



Fjeldstad Prosjektering AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/1467 - 9 / INGSVENS

02.06.2022

Gbnr 467/3 Fnr 14 - Lyserenveien 688 - Riving og oppføring fritidsbolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Riving og oppføring av fritidsbolig
Byggested: Gbnr 467 / 3
Tiltakshaver: Eli og Sjur Wergeland
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 03.02.2022, og søknad om dispensasjon mottatt 26.04.2022. Søknadene 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: 253/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 03.02.2022, komplett 26.04.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelsen om krav til reguleringsplan i Spydeberg kommuneplan § 1.2.1, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) 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.

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 endringsøknad.

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, jf. SAK10 § 6-8, er tildelt:

Selvbygger	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Sjur Wergeland Ligodtveien 1 1821 Spydeberg	UTF	TKL 1	Bygningsmessige arbeider trekonstruksjoner Grunn og terrengarbeider Riving av bygning

Tiltaket

Riving og oppføring av fritidsbolig. Eksisterende hytte med bebygd areal (BYA) 45 m² skal rives. Ny hytte med BYA 89,10 m² skal oppføres omtrent på samme sted, slik vist på mottatte situasjonsplan.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		80 m ²	89,10 m ²
SUM	89,10 m ²	80 m ²	89,10 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 03.02.2022
2. Tegninger mottatt 03.02.2022
3. Søknad om sanitærabonnement datert 02.02.2022
4. Bekreftelse vedrørende pengeheftelser mottatt 16.03.2022
5. Dispensasjonssøknad mottatt 26.04.2022

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 03.02.2022, og søknad om sanitærabonnement ble registrert i saken 02.02.2022. Brev vedrørende mangler ble sendt 08.02.2022, etterspurt dokumentasjon ble mottatt 16.02.2022. Bygningsetaten ber om innsendelse av målsatt VA-kart i brev datert 28.02.2022. VA-plan og erklæring fra nabo ble mottatt 16.03.2022. Det ble oppdaget at det må søkes om dispensasjon for tiltaket, og brev vedrørende mangel ble sendt 30.03.2022. Søknad ble komplett ved innsendelse av dispensasjonssøknad mottatt 26.04.2022.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken. Eier av gbnr 467/3 gir samtykke til at vann- og avløpsledninger til eiendom med gbnr 467/3 fnr 14

kan føres over eiendommen gbnr 467/3, for tilkobling til offentlig vann og avløp, og fremtidig vedlikehold av va- anlegget.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

VA-avdelingen uttaler den 23.03.2022 at sanitærøknaden er behandlet, og alt er ok.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016-2028.

Arealformålet er fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger under hensynssone H110_13 som omfatter sikringssone: Nedslagsfelt drikkevann.

Tiltaket er ikke i tråd med rekkefølgebestemmelsen i kommuneplanen.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan. Uendret.

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 høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 175, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.02.2022, 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

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 vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver ved igangsettingstillatelse.

Tilknytningsavgift for avløp har for denne eiendommen høy sats.

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om sanitærabonnement, se vedlegg.

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.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak er i strid med rekkefølgebestemmelse § 1.2.1 i Spydeberg kommuneplan, som sier at det er krav til reguleringsplan i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse. Eiendommens sør-vestlige område, der omsøkte tiltak skal finne sted, er avsatt til fritidsbebyggelse, og eiendommens nord-østlige område omfattes av et LNF1 område. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen ble mottatt 26.04.2022.

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 ulemperne etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hensynene bak bestemmelsen om krav til reguleringsplan er fastsatt på bakgrunn av at det skal vites hva slags bebyggelse og arealbruk som kan finne sted innenfor et avgrenset område. Dette er viktige redskap for at kommunen skal kunne legge til rette for effektiv og helhetlig utbygging mv. Den delen av eiendommen hvor tiltaket ønskes oppført, ligger under arealformål fritidsbebyggelse, men selve området er uregulert. Tiltaket i seg selv strider ikke mot området formål.

Omsøkte tiltak planlegges oppført litt lengre nord-vest enn hvor dagens bygning ligger. Eksisterende hytte skal rives til fordel for en ny litt større hytte. Nybygget vil passe godt inn med den øvrige fritidsbebyggelsen i området, og er ellers i samsvar med kommuneplanens bestemmelser hva gjelder areal, plassering og utforming.

Bygningsmyndigheten kommer etter dette til at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse om egen reguleringsplan, ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt tiltak.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnmessige 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 hovedsakelig basert på individuelle hensyn. Tiltakshavers nåværende hytte, som er oppført engang på 1960-tallet, er i dårlig forfatning og i en standard som ikke vil bli aktuell å restaurere. Omsøkte tiltak vil harmonere bedre med den øvrige fritidsbebyggelsen som er i området.

Etter det bygningsetaten kan se, vil tiltaket berøre omgivelsene og naboene i svært liten grad. Endringene ved å rive den gamle bygningen til fordel for en ny, vil ikke påvirke omgivelsene nevneverdig. Hytta vil oppføres på omtrent samme beliggenhet som dagens, og vil ikke stikke seg ut i området.

Ulempen ved å gi dispensasjon, kan være at det skapes presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet, også ville kunne få dispensasjon for tilsvarende tiltak. Bygningsmyndigheten bemerker imidlertid at en dispensasjon beror på en grundig helhetsvurdering i den konkrete sak, og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innenfor samme område.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak. Etter en samlet vurdering har vi 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

Søknadspårltiktige 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	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	
Riving - BRA t.o.m. 100 m2	3040	1	3040	
Godkjenning av ansvar som selvbygger	2280	1	2280	
Tilknytningsgebyr per eiendom - høy sats	156250	1	156250	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 4673 Fn 14 - Lyserenveien 688 - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Eli og Sjur Wergeland

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.