



Arkitekt Steinar Wiig As
Rådhusgata 14
1830 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

23/3523 - 5 / INGSVENS

Dato:

04.07.2023

Gbnr 401/13 - Tronstadveien 7 - Garasje - Dispensasjon fra bebygd areal - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Garasje - Dispensasjon fra bebygd areal
Byggested: Gbnr: 401/13 Tronstadveien 7
Tiltakshaver: Olav Christian Fremmegård
Ansvarlig søker: Arkitekt Steinar Wiig As

Vi viser til søknad mottatt 19.05.2023. 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: 613/23

Vedtaket

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016-2028 (PlanID 0123201401) som omsøkt, til oppføring av ny garasje, som samlet for ny og eksisterende garasje overstiger tillatte bebygde areal (BYA) 50 m², på gbnr 401/13 – Tronstadveien 7, jf. jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Tiltaket og eiendommen

Garasje - Dispensasjon fra bebygd areal

Boligeiendommen består av totalt 1.899 m². Den er bebygd med en enebolig og en eksisterende garasje som følge søker har et samlet BYA på 215 m². Søker opplyser at hovedhuset, eksisterende garasje og ny garasje samlet sett vil utgjøre et areal på 264 m², og at utnyttelsesgraden på eiendommen vil bli 14%.

Saksgang/historikk

Melding om frittliggende bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt ble mottatt til kommunen 20.04.2023. I brev fra kommunen, sendt 24.04.2023, ber vi om innsendelse av søknad om dispensasjon fra tillatt samlet BYA for garasje/uthus, som samlet sett ikke kan overskride 50 m². Søknad ble komplett da dispensasjonssøknad forelå 19.05.2023.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016-2028 (PlanID 0123201401), og arealformålet er avsatt til boligbebyggelse.

Tiltaket er i tråd med planens formål, men er i strid med tillatt samlet BYA for garasje/uthus som samlet sett ikke kan overskride BYA 50 m².

Søknad om dispensasjon

Det søkes om oppføring av ny frittliggende garasje som skal huse bobil.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Gbnr 401/22 erklærer i samtykke av 16.04.2023, at garasjen kan oppføres 0,60 meter fra felles grense.

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling av tiltaket til gbnr 401/2 – Indre Østfold kommune. Det anses at naboens interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med tillatt samlet bebygd areal 50 m² for garasje/uthus på eiendommen, jf. Spydeberg kommuneplanbestemmelse § 2.1.3 bokstav e).

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:

Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra, er blant annet å sikre at bebyggelsen får en enhetlig utforming som skal ivareta strøkets karakter og sikre tilstrekkelig uteoppholdsarealer, sørge for tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bebyggelsen, samt å regulere bygningers volum over terreng og bygningens totale areal. Det er ikke ønskelig med fortetting av området.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en ekstra garasje med BYA 49 m² nord-vest på eiendommen, helt inntil nabogrensen til eiendom med gbnr 401/22. Det foreligger nabosamtykke for plasseringen, datert 16.04.2023. Garasjen skal bla. huse bobil og bil/båt. Boligeiendommen består av totalt 1.899 m². Den er bebygd med en enebolig og en eksisterende garasje som følge søker har et samlet BYA på 215 m². Søker opplyser at hovedhuset, eksisterende garasje og ny garasje samlet sett vil utgjøre et areal på 264 m², og at utnyttelsesgraden på eiendommen vil bli 14%. Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for uthus/garasje, jf. kpa § 2.1.3, bokstav e), det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

Bygningsmyndighetens vurdering av saken er at den nye garasjen ikke vil føre til at dagens uteoppholdsarealer vil forringes. Tiltaket er trukket opp mot eiendommens nordvestlige hjørne, og medvirker til at området mellom eiendommene fortsatt vil ha stor grad av åpenhet med gode lysforhold og luft mellom omkringliggende bygninger. Fortetting av området anes svært liten. Bygningens utforming avviker muligens med eksisterende bebyggelse da det er delt i to høyder. Takvinkel er tilsvarende eksisterende bygg, og garasjens hovedtrekk harmonerer med hovedbygget og nabobebyggelse hva angår materialbruk og farge. Omsøkt garasje oppfattes ikke å være dominerende i forhold til boligen på denne konkrete eiendommen eller øvrig bebyggelse i området. Momentene taler for at hensynene bak bestemmelsen om samlet bebygd areal ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 oppvekstsvilkår 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.

Nasjonale eller regionale interesser blir ikke berørt.

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.

Fordelene ved dispensasjon i dette tilfellet vil i hovedsak være fordeler for tiltakshaver, som ved oppføring av garasje vil få plass til oppbevaring av bobil og bil/båt. Søker begrunner at oppbevaring av bobil innendørs vil være med på å bevare de materielle verdier, og at boligmiljøet blir hyggeligere og ryddigere med rene bygninger. Ved å legge garasje i nivå med boligen, så blir tilgjengelighet i henhold til krav om universell utforming ivaretatt. Plassering av garasjen vil gi god tilgjengelighet for inn- og utkjøring, det er grei avstand i forhold til uteplass og plassering mot terreng faller naturlig.

Som mulig ulempe kan det generelt sies at dispensasjoner bør gis med forsiktighet i et område med begrensninger av det tillatte bebygde areal for garasje/uthus, dette for ikke å uthule bestemmelsene. I dette konkrete tilfellet er eiendommen og omkringliggende eiendommer relativt store, slik at de kan tåle en økning av det bebygde arealet uten at hensynene bak bestemmelsen påvirkes i større grad. Bygningsmyndighetene finner at dispensasjon i dette tilfellet ikke innebærer ulemper for allmennheten, omkringliggende eiendommer, naboer eller andre ulemper for areal- og ressursdisponeringen.

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.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjon har gyldighet 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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

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
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Olav Christian Fremmegård

Mottakere:
Arkitekt Steinar Wiig 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.