



Øyvind Dalanger
Kampheimveien 21 D
0685 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/31201 - 11 / KRIFOLKE

Dato:

30.11.2020

Gbnr 266/11 - Jansbergveien 26 - Veranda - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Veranda
Byggested: Gbnr 266 / 11 Jansbergveien 26
Tiltakshaver: Øyvind Dalanger

Vi viser til søknad mottatt 02.04.2020.

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.

Delegasjonsaksnr: 1053/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 02.04.2020, komplett 10.11.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense fra veg fastsatt i kommuneplanen, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
3. Vilkår; Verandaen er nær kommunal vannledning. Det er et vilkår for denne tillatelsen at ved en eventuell skade på ledningen, må kommunen kunne utføre vedlikehold uten å bli erstatningsansvarlige for eventuelle skader på verandaen.

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.

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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. 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

Veranda. Opprinnelig veranda er blitt utvidet med 14,56 m², total veranda er etter tiltaket på 29,64 m².

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	14,56 m ²	14,56 m ²	14,56 m ²
SUM	14,56 m ²	14,56 m ²	14,56 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 10.11.2020
2. Tegninger mottatt 10.11.2020
3. Dispensasjonssøknad mottatt 09.06.2020

Saksgang/historikk

Tiltakshaver sendte inn melding om veranda unntatt søknadsplikt 02.04.2020.

Bygningsmyndigheten sendte mangelsbrev 06.05.2020.

Tiltakshaver sendte et brev 11.05.2020.

Bygningsmyndigheten svarte i brev datert 18.05.2020.

Tiltakshavers søknad om dispensasjon ble mottatt 09.06.2020.

Bygningsmyndigheten sendte mangelsbrev 25.09.2020.

Tiltakshavers søknad om tiltak ble mottatt 10.11.2020.

Det har under høsten vært dialog mellom tiltakshaver og bygningsmyndigheten på mail og telefon, samt at det ble foretatt befarings 06.11.2020.

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

Vegmyndigheten i kommunen har blitt forelagt dispensasjonssøknaden og har gitt sitt samtykke i uttalelse 17.11.2020.

Det er en vannledning i nærheten av tiltaket og vi har forelagt søknaden for VA-avdelingen. VA-avdelingen uttalte 30.11.2020 at verandaen ser ut til å være 4 meter fra vannledningen. Innmålingen av ledningen er dog usikker, så vannledningen kan ligge nærmere. Det er et vilkår for denne tillatelsen at ved en eventuell skade på ledningen, må kommunen kunne utføre vedlikehold uten å bli erstatningsansvarlige for eventuelle skader på verandaen.

Det er ikke innhentet andre uttalelser.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (planID 0125201601) og arealet er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens regler om avstand fra kommunal veg, jf. kommuneplanen § 4.9 bokstav c. Byggegrensen til kommunal veg er 15 m. I dette tilfellet viser situasjonsplan mottatt 10.11.2020 at avstanden er 1,86 m. Det er en hekk mellom verandaen og veien.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

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

Veien syd for verandaen er en del av 266/1 og det er fremlagt nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Veiene rundt eiendommen driftes som kommunal vei og det foreligger uttalelse fra vegmyndigheten på at samtykke gis. Bygningsmyndigheten har vært på befarings. Eiendommen ligger i yttersving på veien. Det er en hekk mellom veien og verandaen. Det er vanskelig å se hvordan verandaen vil kunne hindre veidriften. Utformingen av verandaen gir eier en god utnyttelse av tomten og er heller ikke til hinder for allmenheten. For eier er verandaen hensiktsmessig plassert og bygningsmyndighet finner å kunne godkjenne plasseringen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4, 3. ledd bokstav a.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 10.11.2020, 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 i nærheten av 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

Verandaen er ikke tilknyttet vann og avløp.

Verandaen er anlagt nær kommunal vannledning. Dersom kommunen må utføre vedlikehold på vannledningen, er kommunen ikke erstatningsansvarlig for eventuelle skader på verandaen.

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 er søkt om dispensasjon fra byggegrensen på 15 m fra kommunal veg angitt i kommuneplanen § 4.9 bokstav c. Hensynene bak bestemmelsen er å ivareta muligheten for forsvarlig drift av veien, og til dels sikkerheten for bebyggelsen.

Det klare utgangspunkt er at bestemmelsene i kommuneplanen skal følges. Byggegrensen fra kommunal veg er 15 m. Bygningsmyndigheten har vært på befaring. Eiendommen ligger i yttersving for veien. Det er en hekk mellom veien og verandaen.

Situasjonsplan mottatt 10.11.2020 viser at avstanden fra verandaen til nabogrensene er som følger;

- 1,86 m mot syd og veien.
- 11 m mot nabogrensen i øst
- 23 m mot nabogrensen i vest.

Avstanden mot øst er også for kort sett i forhold til kommuneplanens bestemmelser, men verandaen forverrer ikke opprinnelig tilstanden. Utvidelsen av verandaen er skjedd mot syd.

Gitt at eiendommen og verandaen befinner seg i en yttersving vil det av fysiske grunner være en mulighet for at kjøretøy vil kunne kjøre ut i yttersvingen. Slik sett er det mindre hensiktsmessig at det er bygget nærmere enn byggegrensen tillater. Hastighetsgrensen for veien er dog 30 km/t og faren for utkjøringer anses derfor for å være begrenset. I dette konkrete tilfellet er det en veranda som kommer nærmere enn byggegrensen. Man har kun midlertidig opphold på verandaer og i all hovedsak i våken tilstand. Bygningsmyndigheten finner derfor at verandaen må vurderes mildere enn om det hadde vært tale om et tilbygg i form av utvidelse av huset utover byggegrensen.

Veien syd for eiendommen er i privat eie og det foreligger nabosamtykke for plasseringen. Veien mot øst er også i privat eie. Veiene rundt eiendommen driftes som kommunal vei og veimyndigheten har gitt sitt samtykke til plasseringen. Det er vanskelig å se hvordan den utvidede verandaen på innsiden av hekken vil kunne hindre veidriften. Utformingen av verandaen gir eier en god utnyttelse av tomten og er heller ikke til hinder for allmenheten. For eier er verandaen en hensiktsmessig utnyttelse av eiendommen. Bygningsmyndigheten finner etter en samlet vurdering at verandaen i dette konkrete tilfellet ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen.

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, 2. 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. Fordelene ved å tillate en dispensasjon er i dette tilfellet utelukkende for eier av eiendommen og beboerne. Verandaen muliggjør rekreasjon. Verandaen er på husets sydside og det er fri utsikt mot øst. Verandaen hindrer ikke allmenhetens bruk av veien, og vil heller ikke hindre drift av veien.

Bygningsmyndigheten har etter en samlet vurdering kommet til at det er en klar overvekt av argumenter som taler for dispensasjon. Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Fravik fra byggt teknisk forskrift (heretter TEK17)

Det er ikke søkt fravik fra TEK17.

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.

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

Søknadspliktige 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	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Kristina Folkenborg
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Øyvind Dalanger

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.