



Sh Prosjekt AS
Stian S. Holmen
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7762 - 8 / CECBERGS

Dato:
30.04.2020

Gbnr 695/8 - Kroksundveien 71 - Tilbygg - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: tilbygg
Byggested: Gbnr 695 / 8 Kroksundveien 71
Tiltakshaver: Statsbygg
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 23.01.2020. 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: 314/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 23.01.2020, komplett 21.02.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense lang fylkesvei 123 i kommuneplanbestemmelse § 4.8 bokstav c), jf. pbl § 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

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. 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.

Tiltaket

tilbygg til eksisterende vaskeri og verksted

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
(Plan 2)		(44,6 m ²)	
Plan 1	50 m ²	44,6 m ²	49,2 m ²
SUM	50 m ²	89,2 m ²	49,2 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 23.01.2020
2. Fasade- og plantegninger mottatt 23.01.2020
3. Snitt-tegning mottatt 21.02.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett kom inn til kommunen 17.07.2019. Revidert søknad om tillatelse og supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 23.01.2020. Søknaden manglet nødvendig søknad om dispensasjon. Komplette søknad kom inn til kommunen 21.02.2020.

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

Det er innhentet uttalelse fra Viken Fylkeskommune som vegmyndighet. De har følgende vurdering: «[...]Byggegrensene skal ivareta trafikksikkerheten, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehov ved en eventuell utvidelse av veien, og miljøet på eiendommene langs veien. Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være i konflikt med de hensyn byggegrensebestemmelsene skal ivareta. Vi vil derfor ikke motsette oss at kommunen innvilger dispensasjon i denne saken.»

Arbeidstilsynets samtykke foreligger. Vedtak om samtykke på vilkår og gebyr er datert 07.10.2019.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Eiendommen er uregulert og omfattes av arealformål offentlig eller privat tjenesteyting. Tiltaket er i tråd med planens formål og er unntatt fra plankrav i henhold til kommuneplanbestemmelse § 4.2 bokstav b), men tiltaket er i strid med byggegrense langs fylkesvei 123 i kommuneplanbestemmelse § 4.8 bokstav c). Søknad om dispensasjon fra byggegrensen er datert 19.02.2020.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke av tiltaket.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 130, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 23.01.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og «[veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#)» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsanlegg.

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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

Omsøkte tiltak er i strid med byggegrense langs fylkesvei 123 i kommuneplanbestemmelse § 4.8 bokstav c), som er på 50 meter. Søknad om dispensasjon fra byggegrensen er datert 19.02.2020.

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 dispensereres 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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei, og skal til dels også sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Byggegrensene bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

Det søkes i denne saken om oppføring av tilbygg til eksisterende bygg som har funksjoner som vaskeri og verksted. Tilbygget har et BYA på 50 m², og plasseres sørvest på eksisterende bygning, hvor det høsten 2019 ble revet en del av bygningen. Fylkesveien ligger øst for bygningen. Mellom omsøkte tilbygg

og veien ligger både eksisterende bygning tilbygget tilhører og annen eksisterende bygning. Eksisterende bygning ligger omtrent 24 meter fra veien. Byggegrensen langs veien er 50 meter. Etter bygningsmyndighetens vurdering innebærer ikke tilbygget redusert trafikksikkerhet. Tiltaket vil ikke komme i konflikt med frisiktsoner eller endre dagens siktforhold på strekningen. Omsøkte tiltak vil heller ikke ta arealer som trengs for vedlikehold av veien, og heller ikke beslaglegge eventuelt fremtidig veiareal. Tilbygget skal inneholde vaskehall, og bygningen skal således ikke benyttes til særlig støyfølsom bruk. En dispensasjon vil etter bygningsmyndighetens syn derfor ikke gå utover bo- og bygningskvaliteten.

Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører en uheldig fravikelse av helhetlig plassering av bygninger langs veien. Dette hensynet bak byggegrenser gjør seg særlig gjeldende i regulerte områder, og i mindre grad ved byggegrense fastsatt i kommuneplanbestemmelser. Omkringliggende bebyggelse er eldre bebyggelse uten en tydelig helhetlig plassering langs fylkesveien, og eiendommen grenser også til store natur- og landbruksarealer uten bebyggelse.

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 disse hensynene 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.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at hovedhensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside i denne saken.

Vurdering punkt 2:

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.

Fordeler er i all hovedsak individuelle fordeler, da tilbygget kommer brukere av eiendommen til gode. Likevel er eiendommen benyttet til offentlig tjenesteyting som ivaretar et samfunnsbehov, og søker trekker i søknaden frem at tilbygget skal benyttes for å gjennomføre renhold av egne tjenestebiler, samt renhold av traller/vogner/annet utstyr. Etter bygningsmyndighetens syn er det få vesentlig ulemper ved en dispensasjon i denne saken. Tilbygget blir lite synlig for omkringliggende eiendommer, da det plasseres inne blant eksisterende bebyggelse. Tilbygget berører forholdet til veien i særlig liten grad, om noen. Presedenvirkningen vurderes til å være minimal i denne saken, da tilbygget som nevnt tidligere plasseres slik at eksisterende bygninger allerede ligger mellom tilbygget og fylkesveien.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Fravik fra byggt teknisk forskrift (heretter TEK17)

Tiltaket skal ikke ha fravik fra TEK17.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Statsbygg

Mottakere:

Sh Prosjekt 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 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. Fylkesmannens 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.