



Øystein Eriksen Siv Ark MNAL
Hedmarksgata 13
0658 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:
20/32153 - 20 / CECBERGS

Dato:
14.02.2022

Gbnr 462/11 - Lyserenveien - Tilbygg, påbygg og tilknytning VA fritidsbolig - Endring av tidligerer gitt tillatelse

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 om endring av tillatelse til tiltak, mottatt 21.10.2021. 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:

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til endring av tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 21.10.2021, komplett 23.11.2021, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 bokstav a) for omsøkte tiltak, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis med følgende vilkår:

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

Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år etter den opprinnelige tillatelsen 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		m ²	m ²
SUM	90 m ²	m ²	m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 21.10.2021
2. Tegninger mottatt 21.10.2021

Saksgang/historikk

Det ble gitt tillatelse og dispensasjon til tiltaket den 23.10.2020. Søknad om endring av tillatelse av 23.10.2020 kom inn 21.10.2021. Supplerende dokumentasjon, søknad om dispensasjon, kom inn til kommunen 23.11.2021.

Det søkes om endring av tidligere gitt tillatelse ved å endre mønehøyden fra 4,55 meter til 5 meter på det opprinnelige godkjente tiltaket. I tillegg endres bebygd areal fra 85 m² til 90 m², og vindusplassering og størrelser endres noe på tre fasader.

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 innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren har følgende vurdering:

«Vi har tidligere i brev datert 10.09.2020 uttalt oss til søknad om dispensasjon for tilbygg og heving av tak på fritidsbolig og tilknytning offentlig vann- og avløpsanlegg.

I vår uttalelse skrev vi blant annet at omsøkte hyttes beliggenhet i strandsonen, i et område som allerede var forholdsvis tett bebygd, medførte at de nasjonale og regionale interessene her var

mindre fremtredende. Vi ba imidlertid om at kommunen, ved sin behandling, særlig vurderte hensynene til landskap og til en generell nedbygging av strandsonen. Vi ba også kommunen vurdere faren for en vanskelig håndterbar presedens i andre saker. Dersom det ble innvilget dispensasjon anbefalte vi at det ble satt vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke ble liggende unødigfremtredende i landskapet.

Vi kan ikke se at den nye søknaden inneholder momenter som tilsier at vi vil endre tidligere vurderinger og anbefalinger.

Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 19. Vi viser også til brev til kommunen datert 17. september 2020 som beskriver innhold i oversendelser ved forespørsel om forhåndsuttalelse, og til dispensasjonsveiledere utarbeidet av Fylkesmannen som ligger på vår hjemmeside: <https://www.statsforvalteren.no/oslo-ogviken/plan-og-bygg/>. Ellers viser vi til Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022 og oversikt over føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde. Vi anbefaler også nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus.»

Viken fylkeskommune har følgende vurdering og konklusjon:

«Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter kapittel 19 i Pbl. Eventuell presedensvirkning må vurderes.

Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for 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 23.10.2021, 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

Omsøkte tiltak er i strid med byggegrensen langs Lyseren bestemmelse § § 2.3.1 bokstav a) i kommuneplan 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:

Hensynene bak byggeforbud langs sjø- og vassdrag er at strandsonen skal holdes ubebygget 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 å sikre at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers

helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter skal bevares, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdraget for tilbygg med BYA 22,2 m² på nordsiden av eksisterende fritidsbolig og tilbygg med BYA omtrent 16,7 m² på sørsiden. Det søkes også om å heve gesims- og mønehøyde til 3,19 meter og 5 meter. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke tiltaket og endringen av eksisterende bebyggelse stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene eller endre landskapsbildet i særlig grad, særlig dersom tiltaket utføres i materialer og farger som er tilpasset omgivelsene og ikke stikker seg ut fra omgivelsene. Bygningsmyndigheten mener tiltaket har en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og utvidelsene er også innenfor kommuneplanens bestemmelser om utforming av bebyggelsen innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse.

Fritidsboligen får noe mer vindusareal på fasade sørøst mot vannet. Denne endringen kan gjøre fritidsboligen mer eksponert sett fra vannet grunnet lysrefleksjoner, men bygningsmyndigheten finner at forholdet likevel ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilside, da vannkanten både nordover og sørover er forholdsvis tett bebygd med eksisterende fritidsboliger.

Det går frem av tilgjengelig flyfoto at fritidsboligen var oppført i 1978. Flere av de omkringliggende fritidsboligene var oppført allerede i 1964. Utvidelsen og endringen av fritidsboligen skjer således på et område som også på nåværende tidspunkt oppfattes som sterkt privatisert. Tiltaket vil derfor ikke medføre endringer i bruken av eiendommen eller opplevelsen av området. Bebyggelsen trekkes ikke nærmere vannet ved gjennomføringen av tiltaket enn eksisterende plassering.

Det er ingen turstier eller andre kjente ferdselsårer som berøres av tiltaket, og tiltaket forringer således ikke allmennhetens eksisterende tilgang til vannkanten. Det blir liggende et ubebygde belte med bredde på omtrent 13 meter nordøst på 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 hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, og viser for øvrig til andre myndigheters uttalelser 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.

Fordeler i denne saken er kun av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlig ulemper. Naturen berøres i særlig liten grad ettersom tiltaket i seg selv er lite i størrelse og ettersom mesteparten av tiltaket plasseres over eksisterende bebyggelse. Dersom tiltaket også får materialer og farger som tilpasser seg omgivelsene, og ikke stikker seg ut fra omgivelsene og naturen, mener bygningsmyndigheten at det heller ikke er vesentlig ulemper for omgivelsene. Det er ingen vegetasjon som berøres av tilbygget. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten da omkringliggende område kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av naturen og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

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, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Endring av tillatelse	6080	1	6080	
Dispensasjonssak - delegert	8360	1	8360	Langs vassdrag

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Isabel Gjertsen

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 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.