



Silje Gamstøbakk
Haralds vei 16
0576 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

20/36591 - 6 / TIRROSSU

Dato:

07.10.2020

Gbnr 683/6 - Vikodden - Riving og tilbygg - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Riving og tilbygg
Byggested: Gbnr 683 / 6 Vikodden
Tiltakshaver: Silje Gamstøbakk

Vi viser til søknad mottatt 25.08.2020.

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.

Delegasjonsaksnr: 856/20

Vedtak:

- Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 25.08.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4. Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - Før tiltaket igangsettes må eiendommene med gbnr 683/6 og gbnr 683/9 sammenføres etter matrikkellova, jf. pbl § 21-4. Skjema for krav om sammenføring finner dere her: <https://www.kartverket.no/eiendom/alle-skjemaer-eiendom/krav-om-sammenslaing/krav-om-sammenslaing-bokmal/>. Skjema sendes til post@io.kommune.no.
- Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.
- Kommunen gir dispensasjon fra LNF-formålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 a) om byggeforbud i 100-metersbeltet langs Øgderen, jf. pbl § 11-6, jf § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
 - Tiltaket må gjennomføres med materialer, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

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 endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Riving av eksisterende terrasse og oppføring av tilbygg mot nordøst innenfor eksisterende tak samt ny, senket terrasse.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		5,5 m ²	6,4 m ²
SUM	-5,2 m ²	5,5 m ²	6,4 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 25.08.2020
2. Tegninger mottatt 25.08.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom inn 25.08.2020

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

Uttalelse fra Kulturarv i Viken Fylkeskommune – Ingen merknader til tiltaket

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken – Ingen merknader til tiltaket forutsatt at det settes vilkår vedr. utforming.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes delvis av reguleringsplan for Krageviken (PlanID 012219950001) hvor den er regulert til jord/skogbruk og i sin helhet av Kommuneplan Trøgstad (PlanID 0122201601) hvor den er satt av til LNF-område. Tiltaket plasseres på den delen av eiendommen som er uregulert og tiltaket krever dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100 m-beltetlangs Øgderen hjemlet i kommuneplanbestemmelse § 4.7 a). Dispensasjonene behandles i avsnittet nedenfor.

Vei og adkomst

Berøres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Foringes ikke av tiltaket.

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 25.08.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

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

Tiltaket plasseres nærmere nabogrensa mot gbnr 683/9 enn 4 meter, men ettersom tiltakshaver er eier av denne eiendommen og det settes krav om sammenslåing av matrikkelenhetene før tiltaket kan igangsettes er det ikke nødvendig med nabosamtykke da tiltaket etter sammenslåingen av matrikkelenhetene ikke vil ligge nærmere nabogrensa enn 4 meter.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Berøres ikke av tiltaket.

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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øgderen (kommuneplanbestemmelse § 4.7 a)).

Hensynet bak LNF-formålet er å sikre arealer til landbruk, natur og friluftsliv og å hindre konflikter mellom disse formålene og andre formål. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øgderen er å sikre allmennheten tilgang til strandsonen.

Tiltaket består i å rive en eksisterende terrasse og å oppføre et tilbygg til eksisterende hytte som utvider eksisterende stue innenfor eksisterende takflate (der deler av terrassen som rives ligger i dag), samt at en ny terrasse oppføres på samme sted som terrassen som rives, men den nye terrassen plasseres nærmere bakken enn den eksisterende. Hytta vil få mindre bebygd areal etter tiltaket, og det er derfor vanskelig å se at en dispensasjon i denne saken vil tilsidesette hensynene bak LNF-formålet og byggeforbudet i strandsonen. Bygningssmyndigheten finner derfor at det første vilkåret for å innvilge søknad om dispensasjon i pbl § 19-2 (2) er oppfylt.

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene ved dispensasjonen være klart større enn ulemperne.

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.

I denne saken trekkes hyttas terrasse noe vekk fra sjøen, noe som er en klar fordel for allmennheten. Bygningssmyndigheten kan ikke se at det foreligger ulemper ved å innvilge den omsøkte dispensasjonen dersom det settes vilkår vedrørende utformingen. Fordelene anses derfor som klart større enn ulemperne.

Saken har vært hørt hos Viken Fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. De har ingen merknader til tiltaket. Fylkesmannen anbefales at det settes vilkår vedrørende tiltakets utforming.

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

- Tiltaket må gjennomføres med materialer, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et 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 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

Søknadspårltiktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tiril Røssum-Tokerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Silje Gamstøbakk

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. Fylkesmannen 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.