



Familiehytta As
Østre Aker vei 17
0581 OSLO

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
22.08.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/728 - 16	

Gbnr 44/35 - Mørkfossveien 190 - Tillatelse til tiltak - Riving og oppføring fritidsbolig

Melding om vedtak fra Trøgstad kommune

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

Delegasjonssaknr.: 109/19

Tiltak: Riving og oppføring fritidsbolig
Byggested: Gbnr : 44 / 35 Mørkfossveien 190
Tiltakshaver: Alice Karina Eikås
Ansvarlig søker: Familiehytta As

Søknaden er behandlet etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse for tiltak iht. søknad med tegninger, situasjonskart og beskrivelser mottatt 27.05.2019, 08.07.2019, 11.07.2019 og 08.08.2019, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1.
2. Det gis utslippstillatelse for sanitært avløpsvann fra toalett i fritidsbolig til tett tank, og for gråvann fra fritidsbolig til gråvannsanlegg, jf. forurensningsforskriften § 12-4 og § 12-5. Anlegget må utformes og driftes i henhold til forurensningsforskriften § 12-13, Forskrift om utslipp av avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Trøgstad kommune, Østfold (FOR-2011-03-29-1566), og i samsvar med søknad mottatt 08.07.2018.
3. Erklæring om ansvarsrett må til enhver tid være sendt til kommunen før arbeidene settes i gang. Ansvarlig søker skal til enhver tid sørge for at kommunen har oppdatert gjennomføringsplan, jfr. SAK10 § 5-3, 4. ledd.
4. Ansvarlige foretak skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.



5. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan 2018-2029, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.
6. **Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. midlertidig brukstillatelse).**
7. Målsatt skisse over utvendig vann- og avløpsanlegg (som-bygget) må innsendes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon.

Tillatelse og dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Ny fritidsbolig skal ha materialer og fargevalg som står i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra omgivelsene, øvrig omkringliggende bebyggelse og naturen.
- Det tillates ikke lysreflekterende materiale på takflater.

Tiltaket

Riving av eksisterende våningshus og garasjeuthus og oppføring av ny fritidsbolig med BYA på 105,7 m².

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse tiltak og søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 27.05.2019. Søknad om utslippstillatelse kom inn til kommunen 08.07.2019, og reviderte tegninger kom inn 08.08.2019.

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

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at riving av eksisterende og oppføring av ny hytte på stedet vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de miljøinteresser vil skal ivareta på stedet. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018 (PlanID 201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål hvor spredt boligbebyggelse kan tillates. Tiltakene er i strid med arealformålet og er således avhengig av dispensasjon. Søknad om dispensasjon er datert 07.02.2019.

Vei og adkomst

Tiltaket endrer ikke vei og adkomst.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelige uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.



Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 152.25 for overkant ferdig gulv i første etasje, jf. pbl § 29-4 første ledd. Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger.

Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringsøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. § 8-1, 5. ledd.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger i henhold til gjeldende kartgrunnlag, men det er dokumentert fjell i dagen på eiendommen.

Forholdet til naturmangfoldet

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og 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.

Vann- og avløp

Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):

Målsatt skisse over utvendig vann- og avløpsanlegg (som-bygget) må innsendes før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utstedes. Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon.

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 sikringsone 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.

Dispensasjon

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsførmål i kommuneplan 2018-2029. Søknad om dispensasjon er datert 07.02.2019.

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 og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal hindre fortetting av boliger/fritidsboliger og nedbygging av disse områdene. Videre skal allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

Det søkes i denne saken om riving av eksisterende bebyggelse på eiendommen og oppføring av ny fritidsbolig. Eiendommen er på omtrent 1737,9 m², og ble tillatt fradelte i 2017 til fritidsformål. Eksisterende bebyggelse består av et eldre våningshus og garasjeuthus/anneks. Eiendommen grenser til to private veier, en på sørsiden og en på vestsiden. Nord for eiendommen ligger et område med flere fritidsboliger, og sør og øst ligger to bolighus og deretter dyrket mark og skogområder.

Eksisterende bygninger som skal rives har et bebygd areal på 90 m², og ny fritidsbolig har BYA på 105,1 m². Landskapsbildet vil endres noe i dette tilfellet, men da endringen i bebygd areal er forholdsvis liten, og eksisterende bygg er noe høyere enn nytt bygg mener bygningsmyndigheten at endringen likevel er av en slik karakter at den ikke setter hensynene bak arealformålet vesentlig tilside. Ny fritidsbolig vil også plasseres lenger fra veien sør for eiendommen enn eksisterende bebyggelse, noe som etter bygningsmyndighetens syn gir en bedre plassering og utforming enn dagens situasjon. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at ny fritidsbolig ikke vil stikke seg nevneverdig ut i terrenget eller området for øvrig, særlig dersom det benyttes materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark, og eiendommen er på nåværende tidspunkt heller ikke disponert eller bevart til landbruksdrift eller naturområde. Videre endrer ikke en dispensasjon i denne saken bruken av eiendommen, og medfører ikke ytterligere privatisering av området. Eiendommen benyttes også på nåværende tidspunkt som fritidseiendom, og det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket.

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.



Byggningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

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 er hovedsakelig av individuell karakter. Den nye fritidsboligen må oppføres i henhold til gjeldende tekniske krav, og vil naturlig få nyere standard enn eksisterende byggverk. Eksisterende bygg er et eldre og noe slitt byggverk. Det er en fordel at byggverk vedlikeholdes og opprettholder en bygningsmessig god standard, eventuelt erstattes med nytt bygg med bygningsmessig god kvalitet.

Ulemper ved en dispensasjon er noe endring av landskapsbildet og det visuelle uttrykket, samt presedensvirkning. Men som tidligere nevnt vurderer byggningsmyndigheten det slik at denne endringen er minimal i BYA, samt at tiltaket ikke medfører ulemper for naturen eller omgivelsene for øvrig. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også denne ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet, da bruken av eiendommen ikke endres, og da tiltaket er innenfor retningslinjene til arealformålet i kommuneplanens arealdel, jf. kommuneplanbestemmelse § 5.3.

Etter byggningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og byggningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. 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

Tillatelsen 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. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf. pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og byggningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 25-1. Plan- og byggningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.



Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

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
Riving – tiltak etter pbl § 20-3 jf. § 20-1 e	1	5330
Oppføring fritidsbolig	1	14555
Søknad om utslipp – etter forurensningsforskriften kap 12 og pbl § 20-1 a	1	5650
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		29995

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.

Retten 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.