



KOPI

Ruben Frantzen
Elvestadveien 80
1827 HOBØL

Deres ref.:

Vår ref.:

23/7626 - 6 / MONLUN

Dato:

18.10.2023

Gbnr 894/24 - Elvestadveien 80 - Garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Garasje
Byggested: Gbnr 894 / 24 Elvestadveien 80
Tiltakshaver: Ruben Frantzen

Vi viser til søknad mottatt 14.09.2023.

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: 861/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 14.09.2023, komplett 09.10.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål næring, 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, som ikke krever endringssøknad.
2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jf. SAK § 6-8, er tildelt:

| | Funksjon | Tiltaksklasse | Ansvarsområde |
|--|---------------|---------------|---------------------|
| Ruben Frantzen, Elvestadveien 80, 1827 Hobøl | Hele tiltaket | 1 | Alle ansvarsområder |

Tiltaket

Garasje med loft, med adkomst via utvendig trapp. BYA for utvendig trapp gir et tillegg på 3 m² til oppgitt BYA for garasje.

| Arealer til matrikkelen | Bebygd areal – BYA | Bruksareal – BRA | Bruttoareal – BTA |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Plan 2 | | 22 m ² | 30 m ² |
| Plan 1 | | 64,5 m ² | 69,4 m ² |
| SUM | 72,5 m ² | 86,5 m ² | 99,4 m ² |

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 14.09.2023
2. Tegninger mottatt 14.09.2023.

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett, samt søknad om dispensasjon fra arealformål, mottatt 14.09.2023. Foreløpig svar sendt 26.09.2023 med informasjon om at tiltaket må ansvarsbelegges. Etterspurt dokumentasjon mottatt og søknad komplett 03.10.2023.

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

Tiltaket krever ingen uttalelser eller tillatelser fra andre myndigheter/annet lovverk.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Hobøl (PlanID 0138201401) og er vist som næring. Tiltaket er i strid med arealformålet, og mottatte søknad om dispensasjon behandles i eget punkt. Det er også søkt om dispensasjon fra mønehøyde. Under formålet næring har kommuneplanen ingen høydebestemmelser, og pbl § 29-4 blir gjeldende. Søknad om dispensasjon fra mønehøyde blir ikke behandlet, og tiltaket for øvrig er derfor i tråd med planens formål og bestemmelser.

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 14.09.2023, 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

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Tiltaket skal ikke tilkobles vann og 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

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i kommuneplan.

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:

Hensyn bak arealformålet er å sikre arealer til næringsvirksomhet. Fastsetting av hvilke arealer som skal avsettes til de ulike arealformål i en kommuneplan skal være gjort gjennom en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering av hvordan de ulike områdene skal benyttes. Arealer avsatt til næringsvirksomhet skal sikre at slike arealer ligger på de best egnede steder i kommunen, hvor tillatt næringsvirksomhet ikke kommer i konflikt med annen arealbruk, som boligbebyggelse, friluftsliv, dyrket mark, kulturlandskap og i områder hvor det er eller kan etableres tilfredstillende infrastruktur for næringsvirksomheten. En helhetlig planlegging vil ha stor betydning for områdenes endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på bo- og bygningskvaliteten og folkehelsen generelt.

Det søkes om dispensasjon fra arealeformålet for oppføring av garasje til bolig. For oppføring av boligen ble det innvilget dispensasjon fra arealformålet i sak 22/3845, vedtak 31.05.2022. Denne dispensasjonen ble gitt med følgende vilkår for garasje:

Det tillates oppføring av én frittliggende garasje tilhørende boligen i én etasje med bebyggt areal opp til 70 m². Garasjen skal underordne seg boligen.

Garasjebygningen har BYA på 69,5 m². Regner man med utvendig trapp, vil BYA bli 72,5. Hensikten med vilkåret er at garasjen skal underordne seg boligen. Utvendig trapp vil ikke vil til at garasjen overgår boligen på noe måte. Det opplyses også om at kotehøyde på garasjen ferdig gulv er 78,31, mot boligens 78,7. Det vurderes derfor at garasjen fortsatt er underordnet boligen, og vilkåret er oppfylt.

Arealet som har formål næring, er av beskjedne størrelse, og tilsvarer omtrent eiendommens arealer. Det ble 31.05.2022 gitt dispensasjon fra arealformålet for å bygge bolig på eiendommen. Det ble den gang lagt frem at eiendommen skulle inneholde både bolig og næring, og påpeker at omfang av næringsvirksomheten må justeres forholdsmessig, etter økt arealbruk til bolig og garasje.

Det er ingen tilliggende arealer som har formålet næring, og i plankartet er det avsatt andre og betydelig større områder til næring. Bygningsmyndigheten vurderer derfor at en dispensasjon fra arealformålet ikke vil sette hensynet ved bestemmelsen vesentlig til side.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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.

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er at eiendommen får en garasje. Fordelene ved tiltaket er hovedsakelig personlige for tiltakshaver. Det er imidlertid også en fordel for fremtidige eiere å ha muligheten til å parkere innendørs. Det er dermed også en objektiv fordel ved å innvilge dispensasjon at eiendommen får en garasje.

Garasjen oppføres på arealer som tidligere har vært benyttet til andre bygninger/annet anlegg og berører derfor naturen i liten grad. Med mønehøyde i underkant av 6 meter og plassering i bakkant mot skog og dyrket mark, vil den ikke virke ruvende overfor boligen, eller i området for øvrig. Byggningsmyndigheten kan derfor ikke se at det medfører ulemper samfunnsmessig ved å gi dispensasjon.

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

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

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp | Merknad |
|--|-------------|---------------|--------------|----------------|
| Godkjenning av ansvar som selvbygger | 2280 | 1 | 2280 | |
| 0 m2 til og med 100 m2 BYA | 7600 | 1 | 7600 | |
| Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk | 8360 | 1 | 8360 | |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Ruben Frantzen

Mottakere:

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.