



Sh Prosjekt As
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

19/649 - 11 / TRT

12.11.2019

Gbnr 71/16 - Småbruveien 217 - Vedtak i dispensasjonssak - Bruksendring fra forsamlingslokale til bolig

Tiltak : Bruksendring fra forsamlingslokale til bolig
Byggested: Gbnr 71/ 16 Adresse: Småbruveien 217
Tiltakshaver: Mysen Eiendomsutvikling As
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – rettsvirkninger av kommuneplan, innvilges søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan 2015-2027.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Det tillates kun to boenheter i bygningen. Utvendig bod må plasseres på areal regulert til bolig.
- Det skal etableres snuplass på egen grunn slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig vei
- Eier/bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg, gitt av Vegdirektoratet 16. juli 1964, til enhver tid er oppfylt.
- Tiltaket må prosjekteres slik at støy fra FV 1250 Småbruveien ivaretas i henhold til retningslinje T-1442/2016
- Avkjørselen til Småbruveien må utformes slik at det fra et pubnkt midt i avkjørselen, 4 m fra vegkant, er fri sikt 45 m langs veien i begge retninger.
- Det må sendes inn tegninger som viser at kravene til universell utformet er ivaretatt i prosjektet før tillatelse til tiltak kan innvilges.
- Det må sendes inn situasjonskart som viser plassering av utvendig bod.

Bakgrunn/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn 20.03.2019. Søknaden var mangelfull og første mangelbrev ble sendt 27.03.2019. Tilleggsdokumentasjon kom inn 15.07.2019. Dette ble, grunnet sykdom, ikke registrert av byggesaksavdelingen før 01.10.2019. På dette tidspunktet var søknaden fortsatt ikke komplett, og nytt mangelbrev ble sendt ut samme dag. Søknaden om dispensasjon ble samtidig oversendt overordnede myndigheter for høring. Uttalelse fra Fylkesmannen kom inn 10.10.2019,

mens uttalelser fra Statens vegvesen og Østfold fylkeskommune kom inn 11.10.2019. Ny dokumentasjon fra tiltakshaver forelå 11.11.2019. Byggesaken har fortsatt mangler, men bygningsmyndigheten har nok informasjon til å fatte vedtak i dispensasjonssaken.

Tiltaket

Tiltakshaver ønsker å bruksendre et tidligere forsamlingslokale (Rikets sal) ved Folkenborg til to boenheter. De foreløpige tegningene viser ikke tilstrekkelig ivaretagelse av kravene til universell utforming og sportsbod, og dispensasjonen gis derfor på vilkår om at disse kravene må være ivaretatt.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen er på 1 958 m² og er delvis avsatt til bolig og delvis avsatt til LNF2 i kommuneplanens arealdel. Den delen av eiendommen som er avsatt til bolig er også regulert til bolig gjennom reguleringsplanen Folkenborg (PlanID 19650002). Kommuneplanen går foran reguleringsplanen ved motstrid, jf. Kommuneplanbestemmelse § 2. Reguleringsplanen åpner for tomannsbolig, og det vil stilles plankrav dersom det ønskes mer enn to boenheter i bygget.

Søkers begrunnelse

Søknaden om dispensasjon er begrunnet med at bruksendringen er i tråd med reguleringsplanens opprinnelige formål og at det vil bidra til en bærekraftig utvikling av et område som benyttes til bolig allerede i dag. Den delen av eiendommen som er avsatt til LNF-område er allerede i bruk til bygning, parkering og grøntområde.

Uttalelse fra andre myndigheter

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Statens Vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren og Planavdelingen.

Statens vegvesen har følgende vurdering:

«Ettersom tomta allerede er bebygd og delvis er regulert i et etablert boligområde, vil vi ikke motsette oss at det innvilges dispensasjon i denne saken. Reguleringsplanen viser en avkjørsel i plankartet og kommunen er derfor vedtaksmyndighet i henhold til plan- og bygningsloven for endret bruk av avkjørsel fra fylkesvei 1250 Småbruveien. Vi forutsetter at kommunen stiller følgende vilkår:

- 1. Tillatelsen gjelder to boenheter*
- 2. Eier eller bruker av avkjørselen har selv ansvaret for at forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg, gitt av Vegdirektoratet 16. juli 1964, til enhver tid er oppfylt*
- 3. Det skal etableres snuplass på egen grunn, slik at det ikke blir nødvendig å rygge ut på offentlig veg.*
- 4. Fra et punkt midt i avkjørselen, 4 m fra vegkant, skal det være fri sikt 45 m langs vegen i begge retninger.*

Tomta ligger delvis i gul støysone fra fylkesvegen, så vi forutsetter at kommunen følger opp den videre byggesaksbehandlingen slik at det oppnås et støynivå i tråd med anbefalte grenseverdier i T-1442-2016 og byggteknisk forskrift (TEK17).»

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«Forutsatt at det kun blir to boenheter på stedet, kan vi ikke se at tiltak vil medføre noen vesentlige ulemper med hensyn til de interesser vi skal ivareta. Vi vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon.»

Fylkeskonservatoren har ingen merknader.

Fylkeskommunens planavdeling har ingen merknader.

Naboforhold og andre berørte

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er ikke registrert merknader i saken.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Det er registrert tyrkerdue, gulspurv og sanglærke i nærheten av tiltaket. Ansvarlig søker har sendt inn redegjørelse datert 02.10.2019 hvor det går frem at arbeidene på eiendommen ikke vil medføre mye støy eller store forandringer i landskapet. Tiltaket er heller ikke i direkte konflikt med de nevnte artenes leve- eller hekkeområder.

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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

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.

Vurdering punkt 1:

Hovedhensynet bak LNF-formålet er å sikre arealer til landbruk, natur og friluftsliv.

Tiltaket vil ikke endre bebygd areal på eiendommen. Dette taler etter bygningsmyndighetens vurdering for at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side. Landskapsbildet, silhuettvirkningene og naturen endres i liten grad av tiltaket. Bruken av eiendommen vil bli i tråd med reguleringsformålet på størstedelen av eiendommen og de omliggende eiendommene, og grenser mot et landbruksområde i syd. I forhold til dagens situasjon med et forsamlingslokale som har blitt brukt som Rikets sal med møter flere ganger i uken antas totalbelastningen på området å bli

mindre og jevnere med to boenheter. Bygningsmyndigheten forutsetter at nødvendig utvendig bod plasseres på arealet som er regulert til bolig slik at det ikke blir nytt BYA på arealet avsatt til LNF-område.

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

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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.

Fordelen med dispensasjonen er at bygningen, som ligger på en eiendom som i stor grad er regulert til bolig, kan tas i bruk til bolig. Dette vil bidra til en bærekraftig utvikling av et område som benyttes til bolig allerede i dag. Den delen av eiendommen som er avsatt til LNF-område er allerede i bruk til bygning, parkering og grøntområde, slik at bygningsmyndigheten ikke kan se at det foreligger noen ulemper ved en dispensasjon i denne saken dersom det settes vilkår vedrørende antall boenheter, støy og avkjørsel.

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

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringsone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

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 Eidsberg 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.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Oversendelse til andre myndigheter	1	Kr 3 500
Komplettering av mangelfull søknad	2	Kr 7 000
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	Kr 6 000
Totalt gebyr å betale		Kr 16 500

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tilsynsrapport og videre saksgang i byggesaken

Det ble 01.10.2019 åpnet tilsyn med TEK17 § 12-2 (3) i byggesaken.

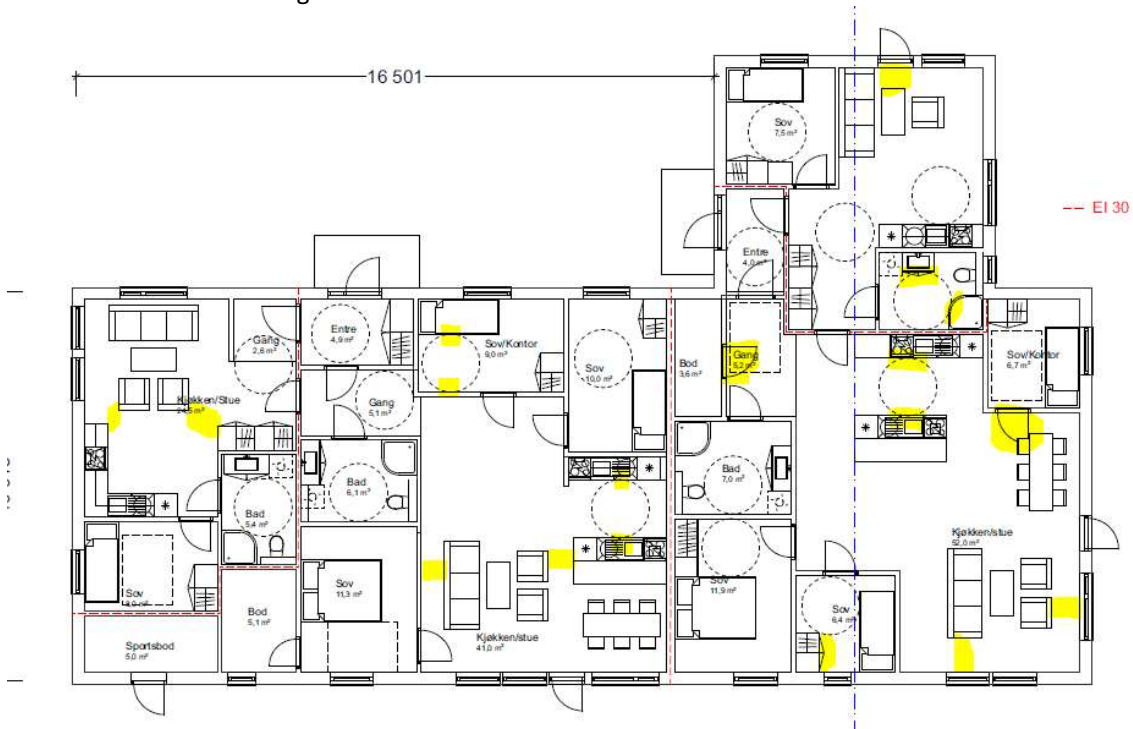
Ansvarlig prosjekterende, SH Prosjekt AS, har sendt inn plantegning med påførte snusirkler og snurektangler. Av den innsendte dokumentasjonen ser vi at det er flere rom som ikke oppfyller kravene til snuareal. Dette er i strid med TEK17 § 12-2 (3) jf. § 12-7 (4) som sier at tilgjengelig boenhet skal være dimensjonert for rullestol på inngangsplanet. I dette ligger at

a) rom i tilgjengelig boenhet skal ha trinnfri tilgang og snuareal for rullestol. Snuarealet kan enten være en sirkel med diameter 1,5 m eller et snurektangel på 1,3 x 1,8 m. Snuarealet må ikke overlape svingarealet til døren som må betjenes.

b) Rom skal utformes slik at personer i rullestol kan betjene nødvendige funksjoner på en tilfredsstillende måte. Dette innebærer for eksempel at person i rullestol skal kunne ta klær ut og inn av skap.

c) Rom for varig opphold skal ha fri passasje på minimum 0,9 m til dør og vindu utenfor møbleringssone. Dette er for at personer i rullestol lett skal kunne komme til dører og vinduer uten å måtte flytte på møbler.

Avvikene er markert med gult:



Kommunen vurderer at det ikke kan gis tillatelse til tiltaket før de markerte avvikene er rettet.

På bakgrunn av dette må det sendes inn nye tegninger som viser at tiltaket er utformet med tilstrekkelige snuarealer og plass til fri passasje utenfor møblerte soner slik at det er sikret at boenhetene kan benyttes av personer i rullestol.

Det må også sendes inn fasadetegninger i tråd med det prosjekterte tiltaket. Det må gå frem av fasadetegningene at tiltaket har trinnfri adkomst både til boenheter og sportsboder.

Det må også vises på situasjonskartet hvor sportsboden til den ene boenheten uten sportsbod i bygget skal plasseres.

Det innsendte sanitærabonnementet er ikke signert av tiltakshaver. Signert sanitærabonnement må sendes inn. For øvrig er sanitærabonnementet oversendt VA-avdelingen som vil gi tilbakemeldinger om eventuelle øvrige mangler.

Den innsendte søknaden som nå er signert er signert av Kjell-Erik Jørgensen, mens det i Brønnøysundregisteret går frem at det er styrets leder Frank Ragnar Jørgensen som har signaturrett sammen med et styremedlem. Vi ber om at det redegjøres for at det foreligger tilstrekkelige fullmakter.

I henhold til vilkåret om at tiltaket må prosjekteres i henhold til retningslinje T-1442/2016 ber vi om at det bekreftes at tiltaket er prosjektert etter denne.

Med hilsen

Helene Østbye
Avdelingsleder
Plan, miljø og landbruk

Tiril Røssum-Tokerud
byggesaksrådgiver
Plan, miljø og landbruk

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Mysen Eiendomsutvikling As

Mottakere:
Sh Prosjekt As