



Ck Nor Bygg As  
Skjellvikaveien 12C  
3237 SANDEFJORD

Deres ref.:

Vår ref.:

23/3140 - 19 / MONLUN

Dato:

27.09.2023

## Gbnr 25/3 - Lierveien 81 - Riving av våningshus, grisehus og takoverbygg og oppføring av enebolig - Rammetillatelse

Tiltak: Dispensasjon - Riving av våningshus, grisehus og takoverbygg og oppføring av enebolig  
Byggested: Gbnr 25 / 3 Lierveien 81  
Tiltakshaver: Bente Sølvi Sundnes  
Ansvarlig søker: Ck Nor Bygg As

---

Vi viser til søknad mottatt 03.04.2023 og vedtak om tillatelse til tiltak og innvilgelse av dispensasjon datert 15.08.2023. Ved en inkurie ble det benyttet feil vedtakstype. Dette vedtaket erstatter i sin helhet vedtak av 15.08.2023.

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: 836/23

### Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 03.04.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. pbl § 11 6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19 2.

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.

### **Igangsettingstillatelse**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Nødvendige erklæringer om ansvarsretter

### **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 i henhold til avfallsplan.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

[https://dibk.no/globalassets/blanketter\\_utskrift/5167-soknad\\_om\\_ferdigattest1.pdf](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### **Tiltaket**

Dispensasjon - Riving av våningshus, grisehus og takoverbygg, samt dispensasjon og tillatelse for oppføring av ny enebolig.

Totalt areal som er søkt revet er 167 m<sup>2</sup> BYA / 210 m<sup>2</sup> BRA.

<b>Arealer til matrikkelen</b>	<b>Bebygd areal – BYA</b>	<b>Bruksareal – BRA</b>	<b>Bruttoareal – BTA</b>
Plan 1		85,8 m <sup>2</sup>	106,8 m <sup>2</sup>
SUM	106,8 m <sup>2</sup>	85,8 m <sup>2</sup>	106,8 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Søknad og tegninger mottatt 16.05.2022
2. Situasjonsplan mottatt 08.06.2022

### **Saksgang/historikk**

Søknad om tillatelse til tiltak og dispensasjon fra arealformålet mottatt 03.04.2023. Ytterligere redegjørelse til søknad om dispensasjon mottatt 17.07.2023. Kommunen oversendte søknaden til uttalelse 20.04.2023, til Statsforvalter i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Mottatt uttalelse fra Statsforvalteren 15.05.2023 og fra Viken fylkeskommune 16.05.2023. Mottatt uttalelse fra landbruksavdelingen i Indre Østfold kommune 31.05.2023. Varsel om avslag på søknad om dispensasjon sendt 01.06.2023. Møte mellom ansvarlig søker/ rådgiver/tiltakshaver og bygningsmyndigheten avholdt på Teams 27.06.2023. E-post fra ansvarlig søker mottatt 04.07.2023 der det bekreftes at tiltakshaver ønsker saken behandlet som den foreligger. Tillatelse til tiltak med dispensasjon ble gitt 15.08.2023.

### **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**

Statsforvalter i Oslo og Viken 15.05.2023

*«Forutsatt at det ikke tilrettelegges for nye boenheter på eiendommen, kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de interesser vi skal ivareta. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at ny bebyggelse ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»*

#### Viken fylkeskommune 16.05.2023

*«Ut fra kulturminnehensyn anbefaler vi at kårboligen restaureres og tilbakeføres fremfor å rives, og at det bør utføres en tilstandsrapport etter NS 16096. Dersom bygningen restaureres og tilbakeføres bør kommunen vurdere å sette vilkår om type maling, panel, skorsteinsutforming, vinduer, omramming og dører. Vi viser i denne saken til kulturminneloven § 25. Det forutsettes at kommunen nøye vurderer søknaden etter kapittel 19 i pbl., og vi ber om å få tilsendt vedtaket.»*

#### Landbrukskontoret uttaler 31.05.2023

Ved vurdering av om det er behov for flere boenheter på en landbrukseiendom skal det legges vekt på om det er driftsmessig behov for flere boliger på eiendommen. Det vil typisk gjelde der eieren selv har aktiv husdyrproduksjon eller arbeidskrevende planteproduksjon av et slikt omfang at det er behov for at flere årsverk kontinuerlig tar del i driften.

I søknaden oppgis det at det er behov for to boliger på eiendommen da det bor to generasjoner på gården, og at det hele tiden har vært planlagt at disse skal bo i hvert sitt bolighus.

Eiendommen gbnr. 25/3 består av 32,2 daa fulldyrket jord, 0,8 daa produktiv skog, 1,8 daa annet markslag og 4,4 daa bebygd areal. Det opplyses om at det pr. i dag ikke er drift ved gården, og at jorden tilhørende gården er leid ut.

Dette tilsier ikke at det er behov for at flere årsverk kontinuerlig tar del i driften, og enhet landbruk vurderer at det ikke er behov kårbolig på eiendommen gbnr. 25/3.

Siden det ikke er drift på gården, er det heller ikke behov for grisehuset som det søkes om å rive, og enhet landbruk har dermed ingen innvendinger mot at dette bygget fjernes.

Siden det allerede i dag er to boenheter på eiendommen vil disse fortsatt kunne bestå, men det er ikke et driftsmessig behov som tilsier at det må være en kårbolig på eiendommen.

#### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Askim (Plan ID 0124201701) i et område avsatt til landbruk, natur og friluft, der det kun er tillatt med tiltak som er tilknyttet landbruk og annen stedbunden næringsvirksomhet.

Oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen vil være i strid med vedtatt arealformål og avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet, se eget avsnitt. Tiltaket for øvrig er i tråd med planens formål og bestemmelser.

#### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan. Tiltaket medfører ingen endringer på vei og adkomst.

#### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

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

### **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter plan- og 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 for eneboligen godkjennes til kote + 179,2, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje. Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.04.2023, 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**

Tiltakshaver erklærer at eiendommen ikke ligger i et område som er utsatt for flom eller skred.

### **Vurdering etter naturmangfoldsloven**

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Påpeker at boligen oppføres på samme plassering som tidligere grisehus. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. 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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver.

### **Vann og avløp**

Før rivning av bygningene skal vann og avløp kobles fra og plugges forskriftsmessig. Ny bolig skal tilknyttes eiendommens eksisterende tilknytning for offentlig vann og avløp.

### **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 søkes om tillatelse til oppføring av bolig nr. 2 på landbrukseiendommen, gbnr 25/3. Da det ikke er påvist noe driftsmessig behov for en kårbolig på eiendommen, er oppføring av bolig nr. 2 i strid med arealformålet i gjeldende arealplan og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Ansvarlig søker begrunner dispensasjonssøknaden med at eksisterende våningshus ikke er egnet for oppgradering og derfor må rives, og erstattes av en tidsriktig bolig som tilfredsstillers dagens krav. Bygningen skal oppføres der grisehuset står i dag, lenger inn på tunet og vekk fra offentlig vei og eksisterende enebolig.

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.

3. 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.
4. 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 friluftsmål 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.

Det er søkt om å rive eldre våningshus og grisehus og oppføre ny enebolig på byggetomten til grisehuset. Dette vil medføre at landbrukseieendommens tun igjen får to boliger. Ifølge søker skal det bo to generasjoner på gården, i hver sin bolig. Boligen som er søkt revet, er i følge en rapport fra utvidet kontroll, i så dårlig forfatning at det anbefales riving fremfor restaurering. Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at en dispensasjon ikke setter hensynet bak arealformålet LNF vesentlig til side. Dette begrunnes med at det allerede finnes en bolig nr. 2 på eiendommen som vil bli revet. Ny bolig vil bli plassert på byggetomten til grisehus som skal rives, og krever beskjedent bebygd areal. På den måten vil man veie opp for den tilsidesettelsen av LNF-formålet som eventuelt oppstår ved å gi dispensasjon, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, er blant annet prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Det er bygningsmyndighetens vurdering at ingen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum anses dermed som oppfylt.

Fylkeskommunen og Stasforvalteren har ikke uttrykt at regionale eller statlige interesser blir berørt i saken.

#### 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.

Fordeler ved tiltaket vil hovedsakelig være av privatøkonomisk karakter for tiltakshaver som får muligheten til å oppføre et nytt bolighus på egen tomt. I tillegg mener bygningsmyndigheten det er bedre at det innvilges dispensasjon for oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen enn at eksisterende bolig restaureres. Eksisterende bolig har en inneklemt plassering mellom nyere enebolig og offentlig vei. Bygningsmyndigheten mener at ny plassering der grisehuset har stått, vil medføre bedre og mer helhetlig utnyttelse av tunet, samt en bedre løsning med tanke på brannsmitte og trafikksikkerhet. En ny bolig på en

etasje blir også mer hensiktsmessig i forhold til utforming og tilgjengelighet for alle, fremfor eldre bolig i to etasjer.

En ulempe kan være at boligen opptar areal som kunne vært benyttet til andre nødvendige formål på gården. Med boligens beskjedne størrelse vil det likevel ikke oppta nevneverdig areal i forhold til hva grisehuset gjør i dag.

Etter bygningsmyndighetens syn er det ingen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor kommunen kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### Konklusjon:

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

#### **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**

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1. Bemerker at gebyrene ble fakturert etter vedtaket gitt 15.08.2023.

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>
Riving - BRA 101 m2 - 500 m2	6080	1	6080
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	11400	1	11400
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Monica Lund  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:  
Bente Sølvi Sundnes

Mottakere:  
Ck Nor 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.