



Håkon Johannes Krogh
Kroksundveien 861
1860 TRØGSTAD

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
14.05.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/68 - 7	

Gbnr 89/5 - Kroksundveien 867 - Vedtak i dispensasjonssak - Riving og oppføring fritidsbolig

Delegasjonssaksnr.: 45/19

Tiltak: Riving og oppføring fritidsbolig
Byggested: Gbnr : 89 / 5 Kroksundveien 867
Tiltakshaver: Håkon Johannes Krogh

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 gis tiltakshaver Håkon Johannes Krogh dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og fra byggegrensen mot Øgderen i kommuneplanbestemmelse § 4.7 i Kommuneplan 2018-2029.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ny fritidsbolig skal ha materialer og fargevalg som står i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra, omgivelsene og naturen.
- Plasseringen til den nye fritidsboligen skal være på samme sted som eksisterende fritidsbolig, og i henhold til innsendte situasjonsplan.
- Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad, og hensynstas ved alle arbeider i tiltaket.
- Det skal ikke benyttes lysreflekterende materiale på takflater.
- Ny fritidsbolig skal ikke overstige 35 m² i BYA.
- Mønehøyden til ny fritidsbolig skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Maksimal fasadehøyde (både møne- og gesimshøyde) i eksponert retning mot vannet skal ikke overstige 5,5 m målt fra eksisterende terreng.
- Det må søkes om tillatelse til tiltak for riving og oppføring av fritidsbolig.



Bakgrunn

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 18.02.2019. Søknaden var komplett 20.03.2019 etter uttalelser fra berørte myndigheter.

Tiltaket

Det søkes om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med maksimalt BYA på 35 m².

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes kommuneplan 2018-2029, vedtatt 07.02.2018. Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål. Det omsøkte tiltaket er i strid med arealformålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Øgderen i kommuneplanbestemmelse § 4.7, og krever således dispensasjon fra arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7.

Kommunen ga tillatelse til fradeling, av eksisterende fritidsbolig med tomteareal på omtrent 650 m² til uendret bruk, i vedtak av 07.09.2018. Ny grunneiendom er ikke opprettet.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Østfold Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«Fylkesmannen uttalte seg i brev datert 18.07.2018 til søknad om dispensasjon for fradeling av to fritidseiendommer på stedet. I vår konklusjon skrev vi at vi ikke ville ha noen innvendinger til fradelingen. Vi forutsatte imidlertid at tomtegrensen ned mot vannet ble begrenset, slik at en sone nederst mot Øgderen fortsatt blir liggende på grunneiendommen. På kart over området og kart vedlagt søknaden fremgår ikke grensene på den fadelte tomte.

Vi ser imidlertid at ny planlagt hytte vil ligge noe lenger vekk fra vannet enn eksisterende. Ny planlagt hytte vil også ha en begrenset størrelse. Vi kan dermed ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til ivaretagelse av allmenn ferdsel og bruk av strandsonen på stedet. Vi forutsetter imidlertid at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Fylkeskonservatoren har ingen merknader.

Naboforhold og andre berørte

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av naboeiendommer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Vurdering etter naturmangfoldloven

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 for skade på naturmangfoldet. Det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. 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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11,



kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan 2018-2029, og i strid med byggeforbudet langs vassdrag 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:

Hovedhensyn bak byggeforbudet i 100-meters beltet mot 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 landbruks-, natur- og friluftsmål, hvor områdene skal sikres og benyttes landbruksdrift og ellers skal eksisterende natur- og vegetasjonsforhold bevares. Vurderingen gjøres derfor samlet for arealformålet og byggeforbudet langs vassdraget.

Det søkes i denne saken om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig som er på omtrent 25 m², inkludert frittstående bod, og oppføring av ny fritidsbolig på samme sted som eksisterende. Arealet til ny fritidsbolig er i søknaden opplyst til å ikke overstige 35 m². Kommunen ga tillatelse til fradeling, av eksisterende fritidsbolig med tomteareal på omtrent 650 m² til uendret bruk, i vedtak av 07.09.2018. Ny grunneiendom er ikke opprettet.

Endringen på eiendommen vil være minimal i fysisk størrelse. Ny fritidsbolig blir omtrent 10 m² større i BYA enn eksisterende bebyggelse, men ny fritidsbolig trekkes noe lenger fra vannet. I tillegg blir det en bygning istedenfor to bygninger som det er i dag. Det visuelle helhetsinntrykket vil endres noe, men etter bygningsmyndighetens syn vil denne endringen være særdeles liten, og således av liten betydning. Dette gjelder særlig dersom materialer og fargevalg på fasader harmonerer med naturen og omgivelsene, og ikke stikker seg ut fra disse.

Omkring eksisterende bebyggelse er det rikt med naturlig vegetasjon. Da tiltaket i liten grad vil berøre vegetasjonen da tiltakets fysiske størrelse er liten, og dersom det også settes som vilkår at eksisterende vegetasjon rundt fotavtrykket til bygningen skal bevares, bidrar også det i dette tilfellet til at eksponeringen av bygningen og landskapsbildet ikke endres i særlig grad. Tiltaket berører ikke



dyrket mark, opparbeidet turområde eller andre kjente ferdselsårer. Eksisterende fritidsbolig med tomteareal er som nevnt tillatt fradelt til uendret bruk, og etter bygningsmyndighetens vurdering vil riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny med omtrent samme størrelse heller ikke endre bruken av eiendommen.

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.

Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at hensynene bak arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 ved å gi dispensasjon i denne saken er i all hovedsak av individuell karakter. Tiltakshaver skriver i søknaden at bygget blir bedre og penere. Eksisterende bygg er etablert på 1940-tallet og oppføring av nytt bygg vil naturlig måtte oppføres og være i henhold til gjeldende tekniske krav. Det nye bygget vil ha bedre standard enn eksisterende bygg. Det er en samfunnsmessig fordel at byggverk vedlikeholdes og opprettholder en bygningsmessig god standard, eller erstattes med nytt bygg, dersom det er for omfattende arbeid som må utføres for at bygget skal ha en sikker og brukbar standard til den godkjente bruk.

Ulemper ved å innvilge dispensasjon er presedensvirkningen, og at landskapet i noen grad berøres. Berøringen av landskapet er etter bygningsmyndighetens vurdering særdeles liten, slik at den ulempen neppe kan tillegges særlig vekt i denne saken. Når det gjelder presedensvirkningen vurderes også denne ulempen til å ha mindre vekt i dette tilfellet da bruken av eiendommen ikke endres, da tiltaket er begrenset i størrelse og dersom det settes vilkår som nevnt ovenfor.

Etter bygningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon 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 i dette tilfellet.

Konklusjon:

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

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringsone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og



meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på 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 Trøgstad 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.

Beskrivelse	Antall	Beløp
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		4460

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Hans Gunnar Raknerud
avdelingsleder
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

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 Trøgstad 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 Trøgstad 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 Trøgstad 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.