



Siv Ing Helge Andreassen As
Floraveien 8
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

22/6884 - 7 / ISAKLE

Dato:

29.09.2022

Gbnr 476/1 - Stegenveien 1079 - Gjenoppføring av låve etter brann - Dispensasjon fra høyder i pbl § 29-4 første ledd - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Gjenoppføring av låve etter brann
Byggested: Gbnr 476 / 1 Stegenveien 1079
Tiltakshaver: Eika Forsikring As
Ansvarlig søker: Siv Ing Helge Andreassen As

Vi viser til søknad mottatt 16.07.2022. 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: 798/22

Vedtaket:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 16.07.2022, komplett 22.08.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra krav til maksimal gesims- og mønehøyde i plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, jf. pbl. § 19-2 for oppføring av låve.

Vedtaket er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse). Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.
2. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket

Gjenoppføring av låve etter brann.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		240 m ²	255 m ²
Plan 1		402 m ²	421 m ²
SUM	430 m ²	642 m ²	676 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 22.08.2022
2. Tegninger mottatt 22.08.2022

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak ble mottatt 16.07.2022. Brev med tilbakemelding om mangler ble sendt 09.08.2022. Etterspurt dokumentasjon ble mottatt 22.08.2022.

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

Det er innhentet uttalelse fra landbrukskontoret. De har ingen merknader til tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (planID 0123201401). Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser. Kommuneplanen har ingen bestemmelser om maksimal høyde for landbruksbygg, og dermed gjelder kravet om maksimal gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde på 9 meter i pbl. § 29-4. Det omsøkte tiltaket har en mønehøyde på 10, 1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng og en gesimshøyde på 8, 6 meter ved takoppløftet over låvebrua. Se eget avsnitt om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote +173,3, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 22.08.2022, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Berøres ikke av tiltaket.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede 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.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med plankravet i plan- og bygningsloven § 29-4 for bygninger med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter. Det er søkt om dispensasjon fra kravet om de maksimale høydene i pbl. § 29-4 første ledd.

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.

Vurdering punkt 1:

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at vurderingen av særlige høye bygninger gjøres i planarbeidet, og ikke i den enkelte byggesak. Hensynene bak høydebestemmelser i planer er å sikre enhetlighet og nok plass mellom bebyggelsen både med tanke på brannsikkerhet og trivsel, samt å hindre at ruvende bygg

dominerer landskapet. I tillegg skal høydebestemmelser sikre hensyn til luft og åpenhet i et område og sol og lysforhold til naboene.

Omsøkte tiltak er en stor landbruksbygning med en mønehøyde på 10,1 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng og en gesimshøyde på 8,6 meter ved takoppløftet over låvebrua. Omsøkte tiltak får omtrent samme høyder som tidligere låve som var oppført samme sted på eiendommen. Søkers begrunnelse for at det skal innvilges dispensasjon er:

«Gjenoppbygget låve plasseres over 50 meter fra bolighus på naboeiendom. En dispensasjon vil ikke medføre mindre lys eller utsikt for naboeiendommer, i forhold den tidligere låven som nå omsøkes gjenoppbygget. Høyden på låven medfører ingen økt spredningsrisiko for brann mellom bygninger. PBL §29-4 er først og fremst for å sikre omgivelsene lys og utsyn samtidig som den skal sikre mot faren for brannspredning mellom bygninger. (4 meter til nabogrense eller 8 meter mellom boenheter). Låven gjenoppbygges over 20 meter fra boenheten på samme matrikkelenhet. Så lenge avstanden til andre brann objekter er over 8 meter anser ikke preaksepterte ytelser i TEK17, høyden som fare for økt brannspredning. JF TEK17 §11 (4) Høye byggverk skal ha minimum 8,0 meter avstand til annet byggverk.»

Bygningsmyndigheten er enig i disse vurderingene og mener at hensynene bak bestemmelsen ikke vesentlig tilsesettes i denne saken. Avstanden er stor til nabogrensene og annen bebyggelse på eiendommen. Hensynet til luft blant bebyggelsen, sol og skyggeforhold og avstand til naboer blir dermed ikke tilsesatt. Tiltaket er utformet som en landbruksbygning. Vi vurderer derfor at bygningen vil harmonere med omkringliggende bebyggelse. Den vil dermed ikke virke ruvende i sine omgivelser.

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 oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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.

Når forarbeidene omtaler individuelle hensyn, er dette hensyn som er begrunnet i søkers særskilte situasjon. Grunnene som oppgis er individuelle, i den forstand at de ikke kan gjøres gjeldende av de fleste. Fordelen ved å gi dispensasjon er at det muliggjør gjenoppbygging av samme type låve etter brann. Dette er en fordel basert på individuelle hensyn for eierne. Bygningsmyndigheten mener at dette hensynet kan tillegges vekt, selv om fordelen i seg selv ikke kan anses som stor. En høyere låve er viktig for eierne, men kan også ses i lys av hva som er vanlig bygningstypologi i landbruksområder. Låven vil passe inn blant andre låvebygninger på Østlandet, som ofte har en mønehøyde på opptil 14-15 meter. Denne bygningstypologien spiller en viktig og historisk rolle i kulturlandskapet, og ønskes derfor bevart og videreført. Lavere mønehøyde ville medføre at takvinkelen ble lavere og dermed avvike mer fra bygningstradisjonen, noe som ville innebære en dårligere estetisk tilpasning til sine omgivelser. Fordelen ved å gi dispensasjon for en høyere låve er dermed basert på både generelle areal- og ressursdisponeringshensyn og individuelle hensyn.

Ulemper ved å gi dispensasjon kan være at det skapes presedens eller forventning om at andre eiendommer i området vil kunne få dispensasjon for liknende tiltak. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det slik at presedensvirkningen først og fremst vil ha betydning ved kommunens skjønnsmessige vurdering av om det skal gis dispensasjon i den konkrete saken, altså ved kommunens «kan» vurdering, jf. pbl § 19-2 første ledd. En dispensasjon beror på en grundig helhetsvurdering i den konkrete sak og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innenfor samme område.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

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

Forholdet til private rettsforhold

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

Avfall

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang

Denne tillatelse 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 sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Alminnelig driftsbygning	5320	1	5320	

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

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:
Eika Forsikring As

Mottakere:
Siv Ing Helge Andreassen 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.