



Kjell Arne Prestby
Heliveien 754
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

20/7621 - 11 / HANRAKNE

Dato:

25.11.2020

Gbnr 835/2 - Ekebergbakken 21 - Dispensasjon for oppføring av bolig - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Dispensasjon for oppføring av bolig
Byggested: Gbnr: 835/2 Ekebergbakken 21
Tiltakshaver: Kjell Arne Prestby

Vi viser til søknad mottatt 26.05.2020. 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: 1033/20

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv i Kommuneplanens arealdel (Hobøl kommune) for oppføring av bolig nr. 2 på eiendommen gbnr 835/2, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 11-6, jf. § 19-2.
2. Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 17 andre ledd om størrelse på kårbolig avvises da kommunen anser at det omsøkte tiltaket ikke kommer inn under bestemmelsen om størrelse på kårboliger i kommuneplanbestemmelse § 17 andre ledd.

Følgende vilkår ligger til grunn for vedtaket:

- Det gis dispensasjon for oppføring av en boligbygning med en boenhet. Maksimum BYA for bygningen = 120 m².
- Eksisterende boligbygning med adresse Ekebergbakken 23 skal rives før kan gis brukstillatelse /ferdigattest for ny boligbygning på eiendommen.
- Det må sendes inn særskilt søknad om tillatelse til tiltaket, jf pbl § 20-3, jf. § 20-1.

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.

Tiltaket

Kommunen har mottatt en søknad Indre Østfold Bygg AS som på vegne av tiltakshaver Kjell Arne Prestby søker om dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel for tidligere Hobøl kommune for oppføring av ny bolig nr. 2 på eiendommen 835/2. Dispensasjonen gjelder oppføring av en enebolig i to etasjer med BYA ca. 131,1 m² i tilknytning til gårdstunet, men vest for Ekebergbakken (vei).

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 26.05.2020. Det ble sendt ut mangelbrev 29.07.2020 høringsbrev til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune 31.07.2020, og søknaden var komplett i og med hørings svar fra Viken fylkeskommune 31.08.2020.

Eiendommen og plangrunnlag

Landbrukseiendommen Ekeberg Østre består av 111 dekar fulldyrka jord, 105 dekar produktiv skog, 2 dekar annet markslag og 10 dekar tomte- og vegareal. Hjemmelshaver er Håkon Prestby. Den er bebygget med boligene Ekebergbakken 21 og 23 og to øvrige bygninger med landbruksformål.

Eiendommen ligger i område avsatt til landbruk, natur og friluftsliv i kommuneplanens arealdel (Hobøl kommune). I dette området er det bare tillatt med tiltak som er tilknyttet landbruksvirksomhet og annen stedbunden næring.

Begrunnelse for søknaden

Tiltakshaver begrunner søknaden med at Ekebergbakken 23 som i dag er kårbolig på gården, er i veldig dårlig forfatning og ligger nær nabogrensen og en fredet gårdsbrønn. Det vil derfor være vanskelig å renovere denne boligen uten å komme i konflikt med den fredede brønnen. Ved å oppføre ny kårbolig på omsøkt plassering på den andre siden av veien vil både brønnen og tunet bevares som en enhet uten nye inngrep i det sårbare området. Den nye plasseringen av kårbolig blir også inntil eksisterende byggefelt på Knapstad og en del av en helhetlig bebyggelse.

Tiltakshaver skriver at den nye boligbygningen har et areal som overstiger kommuneplanbestemmelsene med 11 m² noe som tiltakshaver mener bør kunne aksepteres da kravene til bygg i forhold til bl.a. isolasjon og universell utforming er endret siden gjeldende arealplan ble vedtatt.

Nabovarsling:

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet i samsvar med reglene i pbl § 21-3 og det er kommet inn nabomerknad fra Inger-Lise Egeberg og Svein Labugt. De har følgende innvendinger mot det planlagte prosjektet:

- Plassering av kårboligen svært nær deres tun og med biloppstillingsplasser vist i deres hage. De oppfatter plasseringen som unødvendig påtrengende da det er et betydelig areal som er tilgjengelig for en slik bolig på søkerens egen eiendom. Bebyggelsen på landbrukseiendommene 835/1 og 835/2 ligger allerede svært nær hverandre, og nabo stiller spørsmål om det er nødvendig å bygge en ny bolig som legger opp til 4 meter avstand etter nåværende nabogrense og med parkering på innsiden av deres hagegjerd og hekk.

- I følge kartet er adkomsten til ny kårbolig tenkt via adkomstveien til naboens eiendom, rett ved hagegjerdet og flaggstangen. Nabo stiller spørsmål om dette er en umiddelbar rettighet, da bruk og vedlikehold har tilfalt min eiendom og hevder at adkomstveien ble tildelt for å redusere trafikken gjennom naboeiendommen 835/2. Nabo mener det ville være mer naturlig å ha adkomst ved redskapshuset tilhørende 835/2 da det planlegges sokkelleilighet.
- Ny bolig ser ut til å være planlagt med sokkeletasje og antas å inneholde to boenheter. En kårbolig i tilknytning til tunet, skal etter kommuneplanen ikke overstige 120 m². Arealet i den planlagte boligen synes å være over 250 m² over 2 etasjer. Den gamle kårboligen har en beliggenhet som har en naturlig tilhørighet til gbnr 835/2. Med tanke på utleie vil en plassering nærmere kommunal vedlikeholdt og brøytet vei være mer hensiktsmessig.
- I følge kartskissen er det planlagt en parkeringsplass innenfor naboens hagegjerde, et gjerde som har vært en omforent grense mellom disse eiendommene bnr 1 og 2 i nærmere 100 år.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:

Plassering av kårbolig.

Klager påpeker at kårbolig kommer svært nær grensen og at parkering vil foregå på klagers eiendom. Kårboligen er foreslått 9,0 m fra eiendomsgrense. Biloppstillingsplass er anlagt på eiendommen gnr. 835 bnr. 2. Bakgrunnen for at biloppstillingsplass er opparbeidet på denne siden er at bolig skal planlegges for universell utforming. Dette er for øvrig i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel kap. 1 § 3 tilgjengelighet og universell utforming.

Adkomst til kårbolig.

Klager skriver at adkomst til kårbolig vil skje over klagers gårdsvei. Veien som klager benytter som adkomst til sin eiendom ligger i sin helhet på tiltakshavers eiendom, men klager har bruksrett og veirett til sin eiendom.

Kårboligens størrelse

Planlagt kårbolig får et bebygd areal på 131,1 m² noe som er høyere enn det som angis i kommuneplanens arealdel § 17. Kårbolig er her gitt en arealgrense på 120 m. Bakgrunnen for at tiltakshaver ønsker et noe større bygg er kravet til universell utforming og krav i byggeforskriftene har endret seg siden kommuneplanen ble vedtatt. Tiltakshaver er klar over at det må søkes dispensasjon for dette punktet.

Grenser.

Klager er ikke enige i eiendomsgrensene som fremkommer av kartverket og påpeker at det må avholdes grensegang for å avklare grensene.

Bygningsmyndighetens kommentarer

Kommunen anser at nabomerknadene i det hovedsakelige er tilfredsstillende besvart av tiltakshaver, men vil likevel tilføye at kommunens avgjørelse i en dispensasjonssak ikke betyr at tiltakets plassering på vedlagt situasjonsplan er godkjent. Dette er spørsmål som vil bli gjenstand for nærmere vurdering i en eventuell byggesak. I denne konkrete saken er kommunens foreløpige vurdering at tiltakshaver vil ha de nødvendige rettigheter og arealer til å kunne få gjennomført et byggetiltak dersom det blir gitt dispensasjon.

Uttalelse fra andre myndigheter

Seksjon for arkeologi ved kulturarv i Viken fylkeskommune 21.08.2020 har ingen merknader men minner om varslingsplikten i kulturminneloven § 8 annet ledd.

Fylkesmannen i Oslo og Viken 31.08.2020 skriver at nasjonale føringer tilsier en liberal praksis for fradeling av kårboliger som ikke er en del av tunet, på eiendommer der det ikke lenger er behov for to bolighus. I

dette tilfellet skal ny kårbolig oppføres som en del av eksisterende tun, men i umiddelbar nærhet til de eksisterende boligområdene på Knapstad. For å unngå utbyggingspress og interessekonflikter er det viktig å opprettholde klare grenser mellom landbruksområder og andre arealformål. Dersom den nye kårboligen skulle bli fradelt fra landbrukseiendommen, vil dette bidra til å viske ut grensene mellom landbruks-eiendommen og boligbebyggelsen på Knapstad.

Det er kartlagt storsalamander i området. I tillegg til dammer er det viktig å ivareta salamanderens behov for ferdselskorridorer og overvintringssted.

Om det stilles vilkår om å rive et av de eksisterende bolighusene kan fylkesmannen ikke se at tiltaket vil være i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen minner om at det kan knyttes vilkår til en eventuell dispensasjon og at det i denne forbindelse også kan vurderes å stille krav for å oppnå fordeler som kan veie opp for eventuelle ulemper, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Indre Østfold kommune, Enhet landbruk har ingen merknader til at søknad om ny bolig på gbnr 835/2 innvilges dersom det settes vilkår om at eksisterende bolig nr. 2 rives eller evt. skifter status fra bolig til driftsbygning. Husets plassering med adkomst må ikke berøre dyrka mark og bør inngå som en del av det eksisterende tunet.

Vurdering etter naturmangfoldsloven:

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. 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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringszone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3-ukersfristen forlenges.

Dispensasjoner

Det søkes om tillatelse til oppføring av bolig nr. 2 på landbrukseiendommen, gbnr 330/463. Da det ikke er påvist noe driftsmessig behov for en kårbolig på eiendommen, er tiltaket i strid med arealformålet i gjeldende arealplan og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Kommuneplanens arealdel for Hobøl kommune ble vedtatt i 2016. Planen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak, bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår i annet ledd, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift, 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. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes og områdene skal ikke privatiseres.

I denne saken søkes det om å oppføre en bolig nr. 2 på en landbrukseiendom. Plan- og bygningsmyndigheten er av den oppfatning at en dispensasjon ikke setter hensynet bak arealformålet LNF vesentlig til side. Dette begrunnes med at det allerede finnes en bolig nr. 2 på eiendommen og at kommunen, ved å sette vilkår om at en av de eksisterende boligene rives, vil oppnå en fordel som vil veie opp for den eventuelle ulempen som oppstår ved å gi dispensasjon, jf. krav til dispensasjon i plan- og bygningsloven.

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, er blant annet prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Det er bygningsmyndighetens vurdering at ingen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum anses dermed som oppfylt.

Det skal da, i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

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 ved tiltaket vil hovedsakelig være av privatøkonomisk karakter for tiltakshaver som får muligheten til å oppføre et nytt bolighus på egen tomt. I tillegg kan det også anføres som fordelaktig for naturmangfoldet at det blir mindre aktivitet omkring gårdsdammen slik at storsalamanderen som er registrert i området, fortsatt kan ha naturlige tilholdssteder.

Bygningsmyndigheten mener det er bedre at det innvilges dispensasjon for ny plassering av bolig nr. 2 på eiendommen enn at eksisterende bolig med adresse Ekebergbakken 23 skal restaureres. Plasseringen vil fortsatt bli i tilknytning til tunet, men mer hensiktsmessig i forhold til gårdsdam og nabogrense.

Etter bygningsmyndighetens syn er det ingen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor kommunen kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Kommunens vurdering er likevel at en dispensasjon bare kan gis dersom det blir satt vilkår for dispensasjonen, og er tydelig på at dispensasjonen gjelder for en boligbygning med én boenhet der maksimal BYA settes til 120 m². Tiltakshaver argumenterer i sin søknad for at ny teknisk forskrift og hensynet til universell utforming gjør at man trenger større plass i boligen. Kommunen kan ikke uten videre si seg enig i dette. Det planlegges et bygg i to etasjer med BYA 131 m² som etter vår mening vil føre til at den nye boligen fremstår som overordnet i forhold hovedhuset på gården på en uheldig måte.

Oppsummering og konklusjon:

Bygningsmyndigheten mener etter en samlet vurdering at hensynene bak arealformålet og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig tilside og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknad om dispensasjon innvilges, men tillatelse til oppføring av ny bygning kan bare gis på de vilkår som fremgår av vedtaket.

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 17 andre ledd avvises da de materielle kravene i denne bestemmelsen gjelder for kårboliger «når det kan dokumenteres at dette er nødvendig av hensyn til driften av gården». I denne saken søkes det ikke om oppføring av en slik kårbolig.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
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 Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Seksjon byggesak

Cecile Desiré Bergsholm
Saksbehandler
Seksjon byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Indre Østfold bygg AS

Mottakere:
Kjell Arne Prestby

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. Fylkesmannen 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.