



Bernt Bekke Arkitekter AS
Postboks 294
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/6114 - 14 / CECBERGS

Dato:
06.04.2020

Gbnr 231/29 - Heiaveien 316 - Innvilget dispensasjon - Tillatelse til tiltak ombygging og tilbygg bolig - Avslag oppføring av garasje

Tiltak: ombygging og tilbygg bolig og oppføring garasje
Byggested: Gbnr 231 / 29 Heiaveien 316
Tiltakshaver: Stine Solbrække
Ansvarlig søker: Bernt Bekke Arkitekter AS

Vi viser til søknad mottatt 31.10.2019. 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: 229/20

Vedtak:

1. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.3 bokstav f) for tilbygg og oppføring av garasje på gbnr 231/29, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
2. Kommunen gir tillatelse til tiltak for tilbygg til enebolig, iht. søknad med vedlegg, mottatt 31.10.2019, komplett 05.03.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
3. Kommunen avslår søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje, jf. pbl § 11-6.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Ny garasje skal ikke overstige 70 m² BYA og ikke ha mer enn 1 etasje.
- Tiltakene skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, eksisterende bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon rundt tiltakene skal bevares ved gjennomføring av tiltaket.
- Det må sendes inn ny søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av garasje i tråd med vilkårene ovenfor.

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

Tilbygg til enebolig og oppføring garasje.

Tilbygg:

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	101 m ²	78 m ²	87,9 m ²
Kjeller	m ²	72,4 m ²	80,3 m ²
SUM	101 m ²	150,4 m ²	168,2 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

3. Situasjonsplan mottatt 31.10.2019
4. Tegninger mottatt 31.10.2019 og 06.12.2019

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 31.10.2019. Søknaden manglet komplette tegninger, søknad om dispensasjon og signaturer på flere blanketter. Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 08.11.2019, 06.12.2019 og 05.03.2020.

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.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

«Forutsatt at det ikke tilrettelegges for nye boenheter på eiendommen kan vi ikke se at omsøkte tiltak vil berøre noen regionale- eller nasjonale interesser på stedet som vi skal ivareta. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg (PlanID 0125201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor spredt boligbebyggelse kan tillates dersom det er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser. Eiendommen ligger nærmere dyrket mark enn 50 meter og er derfor i strid med kommuneplanbestemmelse § 4.3. Søknad om dispensasjon er datert 17.02.2020.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelige arealer til uteoppholdsareal 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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 05.03.2020, jfr. pbl § 29-4.

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

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 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. 3. Søknad om dispensasjon er datert 17.02.2020.

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 friluftsmål skal sikre og bevare områder til landbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen 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 landbruksutstyret, i tillegg kan landbruksdriften medføre støy, støv og lukt som beboere på en boligeiendom ikke ønsker, og som kan gå utover bokvaliteten på boligeiendommen.

I denne saken søkes det om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende enebolig med BYA på 101 m², og dispensasjon for oppføring av ny garasje med BYA på 96 m². Eksisterende enebolig ble oppført på 1960-tallet og består av en hovedetasje med kjeller. Eiendommen er på omtrent 3875 m². Av disse er 1600 m² registrert som fulldyrket jord. Arealet registrert som fulldyrket ligger hovedsakelig øst og nord på eiendommen. Eiendommen grenser til dyrket mark på øst- og sørsiden. På vestsiden grenser eiendommen til en privat vei grusvei, hvor det på andre siden av veien er dyrket mark. Nordvest for eiendommen ligger en annen boligeiendom, hvor det ved siden av den igjen er dyrket mark. 1600 m² av eiendommen er registrert som bebyggd, i den forstand at arealet benyttes til bygninger, gårdsplass og hage til bolig. Omsøkte tiltak plasseres ikke på dyrket mark, men adkomst til ny garasje og parkeringsplasser er plassert på dyrket mark nord på eiendommen. Eksisterende garasje skal rives, og er ikke søknadspliktig tiltak.

Etter bygningsmyndighetens vurdering settes ikke hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside når det gjelder omsøkte tilbygg til eksisterende enebolig. Tilbygget plasseres mot eksisterende gårdsplass. Det plasseres altså ikke på dyrket mark og heller ikke nærmere dyrket mark enn eksisterende enebolig. Eiendommen er i bruk til boligformål og bruken av eiendommen endres således heller ikke. Naturlig vegetasjon for øvrig på eiendommen kan bevares ved oppføring av tilbygget.

Søker trekker i søknaden frem at arealet som er registrert som dyrket mark har vært forsøkt dyrket av bonden som driver jorden som grenser til eiendommen. Arealet dyrkes ikke lenger da det er smalt og gir liten plass til manøvrering, i tillegg er det en kum på området som gjør manøvreringen ytterligere vanskelig. Bygningsmyndigheten ser av flyfoto at arealet var dyrket i 2003 slik som søker beskriver.

Bygningmyndigheten er enig med søker i at utviklingen i større driftsenheter og således også økt bruk av større landbruksmaskiner enn i tidligere tider, gjør at smalere arealer med dyrket mark har blitt mer utfordrende med tiden. Det går også frem av søknaden at arealet sør for eiendommen, som er registrert som dyrket mark, i dag benyttes til hestehold og er derfor inngjerdet. Øst for eiendommen ligger også en bekk som gjør at det ikke er mulig med adkomst med landbruksredskap fra denne siden.

Bygningmyndigheten er enig med ansvarlig søker i at arealet som er registrert som dyrket mark på eiendommen således etter en nærmere vurdering ikke er særlig egnet til å dyrket, grunnet arronderingen. På bakgrunn av dette mener bygningmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tidside i denne saken ved å plasseres garasje og gårdsplass som omsøkt.

Omsøkte garasje har et BYA på 96 m², og oppføres i en etasje. Tatt eiendommens størrelse i betraktning er det behov for lagring av hageredskaper og utstyr, i tillegg til innendørs parkeringsplass for to stk biler som anses som vanlig for en enebolig. Ettersom garasjen plasseres i nær tilknytning til gårdsplassen og eneboligen, mener bygningmyndigheten at garasjen ikke vil stikke seg nevneverdig ut i området, men kun dersom det settes vilkår om at denne ikke skal overstige det som betegnes som mindre tiltak i byggesaksforskriften (SAK10) § 3-1. Etter bygningmyndighetens vurdering vil det være nok plass til oppbevaring av ovennevnte utstyr i en garasje på 70 m² BYA. Dersom størrelsen overstiger dette vil garasjen ikke lenger underordne seg bolighusene i området, og vil således stikke seg nevneverdig ut i et området som hovedsakelig skal bevares som landbruks- og naturområde.

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. Bygningmyndigheten 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 bygningmyndigheten 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 bygningmyndigheten det slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet, basert på eiendommens karakter, størrelse, plassering av tiltakene og omkringliggende eiendommer og bebyggelse.

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 større boareal og større arealer til lagring av bil innendørs i tillegg til ytterligere oppbevaringsplass. Fordelene vil også være fordeler for fremtidig eiere og brukere av eiendommen. Det er likevel etter bygningsmyndighetens vurdering kun få mindre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. Tiltakene berører omgivelsene og naboer i liten grad. Tiltakene vil ikke stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene, forutsatt at det settes vilkår om størrelse for garasje som tidligere nevnt. En ulempe ved innvilgelse av dispensasjon er presendensvirkningen. Etter bygningsmyndighetens syn er det gjort en konkret vurdering basert på eiendommens karakter, størrelse og beliggenhet, i tillegg til tiltakenes utforming, som gjør at det likevel ikke vil stille seg likt for alle eiendommer i LNF-områder. Eiendommen er etablert som en boligeiendom for omtrent 60 år siden, og eiendommen endrer således ikke sin bruk, men oppgraderes til dagens boligstandard.

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.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
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:

Aleksander Holteberg Lund

Stine Solbrække

Mottakere:

Bernt Bekke Arkitekter 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.