



Veselin Nikolaev Nikolov
Trollveien 23 B
1535 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.:

21/1748 - 9 / TOBHOVV

Dato:

21.06.2021

Gbnr 887/9 - Sånerveien 139 - Dispensasjon - 3 bygninger rives og oppføring av kaldt lager - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Dispensasjon - 3 bygninger rives og oppføring av kaldt lager
Byggested: Gbnr: 887/9 Sånerveien 139
Tiltakshaver: Veselin Nikolaev Nikolov

Vi viser til søknad mottatt 26.02.2021. 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: 529/21

Vedtak:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra LNF-formålet for oppføring av kaldt lager på gbnr 887/9 jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Det må sendes inn egen søknad om tiltaket, jf. Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1.

Tiltaket og eiendommen

Søknaden gjelder dispensasjon utenfor byggesak for oppføring av kaldt lager som vil erstatte tre driftsbygninger på eiendommen. Kaldt lageret vil ligge innenfor kommuneplanens arealformålsområde LNF.

Saksgang/historikk

Det ble tidligere i sak 20/40240 gitt dispensasjon fra arealformålet LNF i forbindelse med fradeling av tun. Den nye eiendommen ligger fortsatt under LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Den omsøkte dispensasjonen i denne saken omhandler riving av tre driftsbygninger sør på eiendommen som skal erstattes av ett kaldt lager med næringsformål.

Søknaden ble oversendt til Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken for uttalelse 18.05.2021. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken ble mottatt 31.05.2021. Uttalelse fra Viken fylkeskommune ble mottatt 10.06.2021. Søknaden om dispensasjon utenfor byggesak ble komplettert 10.06.2021.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Hobøl 2015 – 2026 planID 0138201401. Tiltaket er i strid med arealformålet LNF. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet.

Søknad om dispensasjon

Søknad om dispensasjon begrunnes med at de tre bygningene som skal saneres er forfalne og oppføring av ett nytt bygg vil gjøre tunet penere. Søker påpeker at dette er viktig for bokvaliteten til tiltakshaver da tiltakshaver bor på tunet i dag. Den nye lagebygningen vil også bli plassert innenfor det samme området som de tre bygningene som skal saneres og dermed gjenbruk av tomteområde. Søker påpeker at tunet ligger i en 60-sone og vil ikke vil trafikkbelastningen i området. Søker avslutter med å opplyse om at det har vært næringsvirksomhet i form av rørleggerbedrift på eiendommen de siste 60 årene.

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 foreligger uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 10.06.2021. Det påpekes at arealbruk primært skal avklares gjennom kommuneplaner og reguleringsplaner. Det skal ikke være en kurant sak å avvike disse planene. Utbyggingsområdene lokaliseres etter en samlet vurdering av konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Kommunens behandling burde også ta for seg eventuelle alternative og allerede planavklarte løsninger for et kaldt lager. En konsekvens kan være redusert landbruksareal.

Det foreligger uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken datert 31.05.2021. Statsforvalteren påpeker at for å unngå en uheldig presedens må begrunnelsen i dispensasjonen ha en særegen karakter. Ellers er utgangspunktet at tiltaket burde ligge i et område som er avsatt til formålet i overordnet plan. Statsforvalteren anbefaler også at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødvendig eksponert i landskapsbildet.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med LNF-formålet i kommuneplan.

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.

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.

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:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet. Hensynet bak LNF-formålet er å tilrettelegge for landbruk, hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer, hindre fortetting eksempelvis med flere våningshus enn det landbrukseiendommen krever. LNF-formålet skal også sikre naturområder, allemannsrett og bevare natur. Ansvarlig søker viser til at tiltaket ikke berører dyrket mark.

Den omsøkte dispensasjonen omhandler en eiendom som i 2020 ble delt i fra jord og skog. Eiendommen har etter fradelingen ingen tilknytning til landbruket og det er heller ikke påregnelig med oppstart av drift i fremtiden. Tiltaket vil tydelig avgrenses mot dyrket mark og den ligger i umiddelbar tilknytning til fylkesvei 151. Bygget vil ligge inntil dyrket mark, men byggets karakter og påregnelige bruk tilsier at potensialet for konflikt med dyrka mark er minimale.

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 oppvekstsvilkår 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 og hensynene bak lovens formålsbestemmelse 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.

Den aktuelle eiendommen er ca 8,5 daa stor. Den har stor bygningsmasse med fem landbruksbygg. Da eiendommen ikke lengre er en landbrukseiendom forfaller bygningsmassen som en følge av dette. Det vil være en stor fordel for eiendommen å få utnytte det potensialet som ligger i en så stor eiendom. Tiltaket vil også føre til en opprydning i bygningsmassen på tomten. Det er heller ikke påregnelig med utvidelse av virksomheten mot dyrket mark da det er mye tomtearealer på fremsiden av lagerbygningen til rådighet. Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til fylkesvei 151 og tettbebyggelse i østgående retning.

En dispensasjon i denne konkrete saken vil neppe sette til side hensynene bak landbruksformålet i kommuneplanens arealdel. Det har på en annen side som følge av endringer i driftsmønsteret i landbruket blitt fradelte flere gårdstun i Indre Østfold i nyere tid som en følge satsing på større driftsenheter. Det kan tenkes at det er flere eiendommer i kommunen som kan anføre tilsvarende argumenter for å starte opp med næring. Bygningsmyndigheten vil imidlertid legge vekt på at eiendommen som her er omsøkt har et stort utstrakt areal med en stor bygningsmasse. Det er i dag et fåtall eiendommer i kommunen som kan sammenlignes med omsøkt eiendom.

I ny vedtatte arealstrategi til ny kommuneplan legger kommunestyret vekt på at kommunen skal legge til rette for spredt næringsutvikling, også på gårdsbruk, og videre at det skal være mulig å omdisponere ledige landbruksbygg der dette ikke kommer i konflikt med andre hensyn. Det er behovet for å tilrettelegge for utvikling av de mange fradelte gårdstunene i kommunen. Den planlagte videreutviklingen av omsøkt eiendom gir etter bygningsmyndighetens skjønn samfunnsmessige fordeler i tråd med vedtatt arealstrategi og fordelene er vesentlig større enn ulempene i denne saken.

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.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjon har gyldighet 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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

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
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Olav Breivik

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Veselin Nikolaev Nikolov

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.