



Svein Erik Lund
Kirkåsveien 7 B
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7622 - 4 / CECBERGS

Dato:
19.03.2020

Gbnr 159/426 - Kirkåsveien 7 B - Oppføring uthus - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: oppføring utebod
Byggested: Gbnr: 159/426 Kirkåsveien 7B
Tiltakshaver: Svein Erik Lund

Vi viser til søknad mottatt 30.12.2019 og 06.03.2020. 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: 189/20

Vedtak:

- I medhold av plan- og bygningsloven § § 19-2 og 11-6 innvilges dispensasjon fra byggegrensen langs vei i kommuneplan Eidsberg 2015-2027 bestemmelse § 4.9 bokstav c.
- I medhold av plan- og bygningsloven § § 19-2 og 12-6 innvilges dispensasjon fra krav om sammenbygging av utebod og boligen i reguleringsplan for Kirkås og østre del av Opsahljordet bestemmelse § 1.2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Bodens gesimshøyde må ikke overstige 3 meter.
- Boden skal ha utforming og materialvalg i tråd med bolighuset.

- Avstanden til midtlinje vei må være minimum 5 meter.

Saksgang

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 30.12.2019. Søknaden manglet fullstendig nabovarsling. Komplette søknad kom inn til kommunen 06.03.2020. Fristen for merknader gikk ut 18.03.2020.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av frittstående utebod med BYA på 17 m². Tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 bokstav a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 første ledd bokstav a.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kirkås og østre del av Opsahljordet (PlanID 012519650001), og suppleres av bestemmelser i kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601). Eiendommen omfattes av boligformål i begge planer. Tiltaket er i tråd med formålet, men i strid med byggegrensen langs vei i kommuneplanbestemmelse § 4.9 bokstav c og krav om sammenbygging med våningshuset i reguleringsbestemmelse § 1.2. Søknad om dispensasjoner er datert 29.12.2019.

Uttalelse fra andre myndigheter og andre kommunale etater

Det er innhentet uttalelse fra kommunal veimyndighet i Indre Østfold kommune. De har ingen merknader til en dispensasjon, men uttaler at tiltaket må plasseres minimum 5 meter fra midtlinje i vei.

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter da disse ikke anses berørt av tiltaket.

Naboforhold og andre berørte

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Tiltaket er i strid med byggegrensen langs vei i kommuneplanbestemmelse § 4.9 bokstav c og krav om sammenbygging med våningshuset i reguleringsbestemmelse § 1.2. Søknad om dispensasjoner datert 29.12.2019.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Byggegrense langs kommunal vei i kommuneplanbestemmelse § 4.9

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, tilstrekkelig arealer til vedlikehold av vei og til dels 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. Byggegrenser bidrar også til å sikre bo- og bygningskvalitet ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

I denne saken søkes det om dispensasjon for frittliggende bod på 17 m² BYA. Tiltaket søkes plassert sørvest på eiendommen 1 meter fra eiendomsgrensen. Det innebærer en plassering omtrent 6 meter fra midten av veien og 3 meter til veikant. Veien er en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Det er en mindre trafikkert vei som tjener som adkomst vei for boligeiendommene i boligfeltet innenfor eiendommen. Veien fører ikke videre til annet enn boligområdet. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil boden ikke endre siktforholdene eller trafiksikkerheten på stedet med en plassering som omsøkt. Videre vil boden ikke endre eller legge beslag på arealer som er nødvendig for vedlikehold av veien, som snørydding, da det vil være 3 meter til veikant.

Eiendommen ligger i et eldre og forholdsvis ferdig utbygd boligområde. Området har ingen tydelig struktur og ingen helhetlig plassering langs veien. Bebyggelsen i området har ulike former og ulike avstander til veien. En dispensasjon i denne saken vil etter bygningsmyndighetens syn derfor heller ikke medføre at bygget og plasseringen skiller seg nevneverdig ut i forhold til resten av bebyggelsen i boligområdet. Da boden skal brukes til oppbevaring av ting i le for vær og vind, vurderer bygningsmyndigheten det slik at en dispensasjon fra byggegrensen i dette tilfellet ikke vil gå utover bo- og bygningskvaliteten på eiendommen og i bygget, da bruken ikke er støyfølsom bruk.

Krav om sammenbygging med bolighuset, jf. reguleringsplanbestemmelse § 1.2

Bestemmelser om bygningenes utforming og tillatt antall bygninger på en eiendom er med på å styre og regulere det visuelle uttrykket til bebyggelsen i et område. Bebygd areal på eiendom kan bli den samme, men visuelt kan eiendommen fremstå som mindre bebygd dersom det tillates færre bygninger eller sammenbygging av bygninger. Slike bestemmelser bidrar således til å regulere mengde av lys, luft og utsikt blant bebyggelsen og eiendommene i et område. Disse forhold har igjen innvirkning på bokvaliteten på de enkelte eiendommene og i boligene i området.

Det søkes om å plasseres boden frittliggende. Omsøkte bod er forholdsvis liten i størrelse og plasseres sørvest på eiendommen, hvor eksisterende tomannsbolig har fasade med 2 fulle etasjer. Etter bygningsmyndighetens syn vil eksisterende bolighus dempe uttrykket til boden på en slik måte at boden ikke stikker seg nevneverdig ut på eiendommen. Dette styrkes også dersom boden ikke får en gesimshøyde som overstiger 3 meter, og dersom den har visuell utforming og materialvalg i tråd med bolighuset. Etter bygningsmyndighetens vurdering bidrar også terrenget, som skrår oppover fra veien mot nordøst på eiendommen med en høydeforskjell på omtrent 6 meter, til at boden ikke stikker seg nevneverdig ut eller gir særlige endrede siluttvirkninger. Reguleringsplanen er en eldre plan, fra 1965, og det er tydelig at omkringliggende eiendommer også har frittliggende boder og garasjer. Slik bygningsmyndigheten ser det endrer ikke en dispensasjon i denne saken det visuelle uttrykket til bebyggelsen i området. Bodene reduserer heller ikke mengden av lys, luft og utsikt mellom eiendommene i særlig grad da boden er forholdsvis liten både i bebygd areal og har en vesentlig lavere høyde enn omkringliggende bygninger.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Etter samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at hovedhensynene bak bestemmelsene ikke settes vesentlig tilside i denne saken.

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.

Fordeler er i all hovedsak basert på individuelle hensyn da bruker av eiendommen får ytterligere oppbevaringsplass for gjenstander som gjerne oppbevares ute med i ly for vær og vind, slik som hageredskaper. Ettersom boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med helhetlig uttrykk og to like deler, vil det etter bygningsmyndighetens syn være en fordel at boden føres opp frittliggende og ikke som en del av den ene vertikale delen av bolighuset. På denne måten bevarer tomannsboligen sitt helhetlige uttrykk og estetiske utforming. Etter bygningsmyndighetens vurdering er plasseringen sørvest på eiendommen også hensiktsmessig i forhold til terrenget på eiendommen og uteoppholdsarealer på eiendommen.

En dispensasjon i denne saken innebærer etter bygningsmyndighetens syn ingen ulemper for naboeiendommer, trafiksikkerheten eller omgivelsene for øvrig, og da også eksisterende boligbygning ligger innenfor byggegrensen og bebyggelsen i området for øvrig ikke har en helhetlig struktur i henhold til reguleringsplanen fra 1965, mener bygningsmyndigheten at en dispensasjon i dette tilfellet heller ikke innebærer uheldige presedensvirkninger. Etter bygningsmyndighetens syn er det ingen andre vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stans- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker - om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

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 Askim kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Svein Erik Lund

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. Fylkesmannens 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.