



Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 Slitu

Deres ref.:

Vår ref.:

23/7640 - 7 / ISAKLE

Dato:

02.02.2024

Gbnr 663/386 - Hølandsveien 17 - Nytt lager- og kontorlokale, gjerde, riving av dukkehus og uthus - Avslag på søknad om dispensasjon og rammetillatelse

Tiltak: Nytt lager- og kontorlokale
Byggested: Gbnr 663 / 386 Hølandsveien 17
Tiltakshaver: Smaael Eiendom As
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 18.09.2023. 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: 024/24

Vedtak:

- Kommunen avslår søknaden om dispensasjon fra arealformålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Trøgstad jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
- Kommunen avslår søknaden om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelsen § 4-1 bokstav a jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
- Kommunen avslår søknaden om rammetillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 18.09.2023, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 fordi tiltaket er i strid med gjeldende kommuneplan.

Tiltaket og eiendommen

Det er søkt om tillatelse til å oppføre et lager- og kontorlokale med BYA på ca. 350 m² i to etasjer og gjerde langs veien. Det er i tillegg søkt om å rive dukkehus og to av uthusene.

Eiendommen består av et areal på 3161 m². Den er bebygd med en enebolig med adresse Hølandsveien 17 og 5 mindre bygninger. Den ene bygningen er i matrikkelen registrert som «annet kulturhus». Den er markert med rød trekant i SEFRAK registeret. Eneboligen er markert med gul trekant i SEFRAK registeret. Det er ikke søkt om å rive bygningene som er SEFRAK registrerte.

Saksgang/historikk

18.09.2023 Søknad om rammetillatelse og dispensasjon mottatt

29.09.2023 Foreløpig svar med bekreftelse på at søknaden var mottatt

22.11.2023 Tilbakemelding om at det måtte søkes om dispensasjon for flere forhold og varsel om avslag

05.01.2024 Supplerende søknad mottatt

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Trøgstad (planID 0122201601) i et område avsatt til boligbebyggelse. Det omsøkte tiltaket er i strid med arealformålet, plankravet i kommuneplanbestemmelsen § 4.1 og regulert byggegrense mot vei i kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav c.

Det er søkt om dispensasjon, som behandles i avsnittet nedenfor.

Søknad om dispensasjon

Ansvarlig søker har gitt følgende begrunnelse for søknaden om dispensasjon:

Arealformålet:

Selv om det omsøkte tiltaket skal benyttes som lager/kontorlokale er det prosjektert som en enkel tradisjonell låve. Bygget skal plasseres på tilnærmet samme sted som det tidligere har stått en låve slik at bygningen tilpasses gårdstunet. Eiendommen ligger i utkanten av sentrumskjernen med store omkringliggende jordbruksarealer. Eiendommen er ikke direkte knyttet til annen bebyggelse. Tiltaket vil gi området et løft og bidra til et attraktivt helhetsinntrykk.

Plankravet:

Eiendommen er fradelt, ferdig opparbeidet og tiltaket tar utgangspunkt i eiendommens historiske uttrykk. Eiendommen ligger for seg selv. Boligfeltet på andre siden av fylkesveien mot øst grenser til område med næringsvirksomheter. Tiltaket vil derfor ikke gå på bekostning av bomiljøet i området.

Byggegrensen:

Det planlegges en «buffer» på over 15 meter mellom tiltaket og veien. Tiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med en potensiell fremtidig utbedring/utvidelse av veien. Tiltaket ligger utenfor siktlinjene til bilistene. Trafikkmengden vurderes til å være liten og ikke komme i konflikt med trafiksikkerheten i området.

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/behandling etter andre lovverk

Ettersom søknaden avslås er søknaden ikke sendt til uttalelser hos andre myndigheter eller blitt behandlet etter andre lovverk.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet boligbebyggelse, plankravet i kommuneplanbestemmelsen § 4.1 og regulert byggegrense mot vei i kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav c.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, 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.

Bygningsmyndigheten kan i utgangspunktet ikke se at hensynene bak bestemmelsen om byggegrense settes vesentlig til side. Av hensynet til ileggelse av gebyr per dispensasjon som behandles vil imidlertid ikke bygningsmyndigheten behandle søknaden om dispensasjon fra byggegrensen i kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav c i dette vedtaket. Bygningsmyndighetens vurdering er at behandlingen av dette forhold ikke vil ha betydning for avslaget som gis.

Vurdering punkt 1:

Arealformålet:

Hensynet bak arealformålet boligbebyggelse er å tilrettelegge områder for boligformål. Dette innebærer at områdene er bestemt for boligbygging og andre tilhørende formål som er nødvendige for å skape et godt bomiljø, som tilgang til grøntområder, skoler, barnehager og andre tjenester.

Eiendommen ligger inntil Fylkesvei 115. Naboeiendommene består i dag av dyrka jord. De er imidlertid avsatt til nåværende og framtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. På den andre siden av veien mot øst er det et område med boliger. Øst for boligområdet ligger et område som er bebygd med og regulert til næringsvirksomhet.

Søknaden begrunnes med at eiendommen ikke er en del av eksisterende boligfelt og at den ligger for seg selv med egen adkomst til fv. 115. Videre viser søker til at dersom man ser på området som en helhet så grenser boligfeltet i øst mot bedrifter som Baastad mekaniske, Trøgstad mølle og Bygdemiljø. Søkers vurdering er derfor at næringslokalet ikke vil gå på bekostning av bomiljøet eller være i strid med den overordnede karakteristikken i området.

Bygningsmyndighetens vurdering er at arealformålet blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Områder for boligbebyggelse har andre behov enn områder for næringsbebyggelse. Industriområder er vanligvis utformet og utstyrt for å imøtekomme spesifikke behov knyttet til næringsaktiviteter, som tilgang til infrastruktur, transportforbindelser, logistikk og parkeringsmuligheter. Å tillate det omsøkte tiltaket i et område for boligbebyggelse kan derfor skape utfordringer med hensyn til nødvendige fasiliteter og infrastruktur for et godt bomiljø.

Eiendommene rundt Hølandsveien 17 er i dag ubebygde. Det er imidlertid tilrettelagt for fremtidig boligutvikling. Bygningsmyndigheten viser til kommuneplanens arealdel hvor de politiske målsetningene og føringene for ønsket arealbruk kommer frem. Her er området satt av til fremtidig og nåværende boligbebyggelse. Dette arealformålet er videreført i forslaget til den nye kommuneplanen for Indre Østfold kommune som snart vil være gjeldende. Det omsøkte tiltaket har en relativt stor størrelse, og vil stikke seg ut i omgivelsene ved en fremtidig boligutvidelse. I tillegg vil et kontor- og lagerlokale i den størrelsesorden som det er søkt om føre til økt trafikk til og fra eiendommen og utvidet behov for parkeringsplasser på eiendommen. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil derfor en oppføring av et lager- og kontorlokale med BYA på 350 m² medføre en drift på eiendommen som ikke er i tråd med boligutbyggingen som er planlagt i området. Bygningsmyndighetens vurdering er derfor at hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig til side.

Plankravet:

Hensynet bak et generelt plankrav er å sikre en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering av hvordan et område skal benyttes, utformes eller bevares for å sikre effektiv og bærekraftig bruk av arealer og bygninger. En helhetlig planlegging vil ha utslagsgivende betydning for områdets endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på områdets og omkringliggende områders bo- og bygningskvalitet. En etappevis utbygging av et område uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet tillatt utnyttelse, byggegrenser, utforming av bygninger, grøntområder og områder for nødvendig infrastruktur, vil kunne gi uheldig utslag for området som helhet. En slik utbygging kan også vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygde til slutt. Videre må et plankrav sees i sammenheng med eventuelle krav til konsekvensutredning, risiko- og sårbarhetsanalyse, samt virkningene tiltaket kan ha for miljøet, området og samfunnet ellers.

Sivilombudet har i en sak fra 2019 (SOM 2019/4292) uttalt at hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Jo større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, desto mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Plankravet i kommuneplanen er blitt til gjennom en planprosess, der hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning skal være ivarettatt. Det skal derfor ikke være kurant å fravike bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 242: «*Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.*»

Den klare hovedregelen er dermed at planer skal følges. Hensynene til demokrati, offentlighet og helhetlig arealbruk gjør det viktig at planendringer skjer i samsvar med reglene om arealplanlegging, og ikke ved enkeltdispensasjoner.

Bygningsmyndighetens vurdering er at hensynene bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil oppføring av en lager- og kontorbygning ha en innvirkning på utbyggingen i området den tilhører. Tiltaket har en relativt stor størrelse, og vil stikke seg ut i omgivelsene ved en fremtidig boligutvidelse. Området er tilrettelagt for fremtidig boligutvikling og inngår på nåværende tidspunkt ikke i en reguleringsplan. Det er dermed ikke avklart hvordan arealene innenfor planområdet for boligbebyggelse skal benyttes. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i området, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

Vurdering punkt 2:

Plan- og bygningsloven § 19-2 oppstiller to kumulative vilkår. For at bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon må begge vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd være oppfylt. Bygningsmyndighetens vurdering er at hensynene bak arealformålet og plankravet settes vesentlig til side. Vilråene for å innvilge dispensasjon er dermed ikke oppfylt. Det er derfor ikke nødvendig å foreta en vurdering av om fordelene er klart større enn ulemperne i dette tilfelle. Vi vil allikevel foreta en slik vurdering av hensynet til offentlighet og for å sikre en så åpen saksbehandling som mulig.

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.

Arealformålet:

Fordeler ved å gi dispensasjon er at tiltakshaver kan oppnå økonomisk gevinst ved å utvikle eiendommen til næringsformål. Dette kan bidra til økt verdiskaping og sysselsetting i området. Ulemper med å gi dispensasjon er at tiltaket ikke er i tråd med kommuneplanen og den langsiktige utviklingen i området. Oppføringen av kontor- og lagerbygningen vil påvirke områdets karakter og vil dermed kunne skille seg ut fra og ha en innvirkning på bomiljøet i det fremtidige boligområdet. Oppføring av det omsøkte tiltaket kan føre til økt trafikk til og fra eiendommen, noe som kan påvirke trafikkforholdene i området og parkeringsbehovet på eiendommen. Samlet sett er bygningsmyndighetens vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulemperne i dette tilfellet.

Plankravet:

Fordeler ved å gi dispensasjon fra plankravet er at tiltakshaver vil få muligheten til å gjennomføre prosjektet uten å gjennomgå en omfattende og tidkrevende planprosess. Ulemper ved å gi dispensasjon er at det kan føre til en oppstykket utvikling, og dermed potensielt påvirke områdets endelige utforming negativt. En dispensasjon kan undergrave demokratiske prinsipper og hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning, som ivaretas gjennom en planprosess. Det kan føre til at viktige beslutninger tas uten tilstrekkelig involvering av berørte parter. Etter en samlet vurdering kan ikke bygningsmyndigheten se at fordelene ved en dispensasjon fra plankravet er større en ulemperne.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon avlås.

Forholdet til private rettsforhold

Vedtak etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Klageadgang

Dette vedtak 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. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	16120	1	16120	
Dispensasjon – Tillegg per dispensasjon utover den første som er behandlet	7440	1	7400	
301 m2 til og med 600 m2 BYA	28520	1	28520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Smaael Eiendom As

Mottakere:

Sh Prosjekt As

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 Statsforvalteren i Oslo og Viken 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. Statsforvalteren 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.