



Øivind Magnus Olafsrud
Hushagenveien 4
1820 Spydeberg

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/2021 - 9 / INGSVENS

12.07.2023

Gbnr 429/39 - Hushagenveien 4 - Vinterhage/drivhus - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Vinterhage/drivhus unntatt søknadsplikt - Dispensasjon fra tillatt samlet BYA
Byggested: Gbnr: 429/39 Hushagenveien 4
Tiltakshaver: Øivind Magnus Olafsrud

Vi viser til søknad mottatt 30.05.2023. 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: 642/23

Vedtak

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016-2028 (PlanID 0123201401) som omsøkt til oppføring av ny vinterhage/drivhus med bebygd areal (BYA) 20,6 m², som samlet for nytt bygg og eksisterende garasje overstiger tillatt BYA 50 m², på gbnr 429/49 - Hushagenveien 4, jf. jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Tiltaket og eiendommen

Vinterhage/drivhus unntatt søknadsplikt - Dispensasjon fra tillatt samlet BYA

Boligeiendommen består av totalt 3,892 m². Den er bebygd med en bolig på ca. 183 m² BYA (bebygd areal), og en garasje på rundt 50 m² BYA. Bygningene er massivregistrert i matrikkelen.

Saksgang/historikk

Melding om bygning unntatt søknadsplikt ble mottatt til kommunen 24.02.2023. Brev vedrørende mangler ble sendt 13.03.2023. Målsatt situasjonsplan ble mottatt 20.03.2023. I mangelbrev av 22.03.2023 opplyses det om at det må innsendes søknad om dispensasjon fra tillatt BRA eller BYA for garasje/uthus som samlet

ikke skal være over 50 m². Dispensasjonssøknad ble mottatt 30.05.2023. Søknaden hadde mangler, og nytt mangelbrev ble sendt 16.06.2023. Opplysninger gitt i nabovarsel ble mottatt 20.06.2023, søknad ble da komplett.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016-2028 (PlanID 0123201401). Arealformålet er boligbebyggelse.

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

Søknad om dispensasjon

Det søkes om oppføring av en vinterhage/drivhus. Bygget vil være fungerende til produksjon av blomster og nyttevekster, samt fordelaktig i forhold til boligens bruksverdi.

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 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.

Omsøkt tiltak gjelder oppføring av en vinterhage/drivhus med BYA 20,6 m². Vinterhagen/drivhuset vil få en fin plassering sør-øst på eiendommen, og plasseringen vil bli rundt 5 meter fra nabogrensene i sør. Boligeiendommen består av totalt 3,892 m². Den er bebygd med en enebolig og en eksisterende garasje. Grov måling i kart viser et samlet BYA på ca. 233 m². Totalt samlet areal for alle tre bygningene vil bli ca. 253,6 m². Dette tiltaket vurderes å være innenfor de rammer som er akseptable med hensyn på fortetting, og plasseres fornuftig tilpasset tomten og terrenget.

Eksisterende garasje på rundt 50 m² BYA, og ny vinterhage/drivhus med BYA 20,6 m² vil til sammen overstige det samlede tillatte bruksareal (BRA), eller bebygd areal (BYA), som er 50 m² for uthus/garasje på eiendommen, jf. Spydeberg kommuneplan § 2.1.3, bokstav e). Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

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.

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.

Fordeler med oppføring av vinterhage/drivhus, er at det bla. kan benyttes til dyrking av blomster og grønnsaker i de varme årstidene, noe som er svært nyttig for naturmangfoldet. I dagens samfunn hvor naturen blir mer sårbar, så er det ekstra viktig å bevare -og ta vare på, insekter som bier, humler, sommerfugler og andre pollinerende arter. Insektene bidrar til bestøvning av blomster, slik at blomster, trær og andre vekster kan formere seg og bære frukter. Maten vi spiser eller drikker, er et resultat av samarbeid mellom blomster og pollinerende insekter. Vinterstid kan bygget benyttes til lagring av div. hagemøbler, eller til et avslappende oppholdssted hvor man kan sitte under glasstak og nyte hagen under stjernehimlen. Bygningen er plassert med en avstand på rundt 5 meter fra nabogrensene mot sør, noe

som viser at plasseringen i forhold til hva som hva som kan tillates for bygg unntatt fra søknadsplikt, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 20-5, er mye mer enn hva regelverket tillater, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4.

Som mulig ulempe kan det generelt sies at dispensasjoner bør gis med forsiktighet i et område med begrensninger, dette for ikke å uthule bestemmelsene. En annen ulempe med økt utnytting er nærvirkning for naboene og mindre rom mellom bebyggelsen.

I dette konkrete tilfellet er eiendommen relativt stor, slik at den 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.

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

Søknadspliktige 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.

Mottakere:

Øivind Magnus Olafsrud

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.