



Zbigniew Krzysztof Mogila
Høgåsveien 43
1259 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/30573 - 8 / CECBERGS

Dato:

01.09.2021

Gbnr 730/21 - Solgløtt - Uthus - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Uthus
Byggested: Gbnr: 730/21 Solgløtt
Tiltakshaver: Zbigniew Krzysztof Mogila

Vi viser til søknad mottatt 25.03.2020. 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: 729/21

Vedtak

Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftsområde som omsøkt for oppføring av uthus på gbnr 730/21, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Tiltaket og eiendommen

Det søkes om dispensasjon for oppføring av uthus med maksimalt BYA på 20 m² på gbnr 730/21.

Eiendommen er ubebygd med et areal på omtrent 1728 m². Eiendommen ligger rett ved Stiklatjern og mellom to eiendommer bebygd med fritidsboliger. Det går frem av søknaden at eksisterende uthus skal rives, men bygningsmyndigheten kan ikke finne opplysninger i arkiv eller kartgrunnlag som tilsier at oppføring av uthus tidligere er godkjent. Eiendommen har i henhold til gjeldende kartgrunnlag barskog med middels bonitet.

Saksgang/historikk

Det ble søkt om dispensasjon fra arealformålet for oppføring av fritidsbolig på eiendommen i 2018. Søknaden ble først innvilget av Teknikk- og naturutvalget, og deretter avslått av Teknikk- og naturutvalget etter klage fra Fylkesmannens miljøvernavdeling 28.08.2018. Avslaget ble påklaget av tiltakshaver. Fylkesmannen i Oslo og Viken stadfestet kommunens vedtak om avslag den 13.02.2019.

Søknad om dispensasjon for oppføring av uthus kom inn til kommunen 24.03.2020 og 15.04.2020. Søknaden manglet komplett nabovarsling. Kommunen sendte tilbakemelding om mangler i brev av 22.06.2020. Komplette søknad kom inn til kommunen 18.04.2021.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 201601) og arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig for landbruksdrift. Tiltaket er i strid med arealformålet. Søknad om dispensasjon er datert 24.03.2020.

Søknad om dispensasjon

Søknaden begrunnet med at gammelt uthus er råttent, gammelt og stygt. Det trekkes frem at nytt uthus blir tryggere å bruke. Det blir bedre og penere, og tomten vil se finere og ryddigere ut. Uthuset skal benyttes til lagerplass for redskap og idrettsutstyr.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gbnr 730/57.

Nabomerknad:

Merknadene går i hovedsak på at naboer mener omsøkte uthus skal benyttes til fritidsbolig og at gjeldende restriksjoner/lovverk for LNF-området skal følges og bli overholdt. Det vises også til at Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) er berørt myndighet og skal ha slike saker til uttalelse.

Bygningsmyndighetens kommentar

Vurdering av rettsvirkningene for LNF område gjøres i avsnitt «Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven nedenfor. Når det gjelder bruken av omsøkte tiltak er det slik at bygningsmyndigheten i utgangspunktet legger til grunn tiltakshavers opplysninger og beskrivelse av tiltakets art i søknaden. Det er i dette tilfellet søkt om uthus, noe som ikke åpner for å benytte bygningen til varig opphold. Ettersom bygningsmyndigheten har kommet frem til at søknaden må avslås er den ikke oversendt berørte myndigheter for uttalelse.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplanens arealformål landbruks-, natur- og friluftformål.

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:

Hovedhensyn bak arealformålet er å sikre områder til landbruksdrift, herunder skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Landskapet og naturen skal holdes urørt og bevares for at naturens egne prosesser skal ivaretas, og også for at naturen både nå og i fremtiden skal kunne gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdelsmuligheter skal sikres i utmark uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke. Innenfor arealformålet er det tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av et uthus på maksimalt 20 m². Tiltaket er derfor ikke utpreget stort i størrelse, men bygningsmyndigheten mener likevel at eiendommen, som per i dag ikke er bebygd og ikke privatisert, vil endre karakter og bruk, slik at det oppstår et fremmedmoment i landskapet og naturen, samt at det skapes et område som oppleves privatisert for allmennheten som ferdes i området. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil derfor landskapsbildet endre seg på en slik måte at opplevelsen av naturen, og den rekreasjon og helsefremmende gevinst utøvelse av friluftsliv kan gi, vil kunne bli dårligere. Eiendommen har i henhold til gjeldende kartgrunnlag mye vegetasjon, og mesteparten av eiendommen ligger i tillegg innenfor byggeforbudet på 50 meter langs Stiklatjern, jf. kommuneplanbestemmelse § 4.7.

Eiendommen omfattes også av hensynssone for friluftsliv (H530) i kommuneplanens arealdel. Retningslinjen til kommuneplanbestemmelse § 3.4 sier følgende: *«Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.»*

Kommuneplanen har således i dette området fastsatt et byggeforbud som nettopp skal sikre utøvelse av friluftsliv for allmennheten og sikre bevaring av landskapsbildet og naturen. Det legges til at det etter bygningsmyndighetens vurdering er forskjeller mellom utvidelse og endring av allerede eksisterende bebyggelse med tilhørende uthus og etablering av ny bebyggelse i LNF-områder. Ettersom eiendommen i dette tilfellet ikke har eksisterende bebyggelse, kan ikke bygningsmyndigheten se et behov for uthus til oppbevaring av redskaper.

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 mener at en dispensasjon i dette tilfellet vil gi presedensvirkninger og undergrave og svekke kommuneplan som overordnet styringsdokument for arealforvaltningen i kommunen. Momenter som trekkes frem i søknaden er momenter av individuell karakter som de fleste eiere av ubebygde eiendommer i området vil kunne trekke frem. Det ligger flere ubebygde eiendommer i området rundt Stiklatjern, noen av disse med beliggenhet som per i dag ikke går frem på digitale kart.

Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir således også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivaretatt under planprosessen. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen vil således etter bygningsmyndighetens vurdering bli tilsidesatt ved endring av arealbruken ved innvilgelse av enkelt dispensasjoner fra arealformålet.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak arealformålet og lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Bygningsmyndigheten går derfor ikke inn på vurderingen av fordeler og ulemper i ovennevnte punkt 2.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel avslås.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Ettersom bygningsmyndigheten har kommet frem til at søknad om dispensasjon avslås foretas ikke en vurdering av tiltaket etter naturmangfoldloven i denne saken.

Forholdet til private rettsforhold

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

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.

Gebyr

Søknadspåklagte tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1. Søknaden er behandlet etter kommunens saksbehandlingsfrist, og gebyrlegges derfor ikke i henhold til SAK10 § 7-6.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Zbigniew Krzysztof Mogiła

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. Fylkesmannen 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.