



Fjeldstad Prosjektering AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

20/38069 - 8 / HANRAKNE

Dato:

10.06.2021

Gbnr 94/1 - Langnesveien 261 - Bruksendring fra driftsbygning til boligformål - Kårbolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg og bruksendring
Byggested: Gbnr /
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Vi viser til søknad mottatt . 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: 427/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt , komplett 07.05.2021 jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2. Dispensasjon gis for bruksendring fra driftsbygning til ny boenhet på eiendommen
3. Boligen tildeles veiadresse Langnesveien 263 , jf. matrikkelova § 21 og matrikkelforskriften § 50.

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 være opparbeidet/sendes inn:

1. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter.
2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
3. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
4. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Det er søkt om bruksendring fra driftsbygning til boligformål på Langnesveien 261.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		25 m ²	34 m ²
Plan 1	181 m ²	m ²	
SUM	181 m ²	25 m ²	34 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

Situasjonsplan og tegninger mottatt 12.10.2020

Saksgang/historikk

Planutvalget i Askim kommune innvilget søknad om dispensasjon fra arealformålet for bruksendring og oppretting av ny boenhet 02.02.2017. 02.04.2020 kom søknad om bruksendring inn til Indre Østfold kommune, men ettersom dispensasjonen var utløpt måtte den omsøkes på nytt. Ny søknad om bruksendring og dispensasjon kom inn til kommunen 12.10.2020. Den ble sendt på ny høring til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune 19.10.2020, og svar ble mottatt hhv 09.11.2020 og 13.11.2020. Søknaden var komplett da Indre Østfold kommune ga utslippstillatelse 07.05.2021.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i tråd med reglene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Fylkesmannen i Oslo og Viken 09.11.2020:

«Fylkesmannen har tidligere i brev datert 21.12.2016 uttalt seg til søknad om dispensasjon for etablering av kårbolig på stedet. Her skrev vi blant annet følgende:

Landbruket har gjennomgått en stor utvikling de siste årene, og behovet for kårbolig er ikke like stort som før. Samtykke til å oppføre kårbolig bør bare gis når det ikke er tvil om at en kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Av de opplysninger som er gitt i saken kan vi ikke se at eiendommen og driftens omfang og produksjonsform kvalifiserer til å kunne oppføre kårbolig med den strenge vurderingen som skal ligge til grunn i dag.

I dette tilfellet er det imidlertid ikke snakk om å oppføre en ny bygning, men å innrede for kårbolig i eksisterende driftsbygning som ligger i tunet. Etter en samlet vurdering av regionale og nasjonale miljøvern- og landbruksinteresser relevante for saken, har Fylkesmannen under tvil ikke innvendinger mot en eventuell dispensasjon og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet. Kommuneplanens arealdel er rullert siden 2016 og vi mener derfor kommunen må vurdere saken ut fra kommuneplanens nye føringer. Ut fra hensynet til en samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er det uheldig om det dispenseres for nye boliger spredt rundt i kommunen i tillegg til det som er avklart til overordnet plan. Vi ser det blant annet som viktig at beboere har en trygg skolevei. Det ser for eksempel ikke ut til å være en universell utformet passasje mellom omsøkte bygg og Ihlen boligområde.»

Viken fylkeskommune 13.11.2020:

Viken fylkeskommune ber kommunen vurdere det omsøkte tiltaket opp mot retningslinjene i fylkesplanen. Dersom kommunen kommer frem til at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, vil fylkeskommunen ikke motsette seg at det gis dispensasjon som omsøkt.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplan for Askim kommune der eiendommen er vist som LNF-område. Da det ikke anses for å være et landbruksmessig behov for en bolig nr. 2 på eiendommen er tiltaket i strid med arealformålet og avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er stilstrekkelig med arealer 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 12.10.2020, 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

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og [«veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner»](#) må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannledningsnett. Det er gitt utslippstillatelse fra Indre Østfold kommune, VA-avdelingen.

Dersom eiendommen ikke har vannmåler er det krav om installasjon av vannmåler før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

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 søkt om bruksendring fra driftsbygning til boligformål. Omsøkt tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Askim 2016-2028 og krever således dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Søker begrunner søknaden på følgende måte:

1. Det har opprinnelig vært to boliger på eiendommen. Det vil være klare fordeler tilknyttet videre drift ved generasjonsskifte at den eldre generasjonen kan bli boende på gården.
2. Dyrket mark berøres ikke.
3. Eiendommen ligger tett ved eksisterende boligområde ved Ihlen.
4. Adkomst endres ikke.
5. Bebyggelsen vil være en integrert del av dagens tunløsning med bl.a. gode uteområder.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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.

Hovedhensyn bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål er å sikre og bevare egnede områder til landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal også da hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmenhetens ferdelsmuligheter opprettholdes.

Det søkes om dispensasjon for bruksendring av driftsbygning til bolig med et totalt bruksareal på ca. 150 m², hvorav ca. 25 m² er tilbygg. Samtidig får bygningen et tilbygg på ytterligere ca. 155 m² BYA som hovedsakelig blir takterrasse. Planutvalget i tidligere Askim kommune ga dispensasjon for tilsvarende tiltak i februar 2017. Kommunen skrev følgende sin begrunnelse:

Stenbøl er ikke innenfor de områder som er avsatt til spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med spredt boligbygging i LNF-områder i kommunen. Unntaket er enkelte utvalgte områder som er vist i kommuneplanens arealdel. Det er satt vilkår for utbygging også i disse

områdene. Tiltakene skal ikke være i strid med hensynet til naturressurser, landskap, kulturminner, rekreasjon og friluftsliv. (jf. "Grønn kartlegging" datert 09.01.2007.)

Til grunn for LNF- formålet ligger et bevisst valg om at slike arealer kun skal benyttes til bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring, men det anses som positivt om begge generasjoner kan bli boende på gården. Det vil være klare fordeler tilknyttet videre drift om den eldre generasjonen kan fortsette å bo på gården etter generasjonsskifte.

Tiltaket er i utgangspunktet i strid med LNF- formålet, da ønsket om kårbolig ikke direkte er knyttet til utøving av næring på gården. Det er bl.a. ikke husdyr på gården. Det vurderes imidlertid at dette tiltaket ikke i vesentlig grad tilsidesetter hensynene bak formålet. Det har tidligere vært to boliger på gården, noe som er vanlig i Askim.

Landbrukskontoret har meddelt at de er positive til søknaden og at de ikke har merknader til saken. Det er ikke behov for behandling etter Lov om jord, ettersom dyrket mark ikke skal omdisponeres.

Rådmannen kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon fra LNF-formålet i denne saken. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemper etter en samlet vurdering.

Etablering av en ny boenhet vil ikke føre til drifts- eller miljømessige ulemper for LNF-området. Begge boenheter vil være tilknyttet tunet og skal beholdes i familiens eie. Etableringen vil ikke føre til økt bosetting i landbruksområdet i forhold til i dag.

Saken vil kunne danne presedens for tilsvarende saker.

Askim kommune vedtok ny kommuneplan i 2018, men arealformålet på den omsøkte eiendommen ble ikke endret i forbindelse med ny arealplan. Byggningsmyndigheten i Indre Østfold kommune vil derfor i stor grad støtte seg til de vurderinger som er gjort av Askim kommune i saken, og sier seg enig i at dispensasjon i saken ikke vil sette hensynet bak arealformålet vesentlig til side. Vi begrunner dette med at tiltaket hovedsakelig skjer i en eksisterende bygning og ikke legger beslag på mer areal på eiendommen samtidig som vesentlig hensyn til landbruket i området, naturen og friluftssinteresser ikke blir negativt berørt.

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. Byggningsmyndigheten kan ikke se at noen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at verken hensynene bak arealformålet eller lovens formålsbestemmelse settes vesentlig til side i dette tilfellet, jf. Pbl § 19-2 andre ledd første punktum.

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.

Fordelene ved å gi dispensasjon i saken er stort sett personlige for tiltakshaver og hans familie som får muligheten til å etablere en ny boenhet på eiendommen. Ulempene vil være at det dispensereres fra en ny arealplan. En dispensasjon i denne konkrete saken neppe føre til vesentlige ulemper med tanke på trafikkforhold, landbruket eller naboeiendommer. Det som er bygningsmyndighetens største bekymring er presedensvirkning, og hvordan kommunen skal kunne styre arealutviklingen uten at plansystemet uthules gjennom dispensasjoner i enkeltsaker.

Etter bygningsmyndighetens syn er det ingen andre vesentlig 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 i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål 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 tillatelsen 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.

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om den nye boligen tildeles veiadressen Langnesveien 263, jf. matrikellova § 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 xx anses tildelingen som endelig. Det vil ikke sendes 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
Saksbehandler
Enhet byggesak

Hans Gunnar Raknerud
Enhetsleder
Enhet byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Lisbet Aune

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Mottakere:
Fjeldstad Prosjektering 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 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.