



Østre Linje Arkitektur Og Landskap As
Asgeir Ljøen
Stasjonsmester Frosts gate 14
1830 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/4213 - 12 / HANRAKNE

24.02.2023

Gbnr 739/12 - Måsabytjern - Dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tømmerkoie

Tiltak: Tømmerkoie
Byggested: Gbnr 739 / 12 Måsabytjern
Tiltakshaver: Jan Erik Kirkeby
Ansvarlig søker: Østre Linje Arkitektur Og Landskap As

Vi viser til søknad mottatt 02.09.2022. 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: 1091/22

Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for gjenoppføring av Damholtstua iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 02.09.2022, komplett dato 28.09.2022, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, jf. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår

- Moderne installasjoner skal minimeres for å gjenskape den opprinnelige opplevelsen av huset, jf. uttalelsen fra Viken fylkeskommune.
- Bygningen skal gjøres tilgjengelig for allmennheten, jf. Uttalelsen fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.
- Opprinnelig vegetasjon på stedet skal opprettholdes i størst mulig grad.

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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

- Gjennomføringsplan med tilhørende erklæringer om ansvarsretter.

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. 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.

Tiltaket

Gjenoppføring av Damholtstua.

| Arealer til matrikkelen | Bebygd areal - BYA | Bruksareal - BRA | Bruttoareal – BTA |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Plan 2 | | 55 m ² | 61 m ² |
| Plan 1 | | 55 m ² | 61 m ² |
| Sum | 61 m ² | 110 m ² | 122 m ² |

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 05.09.2022
2. Tegninger mottatt 05.09.2022
3. Dispensasjonssøknad mottatt 05.09.2022

Saksgang/historikk

Rammesøknad om oppføring av to tømmerkoier kom inn til kommunen 20.04.2022. Mangelbrev ble sendt ut 03.05.2022 og søknaden ble supplert 05.09.2022. Etter at Statsforvalteren uttalte seg svært negativt til oppføring av koie nr. 2 endret tiltakshaver søknaden til bare å omfatte oppføring av Damholtstua i e-post til kommunen av 12.12.2022.

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

Statsforvalteren i Oslo og Viken 04.10.2022:

Statsforvalteren skriver at tiltaket omsøkes oppført innenfor et område som er kartlagt som et viktig friluftsområde, Stiklaåsen. Dette området er også en del av det større «fjellaområde» som er markert i

fylkesplanen Østfold mot 2050 og Stasforvalteren råder kommunen til å vært varsomme med å tillate nye tiltak her. Med hensyn til de nasjonale verdier Statsforvalteren skal ivareta, kan de ikke se at en av «gjenoppføring» av Damholtstua vil medføre vesentlige ulemper. Det vil imidlertid være en viktig forutsetning at bygningen blir tilgjengelig for allmennheten og ikke medfører privatisering.

Statsforvalteren konkluderer med følgende:

«Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon for «gjenoppføring» av Damholtstua. Vi er imidlertid svært skeptiske til oppføring av planlagte komplementerende tømmerkoie.»

Viken fylkeskommune 01.11.2022:

«Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av en gammel svalgangsbygning fra Damholtet i Marker kommune, samt en ny, mindre tømmerbygning i samme stil nord om Måsabytjern. Damholtstua er en av svært få bevarte svalgangsbygninger fra 1700-tallet. Den er registrert med rød trekant i Sefrak-registeret, men ikke fredet som det oppgis i dispensasjonssøknaden. I brev av 10. november 2021 anbefalte avdeling kulturarv v. Viken fylkeskommune å sette opp den gamle svalgangsbygningen «et sted i gamle Østfold, og at det var positivt at den kunne bli gjenreist på et nytt sted, siden det ikke var mulig å redde bygningen på stedet. Vi ser positivt på at dette kan skje nå og ser det som en svært positiv side ved prosjektet at bygningene blir satt opp ved en tursti i DNTs regi, som gir mulighet for allmenheten å oppleve og bruke hyttene og på den måten formidle viktig bygningshistorie. Videre ser vi det som en viktig del i prosjektet at fokus kommer å være på gammel byggeskikk samt at moderne installasjoner (f.eks. strøm) minimeres for å gjenskape den opprinnelige opplevelsen av huset.»

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Trøgstad 2018 – 2029 med PlanID 0122201601. Det omsøkte tiltaket ligger i et område som er vist som LNF-areal. Det omsøkte tiltaket er i strid med vedtatt arealformål. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet og dispensasjonen behandles i et eget avsnitt.

Vei og adkomst

Over egen eiendom.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 15.08.2022, 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 er ingen kjent fare for flom, skred eller ras på eiendommen.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Tiltaket skal ikke ha 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.

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 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 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.

Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Tiltaket berører heller 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 bli vesentlig satt til side ved en dispensasjon.

Regionale og statlige myndigheter har uttalt seg positivt til en gjenoppføring av «Damholtstua» som omsøkt og bygningsmyndigheten slutter av dette at regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt forutsatt at hytte nr. to tas ut av søknaden.

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.

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 dispensereres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside ved en dispensasjon. Vilårene i § 19-2 andre ledd første punktum anses for oppfylt.

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 i denne saken er av både samfunnsmessige og individuell karakter. Tiltakshaver, eier og brukere av eiendommen vil få oppført en fritidsbolig på sin eiendom. Bygningsmyndigheten vil i tillegg trekke frem det kulturhistoriske aspektet ved gjenoppføringen av Damholtstua. Ved å sette vilkår om at bygningen gjøres tilgjengelig for allmennheten, vil plasseringen i nærheten av «Trøgstadstien» gi mulighet for allmenheten å oppleve og bruke hytta og på den måten formidle viktig bygningshistorie. Videre blir det en viktig del i prosjektet at det blir satt fokus på gammel byggeskikk. Vilkår om at moderne installasjoner som strøm og vann minimeres for å gjenskape den opprinnelige opplevelsen av huset vil bidra til dette.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon noen vesentlige samfunnsmessige ulemper, og heller ingen andre vesentlige ulemper. Dersom det settes vilkår som nevnt i vårt vedtak, vil naturen berøres i liten grad ettersom tiltaket i seg selv er begrenset i størrelse. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltakene ikke medfører ulemper for allmennheten, da områdene rundt fritidseiendommen kan benyttes på samme måte, og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som i dag.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Vilårene i § 19-2 andre ledd, andre punktum anses oppfylt.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges på bakgrunn av kommunens frie skjønnsutøvelse.

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 tillatelsen 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 |
|--------------------------------|--------|--------|--------|
| Fritidsbolig | 11 400 | 1 | 11 400 |
| Dispensasjon fra arealformålet | 8 360 | 1 | 8 360 |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Jan Aasdalen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Jan Erik Kirkeby

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Østre Linje Arkitektur Og Landskap As

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.