



Halden kommune

Arkivkode: 176/0029  
Arkivsaksnr: 2017/5125-25  
Journal dato: 18.02.2019  
Saksbehandler: Martine Hakelund  
Hansen

## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		23.04.2019
<b>Utsendte vedlegg</b>		
1	Situasjonskart 1	
2	Situasjonskart 2	
3	Utsnitt av kommuneplankartet	
4	Foreløpig svar	
5	Søknad om dispensasjon fra gjelden plankrav- stedbunden næring - tilleggsopplysninger	
6	176-29- Hov Østre gård - søknad om dispensasjon	
8	Vedlegg C Skisser	
9	Vedlegg B2 Bedehuset med omgivelser	
10	Vedlegg B1 Bedehus og uthus	
11	Delingstillatelse	
12	Avslag på delingssøknad 22.01.2007	
13	Avslag på delingssøknad	
14	Avslag på søknad om dispensasjon	
14	176/0029 - Klage over avslag om oppføring av bolighus/garasje	
15	Orientering av utvalgsbehandling - 2017/5125- 176/29 - Klage på avslag om oppføring av enebolig	
16	Avklaringer om eiendomsforhold	
17	Gårdskart 176/5	
18	Gårdskart 176/1	
19	Søknad om oppføring av bolig på "bedehustomta" 175/0029	
20	Halden kommune - Gbnr 176 29 - Søknad om dispensasjon for oppføring av enebolig Uttalelse	
21	Fylkeskonservatorens uttalelse - gbnr. 176/29 - Halden	
22	Oversender sak til uttalelse - uttalelse fra Miljø og Landbruk	

### 176/0029 - Behandling av klage på avslag om oppføring av bolig

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

### Saksopplysninger

Vedtaket som er påklaget:

Vedtak av 07.03.2018, vedtaksnummer 2018/20 og 2018/6 «Avslag på søknad om dispensasjon».

Eiendom: Gnr. 176, bnr. 29.

Tiltakshaver: Astrid Movinkel Berger og Tor-Einar Berger  
Klager: Advokat Øystein Horntvedt hos Bjørge-Skaaraas & CO AS på vegne av Astrid Movinkel Berger og Tor-Einar Berger

Plangrunnlag: Kommuneplan for Halden 2011-2023, avsatt til LNF-formål.

### ***Sammendrag av saken:***

Astrid Movinkel Berger og Tor-Einar Berger søkte om dispensasjon for oppføring av enebolig i et område avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanen, på eiendom gnr. 176 bnr. 29, i september 2017. Etter en gjennomgang av søknaden ga bygningsmyndigheten tilbakemelding om at det ikke lå til rette for å godkjenne søknad om dispensasjon for oppføring av ny enebolig i et område som var avsatt til LNF-formål. Dette ble begrunnet med at hensynet bak LNF-formålet ville bli vesentlig tilsidesatt og at en eventuell tillatelse ville gi en uheldig presedens for tilsvarende saker.

Berger valgte å opprettholde søknaden, og sendte kommunen en ny søknad om dispensasjon med tilhørende dokumentasjon i desember 2017. Bygningsmyndigheten fattet vedtak om avslag 07.03.2018. Vedtaket ble påklaget 27.03.2018, og klagen ble tatt opp til behandling i Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø 12.06.2018. Hovedutvalget ønsket å ta klagen til følge, og sendte derfor saken tilbake til administrasjonen for videre behandling og oversendelse til regionale myndighet til uttalelse.

Administrasjonen har nå utredet saken videre, og den har vært oversendt regionale myndigheter. Klagen er derfor klar for behandling. Rådmannens anbefaling er at klagen ikke tas til følge og at klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig avgjørelse.

### **Rådmannens innstilling:**

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø tar ikke klagen fra Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS på vegne av Astrid Movinkel Berger og Tor-Einar Berger på vedtak om avslag datert 07.03.2018 til følge. Klagen med tilhørende dokumenter oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig avgjørelse.

### ***Sakens bakgrunn***

Astrid Movinkel og Tor-Einar Berger (heretter Berger) søkte 27.09.2017 om dispensasjon fra plankrav for å bygge enebolig på eiendom 176/29. Etter en gjennomgang av søknaden ga bygningsmyndigheten en tilbakemelding om at det ikke lå til rette å godkjenne søknad om dispensasjon for oppføring av ny enebolig i et område som var avsatt til LNF-formål. Tilbakemeldingen ble begrunnet med at hensynet bak LNF-formålet ville bli vesentlig tilsidesatt, og at en eventuell tillatelse ville gi en uheldig presedens for tilsvarende saker. Berger velger å opprettholde søknaden om dispensasjon fra LNF-formålet. Søknaden ble komplettert i desember 2017.

Saken ble behandlet av bygningsmyndigheten, og konklusjonen ble avslag datert 07.03.2018, se vedlegg. I avslaget ble det lagt vekt på at etablering av enebolig vil være klart i strid med LNF-formålet, særlig med tanke på landskap- og friluftsmål. Tomten er et naturlig utsiktpunkt i terrenget, og blir brukt til turformål og friluftsområde. Etablering av enebolig på denne tomten vil føre til en uheldig privatisering av et utsiktpunkt og friluftsområde med beliggenheten og eksponeringen mot Iddefjorden. Det ble også lagt en del vekt på at tomten er ubebygd, og at den ved innløsning i 2005 er fradelte som en ubebygd tomt, og det står i fradelingsaken at dette ikke er en ny boligtomt.

Advokatfirmaet Bjørge- Skaaraas & Co AS på vegne av Astrid Movinkel Berger og Tor- Einar Berger klagde på avslaget 27.03.2018. Klagen ble presentert hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø som behandlet saken i sitt møte 12.06.2018. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen med dette vedtaket:

*Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø ønsker å ta klagen fra Berger til følge. Utvalget anser fordelene ved dette som større enn ulempene.*

*Dette baseres på følgende spesifikke forhold i saken:*

- *Den klart definerte tomten har vært bebygget for ca 100 år tilbake og fram til vår tid.*
- *Tomten er endret fra festetomt til egen tomt med Gnr/Bnr.*
- *Tomten har tinglyst veirettighet.*
- *Tomten er tilrettelagt for VA på lik linje med naboer.*
- *Skjønn tilsier at hensikten bak tomten er byggemulighet.*
- *Samtlige spesielle forhold gjør at presedens ikke ansees å være tilfelle.*
- *Utsiktspunktet er etablert hovedsakelig på hovedbøle og bør med grunneiers velvillige mening kunne, eventuelt noe endret, opprettholdes.*
- *Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling og oversendelse til regionale myndigheter til uttalelse.*
- *Saken skal tilbake til utvalget for endelig behandling.*

Administrasjonen har nå utredet saken videre, og den har vært oversendt regionale myndigheter. Klagen er derfor klar for behandling. Rådmannens anbefaling er at klagen ikke tas til følge og at klagen oversendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

## **1. Saksutredning**

### **1.1 Gjeldende plangrunnlag**

Eiendommen er uregulert og ligger i et område som i kommuneplan for Halden 2011- 2023 er avsatt til landbruk-, natur-, og friluftsområde (LNF). Eiendommen ligger innenfor virkeområde for Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (tidligere rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden, forkortet til RPR-O).

Kommunen har ved å avsette en eiendom til LNF-område vedtatt at det ikke skal etableres nye boliger/boenheter eller hyttebebyggelse i området. Det strider derfor mot både kommunale, regionale og nasjonale føringer å bygge på en slik ubebygd tomt i LNF.

### **1.2 Om tomten**

Omsøkte eiendom har et tomteareal på 397,6 m<sup>2</sup> og er i dag ubebygd. I matrikkelen er tomten registrert med formål «landbruk/fiske». Det har tidligere stått oppført et bedehus på tomten.

I delingstillatelsen 078-C/05 datert 29.11.2005 står det at gamle 176/1/2 (nå 176/29) er ubebygd, se vedlegg. Bygningsmyndigheten tar derfor utgangspunkt i at det nå søkes om å bygge enebolig på en ubebygd tomt i LNF. I fradelingstillatelsen vises det til at eiendommene ligger i et LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging. Videre står det at «*det etableres heller ikke fysisk noen ny boligtomt, og omsøkte innløsning vil således ikke være i strid med gjeldende kommuneplan*».

Den 12.12.2005 sendte Berger en anmodning om forhåndskonferanse til kommunen på bakgrunn av fradelingen som da nylig hadde skjedd. Forhåndskonferansen ble avholdt 10.01.2006. Her kom det frem at det må søkes om dispensasjon fra kommuneplanen og at det må foreligge

utslippstillatelse før en eventuell byggesøknad. Det ble også diskutert at tomten har for lite areal, og at den derfor måtte utvides.

I desember 2006 søkte Berger om fradeling av en tilleggsparsell på ca. 225 m<sup>2</sup> til tomten 176/29 til boligformål. Det ble også søkt om dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanen. Søknaden ble avslått i vedtak datert 22.01.2007, se vedlegg. I vedtaket fremkommer det at den tidligere delingstillatelsen (fra 2005) la til grunn at tomten ikke ble regnet som boligomt. På bakgrunn av dette ble ikke tomtens egnethet for bebyggelse og mulighet for tilknytning til vann- og avløpsanlegg vurdert (i 2005). Dersom en tomt skal fradeles til boligformål, stiller plan- og bygningsloven krav om at eiendommen skal være sikret tilgang på rent drikkevann, at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven, og tomte skal være sikret lovlig adkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel. Se pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Ingen av disse forholdene ble avklart ved fradeling. Rådmannen er av den oppfatning at dette ikke ble etterspurt, da fradelingen skulle være til uendret formål, dvs. fortsatt være ubebygget. Søknad om fradeling ble heller ikke behandlet som dispensasjon fra formålet, antakelig av samme årsak. Rådmannen mener derfor at kommunens tidligere behandling tilsier at denne eiendommen ikke er fradelt som boligomt.

Det ble i 2016 iverksatt et generasjonsskifte på gården hvor den yngre generasjonen skal ta over gården. I den forbindelse ønsker Berger å være involvert i driften og å bygge en ny enebolig i tilknytning gården. Det er ca. to km. i luftlinje mellom driftssenteret på gården (gnr. 176 bnr. 1) og eiendom 176/29. Begrepet kårbolig har ved flere anledninger blitt brukt. I kommuneplanen § 16 bokstav a følger det at det kun tillates oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføringen av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. I dette tilfellet kan ikke begrepet kårbolig benyttes, eller argumenteres for, ettersom denne eiendommen ikke er tilknyttet verken jord- eller skogbruksarealer, og dermed ikke er en landbrukseiendom. Tomten ligger ikke i nærheten av gårdstunet på landbrukseiendommen (gnr. 176 bnr. 1). Berger har for øvrig allerede tre boliger tilknyttet driftssenteret.

### **1.3 Om det påklagde vedtaket**

Bygningsmyndigheten fattet 07.03.2018 vedtak om avslag på søknaden om dispensasjon for å etablere ny enebolig på eiendommen. I avslaget ble det lagt vekt på bakgrunnen for at bygging av eneboliger på ubebygde tomter i LNF ikke er ønsket. Etablering av enebolig vil være i klart strid med LNF-formålet, særlig med tanke på friluftsmål. Tomten er et naturlig utsiktspunkt i terrenget, og blir brukt til turformål og friluftsområde. Etablering av enebolig på denne tomten vil føre til en uheldig privatisering av et utsiktspunkt og friluftsområde. Det ble lagt mye vekt på beliggenheten, og eksponeringen mot Iddefjorden. Det ble også lagt vekt på at tomten er ubebygget, og at den er fradelt i 2005 som en ubebygget tomt, som ikke skulle brukes til boligformål. For nærmere vurdering se vedlagt avslag.

### **1.4 Uttalelse**

Saken ble etter behandling i hovedutvalget oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune for uttalelse. Østfold fylkeskommune har ingen merknader, men viser til meldeplikten dersom det oppdages automatisk ferdede kulturminner under bearbeiding av byggetomta.

Fylkesmannen i Oslo og Viken uttalelse seg 11.02.2018:

*«Fylkesmannen mener omsøkte dispensasjon er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi ser også at tiltaket vil være uheldig med hensyn til bevaring av allmennhetens muligheter til friluftsliv. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.*

(...)

## Vurdering

*Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.*

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

*Det fremgår av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt 26.09.14, blant annet at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

*Vi ser det som viktig at kommunene i størst mulig grad tilrettelegger for reduksjon av reiseavstander samt bruk av sykkel og kollektiv transport. Det er derfor viktig at ny bebyggelse bygger oppunder eksisterende sentrumsområde. Omsøkte tiltak vil etter vår vurdering ikke støtte opp om dette. Dette fordi de som eventuelt bosetter seg på stedet vil være avhengige av bil for daglig transport. Vi mener den desentraliserte utbyggingen som er avklart i kommuneplanens arealdel er stor nok, og at det er viktig at kommunen ikke tillater ytterligere boligetableringer i strid med kommuneplanen. Dersom kommunen skal kunne ivareta nasjonale forventninger og styringssignaler om fortetting og omforming mener vi det er viktig at nye boliger etableres innenfor de områder som er avsatt til dette i kommuneplanens arealdel.*

*Omsøkte tomt også innenfor et område som er avmerket i rapporten Østfoldlandskap av regional betydning, rapport 1 – 1993. Her er området avmerket som et kystlandskap, hvor landskapsbildet er nevnt som en interesse. Av trusler er utbygging og terrenginngrep listet opp. Kommunen skriver i sin oversendelse at de foretok en besiktelse av tomten i januar 2018. De skriver blant annet at tomten er et naturlig utsiktspunkt i terrenget, tomten vil blir svært eksponert mot fjorden, samt at arealet blir brukt både som turmål og friluftsområde. Eiendommen ligger også i nærheten av Monolittbruddet som i den senere tid har fått nytt liv, og har blitt et populært turmål.»*

### **1.5 Diverse avklaringer**

Etter behandling av klagen i hovedutvalget oppsto det flere forhold som måtte avklares, i tillegg til oversendelse av saken til regionale myndigheter.

#### 1.5.1 Avklaring om eiendomsforhold

Ifølge matrikkelen og kommunens kart er det Major og advokat Eivind Eckbos legat som eier eiendommen gnr. 176 bnr. 5, som ligger «rundt» tomten. Samtlige av nabetomtene til gnr. 176 bnr. 29 er alle skilt ut i fra gnr. 176 bnr. 5. Ved søknaden ble det vedlagt en veirett som ble tinglyst 21. september 2006. I denne blir det gitt veirett til eiendom gnr. 176 bnr. 29 over Bergers eiendom gnr. 176 bnr. 1. Siden området «rundt» tomten i kartet tilfører gnr. 176 bnr. 5, er ikke veiretten å anse som gyldig.

Det ble sendt brev til både Berger og Major og advokat Eivind Eckbos legat som forklarte situasjonen, og at eiendomsforholdet må avklares før klagen på dispensasjon ble behandlet videre. I brev datert 21.01.2019 skriver advokatfirma Bjørge-Skaaraas & co AS at de ikke ønsker at saken skal stoppe opp i påvente av en privatrettslig avklaring. De har derfor innhentet en

erklæring om rettighet fra Ekcbos legat. Rettigheten gir Berger rett til å ha og bruke vei, vann- og avløpsledninger over eiendom gnr. 176, bnr. 5. Ekcbos legat har også skrevet under på nabovarsel som gjelder dispensasjon og oppføring.

### 1.5.2 Mulighet for vann og avløp

I oversendelsen datert 21.01.2019 lå det også med en søknad om utslippstillatelse fra 2006. Bygningsmyndigheten sendte saken over til avdeling for miljø og landbruk for uttalelse i forhold til om det er mulig å gjennomføre ønskede avløpsløsning. Se vedlagt uttalelse.

Miljø og landbruk, som er kommunens forurensningsmyndighet, mener det ikke ligger til rette for å gi utslippstillatelse for den omsøkte eiendommen. Eiendommen ligger på fjell, og det er svært dårlige forhold for å etablere en infiltrasjonsløsning.

Eiendommen ligger slik til at det heller ikke vil være mulig å sende avløpsvann med direkteutslipp til elv eller bekk med helårs vannføring. Miljø og landbruk mener derfor en eventuell søknad om utslippstillatelse for denne eiendommen vil måtte avslås med hjemmel i forurensningsloven. Det ligger med andre ord ikke til rette for å gi utslippstillatelse, eller etablere et avløpsrensaneanlegg på eiendommen. Med det faller en viktig forutsetning for å kunne bygge bolig på tomten bort.

## **1.6 Vurdering av klagen**

### *1.6.1 Adgang til å gi dispensasjon*

Det er kapittel 19 i plan- og bygningsloven som gir bestemmelser knyttet til dispensasjonen og adgangen til å gi dispensasjon. Det er § 19-2 som fastsetter vilkårene for å gi dispensasjon:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl. § 1-1) må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Begge vilkårene i pbl. § 19-2 må være oppfylt for at kommunen skal kunne gi dispensasjon.

Etter § 19-2 fjerde ledd bør ikke kommunen gi dispensasjon dersom «*en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*». I dette tilfelle har Fylkesmannen uttalt seg negativ til dispensasjon, og kommunen bør derfor ikke gi dispensasjon. Fylkesmannen har mulighet til å påklage vedtaket, og i denne saken har de uttrykket at de vurderer å påklage et eventuelt positivt vedtak.

En dispensasjon er en tillatelse til å fravike planen for et spesielt tilfelle. Dersom det blir gitt mange dispensasjoner uthuler dette planen, og den mister sin tyngde og betydning. Etter forarbeidene til plan- og bygningsloven (Ot.Prp.nr. 32 (2007-2008) s. 243) står det at «*avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan*». Som forarbeidene påpeker er planer, i dette tilfellet kommuneplanen, en politiske vedtatt plan som gjenspeiler en politisk vilje.

Det å fravike fra denne skal ikke være en kurant sak, og det er derfor kommunen i denne saken ikke kunne innvilge dispensasjon. Videre sier forarbeidene at det er viktig at «*endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging*».

### *1.6.2 Klagen*

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger av betydning. Enkelte av anførselene er i midlertidig av en slik art at de bør kommenteres nærmere. Klagen handler i stor grad om at Berger mener at tomten er bebygd, at plasseringen er mest hensiktsmessig i forhold til gården, og at den ble fradelte med tanke på boligbygging i 2005. Berger mener bedehuset ble revet en gang langt ut på 1980-tallet.

Berger anfører at tomten er en fjell/naturtomt, og at den ikke har noen betydning som produksjonsareal for skog. Dette er rådmannen enig i, men som anført i vedtaket er det friluftsføremålet som er viktig i denne saken.

Berger anfører videre at per i dag er det en kårbolig på tunet i tillegg til en utleiebolig. Utleieboligen er ikke tilpasset behovene til eldre. Flytting til denne er derfor ingen «fremtidsrettet» løsning. I tillegg utgjør utleieboligen en viktig inntektskilde for gården og bidrar til å gi økonomi som muliggjør at gården opprettholdes som selvstendig driftsenhet. Kårboligen blir brukt av Tor Einars Bergers mor, og hun har livsvarig boret. De anfører at plasseringen er hensiktsmessig i forhold til gårdsbehov, og at det er et reelt behov for ytterligere en bolig som kan fungere som «kårsbolig». De sier videre at tomten riktignok ligger et stykke fra selve gårdstunet, men erfaring viser at plassering av kårsboliger i litt avstand fra gårdstunet kan være en vel så «robust» løsning over tid. De anfører at det er en fordel å ha et hus litt unna driftssenteret på grunn av at små barn ikke skal måtte bo i nærheten av store maskiner. Berger anfører at de hele tiden har regnet med at de kan få bygge bolig på denne tomten, når de fikk behov for det i forbindelse med generasjonsskifte. Berger har basert seg på at tomten allerede er fradelte, og at den tidligere har vært bebygd. I tillegg er tomten en del av den øvrige bebyggelsen på Hov. De mener at en bolig på tomten i så måte vil innebære en naturlig utvidelse av det eksisterende boligområdet.

Rådmannen mener at en bolig på denne tomten ikke kan omtales som kårsbolig. Dette på grunn av avstanden mellom tomten og driftssenteret på gården, og at Berger allerede disponerer tre bolighus ved driftssenteret. Tomten ble fradelte 29.11.2005. Tidligere var bedehus-tomten festetomt 176/1/2. Det kommer tydelig frem av delingstillatelsen 078-C/05 at eiendommen var ubebygd, og at det ikke var intensjon at det skulle etableres en ny boligtomt. Anførselene til Berger er etter vår vurdering personlige fordeler som også vil kunne gjøre seg gjeldene for mange andre med liknende tomter. Dersom det skulle legges nevneverdig vekt på slike forhold, vil dette skape en uheldig presedens som uthuler arealplanen. Faren for presedens må alltid vurderes i slike saker. Dersom Bergers klage tas til følge, vil avgjørelsene kunne føre til presedens i andre liknende saker.

Klagen anfører videre at formålet med LNF-området ikke er å stenge for gjenoppføring av bygninger på fradelte og tidligere bebygde tomter. Selv om gjenoppbygging til andre formål i LNF er avhengig av dispensasjon, er det forvaltningspraksis å tillate ny bebyggelse.

Rådmannen anser ikke dette som gjenoppføring siden tomten ikke har vært bebygd på over 30 år, samt at det tidligere var bedehus på tomten, og ikke bolig. Videre har det kommet tydelig frem i behandling av fradelingen i 2005 og behandlingen av søknaden om tilleggsarealet i 2006, at det aldri har vært snakk om en boligtomt fra kommunens side.

Det blir i klagen presentert en mulig løsning dersom kommunen opprettholder sitt standpunkt. Det foreslås at kommunen kan sette som vilkår at eiendommen sammenføres med landbrukseiendommen. Da ønsker de å søke inn huset som en kårsbolig. De mener at det ligger til rette å få godkjent en kårsbolig på bakgrunn av behovet for bolig i forbindelse med generasjonsskifte på gården.

Slik rådmannen ser det forandrer ikke en sammenføring av eiendommene saken. Berger disponerer tre bolighus tilknyttet gården, og det finnes flere muligheter til å kjøpe hus eller bygge nytt hus nærmere gården. Det må også bemerkes at den omsøkte eiendommen, slik rådmannen oppfatter det, ikke ligger i direkte tilknytning til Bergers eiendom. I henhold til kommunens kart (og tidligere jordskifte) ligger den omsøkte eiendommen omkranset av eiendommen 176/5 som tilhører Major og Advokat Eivind Eckbos legat. Eiendommen til Berger består av 4 parseller i henhold til gårdskart fra NIBIO, se vedlagte kart. Fra omsøkte eiendom (176/29) til den nærmeste parsellen er det ca. 220 meter. Til driftssenteret (Iddeveien 95) er det ca. 2 km i luftlinje.

Kommunen bør ikke gi dispensasjon når regional myndighet har uttalt seg negativt, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd. Fylkesmannen i Oslo og Viken påpeker at omsøkte dispensasjon er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig, - areal- og transportplanlegging. Slik boligpolitikken er i dag, skal det i størst mulig grad legges til rette for *reduksjon av reiseavstander samt bruk av sykkel og kollektiv transport*. Etablering av bolig på denne tomten er ikke i tråd med dette. Fylkesmannen påpeker at *den desentraliserte utbyggingen som er avklart i kommuneplanens arealdel er stor nok, og at det er viktig at kommunen ikke tillater ytterligere boligetableringen i strid med kommuneplanen*.

Videre er tiltaket uheldig med tanke på hensyn til bevaring av allmennhetens muligheter for friluftsliv. Fylkesmannen påpeker at det aktuelle området er avmerket som kystlandskap, hvor landskapsbildet er nevnt spesifikt i rapporten *Østfoldlandskap av regional betydning, rapport 1 – 1993*. Trusler for området er utbygging og terrenginngrep, noe det omsøkte tiltaket vil føre til.

### **Konklusjon**

Det foreligger ingen nye momenter som endrer sakens stilling. Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, jf. bl. § 19-2. Rådmannen anbefaler derfor hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø å ikke ta klagen fra Berger til følge. Det er følgende momenter som er avgjørende for vurderingen:

- Det ble aldri fradelt en ny boligtomt, og det har aldri vært intensjonen fra kommunens side at denne tomten skulle bebygges.
- Tomten har ikke tilgang til avløpsløsning.
- Å bygge på denne tomten strider mot både lokale, regionale og nasjonale føringer om boligpolitikk.
- Å bygge på denne tomten tilsidesetter hensynene bak LNF-formålet vesentlig, og det er kun personlige fordeler som kan gjøre seg gjeldende.
- En eventuell dispensasjon kan føre til uheldig presedensvirkning.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Kristine Schneede

Ulf Ellingsen