



Fjeldstad Prosjektering AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

20/37812 - 11 / CECBERGS

Dato:

07.12.2020

Gbnr 26/3 - Holterveien 212 - Tilbygg enebolig og rehabilitering skorstein - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Tilbygg enebolig og rehabilitering skorstein
Byggested: Gbnr 26 / 3 Holterveien 212
Tiltakshaver: Tone Merete Grefslie
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 17.10.2020. 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: 1075/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 17.10.2020, komplett 19.11.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 30 i kommuneplan Askim 2018-2030, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

- Bebyggelsen skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra, omgivelsene og naturen.

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

Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jfr. SAK10 § 6-8, er tildelt:

Navn	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Tone Grefslis og Rune Opsahl	PRO	TKL1	Prosjekterende byggeteknikk og bærekonstruksjoner
Tone Grefslis og Rune Opsahl	UTF	TKL1	Utførende bygningsmessige arbeider trekonstruksjoner

Tiltaket

Tilbygg enebolig og rehabilitering skorstein.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		42,6 m ²	54,0 m ²
Plan 1		50,8 m ²	59,1 m ²
SUM	63 m ²	93,4 m ²	113,1 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 17.10.2020
2. Fasadetegninger mottatt 17.10.2020
3. Snitt- og plantegning mottatt 11.11.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 17.10.2020. Søknaden manglet noe av den dokumentasjon som er nødvendig i henhold til pbl § 21-1 og SAK10 § 5-4. Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 11.11.2020 og 19.11.2020. Uttalelser fra berørte myndigheter kom inn 20.11.2020 og 02.12.2020.

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 innhentet uttalelser fra Viken fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader, men gjør oppmerksom på plikten til å stanse arbeidene dersom det treffes på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 8, annet ledd.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering i sin uttalelse:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen regionale- eller nasjonale interesser på stedet som vi skal ivareta, og vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi forutsetter at det ikke etableres flere boenheter på stedet. Vi vil også anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at boligen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel Askim (PlanID 0124201701) og arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltaket er i strid med arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 30. Søknad om dispensasjon er datert 23.10.2020 og behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 17.10.2020, 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

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

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.

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.

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 arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 30. Hovedhensyn bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål er å sikre og bevare egnede områder til landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal også hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmenhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

Omsøkte tilbygg med samlet BYA på 63 m² oppføres vest og sør på eksisterende enebolig på eiendommen. Eksisterende bolig har BYA på 61 m² og eiendommen er ca 3896 m². Tilbyggene utformes med samme tradisjonelle eksteriør karakter som eksisterende bebyggelse, både på eiendommen og i området. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører tiltaket en mindre utvidelse av eksisterende boligbebyggelse på en forholdsvis romslig eiendom. Utvidelsen skjer på et område som også på nåværende tidspunkt benyttes til boligformål og som er privatisert. Tilbyggene berører ikke eksisterende vegetasjon og plasseres i naturlig tilknytning til eksisterende enebolig. Etter bygningsmyndigheten syn endres derfor landskapsbildet i liten grad, og tiltaket vil også i liten grad endre allmenhetens oppfattelse av naturen og områdene rundt. Tiltaket berører ikke turstier eller andre kjente ferdselsårer, og plasseres ikke på dyrket eller dyrkbar mark.

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 oppvekstsvilkår 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.

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 arealformålet og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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 i denne saken er i all hovedsak individuelle fordeler for tiltakshaver, eier og brukere av eiendommen, samt for eventuelle fremtidige eiere og brukere. Det trekkes i søknaden frem at eksisterende enebolig er eldre hvor det er behov for oppgradering, og det er per i dag ikke gode sanitærforhold i boligen. Det trekkes frem at tilbygg vil være nødvendig for å kunne tilfredsstillere kravene til dagens boligstandard. Eksisterende enebolig er forholdsvis liten med BRA på 60,6 m². Det er en samfunnsmessig fordel av eksisterende byggverk vedlikeholdes, benyttes og opprettholder en bygningsmessig god standard, i motsetning til at de blir stående ubeboet og forfaller, og så må rives før sin tid.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkningen, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også denne ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet, da bruken av eiendommen ikke endres, og da endringen i BYA blir forholdsvis liten sett opp mot eiendommens størrelse og samlet ny størrelse er ikke unormalt stor for en enebolig. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil tiltakene i liten grad påvirke naturen, landskapet og området for øvrig i dette tilfellet.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

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.

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
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
Godkjenning ansvar som selvbygger	6050	1	6050	
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 263 - Holterveien 212 - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Rune Opsahl

Tone Merete Grefslie

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 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.