



Tegnekontoret Henning Dahl
Trøgstadveien 121
1814 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:
20/29656 - 6 / CECBERGS

Dato:
05.06.2020

Gbnr 650/5 - Tangeberga - Ombygging og fasadeendring fritidsbolig - Innvilget dispensasjon

Tiltak: Ombygging og fasadeendring fritidsbolig
Byggested: Gbnr 650 / 5 Tangeberga
Tiltakshaver: Johan Børresen
Ansvarlig søker: Tegnekontoret Henning Dahl

Vi viser til søknad mottatt 07.11.2019. 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: 426/20

Vedtak:

Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 4.7 for ombygging av eksisterende fritidsbolig, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Vindusareal i loftsetasjen må reduseres til å kun å dekke maksimalt 1/3 av fasaden i loftsetasjen mot vannet.
- Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter i eksponert retning mot vannet målt fra eksisterende terreng, og skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

- Tiltaket skal ikke overstige BYA som fremgår av tegninger mottatt 05.03.2020.
- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen. Det tillates ikke lysreflekterende materialer på tak.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.
- Det må sendes inn reviderte tegninger som viser at tiltaket er i tråd med vilkårene ovenfor før søknad om tillatelse til tiltak kan behandles.

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. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon for ombygging av eksisterende fritidsbolig i form av endring av møneretning, fasader og planløsning.

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 07.11.2019. Søknaden manglet søknad om dispensasjon, målsatte tegninger og opplysninger om bygningens størrelse. Søknad om dispensasjon og manglende opplysninger kom inn til kommunen 05.03.2020.

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/etter andre lovverk

Det er innhentet forhåndsuttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og viken og Viken fylkeskommune.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har følgende vurdering:

«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Vi har i utgangspunktet ingen innvendinger til riving av eksisterende hytte og oppføring av ny med samme størrelse og beliggenhet. Vi mener imidlertid at dersom det skal tillates riving og oppføring av ny hytte, bør ikke denne fremstå mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn eksisterende. I søknaden fremgår det at ny hytte er planlagt med en mønehøyde på 5,7 meter. Det er imidlertid ikke opplyst om mønehøyden på eksisterende hytte. Ny hytte er også planlagt med endret møneretning, slik at den blir liggende med vestfasaden mot Øyeren. I fasaden mot vest er det

planlagt relativt store vindusflater. Omsøkte hytte ligger ytterst på Tangeberga, og er lite skjermet av omkringliggende vegetasjon. Endret møneretning og store vindusflater vil dermed medføre at mulighetene for lysforurensning fra hytta øker betraktelig, noe som vil medføre at ny hytte vil fremstå betydelig mer eksponert mot Øyeren og landskapet omkring.

Fylkesmannen vil sterkt anbefale at kommunen ved en eventuell dispensasjon setter vilkår som i vesentlig grad begrenser faren for ovennevnte, eksempler på dette kan være reduksjon av størrelsen på glassflatene i hyttas fasade mot vest, eller at det ikke tillates endring av hyttas møneretning. Ved en eventuell dispensasjon vil vi også anbefale at det settes generelle vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Eiendommen omfattes av arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltaket er i strid med arealformålet og byggegrensen på 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7. Søknad om dispensasjon er datert 14.02.2020.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er kjente registreringer av utvalgte naturtyper på eiendommen. Deler av Tagen ravedal ligger sør på eiendommen, og helt sør på eiendommen samt sør og vest for eiendommen er Mønsterвика deltaområde registrert med svært viktig verdi. Naturtypene må hensyntas ved arbeidene med tiltaket, på en slik måte at disse ikke skades. Det er ikke kjente registreringer av prioriterte arter på eiendommen.

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 friluftformål i kommuneplan 2018-2029 og byggeforbudet innenfor 100 meter 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 friluftsmål 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, 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 ombygging av eksisterende fritidsbolig hvor møneretningen snus 90 grader, planløsningen endres og fasadene får ny utforming. Fritidsboligens bebygde areal endres ikke. Eiendommen er på omtrent 1780 m² og ligger på en tange med 3 sider som grenser til vannet. Omsøkte tiltak viser at vestfasaden mot vannet i hovedsak er dekket av vindusflater. Bygningsmyndigheten mener at en slik fasade vil medføre uheldig lysreflektering og eksponering mot vannet. Bygningens mønehøyde endres også til å bli høyere enn eksisterende, og høyere enn retningslinjene i kommuneplanen. Dersom det derimot settes vilkår for dispensasjonen om reduksjon av vindusflater, og vilkår om maksimal mønehøyde i tråd med kommuneplanens retningslinjer, mener bygningsmyndigheten at det oppstår en lysrefleksjon som er minimal og ikke uheldig, og at tiltaket i liten grad vil endre landskapsbildet og forringe allmennhetens oppfattelse av naturen og området for øvrig. Etter bygningsmyndighetens

vurdering medfører tiltaket da en liten endring i form av fasadeendringer som gir fritidsboligen et nyere preg enn eksisterende.

Tiltaket vil skje på et område som etter bygningsmyndighetens syn også på nåværende tidspunkt oppfattes av allmennheten som sterkt privatisert og tilhørende fritidsboligen. Det er ingen turstier eller andre kjente ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Dersom det settes vilkår om vindusflater, mønehøyde, materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon, vil etter bygningmyndighetens syn, hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i 100-meters beltet ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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.

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 vesentlige ulemper, gitt at det settes vilkår som nevnt under vurdering av punkt 1, og ettersom tiltaket er i eksisterende bebyggelse. Det er ingen eksisterende vegetasjon som berøres av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten, da områdene rundt fritidsboligen kan benyttes på samme måte, og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt, og da fritidsboligen ikke øker sitt bebygde areal.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon på vilkår i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene når det settes vilkår.

Konklusjon:

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

- Vindusareal i loftsetasjen må reduseres til å kun å dekke maksimalt 1/3 av fasaden i loftsetasjen mot vannet.
- Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter i eksponert retning mot vannet målt fra eksisterende terreng, og skal ikke overstige 5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Tiltaket skal ikke overstige BYA som fremgår av tegninger mottatt 05.03.2020.
- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen. Det tillates ikke lysreflekterende materialer på tak.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

Forholdet til private rettsforhold

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

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
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Viken

Johan Børresen

Mottakere:
Tegnekontoret Henning Dahl

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 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 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. 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.