlig søker samme dag. Uttalelse fra Viken fylkeskommune forelå 03.07.2023. Supplering av søknad ble mottatt 04.07.2023. På bakgrunn av uttalelsen fra Viken fylkeskommune, ble det i brev fra kommunen, datert 23.08.2023, bedt om revidering av prosjektet. Søknad ble komplett da reviderte tegninger forelå 04.09.2023.

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

Uttalelse fra Viken fylkeskommune 03.07.2023

Viken fylkeskommune poengterer at de ikke kjenner til låvens opprinnelse eller oppføringstidspunkt, men antar at låven er bygget på slutten av 1800-tallet. Låven fremstår som en typisk låvebygning med karakteristiske detaljer som farger, låvebro, volum, og åpninger, og ligger i et grøntområde/hage på prestegården som er registrert som kulturhistorisk verdifullt.

Viken fylkeskommune vurderer at det er positivt at plattingen er vendt vekk fra kulturmiljøet som inkluderer kirken og presteboligen, og legges på baksiden av låven og i vest. De er også positive til at plattingen har samme bredde som denne bygningsdelen, slik at den ikke fremstår som broket, men følger eksisterende linjer. Samtidig vurderer de at plattingen oppfattes som noe dominerende i lengderetningen mot vest, og anbefaler at denne tones ned og reduseres. Videre skriver de at i et slikt kulturmiljø, så er platting et fremmedelement, og de anbefaler derfor at det for eksempel legges steinheller og at rekkverket eventuelt sløyfes eller tilpasses kulturmiljøet.

Uttalelsen kan leses i sin helhet i vedlagte dokument.

Tilsvar fra ansvarlig søker mottatt 04.09.2023

*Terrassen er blitt skalert ned i lengderetningen mot vest og får et nytt fotavtrykk på 60 m².
Terrenget justeres mot støttemur slik at rekkverk unngås/sløyfes. Tiltakshaver ønsker derimot å beholde konstruksjonen i tre pga. økonomien i stiftelsen. De blir sponset med terrassegulv i tre.*

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Askim (PlanID 0124201701), og ligger under arealformål grav- og urnelund, og hensynssone H570_12 - bevaring kulturmiljø. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser, det søkes derfor om dispensasjon for tiltaket.

Vei og adkomst

Ikke relevant.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan, uendret.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter 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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 04.09.2023, jf. 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 og vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Ikke relevant.

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

Omsøkt tiltak er i strid med arealformålet grav- og urnelund i kommuneplan, jf. pbl § 11.6.

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:

Grav- og urnelund

Hovedhensynet bak formålet grav- og urnelund er at området nettopp skal benyttes til dette formålet. I området er både kirkebygg og prestegård inkludert, noe som tyder på at formålet omfavner mer enn bare grav- og urnelund. Det innebærer at bygningsmassen og området skal være tilgjengelig for religiøse- og sosiale funksjoner i nærmiljøet.

Hensynssone H570 – Sone for bevaring av kulturmiljø

Tiltak som berører bygninger og bygningsmiljøer omfattet av hensynssoner kulturmiljø, må forholde seg til verneverdig bebyggelse på en måte som ivaretar hensynet til byggehøyder, målestokk, uttrykk og møtet mellom gammelt og nytt.

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av terrasse på ca 60 m² på fasade mot vest i tilknytning eksisterende låvebygning. Deler av låvens første etasje er bruksendret til forsamlings- og selskapslokale, og det er i forbindelse med denne endringen det nå søkes om terrasse til bruk tilknyttet lokalene. Låvebygningen er en del av Askim Prestegård og har tidligere vært benyttet som en del av driften på gården, derimot har ikke bygningen blitt benyttet til arealformålet grav- og urnelund.

Landbruket har gjennomgått en stor utvikling de siste tiårene, og de bygninger som tidligere hadde en vesentlig rolle i landbruket, står ikke like sentralt i dag. Med utviklingen er det en stor andel bygningsmasse som ikke lengre benyttes, og alternativet blir at disse forfaller. Bygningsmyndigheten mener at det er positivt at kulturmiljøet gis ny bruk og at bygningene holdes i stand. Et forsamlings- og selskapslokale som kan benytte seg av uteområde i form av en terrasse, vil gjøre det enklere å tilrettelegge for sosiale- og religiøse sammenkomster i nærmiljøet. Bygningsmyndigheten mener med bakgrunn i vurderingene ovenfor at hensynet bak arealformålet og hensynssonen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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.

Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er at allerede godkjente forsamlings- og selskapslokale vil få et utendørsareale å benytte seg av. Den totale endringen på låven bidrar til at kulturmiljøet gis ny bruk til å samle mennesker og tilrettelegge for sosiale og religiøse sammenkomster i nærmiljøet. Driftsbygningen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, hvorav alle tiltak skal være med på å ivareta kulturmiljøet. Søker har gjort endringer på tiltaket ved å justere terrenget, slik at terrassen bedre tilpasser seg landskapet og omgivelsene rundt. Terrassen vil nå ikke virke for dominerende eller fremmed på prestegården, og kulturmiljøet blir ivaretatt i tråd med den tid vi lever i nå.

Ulemper ved å gi dispensasjon på et område avsatt til grav- og urnelund, kan være at tiltaket skaper negative konsekvenser for området ved å bli plassert nærme gravplass, det kan være sjenerende for besøkende, og det historiske uttrykket kan svekkes. I dette tilfellet er tiltaket plassert over 150 meter i avstand til Askim kirke og tilhørende gravplasser -som ligger sør-øst for omsøkte tiltak, og har skog og åker som naturlig skille mellom områdene. Kirkens besøkende vil ikke bli affisert av plasseringen, og områdets kulturhistoriske karakter blir minimalt påvirket av terrassen.

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.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Stiftelsen Askim Prestegård

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 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.