



Hal Arkitekter AS
Karl Andersen svei 1 B
1086 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/30355 - 18 / INGSVENS

Dato:

01.11.2023

Gbnr 54/145 - Gartneriveien 32 - Tilbygg, bruksendring og underbygging - Rammetillatelse

Tiltak: Bruksendring, tilbygg og underbygg
Byggested: Gbnr 54 / 145 Gartneriveien 32
Tiltakshaver: Syed Ikram Jillani
Ansvarlig søker: Hal Arkitekter AS

Vi viser til søknad mottatt 14.09.2023.

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: 934/23

Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 14.09.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Askim 2018-2030 (planID 0124201701) § 27, byggegrenser langs vei punkt 1: Krav til 50 meters avstand til fylkesvei 128, 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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

1. Erklæring om ansvarsrett for:
 - PRO konstruksjonssikkerhet
 - UTF Gravearbeid
 - UTF Murarbeid
 - UTF Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner

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. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, 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

Bruksendring, tilbygg og underbygging. Bygningens fasade mot sør vil få et tilbygg til bolig som skal inneholde 1 soverom, samt utvidelse av eksisterende stue. Det vil bli foretatt underbygging og bruksendring av kjelleren, ny takhøyde blir H 2,2 m. Kjelleren vil inneholde følgende rom: Kjellerstue, stue, 2 soverom og 2 bad. Intern trapp fører opp til hovedetasjen. Det settes inn nye vinduer i kjelleren som tilfredsstiller kravene i TEK17 hva gjelder dagslys og rømning. Vinduenes mål er 1200 x 800 cm.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1 tilbygg		23,80 m ²	26,1 m ²
Bruksendring kjeller		92,11 m ²	
SUM	26,1 m ²	115,91 m ²	26,1 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 14.09.2023
2. Tegninger mottatt 14.09.2023

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett kom inn til kommunen 20.03.2020. Diverse dokumenter ble mottatt hhv. 20.04.2020, 27.04.2020 og 29.04.2020. Merknad fra nabo ble mottatt 07.05.2020. Mangelbrev ble sendt 20.05.2020, og tilleggsdokumentasjon ble mottatt 06.07.2020. Nytt mangelbrev ble sendt 27.08.2020. Ny informasjon ble mottatt i mail datert 02.05.2021. Søknad om rammetillatelse ble så mottatt til kommunen 14.09.2023. Nytt mangelbrev ble sendt 29.09.2023. Supplering av søknad, og søknad om dispensasjon ble mottatt 02.10.2023. Nabomerknad ble igjen mottatt 16.10.2023. Søknad om tiltak med dispensasjon ble oversendt Viken fylkeskommune for uttalelse 25.10.2023. Søknad ble komplett da uttalelse forelå 31.10.2023.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra gbnr 54/146. Disse er mottatt til kommunen 29.04.2020, 14.09.2023 og 16.10.2023.

Nabomerknader

Merknadene går i hovedsak på at nabo mener hun ikke har blitt godt nok informert om tiltaket, og at nabovarselet ikke er helt korrekt i forhold til endringene som er omsøkt. Nabo mener at bruksendringen i kjeller er mye større enn oppgitt, og at hele kjelleren er omgjort til en leilighet. Oppgitt takhøyde i nabovarsel/snitt-tegning er ifølge nabo ikke riktig, og hun nevner at da boligen ble oppført i 1969, var dette et hus som ble bygget uten kjeller. Nabo opplyser også at det er felles kloakkutløp, og er bekymret for at nettet vil gå tett ved at det vil bli flere personer som benytter seg av utløpet. Takvann fra garasjen ønskes at blir lagt til dreneringskum.

Tilsvar til nabomerknader:

Hal Arkitekter AS skriver at de har sendt nabovarsel med tilhørende vedlegg og informasjon iht. pbl. De informerer bla. om at det ikke skal opprettes en ny boenhet i kjelleren, og at rørlegger skal finne en løsning for kloakken. De nevner at eksisterende kjeller har H 1,85 m, og at gulvet skal utgraves slik at kjellerhøyden blir 2,2 m. Tiltaket skal prosjekteres og utføres iht. pbl samt tillatelser.

Bygningssmyndighetens vurdering til nabomerknad

Dokumenter kommunen har mottatt til saken viser at tiltaket er godt nok opplyst og redegjort for slik at det ikke skal være uriktig informasjon som er mottatt. Vurderingen er gitt på bakgrunn av tegninger, opplysninger gitt i nabovarsel, dispensasjonssøknad og annet mottatt til kommunen 14.09.2023. Nabomerknadene er derfor ikke tatt til følge.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Viken fylkeskommune

Det foreligger uttalelse fra Viken fylkeskommune, datert 31.10.2023.

Konklusjon

I denne saken kan vi ikke se at regionale hensyn blir vesentlig berørt. Vi har ikke tatt stilling til om begge vilkårene er til stede i denne saken. Vi ber om at kommunen gjør en grundig vurdering. Kommunen kan kun innvilge dispensasjon i tilfeller hvor begge vilkår er til stede.

Uttalelsen kan leses i sin helhet i vedlagte dokument.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel Askim 2018-2030 (planID 0124201701) og reguleringsplan for Østli - Granås (planID 012419730005) Området er avsatt til boligbebyggelse.

Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser, men er i strid kommuneplanens § 27, byggegrenser langs vei punkt. 1.

Vei og adkomst

Berøres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Tidligere overbygget plattning blir nå tilbygg til bolig. Uteoppholdsareal og parkeringsløsning blir uendret.

Visuell utforming

Omsøkt tilbygg og fasadeendring, slik vist på fasadetegninger mottatt til kommunen 14.09.2023, viser at boligen vil få en bedre arkitektonisk utforming. Bygningen blir mer helhetlig sammensatt og kompakt, bla. ved at saltaket nå blir i jevn flyt over hele bygningskroppen, og utvendige vegger får et renere uttrykk ved at fasadene holdes i en strammere stil.

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 143, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 14.09.2023, 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 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

Ikke relevant.

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

Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealdel Askim 2018-2030 (planID 0124201701), § 27 byggegrenser langs vei punkt 1: Krav til 50 meters avstand til fylkesvei 128.

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

Vurdering punkt 1:

Hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen om byggegrense mot vei i regulerte områder, er bla. for å sikre ordnet plassering av bebyggelse, slik at bolighus plasseres i samme minimumsavstand til vei. Byggegrensen ivaretar trafiksikkerhetsmessige hensyn i form av frisikt langs vei, reserverer areal for veivedlikehold, og noen ganger muligheten for fremtidig veiutvidelse. Grensen hindrer også at bolighus plasseres slik at de ikke blir utsatt for trafikkstøy og forurensning (støy/eksos) fra vei, i tillegg til snørydding og brøyting vinterstid.

Det omsøkte tiltaket er et tilbygg til eksisterende bolighus, samt underbygging og bruksendring. Tilbygget vil ligge ca 25 meter fra midten i nærmeste kjørebane, som er nærmere veimidt enn tillatte 50 m. jf. kpa § 27 punkt 1. Da det foreligger motstrid mellom reguleringsplanens markerte byggelinje langs vei, -som også viser planens begrensning, er det kommuneplanens avstandskrav på 50 meter som er gjeldende. Gjeldende kommuneplan for Askim trådte i kraft på et tidspunkt hvor mye av bebyggelsen i området allerede var godt etablert. Bolighusenes plassering ligger innenfor regulert byggelinje vist i plankart, og var derfor i tråd med bestemmelsene da området ble bebygget. Endringer utført innvendig i boligen vil ikke påvirke hensynene om byggegrense til vei. På bakgrunn av dette kan ikke bygningsmyndigheten se at det vil føre til at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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

Nasjonale eller regionale interesser blir i svært liten -eller ingen grad, berørt i dette tilfellet.

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. Utfra 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.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

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.

Fordeler i denne saken er hovedsakelig av individuell karakter, men nærområdet vil nok også merke en forskjønning av eiendommen. De nye fasadeendringene viser at bygget bidrar til et mer harmonisk og ryddig uttrykk med rette hele linjer langs bygningens fasade og tak. Søker vil få større arealer inne i form av nye rom til både opphold og overnatting, med god plass til en storfamilie, og også mulighet til å trekke seg unna ved behov for ro. Boligen ble i 1969 søkt bygget uten kjeller. Det er i kommunens arkiver registrert byggetegninger for perioden, og en tegning av fundamentplan viser at kjeller den gang ikke var utsprengt. Ved at kjelleretasjen nå søkes underbygget og bruksendret til rom for varig opphold, så anses dette også som en fordel som taler for at dispensasjon blir godkjent.

Hva gjelder tilbyggets plassering slik omsøkt, kan bygningsmyndigheten ikke se at det vil foreligge noen flere eller større ulemper enn det allerede er for bebyggelsen i området. Tilbyggets plassering vil ha samme avstand til vei som eksisterende bebyggelse, og vi vurderer at eventuelle presedensvirkninger ikke kan tillegges avgjørende vekt i denne saken. Vi kan heller ikke se at det er noen konkrete ulemper ved å øke boligens hoveddel i form av flere rom. Tvert om vil dette være nyttig disponering av huset, med tanke på at flere kan bo under samme tak.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 54/145 - Gartneriveien 32 - Bruks- og fasadeendring - Uttalelse

Kopi til:

Syed Ikram Jillani

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Hal Arkitekter 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.