



Telemark Takrestaurering Olav Øyen
Sjotmivegen 57
3692 SAULAND

Deres ref.:

Vår ref.:
20/35048 - 10 / ALESTIJA

Dato:
14.10.2020

Gbnr 40/4 - Morstongveien 345 - Garasje - Riving og ny - Tillatelse til tiltak

Tiltak: riving av eksisterende og oppføring av ny garasje
Byggested: Gbnr 40 / 4 Morstongveien 345
Tiltakshaver: Geir Ove Skjærvik
Ansvarlig søker: Telemark Takrestaurering Olav Øyen

Vi viser til søknad mottatt 25.06.2020. 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: 871/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 25.06.2020, komplett 06.10.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan § 30 vedrørende oppføring av garasje i område avsatt til LNF, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) 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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)

- 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

Tiltaket

Søknaden gjelder riving av eksisterende og oppføring av ny garasje i Morstongveien 345. Ansvarlig søker oppgir følgende mål: $BYA_{garasje\ ny} = 97,8\ m^2$, $BYA_{total} = 234,8\ m^2$ hvilket tilsvarer %-BYA = 14,1 %.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		89,9 m ²	97,8 m ²
SUM	97,8 m ²	89,9 m ²	97,8 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Situasjonsplan mottatt 25.06.2020.
- Tegninger mottatt 06.08.2020.

Saksgang/historikk

Søknaden mottatt 25.06.2020.

Omprosjektert tiltak mottatt 06.08.2020.

Mangelbrev sendt 28.08.2020 og 02.09.2020.

Saken oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune for uttalelse 30.09.2020.

Tilleggsdokumentasjon mottatt 31.08.2020 og 02.09.2020.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken mottatt 02.10.2020

Uttalelse fra Viken Fylkeskommune mottatt 06.10.2020.

Søknaden komplett 06.10.2020.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3 og det er registrert merknad fra Bente Kirkeby Ekra. Tiltaket er senere omprosjektert for å imøtekomme naboens merknader. Garasjen plasseres i samsvar med avtalen mellom tiltakshaver og Bente Kirkeby Ekra og Birger Ekra.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 02.10.2020. Fylkesmannen kan ikke se at det omsøkte tiltaket vil berøre noen regionale- eller nasjonale verdier på stedet som de skal ivareta. Fylkesmannen har ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon, men anbefaler at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Det foreligger uttalelse fra Viken Fylkeskommune datert 06.10.2020. Viken fylkeskommune har ingen merknader.

Det er ikke behov for uttalelse fra andre myndigheter/etter andre lovverk.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Askim for perioden 2018-2030 (PlanID: 0124201701).

Eiendommen er avsatt i kommuneplan til LNF-området. Jf. kommuneplan § 30 tillates i LNF-område kun tiltak som faller inn under bestemmelsene i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1 om mindre tiltak på bebyggt eiendom, og § 4-1 om tiltak som ikke krever søknad og tillatelse. Forutsetningen er at samlet bebyggt areal for tomten ikke overstiger %-BYA = 20% ikke medregnet utvendig parkering.

Den omsøkte garasje er av en slik størrelse at den er avhengig av dispensasjon fra kommuneplan § 30. For vurdering av dette forholdet se avsnitt «dispensasjon».

Vei og adkomst

Berøres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Berøres ikke av tiltaket.

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

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd bokstav a) kan kommunen, når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Eiere av eiendommen 40/1 har gitt skriftlig samtykke for at garasjen plasseres 2,0 m fra eiendommen 40/1. Garasjen er av en slik størrelse at den ikke vil nedbygge grøntareal og ikke påvirke lys og luft mellom bebyggelsen i nevneverdig grad. Tiltaket medfører heller ikke noen ulempe eller uheldig presedens for området for øvrig og vil heller ikke være noe brannfare knyttet til den slik at plassering kan godkjennes.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 25.06.2020, 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

Berøres ikke av tiltaket.

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 kommuneplan § 30 for tillatelse til å oppføre en ny garasje i område som er avsatt til LNF. Den omsøkte garasjen innebærer en overskridelse av hva som er tillatt for ny bebyggelse på eiendommene i områder avsatt til LNF-formål.

Ansvarlig søker begrunner sin dispensasjonssøknad med:

Ny garasje er å anse som en erstatning for den garasjen som allerede står der i dag, men som er i dårlig forfatning. Tomten er i sin tid utskilt med eget gnr/bnr, men står fremdeles som LNF, dette er ikke hensiktsmessig, når tomter skilles ut med formål om bebyggelse. Planid 0124201701 § 30, tillater spredt boligbebyggelse i LNF områder. Garasje må ansees som en del av bebyggelse og tiltaket er langt unna maksimal utnyttelse på 20 % BYA.

Dispensasjonen bes innvilget da hensynene i lovens formålsbestemmelse Pbl § 19-1, ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi nytt tiltak er nærmest identisk med eksisterende bygning og er plassert på samme sted. Tiltaket berører ingen ferdsel for allmennheten. Tiltaket er ellers i tråd med bestemmelsene og har en utnyttelse i underkant av 9 % BYA.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak kommuneplanens § 30 er å sikre at område brukes til formål LNF. Hensynet bak formål LNF er å tilrettelegge for landbruk (stedbunden næring), hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseieendommer, hindre fortetting, sikre naturområder, allemannsrett og bevaring av natur. I kommuneplan er det satt en øvre grense for bygningers volum og eiendommenes maksimale bebygde areal.

Indre Østfold kommune har som mål å opprettholde gårdsdriftkulturen i kommunen. For å ivareta denne intensjonen, er det åpnet for bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næring er nødvendig å plassere på stedet. Gjeldende eiendom er ikke tilknyttet gårdsdrift. Det omsøkte tiltaket setter i utgangspunktet til side hensynene bak bestemmelsen ettersom det omsøkte tiltaket ikke er tilknyttet driften av landbruk eller næring og som er nødvendig å plassere på stedet. Samlet bebygde areal for tomten overstiger ikke %-BYA = 20%, men tiltaket er større enn øvregrensen for bygningers volum satt i kommuneplan § 30. Det er imidlertid ikke registrert spesielle naturressurser på eiendommen eller automatisk fredete kulturminner på stedet og Viken Fylkeskommune har ingen merknader til utbyggingen. Fylkesmannen i Oslo og Viken har heller ingen innvendinger til oppføring av garasjen da de ikke kan se at tiltaket vil berøre regionale eller nasjonale miljøinteresser. Hverken eksisterende bygningsmasse eller den omsøkte garasjen er plassert på dyrkbar jord, tiltaket berører dermed ikke dyrka mark. Areal der garasjen plasseres egner seg heller ikke for vandring eller annet friluftsliv. Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel, sperre turstier eller andre ferdselsårer eller påvirke spesielle rekreasjonsområder. Tiltaket er etter vår vurdering ikke i konflikt med mange av hensynene bak LNF-formålet. Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulemperne

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.

Det er en fordel når eiere får en bygning som er bedre tilpasset deres behov. Den omsøkte garasjen vil få en utforming og plassering som ikke vil være til sjenanse for naboer. Garasjen vil erstatte en eksisterende garasje som er i dårlig forfatning. Dette vil gi et mer ryddig inntrykk av tomten. Kommunen anser dette som fordelaktig både for naboer og estetikken i området. Plasseringen av garasjen tar hensyn til omgivelsene og dagens situasjon. Ulempen er at det må dispenseres fra gjeldende kommuneplan. Områdeutvikling er en politisk styrt prosess som ikke kan overlates til den enkeltes ønske om ny garasje hver gang et behov oppstår. Hvis så hadde vært tilfelle her, ville man åpnet opp for at andre som ønsker ny garasje hadde fått dispensasjon fra kommuneplan. Det ville resultert i at kommuneplan uthules og svekkes som et styringsverktøy for ønsket utviklingen. Ettersom det er snakk om en garasje som plasseres på nesten samme sted der eksisterende garasje står og at garasjene er tilknyttet eksisterende bolig mener vi at en dispensasjon, i dette konkrete tilfellet, ikke vil medføre en uheldig presedens overfor andre grunneiere med liknende ønsker.

Vi har vurdert fordelene og ulemperne opp mot hverandre og mener at det, i denne konkrete saken, er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsmyndigheten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

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
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Riving - BRA til og med 100 m2	4840	1	4840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Geir Ove Skjærvik

Mottakere:

Telemark Takrestaurering Olav Øyen

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.