



Studio H6 As
Hausmanns gate 6
0186 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

23/1373 - 7 / ANNSTR1

Dato:

13.04.2023

Gbnr 36/78 - Bassengveien 28 - Enebolig og dispensasjon - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr 36 / 78 Bassengveien 28
Tiltakshaver: Harald Sand
Ansvarlig søker: Studio H6 As

Vi viser til søknad mottatt 03.02.2023. 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: 262/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 03.02.2023, komplett 09.03.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens § 27 pkt. 3 om byggegrense på 15 meter til gang og sykkelveier langs riks- og fylkesvei, 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.

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

Gjenoppføring av enebolig etter brann.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Overbygg første etasje		18,4 m ²	
Enebolig første etasje		102,3 m ²	116,0 m ²
SUM	136,8 m ²	120,7 m ²	116,0 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 03.02.2023
2. Tegninger mottatt 03.02.2023

Saksgang/historikk

Søknad kom inn 03.02.2023. Ettersendt dokumentasjon 24.02.2023. Nabovarslingen utløp og søknad komplett 09.03.2023.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra gbnr 36/96 snr. 3. Merknadene går i hovedsak på ønske om informasjon dersom solforholdene blir påvirket på eiendommen. Ansvarlig søker besvarer merknaden med at den nye eneboligen får samme takvinkel og form som den eksisterende, og dermed vil ikke solforholdene bli påvirket. Nabomerkanden tas ikke til følge.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Saken har vært oversendt Viken fylkeskommune og rådsområde Samferdsel har uttalt følgende:

«Bygget vil på det nærmeste komme 12,2 meter fra fortau/G/S-vei langs fylkesvei 1266, og kommuneplanbestemmelsene § 27 angir en byggegrense på 15 meter. Viken fylkeskommune ved rådsområde Samferdsel har ingen innvendinger til at det gis dispensasjon som omsøkt.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Trippestadlia (planID 012419770004) og Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (planID 0124201701). Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanens § 27 pkt. 3. Se pkt. om dispensasjon nedenfor.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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

Høydeplasseringen godkjennes til kote +180,90, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.02.2023, 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.

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 tiltak er i strid med regulert byggegrense på 15 meter til gang og sykkelveier langs riks- og fylkesveier jf. kommuneplanens § 27 pkt. 3.

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 er for det første å sikre kant- og sideveisarealer til veiutvidelse eller etablering av gang- og sykkelvei. Der hvor gang- og sykkelvei allerede er etablert skal hensynet til de myke trafikantene vektlegges tungt. Det er i tillegg hensyn til friskt langs vei og ivaretagelse av trafiksikkerheten totalt sett.

Byggegrensen skal sikre god sikt, samt et oversiktlig og trafiksikkert område. Byggegrensen gjør det mulig å sikre drift og vedlikehold av vei, gang- og sykkelvei gjennom hele året, uten at bygningsmassen blir skadet. Byggegrensen sikrer i tillegg en ordnet plassering av bygningsmassen, herunder at alle bygninger plasseres med samme minimumsavstand til vei, gang- og sykkelvei.

Tiltaket søkes oppført med en avstand på 12,2 meter fra midten av gang- og sykkelveien til fylkesvei 1266. Det omsøkte tiltaket gjelder gjenoppføring av enebolig etter brann, med tilnærmet lik plassering som tidligere enebolig. Eneboligens plassering ansees også å være i tråd med øvrig bebyggelse langs gang- og sykkelveien. Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket plasseres i god avstand til gang- og sykkelveien, og bygningens plassering vil ikke være til hinder for trafiksikkerheten eller for friskt, ei heller for drift og vedlikehold. Vurderingen støttes som tidligere nevnt av Viken fylkeskommune. Med bakgrunn i dette mener bygningsmyndigheten at hensynet bak den regulerte byggegrensen mot gang- og sykkelveien ikke vesentlig tilsidesettes 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.

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 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.

Tidligere enebolig har vært rammet av brann og for at eiendommen skal utnyttes er det behov for bygging av ny enebolig. Det at eiendommen også i fremtiden vil kunne bli benyttet som en boligeiendom er en objektiv fordel, ikke bare for nåværende eier, men også fremtidige eiere. Plasseringen av tiltaket vil kunne medføre en endring av karakteren til området, noe som vil være en ulempe ved å innvilge dispensasjon. Tiltaket har omtrentlig samme plassering, takvinkel og form som den tidligere boligen. Omkringliggende bebyggelse ligger også innenfor byggegrensen mot gang- og sykkelveien. Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket ikke i nevneverdig grad bidrar til å endre områdets karakter. Med bakgrunn i dette er ikke ulempen ved å innvilge dispensasjon stor, og fordelene med å kunne utnytte eiendommen til boligformål er klart større.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	11400	1	11400	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Harald Sand

Kopi til:
Harald Sand

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Studio H6 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.