



Ann-Helen Hoholm

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/2037 - 8 / JOFOSTE

21.04.2021

Gbnr 486/35 - Solbergfossveien 751 - Tilbygg - Carport med boder - Tillatelse til tiltak

Tiltak: tilbygg til garasje
Byggested: Gbnr 486 / 35 Solbergfossveien 751
Tiltakshaver: Jan Christian Yttervik

Vi viser til søknad mottatt 08.03.2021.

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: 320/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 08.03.2021, komplett 16.04.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra krav om maksimal størrelse på garasje, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2, for oppføring av garasje i henhold til situasjonsplan mottatt 08.03.2021.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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. 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.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

tilbygg til garasje

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		28 m ²	33 m ²
SUM	33 m ²	28 m ²	33 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 08.03.2021
2. Fotografier av tilbygg til garasje mottatt 03.04.2021
3. Tegninger mottatt 16.04.2021

Saksgang/historikk

Melding om bygg unntatt søknadsplikt kom inn 08.03.2021. Ettersom det var snakk om ett tilbygg til eksisterende garasje og ikke ett nytt bygg, var tiltaket søknadspliktig. Etterspurt dokumentasjon mottatt 03.04.2021, etter at noen forhold ble avklart pr e-post. Ytterligere mangelbrev ble sendt 14.04.2021, der det etterlysts plantegning og begrunnelse for dispensasjonssøknad. Disse kom inn 16.04.2021.

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

Ikke aktuelt.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanen for spydeberg 2016-2028 (planID 0123201401). Det søkes om ett tilbygg på 33 m² til en garasje som allerede har BYA på 36 m². I kommuneplanen spesifiseres at garasje/uthus maks får utgjøre 50 m². Omsøkte tiltak medfører garasje på ca 69 m². Derfor søkes det om dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen. Se behandling av dispensasjonssøknad i eget avsnitt.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønne 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. Naboeiendommen er en stor landbrukseiendom, og avstanden til bebyggelse på nabotomta er ca 20 m. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 08.03.2021 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 «veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Ikke aktuelt.

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 kommuneplanen for Spydeberg 2016-2028 § 2.1.3 e): Samlet bruksareal (BRA) eller bebyggt areal (BYA) skal ikke være over 50 m² for uthus/garasje.

Bestemmelsen om maksimal størrelse på garasje skal ivareta hensynet til enhetlighet og ryddighet blant bebyggelsen, gjennom at garasjer ikke får dominere det visuelle miljøet i boligområder. Eiendommen det søkes om å bygge på er ganske stor, og %BYA er ett godt stykke under det kommuneplanen maks tillater. To av eiendommens sider grenser til landbruksareal. En garasje med litt stor grunnflate vurderes å ikke ville oppleves som fremmed i denne sammenhengen. Det kan også tillegges at garasjen totalt sett er ganske lav, og at den ligger lavere i terrenget enn veien. Tilbygget underordner seg hovedgarasjen visuelt, og vår vurdering er at bygningen ikke vil oppleves som for stor eller dominerende. Hensynene bak bestemmelsen kan ikke sies å være vesentlig tilsidesatt.

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 med dispensasjon i dette tilfellet er i hovedsak for tiltakshaver selv, som da får plass til å ha to biler under tak. Sammen med den ekstra lagringsplassen i boden vil dette kunne ha en positiv effekt på hvor ryddig eiendommen oppleves. For å få plass til to biler i garasje på tomta innenfor hva planen tillater, ville man måtte rive eksisterende garasje og bygge en ny dobbeltgarasje. Dette vil være en dårligere løsning sett fra ett holdbarhets- og bærekraftshensyn.

Ulempen med dispensasjon i dette tilfellet er presedens. Å innvilge dispensasjoner uten videre vil kunne føre til at plangrunnlaget uthules.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at fordelene med dispensasjon overveier ulempene. Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for oppføring av tilbygg til garasje i henhold til innsendt situasjonsplan.

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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

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
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	5900	1	5900	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:
Ann-Helen Hoholm

Jan Christian Yttervik

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.