



Bernt Bekke Arkitekter As
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4810 - 6 / ISAKLE

Dato:

30.06.2022

Gbnr 159/15 - Småbruveien 88 - Dobbel garasje - Rammetillatelse- Dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei

Tiltak: Dobbel garasje
Byggested: Gbnr 159 / 15 Småbruveien 88
Tiltakshaver: Tore Willy Sørby
Ansvarlig søker: Bernt Bekke Arkitekter As

Vi viser til søknad mottatt 16.05.2022. 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: 552/22

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 16.05.2022, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense mot vei, 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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Dobbel garasje

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		62 m ²	64 m ²
SUM	64 m ²	62 m ²	64 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 16.05.2022
2. Tegninger mottatt 16.05.2022

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

Søknaden ble sendt til uttalelse til Viken Fylkeskommune. Viken svarte i brev datert 03.06.2022 at de ikke har motforestillinger til at det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (planID 0125201601) i et område avsatt til LNF-spredd boligbygging. Det omsøkte tiltaket er i strid med regulert byggegrense mot vei jf. § 4.9 første ledd bokstav c. Se avsnitt under om dispensasjon. Det er også søkt om dispensasjon for byggegrensen mot Mysenelva i § 4.3 første ledd bokstav f nr. 4. Bestemmelsen gjelder for fradeling og oppføring av spredt boligbebyggelse, ikke for tiltak på eiendommer med eksisterende bebyggelse. Det omsøkte tiltaket er derfor ikke i strid med denne bestemmelsen. Tiltaket er for øvrig i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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 16.05.2022, 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 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.

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 mot vei. Det er søkt om å plassere tiltaket 9 meter fra midtlingen av fylkesvei 1250. Byggegrensen er i henhold til kommuneplanbestemmelsen § 4.9 første ledd bokstav c 15 meter. Begrunnelsen for søknaden om dispensasjon er:

«Bakgrunn for bestemmelsen er særlig at bebyggelse ikke skal hindre frisikt og bidra til redusert sikkerhet ved avkjøringspunktet. Avstanden fra garasjebygning til veien er 9 meter. Garasjen vil ikke bidra til å redusere frisiktlinjen nordover fra avkjøringen som er 4m x 130m. Selv om fartsgrensen er 80 km/t vil ingen kjøretøy holde denne farten i hellingen fra Flaten i retning øst ned mot Mysen. Utkjøring fra garasje er fra østsiden av bygningen, parallelt med fylkesveien. Garasjen ligger i god avstand fra avkjøringen til fylkesvei. Tiltakshaver gjorde for øvrig for noen år siden en oppgradering av avkjøringen, i samarbeid med Statens vegvesen, ved å smalne den ned til 8 meters bredde og samtidig etablere en mur og voll og heve terrenget noe i forhold til veibanen (under 0,5 meters høyde) for å hindre flomvann fra å komme inn i gården. Dette bidro til et klarere avkjøringspunkt.»

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:

Hensynet bak byggegrenser er å begrense størrelsen på bygningskroppen mot vei og ivareta trafiksikkerheten (sikre godt sikt langs vei, at området i tilknytning til vei er oversiktlig og trafiksikkert). Videre skal byggegrenser sikre at det kan gjennomføres veivedlikehold og drift uten at bygninger skades. I tillegg sikrer byggegrenser en ordnet plassering av bebyggelsen slik at bygninger plasseres i samme minimumsavstand fra vei.

Bygningsmyndighetenes vurdering er, i likhet med Viken Fylkeskommune og ansvarlig søker, at plasseringen av tiltaket ikke tilsidesetter hensynene bak byggegrensen mot vei. Bygningsmyndighetene kan ikke se at plasseringen av garasjen vil påvirke trafiksikkerheten i området. Tiltaket plasseres langt nok vekk fra veien til at veisikt ikke endres. Garasjen vil heller ikke være til hinder for veivedlikehold og drift. På bakgrunn av dette mener bygningsmyndighetene at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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:

For at det skal innvilges dispensasjon må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. 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.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon er at eiendommen får en garasje. Fordelene ved tiltaket er hovedsakelig personlige for tiltakshaver. Det er imidlertid også en fordel for framtidige eiere å ha muligheten til å parkere innendørs. Det er dermed også en objektiv fordel ved å innvilge dispensasjon at eiendommen får en garasje. Bygningsmyndighetene kan ikke se at det foreligger ulemper ved å gi dispensasjon, og det foreligger derfor klart overvekt av fordeler i denne saken. Bygningsmyndighetenes vurdering er dermed at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

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
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Tore Willy Sørby

Mottakere:

Bernt Bekke 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.