



Stian Tomasgaard
Heliveien 810
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2629 - 7 / JOFOSTE

Dato:

26.04.2021

Gbnr 522/1 - Heliveien 810 - Riving av låve samt oppføring av nytt vognskjul/lagerbygg - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Riving av låve samt oppføring av nytt vognskjul/lagerbygg
Byggested: Gbnr 522 / 1 Heliveien 810
Tiltakshaver: Stian Tomasgaard

Vi viser til søknad mottatt 09.04.2021.

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: 338/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 09.04.2021, komplett 21.04.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra krav til maksimal mønehøyde i Plan-og bygningsloven § 29-4, jf. pbl § 19-2, for oppføring av driftsbygning.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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.
3. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Riving av låve samt oppføring av nytt vognskjul/lagerbygg - tilbygg

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		643 m ²	653 m ²
SUM	653 m ²	643 m ²	653 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 21.04.2021
2. plan-og fasadetegninger mottatt 09.04.2021
3. Snittegning mottatt 21.04.2021

Saksgang/historikk

Søknad om riving og oppføring av låve mottatt 09.04.2021. Mangelbrev sendt 15.04.2021. Noe av den manglende dokumentasjonen mottatt 19.04.2021. Spørsmål om enkelte av forholdene ble avklart pr e-post 21.04.2021. Søknad om dispensasjon mottatt 21.04.2021.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken. I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for å nabovarsle på nytt for dispensasjonssøknaden. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av dette forholdet.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Uttalelse fra landbrukskontoret:

*Saken gjelder nytt landbruksbygg som skal erstatte tidligere driftsbygning på gbnr. 522/1.
Søknaden tilrås.*

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen for Spydeberg 2016-2028 (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 mønehøyde på 9 m i pbl § 29-4. Tiltakets mønehøyde er ca 11 m, og det søkes derfor dispensasjon. Se eget avsnitt om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønne 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 112,4, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 21.04.2021, 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. Tiltakshaver opplyser i e-post sendt 16.04.2021 at tiltaket skal oppføres på fjellgrunn.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Ikke aktuelt.

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

For at kommunen skal kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 er det to forhold som må være til stede; for det første må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og for det andre må fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Det er søkt om dispensasjon fra krav om maksimal mønehøyde på 9 m, fastsatt i pbl § 29-4. Pbl § 29-4 gir generelle regler om høyder og minsteavstand til nabogrense der annet ikke er fastsatt i kommuneplan eller reguleringsplan. Hensynene bak bestemmelsen er å sikre enhetlighet og nok plass mellom bebyggelsen både med tanke på brannsikkerhet og trivsel, samt å hindre at ruvende bygg dominerer landskapet.

Omsøkte tiltak er en stor landbruksbygning med mønehøyde 11,14 m, som skal brukes til lager, korntørke og garasje. Omsøkte tiltak får en mønehøyde som er omtrent 3 m lavere enn tidligere låve med samme plassering, som skal rives. Det er stor avstand både til annen bebyggelse og nabogrenser, så hensyn til luft blant bebyggelsen, skyggevirkning og naboer blir ikke tilsidesatt. Tiltaket er visuelt utformet med tanke på tradisjonell landbruksbebyggelse, og vi vurderer at det derfor vil harmonere godt med sine naturgitte og bygde omgivelser. Hensynene bak bestemmelsen tilsidesettes ikke gjennom tiltaket.

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. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel vektlegges dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Tiltakshver opplyser om at tiltakets høyde er nødvendig på grunn av størrelsen på dagens landbruksmaskiner og redskap. Å ha mulighet til å drive effektivt jordbruk på eiendommen er viktig for tiltakshaver, men må også sees i lys av generelt ønske fra nasjonalt og regionalt hold om å tilrettelegge for landbruk, og viktigheten av dette på nasjonal basis.

Videre viser tiltakshaver til at driftsbygningens utforming er basert på de tradisjonelle røde låvene som er vanlige på Østlandet, som ofte kan ha mønehøyde på opptil 14-15 m. 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.

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for oppføring av driftsbygning i henhold til innsendte tegninger.

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.

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan bygningsmyndigheten 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	5900	1	5900	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Mottakere:

Stian Tomasgaard

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.