



Mesterbygger'N As
Båstadveien 637
1866 BÅSTAD

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
26.09.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/931 - 2	

**Gbnr 142/12 - Sætherveien 213 - Avslag på søknad om dispensasjon - Tilbygg fritidsbolig
Melding om vedtak fra Trøgstad kommune**

Delegasjonssaksnr.: 121/19

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig
Byggested: Gbnr : 142 / 12 Sætherveien 213
Tiltakshaver: Robert Lillefloth
Ansvarlig søker: Norgeshus Mesterbyggeren AS

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 avslås søknad om dispensasjon fra arealformålet og bestemmelse § 4.7 i kommuneplanens arealdel 2018-2029.

Bakgrunn

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 05.07.2019.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av tilbygg med BYA på 14 m² til eksisterende fritidsbolig på gbnr 142/12.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018. Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål. Tiltaket er i strid med arealformålet og byggeforbudet i 100-meters beltet langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7.



Uttalelser fra andre myndigheter

Det er ikke innhentet forhåndsuttalelse fra andre myndigheter da kommunen har kommet frem til at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Naboforhold og andre berørte

Nabovarsling er ikke utført i henhold til pbl § 21-3 andre ledd.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsførmål og byggegrensen langs vassdrag i kommuneplanbestemmelse § 4.7 i kommuneplan 2018-2029.

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 friluftsførmål er å sikre områder til landbruksdrift, inkludert 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. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag. Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø- og vassdrag samsvarer i stor grad med hensynene bak arealformålet. Strandsonen skal holdes ubebygget. Landskapet, naturen og vegetasjon skal holdes urørt og bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, og også slik at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. 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 om tilbygg til eksisterende fritidsbolig. Eiendommen er på omtrent 2327 m², og grenser i sørvest mot Øyeren. Eksisterende fritidsbolig ligger omtrent 49,5 meter fra vannet. Tilbygget gir en utvidelse av BYA på 14 m², og etter utvidelsen vil bygningen ligge omtrent 46,5 meter fra vannet. Øyeren ligger omtrent 20 meter lavere enn fritidsboligen.

Etter bygningsmyndighetens syn vil en utvidelse som omsøkt gjøre at fritidsboligen særlig eksponerer seg i landskapet og vil fremstå som et fremmed element i naturen og omgivelsene for øvrig. Søker trekker frem at eiendommen og fritidsboligen ligger vesentlig høyere enn vannet, og at endringene vil bli lite synlig fra sjøsiden. Bygningsmyndigheten er ikke enig i denne vurderingen, og mener at en fritidsbolig med fasade mot vannet som dette, vil stikke seg nevneverdig ut og vil bli utpreget mer



synlig fra sjøsiden. De store vindusflatene på fasaden mot vannet vil reflektere lys og skape et fremmed element i naturen og omgivelsene. Det går også frem av søknaden at endringen gjøres for å få en mer funksjonell hytte etter dagens krav, og at dagens vinterhage som fjernes er i dårlig forfatning. Bygningsmyndigheten bemerker til dette at det kan se ut til at det finnes andre måter å løse dette på.

Fritidsboligen og eiendommen ligger i et område som er forholdsvis lite privatisert på nåværende tidspunkt. Det ligger tre fritidsboliger omtrent 100 meter nord for denne, og en fritidsbolig omtrent 160 meter sørover, men eksisterende fritidsboliger ligger forholdsvis spredt og ellers omkranset av skog. Ved en eksponering og utvidelse som omsøkt vil, etter bygningsmyndighetens syn, allmennheten ved ferdsel på Øyeren oppleve strandsonen som mer privatisert enn i dag. Videre mener bygningsmyndigheten at landskapsbildet vil endre seg på en slik måte at opplevelsen av naturen, og den rekreasjon og helsefremmende gevinst utøvelse av friluftsliv kan gi, vil kunne bli dårligere ved en slik eksponering. Kommuneplanen oppstiller i dette området et byggeforbud som nettopp skal sikre utøvelse av friluftsliv for allmennheten og sikre bevaring av landskapsbildet og naturen.

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. Etter bygningsmyndighetens syn blir hensynene bak bærekraftig utvikling og estetisk utforming i dette tilfellet vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndigheten mener at en dispensasjon i dette tilfellet også vil gi presedensvirkninger og undergrave og svekke kommuneplanen som overordnet styringsdokument for arealforvaltningen i kommunen. Kommuneplan 2018-2029 er en nylig vedtatt plan, og momenter som trekkes frem i søknaden er momenter av individuell karakter som de fleste eiere av fritidsboliger vil kunne påberope seg. 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 således også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivaretatt under planprosessen. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen vil således etter rådmannens vurdering bli tilsidesatt ved endring av arealbruken ved innvilgelse av enkelt dispensasjoner fra arealformålet.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak bestemmelsene det søkes om dispensasjon fra i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, og går derfor ikke nærmere inn på vurderingen av fordeler og ulemper i ovennevnte punkt 2.

Konklusjon:

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for å innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel og kommuneplanbestemmelse § 4.7 avslås.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Ettersom søknaden avslås vurderer ikke bygningsmyndigheten tiltaket etter naturmangfoldloven i denne saken.



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
Avslag – 50 % av: Dispensasjonssøknad – delegert behandling á kr. 4460,-	1/2	2230
Totalt gebyr å betale		2230

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 Østfold 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.