



Katharina Zietek
Vandugbakken 70
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

22/8620 - 10 / INGSVENS

Dato:

26.06.2023

Gbnr 329/148 - Vandugbakken 70 - Bruksendring - Kjeller til oppholdsrom - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Bruksendring - Kjellerrom til oppholdsrom
Byggested: Gbnr 329 / 148 Vandugbakken 70
Tiltakshaver: Katharina Zietek

Vi viser til søknad mottatt 26.09.2022. 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: 581/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 23.09.2022, komplett 21.06.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense langs Fv 129, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

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. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, 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

Bruksendring - Kjellerrom til oppholdsrom. To lagerrom i kjellerens fasade mot sør bruksendres til hjemmekontor/hobbyrom, gang og wc. Tidligere lagerrom på fasade mot vest vil nå benyttes til omkleddingsrom.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 21.10.2022
2. Tegninger og bilder mottatt 21.03.2023
3. Uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 21.06.2023

Saksgang/historikk

Søknad om bruksendring ble mottatt av kommunen 23.09.2022, mangelbrev hvor det bla. ble bedt om innsendelse av nye tegninger ble sendt 17.10.2023. Søknad om dispensasjon ble mottatt 21.10.2022. Nytt mangelbrev ble sendt 12.12.2022. Oppdaterte dokumenter og dispensasjonssøknad ble mottatt 21.03.2023. Saken ble oversendt til Viken fylkeskommune for uttalelse 31.05.2023. Søknad ble komplett da uttalelse fra Viken fylkeskommune forelå 21.06.2023.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling til Viken fylkeskommune i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling til andre naboer av tiltaket. Det anses at naboenes interesser ikke blir berørt av det innvendige arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 21.06.2023

Viken fylkeskommune mener det ikke vil være behov for søknad om dispensasjon med hensyn til bruksendring og byggegrensen til fylkesveien. De vurderer omsøkte tiltak for ikke å være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune kan leses i sin helhet i vedlagt dokument.

Bygningsmyndighetens vurdering til søknad om dispensasjon:

Vi mener på vår side at omsøkte tiltak er omfattet av kravet til søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, andre ledd: *Tiltak etter § 1-6 første ledd, herunder bruksendring etter § 31-2, jf. også § 1-6 andre ledd, må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser*

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Mysen 1960 (planID012519600001).

Området er avsatt til boligformål.

Tiltaket er i tråd med planens formål, men er ikke i tråd med regulert byggegrense mot fylkesvei 129, som er 15 meter.

Vei og adkomst

Ikke relevant.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Ikke relevant.

Visuell utforming

Berøres ikke av tiltaket.

Beliggenhet og høydeplassering

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 21.10.2022, 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

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Ikke relevant.

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 regulert byggegrense mot Fv. 129, jf. Eidsberg kommuneplanbestemmelse (planID 0125201601) § 4.9 bokstav c). *Langs fylkesveier som ikke tidligere har vært riksveier og langs kommunale veier gjelder en byggegrense på 15 meter.*

Kommuneplanbestemmelse § 4.9 b) sier at fylkesveier som inntil 01.01.2010 var riksveier gjelder en byggegrense på 50 meter. Fylkesvei 129 i Østfold går mellom Laslett og Bruberg i Indre Østfold kommune. Før motortrafikkveien Momarken-Melleby ble åpnet 1. oktober 2014, var veien del av riksvei 22. Grunnet riksvei 22 varte fram til år 2014 før den ble fylkesvei, omfattes den regulerte byggegrensen av § 4.9 c), som sier at byggegrensen er 15 meter.

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 bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra er å ivareta trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.

Omsøkte tiltak har en minsteavstand på ca 8 m til fylkesvei 129, hvor byggegrensen til vei er satt til å være 15 m. Bygningen er oppført fra tidligere år, og er massivregistrert i matrikkelen. Boligen inneholder tre etasjer og loft. Søker skriver at de vil bruksendre to lagerrom i kjelleren grunnet behovet for mer oppholdsplass tilpasset familiens behov. Det ene lagerrommet som er plassert sør-vest i kjelleren bruksendres til hjemmekontor/hobbyrom, og det andre lagerrommet som er plassert sør-øst, bruksendres til gang og wc. Et annet lagerrom som ligger i kjellerens fasade mot vest, skal nå benyttes til omklede rom. Vinduer i kjelleren er tidligere byttet ut med større vinduer, som tilfredsstiller dagens krav i TEK17 som omfatter lys og rømningsvei.

Hensynet til trafiksikkerhet, framkommelighet og arealbruk vurderes å ikke bli vesentlig tilsidesatt, da innvendig bruksendring ikke påvirker eksisterende avstand til vei.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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.

De åpenbare fordelene ved å gi dispensasjon i akkurat denne saken er høyst individuelle. Familien får et ekstra rom til disposisjon i en tid hvor mange fortsatt har hjemmekontor, samt rommet kan også benyttes til soverom eller hobbyrom etter hvert som behovene endrer seg.

Omsøkte tiltak endrer ikke dagens plassering av bygningen, og vi ser ingen særskilte ulemper som eks. at en eventuell fremtidig utbedring av veien kan føre til vanskeligheter med tilstrekkelig plass for anleggsmaskiner, fremtidig drift og vedlikehold.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	3800	1	3800	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 329/148 - Vandugbakken 70 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for bruksendring av kjeller til oppholdsrom

Kopi:

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Katharina Zietek

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.