



## Saksframlegg

### Gbnr 632/8 - Øyestadveien 252 - Oppføring garasje, uthus og tilbygg enebolig - Behandling av klage

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Tiril Røssum-Tokerud	GBNR-632/8, FA-L49, HIST-TRO 19/880	20/4739

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
030/20	Plan- og bygningsutvalget	PS	03.06.2020

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Klagen inneholder ingen nye momenter som tilsier at vedtaket i delegasjonssak 279/20 endres. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

#### Plan- og bygningsutvalget i sak 030/20, 03.06.2020

##### Behandling:

Forslag fra Øystein Østre Sp, foreslått av Øystein Østre, Senterpartiet  
Klagen tas til følge, slik at tiltakshaver får bygge garasje og redskapshus som omsøkt.

forslag fra Gunnar Espelid Fr.p tillegg til SP., foreslått av Gunnar Espelid, Fremskrittspartiet  
2: Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt.  
Fordelene ved dispensasjon er store. Utvalget kan ikke se noen ulemper av vesentlig art.

##### Plan- og bygningsutvalgets behandling:

##### Leder Øystein Østre (SP) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge, slik at tiltakshaver får bygge garasje og redskapshus som omsøkt.

##### Gunnar Espelid (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag til Østres forslag:

Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er store.  
Utvalget kan ikke se noen ulemper av vesentlig art.

##### Votering:

Østres forslag og Espelids tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt som nytt punkt 1 og 2.



### Plan- og bygningsutvalget - Vedtak:

#### Plan- og bygningsutvalgets enstemmige vedtak:

1. Klagen tas til følge, slik at tiltakshaver får bygge garasje og redskapshus som omsøkt.
2. Lovens formålsbestemmelse blir ikke vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved dispensasjon er store. Utvalget kan ikke se noen ulemper av vesentlig art.

#### Bakgrunn og saksopplysninger:

Trøgstad kommune fattet vedtak om dispensasjon for oppføring av tilbygg til enebolig, oppføring av garasje og oppføring av uthus på vilkår 11.11.2019. Denne dispensasjonen ble påklaget fordi tiltakshaver ikke var tilfreds på vilkårene vedrørende tiltakenes størrelse. Klagen ble behandlet politisk 25.02.2020 av plan- og bygningsutvalget i Indre Østfold kommune som opphevet dispensasjonsvedtaket og sendte saken tilbake til administrasjonen for ny behandling.

Administrasjonen etterspurte nabovarsling og tegninger, noe som ble mottatt 05.03.2020. Saken ble delt i to, en for tilbygget og en for garasje og uthus (denne saken gjelder sistnevnte). Det ble 20.04.2020 gitt dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av garasje og uthus på gbnr 632/8 på 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.

Vedtaket ble påklaget 23.04.2020. Klagen går i det alt vesentlige på vilkåret om uthusets størrelse ettersom det er ønske om 240 m<sup>2</sup> uthus. Det anføres også i klagen at det ikke er dyrket mark på eiendommen, at et uthus på 240 m<sup>2</sup> ikke vil stikke seg nevneverdig ut i området eller endre landskapsbildet og siluettvirkningene i nevneverdig grad, og at et dispensasjonsvedtak som tillater uthus på 240 m<sup>2</sup> ikke vil gi noen uheldig presedens.



**Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:**

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser for Trøgstad:

[https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3014/gl\\_planarkiv.aspx?planid=0122201601](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3014/gl_planarkiv.aspx?planid=0122201601)

Det påklagede dispensasjonsvedtaket (vedlagt)

**Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:**

Rådmannen viser til vurderingen nedenfor og minner om vilkårene for å innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2:

- Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- Fordelene ved dispensasjonen må være klart større enn ulempene.

Etter rådmannens vurdering er disse vilkårene ikke oppfylt i denne saken uten de vilkårene som er knyttet til dispensasjonen. Klager inneholder ikke nye momenter som endrer på dette.

**Vurderinger i forhold til FN's bærekraftsmål:**

I denne saken er det følgende av FNs bærekraftsmål som kan anses berørt:

Mål 9 – Innovasjon og infrastruktur

Mål 11 – Bærekraftige byer og samfunn

Mål 13 – Stoppe klimaendringene

Eiendommen har en lang privat vei som har behov for vedlikehold hele året. Det er derfor gitt dispensasjon ut over kommuneplanens retningslinjer, slik at man kan parkere nødvendig traktor og redskap innendørs. Samtidig har man i dispensasjonen begrenset størrelsen på uthuset slik at man ikke åpner for en ikke-bærekraftig utvikling av eiendommen sett hen til overordnet planverk og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. En plassering på dyrka/dyrkbar mark er klart i strid med bærekraftig utvikling og hensynet til jordvern.

**Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:**

Det er ikke gebyr for klagesaksbehandling. Tiltakshaver kan kreve dekket utgiftene ved å få et vedtak endret dersom klagen fører frem.

**Rådmannens vurderinger:**

Klagen går i all hovedsak ut på at tiltakshaver ønsker en større garasje enn det administrasjonen har funnet hjemmel for å gi i gjeldende lov- og planverk. Det var kjent på vedtakstidspunktet at tiltakshaver ønsket en garasje på 240 m<sup>2</sup>. Klagen inneholder i all hovedsak ikke nye momenter ut over at tiltakshaver påpeker at det ikke er dyrket mark på eiendommen.



Rådmannen vil vise til de politisk vedtatte retningslinjene til § 5.3 b) i Trøgstads kommuneplanbestemmelser:

*Dersom det gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder der spredt boligbebyggelse ikke er tillatt, bør materielle bestemmelser som for boliger i LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt, brukes som veiledende norm. For eksisterende boliger kan det tillates oppført mindre bygg og påbygg til eksisterende boenhet og mindre frittliggende*

*boder/garasjer på bebygd eiendom, jf. Pbl. §§ 20-4 og 20-5. Bod/garasje skal kun være en etasje og ha maksimalt BYA 70 m<sup>2</sup> og møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5,5 m og 4 m.*

I dispensasjonsvurderingen har administrasjonen lagt avgjørende vekt på at det er bebyggelse på eiendommen som skal rives, og at eiendommen har en privat vei på 2,5 km med behov for vedlikehold, noe som begrunner et avvik fra overnevnte retningslinje. Administrasjonen fant derfor at hensynene bak LNF-formålet ikke ble vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon var klart større enn ulempene dersom man ikke ga tillatelse til å oppføre bebyggelse med større BYA enn det som allerede var på eiendommen, i tillegg til en garasje på 70 m<sup>2</sup> BYA, gitt at man satte begrensninger på størrelsen og plasseringen. Etter rådmannens vurdering er dette en raus dispensasjon, retningslinjene i kommuneplanen tatt i betraktning. Hovedregelen er at det er byggeforbud i LNF-områdene for alle tiltak som ikke er knyttet til landbruk og stedbunden næring, og at det her ikke er snakk om et tiltak knyttet til landbruk eller stedbunden næring.

Administrasjonen har ved behandlingen av søknaden slått opp i kartgrunnlag fra Nibio hvor arealet som er gult på det innsendte situasjonskartet er registrert som jordbruksareal. I kartlaget som viser jordkvalitet er arealet som er gult på situasjonskartet vist som «svært god jordkvalitet». Selv om ikke klager dyrker arealet i dag er det altså utvilsomt at arealet lett kan dyrkes. Kommuneplanen har flere bestemmelser om plassering av bebyggelse i LNF-områder på dyrka eller dyrkbar mark.

Kommuneplanbestemmelse § 5.3.1 b) gir kommunen hjemmel til å kreve endret plassering av landbruksbebyggelse, altså bebyggelse som ikke krever dispensasjon, dersom kommunen anser den ønskede plasseringen som uforsvarlig ut fra jordvern hensyn. Det skal en del til for at en plassering anses som uforsvarlig, men her er det også snakk om bygninger som er i tråd med LNF-formålet. Kommuneplanbestemmelse § 5.3.2 e) gjelder for spredt utbygging i LNF-områder, altså i områdene der spredt boligbygging er tillatt. I henhold til retningslinje b til kommuneplanbestemmelse § 5.3 bør bestemmelsene i § 5.3.2 e) brukes som veiledende norm. Kommuneplanbestemmelse § 5.3.2 e) lyder «Spredt utbygging i LNF-områder tillates ikke oppført på dyrket eller dyrkbar mark». Rådmannen kan vanskelig se at en dispensasjon som tillater oppføring av et uthus i strid med LNF-formålet plassert på dyrkbar mark ikke setter hensynene bak LNF-formålet vesentlig til side. Hensynene er blant annet å



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

sikre arealer til landbruksdrift, og plassering på dyrka eller dyrkbar mark vil være klart i strid med dette.

Vilkåret som lyder «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.» er altså avgjørende for at dispensasjonen ikke setter hensynene bak LNF-formålet vesentlig til side uavhengig av om jorda faktisk er dyrket eller om den er dyrkbar. Vilkåret åpner for at arealet med svært god jordkvalitet kan benyttes som manøvreringsareal, en bruk som ikke hindrer at arealet kan dyrkes i fremtiden.

Klager anfører at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene, ettersom et større uthus ikke vil medføre ulemper for naboer, omgivelser eller Indre Østfold kommune. Det er også anført at presedensvirkningen er minimal fordi eiendommen ikke kan sammenlignes med en vanlig boligeiendom i et byggefelt. Rådmannen vil vise til retningslinjene i kommuneplanen som gjelder nettopp slike eiendommer som det her er snakk om – boligeiendommer i LNF-områdene og ikke boligeiendommer i byggefelt. Det er gjennom planprosessen i Trøgstad kommune, tatt stilling til hvor store garasjer man i utgangspunktet anser at det kan gis dispensasjon for på boligeiendommer som ligger i LNF-områdene. Administrasjonen har likevel gått utenfor disse retningslinjene begrunnet med at eiendommen har tilsvarende bebygd areal som dispensasjonen åpner for i de to byggene som skal rives, og at eiendommen har et behov for å vedlikeholde en lengre vei. Det er disse to forholdene som er avgjørende for at en dispensasjon ut over 70 m<sup>2</sup> kan gis. Uten vilkår vedrørende størrelsen på uthuset vil en dispensasjon åpne for en uheldig presedens der det åpnes for store uthus uten tilknytning til landbruk i LNF-områdene uten at det kan begrunnes i annet enn eiers ønske om store uthus. Dersom man i Indre Østfold kommune ønsker at det skal tillates store uthus i LNF-områdene uten tilknytning til landbruksdrift er dette et forhold som bør avgjøres gjennom arealplanprosesser, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner som uthuler eksisterende arealplaner og på den måten åpner for uheldig presedens. Det er mange fraskilte tun og eksisterende boligeiendommer i LNF-områdene i Indre Østfold kommune, og administrasjonen mottar ofte henvendelser om å bygge garasjer med areal over 70 m<sup>2</sup> BYA/BRA. For å sikre likebehandling og transparens, og hindre uthulende presedens, er det derfor viktig at avvik fra gjeldende planer og retningslinjer kan begrunnes i forhold som er spesifikke i den enkelte sak. Tiltakshavers ønske om større garasje er ikke en tilstrekkelig begrunnelse i så måte, den gjør seg gjeldende i samtlige saker.

**Vedlegg:**

Gbnr 632/8 - Øyestadveien 252 - Merknader

Gbnr 632/8 - Øyestadveien 252 - Klage på disposisjonsvedtak

Gbnr 632/8 - uttalelse - Søknad om dispensasjon for tilbygg til enebolig og oppføring av redskapshus

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

Kart



INDRE ØSTFOLD  
KOMMUNE  
- på kornet

Tegninger

Søknad om dispensasjon garasje, uthus og tilbygg enebolig