



Ole Jørgen Sæther og Åse Marie Storsand
Kirkebyåsen 39
1866 BÅSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

20/39883 - 8 / TOBHOVV

Dato:

01.02.2021

Gbnr 687/3 Fnr 2 - Tyrihjelltangen 16 - Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Dispensasjon fra kommunens bestemmelser
Byggested: Gbnr 687 / 3 Fnr Tyrihjelltangen 16
2
Tiltakshaver: Ole Jørgen Sæther og Åse Marie Storsand

Vi viser til søknad mottatt 11.11.2020.

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.

Delegasjonssaksnr: 086/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 11.11.2020, komplett 29.12.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet LNF og kommuneplanbestemmelse § 4.7 byggegrense fra vassdrag, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig.
- Fargevalg bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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.

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 bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. 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

Aneks

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	20 m ²	18,2 m ²	20 m ²
SUM	20 m ²	18,2 m ²	20 m ²

Tilbygg

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	10 m ²		
SUM	10 m ²		

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 11.11.2020
2. Tegninger mottatt 11.11.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 11.11.2020 og ble komplett 29.12.2020.

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

Søknaden er sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Det er ikke kommet inn noen innvendinger mot tiltaket.

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler å sette vilkår for dispensasjon. Disse vilkårene er:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig.
- Fargevalg bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2018-2029 for Trøgstad planID 0122201601. Tiltaket er i strid med arealformålet LNF og bestemmelse 4.7 byggegrense fra vassdrag. Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Påvirkes ikke av tiltaket.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter bygningsmyndighetens skjønne 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 høydeplassing

Høydeplassing godkjennes til kote 143, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 11.11.2020, 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

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

Påvirkes 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.

Dispensasjon fra LNF:

Det omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNRF. Eiendommen som søkes utbygd i dag er en hyttetomt som ligger i LNF-område. Hensynet bak formålet er at kommunen sikrer seg muligheten til å styre arealdisponeringen. Gjennom planbehandlingen er arealene gjenstand for omfattende politiske prosesser. I disse prosessene involveres også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper. Dermed sikrer plankravet offentlighet og medvirkning i arealdisponering. Involveringen av almenheten er sentral for videreutviklingen av et område. Det er naturlig å sette ønsket arealdisponering i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang. Et sentralt poeng er om en innvilget dispensasjon vil vanskeliggjøre en eventuell fremtidig bruk av eiendommen.

Søker viser til at den omsøkte eiendommen allerede ligger i et utbygd fritidsboligområde. Eiendommen ligger ytterst på et nes med utelukkende fritidsboliger på alle kanter. Søker viser videre til at tiltaket ellers tilfredsstillende de krav til fritidsbolig som er satt i kommuneplanen. Bygningsmyndigheten er enig i denne vurderingen. Når arealformålet er LNF skal det benyttes til landbruksdrift. Områdets karakter tilsier at eiendommen ikke er tenkt å være del av landbruksdrift, og kommer ikke til å være det i påregnelig fremtid.

Dispensasjon fra byggegrense mot vassdrag:

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 4.7 om forbud for bygge- og anleggstiltak nærmere Øgderen enn 100 meter. Hensynene bak bestemmelsen legger vekt på at strandsonen er et allment gode både på land og fra sjø. Det skal blant annet legges vekt på ferdselshensyn og landskapstilpasning. Privatisering av strandsonen er et viktig moment i dispensasjonsvurderingen. Privatisering gjennom økt utnyttning gjør at det må nøye vurderes om plasseringen av tiltaket hindrer allmenne interesser.

Anekset er prosjektert til å ligge på den sydøstlige siden av hytten uten særlige terrenginngrep. Plasseringen gjør også at avstanden til Øgderen blir opprettholdt. Tilbygget er et overbygg for terrasse og vil ikke fremme byggets signatur i terrenget nevneverdig. Søker anfører at hele tomten er plassert i 100-meterssonen og kan ikke utbedres uten dispensasjon. Det faktum at hele halvøyen er nedbygd med hytter tilsier også at utvidelsen ikke vil være i strid med områdets utvikling.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til at det ikke setter hensynet bak byggeforbudet vesentlig til side. Dette forutsetter at følgende vilkår fra Fylkesmannen i Oslo og Viken skal følges:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bolig.
- Fargevalg bør være lik som husets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

Samlet vurdering:

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.

Fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering ser vi at byggingen ellers er i tråd med de bestemmelsene i kommuneplan om fritidsbebyggelse. Ulempene ved å gi dispensasjon er at utnyttelsen av eiendommen øker. Det er ikke ønskelig å bygge ut strandsonen. Det er også av betydning hvilken signatur den samlede bebyggelsen vil ha fra sjøen. Tilbyggets og aneksets plassering gjør at det samlede inntrykket av eiendommen ikke vil virke mer tyngende for almenheten. Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene som klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten 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.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Andre mindre tiltak, jf. pbl § 20-4 e	6050	1	6050	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:

Ole Jørgen Sæther og Åse Marie Storsand

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.