



John Arild Hellerud
Sundsvollveien 57
8980 VEGA

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4739 - 16 / CECBERGS

Dato:
08.06.2020

Gbnr 632/8 - Øyestadveien 252 - Tilbygg enebolig - 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: 433/20

Vedtak:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål som omsøkt for oppføring av tilbygg til enebolig på gbnr 632/8, jf. pbl § 19-2 jf. § 11-6.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Ny bebyggelse skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen.
- Det skal ikke benyttes lysreflekterende materialer på takflater.
- Det må søkes om tillatelse til tiltak før utførende arbeider med tilbygget kan igangsettes.
- Det må foreligge ferdigattest for riving av eksisterende eldre våningshus og uthus som er merket med «rives» på innsendte situasjonsplan, før det kan utstedes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget.

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 garasje og uthus er behandlet i egen sak.

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg med BYA på 56 m² og et mindre tilbygg med BYA på ca 15 m² til eksisterende enebolig på gbnr 632/8.

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.

Uttalelser fra andre myndigheter

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

Fylkesmannen i Oslo og Viken hadde følgende vurdering i brev av 06.09.2018:

«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.»

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering i brev av 21.04.2020:

«Fylkesmannen har tidligere uttalt seg til tiltak på eiendommen i brev datert 06.09.2013. Her skrev vi blant annet at vi ikke kunne se at oppføring av garasje, tilbygg til bolig og redskapshus/uthus ville medføre noen ulemper med hensyn til de miljøinteresser på stedet som vi skal ivareta. En viktig forutsetning var imidlertid at de planlagte tiltakene ikke berørte den kartlagte dammen på eiendommen og vegetasjonssonen omkring denne. Området omkring dammen måtte heller ikke benyttes til mellomlagring av masser osv. i forbindelse med byggearbeidene.

Vi kan ikke se at de nye opplysningene i saken er av karakter som tilsier at vi vil endre konklusjonen i vår tidligere uttalelse.»

Seksjon for arkeologi Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader.

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 dispensereres 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 dispensereres 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:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål er å sikre 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 naturlig vegetasjon urørt, for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag. Allmennhetens ferdselsmuligheter skal sikres uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv.

Det søkes om dispensasjon for tilbygg med samlet BYA på ca 71 m². Eiendommen er på 3712 m², og ligger omkranset av dyrket mark og beiteområder. Eiendommen er på nåværende tidspunkt bebyggt med enebolig og uthus, samt eldre våningshus som er søkt og godkjent revet. Det er gitt dispensasjon og tillatelse til oppføring av garasje med BYA på 64 m² og dispensasjon for oppføring av uthus med BYA på 240 m². Eksisterende uthus og våningshus er på innsendte situasjonsplan merket med «rives». Det største tilbygget plasseres nordøst på eksisterende enebolig og det andre tilbygget plasseres sør.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører tiltaket en mindre utvidelse av eksisterende boligbebyggelse på en forholdsvis romslig eiendom. Utvidelsen skjer på et område som også på nåværende tidspunkt benyttes til boligformål, og som er privatisert og tilhørende boligeiendommen. Tilbyggene berører ikke eksisterende vegetasjon og plasseres i naturlig tilknytning til eksisterende enebolig. Etter bygningsmyndigheten syn endres derfor landskapsbildet i liten grad, og tiltaket vil også i liten grad endre allmennhetens oppfattelse av naturen og området rundt. Tiltakene berører ikke turstier eller andre kjente ferdselsårer, og plasseres ikke på dyrket mark.

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 settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

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. 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 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, og dersom eldre bebyggelse som er merket med «rives» blir revet. 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:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Mottakere:

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.