



Sh Prosjekt AS  
Postboks 65  
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/4645 - 7 / CECBERGS

Dato:  
28.04.2020

## Gbnr 158/284 - Småbruveien 142 - Oppføring garasje - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Oppføring garasje  
Byggested: Gbnr 158 / 284 Småbruveien 142  
Tiltakshaver: Christopher Colin Haugerud  
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

---

Vi viser til søknad mottatt 15.02.2018 med ettersendt dokumentasjon. 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: 285/20

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 15.02.2018, komplett 11.03.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål for oppføring av garasje, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.

### Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen.

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

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse). Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.

### Tiltaket

Oppføring garasje.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		47 m <sup>2</sup>	74,8 m <sup>2</sup>
Plan 1		69,8 m <sup>2</sup>	74,8 m <sup>2</sup>
SUM	82 m <sup>2</sup>	116,8 m <sup>2</sup>	149,6 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 08.01.2020
2. Tegninger mottatt 08.01.2020

### Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 15.02.2018. På det tidspunktet var det usikkert hvor grensen vest for garasjen hadde sin beliggenhet. Søknaden manglet også søknad om dispensasjon fra arealformålet med tilhørende bestemmelser i kommuneplan. Grensen ble klarlagt og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.01.2020. Opplysninger gitt i nabovarsel kom inn til kommunen 11.03.2020.

### 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/etter andre lovverk

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Fylkesmannen har følgende vurdering:

*«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen regionale- eller nasjonale interesser på stedet som vi skal ivareta. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»*

Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601). Eiendommen omfattes av arealformål hvor spredt boligbebyggelse kan tillates dersom det er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser. Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse § 4.3 bokstav f) nr. 1, nr. 3 og nr 4. Tiltaket er også i strid med arealformålet da kommuneplanens arealdel ikke åpner for garasjer på 82 m<sup>2</sup> BYA i LNF-områdene hvor spredt bebyggelse tillates. Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.01.2020.

### **Vei og adkomst**

Endres ikke av tiltaket.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

### **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**

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen.

Bygningsmyndigheten finner at denne plasseringen kan godkjennes da bygningen plasseres 1,8 meter fra eiendomsgrensen og på andre siden av eiendomsgrensen ligger barskog som strekker seg langt vestover. Plasseringen endrer derfor ikke forholdet til lys eller luft mellom eiendommer og bygninger og går ikke utover forhold som brannsikkerhet eller siktforhold. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd.

Høydeplasseringen godkjennes til kote 111 for ferdig planert terreng, jf. pbl § 29-4 første ledd.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 08.01.2020, jfr. 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. Geoteknisk uttalelse er datert 02.01.2020.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **Vann og avløp**

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp.

### **Forhold til automatisk fredede kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete 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 kommuneplanbestemmelse § 4.3 bokstav f) nr. 1, nr. 3 og nr 4. Tiltaket er også i strid med arealformålet da kommuneplanens arealdel ikke åpner for garasjer på 82 m<sup>2</sup> BYA i LNF-områdene hvor spredt bebyggelse tillates. Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 08.01.2020.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til landbruksdrift, inkludert 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. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og nedbygging av disse områdene. Hensyn bak bestemmelsen om at eiendommer hvor det kan tillates spredt boligbebyggelse skal ligge mer enn 50 meter fra dyrket mark er de interessekonflikter som kan oppstå mellom bruk til boligformål og landbruksdriften knyttet til dyrket mark. Bonden trenger snu- og manøvreringsarealer til landbruksutstyr, i tillegg kan landbruksdriften medføre støy, støv og lukt som beboere på en boligeiendom ikke ønsker, og som kan gå utover bokvaliteten på boligeiendommen. Når det gjelder hensynene bak «byggegrensen» langs vassdrag i kommuneplanbestemmelse § 4.3 bokstav f) nr. 4 samsvarer disse hensynene med hensynene bak arealformålet. Ettersom hensynene bak bestemmelsene i all hovedsak er sammenfallende gjøres vurderingen under ett.

Det søkes om dispensasjon for oppføring av garasje med BYA 82 m<sup>2</sup>, og mønehøyde på omtrent 6,3 meter. Eiendommen er på omtrent 10860 m<sup>2</sup> og er bebygd med enebolig og annen landbruksbygning. Eiendommen har 1,9 dekar registrert som dyrket mark og 3,8 dekar registrert som produktiv skog. Det opplyses i søknaden at det ikke er landbruksdrift på eiendommen på nåværende tidspunkt. Eiendommen ble opprettet i 2005. Eiendommen er hovedsakelig omkranset av barskog og vegetasjon, men grenser til dyrket mark med en bredde på omtrent 30 meter sørvest og nord grenser eiendommen til Hæra med en bredde på omtrent 60 meter.

Eiendommen er som nevnt hovedsakelig omkranset av barskog og etter bygningsmyndighetens vurdering vil derfor ikke tiltaket stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene. Det vil ikke endre landskapsbildet i nevneverdig grad eller gi uheldige siluettvirkninger. Tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende gårds plass og bebyggelse, og det berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Tiltaket berører heller ikke eksisterende vegetasjon. Eiendommen er av en slik størrelse og har privat vei på ca 200 meter, som tilsier at eiendommen har et behov for større garasje/uthus enn «vanlige boligeiendommer» for oppbevaring av redskaper og utstyr for vedlikehold av eiendom, bygninger og vei.

Tiltaket plasseres godt over 50 meter fra nærmeste dyrket mark utenfor eiendommen selv. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, det innebærer oppføring av en garasje for bilene til de som bor i det eksisterende bolighuset, samt bodareal. En dispensasjon i denne saken medfører derfor ikke en endring av forholdet mellom boligeiendommen og landbruksdriften på eiendommene rundt, og hindrer ikke landbruksdriften. En dispensasjon gir heller ikke dårligere bokvalitet på eiendommen selv.

Turstier eller andre kjente ferdselsårer berøres ikke av tiltaket. Eiendommen er allerede privatisert og tiltaket plasseres på det som defineres som «innmark» etter friluftsløven § 1a, og endrer således ikke mulighetene for allmennhetens utøvelse av friluftsliv og rekreasjonsmuligheter i området.

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.

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.

Etter dette vurderer bygningsmyndigheten det slik at hensynene bak bestemmelsene ikke settes vesentlig tilside i denne 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 er i all hovedsak individuelle fordeler. Tiltakshaver får innendørs parkering i tillegg til oppbevaringsplass. Fordelene vil for øvrig også være fordeler for fremtidig eiere og brukere av eiendommen. Det er etter bygningsmyndighetens vurdering likevel kun få og mindre vesentlige ulemper ved innvilgelse av dispensasjon i denne saken. Tiltaket berører omgivelsene og naboer i liten grad da det er omkranset av barskog og avstanden til annen bebyggelse er stor. Tiltaket vil som nevnt ikke stikke seg nevneverdig ut i området. En ulempe ved å gi dispensasjon kan være presedensvirkningen en slik dispensasjon vil føre med seg. Etter bygningsmyndighetens syn er det likevel gjort en konkret vurdering basert på eiendommens karakter, eksisterende bruk, størrelse og beliggenhet, som gjør at det likevel ikke vil stille seg likt for alle andre boligeiendommer i LNF-områder i planen hvor spredt boligbygging kan tillates. Bygningsmyndigheten vil her særlig peke på at eiendommen har en privat vei på ca 200 m som må vedlikeholdes, og at eiendommens areal er på over 10 dekar. Deler av tiltaket består av utvendig trapp og har således kun bebygd areal og medregnes hverken i BTA eller i BRA.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og 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.

#### **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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	

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:

Christopher Colin Haugerud

Fylkesmannen i Oslo og Viken

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 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.