



Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 SLITU

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/8495 - 9 / ANNSTR1

10.01.2024

Gbnr 81/178 - Osloveien 35 - Fasadeskilt, utvendig trapp og dispensasjon - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Fasadeskilt og utvendig trapp
Byggested: Gbnr 81 / 178 Osloveien 35
Tiltakshaver: Rask Eiendom As
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 13.10.2023. 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: 1083/23.

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 13.10.2023, komplett 14.11.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, 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

Tiltaket omfatter lysskilt på fasade mot nord og øst, samt montering av rømningstrapp mot øst. Fasadeskiltet mot øst har et areal på 3 meter x 1,2 meter, mot nord har skiltet et areal på 11,9 meter x 0,65 meter.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Rømningstrapp mot øst	5,4 m ²	-	-

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 14.11.2023
2. Tegninger mottatt 14.11.2023

Saksgang/historikk

Søknad om fasadeskilt kom inn 13.10.2023. Ettersendt dokumentasjon og søknad komplett 14.11.2023. Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 13.12.2023.

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

Saken har vært oversendt Viken fylkeskommune for uttalelse. Fylkeskommunen har i brev datert 13.12.2023 uttalt at de ikke har noen merknader til at kommunen gir dispensasjon for tiltaket som omsøkt.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Utbedring av E18 fra Rom skole til Askim sentrum (plan-ID 012419840003) og Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (plan-ID 0124201701).

Omsøkte tiltak er ikke i tråd med regulert byggegrense på 50 meter til fylkesvei 128 jf. kommuneplanens § 27 pkt. 1. Øvrig er tiltaket i tråd med formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 14.11.2023, 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

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

Omsøkte tiltak er i strid med regulert byggegrense på 50 meter til fylkesvei 128 jf. kommuneplanens § 27 pkt. 1.

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:

Regulert byggegrense mot vei skal sikre god sikt, samt et oversiktlig og trafiksikkert område. Den regulerte avstanden til veien skal gjøre det mulig å sikre drift og vedlikehold, uten at bygningsmasse og øvrige konstruksjoner blir berørt. Byggegrensen fører til en ordnet plassering av bygningsmassen, herunder at alle bygninger og konstruksjoner plasseres med samme minimumsavstand til veibanen. Avstanden til veien tar også høyde for fremtidig utbedring eller utvidelse av vei og/eller gang- og sykkelfelt.

Omsøkte tiltak gjelder nye fasadeskilt mot nord og øst, samt en rømningstrapp mot øst. Tiltaket fører ikke til at avstanden fra veien til eksisterende bebyggelsen blir redusert. Viken fylkeskommune har uttalt seg til saken og de har heller ikke merknader til tiltaket som omsøkt. Bygningsmyndigheten kan med bakgrunn i dette ikke se at tiltakets plassering er til hinder for trafiksikkerheten, frisikt, drift og vedlikehold av veien. Byggegrensens hensikt om en ordnet plassering av bebyggelse blir dels tilsidesatt, men forholdet kan ikke

tillegges stor vekt da bebyggelsen på eiendommen allerede er plassert utenfor byggegrensen. Bygningsmyndighetens vurdering er at plasseringen av tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensen.

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 samfunnmessige 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.

Plassering av tiltaket utenfor regulert byggegrense vil kunne medføre en endring i karakteren til området, noe som vil være en ulempe ved å innvilge dispensasjon. På den andre siden vil nye fasadeskilt gi fasaden en modernisering og rømningstrappen vil bidra til økt brannsikkerhet, noe som er en klar fordel ved å gi dispensasjon. Med bakgrunn i dette er ikke ulempen ved å innvilge dispensasjon stor, og fordelene ved økt brannsikkerhet for brukerne av bygget 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Fasadeendring/skilt/reklame/innhegning tkl. 1	3800	1	3800	
Plassering og oppføring konstruksjon og anlegg tkl. 1	3800	1	3800	
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:
Rask Eiendom As

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 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.