



Thomas Berget Krogh
Mellebyveien 266
1878 HÆRLAND

Deres ref.:

Vår ref.:

21/10926 - 8 / BENSTAA

Dato:

21.02.2022

Gbnr 301/18 - Mellebyveien 266 - Carport - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Carport
Byggested: Gbnr 301 / 18 Mellebyveien 266
Tiltakshaver: Thomas Berget Krogh

Vi viser til søknad mottatt 20.12.2021. 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: 140/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 19.12.2021, komplett 08.01.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål i landbruks-, natur- og friluftformål for oppføring av carport jf. pbl § 11-6 jf § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal tilpasses eksisterende bolig, når det gjelder materialvalg, bygningsmessige arbeider og fargevalg, slik at carporten ikke fremstår unødvendig eksponert i terrenget.

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

Carport

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	40 m ²	38 m ²	40 m ²
SUM	40 m ²	38 m ²	40 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsskart/oversiktsbilder mottatt 19.12.2021
2. Plan- og fasade tegninger mottatt 19.12.2021

Saksgang/historikk

Søknaden ble mottatt 19.12.2021, og supplert med søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen, 08.01.2022.

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

Det er innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune.

Statsforvalteren har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil komme i konflikt med noen vesentlige nasjonale- eller regionale interesser som vi skal ivareta. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at carporten ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Viken Fylkeskommune har følgende vurdering:

«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 Kommuneplanens arealdel 2015-2027 PlanID 0125201601, og er del av LNF1 område. Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelsen i § 5.3 andre ledd

bokstav a, hvor det ikke tillates oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Søknaden om dispensasjon fra arealformålet ble mottatt i kommunen 08.01.2021.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonskart/oversiktsbilde. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Bygningsmyndigheten minner om vilkårene for dispensasjonen, og gjentar at materialvalg og farger må tilpasses tiltakets naturlig omgivelser og samsvare med boligen for øvrig.

Beliggenhet

Det foreligger nabosamtykke og uttrykkelig og samtykkende avstandserklæring fra Gbnr 301/10, for plassering av tiltaket nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Bygningsmyndigheten må likevel vurdere om naboene beholder tilsvarende kvaliteter som den eiendom som skal bebygges, så som lys, luft med mer.

Carporten oppføres som en mindre forlengelse av eksisterende bolig, og utgjør ingen nevneverdig endring av boligens utforming og uttrykk. Tiltakets plassering på tomten, med god avstand til naboens bolig, ivaretar hensynet til brannsikkerhet og vurderes som tilfredsstillende og hensiktsmessig. Tiltaket vil ikke utgjøre en nevneverdig begrensning i naboens tilgang på lys og luft, og strøkets byggemønster og åpenhet ivaretas.

Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonskart, mottatt 20.12.2022, 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

Endres ikke av 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

Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelsen i § 5.3 andre ledd bokstav a. Eiendommen omfattes av LNF1 område, og det tillates ikke oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Søknaden om dispensasjon fra arealformålet ble mottatt i kommunen 08.01.2021.

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 arealformål landbruks-, natur- og friluftformål er sikring og bevaring av områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, samt eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Den underliggende tanken er å fremme en bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og behold landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen.

Kommuneplanens bestemmelse § 5.3 sonderer mellom LNF1 og LNF2 – områder, hvor hensynene vektlegges særlig tungt i LNF1 områdene. Dette er områder med behov for utstrakt vern av landbruksinteresser og natur og hvor nye bygninger eller andre konstruksjoner som ikke er ledd i stedbunden næring, ikke tillates oppført. Arealformålet skal med dette forhindre fortetting og nedbygging av områdene.

Spørsmålet for bygningsmyndigheten er om hensynene bak kommuneplanens formålsbestemmelse blir «vesentlig» tilsidesatt av omsøkt tiltak.

Omsøkt tiltak planlegges oppført som en mindre forlengelse av eksisterende bolig og skal erstatte en frittstående bod som rives. Området hvor tiltaket planlegges oppført, ansees som en del av gårdsplassen og vil ikke innebære noen større endring i arealbruken, berøre dyrket mark eller forstyrre bevaringsverdig natur. Bygningsmyndigheten bemerker at det ikke dreier seg om en «ny» bygning, men et tilbygg til eksisterende bolig. Forutsatt at tiltaket tilpasses eksisterende bolig når det gjelder materialvalg, bygningsmessige arbeider og fargevalg, vil ikke carporten fremstå unødvendig eksponert i terrenget eller bryte nevneverdig med landskapsbildet.

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.

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.

Bygningsmyndigheten kommer etter dette til at hensynene bak kommuneplanens formålsbestemmelse ikke blir «vesentlig» tilsidesatt av omsøkt tiltak.

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 saken er hovedsakelig basert på individuelle hensyn. Tiltakhavers eiendom mangler garasje og carporten gir en egnet plassering for bilen i ly for vær og vind, særlig vinterstid. I tillegg planlegges tiltaket benyttet til oppbevaring av elsykkel, sportsutstyr og vedlikeholds materiell. Omsøkt tiltak vil i følge tiltakshaver skape økt trivsel og helse for beboerne, og være energibesparende.

Etter det bygningsmyndigheten kan se, vil tiltaket berøre omgivelsene og naboene i liten grad, da eiendommen ligger i naturlige omgivelser med spredt bebyggelse og god avstand til nærmeste hus. Tiltaket vil som tidligere nevnt ikke stikke seg nevneverdig ut i området.

Ulempen ved en dispensasjon, kan være at det skapes en presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet og LNF-områder generelt, også vil kunne få dispensasjon for oppføring av tilsvarende tiltak. Bygningsmyndigheten bemerker imidlertid at en dispensasjonen beror på en grundig helhets vurdering i den konkrete sak og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innefor samme område.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak. Etter en samlet vurdering har vi 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	3800	1	3800	
Dispensasjonssak - delegert	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Bente Staalesen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Thomas Berget Krogh

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.