



Halden kommune

Arkivkode: 061/0143
Arkivsaksnr: 2018/2175-27
Journal dato: 05.06.2019
Saksbehandler: Øivind Juel Kristiansen

Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		19.06.2019
Utsendte vedlegg		
1	Dokumentene i saken	
2	Rapport om fortetting - AsplanViak	

Klage på avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell fra eiendommen Likollveien 9, gnr/bnr 61/143.

Sammendrag av saken:

Kommunen avsto i delegert vedtak 2019/5 en søknad om fradeling av en parsell fra Likollveien 9. Søknaden ble fremmet av Advokatfirmaet Wang & Holm-Olsen for grunneierne Roger Morland og Hanne Othilie Morland. Vedtaket ble påklaget i brev datert 08.02.2019. Administrasjonen gjennomgikk klagen men fant ikke grunn til å omgjøre vedtaket. Saken ble derfor oversendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse i brev datert 22.03.2019.

Administrasjonen mener saken ikke er av prinsipiell karakter og at søknaden, og dermed også klagen, skal behandles på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Utvalgsleder har bedt om at klagen foregges hovedutvalget for politisk behandling. Som en følge av dette har administrasjonen bedt Fylkesmannen om å utsette behandlingen av saken.

Etter administrasjonens vurdering er ikke vilkårene for å innvilge dispensasjon til stede, og klagen må dermed avslås.

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad datert 21.09.2018 om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Låby» (G-538) for fradeling av parsell til boligformål fra eiendommen gnr/bnr 061/0143 – Likollveien 9.

Saksutredning:

Halden kommune har mottatt en klage på avslått søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell fra Likollveien 9. Administrasjonen har gjennomgått klagen og ikke funnet grunn til å omgjøre vedtaket. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saken er vurdert til ikke å være av prinsipiell karakter, og er dermed behandlet på delegasjon jfr. gjeldende delegasjonsreglement. Etter anmodning fra utvalgsleder fremmes saken her for politisk behandling. Dokumentene i saken følger vedlagt.

Søknaden om delingstillatelse

Søknaden er fremmet av Advokatfirmaet Wang & Holm-Olsen for grunneierne Roger Morland og Hanne Othilie Morland. Søknaden gjelder fradeling av en parsell på ca. 907m² fra en bebygd boligeiendom som har en størrelse på 1887m². Søknaden er i strid med vist tomteinndeling i gjeldende reguleringsplan, og det er derfor søkt om dispensasjon fra denne (Reguleringsplan for Låby - nasjonal plan-ID:G-538, vedtatt

04.07.1959). Søker gjør gjeldende at begge vilkårene for å innvilge dispensasjon er til stede. Videre vises det til at det er gitt flere tillatelser til fradeling i dette området, at det må sees hen til dette, og at hensynet til likebehandling også tilsier at en dispensasjon bør innvilges i dette tilfellet.

Søknaden ble nabovarslet og det kom inn 4 merknader til dispensasjonssøknaden. Det er bl.a. bekymring knyttet til adkomst til ny fradelingsparsell, negative konsekvenser for estetikk, strøkskarakter/ tomtestruktur, grunnforholdene, fjerning av vegetasjon herunder en hul eik, tap av utsikt og forringelse av solforhold.

Avslaget på søknaden ble gitt i kommunens brev av 18.01.2019 – delegert vedtak 2019/5, se vedlagte dokumenter i saken.

Klagen

Kommunens vedtak ble påklaget i brev datert 08.02.2019 fra Advokatfirma Wang & Holm-Olsen. Klagen ligger vedlagt som dokument med ref. 2018/2175-23, nedenfor oppsummeres hovedpunktene i klagen:

- Kommentar til behandlingsmåten: Klagen bør behandles politisk da den anses for å være av prinsipiell karakter. Det vises til at hovedutvalget tidligere har behandlet en lignende sak i samme område. Videre at administrasjonen i sin vurdering for avslag har vektlagt et rapportutkast (fagrappport som fortetting) som ikke har vært politisk behandlet, mens tiltaket ligger innenfor kommuneplanens føringer for fortetting.
- Vilkårene for å innvilge dispensasjon jfr. Pbl § 19-2, 2. ledd er oppfylt:
 - En er ikke enig i administrasjonens vurdering av at området i hovedsak er bygd ut i samsvar med tomteinndelingen i gjeldende plan. Det er 6 tomter som avviker fra tomtegrensene som er fastsatt i planen. En enhetlig strøkskarakter basert på tomteinndeling kan dermed ikke lenger sies å gjøre seg gjeldende. Hensynet bak tomteinndelingen i plankartet kan ikke sies å bli vesentlig tilsidesatt.
 - Vedr. fordeler ved å innvilge dispensasjon: Fortetting er i tråd med sentrale føringer og kommuneplanens arealdel. Det vises i denne sammenheng også til vurdering i vedtak fattet av Fylkesmannen i Østfold i brev datert 25.02.2015, som bl.a. peker på at statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer jfr. pbl § 19-2 fjerde ledd. I tillegg til dette kommer fordelene for søker.
 - Vedr. ulemper ved å innvilge dispensasjon: En kan ikke se at det foreligger ulemper av en slik karakter at ikke fordelene klart overstiger disse. Det vises til at Fylkesmannen ikke har noen merknader til dispensasjonen, at det er gitt tillatelse til felling av hul eik, og at kommunal veimyndighet har akseptert adkomst. Østfold fylkeskommune har uttalt seg negativt i saken, men denne uttalelsen vurderes å være av mer generell karakter, og inneholder ikke konkrete forhold som taler mot dispensasjon i denne saken. Fortettingsrapporten som kommunen har lagt til grunn er et utkast, utarbeidet i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel, som ikke kan tillegges avgjørende vekt ved behandling av søknader pr. i dag.
 - Hensynet til likebehandling: Likebehandlingsprinsippet gjør seg gjeldende med styrke – det vises til innvilget dispensasjon for fradeling av parsell i strid med reguleringsplanen i Likollveien 16. Er ikke enig i at forskjellene mellom denne saken og herværende sak er så stor at dette begrunner forskjellsbehandling av de to sakene.
 - Øvrige forhold: Bemerker at søker har innrettet seg etter administrasjonens føringer under veis i søknadsprosessen, og ser ikke at naboprotestene har vært av en slik karakter at det har vært aktuelt å gjøre endringer i søknaden.

Vurdering av klagen

Punktene i klagen kommenteres nedenfor.

- Kommentarer til behandlingsmåte: Administrasjonen mener saken ikke er av prinsipiell karakter da det er fattet et delegert vedtak med avslag på dispensasjon i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Rapporten «Fortettingsstrategier» (Asplan Viak 01.02.2019 – se

vedlegg) er en todelt rapport. De faglige vurderingene som er gjort i rapporten er ikke gjenstand for politisk behandling.

- Administrasjonen mener området i hovedsak er bygget ut i samsvar med gjeldende plan. Dette underbygges i rapporten om fortettingsstrategier der Likollen med eksisterende villabebyggelse, herunder Likollveien 9, er vurder som et av de boligområdene i kommunen som har stor grad av verneverdi, og som ikke bør fortettes ytterligere utover der det er huller i strukturen etter riving eller brann. Det vurderes at fortetting i slike områder vil føre til en fragmentering av miljøet og en forringelse av verneverdiene, og det er konkludert med at tomter her ikke bør deles.
- Sentrale føringer og kommuneplanens arealdel fokuserer fortetting som strategi. Statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt ved vurderinger av dispensasjon. Men ikke alle områder er like egnet for fortetting. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Nettopp for å følge opp fortetting som strategi, og for å avklare nærmere hvor fortetting er akseptabelt, har Halden kommune nå gjennomført denne kartleggingen («Fortettingsstrategier» AsplanViak 01.02.2019). Man har dermed et mye bedre faglig grunnlag enn tidligere for å vurdere hvor fortetting kan tillates, og hvor man ikke bør fortette. Administrasjonen mener rapporten «Fortettingsstrategier» er et oppdatert faglig grunnlag som er relevant å legge til grunn i vurderingen av evt. dispensasjoner for fradeling.
- Vedr. likebehandlingsprinsippet: Administrasjonen er av den oppfatning at det er en betydelig forskjell i de to sakene som gjelder fradeling fra Likollveien 9 og Likollveien 16. Likollveien 16 var en ubebygd tomt. Dette ga mulighet til å sikre en naturlig og god tomtearronding ved fradeling, og gode adkomstforhold. Likollveien 9 er bebygd med en enebolig som er plassert på en måte som etter vår vurdering legger klare begrensninger på muligheten til å få til en god deling. Nå er det i tillegg gjennomført en helhetlig faglig vurdering i fht. fortetting som konkluderer med at dette området har stor verneverdi og ikke bør fortettes ytterligere. Denne vurderingen forelå ikke på det tidspunktet det ble gitt delingstillatelse for Likollveien 16.
- Det anføres fra søker at man har innrettet seg etter administrasjonens føringer under veis i søknadsprosessen. Vi vil bemerke at administrasjonen i brev av 23.04.2018 (ref. 2018/2175-8) bl.a. ga følgende tilbakemelding i forhold til en evt. dispensasjonssøknad:
«Planavdelingens foreløpige vurdering er at en dispensasjon vanskelig kan forsvares i dette tilfellet. Dette bl.a. ut fra tomtestrukturen/strøkskarakteren i området, utformingen av den nye parsellen, og adkomsten til denne. Vi registrerer i tillegg en betydelig motstand fra tilliggende naboer. Dette er ikke avgjørende for utfallet i saken, men må også tillegges vekt i den samlede vurderingen.»

Konklusjon

Administrasjonen har gjennomgått klagen og konkludert med at vedtaket om avslag på søknad om dispensasjon for fradeling av en parsell fra Likollveien 9, gnr/bnr 61/143, opprettholdes. Saken er oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse, men forelegges her hovedutvalget til behandling etter anmodning fra utvalgsleder.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen

Bernt-Henrik Hansen