



Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 Slitu

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/6452 - 7 / ANNSTR1

03.10.2023

Gbnr 462/34 - Vatnveien 311 - Fasadeendring og dispensasjon - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Fasadeendring
Byggested: Gbnr 462 / 34 Vatnveien 311
Tiltakshaver: Anneli Noste Måleng
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Vi viser til søknad mottatt 01.08.2023. 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: 848/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 01.08.2023, komplett 04.08.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra forbud mot bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 meter fra strandlinjen, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Vilkår for dispensasjonen:

1. Fritidsboligen skal etter gjennomføring av tiltaket fremstå på en slik måte at materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg ikke blir unødig eksponert i landskapsbildet.

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:

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

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

Omsøkte tiltak omfatter fasadeendring med utskifting av panel, dører og vinduer. Mot syd endres fasaden fra 3 like vinduer til 5 vinduer av ulik utforming og én dør. Fasaden mot øst får ny ytterdør med større glassfelt. Mot nord endres fasaden fra tre vinduer av ulik størrelse til to av lik størrelse. Mot vest skiftes eksisterende verandadør og vindu ut med vindu og skyvedør med større glassfelt.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 01.08.2023.
2. Tegninger mottatt 01.08.2023 og 04.08.2023.

Saksgang/historikk

Søknad kom inn 01.08.2023. Ettersendt dokumentasjon 04.09.2023. Søknad komplett 04.08.2023. Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 18.09.2023. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken datert 28.09.2023.

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

Saken har vært oversendt Viken fylkeskommune og Statsforvalteren Oslo og Viken for uttalelse.

Viken Fylkeskommune har i brev datert 18.09.2023, blant annet uttalt følgende:

«Tiltaket innebærer blant annet utskifting av kledning og vinduer, slik at det blir større vinduer mot sørøst (mot Lyseren) og sørvest. Fritidsboligen ligger på første rad mot vannet, med en avstand på ca. 10 meter fra vannet. Økt størrelse på vindusflater gir mer lysrefleksjon, økt lysspredning og dermed økt synlighet i landskapet. Vi ber kommunen om å vurdere uheldig landskapspåvirkning av store vindusflater. For å begrense fjernvirkning bør det stilles vilkår vedrørende farger og materialbruk. (...)

Vi har ingen vesentlige innvendinger til søknaden, men ber kommunen være oppmerksom på landskapspåvirkning, jf. hensynene i pbl. § 1-8. Det forutsettes at kommunen gjøre en grundig vurdering av vilkårene i pbl. kapittel 19. Begge vilkårene må være oppfylt for at det skal kunne gis dispensasjon. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Statsforvalteren Oslo og Viken har i brev datert 28.09.2023, blant annet uttalt følgende:

«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Vi kan ikke se at omsøkte fasadeendringer vil medføre vesentlige ulemper for de nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta i strandsonen. Vi vil anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsarbeider og fargevalg, slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi anbefaler at det settes vilkår om de elementer som er nevnt i vår vurdering. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (planID 0123201401). Tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.3.1 pkt. a om at bygge- og anleggstiltak ikke tillates nærmere strandlinjen enn 30 meter. Øvrig er tiltaket i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Berøres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

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

Berøres ikke av tiltaket.

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

Berøres 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

Omsøkte tiltak er i strid med forbud mot bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 meter fra strandlinjen, jf. 2.3.1 bokstav A i kommuneplan for Spydeberg 2016-2028.

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:

Hensynet bak forbudet om bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 meter fra strandlinjen er blant annet at natur- og kulturmiljø skal være uberørt, samt at det ikke skal foretas tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Dispensasjon medfører at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men bygningsmyndigheten mener at hensynets ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at eiendommen allerede i stor grad er privatisert med fritidsbolig. I tillegg øker ikke tiltaket bygningsmassen, men inntrykket av fritidsboligen med større vindusflater vil kunne oppfattes som noe mer eksponert i det totale landskapsbildet.

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 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 ved å innvilge dispensasjon er i hovedsak av individuell karakter. Den eksisterende fritidsboligen er av eldre dato, og har med det behov for modernisering og rehabilitering. Det er en fordel at eksisterende bygningsmasse vedlikeholdes, fremfor at den forfaller. En dispensasjon fører ikke til at bebyggelsen plasseres nærmere Lyseren eller gir økt bebygd areal, derimot vil tiltaket gi bruks- og nytteverdi for eierne av eiendommen også i fremtiden.

Ulempene ved dispensasjon er generell nedbygging av strandsonen og utilgjengelighet for allmennheten. Eiendommen har vært bebygd og benyttet som fritidseiendom i flere tiår, og vil nok for allmennheten allerede i stor grad fremstå som privatisert. Gjeldende tiltak fører ikke til noen ytterligere nedbygging av strandsonen, men større vindusflater vil føre til noe mer lysrefleksjon, økt lysspredning og dermed økt synlighet i terrenget. Det er stilt vilkår for tillatelsen vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg, slik at bygningen ikke blir unødig eksponert i landskapsbildet. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten 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.

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
Fasadeendring/skilt/reklame/innhegning tkl. 1	3800	1	3800	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Anne Sofie Strekerud
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Anneli Noste Måleng

Jørn Tore Måleng

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Sh Prosjekt 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.