



Aivaras Rakstelis
Osloveien 161
1449 DRØBAK

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/8763 - 7 / ANNSTR1

11.04.2023

Gbnr 888/6 - Sånerveien 101 - Tilbygg enebolig og dispensasjoner - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg enebolig
Byggested: Gbnr 888 / 6 Sånerveien 101
Tiltakshaver: Aivaras Rakstelis

Vi viser til søknad mottatt 06.10.2021.

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: 280/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 06.10.2021, komplett 31.01.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei 151 og arealformål i landbruks- natur og friluftsområde for tilbygg til eksisterende enebolig, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

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.

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

Tilbygg til enebolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		14,5 m ²	18,3 m ²
SUM	18,3 m ²	14,5 m ²	18,3 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 06.10.2021
2. Tegninger mottatt 06.10.2021

Saksgang/historikk

Søknad om tilbygg og dispensasjon kom inn 06.10.2021. Ettersendt informasjon 04.10.2021 og 31.01.2023.

Søknad komplett 31.01.2023. Uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 15.03.2023. Uttalelse fra

Statsforvalteren i Oslo og Viken mottatt 27.03.2023.

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/behandling etter andre lovverk

Saken har vært oversendt Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken for uttalelse.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har uttalt følgende:

«Vi kan ikke se at det omsøkte tiltak vil berøre noen interesser på stedet som vi skal ivareta. Vi har dermed ingen merknader til en eventuell dispensasjon.»

Viken fylkeskommune har uttalt følgende:

«Tilbygget er inntegnet på siden som vender bort fra fylkesvei 151 med en avstand på ca. 20 meter iht. situasjonsplan. Dvs. den mest gunstige plasseringen i forhold til fylkesveiinteresser. Kommunen har tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen i forbindelse med oppføring av renseanlegg på eiendommen. Viken fylkeskommune ved rådsområde samferdsel har følgelig ingen motforestillinger til kommunen også gir dispensasjon til det omsøkte tiltaket.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Hobøl 2015-2026 (PlanID 0138201401). Tiltaket er ikke i tråd med planens formål og bestemmelser. Se punkt om dispensasjon nedenfor.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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 06.10.2021, 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

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

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har gitt tillatelse til utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg. Vedtaket er datert 30.01.2023.

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 arealformålet landbruk-, natur- og friluftsområde jf. kommuneplanens § 17. Tiltaket er i tillegg i strid med regulert byggegrense på 50 meter mot fylkesvei 151 jf. kommuneplanens § 8 bokstav a.

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 som ligger til grunn for arealformål landbruks-, natur- og friluftsområde er sikring og bevaring av områder til landbruk- og skogbruksdrift, samt eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Den underliggende tanken er å fremme en bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet, landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen.

Kommuneplanen har delt inn LNF områdene i § 17 stedbunden næring og § 18 spredt boligbebyggelse. Det omsøkte tiltaket omfattes ikke av områdene som er avsatt til spredt boligbebyggelse, men er avsatt til stedbunden næring, hvorav hensynet bak formålet skal vektlegges særlig høyt. Dette er områder med behov for utstakt vern av natur- og landbruksinteresser, samt hvor nye bygninger eller andre konstruksjoner som ikke er ledd i stedbunden næring, ikke tillates oppført. Arealformålet skal med dette forhindre fortetting og nedbygging av områdene.

Bygningsmyndighetens vurdering er at hensynene bak kommuneplanens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkte tiltak. Tiltaket er et tilbygg til eksisterende enebolig. Tilbygget planlegges plassert på husets sydlige side, hvorav området allerede i dag anses som en del av hageområdet til boligen. Tiltaket vil med det ikke innebære noen ytterligere endring av arealbruken, berøre dyrket mark eller forstyrre bevaringsverdig natur. På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Regulert byggegrense mot vei skal sikre god sikt, samt et oversiktlig og trafiksikkert område. Byggegrensen til vei gjør det mulig sikre drift og vedlikehold av vei uten at bygningsmasse blir skadet. Det sikres en ordnet plassering av bygningsmassen, herunder at alle bygninger plasseres med samme minimumsavstand til vei.

Bygningsmyndighetens vurdering er at plasseringen av tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensen. Tilbygget plasseres på den sydlige siden av eksisterende enebolig, noe som vil si at tilbygget plasseres lengre unna fylkesveien enn eksisterende bebyggelse. Noe som også bemerkes som den beste plasseringen av tilbygget fra Viken fylkeskommune. Tiltaket har god avstand til veien, da det fra midtlinjen av kjørebanelen til tilbygges nærmeste punkt er ca. 20 meter. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltakets plassering er til hinder for trafiksikkerheten eller for frisikt, ei heller for drift og vedlikehold av veien. Byggegrensen med ordnet plassering av bebyggelse blir dels tilsidesatt. Imidlertid plasseres ikke tilbygget nærmere veien enn eksisterende bebyggelse. Med bakgrunn i dette mener bygningsmyndigheten at hensynet bak den regulerte byggegrensen mot fylkesvei 151 ikke vesentlig tilsidesettes ved å gi dispensasjon.

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 oppvekstsvilkår 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.

Byggningsmyndigheten 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.

Plasseringen av tiltaket vil kunne medføre en endring av karakteren til området, noe som vil være en ulempe ved å innvilge dispensasjon. På den andre siden vil tiltaket tilføre eiendommen økt bruksareal. Økt bruksareal er en objektiv fordel, ikke bare for nåværende eier, men også fremtidige eiere. Tiltaket er av beskjedne størrelse og plasseres lengre unna veien enn eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen på naboeiendommene ligger også med omtrent samme avstand til fylkesveien. Byggningsmyndighetenes vurdering er at tiltaket ikke i nevneverdig grad bidrar til å endre området karakter. Med bakgrunn i dette er ikke ulempen ved å innvilge dispensasjon stor, og fordelene ved økt bruksareal anses som klart større.

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

Konklusjon:

Byggningsmyndigheten 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. 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	3800	1	3800	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Aivaras Rakstelis

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.