



Kopperud Murtnes Bygg As
Postboks 187
1891 Rakkestad

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/9046 - 11 / HANRAKNE

13.11.2023

Gbnr 506/1 - Aasheimkroken 106 - Nybygg for overnatting - Dispensasjon og tillatelse til tiltak

Tiltak: Nybygg for overnatting
Byggested: Gbnr 506 / 1 Aasheimkroken 106
Tiltakshaver: Andreas Damm Lyngstad
Ansvarlig søker: Kopperud Murtnes Bygg As

Vi viser til søknad mottatt 30.06.2023. 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: 923/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til riving av eksisterende uthus og oppføring av ny internatbygning iht. søknad med vedlegg, mottatt 30.06.2023, komplett 08.11.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF), jf. plan- og bygningsloven § 11 6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19 2. Dispensasjonen gjelder for oppføring av ny internatbygning.
3. Eiendommen tildeles veiadresse Aasheimkroken 108, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50.

Søknad om dispensasjon utenom byggesak for bruksendring av eksisterende låve behandles ikke da det er uklart for bygningsmyndigheten om bruk av 100 m² av låven til lager vil være en søknadspliktig bruksendring etter pbl § 20-1 d) og avhengig av dispensasjon fra arealformålet LNF, jf kapittel 19. Til det er den innsendte dokumentasjonen for ufullstendig.

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 bygget kan tas i bruk må følgende sendes inn:

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

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Riving av alminnelig driftsbygning i landbruket på 99,9 m² BYA og oppføring av bygg for innkvartering av lærere til teatercamp.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		143 m ²	166 m ²
SUM	214 m ²	143 m ²	166 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon mottatt 30.06, 01.08, 06.09.2023 og 08.11.2023.

Saksgang/historikk

Søknad kom inn til kommunen 30.06.2023. Det ble etterspurt dispensasjonssøknad og diverse andre mangler i brev av 20.07.2023. Kommunen mottok utfyllende dokumentasjon og sendte saken på høring internt til Landbrukskontoret og eksternt til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det ble sendt ut nytt mangelbrev 07.11.2023 der det ble bedt om redegjørelse for dispensasjonssøknad utenom byggesak og etterspurt manglende ansvarserklæring i tiltaket.

Søknaden ble tatt til behandling da kommunen mottok supplerende opplysninger 08.11.2023.

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

Arbeidstilsynets samtykke forelå 14.10.2021.

Indre Østfold kommune VA-avdelingen ga utslippstillatelse 26.10.2023

Landbrukskontoret i Indre Østfold kommune uttaler 11.10.2023 at det planlagte nybygget for innkvartering av lærere til teatercamp ikke vil sette hensynet til landbruksvirksomheten vesentlig til side. Virksomheten Teatercamp har hele tiden vært nær knyttet til landbruksdrifta på gården som består av økologisk

produksjon av korn og sau. Landbrukskontoret skriver at det nye bygget vil bidra til videre utvikling av et allerede godt etablert tilbud til barn og unge.

Statsforvalteren i Oslo og Viken skriver 11.09.2023 at det er lite rom for nye driftsbygninger på eiendommen, uten å komme i konflikt med jordvernet, dersom behovet skulle oppstå i fremtiden. Statsforvalteren mener det er uheldig om tunet fylles med annen bebyggelse/virksomhet slik at nødvendig landbruksbebyggelse dermed må legges på dyrka jord.

Statsforvalteren ber videre kommunen vurdere konsekvensene av omsøkte tiltak med hensyn til parkeringsbehov og gårdens eget behov for bygningsmasse i et langsiktig perspektiv. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon, anbefales det at det stilles klare vilkår om hvilken type virksomhet som tillates, samt at dispensasjonen eventuelt avgrenses i tid.

Viken fylkeskommune skriver 18.09.2023 de ikke kan se at regionale hensyn blir vesentlig berørt. De har ikke tatt stilling til om begge vilkårene er til stede i saken, og overlater til kommunen å ta stilling til søknaden, men ber særlig om at tiltaket blir vurdert i forhold til hensyn til størrrelse, transport omfang, virkninger for naboer og KULA-landskapet. De ber kommunen vurdere vilkår i denne saken. Dersom kommunen beslutter å innvilge dispensasjon, er det viktig at grunnlaget fremgår klart i vedtaksbrevet.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune (PlanID 201401). Omsøkt tiltak ligger i et område som avsatt til LNF-område der det bare er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet. Oppføring av omsøkt bygg for overnatting er i strid ved vedtatt arealformål og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet som behandles i eget avsnitt.

Vei og adkomst

Endres ikke.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.08.2023, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høydeplasseringen av internatbygget godkjennes til kote 129,30, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

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 ikke registrert verdifullt naturmangfold på byggetomta eller i nærheten.

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.

Vann og avløp

Det er krav om installasjon av vannmålere før bygget tas i bruk. Vannmåleren kan hentes vederlagsfritt ut av en godkjent rørlegger eller entreprenør ved et av Indre Østfold kommunes innbyggertorg.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket er behandlet etter plan- og bygningsloven. Det er også nødvendig å søke om sanitærabonnement til Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen.

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 arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune. Søknaden begrunnes blant annet med at en ønsker å profesjonalisere sin virksomhet med teatercamp som har pågått i mange somre. Søker ønsker bedre fasiliteter både for bespising, losji, undervisning og matlaging samtidig som de ønsker å øke antall elever.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift, 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 ikke privatiseres.

I denne saken søkes det om dispensasjon for oppføring av en internatbygning på en tomt der det skal rives en eksisterende landbruksbygning som ikke lenger er nødvendig for driften av gården. Den nye bygningen vil beslaglegge omtrent 115 m² mer tomteareal enn den bygningen som rives. Bygningsmyndighetens vurdering er at dette ikke vil påvirke det bebygde arealet på tunet i særlig grad da tunområdet på gården er på over 10 dekar og etter bygningsmyndighetens vurdering har god plass til flere bygninger til landbruksformål og også nødvendig areal til parkering for det omsøkte tiltaket.

Landbrukskontoret er positive til tiltaket og skriver i sin uttalelse at en dispensasjon som omsøkt, ikke vil sette hensynet til landbruket vesentlig tilside.

Bygningsmyndigheten har også vurdert om det omsøkte tiltaket vil ha negativ innvirkning på naboer og trafikkforhold på stedet og kommet frem til at dette begrensede tiltaket ikke vil føre til nevneverdig økt trafikkbelastning på den kommunale veien Aasheimkroken som er adkomstvei til eiendommen. Søknaden er nabovarslet og det er ikke kommet inne merknader til tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer at en ny internatbygning innebærer en utvidelse av en veletablert virksomhet på stedet som er velkjent for omgivelsene, og at en økning av antallet elever fra 14 til 24 elever ikke vil medføre en vesentlig ulempe i forhold til dagens virksomhet. Bygningsmyndigheten har etter en samlet vurdering kommet frem til at hovedhensynene bak arealformålet ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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 hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Saken har vært på høring hos regionale og statlige sektormyndigheter, og det er ingen tilbakemeldinger som tyder på at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i saken.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser settes vesentlig tilside ved en dispensasjon i denne saken. Vilårene i § 19-2 andre ledd første punktum anses dermed for oppfylt.

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.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen vesentlige samfunnsmessige ulemper, ulemper for naboer, landbruksvirksomheten og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom søknaden gjelder oppføring av ny bebyggelse på

samme sted som et eksisterende uthus på gården skal fjernes. Dyrka mark ikke skal berøres av tiltaket, og selv om det er planer om utvidelse av virksomheten på sikt er det slik at denne dispensasjonsbehandlingen bare omhandler oppføring av bygning for overnatting. Det er samtidig søkt om dispensasjon for riving av eksisterende landbruksbygning og bruksendring av låve. Til det vil bygningsmyndigheten bemerke at riving av eksisterende landbruksbygning i LNF-område er i tråd med arealfomålet og ikke avhengig av dispensasjon.

Det er også søkt om dispensasjon utenom byggesak for bruksendring av deler av den eksisterende låven på eiendommen til lager. Denne søknaden behandles ikke da det er uklart for bygningsmyndigheten om en slik bruk av eksisterende driftsbygning vil være avhengig av dispensasjon fra arealfomålet LNF, jf kapittel 19. Vi har bedt søker om å redegjøre ytterligere for dette, men den oversendte dokumentasjonen er ikke tilstrekkelig til at bygningsmyndigheten kan ta stilling til saken. Det mangler bl.a. tegninger av tiltaket og en redegjørelse for hvordan dette vil påvirke landbruksvirksomheten som eventuelt foregår i bygningen. Bygningsmyndigheten anbefaler at spørsmålet om dispensasjon for bruksendring løftes på nytt i sammenheng med en konkret søknad om tiltak.

Fordelene ved en dispensasjon er at en allerede eksisterende virksomhet på eiendommen vil få forbedrete fasiliteter for elever og ledere. Teatercamp er et leirskoletilbud for barn og unge som driver hovedsakelig med ukelange kurs i skolens ferier. Tilbudet er nært knyttet opp mot gårdsdriften og gården som kulisser i teateroppsetningene. At deltagerne samtidig kan bo på en landbrukseiendom i full drift tilfører etter bygningsmyndighetens oppfatning dette tilbudet en ekstra dimensjon som er viktig i en tid der avstanden mellom matproduksjon og resten av samfunnet er økende.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vilkårene i pbl § 19-2 andre ledd andre punktum anses dermed for oppfylt, og det er dermed opp til kommunens forvaltningskjønn om dispensasjon skal innvilges, jf. ordlyden i pbl § 19-2 første ledd: «*Kommunen kan gi dispensasjon [...]*».

En dispensasjon innebærer at regelverket fravikes etter en konkret vurdering i enkeltsaker. Dersom en dispensasjon potensielt kan ha stor presedensvirkning, kan det føre til totaleffekter som undergraver plangrunnlaget. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at presedensvirkningen ikke gjør seg gjeldende med utpreget styrke i denne saken som gjelder et tiltak som gjelder oppføring av bygning for innkvartering av elever og ledere for et unikt leirskoletilbud som det «Teatercamp» er.

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

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680
Riving mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	2280	1	2280

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om at eiendommen med gbnr 506 / 1 tildeles veiadressen Aasheimkroken 108, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50. I henhold til matrikkelforskriften § 57 er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer.

Dere har mulighet til å uttale dere til tildelingen. Dersom ikke uttalelse er oss i hende innen 04.11.2023 anses tildelingen som endelig. Det vil ikke bli sendt ut ytterligere varsel om vedtatt adresse. Vedtaket kan påklages etter matrikkelloven § 46 f og matrikkelforskriften § 22. Etter forvaltningsloven er Statsforvalteren klageinstans for vedtaket. Klagefrist er 3 uker. Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse er klageretten begrenset til feil tildelt adressenummer.

Hilsen

Jan Ketil Aasdalen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Andreas Damm Lyngstad

Mottakere:
Kopperud Murtnes Bygg 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.