



Siv ing Helge Andreassen AS
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

23/4203 - 12 / MONLUN

Dato:

08.09.2023

Gbnr 736/23,27 - Båstadveien 704 - Riving og oppføring ny garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Riving og oppføring ny garasje
Byggested: Gbnr 736 / 23
Tiltakshaver: Kamil Stanislaw Matuszewski
Ansvarlig søker: Siv ing Helge Andreassen AS

Vi viser til søknad mottatt 15.05.2023. 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: 781/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 15.05.2023, komplett 18.08.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelse om maksimal BYA for uthus i kommuneplanens § 5.1.1, bokstav c), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.
3. Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelse om maksimal mønehøyde for uthus i kommuneplanens § 5.1.1, bokstav c), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), 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:

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

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

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.
2. Bekreftelse på at eiendommene gbnr 736/23 og 736/27 er sammenslått.
3. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jf. SAK10 § 6-8, er tildelt:

	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Kamil S. Matuszewski, Båstadveien 704, 1866 Båstad	UTF	TKL 1	Riving og oppføring av ny garasje

Tiltaket

Riving og oppføring ny garasje.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		20,3 m ²	22 m ²
Plan 1		53 m ²	56 m ²
SUM	62 m ²	73,3 m ²	78 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 15.05.2023
2. Tegninger datert/mottatt 15.05.2023

Saksgang/historikk

Søknad mottatt 15.05.2023, sammen med anmodning om retting av bygningsdata. Foreløpig svar ble sendt 30.05.2023, der det også ble informert om at bygningsdata ikke ble rettet på grunn av manglende dokumentasjon. Mangelbrev ble sendt 20.06.2023 der det etterspørres redegjørelse for status på bryggerhus og skriftlig nabosamtykke. Mottok samtykke fra panthaver 16.06.2023. Bygningsmyndigheten mottok 21.07.2023 klage på utsendt mangelsbrev. Møte avholdt på kommunehuset mellom ansvarlig søker og bygningsmyndigheten 08.08.2023. Mottatt etterspurt dokumentasjon 18.08.2023, hvor det også ble stilt spørsmål vedrørende en eller to eiendommer. Avklaring sendt til søker 25.08.2023. Tilbakemelding fra søker 30.08.2023.

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

Tiltaket krever ingen uttalelser eller tillatelser fra andre myndigheter/annet lovverk.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Trøgstad (Plan ID 0122201601) med arealbruk boligbebyggelse. Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse om maksimal mønehøyde og BYA.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsene, se eget avsnitt. Tiltaket er ellers 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

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.05.2023 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

Ikke relevant for 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.

Dispensasjon fra maksimal BYA

Omsøkte tiltak er i strid med bestemmelser i kommuneplanens § 5.1.1 bokstav c) for maksimal BYA

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 begrenset areal for garasjer/uthus er å opprettholde struktur og visuell harmoni i området. Det skal bidra til å sikre tilstrekkelige utomhusområder, avstander og nødvendig tilgang til eiendommene, samt unngå større uthus med behov og installasjoner som kan overbelaste infrastrukturen i området.

Eldre garasje på 38 m² skal rives og ny garasje på 56 m² (62 m² med understøttet trapp) skal bygges på samme plass. Utvidelsen går på bekostning av arealer trukket tilbake innerst på tomten, og vil ikke medføre reduksjon av areal som kan benyttes til lek og uteopphold. Eiendommen har en størrelse på 1469 m², og økningen i BYA gir minimal økning i utnyttelsesgraden som er beregnet til 16.47 %. Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er 30 %.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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 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.

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at eiendommen får en ny og noe større garasje med bedre plass til hageredskap mm. Fordelene ved tiltaket er hovedsakelig personlige for tiltakshaver. Det er imidlertid også en fordel for fremtidige eiere å ha muligheten til å parkere innendørs i en nyere garasje. Det er dermed også en objektiv fordel ved å innvilge dispensasjon at eiendommen får en garasje.

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.

Dispensasjon fra maksimal mønehøyde

Omsøkte tiltak er i strid med § 5.1.1 bokstav c) i kommuneplanens bestemmelse for maksimal mønehøyde.

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.

3. 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.
4. 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 begrensning av mønehøyde på garasjer og uthus, er å opprettholde en estetisk og arkitektonisk sammenheng og følelsen av åpenhet, luft og gode lysforhold. Begrensningen skal også bidra til at garasjer og uthus ikke virker dominerende i forhold til hovedbygning eller andre bygninger i området, samt redusere risiko for økt innsyn.

Garasjen skal plasseres på samme byggetomt som den som rives, men noe trukket tilbake mot eiendomsgrensen til nærmeste naboer i bakkant. Det er gitt samtykke fra naboer for plasseringen og garasjen oppføres i tillegg med brannhemmende tiltak. Eksisterende garasje har en høyde på 5,5 meter, som den gang var tillatt. I dag er det tillatt med mønehøyde 5 meter og omsøkte garasje har en høyde på 5,7 meter. Dette er 20 cm høyere enn eksisterende og vil med denne beskjedne økningen ikke virke noe mer dominerende enn andre nærliggende uthus og bygninger på søkers eiendom, eller på naboeiendommene. Bygningene som ligger nærmest tiltaket er uthus eller garasjer, i mer eller mindre samme utførelse og høyde. Økningen på mønehøyde vil derfor ikke skille seg ut arkitektonisk eller estetisk, og vil heller ikke skape økt innsyn i hovedbygninger.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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 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.

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at eiendommen får en ny og noe større garasje med bedre plass på loftet. Fordelene ved tiltaket er hovedsakelig personlige for tiltakshaver. Det er imidlertid også en fordel for fremtidige eiere å ha muligheten til å utnytte arealene i en ny garasje bedre. Det er dermed også en objektiv fordel ved å innvilge dispensasjon at eiendommen får en garasje.

Ulempen kan være høyden påvirker omkringliggende bygninger og innsyn. Her ser det imidlertid ut til at alle nærmeste nabobygninger er uthus eller garasjer.

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 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon avlås.

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
Riving - BRA t.o.m. 100 m2	3040	1	3040	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	
Godkjenning av ansvar som selvbygger	2280	1	2280	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:
krav-om-sammenslaing---bokmal (1)

Kopi til:
Kamil Stanislaw Matuszewski

Mottakere:
Siv ing Helge Andreassen 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.