



Anders Sandli-Bakken
Lundebyveien 373
1878 HÆRLAND

Deres ref.:

Vår ref.:
20/32198 - 8 / TIRROSSU

Dato:
22.06.2020

Gbnr 304/21 - Lundebyveien 373 - Garasje - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Garasje
Byggested: Gbnr: 304/21 Lundebyveien 373
Tiltakshaver: Anders Sandli-Bakken

Vi viser til søknad mottatt 21.04.2020. 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: 507/20

Vedtak:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.9 (1) b) og LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for oppføring av garasje i henhold til situasjonsplan og tegninger mottatt 21.04.2020, datert 11.02.2020 jf. pbl § 19-2 jf. § 11-6.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Avstanden fra tiltaket (inkl. takutspring) til senterlinjen på FV 128 skal være minst 18 meter.
- Garasjen må oppføres i materialer og fargevalg som gjør at den ikke stikker seg unødige ut i landskapsbildet.
- Dvergspett og Fiskemåke må hensyntas i forbindelse med byggearbeidene.

- Det må sendes inn melding om oppføring av bygning unntatt søknadsplikt før garasjen tas i bruk. Det må også sendes inn melding om den ikke-omsøkte bygningen på tunet.

Eiendommen

Eiendommen ligger langs gamle E18 og består av totalt 35 841 m². Den er bebygd med et eldre, SEFRAK-registrert fjøs, en eldre, SEFRAK-registrert bolig, låve og verksted. Det ser også ut til å være oppført et bygg mellom låven og verkstedet som ikke er omsøkt. I forbindelse med melding om oppføring av garasje må det også sendes inn melding om den ikke-omsøkte bygningen. Dersom den ikke-omsøkte bygningen ikke er i tråd med LNF-formålet vil det kreve dispensasjon fra LNF-formålet å beholde den.

Dispensasjoner

Eiendommen ligger i område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Her er det kun tillatt å oppføre bygninger knyttet til landbruk eller stedbunden næring. Ettersom tiltakshaver ikke driver landbruk eller stedbunden næring krever tiltaket dispensasjon fra formålet.

Tiltaket plasseres nærmere FV 128 enn 50 meter og krever derfor dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.9 (1) b).

Tiltaket

Det er søkt om dispensasjon for å oppføre garasje på under 50 m² og med mønehøyde under 4 meter og gesimshøyde under 3 meter. Dersom dispensasjonen innvilges krever ikke tiltaket søknad om tillatelse til tiltak, men det må sendes inn melding om bygning unntatt søknadsplikt før tiltaket kan tas i bruk.

Begrunnelse for søknaden

Søknaden om dispensasjoner er begrunnet med at plasseringen i strid med byggegrensa langs FV 128 er den mest hensiktsmessige i forhold til eksisterende bebyggelse og topografi. En garasje vil ikke tilside sette hensynene bak LNF-formålet og muliggjøre installasjon av ladestasjon for el-/hybridbil, samt gi økt sikkerhet, enklere bilhold og mer langsiktig og miljøvennlig bilhold. Det foreligger ingen nabomerknader til tiltaket.

Behandling etter annet lovverk

Søknaden må også behandles etter bestemmelsene om bærekraftig bruk i naturmangfoldloven § § 4 og 5.

Vurdering etter naturmangfoldsloven:

Dispensasjonssøknaden må vurderes etter bestemmelsene om bærekraftig bruk i naturmangfoldsloven av 19. juni 2009 § § 4 og 5 som setter opp forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter. I

henhold til § 7 i samme lov skal følgende prinsipper ligge til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, blant annet ved forvaltning av fast eiendom:

1. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
2. Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.
3. En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.
4. Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.
5. For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Til punkt 1:

Det foreligger ingen registreringer av verdifullt naturmangfold på den aktuelle eiendommen, men det er registrert dvergspett og fiskemåke i nærheten av den aktuelle eiendommen.

Til punkt 2:

Det planlagte tiltaket anses som så lite omfattende at føre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

Punktene 3 – 5 er vurdert som lite relevante for denne dispensasjonssaken, og en samlet konklusjon blir derfor at forholdet til naturmangfoldsloven ikke får noen konsekvenser for vurderingen av søknaden, gitt at det settes vilkår om at de registrerte artene hensyntas i forbindelse med byggearbeidene.

Vurdering etter plan- og bygningsloven:

Saksutredning:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i kommuneplanen etter skriftlig søknad og etter nærmere angitte saksbehandlingsregler. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike

kommuneplanens arealdel gjennom dispensasjoner. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke er ønskelig å endre selve planen.

For å kunne gi dispensasjon kreves det at plan- og bygningsmyndighetene på en uttømmende måte løfter frem og vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
2. Foreliggende statlige og regionale rammer, planer og mål skal tillegges særlig vekt.
3. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om saken.
4. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Når det skal tas en endelig beslutning om hvorvidt det er grunnlag for gi dispensasjon etter reglene i plan- og bygningslovens § 19-2, skal det i tillegg gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon. Dersom dispensasjon skal kunne gis må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Til punkt 1:

Tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel og byggegrense fastsatt i kommuneplanbestemmelse § 4.9 (1) c) for oppføring av garasje nærmere FV 128 enn 50 meter. På situasjonsplanen er bygget plassert 18 m fra veimidt.

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

Hensynet bak byggegrensa langs vei er å sikre arealer til vedlikehold av veien, fremtidig utvidelse av veien, samt bomiljøet langs veien.

Hensynene bak LNF-formålet anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt av en mindre garasje plassert på tunet. Det vil ikke påvirke landbruksdriften i området eller natur og friluftsliv.

Hensynene bak byggegrensa anses heller ikke å bli vesentlig tilsidesatt, ettersom tiltaket plasseres utenfor areal nødvendig for vedlikehold og eventuell fremtidig utvidelse av veien. Tiltaket inneholder ikke rom til varig opphold, og vil således ikke være støyfølsom.

Til punkt 2:

Det foreligger ingen statlige og regionale rammer, planer eller mål som berøres av tiltaket.

Til punkt 3:

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling, og Viken fylkeskommune (vegmyndigheten).

Fylkesmannen har ingen innvendinger til tiltaket gitt at det settes vilkår vedrørende tiltakets utforming.

Vegmyndigheten har behandlet oversendelsen som en søknad om dispensasjon, til tross for at det er kommunen som har denne myndigheten når byggegrensa er angitt i kommuneplanen.

Bygningsmyndigheten tolker derfor oversendelsen som en uttalelse og har tatt hensyn til vilkårene i vedtaket.

Til punkt 4:

Det foreligger en begrunnet, skriftlig søknad om dispensasjon, og søknaden er nabovarslet.

Vurdering:

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dette følger av pbl. § 19-2 (2).

På bakgrunn av vurderingen over er bygningsmyndigheten av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene i lovens formålsbestemmelse er ivaretatt.

For at dispensasjon for oppføring av garasje i LNF-område og i strid med byggegrensa langs FV 128 skal kunne gis, må i tillegg fordelene ved å gi dispensasjon være vesentlig større enn ulempene. Søknaden er begrunnet med behov for innendørs parkering som vil gi økt sikkerhet, enklere bilhold og mer langsiktig og miljøvennlig bilhold. Plasseringen i strid med byggegrensa har valgt grunnet topografi og eksisterende bebyggelses plassering.

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.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger ulemper ved de omsøkte dispensasjonene når det settes vilkår. Fordelene ved tiltaket er hovedsakelig personlige for tiltakshaver, men det vil være en

fordel også for senere eiere å ha mulighet til å parkere innendørs. Plasseringen i strid med byggegrensen er klart fordelaktig gitt topografi og eksisterende bebyggelses plassering. Dispensasjonene antas ikke å medføre uheldig presedens.

Etter en helhetsvurdering mener bygningsmyndigheten at fordelene ved dispensasjonene er klart større enn ulempene og at dispensasjon derfor kan innvilges med hjemmel i pbl § 19.2 jf. § 11-6, når det settes vilkår om plassering og utforming.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket 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 ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Anders Sandli-Bakken

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.