



Level Bygg og Eiendom AS
Askimveien 480
1816 SKIPTVET

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/8769 - 8 / ISAKLE

25.04.2023

Gbnr 661/224 - Festningsåsen 40 - Terrenginngrep - Dispensasjon fra byggegrense mot vei- Tillatelse til tiltak

Tiltak: Terrengforandring
Byggested: Gbnr 661 / 224 Festningsåsen 40
Tiltakshaver: Jørn Grepperud
Ansvarlig søker: Level Bygg og Eiendom AS

Vi viser til søknad mottatt 04.10.2022. 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: 383/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 04.10.2022, komplett 26.02.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense mot vei, jf. 11-6 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

Vesentlig terrenginngrep for oppføring av garasje. Terrenginngrepet innebærer utgraving av eksisterende terreng og oppfylling av terrenget. Garasjen er unntatt søknadsplikt jf. byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1 første ledd bokstav a. Tillatelsen gjelder derfor kun terrenginngrepet på eiendommen. Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 26.12.2022
2. Tegninger mottatt 26.02.2022

Saksgang/historikk

Søknaden ble mottatt 04.10.2022. Mangelsbrev ble sendt ut 25.10. 2022, 16.12.2022 og 09.01.2023. Søknaden var komplett med dokumentasjonen som vi mottok 26.02.2023.

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

Det foreligger uttalelse fra veimyndigheten i kommunen. De har uttalt følgende:

«Vegmyndigheten finner å kunne godta tiltaket. Dette da tiltaket ikke påvirker dagens drift av vegen. Dette settes krav til at dagens grøft langs den kommunal vegen ikke forringes ved at det tilføres masse her. Grøfteprofil må opprettholdes. Dagens avkjøring benyttes.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen for Bank- og Prestegårdskogen (planID 012219710001) og kommuneplanen for Trøgstad (planID 0122201601) i et område avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket er i strid med byggegrensen til kommunal vei som er på 6 meter jf. kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav e. For øvrig er tiltaket i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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 26.12.2022, 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

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Endres ikke av tiltaket.

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

Deler av omsøkte tiltak er i strid med byggegrensen mot vei. Byggegrensen langs kommunale veier i tettbebyggelse er 6 meter dersom ikke annet er angitt i reguleringsplanen jf. kommuneplanbestemmelsen § 4.8 første ledd bokstav e. Ettersom det ikke er angitt en byggegrense i reguleringsplanen gjelder kommuneplanen. Tiltaket innebærer en oppfylling fra 60 til 100 cm og utgraving fra 30 cm til 70 cm nærmere enn 6 meter fra veien.

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:

Hensynene bak regulerte byggegrenser er å sørge for avstand, lys og luft mellom bygningene på de enkelte eiendommene. Hensynet bak byggegrenser langs vei er å sikre godt sikt langs vei og at området i tilknytning til vei er oversiktlig og trafiksikkert. Videre skal byggegrenser sikre at det kan gjennomføres veivedlikehold og drift uten at bygninger skades.

Bygningsmyndighetens vurdering er at terrenginngrepet ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensen. Hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet er ivaretatt. Eksisterende grøft langs veien vil opprettholde sin funksjon og det er tilstrekkelig avstand mellom den opparbeidede veikanten og det

omsøkte tiltaket. Hensynet til veivedlikehold vil dermed bli ivaretatt. På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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 samfunnmessige 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 er i all hovedsak basert på individuelle hensyn da bruker av eiendommen får mulighet til å sette opp en garasje som en følge av terrengendringen. Det er en fordel at eiendommen får en garasje slik at biler kan oppbevares innendørs, samtidig som det også gir mulighet for oppbevaring av andre redskap som for eksempel sportsutstyr og hageredskap. Slik oppbevaring kan bidra til at eiendommen gir et ryddigere uttrykk for naboene og omgivelsene for øvrig. Etter vår vurdering er terrengendringen, også delvis utenfor byggegrensen, hensiktsmessig i forhold til det skrånede terrenget og uteoppholdsarealene på eiendommen.

En dispensasjon i denne saken innebærer etter bygningsmyndighetens syn ingen ulemper for naboeiendommer, trafiksikkerheten eller omgivelsene for øvrig. Bygningsmyndighetens vurdering er derfor at fordelene med terrenginngrepet er klart større enn ulempene.

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

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

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp | Merknad |
|--|-------------|---------------|--------------|----------------|
| Vesentlig terrenginngrep og anlegg av veg, parkering og landingsplass tkl. 1 | 7600 | 1 | 7600 | |
| Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser | 4560 | 1 | 4560 | |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Jørn Grepperud

Mottakere:
Level Bygg og Eiendom 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.