



Ac Rosenberg As  
Kløppafjellet 1B  
1634 GAMLE FREDRIKSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

23/7787 - 5 / INGSVENS

Dato:

10.01.2024

## Gbnr 884/1 - Sånerveien 230 - Tilbygg til eksisterende låve - Rammetillatelse og dispensasjon

Tiltak: Tilbygg til eksisterende låve  
Byggested: Gbnr 884 / 1 Sånerveien 230  
Tiltakshaver: Hans Erik Budde  
Ansvarlig søker: Ac Rosenberg As

---

Vi viser til søknad mottatt 22.09.2023.

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: 1114/23

### Vedtak:

Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 22.09.2023, komplett 15.11.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Kommunen gir dispensasjon fra pbl § 29-4. Byggverkets høyde, jf. § 19-2.

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.

### Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal erklæringer om ansvarsretter være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene.

## 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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

## Tiltaket

Tilbygg til eksisterende låve. Det skal oppføres to tilbygg til eksisterende låve på til sammen 280 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA).

| Arealer til matrikkelen | Bebygd areal – BYA | Bruksareal – BRA     | Bruttoareal – BTA  |
|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Tilbygg 1 mot sør-vest  | 200 m <sup>2</sup> | 190,7 m <sup>2</sup> | 200 m <sup>2</sup> |
| Tilbygg 2 mot sør-øst   | 80 m <sup>2</sup>  | 72,0 m <sup>2</sup>  | 80 m <sup>2</sup>  |
| SUM                     | 280 m <sup>2</sup> | 262,7 m <sup>2</sup> | 280 m <sup>2</sup> |

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 15.11.2023
2. Tegninger mottatt 22.09.2023

## Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak ble mottatt til kommunen 22.09.2023.

Mangelbrev ble sendt 01.10.2023.

Etterspurt dokumentasjon ble mottatt 15.11.2023

## 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

*Uttalelse fra landbrukskontoret 04.01.2023*

Enhet landbruk har ingen innvendinger til utvidelse av eksisterende låve og dens plassering.

## Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Hobøl (planID 0138201401).

Eiendommen ligger i areal LNF for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser, men er i strid med pbl § 29-4 om tillatt mønehøyde på bygg som er angitt til maksimalt 9 meter.

## 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**

De nye tilbyggene samspiller godt med eksisterende låve i form, volum, høyde og fasadeuttrykk. Tilbyggene føyer seg etter mindre variasjoner i terrenget. 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**

Høydeplasseringen godkjennes til kote 50 for tilbygg mot sør-øst, og kote 51,5 for tilbygg mot sør-vest, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.11.2023, 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 og vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» må derfor følges.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **Vann og avløp**

Ikke relevant.

### **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 pbl § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. I dette tilfellet så er det tilbygg nr 2 mot sør-øst sin mønehøyde som overstiger de tillatte 9 meter angitt i bestemmelsen i pbl.

Tiltakshaver stiller seg undrende til om det er nødvendig å søke om dispensasjon fra denne bestemmelsen, og nevner bla. at tilbygget blir i lik høyde som eksisterende bygg. Han viser til industri-nybygg på naboeiendommen med gbnr 887/9, hvor det er bygget flere meter over tillatt mønehøyde, jf. pbl § 29-4. Til informasjon kan det nevnes at det ble gitt dispensasjon fra bestemmelsen for oppføring av kaldt lager på nevnte eiendom.

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:

Hensynet bak plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 er å regulere bygningers visuelle og fysiske påvirkning på et bestemt område. I tilfellet med landlige områder handler det spesifikt om å bevare det naturlige landskapet og hindre at bygninger blir for dominerende i forhold til omgivelsene. Dette innebærer blant annet å sette høydebegrensninger for å opprettholde harmoni og estetikk i landskapet. Videre kan det også være hensiktsmessig for å sikre at bygninger ikke blir for høye i forhold til omgivelsene, og dermed hindre at de kaster skygger over naboeiendommer eller offentlige områder.

Det søkes om to tilbygg som skal bygges inntil eksisterende låve. Låven er omgitt av åker på alle sider, og har beliggenhet i nærheten av fylkesvei 151. Det sør-vestlige tilbyggets mønehøyde blir 10,04 meter i forhold til gjennomsnittlig terreng, noe som gjør at det overskrider tillatt høyde i henhold til pbl § 29-4. Det søkes derfor om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Det omsøkte tiltaket er for øvrig i tråd med LNF-formålet.

Ansvarlig søker forklarer at nybyggene vil plasseres på et område med fjell og annet areal som ikke er i drift, og at nybyggets vestlige vegg vil gå parallelt med landbruksarealet som er i bruk. Tilbyggets høyde tar hensyn til konstruksjonsmessige utfordringer for å hindre at store snømengder blir liggende, i tillegg vil det visuelle uttrykket bli bedre. Tilbyggene ligger i en viss avstand fra nærmeste bebyggelse, og i et område hvor det allerede er større gårdstun med store driftsbygninger. Naboeiendommer vil ikke bli vesentlig berørt av tiltaket, og skyggekast til naboeiendom vurderes som ikke sannsynlig.

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.

Nasjonale eller regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt.

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:

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.

Eiendommen det søkes om dispensasjon for er betraktelig med sine 93,7 dekar, og ligger over 90 meter fra fylkesvei 151.

Fordeler som taler for å gi dispensasjon i denne saken, er for det første at eksisterende låve allerede har en mønehøyde tilsvarende mønehøyden på det nye tilbygget som skal oppføres på låvens sør-vestlige del. Nytt tak på denne delen vil da flukte med eksisterende låvetak, noe som vil gi et mer estetisk uttrykk. Ansvarlig søker nevner at høyden er avgjørende for fri innkjøring av større landbruksmaskiner grunnet tilbygget skal benyttes som verksted av egne landbruksmaskiner. Nybyggene vil skjerme tunet og bidra til effektiv lagring og reparasjon av tiltakshaver sine maskiner og annet utstyr.

En annen fordel er at nybyggene plasseres på et område av tomta hvor det allerede er bebygget og opparbeidet areal som ikke berører dyrket mark. Vi anser plasseringen som gunstig.

En potensiell ulempe av oppføring av tilbyggene er at de vil endre det visuelle og estetiske uttrykket i området, og at det kan ha negative påvirkninger på det lokale landskapet. Bygningsmyndigheten mener imidlertid at ulempen med den negative visuelle påvirkningen er begrenset, da det er lagt vekt på å integrere tilbyggene visuelt og harmonisk i tilknytning eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det lokale landskapet blir i liten grad berørt.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten 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.

#### **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 |
|---|-------|--------|-------|---------|
| 101 m2 til og med 300 m2                                | 13680 | 1      | 13680 |         |
| Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt | 6840  | 1      | 6840  |         |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Ingrid Svensli  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:  
Hans Erik Budde

Mottakere:  
Ac Rosenberg 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 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.