



Fjeldstad Prosjektering As  
Solbergfossveien 824  
1821 Spydeberg

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4643 - 7 / ISAKLE

Dato:

28.06.2022

## Gbnr 449/15 - Mørkveien 715 - Enebolig - Dispensasjon fra reguleringsplankrav-Tillatelse til tiltak

Tiltak: Bolig  
Byggested: Gbnr 449 / 15 Mørkveien  
Tiltakshaver: Øystein Mørk  
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering As

---

Vi viser til søknad mottatt 04.05.2022, med supplerende opplysninger mottatt 30.05.2022. 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: 537/22

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 09.05.2022, komplett 30.05.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra krav om reguleringsplan, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
3. Eiendommen tildeles veiadresse Mørkveien 715, jf. matrikkelova § 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.

### 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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### Tiltaket

Enebolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygde areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		179 m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>
SUM	226 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 30.05.2022
2. Tegninger mottatt 04.05.2022 og 30.05.2022

### 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

Utslippstillatelse fra forurensningsmyndigheten er gitt i vedtak av 24.06.2022.

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydberg kommune 2016-2018 (plan ID 0123201401) og reguleringsplanen for Mørk Golfbane (plan ID 0123199801). Eiendommen har arealformålet framtidig boligbebyggelse. Tiltaket er i strid med krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted jf kommuneplanbestemmelsen § 1 punkt 1.2.1. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen. Se avsnittet dispensasjon. Tiltaket er for øvrig 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 høydeplassing

Høydeplassing godkjennes til kote 129, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, 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**

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

### **Vann og avløp**

Tiltaket skal ikke knytte seg til offentlig vann og avløp. Det foreligger utslippstillatelse for avløpsvann i vedtak av 24.06.2022.

### **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**

Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanbestemmelsen § 1 punkt 1.2.1. I henhold til bestemmelsen er det krav om reguleringsplan før det gis tillatelse til oppføring av bolig på eiendommen.

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 hovedmål 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:

Hensyn bak et generelt plankrav er å sikre en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering av hvordan et område skal benyttes, utformes eller bevares for å sikre effektiv og bærekraftig bruk av arealer og bygninger. En helhetlig planlegging vil ha utslagsgivende betydning for områdets endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på områdets og omkringliggende områders bo- og bygningskvalitet. En etappevis utbygging av et område uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet tillatt utnyttelse, byggegrenser, utforming av bygninger, grøntområder og områder for nødvendig infrastruktur, vil kunne gi uheldig utslag for området som helhet. En slik utbygging kan også vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygget til slutt. Videre må et plankrav sees i sammenheng med eventuelle krav til konsekvensutredning, risiko- og sårbarhetsanalyse, samt virkningene tiltaket kan ha for miljøet, området og samfunnet ellers.

Det søkes i denne saken om dispensasjon fra plankravet for oppføring av enebolig. Eiendommen ligger lengst vest mot Mørkveien i arealområdet som er avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Det er kun en eksisterende bolig i arealområdet lengst sørvest på eiendommen, forutenom denne er arealområdet ubebygd. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil oppføring av ny enebolig ikke innebære en vanskeliggjøring av videre utbygging av utbyggingsområdet det tilhører. Tiltaket omfattes ikke av behov for ny reguleringsplan etter pbl § 12-1 tredje ledd i seg selv, og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning. Kommuneplanen har forholdsvis detaljerte bestemmelser om krav til utformingen av boligbebyggelsen, og bygningsmyndigheten finner derfor at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak plankravet ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

#### Vurdering punkt 2:

For at det skal innvilges dispensasjon må i tillegg fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulemperne. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

Ulempen er at en dispensasjon vil kunne svekke kommuneplanen som informasjons og beslutningsgrunnlag og medføre presedensvirkning for liknende tiltak i området som er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Det er imidlertid kun to eiendommer som er fradelt der og presedensvirkningen er derfor svært begrenset. Det foreligger individuelle fordeler ved å innvilge dispensasjon i denne saken. Eiendommen ble fradelt til boligformål i 2019 og det ble dermed skapt en berettiget forventning om at eiendommen var klar til å bebygges. En individuell fordel ved å innvilge dispensasjon er at eierens forventning om boligbygging blir oppfylt. Det er en individuell fordel at tiltakshaver, eier og brukere av eiendommen får et areal som kan benyttes til boligformål og oppføring av ny enebolig uten at man må igjennom prosessen med å utarbeide en reguleringsplan først.

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 også tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlig ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, da eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og dermed vil benyttes til tiltenkt formål. Samfunnsøkonomisk vil det være en fordel at dette forholdsvis begrensede tiltaket som er i tråd med arealformålet, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en reguleringsplan, kan gjennomføres ved dispensasjon.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at personlige fordeler kan tillegges vekt da ulempene ved å gi dispensasjon er få og mindre vesentlige i denne saken. 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, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	11400	1	11400	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

### Tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om at eiendommen med gbnr 449 / 15 tildeles veiadressen Mørkveien 715 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.

Dere har mulighet til å uttale dere til tildelingen. Dersom ikke uttalelse er oss i hende innen tre uker 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

Isabelle Kleven-Felloni  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:  
Tina Mørk

Øystein Mørk

Mottakere:  
Fjeldstad Prosjektering 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.