



Atle Ramberg  
Riggesevveien 222  
1827 HOBØL

Deres ref.:

Vår ref.:

20/4725 - 3 / ALESTIJA

Dato:

17.09.2020

## Gbnr 855/5 - Riggesevveien 222 - Tilbygg til garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: tilbygg til garasje  
Byggested: Gbnr 855 / 5 Riggesevveien 222  
Tiltakshaver: Atle Ramberg

---

Vi viser til søknad mottatt 22.08.2019.

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: 787/20

### Vedtak:

Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 22.08.2019, komplett 20.12.2019, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.

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.

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan § 17 vedrørende oppføring av tilbygg i område avsatt til LNF, 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

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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### Tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til garasje.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		36 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>
SUM	38 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 22.08.2020.
2. Tegninger mottatt 22.08.2020.

### Saksgang/historikk

Søknaden ble sendt til Hobøl kommune 22.08.2019. Søknaden ble komplettert 20.12.2019.

### 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 foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 26.11.2019. Fylkesmannen i Oslo og Viken kan ikke se at det omsøkte tiltak vil berøre noen regionale eller nasjonale miljøinteresser. Fylkesmannen i Oslo og Viken har ikke noen innvendinger til en dispensasjon, men mener at kommunen bør vurdere grundig faren for presedens.

Det foreligger uttalelse fra Østfold Fylkeskommune datert 12.12.2019. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader til at tiltaket blir iverksatt som beskrevet i søknaden.

Saken ble tatt opp i hovedutvalg for plan og utvikling (HPU) 12.11.2019. Rådmannens innstilling var at det ikke gis dispensasjon fra kommuneplanens LNF-bestemmelse § 17 med retningslinjer i vedlegg 3. Rådmannen vurderte at de vedtatte føringene om maksimalt BYA på 300 m<sup>2</sup> og et samlet bruksareal for garasje/uthus på maksimalt 70 m<sup>2</sup> på eiendommen, ville bli vesentlig tilsidesatt dersom omsøkt dispensasjon ble innvilget. HPU fatet vedtak om at saken utsettes i påvente av uttalelser fra berørte overordnede myndigheter.

Etter sammenslåing av fem kommuner, til Indre Østfold kommune, er myndigheten for å behandle dispensasjoner delegert til plan- og bygningsmyndigheten i den nye kommunen.

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel 2015 - 2030 (PlanID: 013820140001).

Tiltaket er i strid med formål LNF i kommuneplan. Jf. kommuneplan § 17 er det i LNF-området tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytting til stedbunden næring. Dette begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruks om det av hensyn til driften av næring er nødvendig å plassere på stedet.

#### **Vei og adkomst**

Endres ikke som følge av tiltaket.

#### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Endres ikke som følge av tiltaket.

#### **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**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 22.08.2020, 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 ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

#### **Vann og avløp**

Berøres 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**

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 kommuneplan § 17 for tillatelse til å oppføre et nytt tilbygg til eksisterende garasje i område som er avsatt til LNF. Det omsøkte tilbygget innebærer en overskridelse av de vedtatte retningslinjene for ny bebyggelse på eiendommene i områder avsatt til LNF-formål.

### *Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt*

Hensynet bak kommuneplanens § 17 er å sikre at område brukes til formål LNF. Hensynet bak formål LNF er å tilrettelegge for landbruk (stedbunden næring), hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer, hindre fortetting, sikre naturområder, allemannsrett og bevaring av natur. I retningslinjer er det satt en øvre grense for bygningers volum og eiendommens maksimale bebygde areal.

Indre Østfold kommune har som mål å opprettholde gårdsdriftkulturen i kommunen. For å ivareta denne intensjonen, er det i kommuneplan åpnet for bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Begrepet knytter seg til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næring er nødvendig å plassere på stedet. Utvidelsen av garasjen vurderes ikke som et tiltak som er nødvendig for landbruk og næringsvirksomhet som er basert på gårdens ressursgrunnlag. Det omsøkte tiltaket setter i utgangspunktet til side hensynene bak bestemmelsen ettersom det omsøkte tiltaket ikke er tilknyttet driften av landbruk eller næring og som er nødvendig å plassere på stedet. Tiltaket er også større enn øvre grensen for bygningers volum og gjør at eiendommens maksimale bebygde arealet er større enn det som er gitt i retningslinjer til kommuneplan. Det er imidlertid ikke registrert spesielle naturressurser på eiendommen eller automatisk fredete kulturminner på stedet og fylkeskonservatoren har ingen merknader til utbyggingen. Fylkesmannen i Oslo og Viken har heller ingen innvendinger til oppføring av tilbygget da de ikke kan se at tiltaket vil berøre regionale eller nasjonale miljøinteresser. Hverken eksisterende bygningsmasse eller det omsøkte tilbygget er plassert på dyrkbar jord, tiltaket berører dermed ikke dyrka mark. Areal der tilbygget plasseres egner seg heller ikke for vandring eller annet friluftsliv. Tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel, sperre turstier eller andre ferdselsårer eller påvirke spesielle rekreasjonsområder. Tiltaket er etter vår vurdering ikke i konflikt med mange av hensynene bak LNF-formålet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen setter hensynet bak bestemmelsen til side, men ikke vesentlig.

### *Fordelene ved å gi dispensasjonen er 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.

Det er en fordel når en bygning får en planløsning som er bedre tilpasset eiers behov. Tiltaket vil få en utforming og plassering som ikke vil være til sjenanse for naboer. Den omsøkte garasjen vil gi mer lagringsplass noe som vil gi et mer ryddig inntrykk av tomten. Kommunen anser dette som viktig både for naboer og estetikken i området. Arealet som beslaglegges på eiendommen har ut fra sin beliggenhet og tilstand, redusert kvalitet til at det kan brukes til noe annet enn lagring/parkering. Plasseringen av tiltaket tar hensyn til omgivelsene. Ulempen er at det må dispenseres fra gjeldende kommuneplan.

Områdeutvikling er en politisk styrt prosess som ikke kan overlates til den enkeltes ønske om større lagringsplass hver gang et behov oppstår. Hvis så hadde vært tilfelle her, ville man åpnet opp for at andre som ønsket ekstra lagringsplass hadde fått dispensasjon fra kommuneplan. Det ville resultert i at kommuneplan uthules og svekkes som et styringsverktøy for ønsket utviklingen. Ettersom det er snakk om et tilbygg til eksisterende garasje, at det ikke skal drives næring fra garasjen, og at det berørte arealet ikke egner seg til noe annet enn lagring/parkering mener vi at en dispensasjon, i dette konkrete tilfellet, ikke vil medføre en uheldig presedens overfor andre grunneiere med liknende ønsker.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det, i denne konkrete saken, er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsmyndigheten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

### **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 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.

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	0	0	
Dispensasjonssak - delegert	14520	0	0	

På grunn av overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd har kommunen gitt gebyrreduksjon på 100 % av det totale gebyret.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Aleksandar Stijacic  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:

Mottakere:  
Atle Ramberg



### **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.