



Indre Østfold Bygg AS
Ravineveien 9
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:
20/28830 - 6 / CECBERGS

Dato:
19.08.2020

Gbnr 486/31 - Solbergfossveien 760 - Enebolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr 486 / 31 Solbergfossveien 760
Tiltakshaver: Stein Wiggo Rune Hagen
Ansvarlig søker: Indre Østfold Bygg AS

Vi viser til søknad mottatt 13.11.2019. 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: 615/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 13.11.2019, komplett 31.03.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1.2.1 for oppføring av enebolig, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
3. Eiendommen tildeles veiadresse Solbergfossveien 760, jf. matrikkellova § 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

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. 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.
3. 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.

Tiltaket

Enebolig

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		57,3 m ²	91,3 m ²
Plan 1		77,8 m ²	91,3 m ²
SUM	100 m ²	135,1 m ²	182,6 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 31.03.2020
2. Tegninger mottatt 31.03.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 13.11.2019. Søknaden manglet komplette tegninger, ansvarserklæringer med mer. Supplerende dokumentasjon kom inn 05.02.2020, 31.03.2020, 10.07.2020 og 11.08.2020. Søknaden var komplett 31.03.2020.

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

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter da disse ikke anses berørt av tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401). Eiendommen er avsatt til boligformål, men tiltaket er i strid med krav om reguleringsplan før tiltaket kan finne sted i kommuneplanbestemmelse § 1.2.1. Tiltaket er ikke omfattet av unntak fra plankrav i bestemmelse § 1.2.2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1.2.1 er datert 06.02.2020 og blir behandlet i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan og kart vedlagt kopi av tinglyst rettighet over annen eiendom.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 162,6, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 31.03.2020, jfr. 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

Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Søknad om sanitærabonnement er godkjent av Spydeberg kommune 21.11.2019.

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.

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

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 dispensereres 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 dispensereres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Det søkes om dispensasjon fra krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted i kommuneplanbestemmelse § 1.2.1. Hensynene bak et plankrav er å sikre en helhetlig og overordnet vurdering rundt planleggingen og utformingen av et område, hvor også hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning spiller en stor rolle. En stykkvis utbygging uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrader, byggegrenser, utforming av bygninger, lekeplasser og sikring av infrastruktur vil kunne gi uheldig utslag for området, og kan vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygget til slutt. Videre må plankrav sees i sammenheng med krav til konsekvensutredning og virkningene tiltaket får for miljø og samfunn.

Søknaden begrunnes med at utarbeidelse av reguleringsplan for en tomt er lite hensiktsmessig og en stor økonomisk belastning. Videre trekkes det frem i søknaden at eiendommen ble opprettet i 1921 og

har gjennom tinglyste avtaler veirett og rett til fremføring av VA-anlegg over annen eiendom. Etter bygningsmyndighetens vurdering blir ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Eiendommen ligger i en av endene av området avsatt til boligformål, er på omtrent 1203 m² og omfatter således omtrent 30 % av boligområdet. Området avsatt til boligformål grenser til landbrukseiendommer, flere boligeiendommer og eiendom med fritidsbolig. Ettersom området er forholdsvis lite med eksisterende bebyggelse rundt, mener bygningsmyndigheten at eventuell senere utnyttelse av resterende deler av området ikke vil bli vanskeliggjort av dette tiltaket som skjer på eksisterende eiendom i den ene enden. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens krav til utforming av boligbebyggelse.

Adkomstvei til eksisterende boligeiendom med adresse Solbergfossveien 764 og fritidsbolig med adresse Solbergfossveien 766 går også i dag over området avsatt til boligformål. Eiendommen tiltaket plasseres på knytter seg til denne eksisterende private veien og benytter samme adkomst til kommunal vei. Tiltaket medfører således ingen større beslaglegging eller føring for infrastruktur for resterende deler av området enn det som er situasjonen i dag.

Eventuell reguleringsplan for området er ikke omfattet av krav til konsekvensutredning. 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. Ut fra 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.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 ved en dispensasjon er i all hovedsak fordeler for tiltakshaver som får utnyttet sin ubebygde eiendom. Bygningsmyndigheten kan likevel ikke se at det foreligger vesentlig ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn. Presedensvirkningen vil etter bygningsmyndighetens syn være minimal da eiendommen tiltaket skjer på er omtrent 1/3 av hele det forholdsvis lille området avsatt til boligbebyggelse, og dette området ligger langt fra sentrum og kollektivknutepunkter, slik at utbyggingspresset og forholdene i området ikke er det samme som i andre områder avsatt til boligbebyggelse i kommunen. Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at personlige fordeler kan tillegges vekt, og fordelene ved å gi dispensasjoner er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Plan- og bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt.

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.

Byggesaker som krever dispensasjon fra arealplan skal behandles innen 12 uker. Ved overskridelse av tidsfristen med mer enn 4 uker, som i dette tilfellet, bortfaller gebyret, jf. SAK10 § 7-6.

Tildeling av veiadresse

Eiendommen tildeles veiadresse Solbergfossveien 760, 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.

Vedtaket kan etter matrikkelloven § 46 f og matrikkelforskriften § 22 påklages. Etter forvaltningsloven er fylkesmannen 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 G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Gro Anett Hagen

Stein Wiggo Rune Hagen

Mottakere:

Indre Østfold Bygg 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.