



Niels Sandgaard Andersen
Kildeveien 42
1852 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/3341 - 6 / TIRROSSU

Dato:
09.03.2020

Gbnr 263/70 - Kildeveien 42 - Bruksendring, tilbygg og garasje - Dispensasjon og tillatelse til tiltak

Tiltak: Bruksendring, tilbygg og garasje
Byggested: Gbnr: 263/70 Kildeveien 42
Tiltakshaver: Niels Sandgaard Andersen

Vi viser til søknad mottatt 03.10.2019, og ettersendt dokumentasjon mottatt 11.11.2019 07.02.2020. 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: 155/20

Vedtak:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 03.10.2019, og ettersendt dokumentasjon mottatt 11.11.2019 og 07.02.2020, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 jf. § 20-4.
- Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.
- Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr 3, jf. Pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf § 19-2 for oppføring av garasje. Det må sendes inn [melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt](#) før garasjen tas i bruk.

- Kommunen gir dispensasjon fra regulert grad av utnytting og byggegrense, jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan), jf. Pbl § 19-2 for innglassing av terrasse og bruksendring av garasjetilbygg til hoveddel,
- Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense, jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan), jf. Pbl § 19-2 for bruksendring av garasjetilbygg til hoveddel,
- ***Innglasset veranda og bruksendret areal må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest*** (ev. midlertidig brukstillatelse).

Tiltaket

Bruksendring, tilbygg og garasje

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Situasjonsplan mottatt 11.11.2019
- Garasjetegninger mottatt 24.01.2020
- Fasadetegninger mottatt 11.11.2019
- Plantegning mottatt 07.02.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendring kom inn 03.10.2019. Det var lagt ved eposter som omhandlet garasje under 50 m², og med mønehøyde under 4 meter og gesimshøyde under 3 m. Tiltakshaver hadde fått beskjed om at en garasje med de målene var unntatt søknadsplikt. Tiltakshaver oppførte derfor garasjen. Når bygningsmyndigheten fikk søknaden om bruksendring og fasadeendring ble det avdekket at garasjen var plassert på en ubebygd tomt og at den var oppført i strid med kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3. Tiltakshaver ble informert om at garasjen og de omsøkte tiltakene krevde dispensasjon og det ble avholdt møte mellom tiltakshaver og bygningsmyndigheten 24.10.2019. Søknad om dispensasjoner og begjæring om sammenslåing av matrikkelenheter kom inn 11.11.2019. Søknaden var komplett 07.02.2020. Av tegningene er det noe uklart hvorvidt den delen av terrassen som innglasses var med i BYA før tiltaket, men det ser ut til at den medfører økt BYA og derfor krever dispensasjon. Vi har derfor lagt det til grunn i den videre behandlingen av saken.

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 foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 16.12.2019. De har ingen innvendinger til dispensasjonen, men anbefaler vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at ikke garasjen blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Trømborg Øst (PlanID 012519760001) og Eidsberg kommunes kommuneplan (PlanID 0125201601).

Deler av eiendommen er regulert til bolig og deler av eiendommen er satt av til LNF-spredd i kommuneplanens arealdel.

Garasjen krever dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3 om at tiltak i LNF-spredd bare kan tillates når tomte ligger mer enn 50 meter fra dyrka mark, fordi eiendommen grenser til dyrka mark.

Videre krever bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel og innglassingen dispensasjon fra regulert grad av utnytting som er satt til at boligens grunnflate maksimalt kan utgjøre 20 % av nettoeiendom.

Garasjen krever også dispensasjon fra regulert byggegrense langs Kildeveien.

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 11.11.2019, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomte.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. § 8-1, 5. ledd.

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 avløpsinstallasjoner.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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 kreves tre dispensasjoner for det omsøkte tiltaket:

- Oppføring av garasje – disp fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3.
- Innglassing av veranda og bruksendring av garasje til hoveddel – disp fra grad av utnytting
- Bruksendring av garasje– disp fra regulert byggegrense langs vei

Behandling av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3

Delen av eiendommen som er avsatt til LNF-spredd ble fradelt fra landbrukseiendommen i forbindelse med oppføring av boligen fordi man hadde behov for større tomt for å få eiendommen i tråd med regulert grad av utnytting. Den riktige fremgangsmåten ville vært å utvide reguleringsplanen slik at dette arealet ble satt av til bolig og ikke til LNF-område den gangen man krevde at arealet ble kjøpt til. Ettersom dette ikke ble gjort, og man i senere kommuneplanrulleringer ikke har endret arealformålet til bolig, krever garasjen, som ellers ville vært unntatt fra søknadsplikt fordi den har begrenset areal og høyde,

dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr 3, fordi eiendommen ligger mindre enn 50 meter fra dyrka mark.

Hensynene bak disse bestemmelsene er å hindre konflikter mellom landbruket og andre brukergrupper som ofte har kryssende interesser. Det kan for eksempel være snakk om støy og lukt fra landbruksdrift. Bestemmelsen bidrar også til å sikre at ikke dyrka mark på sikt utsettes for et nedbyggingspress via en bit-for-bit nedbygging ved senere utvidelser.

I dette tilfellet er det snakk om å oppføre en garasje på en eiendom som har vært benyttet som boligeiendom siden 80-tallet. Oppføring av garasje antas ikke å sette hensynene bak kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr til side i dette tilfellet, ettersom garasjen ikke antas å øke konfliktnivået mellom landbruk og andre brukergrupper, og det ikke anses sannsynlig at det vil medføre press på den dyrka marka på sikt.

For at en dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2 (2).

Fordelene ved oppføring av garasje er at den vil skjerme noe mot landbruksarealet og således kan være med på å dempe en potensiell konflikt mellom landbruket og beboerne.

Bygningsmyndigheten kan ikke se noen klare ulemper ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Etter en helhetsvurdering anser bygningsmyndigheten at vilkåret om at fordelene skal være klart større enn ulempene ved dispensasjonen som oppfylt.

Fylkesmannen har ingen merknader til dispensasjonen forutsatt at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Garasjen er allerede oppført og ligger, etter bygningsmyndighetens syn, ikke unødig eksponert i landskapsbildet, og den er oppført i materialer og fargevalg som er tilpasset plasseringen.

Bygningsmyndigheten finner derfor ikke grunn til å stille særlige vilkår om dette for dispensasjonen.

Ettersom begge vilkårene for å gi dispensasjon anses oppfylt kan dispensasjon for oppføring av garasje innvilges.

Behandling av dispensasjon fra regulert grad av utnytting

Innglassing av veranda og bruksendring av garasje til bolig er begge tiltak som krever dispensasjon fra regulert grad av utnytting, ettersom grad av utnytting regnes etter BYA til bolig/netto tomt i reguleringsplanen. Garasjer skal etter reguleringsplanen ikke regnes med i BYA, men er begrenset til maksimalt 35 m². Ettersom tilleggsarealet ikke ble endret til boligformål når den ble lagt til

boligeiendommen, skal dette i utgangspunktet ikke medregnes i tomtas nettoareal. Bygningsmyndigheten vil varsle planmyndigheten om at arealformålet bør endres ved neste kommuneplanrullering.

Bygningsmyndigheten har i vurderingen av om det kan gis dispensasjon fra grad av utnyttning sett på hvilke tall ulike utregningsmetoder vil gi. Dersom man beregner grad av utnyttning som beskrevet i reguleringsplanen uten å ta med arealet som er satt av til LNF vil de omsøkte tiltakene gi en grad av utnyttning på 30,6 %. Dersom man regner med arealet avsatt til LNF i tomtas nettoareal vil de omsøkte tiltakene gi en grad av utnyttning på 19 % hvis man regner etter reguleringsplanens metode hvor garasjer unntas. Ettersom garasjen er noe større enn det reguleringsplanen åpner for, bør man legge til det overskytende arealet hvis man går for denne metoden. %BYA blir da 19,6. Hvis man regner etter %BYA av hele eiendommen, slik som er vanlig i nye planer i dag, medfører alle tiltakene, inkludert den omsøkte garasjen, en BYA på 21,9 %.

Hensynene bak bestemmelsen om grad av utnyttning er å sikre tilstrekkelig med luft og lys rundt bygningene, og gode uteoppholdsarealer. Planen er fra en tid hvor både bilene og garasjene var mindre enn i dag, og det var vanlig å sette maksimal størrelse på garasjer uavhengig av tomtestørrelsen, samtidig som husenes størrelse skulle harmonere med eiendommenes størrelse. I dag er det vanlig å beregne BYA av den totale bebyggelsen, og man har også i dag ofte maksimumbestemmelser for garasjer i tillegg. Når huset ble bygget ble det bygget med en garasje på ca. 30 m² sammenbygget med boligen, akkurat slik reguleringsplanen sier at det fortrinnsvis skulle gjøres. Nå ønsker man altså å bruke denne garasjen til bolig. Garasjen er også delvis plassert utenfor byggegrensa langs Kildeveien, dette krever også dispensasjon og vil bli drøftet nedenfor. De omsøkte tiltakene medfører ikke noen ny BYA etter dagens regler, og er i tråd med reguleringsplanens grad av utnyttning hvis man anser tilleggsarealet (LNF) som en del av boligtomta, noe som også ble forutsatt når huset ble oppført. Dette gjelder også dersom man legger til det garasjearealet som overstiger 35 m² (19,6 % BYA). Bygningsmyndigheten anser det som en stor svakhet at dette arealet ikke ble omregulert i forbindelse med byggingen, og at det i alle tilfeller burde vært satt av til bolig i kommuneplanens arealdel. Disse forholdene gjør at bygningsmyndigheten anser at hensynene bak bestemmelsen om maksimal grad av utnyttning ikke vesentlig tilsidesettes ved en dispensasjon i denne konkrete saken, til tross for at det er snakk om et BYA på 30,6 % på den delen av eiendommen som er satt av til bolig. Dette fordi den faktiske graden av utnyttning på eiendommen er innenfor det reguleringsplanen stiller som maksimal grad av utnyttning når vi legger til det arealet som allerede ved oppføring av boligen ble regnet med i tomtas areal.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen 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 kan ikke bygningsmyndighetene se at det foreligger noen klar samfunnsmessig fordel ved å innvilge dispensasjonen. Det er i søknaden anført at en dispensasjon vil gi en stor fordel for tiltakshaver som vil gå en lukket terrasse som skjerner for vær og vind, og at det ikke vil medføre noen ulemper for naboene. Det vil også være en fordel for tiltakshaver med et nytt soverom uten å måtte tilbygge boligen. Bygningsmyndigheten er enig i at dette kan anses som fordeler, men at de er basert på individuelle hensyn. I henhold til SOM-2014-3266 kan disse fordelene tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved dispensasjonen. I dette tilfellet er bygningsmyndigheten enig i at en dispensasjon ikke vil medføre ulemper for naboene, ettersom tiltakene i hovedsak skjer på areal som allerede i dag er benyttet til BYA etter dagens beregning. Bygningsmyndigheten må likevel vurdere dispensasjonens eventuelle presedensvirkning som vil kunne være en ulempe ved alle dispensasjoner. I denne konkrete saken kan ikke bygningsmyndigheten se at det foreligger en uheldig presedens. Det er snakk om en eiendom som består av to arealformål grunnet svakheter i kommunens planlegging, og som allerede ved oppføring av boligen var regnet med i eiendommens areal. Hvis planleggingen var gjort slik den etter bygningsmyndighetens syn burde, vært ville tiltaket ikke trengt dispensasjon. Det er av avgjørende betydning at det går frem av sakspapirene fra oppføring av boligen at man ble pålagt å kjøpe til arealet som i dag er satt av til LNF-spredd for å få oppføre boligen. Etter en helhetsvurdering har bygningsmyndigheten derfor kommet til at vilkårene for å innvilge søknaden om dispensasjon fra regulert grad av utnytting er oppfylt.

Behandling av søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense

Bruksendringen av garasjen krever også dispensasjon fra regulert byggegrense. Hensynene bak byggegrenser langs vei er trafiksikkerhet, å sikre areal til veivedlikehold, og å sikre godt bomiljø langs veien. Det omsøkte tiltaket medfører ikke oppføring av ny bygning, og tilsidesetter således ikke arealhensynet eller trafiksikkerhetssynet. Den endrede bruken kan dog være i konflikt med hensynet til godt bomiljø langs veien fordi man ønsker å endre bruken fra ikke-støyfølsom bruk (garasje) til støyfølsom bruk (soverom). Ettersom veien er opparbeidet helt i sydkant av den regulerte veien gjør likevel ikke dette hensynet seg gjeldende med styrke i denne saken. Den regulerte byggegrensa er på 12,5 m fra regulert midtlinje, mens tiltaket plasseres ca. 12 meter fra opparbeidet veimidd. Det er ingen vinduer i fasaden mot veien. Bygningsmyndigheten vurderer derfor at en dispensasjon ikke vil sette hensynene bak byggegrensa vesentlig til side.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene. Som tidligere nevnt er det samfunnsmessige fordeler som her skal tillegges avgjørende vekt, men individuelle fordeler kan tillegges vekt ved fravær av ulemper. I denne saken kan ikke

bygningssmyndigheten se ulemper ved å gi dispensasjon. Det er en økonomisk fordel for tiltakshaver å kunne utvide boligens hoveddel uten å måtte bygge nytt areal. Ettersom eiendommen allerede er høyt utnyttet mener bygningssmyndigheten at dette er positivt også for samfunnet som helhet. Veimyndigheten har ingen innvendinger til tiltaket. Bygningssmyndigheten mener etter en helhetsvurdering at fordelene ved en dispensasjon fra regulert byggegrense er klart større enn ulempene i dette konkrete tilfellet.

Etter dette vurderes vilkårene for å innvilge søknaden om dispensasjoner som oppfylt for samtlige av de tre dispensasjonene, og bygningssmyndigheten innvilger derfor søknaden om dispensasjon fra regulert grad av utnytting og regulert byggegrense med hjemmel i pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan), jf. Pbl § 19-2 for innglassing av terrasse og bruksendring av garasjetilbygg til hoveddel, og søknaden om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr 3 med hjemmel i Pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf § 19-2 for oppføring av garasje.

Fravik fra TEK

Det er ikke søkt om fravik fra TEK.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan og bygningssloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet 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.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningssmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver, jf. pbl § 21-10.

Plan- og bygningssmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningssmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at plasseringen blir i henhold til tillatelsen.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et 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

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	2	12100	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

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

Tiril Røssum-Tokerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Niels Sandgaard Andersen

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.