



Sweco Norge As
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
23/7802 - 6 / INGSVENS

Dato:
01.02.2024

Gbnr 409/108 - Nordmyrstubben 3 - Bruksendring, riving av deler av tak og oppføring av garasje med boder - Rammetillatelse

Tiltak: Bruksendring, riving av deler av tak og oppføring av garasje med boder
Byggested: Gbnr 409 / 108 Nordmyrstubben 3
Tiltakshaver: Stian Alexander Sørli
Ansvarlig søker: Sweco Norge As

Vi viser til søknad mottatt 25.09.2023.

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: 027/24

Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 25.09.2023, komplett 20.10.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 – 2028 (planID 0123201401) § 2.1.3 a) «*Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom*», og 2.1.3 e) «*Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for uthus/garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett*» jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.
3. Eiendommen tildeles veiadresse Nordmyrstubben 3B og C, og Nordmyrstubben 3 omadresseres til Nordmyrstubben 3A, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50.

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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Erklæringer om ansvarsrett og oppdatert gjennomføringsplan
2. Utvidet avkjøringstillatelse
3. Godkjent søknad om sanitærabonnement

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:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Bruksendring, riving av deler av tak, og oppføring av garasje, carport og bod. Tilbygg over to inngangsparti. To nye boenheter i 1.etg. Leilighet 1: BRA = 101,4 m² og leilighet 2: BRA = 116,2 m².

Mål angitt i tabellen under er hentet fra innsendte plantegninger.

Arealer til matrikkelen	Bebyggt areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Garasje	40,9 m ²	35,8 m ²	40,9 m ²
Bod - 3 stk. i ett bygg	16,2 m ²	5 m ² per bod 15,0 m ²	16,2 m ²
Carport	18,0 m ²		18,0 m ²
Tilbygg 1 mot vest	1,0 m ²		1,0 m ²
Tilbygg 2 mot øst	1,7 m ²		1,7 m ²
SUM	77,8 m ²	50,8 m ²	77,8 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 25.09.2023
2. Tegninger mottatt 25.09.2023

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse kom inn til kommunen 25.09.2023. Mangelbrev hvor det opplyses om at det må søkes om dispensasjon fra ytterligere to bestemmelser, ble sendt 06.10.2023. Supplering av søknad ble mottatt 20.10.2023. Søknad ble da komplett.

Det ble utført mailkorrespondanse 13.11.2023 angående status i saken.

Behandling av dispensasjonssøknad fra kommunens veimyndighet forelå 22.11.2023.

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

Veiavdelingen Indre Østfold kommune

Det foreligger godkjent søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot gang og sykkelveg langs Nordmyrveien (KV1056) for å oppføre carport på gbnr 409/108.

Vedtaket er fattet i egen SAK 23/9430, datert 22.11.2023.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Løvestad MVE (planID 0123200702).

Området er avsatt til forretning og ligger under felt K0. Der det er konflikt mellom gjeldende planer vedtatt før 18.09.2012 og kommuneplanens arealdel, går kommuneplanens arealdel foran. I dette tilfellet går kommuneplanens arealdel foran hva angår arealformål. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligformål, og omsøkt tiltak vil derfor ikke være i strid med selve formålet.

Tiltaket er i strid med planens bestemmelser, det søkes derfor om dispensasjon fra forholdene slik beskrevet i tekst øverst i brevet, og under avsnittet: Dispensasjoner, lengre ned i brevet.

Vei og adkomst

Det er nødvendig å innsende eksplisitt samtykke til utvidet adkomst fra kommunens veimyndighet, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Avkjørsel er som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

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

Visuell utforming

Garasje, bod og carport vil følge boligområdets arkitektoniske karakter.

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 for garasje og bod godkjennes til kote + 102,9, carport til kote + 106 jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 25.09.2023, 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 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

Det er krav om installasjon av vannmålere før bygget tas i bruk. Vannmåleren kan hentes vederlagsfritt ut av en godkjent rørlegger eller entreprenør ved et av Indre Østfold kommunes innbyggertorg.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket er behandlet etter plan- og bygningsloven.

Det er også nødvendig å søke om sanitærabonnement til Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen.

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 er i strid med kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (planID 0123201401)

1. Bestemmelsen i § 2.1.3, a)
« Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom»
2. Bestemmelsen i § 2.1.3, e)
«Samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for uthus/garasje. Garasjen skal være enetasjes uten ark/takopplett»

Det søkes om dispensasjon fra begge forholdene.

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.

Dispensasjon 1.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3 a) Det tillates inntil 2 boenheter per eiendom

Det søkes om oppretting av to nye boenheter på eiendommen med gbnr 409/108 – Nordmyrstubben 3. På eiendommen står det oppført en bygning i to etasjer som i dag inneholder én boenhet i 2. etg. og næringslokaler i 1. etg. Det er næringslokalene i 1. etg. som nå søkes bruksendret til to nye boenheter. Antall boenheter toltalt på eiendommen vil da komme i strid med kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3 a), som sier at det kun er tillatt med to boenheter per eiendom.

Vurdering punkt 1:

Hensynene bak bestemmelsen om maks antall tillatte boenheter per eiendom, er blant annet å regulere oppdeling av boenheter i bolig, minske trykket av mennesker, biler og støy på en eiendom og nabolaget for øvrig, og å sørge for at nye boenheter ikke vil føre til ulemper for naboer eller andre i området. En må også vurdere om det er nok parkeringsplasser tilgjengelig, og om det vil bli tilstrekkelig med uteplass for beboerne.

Søker argumenterer for at eiendommen, som under kommuneplanens arealformål er avsatt til boligbebyggelse, vil redusere forretningslokaler utenfor sentrumskjernen ved at dagens næringslokaler i 1.etg. omgjøres til boliger. Kommuneplanen støtter opp under dette, ved at det er ønskelig at nye virksomheter knyttet til forretningsdrift fortrinnsvis legges innenfor sentrumskjernen, jf. kpa § 2.2.2. Det påpekes også fra søker at det i Spydeberg er mangel på antall boenheter, og at de er under press grunnet denne mangelen. Argumentene taler for at bruksendring fra næringslokaler til to nye boenheter er svært beleilig for Spydeberg. Det er tilstrekkelig med parkeringsmuligheter og grønne uteområder på den nesten 2 mål store tomten. Mottatt situasjonsplan viser at det er tenkt opparbeidelse av grøntarealer på eiendommens sørlige del, slik at hver boenhet vil få sitt eget private uteområde. Det er også kort avstand til nærmeste friområde og lekeplass, som ligger ca 100 m i retning mot øst.

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.

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.

Fordeler i denne saken har både samfunnsmessige fordeler og er av individuell karakter. Med å godkjenne omsøkt tiltak får man etablert to nye boenheter Spydeberg, noe som er bra i dagens samfunn hvor det er økende mangel i boligtilbud. Området har allerede infrastruktur på plass i form av nærhet til kommunalt ledningsnett, skole, dagligvarebutikker og annet. Ved å gjøre om næringslokalet til bolig, vil 1. etasjen fortsatt være i bruk istedenfor at lokalet kunne endt opp med å stå tomt. Søker opplyser at det anses som

vanskelig å leie ut næringslokalene som har stått tomme i over 6 mnd. For eier av eiendommen er det dermed gunstig å foreta bruksendringen.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at omsøkt bruksendring fra næring til to nye boenheter innebærer noen nevneverdige ulemper i denne saken og viser til drøftelsen over. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Dispensasjon 2.

Kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3 e) Samlet BRA eller BYA for garasje/uthus kan ikke overstige 50m²

Omsøkt tiltak planlegges med en garasje på 40,9 m², bod på 16,2 m² og carport på 18 m² BYA. Totalt 75,1 m² BYA for alle de tre tiltakene. Dette er i strid med maks tillatt BYA = 50 m² for samlet bebygd areal av garasje/uthus på eiendommen. Tomtens areal er på 1998 m² og er bebygd med en bygning på ca 318 m². Deler av tak på eksisterende bygnings fasade mot sør-øst skal rives. Søker har sendt inn beregning av grad av utnyttning for eksisterende bygg og omsøkte bygninger = 20,62%, altså godt innenfor hva som er tillatt grad av utnyttning på eiendommen som er % BYA = 35% for to boenheter. Eiendommen vil totalt få tre boenheter.

Vurdering punkt 1:

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre at bygninger ikke opptar nødvendige arealer på eiendommen, som eks. grøntområder til lek og uteopphold for beboerne på eiendommen, og for å hindre fortetting på eiendommen. Reguleringen har som mål å sikre at bygging av bygninger og konstruksjoner er i harmoni med det omkringliggende miljøet, og at området brukes på en måte som er bærekraftig og i samsvar med allmennhetens interesse. Graden av utnyttning ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet. Bestemmelsen er med på å regulere omgivelsenes totale belastning og tettheten i byggeområdet. Den øvre grensen for tillatt bebygd areal for garasje/uthus, taler for at hensynet til bygningers volum over terreng er av stor betydning for gjeldende område.

Bygningsmyndigheten vurderer at oppføring av garasje, bod og carport er hensiktsmessig og fornuftig med tanke på plasseringen på terrenget på eiendommen. Gårdsplassen er allerede opparbeidet på en slik måte at det ikke vil føre til større terrengendringer eller endret bruk av arealet byggene skal oppføres på. Bygningenes plassering utgjør svært lite begrensninger i forhold til lys og luft i nærmiljøet, og vil ikke virke skjemmende for naboer i området. Det foreligger heller ingen nabomerknader til tiltakene.

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.

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.

Fordeler som oppnås ved å oppføre flere mindre bygg på eiendommen, er bla. at hver boenhet vil få egen plass til parkering av bil under tak, og at hver boenhet får sin egen utendørs bod til oppbevaring av diverse utstyr. Tiltaket anses i tråd med arealformålet «boligbebyggelse» i kommuneplanen, og det foreligger ingen nabomerknader til omsøkte dispensasjonssøknader eller tiltaket for øvrig. Plassering av garasjen skjer i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 2.1.3 i) «Garasje med parallell avkjørsel kan kommunen tillate plassert inntil 2 m fra eiendomsgrense mot vei». For å følge området karakteristikk, har søker valgt å plassere garasjen i noenlunde lik linje som bodene på nabotomten 409/139. Garasje, bod og carport vil ha liten innvirkning på terrenget eller bryte nevneverdig med landskapet. Bygningene tilpasses eksisterende bygninger når det gjelder materialvalg, bygningsmessige arbeider og fargevalg.

Området hvor tiltaket planlegges oppført, er på en del av gårdsplassen som allerede er anlagt med asfalt på tomtens sørlige del, og muligens belegningsstein eller grus på tomtens nordlige del. Byggene vil ikke innebære noen større endringer i arealbruken, som i dag benyttes til bla. annet parkering. Søker opplyser at tomten har ingen rasfarer eller natur- eller miljøforhold som krever sikringstiltak.

Som ulempe kan det kan generelt nevnes at dispensasjoner bør gis med forsiktighet i et område med begrensninger, dette for ikke å uthule bestemmelsene. En annen ulempe med økt utnyttning av eiendommen er nærvirkning for naboene og mindre rom mellom bebyggelsen. I dette konkrete tilfellet vurderer vi at eiendommen 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 ressursdisponering.

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.

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

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	2	13680	
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tildeling av veiadresse - 3 boenheter

Vi varsler med dette om at eiendommen med gbnr 409 / 108 omadresseres fra Nordmyrstubben 3 til Nordmyrstubben 3A, og tildeles veiadressen Nordmyrstubben 3B og 3C for de to nye boenhetene, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50. I henhold til matrikkelforskriften § 57 er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer.

Utklipp under viser adressene med bokstav på bygget



Dere har mulighet til å uttale dere til tildelingen. Dersom ikke uttalelse er oss i hende innen xx anses tildelingen som endelig. Det vil ikke sendes ut ytterligere varsel om vedtatt adresse. Vedtaket kan påklages etter matrikkelloven § 46 f og matrikkelforskriften § 22. Etter forvaltningsloven er Statsforvalteren klageinstans for vedtaket. Klagefrist er 3 uker. Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse er klageretten begrenset til feil tildelt adressenummer.>

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Stian Alexander Sørli

Mottakere:
Sweco Norge 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.