



Anders Ruud  
Lundebyveien 58  
1878 HÆRLAND

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/30608 - 7 / TIRROSSU

Dato:  
26.05.2020

## Gbnr 300/46 - Lundebyveien 58 - Riving av garasjer og oppføring av garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Riving av garasjer og oppføring av garasje  
Byggested: Gbnr 300 / 46 Lundebyveien 58  
Tiltakshaver: Anders Ruud

---

Vi viser til søknad mottatt 25.03.2020.

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: 381/20

### Vedtak:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 25.03.2020, jf. pbl § 20-2 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 byggegrense langs E18 fastsatt i kommuneplanbestemmelse § 4.9 a) og LNF formålet, jf. pbl 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf § 19-2. Dispensasjonene gis på følgende vilkår
  - De eksisterende uthusene må være revet før den nye garasjen kan tas i bruk

- Garasjen må oppføres med farger og materialer som gjør at den ikke stikker seg unødige ut i landskapsbildet.

**Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest** (ev. midlertidig brukstillatelse).

### Tiltaket

Riving av garasjer og oppføring av garasje

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		64 m <sup>2</sup>	69,3 m <sup>2</sup>
SUM	69,3 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>	69,3 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 05.05.2020.
2. Tegninger mottatt 05.05.2020
3. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken mottatt 19.05.2020
4. Uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 15.05.2020
5. Uttalelse fra Statens vegvesen mottatt 20.05.2020

### Saksgang/historikk

Søknad kom inn 25.03.2020 og var komplett 05.05.2020. Søknaden ble sendt på høring 12.05.2020 og høringsuttalelser fra Viken Fylkeskommune (fylkeskonservatoren), Fylkesmannen i Oslo og Viken og Statens Vegvesen forelå henholdsvis 15.05.2020, 19.05.2020 og 20.05.2020.

### 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

Uttalelse fra Fylkeskonservatoren – Fylkeskonservatoren har ingen merknader.

Uttalelse fra Fylkesmannen – Fylkesmannen har ingen merknader.

Uttalelse fra veimyndigheten – Statens Vegvesen har ingen merknader

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes delvis av reguleringsplanen E18 Melleby-Marker grense (PlanID 012519950001) og er delvis uregulert og avsatt til LNF-område i Kommuneplanens arealdel (Eidsberg) (PlanID 0125201601).

Den nye garasjen plasseres delvis innenfor byggegrense langs E18 (50 meter) og delvis på areal satt av til LNF-område. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra byggegrensa langs E18 (kommuneplanbestemmelse § 4.9 a) og LNF-formålet. Se avsnittet om dispensasjon.

### **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**

Det foreligger nabosamtykker for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensene. Plasseringen anses som hensiktsmessig og fornuftig, og hensynene bak pbl § 29-4 anses ikke tilsidesatt av plasseringen da det ikke ligger andre bygninger i nærheten på eiendommene som har samtykket til plasseringen, og det er lite trolig at det vil være aktuelt å føre opp tiltak på disse eiendommene i nærheten av det her omsøkte tiltaket. Den nye garasjen plasseres også lenger fra nabogrensene enn de eksisterende som rives. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a). Høydeplasseringen godkjennes til kote 166,5, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 05.05.2020, jf. 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 tomta.

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**

Det skal ikke legges inn vann eller avløp i tiltaket.

### **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 kulant 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 dispensasjoner fra kommuneplanbestemmelse § 4.9 a) om byggegrense langs E18 og bygging i LNF1. Bygningsmyndigheten anser at søknadene omfatter både søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og kommuneplanbestemmelse § 4.3. f) nr. 3 om at spredt bebyggelse bare kan oppføres på eiendommer som ligger mer enn 50 meter fra dyrket mark. Hensynene bak sistnevnte bestemmelse sammenfaller med hensynene bak bestemmelsen og vil drøftes felles.

Hensynene bak byggegrensa langs E18 er å ivareta trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring og miljøet på eiendommene langs veien.

De omsøkte tiltakene består i å rive to mindre bygninger og oppføre en ny garasje. Den nye garasjen trekkes ca 2,5 meter vekk fra veien enn de eksisterende bygningene. Tiltakene vil således føre til at bebyggelsen på eiendommen blir mindre i strid med byggegrensen enn situasjonen er i dag. Videre vil miljøet på eiendommen være bedre med en garasje som kan dempe noe støy fra veien enn uten. Når det er snakk om en garasje uten rom til varig opphold vil heller ikke støy i og rundt selve tiltaket være problematisk, i motsetning til om det skulle føres opp bygning med rom til varig opphold.

Bygningsmyndigheten mener derfor at det første vilkåret for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, er oppfylt.

For at en dispensasjon fra byggegrensa skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være vesentlig større enn ulempene. Fordelene ved en dispensasjon her er at situasjonen etter tiltakene det søkes dispensasjonen vil være en eiendom med færre bygninger som vil oppfattes som mer ryddig både for veifarende, og for de som ellers oppholder seg i området. Det er også en fordel at den nye garasjen trekkes lenger vekk fra veien enn eksisterende bebyggelse. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ulemper ved en dispensasjon, og vi kan ikke se at det vil medføre uheldig presedens. Bygningsmyndigheten mener derfor at også det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2, at fordelene er klart større enn ulempene, er oppfylt.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs E18 innvilges.

Hensynene bak LNF-formålet og kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3 er å sikre arealer til landbruk-, natur- og friluftsliv og å minimere konflikter mellom landbruk og annen bruk av arealer.

I denne saken er det snakk om å oppføre en garasje på ca 70 m<sup>2</sup> som erstatning for to eksisterende uthus på en eksisterende boligeiendom som delvis er regulert til bolig og delvis er avsatt til LNF-område. Eiendommen grenser mot dyrka mark i nord og øst. Det foreligger samtykke til plassering inntil 2 meter fra dyrka mark fra grunneier av den dyrka marka. Tiltaket vil ikke medføre endret bruk av eiendommen og det vil derfor ikke føre til økt konflikt mellom eiendommens bruk som boligeiendom og landbruk-, natur og friluftslivsmål. En garasje vil også kunne bidra til å dempe støy fra landbruket som er et av de viktigste hensynene bak kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3.

Bygningsmyndigheten mener derfor at det første vilkåret for å innvilge dispensasjoner etter plan- og bygningsloven § 19-2, at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, er oppfylt.

For at en dispensasjon fra byggegrensa skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være vesentlig større enn ulempene. Fordelene ved en dispensasjon her er at situasjonen etter tiltakene det søkes dispensasjonen vil være en eiendom med færre bygninger som vil oppfattes som mer ryddig både for og de som ellers oppholder seg i området. Det er også en fordel at den nye garasjen trekkes noe lenger vekk dyrka mark enn den eksisterende bebyggelsen. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ulemper ved en dispensasjon, og vi kan ikke se at det vil ikke medføre uheldig presedens. Bygningsmyndigheten mener derfor at også det andre vilkåret for å innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2, at fordelene er klart større enn ulempene, er oppfylt dersom det settes vilkår om at eksisterende uthus må rives før garasjen tas i bruk.

Dispensasjonssøknaden har vært hørt hos Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. De hadde ingen merknader til en dispensasjon, men Fylkesmannen anbefaler at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende

unødig eksponert i landskapsbildet. Den omsøkte garasjen har en mønehøyde på 4,1 meter, noe som anses som en beskjedne høyde. Tiltaket anses derfor som godt tilpasset området. Bygningsmyndigheten vil likevel stille vilkår om at bygningen oppføres med materialer og farger som gjør at bygningen ikke stikker seg ut i landskapsbildet.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet og kommuneplanbestemmelse § 4.3 f) nr. 3 innvilges på vilkår om av bygningen oppføres i farger og med materialer som gjør at bygningen ikke stikker seg ut i landskapsbildet og at eksisterende uthus rives før garasjen tas i bruk.

### **Fravik fra TEK**

Det er ikke søkt om fravik fra TEK.

### **Forholdet til private rettsforhold**

Tillatelse etter plan og bygningsloven 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**

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

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene 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](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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Riving mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	3630	2	7260	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Anders Ruud



## **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.