



Telemark Takrestaurering Olav Øyen  
Sjotmovegen 57  
3692 SAULAND

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/29492 - 19 / TIRROSSU

Dato:  
17.08.2020

## Gbnr 855/4 - Riggesevveien 216 - Garasje - Behandling av dispensasjon og tillatelse til tiltak

Tiltak: Garasje  
Byggested: Gbnr 855 / 4 Riggesevveien 216  
Tiltakshaver: Thomas Husum Osrønningen  
Ansvarlig søker: Telemark Takrestaurering Olav Øyen

---

Vi viser til søknad mottatt 02.03.2020. 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: 629/20

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 02.03.2020, komplett 05.08.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra LNF-formålet, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2 for oppføring av garasje på 61,4 m<sup>2</sup> BYA med mønehøyde 5,7 m fra gjennomsnittlig planert terreng på følgende vilkår:
  - Eksisterende uthus rives
  - Garasjen må oppføres med materialer og fargevalg som medfører at den ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

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

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

### Tiltaket

Garasje.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		55,3 m <sup>2</sup>	61,4 m <sup>2</sup>
SUM	61,4 m <sup>2</sup>	55,3 m <sup>2</sup>	61,4 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 14.07.2020.
2. Tegninger mottatt 05.08.2020

### Saksgang/historikk

Søknad kom inn 02.03.2020 og var komplett 05.08.2020.

### 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

Dispensasjonssøknaden er hørt hos Fylkesmannen i Oslo og Viken. De har ingen merknader til tiltaket forutsatt at det settes vilkår vedr. materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

### Plangrunnlag

Eiendommen er satt av til LNF-område i Kommuneplanens arealdel (PlanID 0138201401).

I LNF-områder er det kun tillatt med tiltak knyttet til landbruk og stedbunden næring. Tiltaket krever derfor dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjonsbehandling er gjort i eget avsnitt nedenfor.

### **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**

Høydeplasseringen godkjennes til kote +100, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 14.07.2020 jfr. 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 [«veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner»](#) må derfor følges.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er registrert gulspurv i nærheten av tiltaket. Ansvarlig søker opplyser at arbeidene skal foregå utenfor gulspurvens hekketid.

### **Vann og avløp**

Tiltaket skal ikke knyttes til vann eller avløp.

### **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 kurant 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 dispensasjon fra LNF-formålet. Hensynene bak LNF-formålet er å sikre arealer til landbruk, natur og friluftsliv og å hindre konflikt mellom landbruk og andre formål. Det er her søkt om oppføring av garasje til eksisterende bolig i et LNF-område. Det er i tråd med vedlegg 3 til kommuneplanens arealdel å tillate garasjer på inntil 70 m<sup>2</sup> BRA på slike eiendommer. Det er et eksisterende uthus som delvis står på gbnr 855/4 og delvis på naboeiendommen. Det er opplyst at dette skal rives. Bygningsmyndigheten kan ikke se at hensynene bak LNF-formålet eller lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt dersom det settes vilkår vedr. tiltaket størrelse og utforming. Fylkesmannen i Oslo og Viken har uttalt seg til tiltaket og er positiv dersom det settes vilkår vedrørende utformingen, slik at tiltaket ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene. 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. I denne saken foreligger det ingen klare ulemper dersom det settes vilkår vedrørende utforming og at eksisterende uthus rives.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt gitt at det settes følgende vilkår:

- Eksisterende uthus rives
- Garasjen må oppføres med materialer og fargevalg som medfører at den ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet

## **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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

## Tilsynsrapport

Bygningsmyndigheten åpnet 25.05.2020 tilsyn med TEK17 § 11-6. Dokumentasjon kom inn 11.06.2020. Denne viste avvik fra TEK17 § 11-6. Kommunen krevde derfor uavhengig kontroll av brannprosjektering. Det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollerende datert 01.07.2020 i følge gjennomføringsplanen datert 05.08.2020. Bygningsmyndigheten avslutter med dette tilsynet.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:  
Telemark Takrestaurering Olav Øyen

## **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 saks kostnader.