



Hallangen Bygg & Eiendom As
Sentvetveien 137
1866 BÅSTAD

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
01.08.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/455 - 12	

Gbnr 18/1 - Kjæseggveien 100 - Tillatelse til tiltak og dispensasjon - Tilbygg verksted

Melding om vedtak fra Trøgstad kommune

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

Delegasjonssaksnr.: 91/19

Tiltak: Tilbygg verksted
Byggested: Gbnr : 18 / 1 Kjæseggveien 100
Tiltakshaver: Kenneth Arnesen
Ansvarlig søker: Hallangen Bygg & Eiendom As

Søknaden er behandlet etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse for tiltak iht. søknad med tegninger, situasjonskart og beskrivelser mottatt 11.03.2019 og 12.06.2019, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1.
2. Erklæring om ansvarsrett må til enhver tid være sendt til kommunen før arbeidene settes i gang. Ansvarlig søker skal til enhver tid sørge for at kommunen har oppdatert gjennomføringsplan, jfr. SAK10 § 5-3, 4. ledd.
3. Ansvarlige foretak skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.
4. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
5. **Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse).**

Tillatelse og dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.



2. Eksisterende vegetasjon rundt tiltaket skal bevares, og eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, også under arbeidene med tiltaket.

Tiltaket

Tilbygg med BYA på 154 m² til bilverksted.

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 11.03.2019. Søknadene manglet noe dokumentasjon som signaturer, erklæring om ansvarsrett og begrunnelse i søknad om dispensasjon. Komplette søknad kom inn til kommunen 12.06.2019.

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

Arbeidstilsynets samtykke foreligger. Vedtak om samtykke på vilkår er datert 05.03.2019.

Det er innhentet uttalelse fra fylkesmannens miljøvernnavdeling og Østfold Fylkeskommune.

Fylkesmannens miljøvernnavdelingen har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til noen regionale- eller nasjonale miljøinteresser på stedet som vi skal ivareta. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Kommunen bør vurdere om de ønsker å videreutvikle for denne type næring i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Om dette er tilfelle bør også reguleringsplikten vurderes.

Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningsmassen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Østfold fylkeskommune har følgende konklusjon i sin uttalelse:

«Dispensasjon fra plan bør bare gis unntaksvis, og dersom det foreligger tungtveiende grunner. Østfold fylkeskommune konkluderer med at ytterligere utvidelse av bilverkstedet er uheldig.

Statlige og regionale rammer og mål skal tillegges særlig vekt ved vurderingen om det skal gis dispensasjon og kommunen bør ikke dispensere fra kommuneplanen når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt. Østfold fylkeskommune oppfordrer Trøgstad kommune til å legge til rette for langsiktig vurderinger gjennom helhetlig planlegging, og styre denne typen tilbud inn til senter av byen. Østfold fylkeskommune fraråder derfor dispensasjon.

Dersom det gis dispensasjon i saken, ber fylkeskommunen om å få oversendt saken, slik at klage kan vurderes.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018, (PlanID 201601).

Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig for landbruksdrift. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser. Søknad om dispensasjon er datert 10.03.2019, og begrunnelse for å søke dispensasjon er datert 19.03.2019.



Vei og adkomst

Tiltaket endrer ikke vei og adkomst.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelige uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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

Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringsøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. § 8-1, 5. ledd.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger. I henhold til NVEs veileder 7/2014 5.2 plasseres tiltaket i tiltakskategori K0. Veilederen «Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner» må følges. Denne følger vedlagt.

Forholdet til naturmangfoldet

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. 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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Vann- og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og har privat renseanlegg, samt oljeutskiller.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.



Dispensasjon

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsførmål i kommuneplan 2018-2029, og krever således dispensasjon fra arealformålet. Søknad om dispensasjon er datert datert 10.03.2019, og begrunnelse for å søke dispensasjon er datert 19.03.2019.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Hovedhensyn bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftsførmål er å sikre og bevare egnede områder til landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal også da hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmenhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

I denne konkrete saken søkes det om dispensasjon for oppføring av et tilbygg med BYA på 154 m² til eksisterende bilverksted. Eksisterende bygning ble godkjent oppført av kommunen i 2012 til bruk som bilverksted. Eiendommen er en landbrukseiendom, med samlet areal ca 352 343 m², med dyrket mark og skogarealer, samt et bebyggt tun. På tunet er det i tillegg til eksisterende verkstedbygning, et våningshus, en enebolig, og to landbruksbygninger. Verkstedbygningen ligger nordvest på tunet og på nordsiden er tunet omkranset av et skogområde. Tun på naboeiendommer ligger 300-400 meter unna, og mellom disse ligger dyrket mark og skogområder.

Etter bygningsmyndighetens vurdering settes ikke hovedhensynene bak arealformålet vesentlig tilside i dette tilfellet. Tiltaket er av en beskjedne størrelse sett i lys av hva bruken skal være og eksisterende bebyggelse. Tiltaket er et tilbygg til eksisterende verkstedbygning som ble godkjent oppført til det formål av kommunen i 2012, og endringen av eiendommen og bruken av eiendommen er etter bygningsmyndighetens syn derfor liten i dette tilfellet. Tiltaket plasseres på et areal som ikke er dyrket eller dyrkbart, og som heller ikke har naturlig vegetasjon, men som per i dag er gruset plass som benyttes til parkering.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at verkstedvirksomheten skal foregå innendørs, slik som er vanlig ved denne typen virksomhet, og da tilbygget skal inneholde lagerrom, kontorer og kundemottak innebærer tiltaket, etter bygningsmyndighetens syn, en liten endring i omfanget av driften til virksomheten, og således også liten endring i trafikkmengde, samt støy og annen forurensning. Utvidelse av bruksarealet betyr for så vidt at det kan frigjøres plass i eksisterende



verksteddel som kan medføre noe økt aktivitet/drift ved bilverkstedet, men det går frem av tegningene at eksisterende del også skal ha rom som benyttes til annet enn rent «verkstedareal». Tiltaket berører etter bygningsmyndighetens vurdering således ikke naturmangfoldet eller miljøet ytterligere, da det kun blir liten til tilnærmet ingen endring i trafikk og forurensningsforhold.

Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Tilbygget vil ha en lavere møne- og gesimshøyde enn eksisterende bygning og vil være omkranset av skog på nord- og vestsiden, noe som gjør at landskapsbildet heller ikke endres i særlig grad. Det er ingen naboer som estetisk blir berørt av tiltaket da avstanden til naboer er forholdsvis stor.

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. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Bygningsmyndigheten har derfor kommet frem til at hensynene bak arealformålet med bestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Bygningsmyndigheten mener det er bedre samfunnsøkonomisk at det innvilges dispensasjon for tilbygg i denne saken, enn at driften på nåværende tidspunkt skal måtte flyttes, og eksisterende bygning som er oppført til bruk som bilverksted skal bli stående tom, eller eventuelt måtte bygges om til annen bruk, og eventuelt at også ny bygning i annet område må oppføres for virksomhetens drift. Da omsøkte tiltak ikke er av en slik karakter at det ikke vil være krav om konsekvensutredning ved en eventuell utarbeidelse av reguleringsplan, og med tanke på tiltakets størrelse og den minimale endringen av bruken og aktiviteten på eiendommen, mener bygningsmyndigheten også at det er samfunnsøkonomisk og ressursmessig fornuftig at tiltaket i dette tilfellet kan gjennomføres utenom en reguleringsplanprosess.

Det er selvsagt også flere fordeler basert på individuelle hensyn i denne saken, som at verkstedet får større lagringsplass og kan lagre sine varer forsvarlig. Men etter bygningsmyndighetens syn er det også en fordel for flere enn tiltakshaver at det etableres nødvendig lagringsplass innendørs, da det kan bidra til å forhindre at uheldig og sjenerende lagring skjer utomhus.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkningen, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering særdeles liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også denne ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet grunnet eksisterende bruk og tiltakets karakter. Bygningsmyndigheten kan ikke se at en dispensasjon vil medføre ulemper for naboer eller andre i området.



Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet og konkret vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet 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.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf. pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

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 Trøgstad 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.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Bygg som måles etter areal	1	8360
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		12820

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud
avdelingsleder
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

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 Trøgstad 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 Trøgstad 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 Trøgstad 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. Fylkesmannens 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.