



Ck Nor Bygg AS
Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2722 - 7 / INGSVENS

Dato:

28.06.2021

Gbnr 489/12 - Ligotveien 198 - Bolig og garasje samt riving av eksisterende bolig og låve - Rammetillatelse og dispensasjon

Tiltak: Bolig og garasje samt riving av eksisterende bolig og låve
Byggested: Gbnr 489 / 12 Ligotveien 198
Tiltakshaver: Adalbjørg Sigridur Magnusdottir Fife
Ansvarlig søker: Ck Nor Bygg AS

Vi viser til søknad mottatt 09.04.2021.

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: 497/21

Vedtak:

Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 09.04.2021, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 3.2 punkt 3.2.2. Krav til utforming, bokstav f), jf. pbl § 11-6, 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.

Vilkår:

Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg skal harmonere med omgivelsene slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter
2. Søknad om sanitærabonnement.

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

Tiltaket

Bolig og garasje samt riving av eksisterende bolig og låve. Areal som skal rives har samlet BYA = 114 m².

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1 Garasje	69,4 m ²	66,0 m ²	69,4 m ²
Plan 1 Bolig	197,9 m ²	151,9 m ²	197,9 m ²
SUM	267,3 m ²	217,9 m ²	267,3 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan datert 02.02.2021
2. Tegninger mottatt 09.04.2021

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse med dispensasjon mottatt 09.04.2021. Oversendelse av søknad til uttalelse 06.05.2021. Uttalelse fra statsforvalteren i Oslo og Viken mottatt 12.05.2021, uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 25.05.2021. Søknad komplett 25.05.2021.

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

Det foreligger uttalelse fra statforvalteren i Oslo og Viken datert 12.05.2021 og Viken fylkeskommune datert 25.05.2021.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken:

I følge NIBIOs gårdskart er gbnr. 489/12 på 4,5 dekar. Av dette er 2,8 dekar fulldyrka jord. Eiendommen er omgitt av jordbruksarealer. Bolighuset ønskes plassert svært nær dyrka jord på naboeiendommen 489/2. Nærheten kan skape konflikt mellom landbruks- og boliginteresser. Kommunen bør vurdere å sette vilkår som kan bidra til å redusere konfliktpotensialet. Vi vil også anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune:

Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale hensyn fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Saken er vurdert av avdeling for samferdselsplanlegging og forvaltning og avdeling for kulturarv, seksjon arkeologi og seksjon bygningsmiljø og landskap, men det foreligger ingen merknader.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401). § 3.2 punkt 3.2.2. fastsetter at samlet bruksareal (BRA) eller samlet bebygd areal (BYA) ikke skal overstige 70 m² for uthus/garasje. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen, se avsnitt om dispensasjon under.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det avsettes plass til to parkeringsplasser i garasje, samt snuareal på egen tomt som vist på situasjonsplan mottatt 09.04.2021.

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 148,7 for boligen og 148,3 for garasjen, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 09.04.2021, 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

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

Eneboligen vil tilkobles offentlig vannforsyning og skal ha privat avløpsanlegg i form av minirensanlegg.

Det er krav om installasjon av vannmåler 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.

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 garasje har et bebygd areal (BYA) på 69,4 m², som er i tråd med kommuneplanens bestemmelse om hva som er tillatt størrelse for garasje i gjeldene LNF-område. Det eksisterende uthuset som skal beholdes har et BYA på 18,7 m². Til sammen utgjør disse to bygningene et samlet BYA på 88,1 m². Dette utløser krav til søknad om dispensasjon fra samlet tillatte bruks- eller bebygde areal for garasje/uthus som ikke skal være over 70 m².

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 3.2 punkt 3.2.2. Krav til utforming, bokstav f), som begrenser samlet bebygde areal slik skrevet over. Ansvarlig søker opplyser at de ønsker å rive eksisterende enebolig og ett av uthusene (låve), grunnet at de er i dårlig stand og uten bruksverdi for tiltakshaver. Bygningene som er vist på innsendte bilder mottatt 09.04.2021 er ikke SEFRAK-registrert eller vernet. Det andre uthuset er ønsket beholdt og vil få endret plassering lengre sørvest på tomte. Uthuset skal bli brukt som redskapsbod i forbindelse med drift av eiendommen.

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.

Hensynet med bestemmelsen om samlet bruks- eller bebygd areal i LNF-områder er å tilrettelegge for landbruk (stedbunden næring), hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer, hindre fortetting, sikre naturområder, allemannsrett og bevaring av natur.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område for spredt boligbebyggelse. Det søkes om å rive gammel enebolig og ett uthus (låve), oppføre ny enebolig og garasje, og å flytte et eksisterende uthus. Nybyggene skal oppføres i tilknytning til eksisterende gårdstun som ikke er plassert på dyrkbar jord, og vil bidra til å forskjønne området som nå er i kraftig forfall. Eiendommens areal er på 4594 m², er omkranset

av jorder, og har privat vei mot syd som knytter seg til veien til gbnr 489/13. Eksisterende bebyggelse har et samlet areal på 132,75 m² BYA, og ny planlagt bebyggelse vil få et samlet areal på 286,01 m² BYA. Kommuneplanen krever at arealet holdes under 25% BYA, mens totalt samlet BYA nå vil utgjøre kun 6,23 % av eiendommens areal. Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel, sperre turstier eller andre ferdselsårer.

Kommunen finner derfor at dispensasjon i dette tilfellet ikke vil tilsidesette hensynene bak bestemmelsene i kommuneplan Spydeberg § 3.2. punkt 3.2.2. bokstav f).

Omsøkte tiltak får ny enebolig og garasje i en klassisk form med et moderne preg som vil passe godt på eiendommen. Eneboligen oppføres i en etasje med vinduer i varierende størrelser, og har en høyde på 6,15 meter til møne og 4,90 meter til gesims over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkelen blir på 27 grader. Garasjens høyde vil være 4,06 meter til møne og 2,68 meter til gesims over gjennomsnittlig planert terreng, og takvinkelen blir på 22 grader. Det er lagt vekt på å opprettholde harmoni med området rundt og andre bygg på eiendommen. Boligen blir plassert lengre inn på tomten mot nord, slik at den ikke virker ruvende for naboer og for området for øvrig. Garasjen plasseres lengre mot sør enn hvor dagens enebolig står oppført, og eksisterende bod flyttes mot sørvest. Kommunen kan ikke se at det foreligger noen spesielle ulemper med en slik plassering av bebyggelsen i dette tilfellet, og finner etter en samlet vurdering at fordelene her er 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.

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Oversendelse til andre myndigheter	3540	1	3540	
Riving - BRA 101m2 - 500m2	9440	1	9440	
101 m2 til og med 300 m2	21240	1	21240	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Adalbjørg Sigrldur Magnusdottir Fife

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Ck Nor 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.