



Øystein Eriksen Siv Ark MNAL
Hedmarksgata 13
0658 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/32153 - 10 / CECBERGS

Dato:
23.10.2020

Gbnr 462/11 - Lyserenveien - Tilbygg, påbygg og tilknytning VA fritidsbolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: tilbygg, påbygg og tilknytning VA fritidsbolig
Byggested: Gbnr 462 / 11 Lyserenveien
Tiltakshaver: Isabel Gjertsen
Ansvarlig søker: Øystein Eriksen Siv Ark MNAL

Vi viser til søknad mottatt 03.09.2019. 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: 900/20

Vedtaket:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 03.09.2019, komplett 14.09.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 bokstav a) for tilbygg og påbygg til eksisterende fritidsbolig som omsøkt, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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 bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter.

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
3. 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

tilbygg, påbygg og tilknytning VA fritidsbolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		36 m ²	38,7 m ²
SUM	33 m ²	36 m ²	38,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 03.09.2020
2. Tegninger mottatt 03.09.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 03.09.2019. Søknaden manglet noe av den dokumentasjon som er nødvendig i henhold til pbl § 21-2 og SAK10 § 5-4, som komplett nabovarsling og søknad om dispensasjon. Komplette søknad kom inn til kommunen 14.09.2020 og overordnede myndigheters uttalelsesfrist løp ut 08.10.2020.

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/etter andre lovverk

Det er etterspurt uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune. Uttalelse fra Viken Fylkeskommune kom inn etter fristen for uttalelse hadde løpt ut.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er i kommuneplanen bestemmelser fastsatt et byggeforbud for de tiltak som er nærmere strandlinjen enn 30 meter. I dette tilfellet er hytta kun 8 meter fra vannet. Selv om tiltaket ikke trekkes nærmere vannet vil

utvidelsen bli forholdsvis stor. Vi ser det derfor som viktig at kommunen nøye vurderer tiltaket, og om en dispensasjon i saken kan gi en vanskelig håndterbar praksis for senere saker.

Omsøkte hytte ligger i et område hvor strandsonen ned mot sjøen allerede er forholdsvis tett bebygd, slik at de nasjonale og regionale interessene her er mindre fremtredende. Omsøkte tiltak vil bli oppført på sørvest og nordøstsiden av dagens hytte, på arealer som allerede er bebygd. Vi ber imidlertid kommunen særlig vurdere hensynene til landskap og til en generell nedbygging av strandsonen.

Ved en eventuell dispensasjon vil vi sterkt anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig fremtredende i landskapsbildet. Dette gjelder særlig eksponering mot Lyseren.»

Viken fylkeskommune har følgende vurdering:

«I 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Det er i kommuneplanen bestemmelser fastsatt et byggeforbud for de tiltak som er nærmere strandlinjen enn 30 meter. I dette tilfellet er hytta mindre enn 8 meter fra vannet. Selve tiltaket innebærer ikke at hytta kommer nærmere vannet, men arealet som utvides er relativt stort.

Fylkeskommunens er av den oppfatningen at hytta har ikke noen kulturhistorisk verdi. Fylkeskommunen deler Fylkesmannens vurdering at en dispensasjon i denne saken kan gi en vanskelig håndterbar praksis for senere saker.

Ved en eventuell dispensasjon vil Fylkeskommunen anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig fremtredende i landskapet, særlig mot vannet. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401) og arealformål fritidsbebyggelse. Tiltaket er i tråd med planens formål, men tilbygg og påbygg er i strid med byggeforbudet innenfor 30 meter langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 bokstav a). Søknad om dispensasjon fra bestemmelsen er datert 17.06.2020 og behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.09.2020, 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.

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.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver ved igangsettingstillatelse.

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om sanitærabonnement, se vedlegg.

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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynene bak byggeforbud langs sjø- og vassdrag er at strandsonen skal holdes ubebygd for å bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og naturlig vegetasjon urørt. Dette for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter skal sikres uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 30 meter langs Lyseren for tilbygg og påbygg til eksisterende fritidsbolig. Eksisterende fritidsbolig har et BYA på 57 m², og etter utvidelsen vil samlet BYA være 90 m². Mønehøyden heves fra 3,2 meter til 4 meter. Tiltaket oppføres ikke nærmere vannet enn eksisterende bygning som ligger omtrent 6,3 meter fra vannkanten. Tilbygg oppføres på begge kortsider av eksisterende fritidsbolig, altså nordøst og sørvest, i tillegg endres fasaden mot vannet noe ved innsetting av flere vindusflater.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører tiltaket en mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i et område som på nåværende tidspunkt allerede er forholdsvis mye nedbygd. Utvidelsen

og endringen av fritidsboligen skjer derfor på et område som også på nåværende tidspunkt oppfattes av allmennheten som sterkt privatisert og tilhørende fritidsboligen, ettersom det i dag er plattinger på området. Bygningsmyndigheten mener videre at tiltaket i liten grad vil endre landskapsbildet og forringe allmennhetens oppfattelse av naturen og området. Flere av fritidsboligene på naboeiendommene langs vannet var oppført allerede i 1964. Økningen av vinduer på fasaden mot vannet er forholdsvis liten i forhold til eksisterende bebyggelse langs vannet, både på denne eiendommen og naboeiendommene. Eventuell økning i lysrefleksjoner ved ferdsel på vannet blir derfor etter bygningsmyndighetens vurdering minimal, om det i hele tatt blir noen økning.

Tiltaket berører ikke kjente turstier eller andre ferdselsårer, og forringer ikke allmennhetens tilgang til vannkanten ytterligere da det blir liggende igjen et ubebygde belte på omtrent 13 meter på nordøstsiden av eiendommen.

Etter dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak byggeforbudet i 30-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom man setter følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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.

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.

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 i denne saken er kun av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i særlig liten grad ettersom tiltaket innebærer en mindre vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig, tiltaket er forholdsvis lite i egen størrelse og det er lite eksisterende vegetasjon som berøres av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten da området nordøst for fritidsboligen kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av området og utøvelsen av friluftsliv som på nåværende tidspunkt. Presedensvirkningen vurderes i dette tilfellet også å være liten, da det allerede er skapt en presedens for innvilgelse av dispensasjon for tiltak til eksisterende fritidsboliger innenfor 30 meter langs Lyseren i dette området, og bebyggelsen ikke trekkes nærmere vannet enn eksisterende fritidsbolig. Etter bygningsmyndigheten syn er

det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet når man har med tidligere nevnte vilkår, 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.

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

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Viken

Isabel Gjertsen

Viken Fylkeskommune

Mottakere:
Øystein Eriksen Siv Ark MNAL

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 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 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. Fylkesmannen 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.