



Fjeldstad Prosjektering As
Solbergfossveien 824
1821 Spydeberg

Deres ref.:

Vår ref.:

23/1195 - 14 / ANNSTR1

Dato:

27.06.2023

Gbnr 462/7 - Vatnveien 201 - Riving, oppføring av ny fritidsbolig og dispensasjon - Rammetillatelse

Tiltak: Riving, oppføring av ny fritidsbolig og dispensasjon
Byggested: Gbnr 462 / 7 Vatnveien 201
Tiltakshaver: Kari Helene Molle Bråten
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering As

Vi viser til søknad mottatt 26.01.2023.

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: 580/23

Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 26.01.2023, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra krav til reguleringsplan og forbud mot bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 meter fra strandlinjen, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Vilkår for dispensasjon:

1. Den nye fritidsboligen skal etter utbygging fremstå på en slik måte at terrengarbeider, 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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Erklæringer om ansvarsrett.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.

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

Omsøkte tiltak omfatter riving av eksisterende fritidsbolig med overbygg på terrasse, samt oppføring av ny fritidsbolig med hems og dispensasjon.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Fritidsbolig	73,7 m ²	65,2 m ²	73,7 m ²
SUM	73,7 m ²	65,2 m ²	73,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 11.05.2023.
2. Tegninger mottatt 10.05.2023.

Saksgang/historikk

Rammesøknad kom inn 26.01.2023. Søknad om dispensasjon mottatt 28.02.2023. Brev om anmodning om omprosjektering på bakgrunn av Statsforvalterens uttalelse datert 12.04.2023 ble sendt ansvarlig søker og tiltakshaverne. Omprosjektert plassering av ny fritidsbolig mottatt 10.05.2023 og 11.05.2023. Søknad komplett 11.05.2023.

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

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

Viken fylkeskommune har i brev, datert 03.04.2023, blant annet uttalt følgende:

«Saken har vært forelagt avdeling for kulturarv v/ Seksjon arkeologi og nyere tids kulturminner til uttalelse, og det foreligger ingen merknader til saken.

I alle dispensasjonssaker ber vi kommunen om å vurdere om hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer at tiltaket omfattes av unntaksbestemmelse 2.3.1 a. i kommuneplanen når det gjelder plassering nærmere enn 30 meter fra vannlinje. Det opplyses i søknaden at tiltaket vil kreve noe terrenginngrep, og vi spiller inn at disse må holdes til et minimum.

Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.»

Statsforvalteren har i brev, datert 28.03.2023, blant annet uttalt følgende:

«Med henvisning til vår vurdering vil vi sterkt fraråde en dispensasjon for omsøkte tiltak. Vi vil imidlertid se mer positivt på et alternativt forslag, hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.»

Etter omprosjektering ble tiltaket på nytt oversendt Statsforvalteren for uttalelse. De har av brev, datert 30.05.2023, blant annet uttalt følgende:

«Med bakgrunn i ovennevnte endringer for plassering av ny hytte samt opplysninger om eksisterende frittliggende bebyggelse, vil vi ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi forutsetter at det settes vilkår vedrørende terrengarbeider, materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi forutsetter imidlertid at det settes vilkår vedrørende 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 ikke i tråd med kommuneplanen, se pkt. om dispensasjon nedenfor.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 +169,10, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 11.05.2023, jfr. 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.

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 krav til reguleringplan jf. § 1.2.1 i kommuneplan for Spydeberg 2016-2028 og 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 av søknad om dispensasjon fra krav til reguleringsplan, jf. § 1.2.1 i kommuneplan for Spydeberg 2016-2028:

Vurdering punkt 1:

Hensynet bak kravet til reguleringsplan er blant annet at det sikres hvordan fritidsboligene utformes og området for øvrig, derimot har kommuneplanen for Spydeberg 2016-2018 en detaljert beskrivelse av de ytre rammene for utforming av fritidsboliger. Da behovet for utforming av fritidsboliger er klarlagt i kommuneplanen, avbøter dette til en viss grad behovet for en reguleringsplan for området. Omsøkte dispensasjon fra plankrav setter i liten grad til side hensynet bak bestemmelsen.

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. Det at en tiltakshaver skal stå for kostnaden av en områderegulering alene, vil fremstå som urimelig. Dette med bakgrunn i at området er å anse som utbygd, og har vært det i flere tiår, samt at kommuneplanen stiller noe krav til utformingen av fritidsboliger.

En ulempe ved å innvilge dispensasjon er at kravet til estetikk og en enhetlig utforming av området ikke reguleres like detaljert, som om det hadde vært en reguleringsplan for området. Derimot kan ikke forholdet vektlegges i stor grad, da området allerede er å anse som utbygd. 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.

Vurdering av søknad om dispensasjon for bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 meter fra strandlinjen, jf. § 2.3.1 bokstav a i kommuneplan for Spydeberg 2016-2028:

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 almennhetens tilgang til strandsonen. Dispensasjon medfører at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men bygningsmyndigheten mener at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette med bakgrunn i at eiendommen allerede i stor grad er privatisert med fritidsbolig, en frittstående bod og offentlig vann- og avløp.

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, med moderniseringsbehov og med ulike tilbygginger som i følge søker gjør den vanskelig å utbedre. En dispensasjon fører ikke til at bebyggelsen plasseres nærmere Lyseren, men vil gi eiendommen vesentlig bedre arealutnytting.

Ulempene ved dispensasjon er generell nedbygging av strandsonen og utilgjengelighet for allmennheten. Eiendommen har i senere tid fått innlagt offentlig vann- og avløp, og er allerede i stor grad privatisert. Terrengtet foran fritidsboligen er i tillegg bratt og lite tilgjengelig for allmennheten. 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
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	Plankrav
Fritidsbolig	11400	1	11400	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	Byggeforbud langs vassdrag

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:
Geir Bråten

Kari Helene Mølle Bråten

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Fjeldstad Prosjektering 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.