



Skage Bjørn Smedstad Næss  
Moløkka 108  
1827 HOBØL

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/32152 - 8 / TIRROSSU

Dato:  
05.08.2020

## Gbnr 896/54 - Moløkka 108 - Behandling av søknad om dispensasjon

Tiltak: Tilbygg  
Byggested: Gbnr 896 / 54 Moløkka 108  
Tiltakshaver: Skage Bjørn Smedstad Næss

---

Vi viser til søknad om dispensasjon mottatt 08.06.2020. 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: 637/20

### Vedtak:

1. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 18 (2) h) om maksimal grad av utnytting for oppføring av tilbygg til bolig, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
  - Eiendommen må ikke bebygges med mer enn 327,5 m<sup>2</sup> BYA totalt
  - Det tillates ikke containere på eiendommen
  - Tilbygget må tilpasses til og underordne seg eksisterende bolig slik at det ikke blir liggende unødvendig 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.

Det må søkes om tillatelse til tiltak med ansvarsrett før det kan gis byggetillatelse.

### **Tiltaket**

Det søkes dispensasjon for oppføring av tilbygg til bolig. Eiendommen er i dag bebygget med en bolig med BYA på 215,8 m<sup>2</sup>. Boligen er en bolig med tre sekundærleiligheter. Parkeringskravet på eiendommen er derfor 5 plasser a 18 m<sup>2</sup>. Dette gir en total BYA på eiendommen på 305,8 m<sup>2</sup> før tiltaket. Kommuneplanbestemmelse § 18 (2) h) angir maksimal BYA til 300 m<sup>2</sup> for eiendommer i LNF-spredd. Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen for oppføring av tilbygg til boligen som skal romme fire garasjeplasser, sluse samt bodareal. Tilbyggets areal er på totalt 93,7 m<sup>2</sup>. Det er foreløpig ikke søkt om tillatelse til tiltak, kun dispensasjon.

### **Saksgang/historikk**

Søknad om dispensasjon kom inn 08.06.2020 og var komplett 24.06.2020.

### **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**

Det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken. Fylkesmannen har ingen innvendinger, forutsatt at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes Kommuneplanens arealdel (Hobøl) (PlanID 0138201401).

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF-område hvor spredt boligbygging er tillatt. Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse § 18 (2) h) om maksimal grad av utnyttning da eiendommen allerede før tiltaket er bebygget mer enn det som tillates.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **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.

### **Dispensasjonsvurdering**

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 kommuneplanbestemmelse § 18 (2) h) om maksimal grad av utnyttning som er satt til maksimalt 300 m<sup>2</sup> BYA.

Hensynene bak regulering av grad av utnyttning er vanligvis å sikre nok lys og luft rundt byggene, samt gode utearealer. Vi kan ikke se at disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne saken hvor tomte er på over 3,2 da. I områdene med LNF-spredd er det vanlig med store tomter, og det er likevel angitt at de maksimalt kan bebygges med 300 m<sup>2</sup>. Hensynet bak dette er å regulere at eiendommene i disse landlige områdene ikke blir benyttet i strid med arealformålet ved at det bygges bygg som er egnet for næringsvirksomhet og lignende. I dette tilfellet er det allerede oppført en bolig med fler utleiedeler enn det som tillates i dag. Parkering til disse enhetene medregnes i BYA også når den skjer på terreng. Tiltaket innebærer å få fire av de fem plassene under tak. (4 x 18=) 72 m<sup>2</sup> av tiltakets BYA allerede medregnes i dagens BYA som er på 305,8 m<sup>2</sup>. Det som må vurderes er om ytterligere (93,7-72=)21,7 m<sup>2</sup> vil sette hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Totalt vil maksimalt BYA overskrides med 27,5 m<sup>2</sup>. Tiltakshaver har redegjort for at det er godt med uteoppholdsarealer på eiendommen og at tilbygget vil tilpasses til og underordne seg boligen. Det forhold at tilbygget skjer til en bolig som legger opp til utstrakt utleie i et område hvor man i utgangspunktet ønsker enebolig med maksimalt en utleiedel medfører etter bygningsmyndighetens syn at hensynet bak bestemmelsen om maksimal grad av utnyttning settes noe til side fordi den vil bidra til å gjøre leilighetene mer attraktive på leiemarkedet, men ikke vesentlig ettersom det ikke er selve boligen man søker om å oppføre. Det første vilkåret for å innvilge dispensasjonen anses derfor som oppfylt.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må i tillegg fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulempene.

I dette tilfellet er det snakk om tilbygg til en bolig med fire boenheter i et LNF-område som skal inneholde fire garasjeplasser samt plass for lagring for de fire boenhetene. En av boenhetene er bebodd av en person med særlig behov for lagring. Personlige forhold skal normalt ikke tillegges vekt, men det kan tillegges vekt i særlige tilfeller. Bygningsmyndigheten anser dette som et tilfelle hvor dette forholdet kan tillegges vekt, og en dispensasjon vil være en klar fordel for vedkommende beboer som har behov

for parkering av blant annet både bil og spesialsykkel. I tillegg er det liten sannsynlighet for at dispensasjonen medfører uheldig presedens da det ikke er kjent at det foreligger flere boliger i LNF-spredd som har tilsvarende antall boenheter med dertil tilhørende parkeringskrav og beboere med særlige behov. Det må anses som en fordel også for almenheten at det meste av parkeringen på eiendommen, samt lagring kan løses innendørs, ettersom det vil gi et ryddigere inntrykk dersom dagens lagring i containere avsluttes. Det må derfor settes vilkår om at containere på eiendommen fjernes. Fylkesmannen har uttalt seg til dispensasjonssøknaden og har ingen innvendinger dersom det settes vilkår vedrørende utformingen

Fordelene anses etter en helhetsvurdering som klart større enn ulempene, og bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt dersom det settes visse vilkår. Søknad om dispensasjon innvilges på følgende vilkår:

- Eiendommen må ikke bebygges med mer enn 327,5 m<sup>2</sup> BYA totalt
- Det tillates ikke containere på eiendommen
- Tilbygget må tilpasses til og underordne seg eksisterende bolig slik at det ikke blir liggende unødvendig eksponert i landskapsbildet

### **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>
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Aleksandar Stijacic  
byggesaksbehandler  
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:

Mottakere:

Skage Bjørn Smedstad Næss

## **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.