



John Arild Hellerud  
Sundsvollveien 57  
8980 VEGA

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/4739 - 8 / CECBERGS

Dato:  
20.04.2020

## Gbnr 632/8 - Øyestadveien 252 - Oppføring garasje og uthus - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: oppføring garasje, uthus og tilbygg enebolig  
Byggested: Gbnr: 632/8 Øyestadveien 252  
Tiltakshaver: John Arild Hellerud

Vi viser til søknad mottatt 05.03.2020. 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: 279/20

### **Vedtak:**

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål som omsøkt til oppføring av garasje og uthus på gbnr 632/8.

### Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Ny garasje skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter.
- Nytt uthus skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup> BYA, og skal kun være i en etasje.
- Tiltakene tillates plassert slik at de kan brukes til sin hensikt med tilstrekkelig manøvreringsareal for kjøretøy ut og inn av bygningene, men skal plasseres slik at minst mulig av det som er registrert som dyrket mark berøres.

- Eksisterende uthus og eldre våningshus må rives. Riving må være utført før det kan gis ferdigattest for de nye bygningene.
- Ny bebyggelse skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen. Det skal ikke benyttes lysreflekterende materialer på takflater.
- Tiltakene tillates ikke plassert slik at den kartlagte dammen på eiendommen og vegetasjonssonen omkring denne berøres.

## Historikk

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje kom inn til kommunen 21.06.2019. Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 16.07.2019. Revidert søknad om dispensasjon hvor det også søkes om dispensasjon for oppføring av uthus og tilbygg til enebolig kom inn til kommunen 02.08.2019. Søknaden var komplett 09.09.2019 etter innkommende uttalelser fra berørte myndigheter. Dispensasjon ble innvilget med vilkår 11.11.2019. Tillatelse til tiltak for oppføring av garasje ble gitt 12.11.2019.

Vedtak i dispensasjonssaken av 11.11.2019 ble påklaget av tiltakshaver. Vedtaket ble opphevet av plan- og bygningsutvalget 25.02.2020, og saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ny behandling. Ved klagen ble det sendt inn tegninger av redskapshuset og tilbygg til eneboligen. Siste tegninger og kvittering for nabovarsel kom inn til kommunen 05.03.2020. Del av søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til enebolig blir behandlet i egen sak.

## Tiltakene og søknaden

Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje med BYA 64 m<sup>2</sup> og redskapshus med BYA 240 m<sup>2</sup>.

## Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Trøgstad 2018-2029, vedtatt 07.02.2018 (PlanID 0122201601). Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltakene er i strid med planens formål da eiendommen ikke er en eiendom med landbruksdrift. Søknad om dispensasjon er datert 02.08.2019.

## Uttalelse fra andre myndigheter

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og fylkeskommunen.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

*«Vi kan ikke se at oppføring av garasje, tilbygg til bolig og redskapshus/uthus vil medføre noen ulemper for vesentlige ulemper med hensyn til miljøinteresser på stedet som vi skal ivareta. En viktig forutsetning er imidlertid at de ovennevnte tiltakene ikke berører den kartlagte dammen på eiendommen*

*og en vegetasjonssone omkring denne. Vegetasjonssonen omkring dammen bør være størst mulig. Dette området må heller ikke brukes til mellomlagring av masser osv. i forbindelse med byggearbeidene.»*

Fylkeskonservatoren har ingen merknader til at tiltaket blir iverksatt som beskrevet, men informerer om meldeplikt ved funn av automatisk fredede kulturminner.

### **Naboforhold og andre berørte**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

### **Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven**

Tiltaket er i strid med arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Trøgstad 2018-2029. Søknad om dispensasjon er datert 02.08.2019. Supplerende tegninger kom inn til kommunen 05.03.2020.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til landbruksdrift inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes, og områdene skal således ikke privatiseres.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje med 64 m<sup>2</sup> BYA, og oppføring av uthus med BYA 240 m<sup>2</sup>. Eiendommen er på 3712 m<sup>2</sup>, og ligger omkranset av dyrket mark og beiteområder. Eiendommen er på nåværende tidspunkt bebygd med et bolighus og uthus, i tillegg til et eldre våninghus som er søkt og godkjent revet. Omsøkte garasje har ikke uvanlig størrelse for garasjer til bolighus. Dette underbygges av at garasjen faller inn under det som i byggesaksforskriften SAK10 § 3-1 defineres som mindre tiltak. Det søkes i tillegg om uthus som er vesentlig større enn det som er vanlig for boligeiendommer. Tiltakshaver begrunner dette med behov for traktor og andre nødvendige redskaper for bruk og vedlikehold av eiendommen, i tillegg til et personlig behov for oppbevaring av større kjøretøy.

Det er lite naturlig vegetasjon på eiendommen, da den er opparbeidet med hage og den har en dam. Tiltakene kan plasseres slik at de ikke berører dammen som er registrert som naturtype med svært viktig verdi. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at dersom eksisterende uthus og eldre våninghus rives, i tillegg til at de nye tiltakene oppføres med en estetisk utforming, materialer og fargevalg som er i harmoni med eksisterende bebyggelse og tradisjonell byggeskikk i området, vil ikke eiendommens karakter endres vesentlig i dette tilfellet. Men etter bygningsmyndighetens vurdering vil et uthus på 240 m<sup>2</sup> stikke seg nevneverdig ut i området. Eksisterende uthus og eldre våninghus har til sammen et BYA på omtrent 120 m<sup>2</sup> målt i gjeldende kartgrunnlag. Eiendommens størrelse og den private veien på omtrent 2,5 km, som trenger vedlikehold sommer som vinter, tilsier at eiendommen har behov for et større uthus enn «vanlig boligeiendommer». Bygningsmyndigheten mener likevel at et uthus som overstiger det som er BYA for eksisterende bygninger som rives, vil medføre at hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig tilside. Det bør være tilstrekkelig med oppbevaringsplass for brukere av eiendommen med et uthus på 120 m<sup>2</sup> BYA, i tillegg til omsøkte garasje på 64 m<sup>2</sup>. Vilkår om maksimale størrelser som beskrevet vil også gjøre at tiltakene ikke endrer landskapsbildet og siluettvirkningene i nevneverdig grad.

Tiltakene endrer ikke bruken av eiendommen, og eiendommen er allerede privatisert. Tiltakene berører ikke turstier eller andre kjente ferdselsårer. Uthuset søkes plassert på areal som er registrert som dyrket mark. Slik bygningsmyndigheten ser det vil det trolig være nødvendig med en plassering av uthuset som berører registrert dyrket mark noe, dersom det skal være plass til nødvendig manøvreringsareal for kjøretøy som traktor, ut og inn av bygningen, i tillegg til at vegetasjonssonen rundt dammen skal ivaretas. Bygningsmyndigheten mener likevel at det bør være mulig med en plassering som berører dyrket mark vesentlig mindre enn den som er vist i innsendte situasjonsplan. Bygningsmyndigheten har således kommet til at det også må settes vilkår om tiltakenes plassering på eiendommen.

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.

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.

Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak arealformålet ikke vesentlig tilsidesatt dersom det settes vilkår om forhold som nevnt.

#### 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.

Fordeler ved å gi dispensasjon i denne saken er i all hovedsak av individuell karakter for eier av eiendommen, og fremtidige eiere og brukere. Tiltakshaver trekker frem i søknaden at det er behov for lagringsplass innendørs for redskap i forbindelse med vedlikehold av 2,5 km adkomstvei og for innendørs parkering av private biler. Det ble gitt tillatelse til oppføring av eneboligen i 2005, og utstedt ferdigattest 22.03.2006. Det er en samfunnsmessig fordel at byggverk vedlikeholdes og opprettholder en bygningsmessig god standard i motsetning til at de blir stående ubebodd og forfaller, og må rives før sin tid. Det vil videre være en fordel for brukere av eiendommen at det etableres soverom i boligens første etasje, slik at alle hovedfunksjoner finnes i første etasje.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkningen, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering er 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 da bruken av eiendommen ikke endres, og da endringen i BYA blir forholdsvis liten sett opp mot eiendommens størrelse og eksisterende bebyggelse, dersom eldre bebyggelse rives. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil tiltakene i liten grad påvirke naturen, landskapet og området for øvrig i dette tilfellet.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet 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.

#### **Gebyr**

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

Behandlingen er gebyrlagt ved forrige behandling i saken.

#### **Klageadgang**

Dette vedtaket 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 ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

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

Kopi til:

Mottakere:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

John Arild Hellerud

## **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. 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.