



Siv.ing. Helge Andreassen AS
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/3485 - 8 / CECBERGS

Dato:
27.10.2020

Gbnr 157/184 - Rådyrveien 22 - Bruksendring og tilbygg - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: bruksendring og tilbygg
Byggested: Gbnr 157 / 184 Rådyrveien 22
Tiltakshaver: Christer Rakstad
Ansvarlig søker: Siv.ing. Helge Andreassen AS

Vi viser til søknad mottatt 11.12.2019. 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: 651/20

Vedtak:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 16.12.2019, komplett 20.10.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra byggegrensen langs kommunal vei i kommuneplanbestemmelse § 4.9 bokstav c) for tiltaket som omsøkt, 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:

- 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

Det søkes om bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel og oppføring av tilbygg til enebolig

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		27,9 m ²	32 m ²
SUM	32 m ²	27,9 m ²	32 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Situasjonsplan mottatt 20.10.2020
- Fasadetegninger mottatt 27.05.2020
- Snitt- og plantegninger mottatt 08.01.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 11.12.2020. Foreløpig svar ble sendt 16.12.2020. Det har kommet inn supplerende dokumentasjon i saken i flere omganger, henholdsvis 08.01.2020, 27.05.2020 og 23.06.2020. Bygningsmyndigheten sendte tilbakemelding om manglende dokumentasjon den 17.02.2020 og 17.06.2020. I begge brev om manglende dokumentasjon opplyses det om at tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse § 4.9 bokstav c) og at tiltaket således er avhengig av dispensasjon. I tilbakemeldingene fra ansvarlig søker avvises det at tiltaket er i strid med gjeldende planer. Det vises til at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, og at kommunedelplan for Mysen fastslår at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Søknad om dispensasjon fra tiltakshaver kom inn til kommunen 04.09.2020. Revidert situasjonsplan og informasjon om at støttemur vist på tegninger ikke skal oppføres og ikke er en del av tiltaket kom inn til kommunen 20.10.2020.

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

Det er innhentet uttalelse fra veiavdelingen ved Indre Østfold kommune. De har følgende vurdering:

«[...] vegavdelingen finner å kunne gi disp fra byggegrense 15m fra veg- for å kunne muliggjøre oppføring av garasje i flukt med dagens fasade øst på hovedhuset.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Opsahlåsen (PlanID 012519810001), kommunedelplan for Mysen (PlanID 01252007001) og kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanens bestemmelser foran, jf. kommuneplanbestemmelse § 2 og pbl § 1-5. Eiendommen omfattes av arealformål boligbebyggelse i alle planene. Tiltaket er i tråd med planenes

formål, men tiltaket er i strid med byggegrense langs kommunal vei øst for eiendommen, fastsatt i kommuneplanbestemmelse § 4.9 bokstav c, som lyder: «Langs fylkesveger som ikke tidligere har vært riksveier og langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter.» Veien har ikke regulert byggegrense. Veien er avsatt til veiformål i kommuneplanens arealdel. Søknad om dispensasjon er datert 04.09.2020 og behandles i eget avsnitt nedenfor. Byggegrensen langs kommunal vei sør for eiendommen er regulert, og tiltaket er i tråd med denne regulerte byggegrensen.

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

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Med det nye tilbygget får eneboligen en avstand på 0,7 meter fra nabogrensen. Hensynene bak avstand til nabogrense og nabobebyggelse, som tilstrekkelig med lys, luft og ivaretagelse av brannsikkerhet, blir etter bygningsmyndighetens vurdering fremdeles ivarettatt. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 20.10.2020, 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

Tilknytning til vann- og avløp endres 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 søkes om dispensasjon fra byggegrensen på 15 meter, målt fra midten av veien, langs den kommunale veien øst for eiendommen. Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforshold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei, og skal til dels også sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Byggegrensene bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

Tiltaket plasseres 6,2 meter målt fra midten av veien. Tiltaket er tilbygg til eksisterende bolig på nordsiden og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i deler av eksisterende kjeller. Tiltaket plasseres i fysisk avstand ikke nærmere veien enn eksisterende enebolig. Rom til varig opphold i kjelleretasjen blir ikke nærmere veien enn eksisterende rom til varig opphold i husets første etasje. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det fremdeles tilstrekkelige arealer til vedlikehold av veien, som plass til eventuell snørydding. Da trafikken på veien er særlig liten, veien tjener kun som vei for boligområde innenfor, vil likevel ikke hensynet til bokvalitet settes til side. Bygningsmyndigheten mener derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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.

Fordeler er i all hovedsak individuelle fordeler for tiltakshaver, eiere og beboere av eiendommen, men etter bygningsmyndighetens vurdering er det ingen vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. Plasseringen innebærer ingen ulemper for bruk av veien eller omgivelsene for øvrig. Presedensvirkningen vurderes å være liten. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten derfor kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

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

Dette vedtaket 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. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Christer Caspersen Rakstad

Mottakere:

Siv.ing. Helge Andreassen 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.