



Knut Aarum As
Hølandsv 18
1860 Trøgstad

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/7558 - 10 / INGSVENS

14.03.2023

Gbnr 745/24 - Båstadveien 1106 - Gråvannsfiler og tilbygg hytte - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Gråvannsfiler og tilbygg
Byggested: Gbnr 745 / 24 Båstadveien 1106
Tiltakshaver: Siri Lervik
Ansvarlig søker: Knut Aarum AS

Vi viser til søknad mottatt 22.08.2022. 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: 247/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 22.08.2022, komplett 01.03.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra Trøgstad kommuneplanbestemmelse § 4.8 b) og § 5.3 f), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

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. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, 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

Gråvannsfiler og tilbygg.

| Arealer til matrikkelen | Bebygd areal – BYA | Bruksareal – BRA | Bruttoareal – BTA |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Plan 1 | | 7,5 m ² | 9 m ² |
| SUM | 9 m ² | 7,5 m ² | 9 m ² |

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 22.08.2022 og 19.09.2022
2. Tegninger mottatt 11.12.2022

Saksgang/historikk

- Søknad om sanitærabonnement og søknad om utslippstillatelse ble mottatt av kommunen 21.08.2022. Disse to søknadene viste seg å være registrert inn til feil avdeling, og søknadene ble deretter overført til riktig enhet – Forvaltning vann og avløp, i egen SAK 23/896.
- Søknad fra ansvarlig foretak om gråvannsfiler på hytte ble mottatt 22.08.2022.
- Uttalelse fra Statens vegvesen med videresending av søknad om dispensasjon fra avstand til vei, ble mottatt 09.09.2022.
- Søknad om dispensasjon fra LNF-formålet ble mottatt 19.09.2022.
- Mangelbrev ble sendt 21.10.2022.
- Tiltakshaver gjorde saksbehandler oppmerksom i mailkorrespondanse utført i oktober 2022, at det var lagt ved feil naboliste tilknyttet mangelbrevet. Riktig naboliste ble deretter sendt til tiltakshaver.
- Ny dokumentasjon ble mottatt 11.12.2022.
- Merknad til nabovarsel fra Statens vegvesen ble mottatt 20.12.2022.
- Tillatelse til utslipp av gråvann for fritidsbolig ble godkjent i SAK 23/896 den 01.03.2023, søknad ble da komplett.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert følgende merknad:

Gbnr 780/2 - Statens vegvesen, datert 20.12.2022. Merknaden gjelder at tilbygget til hytta ikke vil komme i strid med byggegrensen som er satt til 50 m til Rv22, da avstanden fra tilbygget til midten av veien på det nærmeste vil komme ca 51,4 m fra riksvegen. Basert på sakens opplysninger mener de at en eventuell dispensasjon, behandlet av kommunen, kan innvilges.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Det foreligger uttalelse fra Statens vegvesen datert 09.09.2022:

Statens vegvesen informerer at de har mottatt søknad om dispensasjon fra byggegrense for oppføring av gråvannsanlegg på eiendom med gbnr 745/24 – Båstadveien 1106. Byggegrensen til Rv22 er fastsatt i Trøgstad kommuneplan, og skal derfor behandles av Indre Østfold kommune. Kort

oppsummert uttaler Statens vegvesen at kommunen kan gi dispensasjon fra byggegrensen for etablering av renseanlegg.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Trøgstad (PlanID 0122201601).

Eiendommen er omfattet av arealformål LNF for spredt bolig fritids- eller næringsbebyggelse.

Tiltakene er ikke i tråd med planens formål og bestemmelser. Plassering av gråvannsfiler krever dispensasjon fra byggegrense langs vei og LNF-formålet, og tilbygg til hytte krever dispensasjon fra LNF-formålet.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan, uendret.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Uendret. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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

Høydeplasseringen godkjennes til kote 181,5, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 19.09.2022, 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 foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen. Tiltakene plasseres på fjellgrunn.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om tillatelse til utslipp av gråvann for fritidsbolig i eget vedtak av 01.03.2022, SAK 23/896.

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 regulert byggegrense langs Rv22 i Trøgstad kommuneplan § 4.8 b), og arealformålet LNF i kommuneplanbestemmelse § 5.3 f).

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 vei:

Hensynet bak byggegrense langs vei er å sørge for trafiksikkerhet, framkommelighet, samt tilstrekkelig plass til vedlikehold, utbedring og utvikling av infrastruktur. Et annet hensyn er å ivareta miljøet langs veien.

Vi kan ikke se at hensynet til trafiksikkerheten er avgjørende i denne saken. Renseanlegget plasseres sør-vest for eksisterende hytte, ca 45,5 m fra Rv22, og vil etter bygningsetatens vurdering ikke hindre sikten langs veien, være til hinder for brøyting og snøopplag, eller eventuell fremtidig utbedring av veien. Renseanlegget vil ikke virke som et blikkfang eller på noen annen måte være til sjenanse for trafikantene langs veien. Det vil heller ikke utgjøre noen risiko for påkjørsel.

LNF-formålet:

Hensynet bak LNF-formålet er å tilrettelegge for landbruk, hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer og hindre fortetting eksempelvis med flere våningshus enn det landbrukseiendommen krever. LNF-formålet skal også sikre naturområder, allemannsrett og bevare natur.

Omsøkte tiltak består av et renseanlegg som plasseres på fritidseiendommens retning mot sør-vest, og et tilbygg til hytte på ca 9 m², på hyttens fasade mot øst. Begge tiltakene krever dispensasjon fra LNF-formålet. Da LNF-formålet skal ivareta landbruksområder er det vanskelig å se at omsøkt tiltak utfordrer hensynene bak formålet. Fritidseiendommen ligger i et etablert hytteområde og det er et godt stykke til nærmeste driftsenhet. Det er viktig å ivareta og stimulere hytteområdene i kommunen. En hytteeiendom har andre behov enn en landbrukseiendom, og det kan synes urimelig at de hytteeiendommene som faller inn under et LNF-formål ikke skal kunne videreutvikles og vedlikeholdes i tråd med de behov en hytteeiendom har.

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. Byggningsmyndigheten 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 byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen 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 med gråvannsanlegget er at det gagnar ikke bare tiltakshaver, men også selve hyttenaboene og miljøet rundt i hytteområdet, ved at avløpsvannet fra vanlig husholdning, som eks: avløp fra kjøkken, vaskerom og bad (unntatt vannklosett), infiltreres i stedlige masser og fordrøyes i terrenget. Anlegget vil være med på å hindre forurensning av naturen i det aktuelle området. Det er ingen brukerinteresser som vil bli påvirket av utslippet.

Tilbygget til hytta som skal romme et bad på ca 7,5 m² BRA (bruksareal), vil være av individuell karakter, men er høyst aktuell for å imøtekomme dagens standard hva gjelder sanitære og hygieniske forhold. Plasseringen av tilbygget vil ikke berøre naboers eller gjenboers interesse i vesentlig grad, da det for det første ikke er særlig stort i seg selv, og at det for det andre blir liggende forholdsvis skjult bak eksisterende skog og kratt i området. Tilbygget blir en forlengelse av dagens skrånende tak mot øst, og vil ikke virke ruvende i landskapet.

Byggningsmyndigheten vurderer det slik at begge tiltakene ikke medfører ulemper for allmennheten og heller ingen andre vesentlige ulemper, da områdene rundt fritidsboligen kan benyttes på sammen måte og med samme opplevelse av området, samt utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

Etter en samlet vurdering har byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Byggningsmyndigheten 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 byggningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

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

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

| Gebyr | Pris | Antall | Beløp | Merknad |
|--|------|--------|-------|---------|
| Bygningsteknisk installasjon tkl. 1 | 2280 | 1 | 2280 | |
| Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser | 4560 | 1 | 4560 | |
| Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt | 6840 | 1 | 6840 | |

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Rune Kjell Wang

Siri Lervik

Mottakere:
Knut Aarum 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.