



Bjørn Erling Berntsen
Ørkenveien 158
1878 HÆRLAND

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4871 - 12 / ISAKLE

Dato:

02.08.2022

Gbnr 298/15 - Ørkenveien 158 - Garasje med loft - Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett - Dispensasjon fra LNF - formålet

Tiltak: Garasje og dispensasjon fra LNF-formålet
Byggested: Gbnr 298 / 15 og Ørkenveien 158
gbnr 298
Tiltakshaver: Bjørn Erling Berntsen

Vi viser til søknad mottatt 18.05.2022. 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.
Delegasjonsaksnr: 613/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 18.05.2022, komplett 29.06.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål i landbruks-, natur- og friluftformål for oppføring av garasje jf. 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha en utforming i farge- og materialbruk som er typisk for driftsbygninger i landbruket, slik at garasjen ikke fremstår unødvendig eksponert i terrenget.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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 (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

Garasje

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		32 m ²	66 m ²
Plan 1		63 m ²	66 m ²
SUM	66 m ²	95 m ²	132 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 29.06.2022
2. Tegninger mottatt 18.05.2022 og 13.06.2022

Saksgang/historikk

Søknaden ble mottatt 18.05.2022, med supplerende opplysninger og søknad om dispensasjon mottatt 13.06.2022 og 29.06.2022. Søknaden ble deretter sendt til uttalelse hos Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken 21.06.2022.

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

Det er innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune.

Statsforvalteren har uttalt følgende:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre noen ulemper med hensyn til de nasjonale- og regionale interesser vi skal ivareta på stedet. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at garasjen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. I denne sammenheng bør kommunen også vurdere mønehøyden på en eventuell ny garasje, og om det skal tillates bruksareal i loftsetasjen.»

Viken Fylkeskommune har uttalt følgende:

«Eiendommen ligger innenfor LNF- område i kommuneplanens arealdel, og ligger i et jordbrukslandskap mellom Skinnerudtjern og skogsområder i hovedsak vest for Ørkenveien. Ut fra plasseringen i dette landskapet, vil vi anbefale at garasjen får en utforming, farge- og materialbruk som er typisk for driftsbygninger i landbruket, mer enn en typisk garasjeutforming.»

Saken er forelagt kulturarv- bygningsmiljø og landskap samt samferdselsplanlegging og forvaltning som ikke har merknader til saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (plan ID 0125201601), og er del av LNF1 område. Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelsen i § 5.3 andre ledd bokstav a, hvor det ikke tillates oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring. Se avsnittet under om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter 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. Bygningsmyndigheten minner om vilkårene for dispensasjonen, og gjentar at tiltakets materialer og farger må tilpasses omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 29.06.2022, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

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

Endres ikke av tiltaket.

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

Omsøkt tiltak er i strid med kommuneplanens arealformål og bestemmelsen i § 5.3 andre ledd bokstav a. Eiendommen omfattes av LNF1 område, og det tillates ikke oppføring av nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er ledd i stedbunden næring.

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:

Hensynene som ligger til grunn for arealformål landbruks-, natur- og friluftformål er sikring og bevaring av områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, samt eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Den underliggende tanken er å fremme en bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og behold landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen.

Kommuneplanens bestemmelse § 5.3 sonderer mellom LNF1 og LNF2 – områder, hvor hensynene vektlegges særlig tungt i LNF1 områdene. Dette er områder med behov for utstrakt vern av landbruksinteresser og natur og hvor nye bygninger eller andre konstruksjoner som ikke er ledd i stedbunden næring, ikke tillates oppført. Arealformålet skal med dette forhindre fortetting og nedbygging av områdene.

Bygningsmyndighetens vurdering er at hensynene bak kommuneplanens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt av omsøkt tiltak. Tiltaket er en erstatning for eksisterende garasje som er revet og det er planlagt samme beliggenhet. Området hvor garasjen planlegges oppført, anses som en del av gårdsplassen og vil ikke innebære noen større endring i arealbruken, berøre dyrket mark eller forstyrre bevaringsverdig natur. Forutsatt at tiltaket tilpasses eksisterende bolig når det gjelder materialvalg, bygningsmessige arbeider og fargevalg, vil ikke garasjen fremstå unødvendig eksponert i terrenget eller bryte nevneverdig med landskapsbildet. På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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:

For at det skal innvilges dispensasjon må i tillegg fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene. Det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

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.

Ulempen ved en dispensasjon kan være at det skapes en presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet og LNF-områder generelt vil kunne få dispensasjon for oppføring av tilsvarende tiltak. En dispensasjonen beror imidlertid på en grundig helhetsvurdering i den konkrete sak og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innefor samme område. Ettersom det i dette tilfellet gjelder en garasje som plasseres på samme sted som tidligere garasje mener bygningsmyndigheten at en dispensasjon ikke vil medføre en uheldig presedens overfor andre grunneiere med liknende ønsker.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at eiendommen får en garasje til oppbevaring og et egnet sted for plassering av bilen i ly for vær og vind. Dette er en fordel, ikke bare for dagens eiere, men også for framtidige eiere av eiendommen. Etter det bygningsmyndigheten kan se, vil tiltaket berøre omgivelsene og naboene i liten grad. Eiendommen ligger i naturlige omgivelser med spredt bebyggelse og god avstand til nærmeste hus. Bygningsmyndigheten kan derfor ikke se at det er noen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon til omsøkt tiltak.

Etter en samlet vurdering har vi 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. 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 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	3800	1	3800	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Bjørn Erling Berntsen

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.