



Solheim Byggrådgivning
Nedre Nattland 61A
5099 BERGEN

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/7408 - 15 / CECBERGS

10.03.2022

Gbnr 644/14 - Hvittensand 18 - Tilbygg fritidsbolig og anneks - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig
Byggested: Gbnr 644 / 14 Hvittensand 18
Tiltakshaver: Astrid Baardsen
Ansvarlig søker: Solheim Byggrådgivning

Vi viser til søknad mottatt 15.09.2021. Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019.

Delegasjonssaksnr: 181/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 15.09.2021, komplett 20.01.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og byggeforbudet i kommuneplanbestemmelse § 4.7 for oppføring av tilbygg og anneks som omsøkt, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Uthus/lekestue på ca 5 m2 må rives før det kan gis ferdigattest for tilbygg og anneks.
- Tiltakene 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 tiltakene.

Vedtaket er gyldig 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.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringsøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jf. SAK10 § 6-8, er tildelt:

	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Astrid Baardsen	PRO, UTF	TKL 1	Hele tiltaket

Tiltaket

Tilbygg fritidsbolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		30,2 m ²	34,1 m ²
SUM	35 m ²	30,2 m ²	34,1 m ²

Anneks

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		10,9 m ²	14,3 m ²
SUM	19,1 m ²	10,9 m ²	14,3 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 20.01.2022
2. Tegninger mottatt 15.09.2021 og 20.01.2022

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon for tilbygg kom inn til kommunen 15.09.2021. Ved gjennomgang av søknaden ble bygningsmyndigheten oppmerksom på to bygninger som var oppført uten søknad og tillatelse. Det ble bedt om redegjørelse og tilbakemelding fra tiltakshaver. Redegjørelse kom inn til kommunen 26.10.2022. Søknad om tillatelse til tiltak ble komplett ved mottak av revidert søknad 20.01.2022.

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/behandling etter andre lovverk

Det er innhentet uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren har følgende vurdering:

«Det omsøkte tiltaket er omfattende i et område hvor det er byggeforbud for slike tiltak. Det vil innebære en vesentlig utvidelse sammenlignet med eksisterende lovlig oppført areal. Vi ber kommunen også vurdere om en dispensasjon for alle de omsøkte tiltak kan gi en vanskelig håndterbar praksis i senere saker. Det bør med bakgrunn i dette blant annet vurderes å avslå dispensasjon for annekset. Slike frittliggende bygg bidrar til å spre bebyggelsen og den private sonen på eiendommene. Vi kan ikke se at de konkrete tiltakene utover dette kommer i konflikt med de nasjonale- og regionale interesser vi skal ivareta. Vi vil ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bebyggelsen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Vi minner om at motorferdselen i utmark er forbud, jf. Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselloven).

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til brev til kommunen datert 17. september 2020 som beskriver innhold i oversendelser ved forespørsel om forhåndsuttalelse, og til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Fylkesmannen som ligger på vår hjemmeside: <https://www.statsforvalteren.no/oslo-ogviken/plan-og-bygg/>. Vi viser ellers til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022 og til overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde.»

Fylkeskommunen har følgende vurdering og konklusjon:

«Kommunen vurderer at annekset er i tråd med kommuneplanens retningslinjer, men vi kan ikke se at kommuneplanen gir noen retningslinjer eller åpning for annekset innenfor LNFformål. På generelt grunnlag mener vi at byggegrense mot vann bør praktiseres strengt. I sum vurderer vi at omsøkte tiltak er omfattende. Kommunen bør vurdere å avslå søknaden om dispensasjon for annekset, og vi vil råde kommunen om å vektlegge presedens i denne saken.

Dersom kommunen kommer til at det skal gis dispensasjon anbefaler vi at det stilles vilkår for farge- og materialbruk, slik at fritidsboligen, og eventuelt annekset harmonerer med omgivelsene.

Saken er forelagt avdeling for kulturarv og avdeling for samferdselsplanlegging og forvaltning, men det foreligger ingen merknader.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltakene er i strid med arealformålet og byggeforbudet innenfor 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7. Søknad om dispensasjon fra arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 er datert 20.01.2022 og behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endre ikke av tiltaket. Eiendommen har ikke adkomst for motorferdsel.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter 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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan mottatt 20.01.2022 og tegninger, mottatt 15.09.2021 og 20.01.2021, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltakene plasseres delvis på marine avsetninger og vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Bebyggelsen har ikke innlagt vann.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan Trøgstad 2018-2029 og byggeforbudet innenfor 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7. Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig og oppføring av anneks er datert 20.01.2022.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller

regionale interesser, 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, inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og i all hovedsak bevare landskapsbildet og naturlig vegetasjon. 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 bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden skal kunne gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter i henhold til lov om friluftslivet av 28 juni 1957 nr. 16, skal bevares 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 nedenfor.

Oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig

Tilbygget oppføres sørvest på eksisterende fritidsbolig, og plasseres således lenger vekk fra vannkanten enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke oppføringen av tilbygget medføre at fritidsboligen eksponeres ytterligere mot vannet eller i omgivelsene i nevneverdig større grad enn den gjør på nåværende tidspunkt. Tilbygget endrer bygningens karakter og størrelse noe, men samlet størrelse er innenfor det som går frem av kommuneplanens retningslinjer til arealformålet, jf. retningslinjer til kommuneplanbestemmelse § 5.3 bokstav a). Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tilbygget ikke medfører en ytterligere privatisering av eiendommen, da tilbygget er etter bygningsmyndighetens syn er godt tilpasset eksisterende bebyggelse. Siluettvirkningene og landskapsbildet endrer seg etter bygningsmyndighetens syn således i liten grad i dette tilfellet.

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 vannet bli vesentlig satt til side i dette tilfellet.

Oppføring anneks

Annekset plasseres også på sørvestsiden av eksisterende fritidsbolig, lenger vekk fra vannkanten enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Ettersom eiendommen ligger omtrent 20 meter høyere enn vannet, og det mellom eiendommen og vannkanten er mye eksisterende vegetasjon i form av barskog med høy bonitet, mener bygningsmyndigheten at annekset ikke eksponerer seg sett fra vannet. Tiltaket plasseres for øvrig også helt i utkanten av byggegrensen, med korteste avstand til vannkanten på omtrent 96 meter. Bygningsmyndigheten mener annekset er godt tilpasset fritidsboligen og har en plassering som gjør at det på en naturlig måte knytter seg til eksisterende privatisert område på eiendommen.

Omkringliggende område består av skog og eksisterende fritidsbebyggelse. Det er etablerte stier i området som går mellom eiendommene og bebyggelsen. Eksisterende stier leder også ned til vannkanten nord for denne eiendommen. Det er også en etablert offentlig badeplass omtrent 650 meter nordover, målt i luftlinje fra eiendommen. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at allmennheten også på nåværende

tidspunkt neppe oppfatter området sørvest for fritidsboligen på eiendommen som utmark. Bygningsmyndigheten finner at området heller ikke defineres som utmark om annekset ikke er på eiendommen med omsøkte plassering, jf. friluftsløven § 1a. Oppføringen av annekset er i tråd med tillatt BYA for annekset i kommuneplanens retningslinjer til arealformålet, jf. retningslinjer til kommuneplanbestemmelse § 5.3 bokstav a), jf. kommuneplanbestemmelse § 5.1.2.

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

Bygningsmyndigheten finner at nasjonale eller regionale interesser blir noe tilsidesatt, men ikke vesentlig, og viser til vurderingene ovenfor.

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 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.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

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. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke dispensasjon for tilbygget og annekset noen samfunnsmessige ulemper, og heller ingen andre vesentlig ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom tiltakene i seg selv er forholdsvis små i størrelse sett opp mot eksisterende bebyggelse i området. Det er mye eksisterende vegetasjon som skjermer tiltakene sett fra vannet. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten, da området omkring fritidsboligen kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

Etter bygningsmyndighetens vurdering er det slik at presedensvirkningen først og fremst vil ha betydning ved kommunens skjønnsmessige vurdering av om det skal gis dispensasjon i den konkrete saken, altså ved kommunens «kan» vurdering, jf. pbl § 19-2 første ledd. Det er allerede en etablert praksis å gi dispensasjon

for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i dette området, dersom kommunen ved behandlingen finner at vilkårene i pbl § 19-2 er oppfylt og dersom utvidelsen er innenfor kommuneplanens retningslinjer.

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

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Avfall

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

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 Indre Østfold 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.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Godkjenning ansvar som selvbygger	2280	1	2280	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	
Dispensasjonssak - delegert	8360	1	8360	Vassdrag og arealbruk

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen
Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Astrid Baardsen

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Solheim Byggrådgivning

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 Indre Østfold 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 Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken 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 Indre Østfold 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. Statsforvalteren 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 Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.