



Bygg & Prosjektering AS
Lirieon Musollaj
Kaptein Storms vei 35E
1539 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

20/34549 - 17 / TOBHOYV

Dato:

22.02.2021

Gbnr 462/13 - Riving deler av og oppføring fritidsbolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Riving
Byggested: Gbnr 462 / 13
Tiltakshaver: Mojtaba Yarmohammadi
Ansvarlig søker: Bygg & Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 18.06.2020. 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: 146/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 18.06.2020, komplett 21.12.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a, jf. pbl 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Vilkår for dispensasjon:

- Fargevalg skal være lik som øvrige byggs fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene og naturen.

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 bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. 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.

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
3. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
4. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jfr. SAK10 § 6-8, er tildelt:

Foretak	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Mojtaba Yarmohammadi	UTF	TKL 1	Utførende

Tiltaket

Riving.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	62 m ²	m ²	62 m ²
SUM	62 m ²	m ²	62 m ²

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	64 m ²	60 m ²	64 m ²
SUM	64 m ²	60 m ²	64 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 21.12.2020
2. Tegninger mottatt 21.12.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 17.06.2020. Søknaden ble komplett 21.12.2020.

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

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Viken fylkeskommune har ingen merknader til tiltaket.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen merknader til tiltaket, men forutsetter at det blir satt vilkår for dispensasjon vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. Det blir trukket frem som et positivt moment at eksisterende anneks på 18 m² blir revet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplan Spydeberg 2016 - 2028 (planID 0123201401). Tiltaket er i strid med 30 meter byggeforbud i strandsonen jf. § 2.3.1 bokstav a. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

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 høydeplassering

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. En plassering i tråd med avstandskravet i lov vil føre til uforholdsmessige ulemper knyttet til det omsøkte tiltaket. Etter forholdene på den aktuelle eiendommen anser bygningsmyndigheten plasseringen som hensiktsmessig og fornuftig. Bygningsmyndigheten minner om at tiltakshaver er ansvarlig for å oppfylle kravene i byggt teknisk forskrift. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote 170, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 21.12.2020, 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

Endres ikke.

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.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a) om forbud for bygge- og anleggstiltak nærmere strandlinjen enn 30 meter. Hensynene bak bestemmelsen legger vekt på at strandsonen er et allment gode både på land og fra sjø. Det skal blant annet legges vekt på ferdselshensyn og landskapstilpasning. Privatisering av strandsonen er et viktig moment i dispensasjonsvurderingen. Privatisering gjennom økt utnytting gjør at det må nøye vurderes om plasseringen av tiltaket hindrer allmenne interesser.

Søker viser i sin søknad til at hytten som er søkt revet og gjenoppført er av særdeles dårlig stand. Når hytten skal bygges opp igjen vil den ikke ligge nærmere strandlinjen enn dagens hytte. Tiltaket vil også medføre en opprydning av tomten slik at det står igjen en hytte og en bod mot tre boder i dag. En moderne hytte vil også i mye større grad tilfredsstillende dagens miljøstandarder.

Tiltakets plassering er prosjektet slik at det vil ha minst mulig innvirkning på avstand og synlighet fra strandkanten. Tomtens samlede uttrykk blir også redusert når eksisterende annekset blir revet. Det faktum at hytten ligger midt i et allerede etablert hyttefelt gjør at tiltaket ikke virker mer privatiserende, da det allerede ikke virker å være allment tilgjengelig. Legger en de faktiske forholdene i området til grunn virker ikke tiltaket å vesentlig sette hensynet bak bestemmelsen til side.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til at det ikke setter hensynet bak byggeforbudet vesentlig til side. Dette forutsetter at følgende vilkår fra Fylkesmannen i Oslo og Viken skal følges:

- Fargevalg skal være lik som øvrige byggs fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene og naturen.

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 å gi dispensasjon i denne saken er av individuell karakter. Det er ikke ønskelig å bygge ut strandsonen. Det er også av betydning hvilken signatur den samlede bebyggelsen vil ha fra sjøen. Etter bygningsmyndighetens vurdering ser vi at bygging av ny hytte, med en samling av bygningsmassen, er en tilfredsstillende utvikling av fritidseiendommen. Det samlede inntrykket av eiendommen vil virke mindre tyngende for allmenheten. Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene som klart større enn ulempene.

Plan- og bygningsmyndighetene 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Godkjenning ansvar som selvbygger	6050	1	6050	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	12100	1	12100	
Riving - BRA t.o.m. 100m2	4840	1	4840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Mojtaba Yarmohammadi

Mottakere:
Bygg & 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 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.