



Anne Marit Andresen Tangen
Elvestadveien 753
1827 HOBØL

Deres ref.:

Vår ref.:

20/34258 - 10 / INGSVENS

Dato:

03.11.2020

Gbnr 906/54 - Elvestadveien 753 - Garasje - Tillatelse til tiltak

Tiltak: oppføring av garasje
Byggested: Gbnr 906 / 54 Elvestadveien 753
Tiltakshaver: Anne Marit Andresen Tangen

Vi viser til søknad mottatt 13.06.2020.

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.

Delegasjonsaksnr: 941/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 13.06.2020, komplett 12.07.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan 2015-2026 Hobøl (planID 0138201401) kommuneplanbestemmelse § 18 bokstav j) for oppføring av en garasje som omsøkt, jf § 11-6, jf § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig.
- Fargevalget bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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 endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

oppføring av garasje

Arealer til matrikkelen	Bebyggd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		46,8 m ²	49,6 m ²
SUM	49,6 m ²	46,8 m ²	49,6 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 13.06.2020
2. Tegninger mottatt 13.06.2020
3. Dispensasjonssøknad mottatt 12.07.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom inn til kommunen 13.06.2020, mangelbrev sendt 24.06.2020, etterspurt dokumentasjon mottatt 30.06.2020, nytt mangelbrev sendt 09.07.2020, etterspurte dokumenter mottatt 12.07.2020, søknad sendt til uttalelse 12.10.2020, uttalelse fra fylkesmannen mottatt 14.10.2020, uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 28.10.2020.

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 er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, de har ingen innvendinger til tiltaket, men anbefaler at det settes vilkår for oppføringen av garasjen (se vilkår fra Fylkesmannen øverst i brevet). Viken Fylkeskommune har ingen merknader til tiltaket, men viser til kulturminneloven § 8, annet ledd.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 - 2026 Hobøl (planID 0138201401).

Tiltaket er i tråd med planens formål, men er i strid med antall tillatte bygninger på eiendommen, jf. kommuneplanens bestemmelse § 18 bokstav j).

Vei og adkomst

Endres ikke som følge av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønne 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 13.06.2020, 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

Garasjen 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

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.

Hensynet bak bestemmelsen er at det ikke skal fortettes med bygninger på eiendommer som ligger i LNFR-område, spredt boligbebyggelse. Dette for å bevare det naturlige landskapsbildet og eksisterende naturlig vegetasjon.

Det søkes om dispensasjon fra å bygge mer enn én garasje eller ett uthus på tomten. Tiltakshaver ønsker å oppføre en garasje med BYA 49,6 m² på sin eiendom. Garasjen vil ha plass til to biler. Eksisterende bebyggelse på eiendommen er et bolighus med BRA 95 m² fordelt på to etasjer, og en liten bod med BYA ca 12 m². Tomtens areal er 704,60 m². Eksisterende bod fungerer i dag som lagringsplass til div. redskap og hagemøbler, og er plassert ved tomtens hjørne i øst. Omsøkt garasje vil bli oppsatt nord på eiendommen og ligge parallelt med sideveien.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører tiltaket en mindre utvidelse av tillatt bebyggelse på eiendommen. Den tillatte maksstørrelsen for én garasje eller ett uthus i dette boligområdet, er satt til BYA 70 m². Eksisterende bod og ny garasje vil her til sammen utgjøre BYA ca 61,6 m², som er godt innenfor marginen som er gitt for én bygning.

Etter dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak maks antall bebyggelse på eiendommen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og følgende vilkår fra Fylkesmannen i Oslo og Viken skal følges:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig, og de bygningsmessige arbeidene skal utføres etter gjeldende regler og forskrifter.
- Fargevalget bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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.

Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering ser vi at fordelene med å ha begge bygningene på tomten, er at bilene får stått under tak, og at det i tillegg blir ytterligere plass til oppbevaring i garasjen. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det fører til mer fortetting av bygg på eiendommen. Mindre bebyggelse gir følelsen av mer luft og lys i området, og det er ikke ønskelig med store bygninger i tillegg til boligene. Vi vurderer likevel at fordelene er klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Fravik fra byggt teknisk forskrift (heretter TEK17)

Det er ikke søkt om fravik fra TEK

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Andre mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 e	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:
Anne Marit Andresen Tangen

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.