



Roy Victor Brunstrøm
Stegenveien 415
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

20/7563 - 14 / CECBERGS

15.10.2020

Gbnr 499/26 - Stegenveien 415 - Garasje - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Garasje
Byggested: Gbnr 499 / 26 Stegenveien 415
Tiltakshaver: Roy Victor Brunstrøm

Vi viser til søknad mottatt 21.11.2018. 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: 874/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 20.11.2018, komplett 14.10.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan Spydeberg 2016-2028, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.
3. Nabomerknader er ikke tatt til følge.
4. Kommunen opphever sitt vedtak av 06.08.2019 da vedtaket er ugyldig grunnet saksbehandlingsfeil, jf. fvl § 33 andre ledd.

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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 21.11.2018. Etter ettersendt dokumentasjon ble det gitt tillatelse til tiltak 06.08.2019. 26.08.2019 kom det inn klage på vedtaket fra naboer Hans Trygve Lund og Jan Erik Gullberg. Klage ble behandlet av utvalg for miljø og teknikk i sak 41/2019 den 19.11.2019 i tidligere Spydeberg kommune. Klagen ble ikke tatt til følge og saken skulle vært oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Da Indre Østfold kommune skulle oversende saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse ser kommunen at vedtaket inneholder saksbehandlingsfeil som påpekt av klagere. Kommunen informere tiltakshaver om at vedtak mest sannsynlig vil bli opphevet da tiltaket er i strid med arealformålet og det er ikke søkt om eller behandlet søknad om dispensasjon fra arealformålet. Den 12.06.2020 kom søknad om dispensasjon og dokumentasjon på ny utført nabovarsling inn til kommunen. Opplysninger gitt i nytt nabovarsel kom inn til kommunen 14.10.2020.

Behandling av klage på vedtak av 06.08.2019

Klage på tillatelse til tiltak i vedtak av 06.08.2019 fra Hans Trygve Lund og Jan Erik Gullberg er datert 26.08.2019. Supplerende brev hvor klagen opprettholdes er datert 09.10.2019.

Klagen inneholder i hovedsak disse momenter:

- Tiltaket er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, spesifisert til at tiltaket er i strid med arealformål LNF og kommuneplanens § 3.1.1
- Tiltaket er i strid med retningslinjer i kommuneplan for tillatt bebygd areal på eiendommen overholdes ikke
- Garasjen skal benyttes som stall

Juridiske utgangspunkt

Plan- og bygningsloven (heretter pbl) § 1-9 gir parter og andre berørte mulighet til å klage på vedtak etter pbl i henhold til forvaltningslovens (heretter fvl) regler. Etter fvl § 28 kan enkeltvedtak påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse. Ansvarlig søker er part i saken og har således rettslig klageinteresse. Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl § 29 fjerde ledd, og utformet i henhold til kravene til fremsatt klage i fvl § 32. Kravene til realitetsbehandling av klagen anses dermed som oppfylt. Kommunen skal i henhold til fvl § 33 gjøre de undersøkelser som klagen gir grunn til, og kan igjen vurdere alle sider av saken, men kan kun endre eller oppheve vedtaket det klages over, dersom kommunen finner klagen begrunnet.

I henhold til fvl § 17 skal en sak være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes for å sikre en forsvarlig saksbehandling, og således også sikre partenes og andre berørtes rettigheter og rettssikkerhet. Bygningsmyndigheten anser dokumentene i saken og de vedtatte planer som tilstrekkelig dokumentasjon og opplysninger for å fatte vedtak.

Bygningsmyndigheten er enig med klageren i at tiltaket er i strid med kommuneplan 2016-2028. Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig for landbruksdrift. Oppføring av garasje på eiendommen er i strid med formålet da eiendommen på nåværende tidspunkt ikke har landbruksarealer som drives. Bygningsmyndigheten bemerker at dette kan endre seg over tid. Hva som er innenfor arealformålet vil måtte vurderes i henhold til veileder «Garden som ressurs» på det konkrete tidspunktet for tiltaket. Tiltaket er således avhengig av dispensasjon fra arealformålet, noe som ikke var omsøkt eller behandlet ved tillatelse til tiltak 06.08.2019. Bygningsmyndigheten finner derfor at tillatelse til tiltak av 06.08.2019 således er ugyldig og må oppheves.

Konklusjon

Klage datert 26.08.2019 tas til følge. Vedtak av 06.08.2019 oppheves, jf. fvl 33 andre ledd.

Tiltaket

Garasje.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		64,8 m ²	68,2 m ²
SUM	69 m ²	64,8 m ²	68,2 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 25.06.2019
2. Tegninger datert 12.10.2018 og mottatt 12.12.2018

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 499/1 og 499/3.

Merknadene går i hovedsak ut på at tiltaket ikke er en garasje i vanlig forstand til 2 biler, gressklipper og sykler slik tiltakshaver beskriver det. Det trekkes i denne forbindelse frem hva som er av eksisterende bebyggelse på eiendommen, hvorav uthus vil utgjøre 155 m² med omsøkte garasje. Det trekkes også frem flere momenter for å begrunne at søknaden/tiltaket skal knyttes til hestehold og ulemper ved hestehold på eiendommen.

Bygningsmyndighetens kommentar:

Det søkes om oppføring av garasje med BYA på 69 m². Bygningsmyndigheten skal behandle søknader om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon i forhold til det som det søkes om, og kan ikke trekke inn momenter om hva eiere eller brukere av eiendommen vil kunne komme til å benytte tiltaket eller eiendommen til i fremtiden. Bygninger/tiltak kun benyttes til den bruk de er godkjent for, og eventuell fremtidig endring av bruken vil være søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstav d). Vi legger for øvrig kort til at hestehold i LNF-områder kan være i tråd med arealformålet. Vurdering av dette gjøres i henhold til veileder H-2401 «Garden som ressurs». Bygningsmyndigheten tar ikke stilling til om hestehold og tiltak knyttet til hestehold er i tråd med gjeldende arealplan på denne eiendommen på nåværende tidspunkt, da tiltaket det søkes om ikke omfatter stall eller hestehold.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune. De er har ingen merknader/innvendinger til en eventuell dispensasjon.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401) og arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Eiendommen omfattes også av hensynssone H570_15 «Hensynssone med særlig hensyn til kulturlandskap». Tiltaket er i strid med planens arealformål og kommuneplanbestemmelse § 3.1.1 til formålet. Søknad om dispensasjon er datert 11.06.2020 og behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

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 171, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Toleransegrense settes til 0,5 meter både i vertikalplan og horisontalplan.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 25.06.2019, 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

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann.

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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Spydeberg 2016-2028 og bestemmelse § 3.1.1 for oppføring av garasje med BYA 69 m². Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare 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 den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes, og områdene skal således ikke privatiseres.

Eiendommen er på nåværende tidspunkt bebygd med en enebolig, uthus og annen landbruksbygning. Annen landbruksbygning er Sefrak-registrert, «Stabbur, Skoro, Skaarud (bua)» 1800 tallet, første kvartal, og uthuset er Sefrak-registrert «Stue, Skoro (Gamlestua)» 1800 tallet, tredje kvartal. Etter bygningsmyndighetens vurdering har ingen av de eksisterende bygningene på eiendommen samme funksjon og mulighet for oppbevaring av hageutstyr, sportsutstyr, biler og annet som en vanlig garasje etter dagens standard. Omsøkte garasje har ikke en uvanlig størrelse for garasjer til bolighus. Dette underbygges av at garasjen faller inn under det som i byggesaksforskriften SAK10 § 3-1 defineres som mindre tiltak.

Garasjen plasseres på et område som på nåværende tidspunkt er en del av opparbeidet gårdsplass/innmark på eiendommen og i nær tilknytning til eneboligen. Naturlig vegetasjon blir således ikke endret av tiltaket. Bygningsmyndigheten mener derfor også at tiltaket ikke innebærer at eiendommens karakter endres vesentlig i dette tilfellet, og tiltaket vil ikke stikke seg nevneverdig ut i området. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, og eiendommen er allerede sterkt privatisert der tiltaket plasseres. Tiltaket plasseres ikke på turstier eller andre kjente ferdselsårer. Det går en sti mellom eneboligen og omsøkte garasje til Skoro batteri, men tiltaket plasseres ikke slik at denne stien stenges. Stien ligger allerede i nær tilknytning til eneboligens inngang og ligger etter bygningsmyndighetens syn derfor trolig i det som defineres som innmark på eiendommen etter friluftloven § 1a. Tiltaket endrer således ikke mulighetene for allmennhetens utøvelse av friluftsliv og rekreasjonsmuligheter i området. Tiltaket berører heller ikke dyrket eller dyrkbar 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 blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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 i all hovedsak individuelle fordeler. Tiltakshaver får innendørs parkering i tillegg til oppbevaringsplass. Fordelene vil for øvrig også være fordeler for fremtidig eiere og brukere av eiendommen. Det er etter bygningsmyndighetens vurdering bare få og mindre vesentlige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Tiltaket berører omgivelsene og naboer i liten grad da det er omkranset av barskog og dyrket mark, og avstanden til bebyggelse på annen eiendom er stor. Tiltaket vil som nevnt etter bygningsmyndighetens vurdering ikke stikke seg nevneverdig ut i området. En ulempe ved å gi dispensasjon kan være presedensvirkningen en slik dispensasjon vil kunne føre med seg. Bygningsmyndighetens har etter en konkret vurdering i denne saken basert på eiendommens karakter, eksisterende bruk og tiltakets art, kommet frem til at en dispensasjon ikke antas å skape uheldig presedens. Bygningsmyndigheten mener det er fornuftig at boligeiendommer uten eksisterende garasje kan få oppføre en garasje som faller inn under det som regnes som mindre tiltak i plan- og bygningsloven også i LNF-områdene når det ikke setter hensynene bak LNF-formålet eller skaper ulemper. Etter bygningsmyndigheten syn er det derfor ingen 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 er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen
Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Hans Trygve Von Storm Lund

Jan Erik Gullberg

Mottakere:
Roy Victor Brunstrøm

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.