



Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og 2
Såvegen 15
2050 JESSHEIM

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2013/5027-21

Deres ref:

Dato
31.08.2015

GNR 132/252 JESSHEIM HAGEBY - VEDTAK OM DISPENSASJON

Faktaopplysninger:

Ansvarlig søker:	Nordby Maskin AS
Tiltakshaver:	Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og 2
Gnr/bnr:	132/252
Dispensasjon fra:	Reguleringsplan, kommuneplan og kommunedelplan
Formål med søknaden:	Etablering av nye parkeringsplasser på gateplan
Beliggenhet:	Såvegen, Jessheim Hageby
Begrunnelse for søknaden:	For få gjesteparkeringer i området

Delegasjon av myndighet:

Søknader om dispensasjon fra vedtatte planer skal i kommunen i utgangspunktet behandles politisk i Hovedutvalget for Overordnet Planlegging (HOP). Denne konkrete saken har pågått i flere år. For å få en avklaring på saken er det fra politisk og administrativ overordnet ledelse gitt føringer på at saken skal behandles administrativt og at dispensasjonen skal innvilges.

Planstatus:

Området som tiltaket skal etableres i er i reguleringsplan og kommuneplan avsatt til friområde. I kommunedelplan er området avsatt til grøntstruktur.

Beskrivelse av tiltaket:

En liten andel i enden av gnr 132/252 mot Såvegen ønskes opparbeidet til parkeringsplasser benyttet som gjesteparkering for boligsameiene. Det ønskes opparbeidet 12 parkeringsplasser på området. Da området er avsatt til friområde/grøntstruktur i gjeldende planer er det søkt om dispensasjon for den berørte delen av eiendommen.

Begrunnelse for søknaden:

Det opplyses fra søker at det per i dag ikke er tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser for boligsameiene. I søknaden vises det til at kommunen ga tidligere utbygger dispensasjon fra å bygge opprinnelige 27 parkeringsplasser under henvisning til at behovet for gjesteparkeringsplasser var dekket ved tilgjengelige parkeringsplasser i området. Søker påstår at denne beregningen, og med det kommunens dispensasjon, er basert på feilaktige opplysninger fra søker. Det er med denne begrunnelse søkt om etablering av 12 parkeringsplasser til bruk som gjesteparkering for sameiet. I følge søker vil boligsameiene ved en eventuell innvilgelse av dispensasjon ha 19 tilgjengelige parkeringsplasser.

Uttalelser:

I samsvar med plan- og bygningsloven § 19-1 er saken sendt på høring til berørte myndigheter. I kommunens anmodning om uttalelse ble det lagt til grunn at det trolig ville bli innstilt negativt til søknaden om dispensasjon, og myndighetene har uttalt seg ut i fra dette.

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 08.00-15.30

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks

Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Det har kommet inn følgende uttalelser til saken.

Akershus Fylkeskommune:

«Det omsøkte tiltaket er i strid med Ullensaker kommuneplan, byplan Jessheim og reguleringsplan for Jessheim vest – Romsaas. Fylkesrådmannen støtter kommunens foreløpige vurdering i saken og fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt.»

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

«... Dispensasjon kan kun gis i tilfeller hvor det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å fravike gjeldende plan. Det er i hovedsak samfunnsmessige hensyn (allmenne interesser) som kan tillegges vekt når det snakkes om fordeler og ulemper. Med bakgrunn i dispensasjonssøknaden kan ikke Fylkesmannen se at det foreligger en overvekt av hensyn som tilsier at det i dette tilfellet bør gis dispensasjon fra arealbestemmelsene i gjeldende kommunedelplan.

Fylkesmannen legger til grunn at kommunen har foretatt en nøye vurdering ut fra lokale forhold etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og vi støtter kommunens tilrådning om at det ikke foreligger tilstrekkelig grunnlag for å fravike gjeldende plan.»

Statens vegvesen:

«Statens vegvesen forutsetter at det legges opp til en restriktiv holdning til etablering av parkeringsplasser i Jessheim Hageby innenfor den parkeringsnormen som er satt i gjeldende planer for Jessheim sentrum og at dette legges til grunn ved kommunens behandling av dispensasjonssaken.»

Om dispensasjonsvedtaket:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Det stilles krav om at fordelene som taler for dispensasjon etter en samlet vurdering må «være klart større» enn ulempene.

Det er videre forutsatt at dispensasjonens konsekvenser for miljø, sikkerhet og tilgjengelighet skal vektlegges tungt i vurderingen. Kommunen plikter å avklare og redegjøre for disse hensyn i sitt vedtak, samt sammenholde disse med øvrige hensyn og argumenter som er anført av søker.

I vurderingen av om dispensasjon fra planer skal innvilges skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer eller bestemmelser i loven når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurderinger:

Det foreligger både reguleringsplan og kommuneplan som avsetter den omsøkte andel av gnr 132/252 til grøntareal/friområde. Ved oversendelse av anmodning om høringsuttalelse fra regionale myndigheter ble det av denne grunn foreløpig vurdert til ikke å være tilstrekkelig overvekt av fordeler for å kunne oppfylle vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 om vesentlig større fordeler enn ulemper.

Søker har opplyst at det ved utarbeidelse av søknaden er lagt stor vekt på at området fortsatt skal ha et overveiende preg av å være et grøntområde. Dette er tiltak som kan være med på å minimere de ulemper som følger av at det grønt- /friområdet, som området er en del av, stykkes opp og deles av ved parkeringsplasser. Den del av det totale grønt- /friområdet som berøres av tiltaket er minimal, og ulempene kan avhjelpes ved at området rundt parkeringsplassen opparbeides på en måte som ivaretar det visuelle uttrykket til området.

Nasjonal samferdselspolitikk gir klart uttrykk for at det skal legges til rette for økt bruk av kollektivtransport blant annet av hensyn til miljøet. Det er derfor ønskelig med en restriktiv holdning til etablering av parkeringsplasser i sentrumsnære områder slik at det ikke oppfordres til økt bruk av bil. Det omsøkte tiltaket er ikke et resultat av økt biltrafikk til området. Søknaden er fremmet som følge av en feilslått vurdering av utbygger hva gjaldt parkeringsdekning for boligsameiene. Utbygger vurderte parkeringsdekningen for å være tilstrekkelig, og fikk derfor innvilget dispensasjon fra å bygge opprinnelige 27 parkeringsplasser i området. De feilslåtte vurderingene har medført at boligsameiene ikke har tilstrekkelig tilgjengelige gjesteparkeringsplasser.

Tiltaket vil ikke medføre økt trafikk til området. Tiltaket omfatter kun 12 parkeringsplasser, og er ment til å avhjelpe den parkeringsproblematikk som eksisterer per i dag. Tiltaket vil derfor ikke ha påvirkninger på miljøet, eller være i strid med de nasjonale retningslinjene for samferdselspolitikk. Det vil derfor heller ikke påvirke veitrafikknettet i området, da denne trafikken allerede eksisterer per i dag og er vurdert i tidligere planprosesser. Det er også klart at tiltaket ikke vil medføre negative konsekvenser for de øvrige hensynene (sikkerhet, helse og tilgjengelighet) som skal tillegges særlig vekt.

Ullensaker kommune har en forvaltningspraksis som innebærer at dispensasjoner innvilges dersom tiltaket gir tiltakshaver klare fordeler og ikke påvirker interesser som berører samfunn, miljø, sikkerhet, tilgjengelighet, m.v. negativt eller er i strid med gjeldende lover. Dette er en følge av den politikk som legges til grunn av den øverste politiske ledelse i kommunen. Av hensyn til likebehandlingsprinsippet i forvaltningen vil også dette legges til grunn i gjeldende sak. Dispensasjon vil av dette hensyn kunne innvilges.

Vilkår:

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd siste punktum at kommunen har adgang til å stille vilkår til en dispensasjon. Da tiltaket vil bli plassert i et område som er avsatt til grønt- / friområde i gjeldende planer, er det viktig at det påvirker de visuelle kvaliteter av området minst mulig. Området skal fortsatt ha preg av å være et grønt friområde. Kommunen setter derfor som vilkår for dispensasjonen at tiltaket opparbeides på den måte som er minst sjenerende for grøntstrukturen, samt at fri- /grøntområdet skal ivaretas og fremheves ved beplantning eller lignende tiltak for å ivareta hensynet til området visuelle kvaliteter.

Konklusjon:

Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 for etablering av 12 parkeringsplasser til bruk som gjesteparkering som omsøkt. Dispensasjon gis med vilkår om at tiltaket opparbeides slik at det er minst mulig sjenerende for grøntstrukturen, og at fri/grøntområdet skal ivaretas og fremheves ved beplantning eller lignende tiltak for å ivareta hensynet til områdets visuelle kvaliteter.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus i medhold av pbl § 1-9 og forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er kommet frem til klageren.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Klage sendes Byggesaksavdelingen, Ullensaker kommune, pb 470, 2150 Jessheim

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Brit Johanne Søvde
Avdelingsleder byggesak

Hanne Terese Støverud
Juridisk rådgiver

Dokumentet er ekspedert og godkjent elektronisk