



Sh Prosjekt AS
Stian S. Holmen
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/33979 - 6 / TIRROSSU

Dato:
10.08.2020

Gbnr 59/33 - Buerbakken 1 - Tilbygg til bolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg til bolig
Byggested: Gbnr 59 / 33 Buerbakken 1
Tiltakshaver: Carolyn Natasha Baptiste Karlsen
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 05.06.2020. 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: 641/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 05.06.2020, komplett 24.06.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Ansvarserklæring fra utførende foretak må sendes kommunen sammen med oppdatert gjennomføringsplan før arbeidene kan igangsettes.
3. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 27. 1, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2 for oppføring av tilbygg innenfor byggegrensa langs FV 128.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. 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.

Tiltaket

Tilbygg til bolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		33+5 m ²	38,3 + 6,5 m ²
Plan U		33 m ²	38,3 m ²
SUM	44,8 m ²	71 m ²	114,9 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 05.06.2020
2. Tegninger mottatt 05.06.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn 05.06.2020. Søknad om dispensasjon kom inn 24.06.2020. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune forelå 07.07.2020.

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

Viken Fylkeskommune som veimyndighet har ingen merknader til søknaden om dispensasjon fra byggegrensa langs FV 128.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Et område ved Garteriveien og Buerbakken (PlanID 012420030002).

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Askim (PlanID 0124201701).

Kommuneplanbestemmelse § 27.1 oppstiller byggegrense på 50 langs FV 128. Denne byggegrensa overstyrer regulerte byggegrenser, jf. kommuneplanbestemmelse § 2. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 27.1.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 05.06.2020, 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

Tiltaket berører ikke vann- eller avløp.

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 kommuneplanbestemmelse § 27.1 om byggegrense på 50 m langs FV128. Hensynene bak byggegrensa er å ivareta trafikksikkerhet, vedlikehold og drift av veinettet, arealbehov ved eventuell utvidelse av veien samt miljøet på eiendommene langs veien. I likhet med Viken Fylkeskommune kan vi ikke se at en dispensasjon vil tilsidesette disse hensynene vesentlig. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjon anses således som oppfylt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. 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. I denne saken er det ingen ulemper ved dispensasjonen. Fordelene for tiltakshaver ved å få utvidet boligen sin kan derfor tillegges vekt. Etter en helhetsvurdering anses fordelene ved dispensasjonen som klart større enn ulempene, og begge vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 (2) anses som oppfylt. Plan- og 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
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Carolyn Natasha Baptiste Karlsen

Mottakere:

Sh Prosjekt 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.