



Jan Fredrik Bjerkenes
Åssiden 189
1860 TRØGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2180 - 8 / JOFOSTE

Dato:

20.05.2021

Gbnr 663/311 - Åssiden 141 - Garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Garasje
Byggested: Gbnr 663 / 311 Åssiden 141
Tiltakshaver: Jan Fredrik Bjerkenes

Vi viser til søknad mottatt 16.03.2021.

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: 386/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 16.03.2021, komplett 03.05.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra maksimal møne-og gesimshøyde fastsatt i kommuneplanen for Trøgstad § 4.2.b) for oppføring av garasje i henhold til innsendte tegninger, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan 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

Garasje

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		46.8 m ²	49.6 m ²
SUM	49.6 m ²	46.8 m ²	49.6 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 03.05.2021
2. Tegninger mottatt 03.05.2021

Saksgang/historikk

Søknad om garasje mottatt 16.03.2021. Mangelbrev sendt 25.03.2021. Manglende dokumentasjon mottatt 03.05.2021.

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/etter andre lovverk

Ikke aktuelt

Plangrunnlag

Eiendommen er ikke regulert, men omfattes av arealformål eksisterende bebyggelse i Kommuneplanen for trøgstad 2018-2029 (planID 0122201601). Kommuneplanen § 4.2.b) regulerer maksimal størrelse på garasje: «Innenfor arealformål eksisterende bebyggelse og anlegg, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er ... maksimalt én frittliggende bod eller garasje på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Bod/garasje skal kun være en etasje, ha maksimalt BYA 50 m² og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m»

Omsøkte garasje har en høyde på 5,399 m, og derfor må det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen om maksimal møne- og gesimshøyde på garasje.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan

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

Høydeplasseringen godkjennes til kote 203,7, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.05.2021, 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

Ikke aktuelt.

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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra § 4.2.b i kommuneplanen for Trøgstad 2018-2029. Bestemmelsen regulerer maksimal størrelse på garasjer på uregulerte boligtomter. Det tillates maksimalt 5 m mønehøyde og 3,5 m gesimshøyde. Omsøkte garasje har en mønehøyde på ca 5,4 m. På grunn av ett takoppbygg på den ene fasaden blir også gesimshøyden 5,4 m.

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal høyde på garasje er å sikre en helhetlig struktur på bebyggelsen, samt å sørge for tilstrekkelig lys og luft i bebyggelsen. Bestemmelsen skal hindre at store garasjer får dominere boligområdene. Omsøkte tiltak er 0,4 m høyere enn hva som er tillatt ifølge planen. Gesimshøyden er også 5,4 m på grunn av takoppbygg, men reelt sett ligger mesteparten av bygningens gesims på 2,98 m. Bygningens BYA er innenfor tillatt størrelse. Tiltaket befinner seg på en eiendom på 1225 m², som i dag er bebyggt med en boig med BYA rundt 190 m². Eiendommens utnyttelsesgrad BYA etter tiltaket vil bli rundt 20 %, som er godt innenfor hva kommuneplanen tillater.

Omsøkte garasje vurderes å ikke skape dårlige solforhold hverken på den egne eiendommen eller for noen av naboene, ettersom den befinner seg på nordsiden av disse. Området eiendommen ligger i er hovedsak bebygd med småhus med saltak (det forekommer også enkelte bygg med valmtak). Garasjen innordner seg i denne typologien, og kommer hverken til å fremstå unødvendig eksponert eller stikke spesielt ut fra øvrig bebyggelse. Hensynet bak bestemmelsen vurderes derfor å ikke være vesentlig tilsidesatt gjennom tiltaket.

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.

Tiltakshaver oppgir at de ønsker å bygge garasjen som omsøkt fordi de har behov for mer lagringsplass utenfor boligen da de trenger å gjøre om ett rom som i dag benyttes som bod til soverom. Derfor har de valgt en garasje som har loft med en del lagringsplass. Tiltakshaver argumenterer videre med at garasjen vil være ett estetisk positivt tilskudd i området, og poengterer at denne ikke vil være til hinder for utsyn og solforhold på omkringliggende eiendommer.

Den eneste ulempen med dispensasjon er i dette tilfellet risikoen for presedensvirkning. Hyppig bruk av dispensasjoner vil fort kunne undergrave plangrunnlaget gjennom å uthule bestemmelsen det dispenseres fra. Ettersom det her ikke er noen andre ulemper med tiltaket og hensynene bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt, finner bygningsmyndigheten likevel etter en samlet vurdering at fordelene med dispensasjon er større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for oppføring av garasje i henhold til innsende tegninger.

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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

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
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	5900	1	5900	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:

Jan Fredrik Bjerkenes

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 Fylkesmannen 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. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.