



Kastler Skjeseth Architects AS MNAL  
Arups gate 18B  
0192 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/7921 - 8 / CECBERGS

Dato:  
28.09.2020

## Gbnr 463/1 - Lyserenveien 859 - Tilbygg, påbygg og fasadeendring - Rammetillatelse og dispensasjon

Tiltak: tilbygg, påbygg og fasadeendring  
Byggested: Gbnr 463 / 1 Lyserenveien 857  
Tiltakshaver: Tove Randi Karlsen  
Ansvarlig søker: Kastler Skjeseth Architects AS MNAL

---

Vi viser til søknad mottatt 30.01.2020.

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: 816/20

### Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 30.01.2020, komplett 02.07.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan Spydeberg 2016-2028 § 1.2.3, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
- Kommunen gir dispensasjon fra TEK17 § 14-1, jf. pbl § 31-2 første ledd, 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.

### Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

1. Erklæring om ansvarsrett

### 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](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### Tiltaket

tilbygg, påbygg og fasadeendring

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		18,6 m <sup>2</sup>	19,9 m <sup>2</sup>
Plan 1		16,4 m <sup>2</sup>	19,9 m <sup>2</sup>
SUM	15 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	39,8 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 02.07.2020
2. Tegninger mottatt 30.01.2020

### Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse kom inn til kommunen 30.01.2020. Søknaden manglet nødvendige søknader om dispensasjon, komplett situasjonsplan og opplysninger gitt i nabovarsel. Komplette søknad kom inn til kommunen 02.07.2020. Søknaden ble oversendt overordnede myndigheter for uttalelse, og uttalelsene kom inn 11.09.2020 og 16.09.2020.

### 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 foreligger uttalelser fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at planlagte tiltak vil berøre noen nasjonale eller vesentlige regionale interesser på stedet som vi skal ivareta. Vi vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider

*og fargevalg slik at våningshuset ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»*

Fylkeskommunen har følgende vurdering:

*«Fylkeskommunen slutter seg til kommunens vurdering. Tiltakene er forholdsvis små i nytt BYA, de er tilknyttet eksisterende våningshus og de medfører forholdsvis liten endring av våningshusets avstand. Fylkeskommunen mener også at det kan gis dispensasjon fra universell utforming og krav fra varmeisolasjon. Fylkeskommunen har i øvrig ingen merknad til saken.»*

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401) og arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltakene er i tråd med planens formål, men er i strid med byggeforbudet innenfor hensynssone H110\_31 i kommuneplanbestemmelse § 1.2.3. Søknad om dispensasjon er datert 09.12.2019 og presisering av søknad om dispensasjon er datert 02.07.2020. Søknad om dispensasjon blir behandlet i eget avsnitt nedenfor.

### **Vei og adkomst**

Endres ikke av tiltaket.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

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 høydeplassing**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendte tegninger mottatt 30.01.2020 og situasjonsplan, mottatt 02.07.2020, 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**

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og [«veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner»](#) må derfor følges.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **Vann og avløp**

Tilknytningsforhold endres ikke av tiltaket.

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.

### **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 søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1.2.3 og dispensasjon fra byggteknisk forskrift TEK17 § 14-1.

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 ulemperne 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.

#### Dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 1.2.3

Det er søkt om dispensasjon fra byggeforbudet innenfor hensynssone H110\_31 «Sikringszone nedslagsfelt drikkevann – Lyseren». Hensynssonen skal ivareta Lyseren som drikkevannskilde og rekreasjonsområde, og bevare biologisk mangfold i og ved innsjøen. Allmennheten skal sikres tilgang til Lyseren. Restriksjoner på utslipp av sanitært avløpsvann fra bolig- og hyttebebyggelse og tiltak innen landbruks skal motvirke forurensing av Lyseren. Innenfor hensynssonen vil det ikke kunne etableres næringsvirksomhet som potensielt utgjør en hygienisk risiko eller på annen måte forringer vannkvaliteten.

Det søkes i dette tilfellet om flere tiltak, tilbygg, påbygg og fasadeendring på eksisterende våningshus beliggende på eksisterende gårdstun. Bygningen ligger omtrent 110 meter fra vannkanten, og med de nye tiltakene vil bygningen fremdeles ha en avstand på omtrent 100 meter til vannkanten. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet. Tiltakene innebærer en liten utvidelse av eksisterende bebyggelse, og de er nært tilknyttet og godt tilpasset eksisterende bebyggelse og gårdstun. Tiltakene vil ikke endre allmennhetens ferdselsmuligheter i området, og de vil ikke endre utslippsforholdene og vil således ikke forringe det biologiske mangfoldet i og ved innsjøen.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltakene vil komme i konflikt med forvaltningsmålene i lovens §§ 4 og 5. Utfra tiltakenes 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 tiltakene ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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 i all hovedsak personlige fordeler for tiltakshaver som får endret og tilpasset huset som ønsket. Etter bygningsmyndighetens syn medfører likevel ikke en dispensasjon noen samfunnsmessige ulemper, ulemper for naturen eller andre vesentlig ulemper. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tiltakene ikke medfører ulemper for allmennheten, da området utenfor eiendommens innmark kan benyttes på samme og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt. Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon 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.

#### Dispensasjon fra TEK17 § 14-1

I utgangspunktet skal alle tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven, jf. pbl § 31-2 første ledd første punktum. Det vil si at tiltakene skal være i tråd med gjeldende byggteknisk forskrift TEK17. Kommunen kan etter bestemmelsens fjerde ledd gi unntak fra de tekniske kravene på visse vilkår. Unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd gjelder kun ved bruksendring, nødvendig ombygging eller rehabilitering, noe som ikke er tilfellet i denne saken. Det er i denne saken søkt om dispensasjon fra TEK17 § 14-1 og ikke fravik fra teknisk krav etter pbl § 31-2.

Søknaden begrunnes med at tiltakshaver ønsker å oppgradere bygget og gjøre det mer anvendbart enn det fremstår i nåværende tilstand uten å miste historisk særpreg og byggets synlige lafte-konstruksjon innvendig. Det søkes derfor dispensasjon på bakgrunn av byggets alder, bruk og konstruksjon. Det trekkes i søknaden frem at: *«Riktige energitiltak krever en individuell vurdering av bygningens kulturhistoriske verdi, byggeteknikk og konstruksjonsmåte. Huseier ønsker å unngå en komplisert isloasjon av yttervegger i bygget siden faren for bygningsfysiske følgeskader og forringing av tømmerkonstruksjonen samt tap av areal en vestentlig utlekting av vegger vil innebære. For øvrig vil oppfyllelse av energikravene skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til areal og konstruksjon, blant annet ved oppgradering av isolert tak, etasjeskiller samt nye vinduer og isolasjon av gulv. Innbygget inngangsparti og tilbygg utføres i stenderverk med fullverdig isolasjon noe som også medfører lavere energibehov.»*

Våningshuset er SEFRAK-registrert med tidsangivelse 1800 tallet, tredje kvartal. Bygningsmyndigheten er derfor enig med begrunnelse i søknaden om at det foreligger grunner som taler for å bevare bygningens historiske særpreg. Hensynene bak de generelle kravene til energi i TEK17 § 14-1 er behov for energieffektivisering, blant annet for å redusere utslipp av klimagasser og for at energieffektivisering gir lavere kostnader og redusert ressursbruk, både samfunnsøkonomisk og for den enkelte bygningseier. Energikravene er også satt for å gi god bo- og bygningskvalitet. Riksantikvaren skriver i veileder *«Råd om energisparing i gamle hus»* at ettersom gamle hus allerede er bygd, er klimabelastningen ved byggingen allerede tatt, og dette kan kompensere for at verneverdige hus ofte har et større energiforbruk enn nye hus. Det trekkes i søknaden frem at oppfyllelse av energikravene vil skje i så stor utstrekning som mulig, blant annet av isolert tak, etasjeskiller samt nye vinduer og isolasjon av gulv. I henhold til Riksantikvarens veileder er dette energitiltak som vil gi våningshuset energibesparelse og energieffektivisering i forhold til dagens situasjon, og etter bygningsmyndighetens vurdering vil bygningen vil derfor likevel få økt energibesparelse tross dispensasjon fra TEK17 § 14-1. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

Fordeler i denne saken er personlige fordeler for tiltakshaver og brukere av bygningen som får endret og tilpasset huset til ønsket bruk. Bygningen vil også få økt bokvalitet og energibesparelse sett i forhold til dagens standard, noe som også er samfunnsmessige fordeler. I tillegg er det en ressursmessig fordel at

eldre bygninger blir vedlikeholdt, reparert og brukt, sett opp mot alternativet at de forfaller, må rives og at det deretter bygges nye bygninger for å imøtekomme befolkningsveksten. Etter bygningsmyndighetens syn medfører ikke en dispensasjon noen vesentlig ulemper i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon 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.

### **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.

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:

Tove Randi Karlsen

Mottakere:

Kastler Skjeseth Architects AS 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.