



Sh Prosjekt As  
Morstongveien 60  
1859 SLITU

Deres ref.:

Vår ref.:

23/1742 - 9 / INGSVENS

Dato:

29.06.2023

## Gbnr 286/13 - Ørjeveien 569 - Tilbygg til bolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Tilbygg til bolig  
Byggested: Gbnr 286 / 13 Ørjeveien 569  
Tiltakshaver: Liv Marit Biltvedt  
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 14.02.2023. 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: 598/23

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 14.02.2023, komplett 09.05.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Eidsberg (PlanID 0125201601) § 4.9 bokstav b, 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.

### 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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### Tiltaket

Tilbygg til bolig. Boligen får tilbygg både mot retning øst og vest, og en overbygd terrasse mot retning sør slik vist på mottatte situasjonsplan.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		62 m <sup>2</sup>	79,8 m <sup>2</sup>
Plan 1 tilbygg 2	79,8 m <sup>2</sup>	68,8 m <sup>2</sup>	79,8 m <sup>2</sup>
Plan 1 tilbygg 1	39,9 m <sup>2</sup>	34,2 m <sup>2</sup>	39,9 m <sup>2</sup>
Overbygd terrasse	34,3 m <sup>2</sup>		34,3 m <sup>2</sup>
SUM	154 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	233,8 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 09.05.2023
2. Tegninger mottatt 24.03.2023

### Saksgang/historikk

Søknad om tiltak ble mottatt til kommunen 14.02.2023, tilbakemelding om mangler ble sendt 01.03.2023. Saken ble sendt til Viken fylkeskommune for uttalelse 07.03.2023. Supplering av søknad ble mottatt 24.03.2023. Uttalelse fra Viken fylkeskommune forelå 24.04.2023, og nytt mangelbrev ble sendt samme dag. Dispensasjonssøknad ble mottatt 09.05.2023, søknad ble da komplett.

### 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

Viken fylkeskommune 24.04.2023

Vår vurdering er at saken bør behandles som en dispensasjon fra bestemmelse § 4.9 bokstav b. i kommuneplanens arealdel for Eidsberg. Vi har forøvrig ingen motforestillinger til at kommunen gir dispensasjon som omsøkt.

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for E18 Melleby - Askim gr. (PlanID 012520030003) og kommuneplanens arealdel Eidsberg (PlanID 0125201601)

Omsøkte tiltak er i tråd med planformålet frittliggende småhusbebyggelse, men i strid med regulert byggegrense 50 meter fra FV 128, målt fra midtlinjen i nærmeste kjørefelt. Det søkes om dispensasjon fra forholdet.

### Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke av tiltaket. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

### **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**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 09.05.2023, 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 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.

### **Vann og avløp**

Ikke relevant.

### **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 i kommuneplanens arealdel for Eidsberg (PlanID 0125201601) § 4.9 bokstav b, regulert byggegrense 50 meter fra RV 128.

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:

Hensynene som ligger til grunn for regulering av byggegrense mot vei, er for det første trafikksikkerhet og friskt. Bygninger som er til sjenanse for trafikantene langs veien, eller boliger som kan være utsatt for trafikanter som kjører utfor veien, bør unngås.

For det andre fremheves hensynet til forsvarlig og effektiv drift og vedlikehold av vei og tilstøtende områder, særlig vinterstid med snøbrøyting og utkast fra snøplog eller fres. Hensynet til fremtidig breddeutvidelse av veien, eller utvidelse av eksisterende gang- og sykkelsti, ligger også til grunn for bestemmelsen. I tillegg kommer hensynene til folkehelse, bokvalitet og miljø. Bebyggelse skal i størst mulig grad skjermes fra støy- og forurensningsplager, som øker proporsjonalt med veiens størrelse.

Omsøkt tiltak gjelder tilbygg til eksisterende bolig, ca 25 meter fra Fv 128 i retning sør. Fylkesveien var tidligere en del av Europavei 18 (også benevnt som Rv 128). Det går en gang- og sykkelsti mellom eiendommen og dagens Fv 128. Søker ønsker å oppføre et mindre tilbygg på fasade mot vest, en overbygget terrasse mot sør, og et tilbygg i to etasjer på fasade mot øst. Til sammen danner dette et større tilbygg på 154 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA). Eiendommens tomteareal er på 5,302 m<sup>2</sup>.

Slik bygningsmyndigheten vurderer saken, vil ikke tilbygget -tross dets størrelse, virke prangende og sjenerende blant eksisterende bebyggelse i området, det vil heller ikke være til sjenanse for trafikantene langs veien. Omsøkte tiltak vil ikke hindre rasjonell brøyting og snøopplag, eller være til ulempe for den daglige driften av vegnettet. Avstand til fylkesvegen og gang- og sykkelstien gjør at faren for utkast av snø og is mot vinduer fra snøplog eller fres anses liten. Momentene taler for at hensynene bak bestemmelsen om avstand fra vei ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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:

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.

Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken, er at eiendommen fortsatt vil oppleves som rommelig med gode uteområder, og at tiltaket ikke vil hindre for sollys, eller være til sjenanse for nærliggende naboer. Tiltaket vil i liten grad stikke seg ut og påvirke de bygde og naturlige omgivelser i negativ retning. Fordelen er at tiltakshaver får en større bolig med mer plass til familien, dette vil også være en fordel for fremtidige eiere og brukere av eiendommen.

Ulempen ved en dispensasjon, kan være at det skapes presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet også vil kunne få dispensasjon fra byggegrensen langs Fv 128, for oppføring av lignende tiltak. Bygningsmyndigheten har etter en konkret vurdering i denne saken, basert på eiendommens karakter, eksisterende bruk og tiltakets art, kommet fram til at en dispensasjon ikke vil skape uheldig presedens.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

#### 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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Ingrid Svensli  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:  
Liv Marit Biltvedt

Mottakere:  
Sh Prosjekt 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.