



Kari Synnøve Hvammer-Jensen
Vikaneveien 4
1620 GRESSVIK

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
10.10.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/753 - 7	

Gbnr 43/18/4 - Mørkfossveien 278 - Vedtak i dispensasjonssak - Tilbygg fritidsbolig Melding om vedtak fra Trøgstad kommune

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

Delegasjonssaknr.: 126/19

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig
Byggested: Gbnr : 43 / 18 Mørkfossveien 278
Tiltakshaver: Kari Synnøve Hvammer-Jensen

Vedtaket:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – rettsvirkninger av kommuneplan, gis tiltakshaver Kari Synnøve Hvammer-Jensen dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål og kommuneplanbestemmelse § 4.7 i kommuneplan 2018-2029 for utvidelse av terrasse med overbygg til eksisterende fritidsbolig.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ikke overstige størrelser som fremgår av tegninger mottatt 23.05.2019.
- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

Bakgrunn

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 23.05.2019. Supplerende dokumentasjon kom inn til kommunen 17.07.2019. Søknaden var komplett 10.09.2019 da fristen for uttalelse fra berørte myndigheten utløp.

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon for utvidelse av terrasse tilknyttet eksisterende fritidsbolig, samt utvide



overbygg over eksisterende terrasse. Tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5 a, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018. Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Det omsøkte tiltaket er i strid med arealformålet og byggegrensen innenfor 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7.. Søknad om dispensasjon er datert 04.05.2019. Eiendommen benyttes til fritidsformål, og er bebyggt med en fritidsbolig.

Uttalelse fra andre myndigheter

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, og etterspurt forhåndsuttalelse fra Østfold fylkeskommune som ikke har uttalt seg.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

«Eksisterende hytte ligger ca. 6 meter fra Øyeren. Hytta ligger i et område hvor det er forholdsvis mange hytter, og allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold i strandsonen på stedet er på grunn av dette begrenset. Området vest for omsøkte hytte er imidlertid, etter vår vurdering, et område som kan benyttes av allmennheten uten å være til utilbørlig sjenanse for eiere og brukere av hyttene på stedet. Omsøkte utvidelse av veranda er planlagt mot vest. Ettersom omsøkte hytte ligger helt i strandkanten mener vi at en utvidelse av verandaen i omsøkte retning kan medføre ulemper med hensyn til allmennheten muligheter til bruk av strandsonen her.

En utvidelse av verandaen i denne retningen, samt inkluderende bruk, vil trolig medføre en utvidet privatisering og eksponering av hytta i denne retningen. Følgende av dette vil være en reduksjon av allmennhetens muligheter til bruk av området.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre noen fordeler med hensyn til allmennheten interesser i strandsonen på stedet. Ettersom det i kommuneplanens arealdel er avsatt byggeforbud i 100-meters beltet langs Øyeren, er allmennhetens tilgang og muligheter til bruk av strandsonen viktig å ivareta. I omsøkte tilfelle kan vi ikke se at tiltaket vil medføre fordeler for andre en hytteeier og brukere av hytta. En eventuell dispensasjon i denne saken kan også medføre en uheldig presedens med hensyn til kommunens behandling av liknende saker. Vi vil dermed fraråde en dispensasjon.»

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 ivaretatt jf. §12.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsførmål i kommuneplan 2018-2029 og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øyeren 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 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 ubebygd. Landskapet, naturen og vegetasjon skal holdes urørt og bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for 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, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv. Vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjøres derfor samlet.

Det søkes om dispensasjon for tilbygg til eksisterende fritidsbolig med et BYA på omtrent 9 m². Deler av tilbygget er utvidelse av eksisterende terrasse som ikke vil ha BYA. Terrassen søkes utvidet 2,5 meter sørover med en bredde på 3,2 meter, noe som gir et areal på omtrent 8 m². Dette er i henhold til TEK17 § 5-2 ikke bebygd areal da bygningsdelen ikke ligger høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terrenget. Taket trekkes ut over eksisterende terrasse, 1,2 meter vestover og i en bredde som tilsvarer gavlvegg, altså omtrent 7 meter. Det føres opp en skrånende levegg på terrassens sørøstside. Høyden vil her gå fra 1,6 meter til 0,8 meter. Eksisterende fritidsbolig har BYA på omtrent 70 m² basert på målinger i gjeldende kartgrunnlag. Etter utvidelsen vil BYA således være omtrent 80 m².

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører tiltaket en mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Utvidelsen vil skje på et område som etter bygningsmyndighetens syn også på nåværende tidspunkt oppfattes av allmennheten som strekt privatisert og tilhørende fritidsboligen,



da mesteparten av tiltaket skjer over eksisterende bebyggelse. Bygningsmyndigheten mener videre at tiltaket i liten grad vil endre landskapsbildet og forringe allmennhetens oppfattelse av naturen og området. Området er bebyggt forholdsvis tett med fritidsboliger. Mange av disse var oppført allerede i 1965.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling trekker i sin uttalelse frem at området vest for omsøkte tiltak er et område som kan benyttes av allmennheten uten å være til utilbørlig sjenanse for eiere og brukere av hyttene på stedet, og at omsøkte tilbygg vil kunne medføre ulemper for allmennhetens bruk av dette området. Bygningsmyndigheten mener at den minimale utvidelsen, som for det meste er over eksisterende terrasse ikke vil medføre særlige endringer som vil bli nevneverdig merkbare ved allmennhetens bruk av området vest for fritidsboligen. Området har brått skråning ned til vannet, med en høydeforskjell på omtrent 5 meter, og således lite egnet for adkomst fra sjøsiden. Området benyttes også i mindre grad som badeplass, da det ligger en mye brukt badeplass lenger øst, på gbnr 43/3. Denne badeplassen har slakt skrånende terreng ut vannet i en mindre vik, som gjør at stedet egner seg for bading også for mindre barn.

Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Dersom det også settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon, vil etter bygningsmyndighetens syn ikke hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i 100-meters beltet langs Øyeren bli vesentlig satt til side i dette tilfellet.

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 kun av individuell karakter. 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 mesteparten av tiltaket plasseres over eksisterende bebyggelse. Det er ingen vegetasjon som berøres av tilbygget. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten da området vest for fritidsboligen kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

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 bygningmyndighetene 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 sikringszone 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
Totalt gebyr å betale		4460

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.