



Lars Egil Lauten
Nafstadvegen 26 Søndre Nafstad
2040 KLØFTA

Deres ref.:

Vår ref.:
22/5274 - 24 / ISAKLE

Dato:
23.08.2023

Gbnr 689/20 - Kroksundveien 911 - Bod til fritidsbolig - Tillatelse til endring av gitt tillatelse- Dispensasjon fra LNF- formålet, byggeforbud langs Øgderen og byggegrense - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Tilbygg
Byggested: Gbnr: 689/20 Kroksundveien 911
Tiltakshaver: Lars Egil Lauten
Ansvarlig søker:

Vi viser til søknad mottatt 21.11.2022, komplett 14.08.2023. 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: 687/23

Vedtak

- Kommunen gir tillatelse til endring av gitt tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 14.08.2023 jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-2 jf. 20-3.
- Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNF, byggegrense langs Øgderen i kommuneplanbestemmelse § 4.7 bokstav a og byggegrense langs vei i kommuneplanbestemmelse § 4.8 bokstav c til oppføring av tilbygg (bod) til fritidsbolig på eiendommen med gbnr 689/20 jf. pbl §§ 11-6 jf. 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Tilbygget skal ha materialer og fargevalg som står i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra fritidsboligen, omgivelsene og naturen.
2. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad, og hensyntas ved alle arbeider i tiltaket.
3. Det skal ikke brukes lysreflekterende material på takflaten.

Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år etter den opprinnelige tillatelsen 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 og eiendommen

Tilbygg som skal anvendes som bod til fritidsbolig. BTA 8,0 m², BRA 7,0 m². Tillatelsen er gitt på grunnlag av tegninger mottatt 14.08.2023.

Saksgang/historikk

Vedtak om dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbolig ble fattet 30.08.2019. Vedtak om tillatelse til fritidsboligen ble gitt i vedtak 26.08.2022. Da tillatelsen ikke omfattet ett frittliggende uthus ble søknad om dispensasjon for oppføring av frittliggende uthus/bod mottatt 25.11.2022. Uttalelser fra Viken Fylkeskommune og Statsforvalteren ble mottatt henholdsvis 06.03.2023 og 17.03.2023. Etter anbefaling fra Statsforvalteren om alternativ lokalisering mottok vi nye tegninger 01.08.2023. På bakgrunn av omprosjekteringen og tilbakemelding fra oss ble søknad om endring av gitt tillatelse til fritidsbolig mottatt 14.08.2023.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Trøgstad (plan ID 0122201601) i et område avsatt til LNF formål (areal for nødvendige aktiviteter for landbruk og gårdstilknyttet næring basert på gårdens ressursgrunnlag). Det omsøkte tiltaket er i strid med arealformålet, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øgderen i kommuneplanbestemmelse § 4.7 bokstav a og byggegrense langs vei i kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav c.

Tillatelsen fra 26.08.2022 ble gitt på grunnlag av vedtak om dispensasjon fra 30.08.2019. Et av vilkårene som ble stilt var at fritidsboligen ikke skulle overstige 60 m² i BYA. Den omsøkte endringen av tidligere gitt tillatelse medfører at fritidsboligen vil få en BYA på 65 m². Ettersom det omsøkte tiltaket ikke er i tråd med tidligere vilkår for dispensasjon krever således endringssøknaden at dispensasjonsforholdene behandles på nytt.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

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

Endres ikke.

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

Ingen endring.

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.

Søknad om dispensasjon

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med at det tidligere var et uthus på eiendommen som ble revet ned med vinden. Et nytt uthus vil gi bedre helhetsinntrykk enn det gamle skjulet som ble revet ned. Uthuset vil ikke være synlig fra fylkesvei 123 og vil plasseres i god avstand på ca. 37 meter fra veien.

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 foreligger uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. Utdrag fra deres uttalelse:

«I kommunens oversendelse er det ikke gitt noen opplysninger vedrørende lovligheten til tidligere uthus. Kommunen bør kontrollere dette før det eventuelt gis en dispensasjon. En forutsetning må være at uthus var lovlig oppført.

Omsøkte uthus vil ligge i kort avstand fra Øgderen i et område hvor det i kommuneplanens arealdel er avsatt byggeforbud. I slike områder skal det legges stor vekt på ivaretagelse av allmenne interesser. For å begrense privatiseringen av strandsonen omkring eksisterende hytter, mener vi at en bør være svært tilbakeholdne med etablering av ny frittliggende bebyggelse. I de tilfeller hvor det skal tillates etablering av ny bebyggelse, bør den oppføres i tilknytning til eksisterende hytte, og plasseres i bakkant av hytta (vekk fra vannet/sjøen), slik at den ikke bidrar til økt eksponering mot

vannet/sjøen. Dersom det eventuelt skal gis dispensasjon til oppføring av ny bod, vil vi sterkt anbefale at det vurderes en alternativ plassering i samsvar med ovennevnte.

Det ser videre ut til å være planlagt store glassflater mot øst og nord. Om kommunen innvilger dispensasjon for oppføring av uthus på samme sted som tidligere mener vi uthuset ikke må få en mer fremtredende utforming enn tidligere. Ved en eventuell dispensasjon forutsetter vi at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at bygningen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Viken Fylkeskommune har i sin uttalelse konkludert med at det omsøkte tiltaket ikke er i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden. Avdelingen for Samferdselsplanlegging og forvaltning ved Viken Fylkeskommune har ingen motforestillinger til tiltaket.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Det omsøkte tiltaket er i strid med arealformålet LNF, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øgderen i kommuneplanbestemmelse § 4.7 bokstav a og byggegrense langs vei i kommuneplanbestemmelsen § 4.8 bokstav c.

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:

Byggegrense langs sjø- og vassdrag og LNF-formålet:

Hovedhensyn bak byggegrensen langs sjø- og vassdrag er å holde strandsonen ubebygget, hindre fortetting av bebyggelse, bevare den naturlige vegetasjonen og landskapsbildet, samt å sikre adkomst for allmennheten. Dette gjelder uavhengig av om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke. I strandsonen skal landskapet og naturen holdes urørt. Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen samsvarer i stort grad med hensynene bak arealformålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål), hvor områdene skal sikres og benyttes landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Vurderingen gjøres derfor samlet for arealformålet og byggeforbudet langs vassdraget.

Bygningsmyndighetens vurdering er at den omsøkte endringen ikke vil sette hensynene bak bestemmelsene vesentlig til side. Endringen i BYA er liten. Tilbygget plasseres på fritidsboligens nordside og

plasseringen bidrar dermed i liten grad til økt eksponering mot vannet. Tilbygget vil etter bygningsmyndighetens syn ikke medføre at fritidsboligen stikker seg nevneverdig ut i omgivelsene og landskapsbildet, da terrenget skrår oppover fra vannet med et flatt parti til bebyggelsen, og skrår videre opp mot fylkesveien. Rundt eksisterende bebyggelse er det også en del naturlig vegetasjon som bidrar til at tiltaket ikke vil utprege seg og skape et ekstraordinært fremmedelement i området. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at fritidsbebyggelsen holder seg innenfor de størrelser som det vises til i retningslinje a) i retningslinjer for utvidelse av fritidsbebyggelse i LNF jf. kommuneplanbestemmelse § 5.3. Bestemmelsen viser til kommuneplanbestemmelse § 5.1.2 om fritidsboliger. Fritidsboliger kan ikke ha BYA som overstiger 120 m² jf. § 5.1.2 c. Tiltaket er innenfor retningslinjene.

Dyrket eller dyrkbar mark berøres ikke av tiltaket, og eiendommen er ikke på nåværende tidspunkt disponert eller bevart til landbruksdrift. Tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen, og eiendommen er allerede i stor grad privatisert. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket, og strandlinjen til eiendommen er mindre egnet til adkomst fra vannet grunnet terrengets karakter. Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Byggegrense langs vei:

Hensynet bak byggegrenser langs vei er å sikre godt sikt langs vei og at området i tilknytning til vei er oversiktlig og trafiksikkert. Videre skal byggegrenser sikre at det kan gjennomføres veivedlikehold og drift uten at bygninger skades. Byggegrenser langs vei fører også til en ordnet plassering av bebyggelsen slik at bygninger plasseres i samme minimumsavstand fra vei.

Tiltakshaver begrunner søknaden om dispensasjon med at tilbygget har en stor avstand til fylkesvei 123 og at tiltaket ikke vil være synlig fra veien. Bygningsmyndighetens vurdering er, i likhet med tiltakshaver og Viken Fylkeskommune, at plasseringen av tiltaket (tilbygget) ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggegrensen. Tilbygget har god avstand fra veien, fra midtlinjen av kjørebanelen til det ytterste punktet på tilbygget er det en avstand på ca. 38 meter. Bygningsmyndigheten kan ikke se at plasseringen av tilbygget vil påvirke trafiksikkerheten i området på noen måte. Da tilbygget kun vil medføre et forlenget fasadeliv vil ikke plasseringen endre sikt til veien og vil heller ikke være til hinder for veivedlikehold og drift.

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 har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsene 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.

Fordelene er i all hovedsak basert på individuelle hensyn da tiltakshaver får oppbevaringsmuligheter innendørs ved å sette opp tilbygget som skal benyttes som bod. Det er en fordel for fritidseiendommen at den har en bod. Innendørs oppbevaring kan bidra til at eiendommen gir et ryddigere uttrykk i omgivelsene. Etter vår vurdering er plasseringen hensiktsmessig i forhold til terrenget og oppholdsarealene på eiendommen. Ulemper ved å innvilge dispensasjon er at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken.

Etter bygningsmyndighetenes syn er det ingen andre ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har vi derfor 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. 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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	
Endringssøknad	6080	1	6080	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket 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 ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Lars Egil Lauten

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.