



Tegnekontoret Henning Dahl
Trøgstadveien 121
1814 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:
20/35527 - 11 / JOFOSTE

Dato:
01.06.2021

Gbnr 300/24 - Lundebyeveien 81 - Bruks- og fasadeendringer - Tidligere dispensasjonsvedtak - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Bruks- og fasadeendringer
Byggested: Gbnr 300 / 24 Lundebyeveien 81
Tiltakshaver: Marius Nicolaisen
Ansvarlig søker: Tegnekontoret Henning Dahl

Vi viser til søknad mottatt 17.07.2020. 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: 450/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 17.07.2020, komplett 23.04.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra følgende forhold:
 1. Byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag og sjø jf pbl § 1-8, og
 2. Byggegrense langs vei i kommuneplanen for Eidsberg § 4.9 b) jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
 3. Dispensasjonen gjelder for bruksendring av eksisterende menighetshus til boligformål.

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:

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

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

Godkjenning av ansvarsrett

Følgende foretak er tildelt godkjenning for ansvarsrett jfr. SAK10 § 11-4, 6. ledd:

Foretak	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Tegnekontoret Henning Dahl Org.nr. 992949465	SØK	1	Ansvarlig søker
Tegnekontoret Henning Dahl Org.nr. 992949465	PRO	1	Opptegning av eksisterende bygning, ny planløsning

Tiltaket

Bruks- og fasadeendringer.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		116 m ²	123 m ²
Plan 1		174 m ²	184 m ²
SUM	195 m ²	290 m ²	307 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 15.10.2020
2. Plan- og snittegninger mottatt 23.04.2021
3. Fasadetegninger mottatt 17.07.2020

Saksgang/historikk

Søknad om bruksendring kom inn 17.07.2020. Dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen var tidligere gitt i sak 19/789 i tidligere Eidsberg kommune. Mangelbrev sendt 02.09.2020. Svar på nabovarsel mottatt 15.10.2020. Mangelbrev sendt 22.10.2020. Søknad om dispensasjon og komplette tegninger kom inn 23.04.2021. Søknad sendt på høring til Viken fylkeskommune 27.04.2021. Høringssvar mottatt 24.05.2021.

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

Uttalelse fra Viken fylkeskommune:

«Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Saken har vært forelagt avdeling for kulturarv v/ Seksjon arkeologi og nyere tids kulturminner, samt avdeling for samferdsel til uttalelse, og det foreligger ingen merknader til saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (planID 0125201601). § 4.9 b) fastsetter en byggegrense på 50 m fra fylkesveier som inntil 1.1.2010 var riksveier. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen, se avsnitt om dispensasjon under. Det søkes også om dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen jf pbl § 1-8. Dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen er gitt i sak 19/789 i tidligere Eidsberg kommune.

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

Det foreligger nabosamtykke for plassering 3 meter fra nabogrensen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote 166,0, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.10.2020, 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 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

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

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 ulemperne 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 to forhold:

- Byggegrense langs vei jf kommuneplanen for Eidsberg § 4.9 b
- Byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag og sjø jf pbl § 1-8, og

Kommuneplanen for Eidsberg § 4.9 b. fastsetter at det «langs fylkesveier som inntil 1.1.2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter.» Dette gjelder blant annet fylkesvei 128. Omsøkte tiltak ligger på det nærmeste ca 23 m fra veiens midt.

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense langs vei er å sørge for tilstrekkelig sikt, å sikre arealer til nødvendig vedlikehold og evt. framtidig utbedring av veien, samt å beskytte mennesker mot støy.

Formålet med byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Tiltaket befinner seg på det nærmeste ca 40 m fra vannkanten.

Omsøkte tiltak gjelder bruksendring av eksisterende menighetshus til boligformål. Det er tidligere godkjent en leilighet i bygningens overetasje. Tiltaket innebærer at denne boenheten nå utvides til å omfatte hele bygningen. Tiltaket innebærer ikke at bebyggelse skal oppføres nærmere hverken veien eller strandsonen enn i dagens situasjon. Bygningen befinner seg tilstrekkelig langt fra vannkanten til at det er plass til allmenn ferdsel langs stranden. Det skal heller ikke opprettes noen ny boenhet på eiendommen. Det kan tillegges at annen bebyggelse i nærheten av tiltaket ligger både nærmere vannkanten og med tilsvarende avstand til veien. Tiltaket skiller seg altså ikke ut fra områdets overordnede struktur.

Kommunens vurdering er at hensynene bak byggegrense langs vei og byggeforbud i strandsonen ikke blir vesentlig tilsidesatt, ettersom tiltaket kun omfatter gjenbruk av eksisterende bebyggelse.

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 med dispensasjon er at den eksisterende bygningen kan fortsette å brukes og eiendommen vedlikeholdes, i stedet for at tomta blir overgrodd og ustelt mens bygningen forfaller. Menigheten som tidligere har brukt eiendommen hadde ikke lenger ressurser til å forvalte den, og ønsket derfor å selge den. Å finne en kjøper til bruksformålet menighetshus ville være vanskelig, ettersom dette er en mer sjelden bygningstype. Bruk av eiendommen som boligeiendom vil også innebære mindre trafikk til og fra eiendommen enn under tidligere bruk.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for bruksendring av menighetshus i Lundebyeveien 81 til bolig.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	17700	1	17700	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Oversendelse til andre myndigheter	3540	1	3540	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Marius Nicolaisen

Mottakere:

Tegnekontoret Henning Dahl

Viken fylkeskommune

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 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.