



Øivind Erland Haugen
Hedemarkenveien 72
1878 HÆRLAND

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4788 - 7 / CECBERGS

Dato:
14.03.2020

Gbnr 308/4 - Hedemarkenveien 72 - Tilbygg enebolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: tilbygg enebolig
Byggested: Gbnr 308 / 4 Hedemarkenveien 72
Tiltakshaver: Øivind Erland Haugen

Vi viser til søknad mottatt 23.10.2019 og supplerende dokumentasjon mottatt 06.02.2020. 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: 187/20

Vedtak:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 23.10.2019 og 06.02.2020. jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
- Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Eidsberg 2015-2027, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Tillatelse og dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved

gjennomføring av tiltaket.

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.

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

Tiltaket

Tilbygg med BYA 30 m² i form av overbygget veranda til eksisterende enebolig.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 06.02.2020
2. Tegninger mottatt 23.10.2019 og 06.02.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 23.10.2019. Supplerende dokumentasjon, situasjonsplan og fasadetegning sør kom inn til kommunen 06.02.2020.

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

Det er innhentet uttalelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling og Viken Fylkeskommune.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen regionale- eller nasjonale miljøinteresser på stedet som vi skal ivareta. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at tilbygget ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Kulturarv i Viken fylke har ingen merknader.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig

for landbruksdrift. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone for friluftsliv. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser og krever derfor dispensasjon. Søknad om dispensasjon er datert 10.10.2019.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket. Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsareal og arealer til parkering.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 06.02.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

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. Det fremkommer opplysninger om observasjoner av rødlistet gulsurv og fremmedart parkslirekne på eiendommen. Disse må artene må hensynstas ved arbeider med tiltaket.

Vann og avløp

Endres ikke av tiltaket.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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 arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan 2015-2027, sist revidert 10.04.2019.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål skal sikre og bevare områder til landbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes og områdene skal ikke privatiseres.

I denne saken søkes det om dispensasjon for oppføring av tilbygg till eksisterende enebolig. Tilbygget har et BYA på 30 m². Eksisterende enebolig er på 90 m². Eiendommen er også bebygd med eksisterende garasje/uthus som har et BYA på omtrent 65 m² basert på målinger i gjeldende kartgrunnlag.

Eiendommen grenser til dyrket mark på øst og sørsiden, og skogarealer på øvrige sider. Gjennom eiendommen fra øst til vest går skogsbilvei som ender i den kommunale veien Hedemarkenveien.

Omsøkte tilbygg er etter bygningsmyndighetens vurdering et tiltak som i seg selv er lite i størrelse og som ikke stikke seg nevneverdig ut i landskapsbildet. Området vil ikke privatiseres ytterligere da bruken av eiendommen ikke endres, og tiltaket er en utvidelse av eksisterende bolig på et allerede opparbeidet hageområde med lite vegetasjon. Naturlig vegetasjon rundt tiltaket og eiendommen bevares, og bidrar også til at tiltaket i denne saken ikke vil gi særlige endrede siluettvirkninger.

Dyrket mark berøres ikke av tiltaket, og eiendommen er heller ikke på nåværende tidspunkt disponert eller bevart til landbruks- natur eller friluftsmål. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hovedhensynene bak arealformålet ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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.

Fordeler i dette tilfellet er i all hovedsak av individuell karakter. Tiltakshaver trekker frem at det er eneste mulighet for solfylt uteplass. Det vil være en fordel for både nåværende eier og senere eiere og brukere av eiendommen at det etableres et funksjonelt uteoppholdsareal, hvor det er gode solforhold. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper, ulemper for naboer og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen

berøres i liten grad ettersom tiltaket i seg selv er forholdsvis lite i størrelse, og ettersom det er tilknyttet eksisterende bebyggelse som heller ikke har utpreget størrelse fra før. Det er ingen vegetasjon som berøres av tilbygget og terrenget på eiendommen gjør at det er få steder egnet for uteoppholdsareal uten vesentlig terrenginngrep eller tilbygg som omsøkt. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at presedensvirkningen ikke gjør seg gjeldende med utpreget styrke i denne saken, da for eksempel tiltak på ubebygde eiendommer og større tiltak vil stille seg annerledes.

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

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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.

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

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av plan- og bygningsmyndighetene når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon 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

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
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Mottakere:

Øivind Erland Haugen

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.