



Åshild Rønning Hamborg
Olaf Skramruds vei 11
1860 TRØGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4737 - 7 / CECBERGS

Dato:
16.04.2020

Gbnr 696/61 - Delingsrudveien 120 - Oppføring enebolig - Innvilget dispensasjon

Tiltak: oppføring enebolig
Byggested: Gbnr: 696/61 Delingsrudveien 120
Tiltakshaver: Åshild Rønning Hamborg

Vi viser til søknad mottatt 03.12.2019. 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: 267/20

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jf. § 11-6 innvilges dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Trøgstad 2018-2029, for oppføring av en stk enebolig på gbnr 696/61.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Bebygd areal (BYA) for eneboligen med parkering og garasje skal ikke overstige 30 % av eiendommens areal.

Saksgang

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 03.12.2019.

Tiltaket og sakshistorikk

Det søkes om dispensasjon for oppføring av «mindre enebolig». Komplette søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 03.12.2019.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Trøgstad 2018-2029, vedtatt 07.02.2018 (PlanID 0122201601). Eiendommen omfattes av landbruks-, natur- og friluftsmål. På deler av eiendommen kan spredt boligbebyggelse tillates dersom det er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Tiltaket er i tråd med planens formål på denne delen, men er i strid med arealformålet på den delen hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig for landbruksdrift. Søknad om dispensasjon er datert 11.11.2019.

Uttalelse fra andre myndigheter

Det er innehentert uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

«Fylkesmannen uttalte seg til søknad om dispensasjon for fradeling av tomt til boligformål i brev datert 12.03.2012. I vår konklusjon frarådet vi en dispensasjon. I kommunens oversendelse opplyses det om at det tidligere er gitt tillatelse til fradeling av eiendommen. Vi kan ikke se at vi har mottatt dette vedtaket fra kommunen. Vi har dermed ikke fått mulighet til å påklage kommunens vedtak, noe som det er sannsynlig at vi ville gjort ettersom vi frarådet en dispensasjon i vårt brev datert 12.03.2012.

Ovennevnte sak gjaldt Trøgstad kommune, som i ettertid har blitt en del av Indre Østfold kommune. Vi forutsetter at den nye storkommunen er mer påpasselige med å orientere om sine vedtak, slik at blant annet klageadgangen kan vurderes.

Vi mener i utgangspunktet at nye boliger kun bør tillates innenfor de områder som er avsatt til formålet i overordnet plan. I gjeldende plan ligger omsøkte eiendom innenfor et område som både omfattes av rent LNF og LNF hvor spredt boligbebyggelse kan tillates. Saken har også en forhistorie som innebærer at den i svært liten grad vil medføre en uheldig presedens. Vi vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at planlagte bolig ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

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 11.11.2019.

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 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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til landbruksdrift, 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 naturog friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes og områdene skal ikke privatiseres.

Det søkes i denne saken om dispensasjon fra arealformålet for oppføring av liten enebolig. Eiendommen ble fradelt i 2011 til boligformål. Det ble den gangen lagt til grunn at eiendommen var innenfor LNF-formål hvor spredt boligbebyggelse kunne tillates. Eiendommen ble opprettet med et areal på 1050 m², og har foreløpig ikke blitt bebygd, men er ryddet for trær og annen liknende vegetasjon. Eiendommen grenser til skogarealer med barskog på alle sider utenom nordøst hvor den grenser til den kommunale veien «Delingsrudveien». På andre siden av veien ligger tre andre boligeiendommer.

Etter bygningsmyndighetens syn har de fysiske forholdene på stedet ikke endret seg i særlig grad siden den gang eiendommen ble tillatt opprettet, og bruken av området rundt har ikke endret seg. Slik bygningsmyndigheten ser det vil en dispensasjon for oppføring av en enebolig ikke sette hovedhensynet bak arealformålet vesentlig tilside. Eiendommen er som nevnt tillatt opprettet til boligformål og ryddet for skog, og er således ikke bevart til landbruksdrift. Den har ikke dyrket eller dyrkbar mark. Eiendommen ligger heller ikke i umiddelbar nærhet til dyrket mark, slik at oppføring av enebolig og bruk av eiendommen til boligformål vil etter bygningsmyndighetens syn, ikke vanskeliggjøre landbruksdriften i området. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Etter bygningsmyndighetens vurdering berører ikke en dispensasjon i denne saken hensynene bak arealformålet noe mer, enn om eiendommen hadde vært flyttet østover med de omtrent 18 meter som ligger innenfor rent LNF-formål. Eiendommen er omkranset av skog, utenom på nordøstsiden. Landskapsbildet endrer seg således i liten grad og tiltaket medfører etter bygningsmyndighetens syn ingen uheldige siluettvirkninger. Tiltaket vil ikke stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene.

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 hovedhensynene bak arealformålet ikke settes vesentlig tilside i denne saken.

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 er hovedsaklig fordeler for tiltakshaver og eier av eiendommen. Etter bygningsmyndighetens syn er det også en fordel at eiendommen fremdeles kan benyttes til det formål den er opprettet til. Eiendommen er tillatt fradelt til boligformål, oppmålt og registrert som egen matrikkelenhet. Den er som nevnt også ryddet for trær og annen vegetasjon. Dersom eiendommen hadde ligget ca 18 meter lenger østover, hadde det vært i tråd med gjeldende plan. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det ikke hensiktsmessig ressursbruk å innlemme eiendommen i landbrukseiendommen rundt, for så å opprette en ny eiendom med samme størrelse noen meter østover til boligformål som omsøkt.

En ulempe vil kunne være presedensvirkningen ved å innvilge dispensasjon fra arealformål. Etter det bygningsmyndigheten kan se, er det likevel få eiendommer opprettet til boligformål innenfor planen som ligger slik at den omfattes både av rent LNF-formål og LNF-formål hvor spredt boligbebyggelse kan tillates, og som i tillegg ligger slik til i forhold til offentlig vei og nær annen boligbebyggelse, som denne eiendommen. Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen 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.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Forholdet til private rettsforhold

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

Gebyr

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

Etter fratrekk for uker over saksbehandlingsfrist, jf. SAK10 § 7-6 gebyrlegges ikke saksbehandlingen.

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:

Åshild Rønning Hamborg

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.