



Stagrum Arkitekter
Burumveien 6
1430 ÅS

Deres ref.:

Vår ref.:
20/29679 - 9 / CECBERGS

Dato:
30.06.2020

Gbnr 426/308 - Grinibakken 5 - Flermannsbolig - Rammetillatelse og dispensasjon

Tiltak: flermannsbolig
Byggested: Gbnr 426 / 208 Grinibakken 5
Tiltakshaver: Tommy André Lund
Ansvarlig søker: Stagrum Arkitekter

Vi viser til søknad mottatt 28.12.2019.

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: 519/20

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 28.12.2019, komplett 14.05.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei og friområde, arealformål friområde i reguleringsplan, maks antall boenheter i kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav a, krav om antall parkeringsplasser kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav b, tillatt grad av utnytting kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav d og minste uteoppholdsareal kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav j, jf. pbl § § 12-4 og 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.

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
2. Søknad om sanitærabonnement

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.
3. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

flermannsbolig

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Leilighet 1:		113,3 m ²	
Leilighet 2:		74,7 m ²	
Leilighet 3:		75,5 m ²	
Plan 2		154,6 m ²	172,4 m ²
Plan 1		154,6 m ²	172,4 m ²
SUM	189 m ²	309,2 m ²	344,8 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 14.05.2020
2. Tegninger mottatt 14.05.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 28.12.2019.

Tilbakemelding om mangler ble sendt fra kommunen 19.03.2020. Revidert og komplett søknad kom inn til kommunen 14.05.2020.

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

Vegmyndigheten i Indre Østfold kommune finner å kunne gi dispensasjon fra regulert byggegrensen nord for eiendommen. Det tillates en plassering av bygg inntil 5 meter fra midtlinje vei.

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter i saken da disse ikke anses berørt av tiltaket. Tiltaket plasseres på friområde, men ettersom det er snakk om gjenoppføring av boligbygg etter brann som også tidligere beslagla friområde anser bygningsmyndigheten at området allerede den gang i 1989 når det ble gitt tillatelse til forrige bolig at friområdet ble omdisponert.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Grini Søndre (PlanID 0123197904) og kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID0123201401). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran. Eiendommen omfattes av arealformål boligformål og friområde i reguleringsplanen og boligbebyggelse i kommuneplanen. Kommuneplanens formål er ikke utømmende. Tiltaket krever dispensasjon fra flere bestemmelser i reguleringsplan og flere bestemmelser i kommuneplan:

- Regulert byggegrense mot vei og friområde
- Arealformål friområde i reguleringsplan
- Maks antall boenheter i kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav a
- Krav om antall parkeringsplasser kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav b
- Tillatt grad av utnytting kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav d
- Minste uteoppholdsareal kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav j

Søknad om dispensasjon er datert 14.05.2020. Det søkes også om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav c og e, men bygningsmyndigheten mener disse bestemmelsene

gjelder for garasjer ved oppføring av eneboliger og tomannsboliger, og at det derfor ikke er behov med dispensasjon fra bestemmelsene i dette tilfellet hvor garasje plassene er en del av et flerbolighus med 3 boenheter.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan mottatt 14.05.2020.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan mottatt 14.05.2020.

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 høydeplassing

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan og fasadetegninger, mottatt 14.05.2020, 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.

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 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 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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som

oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Tiltaket krever dispensasjon fra flere bestemmelser i reguleringsplan for Grini Søndre og flere bestemmelser i kommuneplan Spydeberg 2016-2028.

Regulert byggegrense mot vei og friområde

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. Byggegrense mot friområde skal ivareta tilstrekkelig avstand mot friområder som også benyttes av andre enn brukere av sakens eiendom. 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.

Tiltaket plasseres ikke nærmere veien enn tidligere bygning, og endrer derfor ikke siktforholdene. Den delen av bygningen som plasseres utenfor byggegrensen er garasje, og delen inneholder derfor ikke støvfølsom bruk. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det fremdeles tilstrekkelig arealer til vedlikehold av veien, som plass til eventuell nødvendig snørydding. Byggegrensen mot friområdet blir ikke relevant når friområde skal bebygges og ikke benyttes til friområde. Ytterligere vurdering av hensynene bak arealformål friområdet gjøres i avsnitt nedenfor. Bygningsmyndigheten mener derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

Arealformål friområde i reguleringsplan

Hensyn bak arealformål friområde er å sikre arealer til grøntområder blant bebyggelsen. Arealet skal ha vegetasjon, holdes ubebygd for å sikre grønne lunger blant bebyggelsen som vil gi ytterligere lys og luft og således god bokvalitet på de enkelte eiendommer og i området. Det er ikke bestemmelser i planen som sier noe om området skal være offentlig friareal eller ikke.

Friområdet i denne saken ble omdisponert og bebygd allerede ved tillatelse i 1989, og har ikke vært friområde siden. Det er således andre friområder/parker som eventuelt har vært benyttet av allmennheten. Området blir ikke ytterligere privatisert ved en dispensasjon i denne saken. Regulert parkområde er forholdsvis lite i størrelse, 150 m², og ligger i et veikryss. Bygningsmyndigheten mener derfor også at det er andre parkområder innen umiddelbar nærhet, for eksempel park 30 meter sørvest, som egner seg bedre til park- og rekreasjonsområde enn området på gbnr 426/308. Tiltaket innebærer

ikke reduksjon av lys og luft mellom bebyggelsen i forhold til huset som ble oppført i 1989 og som brant ned i 2019. Bygningsmyndigheten har kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside.

Maks antall boenheter i kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav a

Hensyn bak bestemmelsen er å regulere tettheten i boligområder, og sikre at boliger med flere boenheter enn to vil måtte omfattes av reguleringsplan. Når det opprettes mer enn 2 boenheter på en eiendom vil det være andre forhold som må utredes, som uteoppholdsarealer, trafikkmengde, parkeringsdekning, kapasitet vann- og avløp med mer.

Etter bygningsmyndighetens vurdering vil en gjenoppføring av bolig med samme antall boenheter som tidligere godkjent ikke medføre forhold som bør utredes gjennom reguleringsplan. Området blir ikke tettere bebyggt enn det har vært i mange år, og det vil ikke belaste området mer enn slik det har vært siden 1989. Reguleringsplanen har ikke bestemmelser om maksimalt antall boenheter.

Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside.

Krav om antall parkeringsplasser kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav b)

Det søkes om dispensasjon for å ha 1 parkeringsplass mindre enn det som kreves i kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav b). Hensyn bak bestemmelsen er å sikre tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil for de som bor på eiendommen. Dette for at omkringliggende eiendommer ikke skal belastes med ytterligere parkering, og slik at parkering ikke skjer på uegnede steder.

Søker trekker frem at tiltaket ligger sentralt og at behovet for antall biler ikke er det samme som i mer usentrale strøk. I tillegg er det et nasjonalt ønske å begrense bilbruken og antall p-plasser i sentrale strøk. Bygningsmyndigheten er enig i denne vurderingen. Togstasjon og bussholdeplass ligger i gangavstand fra eiendommen, slik at det er ikke samme behov for parkering på denne eiendommen som for mange andre eiendommer i kommunen. Andre nyere kommunedelplaner i kommunen viser også ønsket om mindre bilbruk og p-plasser, ved å ha et lavere parkeringskrav for flerbolighus enn to parkeringsplasser per bil. Slik bygningsmyndigheten ser det settes ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside.

Tillatt grad av utnytting kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav d)

Bestemmelser om grad av utnytting har som hovedformål å styre og regulere det totale utbyggingsvolumet, som igjen har betydning for omgivelsene og området som en helhet, både visuelt og praktisk. Utnyttelsesgraden har stor betydning for områdets endelige utseende og karakter, og bidrar til å regulere blant annet mengden av lys og luft blant bebyggelsen, samt ivaretagelsen av vegetasjon. Disse forhold har igjen betydning for bokvaliteten på den enkelte eiendom og området rundt.

Det er et nasjonal ønske om fortetting i sentrale områder hvor det finnes muligheter for det. Kommuneplanen åpner som nevnt tidligere ikke for oppføring av flere enn to boenheter uten reguleringsplan og har således naturlig nok ikke bestemmelser om tillatt utnyttelse for oppføring av flere. Kommuneplanen viser at det er gjort en vurdering av at eiendom med to boenheter kan ha 5 % høyere utnyttelse enn eiendom med en boenhet. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at det vil være naturlig i fortettingsperspektiv at eiendom med tre boenheter kan ha 5 % høyere utnyttelse enn eiendom med to boenheter uten at hensynene nevnt ovenfor settes vesentlig tilside. Omsøkt tiltak innebærer en utnyttelse på 40,2 % BYA, og er således kun en minimal overskridelse av det som anses som naturlig utnyttelse sett i et fortettingsperspektiv. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

Minste uteoppholdsareal kommuneplanbestemmelse 2.1.3 bokstav j)

Krav til uteoppholdsareal skal sikre arealer for avslapping og rekreasjon med sol, lys og luft for beboere på eiendommen, i tillegg til å sikre grøntarealer blant bebyggelsen. Gode uteoppholdsarealer er med på å gi eiendommen god bokvalitet.

Det søkes om dispensasjon for å et uteoppholdsareal på 5 m² mindre enn det som kreves i kommuneplanen. I tillegg opprettes det terrasser på til sammen 47 m², som i henhold til kommuneplanbestemmelsen ikke skal medregnes i MUA. Etter bygningsmyndighetens vurdering er avviket fra kravet minimalt i tillegg til at rekreasjon og opphold i solen kan skje på terrasser. Det er også noen grøntarealer på eiendommen som ikke regnes med i MUA. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at bokvaliteten ikke er dårligere enn ved oppfyllelse av kravet, og det er sikret tilstrekkelig grøntarealer til vegetasjon blant bebyggelsen. Etter bygningsmyndighetens vurdering settes ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside.

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.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak bestemmelsene ikke settes vesentlig tilside ved innvilgelse av dispensasjoner i denne saken.

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 for tiltakshaver, eiere og beboere av eiendommen, men etter bygningsmyndighetens vurdering er det ingen vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. En dispensasjon berører ikke naboer på annen måte enn eiendommen har gjort siden 1989, og ettersom det er snakk om gjenoppføring av tilsvarende bygning som er nedbrent vil presedensvirkningen etter bygningsmyndighetens syn være minimal. 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.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Boligbygg til og med 2 boenheter	18150	1	18150	
Tillegg pr. boenhet 3-8 enheter	12100	1	12100	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Tiril Røssum-Tokerud

byggesaksbehandler

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Tommy André Lund

Mottakere:

Stagrum Arkitekter

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. Fylkesmannen 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.