



Petter Bakurowitz  
Sentvetveien 65  
1866 BÅSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

22/2066 - 7 / BENSTAA

Dato:

06.05.2022

## Gbnr 726/14 - Sentvetveien 65 - Tilbygg/veranda - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg/veranda  
Byggested: Gbnr 726 / 14 Sentvetveien 65  
Tiltakshaver: Petter Bakurowitz

---

Vi viser til søknad mottatt 11.02.2022. 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: 369/22

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 11.02.2022, komplett 19.04.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra Kommuneplan Trøgstad PlanID 0122201601 § 4.8 bokstav d); Byggegrense på 15 meter til fylkesvei, jf. pbl § 11-6 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:

Postadresse  
Postboks 34  
1861 Trøgstad

Besøksadresse  
Rådhusgata 22  
1830 Askim

Kontaktinfo:  
+47 69 68 10 00  
[post@io.kommune.no](mailto:post@io.kommune.no)  
[www.io.kommune.no](http://www.io.kommune.no)

Foretaksnummer  
Org.nr.: 920 123 899  
EHF-nr: 920 123 899  
Kontonr.:3207.29.71298

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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

#### Tiltaket

Tilbygg/veranda

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
SUM	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Oppdatert situasjonskart mottatt 14.03.2022
2. Fasade, snitt og plantegninger mottatt 11-02-2022

#### Saksgang/historikk

Søknaden og søknad om dispensasjon ble mottatt 11.02.2022. Dispensasjonssøknaden ble oppdatert 14.03.2022. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune ble mottatt 19.04.2022. Søknaden ble komplett 19.04.2022.

#### 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 er innhentet uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

#### Viken Fylkeskommune har følgende vurdering:

«Byggegrensen er 15 meter og tilbygget/verandaen søkes plassert 12 meter fra senterlinje fylkesvei. Tiltaket skal erstatte uteplass på bakkenivå. Vi stiller oss bak kommunens vurdering om at det ikke påvirker verken fremkommelighet, trafiksikkerhet eller utvidelsesmuligheter av veien. Vi har derfor ingen innvendinger til at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.»

#### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Trøgstad 0122201601.

Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens bestemmelse i § 4.8 bokstav d), byggegrense mot vei. Det søkes om dispensasjon fra dette forholdet.

#### Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

#### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

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

### **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønne 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.

Estetisk sett vil terrassen bryte opp bygningens relativt høye fasade og grunnmur. Boligen vil med dette få et noe endret eksteriørmessig uttrykk, men vil passe godt inn i strøkets karakter og bebyggelse for øvrig.

### **Beliggenhet og høydeplassering**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på situasjonskart, mottatt 14.03.2022 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**

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og vedlegg 2 i «Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» må derfor følges.

### **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**

Omsøkt tiltak planlegges oppført 12 meter fra senterlinjen til fylkesvei 1268, og er med dette i strid med Kommuneplan Trøgstad PlanID 0122201601 § 4.8 bokstav d) «Langs fylkesveger som ikke tidligere har vært riksveier gjelder en byggegrense på 15 meter.»

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse i § 4.8 «Byggegrenser langs vei (jf. pbl § 11-9 nr.5)» og oppføring av tiltaket nærmere Fylkesveien enn 15 meter, jf. bokstav d).

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 ulemperne etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

#### Vurdering punkt 1:

Hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen og byggegrense mot vei i regulerte områder, er for det første at veiens kant- og sidearealer reserveres for fremtidig veiutvidelse eller anleggelse av gang- og sykkelvei. I tillegg kommer hensynene til friskt langs vei og ivaretagelse av trafikksikkerheten. Byggegrensens formål er å reservere arealer for vedlikehold, samt snørydding og brøyting vinterstid.

At byggegrensen mot vei øker proposjonalt med veiens størrelse, henger sammen med blant annet hensynene til vern av bolighus mot støyplasser og forurensning fra trafikken. Bebyggelsen ønskes anlagt med tilnærmet samme avstand fra veien. Slike «Korridorer» forhindrer fortetting og trange «by» lignende gater og strøk.

Spørsmålet for bygningsmyndigheten er om hensynene bak kommuneplanens bestemmelse i § 4.8 bokstav d), blir «vesentlig» tilsidesatt av omsøkt tiltak.

Tiltaket søkes oppført 12 meter fra fylkesvei 1268. Plassering ansees å være i tråd med områdets øvrige bebyggelse. Etter det bygningsmyndigheten kan se er trafikksikkerhetsmessige hensyn ivare tatt. Søker påpeker at en høyere terrasse vil være tryggere enn den tidligere uteplassen på bakkeplan, «dersom et kjøretøy skulle komme brasende gjennom hagen».

Terrassen søkes oppført som et mindre tilbygg til eksisterende bygningskropp. Bygningsmyndigheten kan ikke se at friskt eller fremkommelighet langs veien vil komme i konflikt med tiltaket, eller at snørydding eller vedlikehold hindres. Tiltaket vil heller ikke komme for nær en fremtidig planlagt gang- og sykkelvei. Vurderingen støttes av Viken fylkeskommune.

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.

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 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 i denne saken er hovedsaklig av individuell karakter. Eksisterende bygnings plassering på eiendommen medfører at oppføring av terrasse på bygningens sørside ikke vil kunne gjennomføres uten

dispensasjon. Tiltaket søkes oppført som erstatning for tidligere uteplass på bakkenivå og innebærer at tiltakshaver får en ny og tryggere uteoppholdsplass, høyere over bakken. Både terrassens størrelse, og retning sørover mot fylkesveien, innebærer at tiltaket ikke vil være til sjenanse for naboer eller annen bebyggelse. Det foreligger heller ingen nabomerknader til tiltaket.

Viken fylkeskommune stiller seg bak kommunens vurdering og har ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Fylkeskommunen bemerker at omsøkt tiltak verken påvirker fremkommelighet, trafiksikkerhet eller utvidelsesmuligheter av fylkesveien.

Ulempen ved en dispensasjon, kan være at det skapes en presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet, også vil kunne få dispensasjon fra byggegrensen langs fylkesveien for oppføring av lignende tiltak. Bygningsmyndigheten bemerker imidlertid at en dispensasjonen beror på en grundig helhets vurdering i den konkrete sak og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innefor samme område.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper, og heller ingen andre vesentlige ulemper. 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.

#### **Vi gjør spesielt oppmerksom på**

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. 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**

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4	3800	1	3800	

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
a				
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Bente Staalesen  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Mottakere:  
Petter Bakurowitz

## **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.