

Vestby Kommune
Pb. 144
1541 Vestby

Dato: 17/01-2019

Trude og Roy Magne Aasen
Nedre Damvei 24
1820 Spydeberg

Faktura nr. 83481601
Dok.nr. 18/011874-11
Kundenr.85656

Anmodning om rettelse av Faktura.

Viser til sendt faktura med forfall 17/01-2019. Vi kan ikke se at dette samstemmer med de oppgitte opplysninger i saken og avslag 18/01874-11. Dette gjelder 3 forhold.

1. §6 Lekeplass

Bygningssjefen hevder at det må betales for dispens iht. §6. Slik jeg forstår på RO sjef Hatlen var dette noe som gjaldt for hele kommunen iht. kommuneplanen 2014-2026. Etter det jeg har klart å bringe på det rene kommer §6 feil til anvendelse i denne saken.

Dette er ikke praktisert likt av bygningssjefen i de saker som har en likhet med min byggesak. Dette kan dere stadfeste ved å gå inn de byggesaker som er vedtatt siden 2014.

Refererer til innledning kommuneplanen: «for å sikre likebehandling og rettssikkerhet i saksbehandling».

§6 hevdes i avslaget at dette er til dels oppfylt. Vi kan ikke se at §6 kommer til riktig anvendelse på vår tomt. Det foreligger en reguleringsplan her med lekeplasser, strandeendom mm. som henvist til vår søknad. Denne loven er tiltenkt leiligheter, småhusbebyggelse i et omfang som ikke kan sammenlignes med en enebolig. Det er nå bygget 5 hus i dette området og jeg kan ikke se at en eneboligtomt skal måtte stille med egen lekeplass. Det er ingen eneboliger bortsett fra 133/53 som har fått dette kravet. Således er dette ikke en likebehandling som kommuneplanen henviser til innledningsvis. Det henstilles fra rådmannen til i sine redegjørelser i tilsvarende saker, hvor dette ikke er kommet til anvendelse, at like saker skal behandles likt.

Anmoder om at dette fjernes i sin helhet og behandles likt som Tømmeråsen 31A og B, Tømmeråsen 29, Brevik veien 10, 12 og 14 og Tømmeråsen 15A og B mfl.

Vi kan ikke finne andre saker i Son ytre som har fått dette kravet ei heller Tønnesmarka. Hvis man skulle ha fulgt §6 i sin helhet ville det bety at samtlige tomter på området Tømmeråsen skulle hatt sin egen lekeplass på 150 m² hver, noe som umulig kan være hensikten med §6.

Det er i gjeldende kommuneplan stilt krav om at ved oppføring av ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig, skal det opparbeides lekeareal. Det er i forbindelse med en del byggesøknader stilt spørsmål ved disse bestemmelsene i områder som er omfattet av eldre reguleringsplaner, og hvor de fleste eiendommene er til dels ferdig utbygd. Det er opplyst at det er en feil i gjeldende kommuneplan, og at det i byggesaker må søkes om dispensasjon fra disse bestemmelsene, og som det må betales gebyr for.

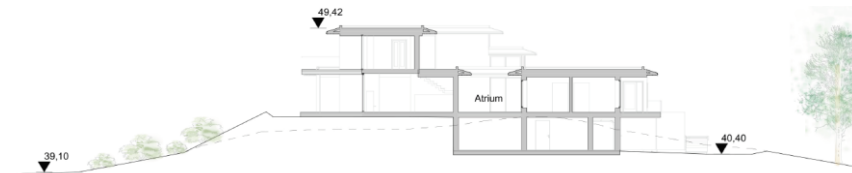
Av forslag til ny kommuneplan så er denne bestemmelsen videreført. Denne bestemmelsen må gjelde ved nye reguleringsplaner, og ikke for byggesaker som er omfattet av eldre reguleringsplaner, eller for områder som er ferdig utbygd. I etablerte områder som omfattes av eldre reguleringsplaner er det ikke areal nok til å opparbeide lekeplass slik bestemmelsen stiller krav om. Det er derfor fysisk umulig å oppfylle kravet. (Ref. Tømmeråsen 15 A/B)

Dette mener vi er urimelig, da politikerne selv har uttalt at det er en feil i kommuneplanen. Kravet til lekeplass skal ikke gjelde områder som er omfattet av eldre reguleringsplaner. Å ta gebyr for en feil i bestemmelsene i kommuneplanen faller på sin egen urimelighet.

Dette må være en usaklig forskjellbehandling og det anmodes at gebyret fjernes i sin helhet da det ikke er kjent at andre tomter i Son ytre eller Tønnes marka som har dette kravet om gebyr.

2. Dispensasjon på antall etasjer.

Kravet fra VK PBE om at vi må søke dispensasjon om underetasje, er fra søkers side uforståelig.



«:11 Beregning av etasjetall

Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/ himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen».

Dette understøttes av min forespørsel til direktoratet med svar 24. april 2018 hvor de bekrefter at etasjer ref. ovenstående ikke skal medregnes i etasje antallet. Teknisk forskrift veileder s.55

Våren 2018 godkjenner etaten tilsvarende hus syd for oss (nærmeste nabo 133/53), med u-etasje uten å kreve dispensasjon og gebyr for dette. Her er det samme cote-høyder, dog noe flatere tomt.

I 2017 godkjenner PBE 133/207 underetasje uten disp. Denne tomten har omtrent samme stigning på cotene, ellers sammenlignbart. Her krever heller ikke PBE søknad om disp. for underetasje.

Undertegnede finner ingen nyere hus i samme reguleringsplan, som etter kommunens skjønn ikke ligger til rette med underetasje/flere etasjer og har dermed gitt tillatelse til dette uten å kreve dispensasjon.

Etaten har hevdet at vår tomt er flat og at det ikke ligger til rette for «underetasje», selv om tomten vår har en høydeforskjell på ca. 3 m fra vei på eksisterende cote-høyde i øst, opp til 1. etasje. Vår nærmeste nabo 133/53 har litt mindre høydeforskjell, og de har fått godkjent dette uten krav om dispensasjon. Etaten har laget seg en regel på at man må søke om dispensasjon fra en etasje som etter lovens hovedregel ikke regnes som en etasje.

Hvordan man kan overse hovedregelen som fremgår på side 53 i veilederen om at man må legge til grunn forskriften som var gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt, er for oss ikke forståelig. Det er kun der planen er entydig at man har unntak og kan se bort ifra forskriften.

Hos oss ligger vi 0,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng og skal derfor ikke medregnes. Dette understøttes også av beregningsreglene i §15 i kommuneplanen, hvor det er motstrid mot gamle reguleringsplaner. Dette har PBE lagt til grunn i godkjenning av flere søknader. Således viser praksisen at det ikke kreves gebyr fra underetasje i det området vi har omsøkt vårt tiltak.

Det følger av planbestemmelsene at innredet underetasje kan tillates dersom terrengets etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Forøvrig er det kun tillatt med en etasje. Kjeller regnes med etasjeantallet når underkant dekke er mer enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Så følgelig regnes det hele omsøkt tiltak som en etasje, da planet under bakken ligger 0,5 m fra gjennomsnittlig terreng.

Dette understøttes og av Kommunens Bygningssjefens tidligere vedtatte rammesøknader i Tømmeråsen 29 og 25 samt i Tømmeråsen 15A og 15B.

1. PBA. legger ikke lovens hovedprinsipp til grunn da de tolker det dithen at det må søkers disp. fra en etasje som pr. definisjon ikke regnes som en etasje.
2. Det er gitt tilsvarende tillatelser i Tømmeråsen 29 133/207, Tømmeråsen 15 A/B og Tømmeråsen 25 133/53 uten å kreve gebyr. Således danner dette presedens for søknad, da dette kan karakteriseres som en usaklig forskjellsbehandling.
3. Rådmannen har i tidligere søknader understreket at like saker skal behandles likt. Dette er hus som ligger inntil hverandre i en rekke på samme høydedrag, således er disse likeverdige.
4. Vårt hus ligger mellom to hus hvor det kreves dispensasjon med gebyr fra dette med etasjer.

Gebyr for etasjeantall fjernes da dette karakteriseres som urimelig forskjellsbehandling og pr. definisjon ikke skal tolkes som etasje iht. s. 55 i veilederen. Det anmodes derfor at gebyret fjernes i sin helhet.

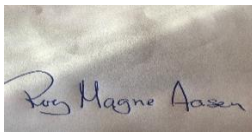
3. Saksbehandling.

Det står videre oppgitt i avslaget at det kreves byggesaksbehandlings gebyr på kr 35 000,-. Vi kan ikke se at dette er behandlet iht. forvaltningsloven. Det er oppgitt på vårt formøte at behandlingstiden med disp. søknader skal være 12 uker. Det er blitt overlevert en komplett søknad i utgangspunktet og det ble forspurt saksbehandler medio juli 2018 om det var behov for ytterligere opplysninger, noe det ikke kom tilbakemelding om. Dette ble også purret opp av ansvarlig søker medio August 2018, uten at det kom noen ytterligere henvendelser fra PBE. Videre har det gjentatte ganger blitt anmodet om dialog uten at dette er blitt etterkommet. Svar på søknad foreligger først 14 Desember 2018.

Undertegnede lurer da på om kommunen har fulgt forvaltningsloven 11A, byggesaks forskrift §7 -4 bokstav A samt plan og bygningsloven §21-7 første og fjerde ledd og §7-3.

Vi anmoder her om en gjennomgang og tilbakemelding på dette.
Betaling avventes i påvente av korrekt faktura.

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Roy Magne Aasen". The signature is written in a cursive style on a light-colored background.

Roy Magne Aasen