



Sh Prosjekt AS
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/32780 - 11 / TOBHOYV

Dato:

04.03.2021

Gbnr 304/39 - Lundebyeveien 314 - Tilbygg enebolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg
Byggested: Gbnr 304 / 39 Lundebyeveien 314
Tiltakshaver: Raimond Vikeby
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 06.05.2020. 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: 184/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 06.05.2020, komplett 01.03.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra LNF-formålet og bestemmelse § 4.9 b. til kommuneplanens arealdel for Eidsberg 50 meter byggeforbud mot vei, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig.
- Fargevalg bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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

Tilbygg.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	70 m ²	61.5 m ²	70 m ²
SUM	70 m ²	61.5 m ²	70 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 01.03.2021
2. Tegninger mottatt 01.03.2021

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 06.05.2020. Den ble komplett 01.03.2021

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

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune. Det er ikke kommet inn noen merknader til tiltaket, men Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler at det stilles vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601).

Tiltaket er i strid med LNF-formålet og bestemmelse § 4.9 b. til kommuneplanens arealdel for Eidsberg 50 meter byggeforbud mot vei. Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene.

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 nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Tiltaket er plassert på samme sted som eksisterende garasje. Det er trukket så langt unna veien som mulig og en annen plassering av garasjen vil føre til svært lite praktisk utnyttelse av eiendommen. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote 173, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.03.2021, 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

Utbyggingsområdet ligger delvis på havavsetninger, til dels tykke avsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 07.11.2019. Rapporten fastslår at området er relativt flatt og vurderes som stabilt. Det er ikke gjort setning- og eller bæreevneberegninger da tiltaket fundamenteres til berg.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Endres ikke.

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 LNF-formålet og bestemmelse § 4.9 b. til kommuneplanens arealdel for Eidsberg 50 meter byggeforbud mot vei.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

LNF-formålet:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet. Hensynet bak LNF-formålet er å tilrettelegge for landbruk, hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer, hindre fortetting eksempelvis med flere våningshus enn det landbrukseiendommen krever. LNF-formålet skal også sikre naturområder, allemannsrett og bevare natur. Ansvarlig søker viser til at tiltaket ikke berører dyrket mark. Eiendommen er heller ikke en landbrukseiendom. Det er et søkers vurdering rimelig å ha mulighet til å utvikle bygningsmasser på eksisterende boligeiendommer innenfor landbruksområder. Eiendommen kan ikke benyttes til skog- eller jordbruksproduksjon, og har heller ingen betydning for allment friluftsliv.

Da LNF-formålet skal ivareta landbruksområder er det vanskelig å se at omsøkt tiltak utfordrer hensynene bak formålet. Det er viktig å ivareta og stimulere bygdeområder i tilknytning til landbruk. Dette for å skape et levende lokalmiljø rundt landbrukseiendommene. En boligeiendom har andre behov enn en landbrukseiendom og det kan synes urimelig at de boligeiendommene som faller inn under et LNF-formål ikke skal kunne videreutvikles i tråd med de behov en boligeiendom har.

50 meter byggegrense mot veg

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse § 4 b i Eidsberg kommuneplan – 50 meter byggegrense langs fylkesvei. Byggegrenser mot vei skal ivareta trafikksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei, og skal til dels også sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Byggegrensene bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning. I denne saken er det søkt om oppføring av garasje 22 meter fra fylkesvei. Søker viser til at hele eiendommen ligger innenfor 50 meter byggeforbud der garasjen er trekt så langt det er mulig unna veien og lengre unna enn eksisterende bolig.

I dette tilfellet er eiendommen allerede bebygd med et bolighus og en garasje. Oppføring av en større garasje fører ikke til tilflytning av flere mennesker og er i tillegg trekt så langt unna fylkesvei som eiendoms grensene tillater. Området langs fylkesveien i begge retning bærer lite preg av en helhetlig eiendomsstruktur, og det er forholdsvis langt til naboer.

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 og hensynene bak lovens formålsbestemmelse 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 av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens skjønn forringer ikke tiltaket hensynet bak LNF-formålet eller byggeforbudet mot vei. LNF-formålet er ment å fremme landbruksnæringen, men det må også fortsatt tilrettelegges for utvikling av boligeiendommene som faller inn under formålet. Tiltaket påvirker ikke hensynet bak bestemmelsen negativt da det er en boligeiendom uten landbrukstilknytning. Garasjens plassering utgjør heller ingen negativ effekt på de hensyn som byggegrensen mot vei skal ivareta da garasjen er trekt lengre unna veien enn eksisterende bolig. Garasjen vil heller ikke føre til større trafikk fra eiendommen.

Ulempene ved dispensasjon er at det kan skape en uheldig presedensvirkning for å bygge større garasjer i nærheten av fylkesvei og bygging uten tilknytning til stedbunden næring i LNF-områder. Området er preget av svært spredt boligbebyggelse og presedensvirkningen kan ikke tillegges særlig stor vekt. Det er ikke ønskelig å bygge ned LNF-områder men i dette tilfellet er det snakk om en eiendom uten verdi for de hensyn som LNF-formålet skal ivareta.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	0	1	0	Gebyr satt til 0 kroner pga. overskredet frist
0 m2 til og med 100 m2 BYA	11800	1	11800	Gebyr satt til 0 kroner pga. overskredet frist

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Georg Smedhus
Rådmann

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Raimond Vikeby

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 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.