



Jonas Adolfsen

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

20/36507 - 10 / JOFOSTE

26.02.2021

Gbnr 905/6 - Kroerveien 188 - Atelier - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Atelier
Byggested: Gbnr 905 / 6 Kroerveien 188
Tiltakshaver: Signe Løvland Solberg

Vi viser til søknad mottatt 20.08.2020.

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: 159/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 20.08.2020, komplett 24.02.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra følgende bestemmelser for spredt boligbebyggelse i kommuneplanen, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2 for oppføring av atelier i henhold til sist godkjente tegninger:
 1. Maksimal tillatt BYA, fastsatt til 300 m2 i kommuneplanen § 18 h.
 2. Maksimalt antall uthus, fastsatt i kommuneplanen § 18 j.
 3. Som vilkår for dispensasjonen settes at tiltaket gis en dempet fargebruk i henhold til retningslinjer i Estetikkveileder for Østfold kap. 3.5, etter anbefaling fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringsøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Atelier

Arealer til matrikkelen	Bebyggt areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		58.9 m ²	67,3 m ²
SUM	67.3 m ²	58.9 m ²	67,3 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 20.01.2021
2. Fasadetegninger mottatt 20.01.2021
3. Plan-og snittegning mottatt 24.02.2021

Saksgang/historikk

Søknad om oppføring av atelier kom inn 20.08.2020. Tiltaket var opprinnelig prosjektert høyere enn tillat i kommuneplanen, hvilket ville innebære ennå ett dispensasjonsforhold. Mangelbrev sendt 09.09.2020.

Tegninger av omprosjektert tiltak, samt estetisk, brannteknisk og geotekniske redegjørelser kom inn 20.01.2021. Søknad ble sendt på ekstern høring den 22.01.2021. Høringssvar fra Statsforvalteren i Oslo og Viken kom inn 29.01.2021, og uttalelse fra Viken fylkeskommune kom inn 19.02.2021. Plantegning med kotehøyde og fotografier av eksisterende bebyggelse mottatt 24.02.2021.

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

I forbindelse med søknad om dispensasjon i LNF-område ble søknaden sendt på høring til fylkeskommunen og statsforvalteren. Se vedlagte uttalelser.

Viken fylkeskommune vurderer at omsøkte tiltak ikke er i strid med de regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og har ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon.

Statsforvalteren i Oslo og Viken ser heller ikke at tiltaket vil medføre noen vesentlige ulemper med hensyn til deres interesser. De anbefaler imidlertid at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. Se egne avsnitt om visuell utforming og dispensasjon.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens for hobøl 2015-2026 (PlanID 0138201401), og befinner seg i LNF-område der spredt boligbygging er tillatt. Det søkes dispensasjon for følgende forhold:

- Eiendommen har en BYA på 832 m², mens det i kommuneplanen § 18 h) tillates utbygd maks 300 m².
- Det tillates kun en garasje/uthus pr eiendom. Eksisterende garasje er også større enn de 70 m² som er tillatt.

Se eget avsnitt om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan

Visuell utforming

Tiltaket er ett uthus med BYA 67,3 m, som skal fungere som atelier for en av tiltakshaverne. Bygningen har ett assymetrisk saltak og store vindusflater på to av fasadene. Ansvarlig søker opplyser i estetisk redegjørelse om at bygningens kledning skal være i tre for å samsvare med omgivelsene.

Den eksisterende bebyggelsen på tomta består av lave bygninger i tre, som er forholdsvis enkelt utformet. Kommunens vurdering er at tiltakets sparsomme detaljering vil fungere godt visuelt i sammenhengen. Plasseringen bak eksisterende garasje bidrar til at bygningen ikke blir liggende unødvendig eksponert i landskapet, og størrelsesmessig samsvarer det med og underordner seg eksisterende bebyggelse.

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.

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler i uttalelse gitt 24.01.2021 at det settes vilkår rundt materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Estetikkeveileder for Østfold kap. 3.5. har følgende retningslinjer for utforming av spredt utbygging i LNF-områder:

«Farge og materialbruk bør være dempet. Der det ikke strider mot intensjonen om visuell demping, bør søkes å brukes farger og materialer som gjenspeiler tradisjonell og lokal byggeskikk. Materialbruk og farger bør spille sammen med omgivelsene og være naturtilpasset. Signalfarger bør unngås, også på bygningsdetaljer. Imidlertid må det gjøres en helhetlig vurdering i valg av farge.»

I henhold til disse retningslinjene setter kommunen som vilkår for dispensasjonen at tiltaket gis en dempet og naturtilpasset fargebruk. På grunn av nærheten til eksisterende bebyggelse kan det også godkjennes at tiltaket males i samme farge som denne.

Beliggenhet og høydeplassering

Det foreligger samtykke fra nabo om plassering av tiltaket 2,5 m fra nabogrense. Naboeiendommen består av dyrket mark, og det er dermed ingen fare for at tiltaket vil være begrensende for plassering av fremtidig bebyggelse. Omsøkte plassering godkjennes.

På grunnlag av brannteknisk redegjørelse mottatt 20.01.2021 godkjennes også plassering av tiltaket 4,1 m fra eksisterende garasje. Ansvarlig søker opplyser om at eksisterende garasje skal pusses opp for tilfredsstillende EI30 (B30) brannklasse, og at ekstern konsultthjelp vil innhentes fra kvalifisert foretak under byggingen av tiltaket.

Høydeplasseringen godkjennes til kote 89,8 jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 20.01.2021, 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

Ikke relevant i saken

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 søkes dispensasjon for to forhold i kommuneplanen:

- § 18 h) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 30, maksimum BYA = 300 m², og
- § 18 j) Det tillates oppføring av én garasje eller ett uthus i én etasje med bebygd areal opp til 70m².
Maksimal gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde 5 m fra gjennomsnittlig planert terreng for garasje.

Tomta har i dag ett bebygd areal på 832 m². Etter tiltaket, som omfatter bygging over ett eksisterende bassengfundament og riving av to mindre boder, vil BYA være 774 m². Oppføringen av tiltaket vil medføre to uthus på eiendommen. Eksisterende garasje er større enn det som er tillatt i kommuneplanen.

Hensynene bak bestemmelsene om maksimal utnyttelsesgrad, antall bygninger og størrelse på bebyggelse i Inf-2 er å regulere bebyggelsens volum i forhold til terreng og omgivelser, slik at bygninger ikke blir forstyrrende og aparte elementer i landskapet. Tiltaket er en liten bygning som underordner seg eksisterende volum i skala og plassering. Det er lite sannsynlig at den vil oppleves som forstyrrende i omgivelsene, og dermed vurderes dette hensynet å være ivaretatt.

Ett annet hensyn er å sikre lys og luft i bebyggelsen gjennom å hindre at det bygges for tett, og å garantere tilstrekkelig uteoppholdsareal. Tomta tiltaket oppføres på er veldig stor, slik at utnyttelsesgraden er lavere enn 20%BYA selv om tillatt bebygd areal overstiges. Bebyggelsen på tomta er lav spredt jevnt utover, og oppleves som relativt beskjeden i landskapet til tross for arealet den opptar. Derfor må hensynet til lys og luft i bebyggelsen sies å være ivaretatt.

En annen grunn til at det settes begrensninger for bygningsstørrelse og antall bygninger er for å regulere bebyggelsens bruk. Arealbegrensningene i planen er satt i forhold til hva som anses som rimelig for en tomt som skal benyttes til boligformål. Dette hensynet kan sies å være en ulempe med dispensasjonen. Både deler av eksisterende bebyggelse og tiltaket kan sies å nyttes til næringsformål, ettersom begge tiltakshaverne er selvstendig næringsdrivende som driver sine virksomheter fra eiendommen. At egenforetakere driver hjemmefra er dog ganske vanlig og foregår i mange sammenhenger, og kan derfor likevel ikke sies å tilsidesette boligformålet vesentlig.

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.

Fra ett miljøperspektiv bør det ses som positivt at mennesker bosatt i spredtbygde strøk kan jobbe hjemmefra, ettersom alternativet ofte innebærer mye bilbruk. Tiltakshavere argumentere i sin redegjørelse for at de med sine virksomheter ønsker å bidra positivt til vekst i lokalområdet. Håndverk- og kunstvirksomhet bidrar også med ett kulturelt kapital på stedet, som kan ha en positiv effekt på lokal egenart og stedets identitet.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges. Som vilkår for dispensasjonen settes at tiltaket gis en dempet og naturtilpasset farge- og materialtbruk, i henhold til retningslinjer i Estetikkeveileder for Østfold Kap 3.5.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 905/6 - Kroerveien 188 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av atelier
Gbnr 905/6 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av atelier

Mottakere:

Jonas Adolfsen

Kasper Kaarbø

Rak Arkitektur AS

Signe Løvland Solberg

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.