



Vestlandshus Arkitekter As
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Deres ref.:

Vår ref.:

23/4628 - 9 / MONLUN

Dato:

07.08.2023

Gbnr 53/526 - Solstadveien 13 - Garasje med bod i kjeller og utvendig trapp - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Garasje med bod i kjeller og utvendig trapp
Byggested: Gbnr 53 / 526 Solstadveien 13
Tiltakshaver: Peter Nicolai Gjørtz
Ansvarlig søker: Vestlandshus Arkitekter As

Vi viser til søknad mottatt 30.05.2023. 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: 689/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 30.05.2023, komplett 06.07.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra bestemmelse om maksimalt terrenginngrep, 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. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon) Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:
https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket

Riving av eksisterende garasje på 30 m². Oppføring av garasje med bod i kjeller, støttemur og utvendig trapp.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		41,3 m ²	49,6 m ²
Plan 1		41,5 m ²	49,6 m ²
SUM	57,2 m ²	82,8 m ²	99,2 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 06.07.2023.
2. Tegninger mottatt 06.07.2023.

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjon mottatt 30.05.2023. Søknad bekreftet mottatt i foreløpig svar sendt 12.06.2023. Etterspurt mer detaljert snitt for eksisterende og nye terrenglinjer i e-post 20.06.2023. Mottatt redegjørelse og 3D tegninger 27.06.2023. Fortsatt uklarheter for terrenginngrep i forhold til eksisterende bolig og ny e-post sendt søker 05.07.2023, med tegning av bolig. Mottatt redegjørelse og nye tegninger 06.07.2023. Søknad komplett 06.07.2023.

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/behandling etter andre lovverk

Tiltaket krever ingen uttalelser eller tillatelser fra andre myndigheter/annet lovverk.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Solstadvfeltet (PlanID 012419760002) og er regulert til boliger. Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for Askim (PlanID 0124201701). Tiltaket er i strid med bestemmelsen og maksimalt terrenginngrep og det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen. Se eget avsnitt. Tiltaket er for øvrig i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan så medfører det ingen endring som følge av tiltaket.

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

Det foreligger nabosamtykke fra gbnr 52/76 for plassering inntil 0 meter fra nabogrensen. Gbnr 53/529 gir samtykke til oppføring inntil 3 meter fra nabogrensen. Begge stiller vilkår om at tiltaket oppføres med tilstrekkelig brannsikring. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote + 139,5, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 06.07.2023, 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

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

Vann og avløp tilkobles eiendommens eksisterende vann- og avløpsnett.

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 bestemmelsen i § 19.3 d) om terrenginngrep i kommuneplan.

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 bak bestemmelsen om begrenset terrenginngrep er å bevare og beskytte landskap, biologisk mangfold og naturområder. Bestemmelsen skal også begrense større terrenginngrep, siden det kan øke sjansen for erosjon og skred, samt påvirke overflatevann og grunnvannskilder.

Garasje, trapp og støttemur skal oppføres tilbaketrukket i opparbeidet hage, i en forlengelse av eiendommens innkjøring. Det befinner seg ikke bevaringsverdige arter eller landskap på eiendommen. Tomten er skrånende og garasjen skal bygges i to etasjer, der en del av underetasjen bygges inn i grunnen. Fra bakre/nedre terrenglinje og ned til bunn skråning er det maks 1,7 meter. Terrenginngrepet vurderes ikke som et større inngrep. Det er heller ingen vassdrag eller bekker i bunnen, slik at fare for skred eller erosjon er nærmest ikke til stede, dersom vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» følges.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon er hovedsakelig personlig for tiltakshaver. Det er imidlertid også en fordel for fremtidig eiere å ha mulighet til å parkere to biler innendørs, samt muligheter for lagring av sykler og redskap innendørs i underetasjen. Det er dermed også en objektiv fordel ved å innvilge dispensasjonen. En annen fordel at arelaet til eiendommen blir godt utnyttet og det opprettholdes gode uteområder i areal som ble planert under oppføring av bolig.

Terrenginngrepet vurderes ikke som vesentlig og bygningsmyndigheten ser derfor ingen ulemper med å innvilge dispensasjon.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Riving - BRA t.o.m. 100 m2	3040	1	3040	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Peter Nicolai Gjørtz

Mottakere:
Vestlandshus 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.