



Markus Johannessen
Sluppenveien 26
1860 TRØGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2668 - 9 / JOFOSTE

Dato:

20.05.2021

Gbnr 664/6 - Sluppenveien 26 - Tilbygg til bolig - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Tilbygg til bolig
Byggested: Gbnr: 664/6 Sluppenveien 26
Tiltakshaver: Markus Johannessen
Ansvarlig søker:

Vi viser til søknad mottatt 10.04.2021. 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: 418/21

Vedtak:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra LNF-formål og byggegrense langs vei, fastsatt i kommuneplanen for Trøgstad 2018-2029, som omsøkt for oppføring av tilbygg i Sluppenveien Gbnr 26.

Vilkår for tillatelsen:

- Tilbygg tillates oppført med avstand 10,4 m fra veiens midt.
- Rom for varig opphold skal oppnå krav til innendørs støynivå.

Eiendommen

Boligeiendommen består av totalt 1,642 m² og hjemmelshaver er Markus Johannesen. Den er bebygd med en bolig på ca. 120 m² BYA (bebygd areal), og en garasje på ca 40 m².

Eiendommen er regulert til LNF i kommuneplanen, og befinner seg ved fylkesvei 1290.

Tiltaket

Det planlegges å oppføre ett tilbygg til den eksisterende boligen på eiendommen. Tilbygget skal inneholde overbygget inngangsparti og soverom, og får BYA ca 27 m². Tilbygget kommer på det nærmeste ca 10,4 m fra veiens midt.

Begrunnelse for søknaden

Søker har valgt tilbyggets plassering basert på den eksisterende boligens plassering og uttrykk, og terrengforholdene på tomta. Tilbygget skal fungere som overbygg foran inngangsparti, og for å unngå unødvendige kostnader og arbeid gjennom innvendig ombygging er det da nødvendig å plassere det på den siden av huset der inngangspartiet er. For å oppnå en best mulig praktisk og estetisk løsning er det valgt å avslutte tilbygget ved den eksisterende bygningskroppens nordøstre vegg, slik at man kan «fortsette» på tak og vegg fra eksisterende bygning. Søker viser også til at eksisterende bygningskropp begynner 11,6 m fra veien, mens terrassen foran huset er 9,6 m fra veien. Altså oppføres tilbygget på tilsvarende avstand fra veien som eksisterende bebyggelse. Tilbygget blir lavere enn den eksisterende boligen, og vil ikke forverre siktforholdene langs veien. Søker påpeker også at veien i dag er lite trafikkert.

Dispensasjoner

For å oppføre tilbygget som ønsket, trengs det dispensasjon fra følgende forhold:

- Byggegrense på 15 m fra midten av fylkesvei 1290, fastsatt i kommuneplanen § 4.8 d).
- Arealformålet LNF i kommuneplanens plankart.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Saksutredning:

Kommunen kan gi dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen etter skriftlig søknad og etter nærmere angitte saksbehandlingsregler. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike kommuneplanens arealdel gjennom dispensasjoner.

For å kunne gi dispensasjon kreves det at plan- og bygningsmyndighetene vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
2. Foreliggende statlige og regionale rammer, planer og mål skal tillegges særlig vekt.
3. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om saken.
4. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Når det skal tas en endelig beslutning om hvorvidt det er grunnlag for gi dispensasjon etter reglene i plan- og bygningslovens § 19-2, skal det i tillegg gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon. Dersom dispensasjon skal kunne gis må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Til punkt 1:

Tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til bolig. Hensynet bak LNF-formålet er å sikre arealer til landbruk, natur og friluftsliv.

Det søkes om å oppføre ett mindre tilbygg til en eksisterende bolig på en fradelt boligeiendom. Tiltaket innebærer ingen tilflytting eller endring av bruk. Kommunen vurderer derfor at hensynet bak arealformålet ved en dispensasjon ikke kommer til å tilsidesettes ytterligere i forhold til dagens situasjon.

Hensynet bak byggegrense langs vei er å sørge for trafiksikkerhet, framkommelighet, samt tilstrekkelig plass til vedlikehold, utbedring og utvikling av infrastruktur. Et annet hensyn er å beskytte mennesker mot støy.

Tiltaket plasseres med tilsvarende avstand til veien som eksisterende bebyggelse har. Hensyn til trafiksikkerhet, framkommelighet og arealbruk vurderes derfor å ikke bli vesentlig tilsidesatt gjennom dispensasjonen. Hva hensyn til støy angår bekreftes veien å være lite trafikkert. I den grad støy utgjør ett problem, vil tilbyggets plassering kunne bidra positivt til å skjerme andre deler av tomta. Ved en søknad om tilbygg vil krav til innendørs støynivå måtte oppnås.

Til punkt 2:

Tiltaket berører ikke statlige eller regionale rammer, planer og mål.

Til punkt 3:

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Viken fylkeskommune. Fylkeskommunen uttaler seg positivt og har ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Se vedlagt uttalelse.

Til punkt 4:

Det foreligger en begrunnet, skriftlig søknad om dispensasjon, og søknaden er nabovarslet.

Vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette følger av pbl. § 19-2 (2).

På bakgrunn av vurderingen over er bygningsmyndigheten av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse er ivaretatt.

For at dispensasjon skal kunne gis, må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Søknaden er begrunnet med behovet for ett ekstra soverom og overbygg for å beskytte inngangsparti fra vær og vind. Tilbyggets plassering er valgt basert på hva som blir både den mest praktiske og estetisk beste løsningen på tomta.

Fordelene med dispensasjonen er i denne saken fremst individuelle fordeler for tiltakshaver selv. I utgangspunktet er det areal- og samfunnsmessige fordeler og ulemper som skal tillegges vekt i en samlet vurdering. Ettersom hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det ikke foreligger noen nevneverdige ulemper med dispensasjonen, er vår vurdering likevel at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Samlet vurdering:

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor har Indre Østfold kommune kommet fram til at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra ikke tilsidesettes vesentlig, og at fordelene med dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjon fra byggegrense langs vei og arealformål LNF gis for oppføring av tilbygg med avstand inntil 10,4 m fra veiens midt.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oversendelse til andre myndigheter	3540	1	3540	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket 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 ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 664/6 - Sluppenveien 26 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for tilbygg

Kopi til:

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Markus Johannessen

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.