



Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 SLITU

Deres ref.:

Vår ref.:

22/10747 - 8 / ANNSTR1

Dato:

13.04.2023

Gbnr 99/425 - Prestegårdsveien 13 - Dispensasjon, bruks- og fasadeendring - Rammetillatelse

Tiltak: Bruks- og fasadeendring
Byggested: Gbnr 99 / 425 Prestegårdsveien 13
Tiltakshaver: Stiftelsen Askim Prestegård
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 02.01.2023.

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: 343/23

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 02.01.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet grav- og urnelund jf. pbl § 11-6 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. Erklæringer om ansvarsrett.
2. Tillatelse fra Arbeidstilsynet jf. pbl § 21-4 fjerde 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. 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

Bruks- og fasadeendring i deler av driftsbygning. Bruksendringen gjelder 184,5 kvm BRA av sydlige del av første etasje i driftsbygningen til bruk som forsamlings- og selskapslokale. Fasadeendringen omfatter innsetting av større vinduer i syd og et fasadevindu mot nord, samt to fasadevinduer og en ny inngangsdør med tilhørende vinduer mot vest.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 02.01.2023.
2. Tegninger mottatt 02.01.2023.

Saksgang/historikk

Komplett søknad om dispensasjon, bruks- og fasadeendring kom inn 02.01.2023. Uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 01.02.2023. Uttalelse fra byarkitekten i Indre Østfold kommune ble mottatt 09.03.2023.

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

Saken har vært oversendt Viken fylkeskommune og byarkitekten i Indre Østfold kommune for uttalelse.

Viken fylkeskommune har uttalt følgende:

«Fylkeskommunen mener at omsøkte fasadeendring ikke harmonerer med bygningstype eller kulturmiljø, og mener at vinduer bør tilpasses bedre.

Når det gjelder bruksendringen er det viktig å påpeke at låver er viktige bestanddeler av helhetlig tun- og gårdsmiljø, og at de bør bevares for ettertiden. Mange låver har de senere årene mistet sin opprinnelige funksjon, noe som fører til at kulturmiljøet blir funksjonelt svekket. Allikevel er det slik at samfunnet er i endring, og det kommer annen type næringer som ikke er forenelig med det tradisjonelle jordbruket. Vi ser at det er viktig å bruke kulturhistoriske bygninger, fremfor at de forfaller. Vi har derfor ingen kommentar til bruksendringen.»

Byarkitekten i Indre Østfold kommune har uttalt følgende:

«Byarkitekten mener det er positivt at kulturmiljøet gis ny bruk, som bidrar til å holde bygningene i hevd. Byarkitekten har ingen merknader til bruksendring, og kan anbefale bruksendring for bygningen.

Tiltaket ligger i en hensynssone for kulturmiljø, og nye tiltak må ivareta kulturmiljøet. Del av fasade som omsøkes i dag har små vinduer som ikke virker å utgjøre en viktig del av låvens uttrykk. Det vil være naturlig at vindusformater endrer seg med ny bruk, også for å ivareta dagslys krav. De større vinduene er et kjent grep for ombygging av låver, som også bidrar til opplevelse av kulturmiljøet sette fra innsiden. Byarkitekten har ikke merknader til de større vinduene. Byarkitekten mener enkeltvinduene på sørsiden gjerne kunne vært 2-rams vinduer, evt med sprosser, for å unngå preg av såkalte 'husmorvinduer' (se eksempelvis vinduer fra ombygd låve på Folkenborg museum). Helhetlig sett anbefaler byarkitekten tiltaket, men anbefaler en vurdering av vindustype opp mot søknad om igangsetting.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (planID 0124201701). Tiltaket er ikke i tråd med planens formål og bestemmelser. Se punkt om dispensasjon nedenfor.

Vei og adkomst

Berøres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Berøres ikke av tiltaket.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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

Berøres ikke av tiltaket.

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

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) 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

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet grav- og urnelund i kommuneplanen.

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:

Hovedhensynet bak formålet grav- og urnelund er at området nettopp skal benyttes til dette formålet. I området er både kirkebygg og prestegård inkludert, noe som tyder på at formålet omfavner mer enn bare grav- og urnelund. Det innebærer at bygningsmassen og området skal være tilgjengelig for religiøse- og sosiale funksjoner i nærmiljøet.

Det omsøkte tiltaket gjelder bruks- og fasadeendring av deler av eksisterende låvebygning. Låvebygningen er en del av Askim Prestegård og har tidligere vært benyttet som en del av driften på gården, derimot har ikke bygningen direkte blitt benyttet til arealformålet grav- og urnelund. Søker opplyser om at arealet i dag ikke benyttes til driftsmessig formål.

Landbruket har gjennomgått en stor utvikling de siste tiårene, og de bygninger som tidligere hadde en vesentlig rolle i landbruket, står ikke like sentralt i dag. Med utviklingen er det en stor andel bygningsmasse som ikke lengre benyttes, og alternativet blir at disse forfaller. Bygningsmyndigheten mener i likhet med fylkeskommunen og byarkitekten at det er positivt at kulturmiljøet gis ny bruk og av bygningene holdes i stand. Et forsamlings- og selskapslokale vil gjøre det enklere for å tilrettelegge for sosiale- og religiøse sammenkomster i nærmiljøet, og bygningsmyndigheten mener med bakgrunn i vurderingene ovenfor at hensynet bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt 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.

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.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

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.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon er at det blir mindre areal som kan benyttes til lagring og det driftsmessige behovet til prestegården. Fasadeendringen vil i tillegg være med på å endre områdets karakter, noe som er en ulempe ved å innvilge dispensasjon.

Driftsbygningen ligger innenfor hensynssone kulturmiljø, hvorav alle tiltak skal være med på å ivareta kulturmiljøet. Den omsøkte delen opplyses til å ikke benyttes til driftsmessig formål lengre, og med det vil en bruksendring bidra til at kulturmiljøet gis ny bruk. Både fylkeskommunen og byarkitekten ser på det som positivt at bygningen tilegnes ny bruk for å ivareta bygningsmassen. Det er flere låver som i løpet av det siste tiåret har blitt tatt i bruk som eksempelvis selskapslokale, noe som vil være positivt for at låven blir ivaretatt som en viktig bestanddel av et helhetlig tun- og gårdsmiljø. Byarkitekten legger også vekt på at fasadevinduene vil være med på å bidra en bedre opplevelse av kulturmiljøet fra innsiden av bygningen, noe bygningsmyndigheten støtter. Bygningsmyndighetens vurdering er at tiltaket ikke i nevneverdig grad bidrar til å endre områdets karakter eller forringe kulturmiljøet. Med bakgrunn i dette er ikke ulempen ved å innvilge dispensasjon stor, og fordelene ved å ivareta og utnytte hele driftsbygningen anses som klart større.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

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	Merknad
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Stiftelsen Askim Prestegård

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Sh Prosjekt 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.