



Viggo Johansen  
Sagvegen 25  
2742 GRUA

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
03.10.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/752 - 7	

**Gbnr 130/11 - Mølleås - Vedtak i dispensasjonssak - Rive og oppføre ny utebod**  
**Melding om vedtak fra Trøgstad kommune**

Delegasjonssaksnr.: 125/19

Tiltak: Rive og oppføre ny utebod  
Byggested: Gbnr : 130 / 11 Mølleås  
Tiltakshaver: Viggo Johansen

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

**Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – rettsvirkninger av kommuneplan, gis tiltakshaver Viggo Johansen dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål og byggeforbudet 50 meter langs Stiklatjern i kommuneplanbestemmelse § 4.7 i kommuneplan 2018-2029, for riving av eksisterende utebod og oppføring av ny utebod.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ny utebod skal ikke overstige 22 m<sup>2</sup> BYA, og skal ikke ha en mønehøyde på mer enn 3,2 meter.
- Tiltaket skal plasseres i henhold til situasjonsplan mottatt 17.07.2019.
- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen, samt øvrig bebyggelse.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

**Bakgrunn**

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 10.05.2019. Revidert søknad og supplerende



dokumentasjon kom inn til kommunen 17.07.2019. Søknaden var komplett 09.09.2019 etter uttalelser fra berørte myndigheter.

#### **Tiltaket**

Det søkes om riving av eksisterende frittliggende utebod og oppføring av ny utebod med BYA 21 m<sup>2</sup> og mønehøyde på 3,18 meter. Tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

#### **Eiendommen og plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018 (PlanID 201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltaket er i strid med arealformålet og byggegrensen langs Stiklatjern på 50 meter i kommuneplanbestemmelse § 4.7, og krever derfor dispensasjon. Søknad om dispensasjon er datert 05.07.2019, og revidert og supplert i brev av 15.07.2019. Eiendommen benyttes til fritidsformål, og er bebygd med en fritidsbolig og en utebod.

#### **Uttalelse fra andre myndigheter**

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Fylkeskonservatoren ved Østfold fylkeskommune.

#### Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

*«Omsøkte bod ønskes oppført i kort avstand fra eksisterende, som skal rives. Boden vil fortsatt ligge i bakkant av hytta (vekk fra Stiklatjern), og vil dermed i liten grad medføre ulemper med hensyn til allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet. Vi vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at boden ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»*

#### Fylkeskonservatoren har ingen merknader.

#### **Naboforhold og andre berørte**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

#### **Vurdering etter naturmangfoldloven**

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 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. Miljøforsvarlige teknikker blir ivarettatt jf. §12.

#### **Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven**

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan 2018-2029 og byggeforbudet i 50-meters beltet langs Stiklatjern i kommuneplanbestemmelse § 4.7.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål er å sikre områder til landbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og naturlig vegetasjon urørt, også for å sikre at menneskene kan benytte området til helsefremmende friluftsliv. Arealformålet skal således hindre fortetting av boliger, fritidsboliger og annen nedbygging av disse områdene. Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag samsvarer i stor grad med hensynene bak arealformålet. Strandsonen skal holdes ubebygd og landskapet, naturen og vegetasjon skal bevares i sin naturlige form. Allmennhetens ferdselsmuligheter skal sikres uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke. Vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjøres derfor samlet.

Det søkes i denne saken om dispensasjon for riving av eksisterende utebod og oppføring av ny utebod på samme sted på eksisterende fritidseiendom. Eiendommen ligger innenfor 50 meter langs Stiklatjern og har et areal på 1277 m<sup>2</sup>. Stiklatjern ligger øst for eiendommen, men det ligger en liten stripe mellom eiendommen og vannet som ikke tilhører eiendommen. På sør- og vestsiden ligger andre fritidsboliger, og nord for eiendommen ligger et ubebygd friområde.

I søknaden med vedlegg er det vist at ny utebod skal plasseres på samme sted som eksisterende bod. Plasseringen er vest på tomten, og tilnærmet så langt unna Stiklatjern som den kan plasseres innenfor eiendommen. Etter bygningsmyndighetens vurdering er tiltaket i seg selv lite i fysisk størrelse, og det har ingen utpreget høyde. Eksisterende bod har BYA på omtrent 14 m<sup>2</sup>, og da nytt BYA blir på omtrent 21 m<sup>2</sup> endres BYA på eiendommen derfor også forholdsvis lite i dette tilfellet. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at den nye boden ikke vil stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene, samt at den ikke vil fremstå som et forstyrrende fremmedelement i landskapet og naturen da den plasseres i nær tilknytning til eksisterende fritidsbolig og på samme sted som eksisterende utebod er plassert. Dette gjelder særlig dersom det settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon. Tiltakshaver skriver i søknaden at eksisterende bod står for fall, samt at den mangler helhetlig utforming, da tidligere vedlikehold og utskiftninger er gjort i flere omganger. En del av eksisterende bod er revet tidligere da den var i veldig dårlig forfatning.

Dyrket mark berøres ikke av tiltaket, og eiendommen er heller ikke på nåværende tidspunkt disponert eller bevart til landbruks- natur eller friluftformål. Eiendommen er allerede i stor grad privatisert, og slik bygningsmyndigheten ser det, vil oppføring av ny utebod ikke medføre ytterligere privatisering av den eiendommen. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt



av tiltaket. Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

#### 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. Tiltakshaver trekker frem at ny bod ønskes oppført av skjønnhetsmessige og praktiske årsaker. Oppføring av en ny bod vil gi brukere av eiendommen nyttig oppbevaringsplass, og bygningsmyndigheten er enig at det kan være en fordel at en lite helhetlig bod erstattes med en ny helhetlig, som også har materialer og fargevalg som harmonerer med omgivelsene for øvrig, og ikke stikker seg ut fra disse. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlig ulemper. Naturen berøres i særlig liten grad ettersom tiltaket i seg selv er lite i størrelse og ettersom det plasseres på et allerede privatisert og opparbeidet fritidseiendom.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

#### Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

#### **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 sikringssone 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.

#### **Vi gjør spesielt oppmerksom på**

Kommer det klage på vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.



### 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 Trøgstad 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.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
<b>Totalt gebyr å betale</b>		<b>4460</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
avdelingsleder  
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm  
Saksbehandler byggesak og spredt avløp  
Byggesak og regulering

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

### 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 Trøgstad 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 Trøgstad 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 Trøgstad 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. Fylkesmannens 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.