



Siv Ing Helge Andreassen AS
Floraveien 8
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7683 - 7 / CECBERGS

Dato:
23.06.2020

Gbnr 105/4 - Ultvedtveien 306 - Lagerhall - Avslag

Tiltak: Lagerhall
Byggested: Gbnr 105 / 4 Ultvedtveien 306
Tiltakshaver: Slitu Karosseriverksted Eiendom AS
Ansvarlig søker: Siv Ing Helge Andreassen AS

Vi viser til søknad mottatt 25.09.2019. 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: 512/20

Vedtak:

1. Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål for oppføring av lagerhall tilhørende bilverksted, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.
2. Kommunen avslår søknad om tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 25.09.2019, komplett 07.04.2020, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-6 fordi tiltaket er i strid med gjeldende kommuneplan.

Tiltaket

Lagerhall tilhørende bilverksted med et BYA på 394 m².

Saken er behandlet på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 08.01.2020
2. Tegninger mottatt 25.09.2019

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 25.09.2020. Søknaden manglet noe av den dokumentasjon som er nødvendig. Kommunen sendte tilbakemelding om mangler 14.10.2019 med informasjon plangrunnlaget og behov for reguleringsplan.

Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 08.01.2020 og 12.02.2020. Ny tilbakemelding om mangler fra kommunen ble sendt 17.02.2020. Supplerende dokumentasjon og komplett søknad kom inn til kommunen 06.07.2020.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eiere av gbnr 105/3.

Nabomerknad:

Merknad knyttet til utført nabovarsling:

«Vi har ikke mottat noen nabovarsel, annet en at søker har kommet hjem til oss å spurt om underskrifter på kvittering for nabovarsel. Sammen med kvittering for nabovarsel som vi skulle signere på var det to tegninger av dette bygget.

Pbl § 21-3

'I varselet skal det gis melding om at mulig merknader må være kommet til søker innen en frist på minst to uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig''

Vi setter da noen spørsmålstegn ved at vi ikke har mottat noen skriftlig nabovarsel. Vi har i ettertid spurt etter fullstendig nabovarsel noe tiltakshaver mener vi ikke skal ha.

Vi får da et dårlig utgangspunkt for en nabomerknad.

Ved dette nabovarselet skulle det også fulgt med dispensasjonssøknad/vedtak, situasjonsplan, tegninger av korrekt fasade og evt andre vedlegg. Dette har vi ikke fått!»

Innvendingspunkter:

- Strider mot plan
- Utvidet drift/støy
- Sjenanse

- Verditap

Innvendingene begrunnes med følgende:

«Området dette tiltaket er søkt på er et LNF område (landbruks- natur- og friluftsområde) . Etter skriv utgitt av kommunal-og moderniseringdepartemanget vdr. Lnfr-områder for spredt næring datert 04.06.2015:

- 1.2 eksempl på aktuell næring så vil dette gå under kategorien

Større, tyngre og trafikkgenererende virksomheter som gir konsekvenser for omgivelser og miljøverdier ikke er aktuelle å legge til rette for innenfor LNFR spredt næring. Næringsaktivitet som gir støy, forurensing, store inngrep, transport eller andre større konsekvenser krever regulering og er uaktuelle innenfor LNFR spredt næring

Det er flere bygg ved dette området som er i bruk til drift av et verksted som er i kraftig vekst. En stor del av denne virksomheten består av lakering og sandblåsing. Vi er bekymret for at dette skal vokse og at det vil bli enda flere bygg som vil føre til økt drift. Det burde kanskje vært tatt stilling til om denne driften burde vært flyttet til et mer egnet sted.

Viser til: Kommuneplanens arealdel eidsberg 2015-2027. Retningslinjer § 4.3 "Kommunen ønsker også å ha en restriktiv holdning til spredt fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse"

Det ble også oppført et bygg type 231-lagerhall i 2018 med byggningsnummer 300693892. Dette blir brukt som en verkstedsbygging som har medført betydelig mer støy og økt aktivitet. Denne byggingen har vi heller ikke mottatt noen nabovarsel på dog heller ikke fått noen nabokvittering for singnatur.

Dette bygget vil oppleves veldig voldsomt fra våres eiendom, da vi også ligger en del lavere i terrenget en der bygget vil komme.

Dette tiltaket vil forringe verdien på vår eiendom. Både bruksverdi og finansiell verdi.»

Ansvarlig søkers kommentarer til nabomerknadene:

«Vi stiller oss uforstående til at nabo sier at de ikke har fått nabovarsel da tiltakshaver har levert nabovarselet med vedlegg til nabo i person og har fått kvittert med underskrift fra nabo på mottatt nabovarsel (se vedlagt kvittering for nabovarsel).

Merknad om trafikkmengde er irrelevant da tiltaket består av oppføring av et kaldt lager for bedriften, et kaldt lager i seg selv vil ikke kunne generere trafikk. Et kaldt lager medfører heller ikke støy, forurensning eller større inngrep i LNF. Dersom tiltaket hadde vært å utbygge flere verksted så ville trafikkmengden kunne endret seg.

Når det gjelder områdets plansituasjon og om driften burde flyttes så er det klart og

dokumentert at igangværende bedrift ble startet opp på dette stedet 01.10.1969. dette i medhold av kommunal godkjenning av byggesøknaden. Etter den tid er det foretatt flere utvidelser og endringer som alle er godkjent av Eidsberg kommune som etter 1969 har ansett området som et etablert næringsområde og at tiltak som sådan ikke har vært i strid med kommunens planverk.

Fra vår side vil vi derfor hevde at igangværende virksomhet er legal, og at det må være tillatt å foreta tilpasninger til driften med nødvendige utvidelser. Det vises til at driften har vært kontinuerlig fra 1969 og fortsatt. Det vises her også til en utredning fra kommunens advokat Ole Løken som i sin tid skrev en utredning om tilsvarende forhold i forbindelse med en sak på Mysen Cementstøperi på Haga i Eidsberg kommune. Av denne fremgår at igangværende virksomheter kan fortsette å utvikle seg selv om det ligger i LNF-områder.

Fra kartverket kan man se at bygg 300693892 av type: 231-lagerhall er registrert med "Varehandel, reparasjon av motorvogner".

Hva framkommer av at bygg av type 231-lagerhall brukes til angår ikke denne byggesaken om utbygging av nytt kaldt lager, det bes om at hjemmelhaver av tomt og nabo tar dette privat utenom byggesaken.

Klage om verdi forringelse tas ikke til følge da bygget oppføres med godkjent dispensasjon og ellers i tråd med lov og forskrift. Bygget plasseres korrekt ihht. byggegrenser, har godkjent BYA-m2 og godkjent mønehøyde.»

Bygningsmyndigheten er enig med naboers innvendinger når det gjelder i strid med gjeldende plan, mulighet for utvidet drift og de konsekvenser økt drift innebærer og sjenanse for omgivelsene. Bygningsmyndigheten viser til vurderingene under avsnitt «Dispensasjon» nedenfor.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Viken fylkeskommune har innvilget dispensasjon fra byggegrense langs fylkesvei 1246 12.02.2020.

Det er ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter da kommunen har kommet frem til at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon ikke er oppfylt.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor det kun er tillatt med tiltak nødvendig for landbruksdrift. Tiltaket er i strid med arealformålet og planens bestemmelser. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet. Søknad om dispensasjon er datert 01.07.2019.

Dispensasjoner

Tiltaket krever dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Eidsberg 2015-2027.

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:

Hovedhensyn bak arealformålet er å sikre områder til landbruksdrift, herunder skogbruk, 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. Landskapet og naturen skal holdes urørt og bevares for at naturens egne prosesser skal ivaretas, og også for at naturen både nå i og i fremtiden skal kunne gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdelsmuligheter skal sikres i utmark uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke. Innenfor arealformålet er det tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av lagerhall med BYA på 394 m² tilhørende eksisterende bilverksted på eiendommen. Eiendommen er på omtrent 10231 m² og er bebyggt med 1314 m² i tillegg til parkeringsareal på 300 m². Eiendommen grenser til dyrket mark og skog på norøst og sørsiden. På nordvest- og vestsiden grenser eiendommen til en boligeiendom og fylkesvei 1246, og på andre siden av veien ligger to boligeiendommer.

Søknaden begrunnes med at ny lagerhall er nødvendig for lagring av deler i forbindelse med skadereparasjoner og skadede biler som ofte står ute på grunn av for lite plass i eksisterende verksted.

Det kan også gjøres mulig for noe utleie til minilager. Kommuneplanens arealdel viser de politiske målsetninger og føringer for ønsket arealbruk, og her er området satt av for landbruksdrift og ellers bevaring av naturen. Ansvarlig søker trekker frem i tilsvar til kommunen datert 08.01.2020 at det tidligere har blitt gitt dispensasjon for utvidelse av bebyggelsen til bilverkstedet, at driften på eiendommen ble startet opp 01.10.1969, og det således må være en feil at området ikke er merket av i kommuneplanen som næringsområde. Bygningsmyndigheten mener at når området nettopp ikke er satt av til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel som er vedtatt flere ganger etter 1969, har det vært et politisk valg at denne eiendommen nettopp skal settes av til landbruks-, natur- og friluftsmål, og at næringsvirksomhet som dette skal lokaliseres andre steder i kommunen.

Etter bygningsmyndighetens vurdering vil en utvidelse av bygningsmassen på eiendommen til bruk for bilverksted medføre stor mulighet for utvidet drift som klart ikke er ønsket i området. Omsøkte lagerbygning vil kunne benyttes til lagring av deler og biler som nå tar opp plass på terreng eller i eksisterende verksted, noe som etter bygningsmyndighetens vurdering klart innebærer en mulighet for økt drift hos verkstedet, da plass andre steder på eiendommen frigjøres. Økt drift vil igjen kunne innebære blant annet ansettelse av ytterligere personell og økt trafikk til og fra eiendommen. Tiltaket er forholdsvis stort i seg selv i størrelse, og til tross for at det plasseres i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse på eiendommen og omkringliggende eiendommer, vil det etter bygningsmyndighetens syn stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene og det vil endre landskapsbildet på en slik måte at området ikke fremstår som et landbruks-, natur- og friluftsområde. Næringsvirksomhet som på denne eiendommen krever etter bygningsmyndighetens vurdering også reguleringsplan etter pbl § 12-1 tredje ledd. Virksomheten medfører trafikkmengde, støy og annen forurensning og andre vesentlig virkninger for miljøet og samfunnet, som må vurderes i planprosess og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner.

Bygningsmyndigheten mener at en dispensasjon i dette tilfellet også vil gi presedensvirkninger og vil undergrave og svekke kommuneplanen som overordnet styringsdokument for arealforvaltningen i kommunen. Momenter som trekkes frem i søknaden er momenter av individuell karakter som de fleste eiere av større eiendommer i LNF-områder som ønsker annen næringsvirksomhet enn landbruksdrift, vil kunne påberope seg. Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir således også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivaretatt under planprosessen. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen vil således etter bygningsmyndighetens vurdering bli vesentlig tilsidesatt ved endring av arealbruken ved innvilgelse av enkeltvis dispensasjoner fra arealformålet for tiltak som kan medføre vesentlig virkninger for miljøet og samfunnet.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak arealformålet og lovens formålparagraf blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet, og går derfor ikke inn på vurderingen av fordeler og ulemper i ovennevnte punkt 2.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel avslås.

Forholdet til private rettsforhold

Vedtak etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Klageadgang

Dette vedtak 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. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
201 m2 til og med 400 m2	27830	1	27830	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud

seksjonsleder

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Camilla Solvang

Kopi til:

Camilla Solvang

Daniel Weiberg Solvang

Slitu Karosseriverksted Eiendom AS

Mottakere:

Siv Ing Helge Andreassen 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 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. Fylkesmannens 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.