



Anode Consult As
Langnesvegen 12
6409 MOLDE

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/1300 - 9 / BENSTAA

20.09.2023

Gbnr 33/136 - Haugtomtveien 20 - Oppretting av matrikkelenhet - Vedtak om deling

Tiltak: Oppretting matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 33/136 Haugtomtveien 20
Tiltakshaver: Anode Consult AS

Vi viser til søknad mottatt 31.01.2023. 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. Delegasjonssak nr.: 814/23

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet som omsøkt fra gbnr 33/136, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra Kommuneplan for Askim (PlanID 0124201701) § 27 punkt 1: Krav til 50 meters avstand til fylkesvei 115. jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
3. Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplan for «Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl.» (PlanID 012419840002) § 6: Tillatt bebyggd med maksimalt 20% av netto tomteareal, jf. pbl § 12-4 jf. § 19-2.
4. Nabomerknader er tatt til følge.

Følgende vilkår ligger til grunn for tillatelsen:

1. Ny matrikkelenhet må gi gbnr 33/5 rett til føring og vedlikehold av privat vannledning som løper over eiendommen.
2. Ny matrikkelenhet må gi kommunen rett til føring og vedlikehold av kommunale avløpsledninger som løper over eiendommen.
3. Før ny matrikkelenhet bebygges, må det avklares med Vann- og avløpsavdelingen om kommunale overvann- og avløpsrør må flyttes.

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.

Tiltaket

Omsøkt tiltak gjelder fradeling og oppretting av en matrikkelenhet på ca. 456 m² fra gbnr 33/136. Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 01.08.2023.

Saksgang/historikk

Søknad om fradeling ble mottatt 31.01.2023 samtidig med søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan § 6, tillatt bebygd areal. Ettersom den nye matrikkelenheten ligger nærme fylkesvei 115 Trøgstadveien, ble det også søkt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse i § 27, 50-meters avstandskrav til fylkesvei 115, mottatt 01.08.2023. Komplette dispensasjons søknad ble sendt Viken fylkeskommune for uttalelse.

Det ble innhentet støytredning på grunn av nærheten til fylkesveien, mottatt 01.08.2023. Det ble i tillegg bedt om stabilitetsanalyse for eiendommen, som ble mottatt 01.08.2023. Det ble søkt veimyndigheten om utvidet avkjøring til den kommunale delen av Haugtomtveien, godkjenning ble gitt 17.02.2023.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra gbnr 33/137. Merknadene gjelder hovedsakelig videre utvikling av tomten, samt spørsmål vedrørende vann- og avløpsledningen som løper over eiendom gbnr 33/136.

Ifølge søker planlegges flytting av de kommunale ledningene.

Bygningsmyndigheten viser til vilkår for tillatelsen og anser at merknadene er tilfredsstillende bevart og imøtekommet.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Veiavdelingen Indre Østfold kommune

Det foreligger godkjent søknad om utvidet avkjøring til den kommunale delen av Haugtomtveien, datert 17.02.2023.

Viken fylkeskommune

Det foreligger uttalelse fra Viken fylkeskommune, datert 17.09.2023:

«Viken fylkeskommune ved rådsområde Samferdsel har ingen motforestillinger til at det gis tillatelse til fradeling som omsøkt. Vi viser til at det er allerede et bolighus mellom foreslått ny tomt og fylkesvei 115.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (PlanID 0124201701) og Reguleringsplan for Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl. (PlanID 012419840002).

Tiltaket er i tråd med planens formål «Boligbebyggelse», men i strid med kommuneplanens bestemmelse i § 27 punkt 1: Krav til 50 meters avstand til fylkesvei 115 og bestemmelsen i reguleringsplanens § 6: Tillatt bebygd med maksimalt 20% av netto tomteareal.

Vei og adkomst

Prosjektert adkomst til ny matrikkelenhet via regulert avkjøring fra kommunal del av Haugtomtveien og eksisterende adkomst til eiendom gbnr 33/136.

Det foreligger erklæring fra avgivende eiendom gbnr 33/136 til ny matrikkelenhet, for bruk av felles adkomst/innkjøring, datert 30.01.2023.

Det foreligger erklæring om veirett fra eier av privat veigrunn/adkomst gbnr 33/137 til ny matrikkelenhet, datert 02.02.2023.

Veiavdelingen Indre Østfold kommune

Det foreligger godkjent søknad om utvidet avkjøring til den kommunale delen av Haugtomtveien, datert 17.02.2023.

Bygningsmyndigheten anser at adkomsten med dette er sikret i henhold til pb. § 27-4.

Dersom tiltakshaver ønsker å tinglyse veiretten ved oppmåling er det ikke skjemaer, men skjema utarbeidet av Kartverket kan benyttes for å være sikker på at nødvendig opplysninger som kreves for tinglysing er med. Skjemaet finnes her:

https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/skjema/erklaring-om-rettighet_bokm.pdf

Veiledning om hvordan man fyller ut skjema «Erklæring om rettighet» finnes her:

<https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/erklaring-om-rettighet-i-fast-eiendom>

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering for begge eiendommene.

Grunnet eiendommenes plassering i umiddelbar nærhet til fylkesvei 115 Trøgstadveien, delvis innenfor gul støysone, ble det bedt om støyutredning for vurdering av om tomtenes uteoppholdsareal var tilstrekkelig skjermet mot blant annet støy fra fylkesveien jf. kommuneplanens krav til uteoppholdsareal jf. § 6.

Det foreligger støyfaglig utredning av lyd og vibrasjoner fra SECO for omsøkt tiltak, datert 15.05.2023:

«I forbindelse med planer om fradeling av tomt og bygging av ny enebolig på Haugtomtveien 20 i Askim kommune, har Sweco gjennomført beregninger av utendørs støynivå fra vegtrafikk. Resultatet av beregningene er sammenlignet med aktuelle krav til støyforhold. Det er gjennomført støyberegninger for fremtidig trafikksituasjon for eiendommen.

- Bygget har stille side på all sider, dette tilfredsstiller kommuneplanen.
 - Både eksisterende og nye fradelte tomt vil ha over 50 m2 MUA under grenseverdi, dette tilfredsstiller kommuneplanen.
 - Innendørs støynivå vil overholde krav i TEK
- Sweco anser dermed alle støykrav fra vegtrafikk som tilfredsstilt.»

Tomteplassering og avgrensning

Det foreligger nabosamtykke og avstandserklæring fra avgivende eiendom gbnr 33/136, for at nytt grenseforløp trekkes nærmere eksisterende bebyggelse enn 4 meter, i en minsteavstand på 2 meter, datert 28.06.2023.

Kommunen godkjenner nytt grenseforløp som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.08.2023, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger. Oppmålingsforretningen skal ta hensyn til at avstander fastsatt i pbl. § 29-4 er oppfylt.

Bygningsmyndigheten bemerker at nytt grenseforløp ikke skal trekkes nærmere eksisterende bebyggelse enn 2 meter.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger Geoteknisk notat fra Løvlien Georåd med vurdering av områdestabiliteten for eiendom 33/136, datert 26.05.2023:

«SAMMENDRAG

- Det er ikke risiko for stormflo eller skred i bratt terreng.
- Tomten ligger ikke i et aktsomhetsområde for flom. Ytterligere risiko for flom er ikke vurdert.
- Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løsn- eller utløpsområde og områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende.»

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Bygningsmyndigheten bemerker at det løper kommunale ledninger for avløp og overvann over ny matrikkelenhet. Vi viser til vilkår for tillatelsen og minner om at før ny matrikkelenhet bebygges, må flytting av rørene klareres med vann- og avløpsavdelingen og vi opplyser at det er krav om 4 meters byggegrense fra ledningene.

Det foreligger erklæring fra avgivende eiendom gbnr 33/136 til ny matrikkelenhet, om rett til å føre og vedlikeholde vann- og avløpsledninger over eiendommen, datert 30.01.2023.

Bygningsmyndigheten minner om vilkåret for tillatelsen: Ny matrikkelenhet må gi gbnr 33/5 rett til føring og vedlikehold av privat vannledning over eiendommen.

Vi anser med dette at begge eiendommene er sikret vann- og avløp, jf. pbl § 27-1 og 27-2.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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, oppretting av ny matrikkelenhet, krever to 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 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.

1.

Dispensasjon fra Kommuneplan for Askim (PlanID 0124201701) § 27 punkt 1: Krav til 50 meters avstand til fylkesvei 115.

Eiendommen som søkes delt ligger mindre enn 30 meter fra fylkesvei 115 Trøgstadveien. I henhold til kommuneplanen for Askim § 27 punkt 1, er det krav om 50 meters avstand til fylkesvei 115.

Bygningsmyndigheten anser at sontringene mellom de ulike fylkesveiene og angivelsen av spesifikke og ulike byggegrenser i kommuneplanens bestemmelse i § 27 punkt 1 og 2, er en bevisst og direkte regulering av avstand til vei. Vi anser med dette at det foreligger motstrid mellom reguleringsplanens markerte byggegrense langs fylkesvei 115 og kommuneplanens angivelse av byggegrense mot fylkesvei 115 i § 27 punkt 1. Dette innebærer at kommuneplanens avstandskrav på 50 meter gjelder jf. forrangsbestemmelsen i § 2.

Det søkes på bakgrunn av dette om dispensasjon fra avstandskravet i kommuneplanens bestemmelse i § 27 punkt 1.

Vurdering punkt 1:

Hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen og byggegrense mot vei i regulerte områder, er for det første at veiens kant- og sidearealer reserveres for fremtidig veiutvidelse eller anleggelse av gang- og sykkelvei. I tillegg kommer hensynene til frisikt langs vei og ivaretagelse av trafiksikkerheten.

Byggegrensens formål er å reservere arealer for vedlikehold, samt snørydding og brøyting vinterstid. At byggegrensen mot vei øker proporsjonalt med veiens størrelse, henger sammen med blant annet hensynene til vern av bolighus mot støyplasser og forurensning fra trafikken. Bebyggelsen ønskes anlagt med tilnærmet samme avstand fra veien. Slike «Korridorer» forhindrer fortetting og trange «by» lignende gater og strøk.

Den nye matrikkelenheten som søkes fradelt ligger ca. 30 meter fra fylkesveien i avgivende eiendoms vestlige del, lengst bort fra fylkesveien. Ifølge søker ligger tomten som søkes fradelt lengre fra fylkesveien enn flere av de omkringliggende boligeiendommene og vil slik sett ikke forverre trafiksituasjonen langs fylkesveien. I tillegg er området avsatt til boligbebyggelse og vil ikke medføre nevneverdig økt belastning på områdets infrastruktur som sådan.

Viken fylkeskommune har heller ingen invendinger mot tiltakets plassering og avstand til fylkesveien. De bemerker at det allerede er et bolighus mellom foreslått ny tomt og fylkesvei 115.

Bygningsmyndigheten er enig med søker og Viken fylkeskommune, i at oppretting av ny matrikkelenhet nærmere fylkesveien enn 50 meter, i en avstand av ca. 30 meter, ikke vil svekke trafiksikkerheten, eller øvrige forhold i forbindelse med driften av fylkesveien. At den nye tomten ligger i andre rekke mot fylkesveien, bak eksisterende bolig taler sterkt for at fradelingen ikke vil påvirke vedlikehold av fylkesveien i nevneverdig grad. Vi viser til støyrapporten og bemerker at fradelingen heller ikke tilsidesetter kommuneplanens krav til forsvarlig uteoppholdsarealer for de to tomtene.

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.

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 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 i denne saken er hovedsakelig av individuell karakter. Søker får fradelt en eiendom for boligbygging. En deling av gbnr 33/136 vil ikke vil kunne gjennomføres uten dispensasjon, ettersom hele eiendommen ligger mindre enn 50 meter fra fylkesveien. Det foreligger heller ingen nabomerknad til fradelingen som sådan.

Ifølge søker er fordelene med å godkjenne omsøkt tiltak, at man får etablert en ny boligtomt i et eksisterende boligområde som er egnet for utbygging og hvor det allerede er infrastruktur på plass i form av nærhet til kommunalt ledningsnett, skole, dagligvarebutikker og annen nødvendig infrastruktur.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at omsøkt fradeling innebærer noen nevneverdige ulemper i denne saken og viser til drøftelsen ovenfor. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Skjønnsmessig vurdering

Ifølge pbl § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, dersom de formelle vilkårene etter bestemmelsens annet ledd er oppfylt.

Etter bygningsmyndighetens skjønn ansees at innvilgelse av dispensasjon i denne konkrete saken neppe innebærer at det skapes presedens for at det kan gis dispensasjon fra avstandskravet til fylkesvei for andre fradelinger i området. Vår vurdering beror på sakens konkrete forhold og vil neppe medføre økt risiko for at kommunen i fremtiden vil kunne bli møtt med at et eventuelt avslag på søknader om tilsvarende fradelinger nærmere fylkesveien enn 50 meter, vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

2.

Dispensasjon fra reguleringsplan for «Eiendommen Skaubo 49/38 m.fl.» (PlanID 012419840002) § 6: Tillatt bebyggelse med maksimalt 20% av netto tomteareal.

Ifølge søkers beregninger vil avgivende eiendom ved fradeling av ny matrikkelenhet få en utnyttelsesgrad på 20,9% av netto tomteareal, mens fradelt tomt planlegges med utnyttelsesgrad 22,7%. Det søkes om dispensasjon fra forholdet.

Bygningsmyndigheten opplyser at vi i det følgende kun behandler dispensasjon fra avgivende eiendoms utnyttelsesgrad, ettersom en dispensasjon for planlagt bebyggelse på fradelt tomt vil måtte omsøkes og behandles i forbindelse med en eventuell utbygging og byggetiltak på tomten.

Vurdering punkt 1:

Regulering av bebygd areal (BYA) innebærer at det fastsettes en øvre ramme for bygningers volum over terreng. Formålet med disse bestemmelsene er blant annet å regulere omgivelsenes totale belastning og tettheten i byggeområdet, ved at forholdet mellom bebygget og ubebygget areal fastsettes. Graden av utnytting ivaretar hensynet til landskapskvaliteter, bevaring av vegetasjon, visuelle fjernvirkninger, lys og luft i nærmiljøet.

Realiteten ved fradeling er at forholdet mellom eksisterende bebyggelse og tomtearealet endres, slik at eiendommens utomhusareal blir vesentlig mindre. I slike saker er det viktig for bygningsmyndigheten å påse at kommuneplanens krav til blant annet MUA blir oppfylt for begge eiendommene, før fradeling tillates og før det gis dispensasjon fra krav til utnyttelsesgrad.

Søknad om dispensasjon i denne saken innebærer et fravik på 0,9% av netto tomteareal for avgivende eiendom ved deling. Dette betyr at avgivende eiendom blir 7 m² mindre enn reguleringsplanens krav. Bygningsmyndigheten anser at det dreier seg om et relativt lite fravik, samtidig som eiendommen ligger i et tettbebygget område med stedvis mindre tomter og høyere tillatt utnyttelsesgrad.

Vi er enig med søker i at hensynet til områdets utvikling og fortetting tilsier at en «eldre» reguleringsplan fra 1984 i konkrete tilfeller kan fravikes. Tiltakets utnyttelsesgrad vil med dette ligge under Kommuneplanens bestemmelse i § 19 punkt 5 bokstav c) som tillater 25%-BYA for eldre reguleringsplaner uten eller med mangelfulle/utdaterte bestemmelser. Områdets etablerte bebyggelse bestående av småhusbebyggelse med varierende form og volum, tilsier også at en mindre fravikelse fra regulert utnyttelsesgrad kan tillates. SWECO's støyrapport viser også at kommuneplanens krav til MUA for begge tomtene er mulig å oppfylle. Det er heller ingen nabomerknader til fradelingen som sådan.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn til 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.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at en økning av utnyttelsesgraden på 0,9%, vil medføre at hensynene til omgivelsenes totale belastning og tettheten i byggeområdet blir vesentlig tilsidesatt. Vi 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 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 i denne saken er hovedsakelig av individuell karakter. Søker ønsker å fradele en eiendom for boligbygging og påpeker at eiendommen ligger i et etablert boligområde, med nærhet til skole, barnehage og kollektiv transport. Han påpeker at fordelene ved å tillate en høyere utnyttelse er at man får bebygd

eiendommen med en bolig som gir mulighet for bosetting i et etablert boligområde med nærhet til skole og barnehage.

Bygningsmyndigheten er enig i at oppretting av en ny eiendom til boligformål i et etablert område med ferdig utviklet infrastruktur er fordelaktig. Etter det bygningsmyndigheten kan se, vil tiltaket berøre omgivelsene og naboene i liten grad og vil ikke skille seg nevneverdig ut i området. Det foreligger heller ingen nabomerknader til omsøkt dispensasjonssøknad eller tiltaket for øvrig, bortsett fra merknader som gjelder vann- og avløpsledninger.

Ulempen ved en dispensasjon, kan være at områdets trafikkbelastning påvirkes. Omsøkt tiltak vil imidlertid medføre en svært liten økning eller endring i områdets totale trafikkbilde og trolig utgjøre en ubetydelig ulempe for området som helhet.

Bygningsmyndigheten kan etter dette ikke se at det er noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak. Etter en samlet vurdering har vi kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Skjønnsmessig vurdering

Ifølge pbl § 19-2 første ledd «kan» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, dersom de formelle vilkårene etter bestemmelsens annet ledd er oppfylt.

Etter bygningsmyndighetens skjønn ansees at innvilgelse av dispensasjon i denne konkrete saken neppe innebærer at det skapes presedens for at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utnytting. Vår vurdering beror på sakens konkrete forhold og vil neppe medføre økt risiko for at kommunen i fremtiden vil kunne bli møtt med at et eventuelt avslag på søknader om tilsvarende fradelinger hvor utnyttelsesgraden søkes fraveket, vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

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.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. 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.

Videre saksgang

Saken oversendes oppmålingsavdelingen for videre behandling.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring regulert område	3800	1	3800	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	BYA

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Bente Staalesen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Vidar Carlsson

Mottakere:
Anode Consult 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.