



Abchus AS
Postboks 399
1401 SKI

Deres ref.:

Vår ref.:

22/3845 - 3 / CECBERGS

Dato:

31.05.2022

Gbnr 894/24 - Elvestadveien 80 - Enebolig - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Enebolig
Byggested: Gbnr: 894/24 Elvestadveien 80
Tiltakshaver: Ruben Frantzen
Ansvarlig søker: Abchus AS

Vi viser til søknad mottatt 01.04.2022. 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.

Delegasjonssaksnr: 441/22

Vedtak

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål næringsvirksomhet for oppføring av enebolig med tilhørende uteomhusarealer og nødvendig infrastruktur på gbnr 894/24 som omsøkt, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Bebygd areal til boligformål på eiendommen skal maksimalt være 300 m².
- Boligens gesimshøyde skal være maksimalt 6 m og mønehøyde maksimalt 8 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Det tillates oppføring av én frittliggende garasje tilhørende boligen i én etasje med bebygd areal opp til 70m². Garasjen skal underordne seg boligen.

Tiltaket og eiendommen

Enebolig

Saksgang/historikk

Komplett søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 01.04.2022.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Hobøl 2015-2026 (PlanID 0138201401) og arealformål næringsvirksomhet. Oppføring av enebolig på eiendommen er i strid med arealformålet.

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 ikke innhentet uttalelse fra andre myndigheter da disse ikke anses berørt.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformål næringsbebyggelse i kommuneplan Hobøl 2015-2026.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. 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:

Hensyn bak arealformålet er å sikre arealer til næringsvirksomhet. Fastsetting av hvilke arealer som skal avsettes til de ulike arealformål i en kommuneplan skal være gjort gjennom en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering av hvordan de ulike områdene skal benyttes. Arealer avsatt til næringsvirksomhet skal sikre at slike arealer ligger på de best egnede steder i kommunen, hvor tillatt næringsvirksomhet ikke kommer i konflikt med annen arealbruk, som boligbebyggelse, friluftsliv, dyrket mark, kulturlandskap og i områder hvor det er eller kan etableres tilfredstillende infrastruktur for næringsvirksomheten. En helhetlig planlegging vil ha stor betydning for områdenes endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på bo- og bygningskvaliteten og folkehelsen generelt.

Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir dermed også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivaretatt under planprosessen.

Det søkes i denne saken om dispensasjon fra arealformålet for oppføring av enebolig på eiendommen gbnr 894/24. Eiendommen har et areal på omtrent 4159 m². Frem til 2020 var eiendommen bebygd med verkstedbygning, som også inneholdt en boenhet. Næringsgruppen for bygningen var i matrikkelen registrert som «Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)». Bygningen brant ned.

Arealformålet areal tilsvarer omtrent arealet på eiendommen, men følger ikke eiendommens grenser. Det er nærliggende å anta at formålet være for denne eiendommen og ikke også en liten del av omkringliggende eiendommer. Kommuneplanen har ingen bestemmelser om tillatt næring eller utforming av bebyggelsen knyttet til formålet, ei heller plankrav. Det går frem av planbeskrivelsen til kommuneplanen at de større nye områdene for næringsvirksomhet er avsatt på områdene N1-N3. Ettersom det her ikke er snakk om et større området avsatt til næringsvirksomhet, finner bygningsmyndigheten at en dispensasjon for oppføring av bolig på eiendommen ikke setter hensynene bak arealformålet vesentlig tilside. Boligen vil ikke ligge i et område med annen næringsvirksomhet enn den som blir på egen eiendom. Omfanget av næringsvirksomheten vil ved oppføring av bolig måtte begrenses som en naturlig følge av boligbebyggelse på eiendommen.

Det går frem av søknaden at tiltakshaver anser det som mer hensiktsmessig å fysisk skille bolig fra næringslokalene, slik at boenheten skjermes bedre fra lyd og vibrasjoner fra det som blir fremtidig næringsvirksomhet. Sammenblanding av bolig og næringsvirksomhet kan ha uheldige utslag, som støy, støv og annen forurensning fra virksomheten, slik at bokvaliteten reduseres. I dette tilfellet vil den nye skisserte løsningen i alle tilfeller innebære en bedring av bokvaliteten i boligen ettersom boligen og næringen nå vil ligge adskilt med en avstand mellom bygningene på omtrent 25 meter. Det går ikke frem av søknaden hvilken type næringsvirksomhet eiendommen skal ha. Bygningsmyndigheten finner at det ikke er nødvendig å kjenne til dette i denne sammenheng, og presiserer at oppføring av enebolig vil kunne sette begrensninger for hvilken type og størrelse av næringsvirksomhet som kan være på eiendommen.

Arealformålet ligger omkranset av landbruksarealer og arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål. Omtrent 20 meter vest for eiendommen ligger en landbruksbygning og like nordvest for denne et våningshus. Enebolig med utformingen som skissert vil etter bygningsmyndighetens syn derfor ikke stikke seg ut i omgivelsene, eller gi nevneverdige uheldige virkninger for landskapsbildet. Bygningsmyndigheten finner at hensynene blir vesentlig tilsidesatt dersom boligbygningen blir utpreget i sin størrelse. Etter bygningsmyndighetens vurdering bør det derfor settes vilkår for dispensasjonen for utformingen av boligen slik at den ikke stikker seg ut i omgivelsene.

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.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at nasjonale eller regionale hensyn blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

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.

Fordeler i denne saken er av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for oppføring av enebolig noen samfunnsmessige ulemper dersom det settes vilkår for utformingen slik at bygningen ikke stikker seg ut i omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket medfører andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom tiltaket skjer på samme sted som tidligere næringsvirksomhet har foregått. Området er et lite næringsområde sett i sammenheng med øvrige områder for næringsvirksomhet i kommunen, slik at tiltaket vil etter bygningsmyndighetens syn ikke medføre nevneverdige ulemper for næringsvirksomheten i sett som helhet kommunen.

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, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

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

enhetsleder

Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm

byggesaksbehandler

Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Abchus 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.