



Christoffer Andre Moen
Snarveien 3a
1604 Fredrikstad

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2464 - 22 / ISAKLE

Dato:

14.09.2023

Gbnr 465/39 - Haukenesveien 52 - Fritidsbolig- Endring av tidligere gitt tillatelse- Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Fasadeendring av tilbygg til fritidsbolig
Byggested: Gbnr: 465/39 Haukenesveien 52
Tiltakshaver: Christoffer Andre Moen
Ansvarlig søker:

Vi viser til søknad mottatt 06.03.2023. 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: 688/23

Vedtak

- Indre Østfold kommune gir tillatelse til endring av tidligere tillatelse iht. søknad med vedlegg, mottatt 06.03.2023, komplett 01.09.2023 jf. pbl. §§ 20-2 jf. 20-4.
- Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformålet LNF (landbruks-, natur og friluftsmål) og byggeforbud langs Lyseren i LNF-områder i kommuneplanbestemmelse § 1.2.3 for endring av fasadene på tilbygget til fritidsboligen jf. pbl §§ 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Eksisterende terrasse og eksisterende uthus må rives før det kan gis ferdigattest for tilbygget.
- Tilbygget skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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:

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

Endring av fasadene på fritidsboligen. Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Fasadetegninger mottatt 23.08.2023
- Terreng/snitt-tegninger mottatt 01.09.2023

Saksgang/historikk

Vedtak om tillatelse til tiltak og dispensasjon ble gitt 07.03.2022. Søknad om tillatelse til endring av tiltak kom inn til kommunen 06.03.2023. På bakgrunn av tilbakemelding fra oss 22.03.2023 mottok vi søknad om dispensasjon og nabovarsling 10.04.2023. Søknaden ble sendt overordnede myndigheter til uttalelse 19.04.2023. Tilbakemelding ble sendt tiltakshaver i brev 21.06.2023 etter mottak av uttalelser til søknaden. Svar fra søker kom inn 26.06.2023. Ny tilbakemelding med bygningsmyndighetens foreløpige vurdering av tiltaket ble sendt 28.06.2023. Reviderte tegninger ble mottatt 30.06.2023. Søknad med presisering av dispensasjonsforhold ble mottatt 07.08.2023. Reviderte tegninger av fritidsboligen i terrenget ble mottatt 23.08.2023 og 01.09.2023.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Spydeberg kommune 2016 - 2028 (PlanID 0123201401) og arealformålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål). Eiendommen er innenfor sikringssonene nedslagsfelt drikkevann (H110_31). Hensynssonen skal ivareta Lyseren som drikkevannskilde og rekreasjonsområde, og bevare biologisk mangfold i og ved innsjøen. Allmennheten skal sikres tilgang til Lyseren.

Tiltaket er i strid med arealformålet LNF og byggeforbudet langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse § 1.2.3 første ledd. Det er søkt om dispensasjon for arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 1.2.3. Søknad om dispensasjon behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

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.

Sikkerhet mot fare

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Ingen endring.

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.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Søknad om dispensasjon

Søker har trukket frem at hele eiendommen med gbnr 465/39 er omsluttet av vann og at ingen steder på eiendommen er lengre strandlinjen enn 30 meter. Det er derfor ikke mulig å utføre tiltak på eiendommen uten dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsen § 1.2.3. Det er ikke ønskelig for tiltakshaver at hytten skal bære preg av å være bygd gjennom flere tidsepoker. Tiltakshaver ønsker å modernisere fritidsboligen slik at den oppfattes som helhetlig og at den faller naturlig inn i omgivelsene. Utdrag fra søkers begrunnelse i e-post mottatt 26.06.2023:

«Med tilbygget som skissert, vil det bli endringer i oppholdsarealene på eiendommen. I dag oppholder man seg hovedsakelig utendørs mot sør, som også er retningen med kortest avstand til vannet. Etter tilbygget vil det være naturlig å oppholde seg hovedsakelig mot vest og delvis nordøst, med avstander på ca 13 meter g.j mot vest og 16 meter g.j mot øst. Det er en avstand på 4 meter g.j mot sør, og 5,5 meter g.j mot nord for tilbygget. Hytten på naboeiendommen ligger mot vest, og det har ikke kommet noen merknader i nabovarslet. Både vest og nordvest er åpne områder med lange vannstrekninger uten innsyn fra naboeiendommer. Vedlagt finner du et bilde som illustrerer dette og normal ferdsel.

Ved å fjerne utebod (mot øst) og samle bebyggelsen, samt benytte gode materialvalg som Bergene Holm-nord kledning og sorte vinduer/detaljer, og ved å endre de naturlige oppholdsstedene på øya, mener ikke tiltakshaver at den private sonen rundt hytten øker. Hvis noe, kan det diskuteres om det er en reduksjon, med tanke på at opphold innendørs kan øke pga tilbygg, naturlig ferdselsmønster endres og bebyggelsen samles.

Tiltakshaver opplever at på grunn av øyas utforming og landskapet generelt, er det ikke naturlig å ferdes spesielt nær eiendommen ei heller anse øyen som "fri utmark", bortsett fra mot sørvest, som betraktes som en "gjennomgangspassasje" og ikke er et naturlig oppholdssted på grunn av sidannelse og avstand til fastland. Fasaden mot sør vil utelukkende bestå av rom med begrenset bruk, inkludert soverom i henhold til endringssøknaden. Med dette som utgangspunkt har tiltakshaver kommet med en løsning som avviker minimalt fra den opprinnelige godkjennelsen.»

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Det foreligger uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken. De er skeptiske til en eventuell dispensasjon. Utdrag fra deres uttalelse:

«I ny søknad er det planlagt endringer av fritidsboligens fasader og høyder. Det er blant annet både i hyttas fasader mot sør, øst, vest og nord planlagt større og flere vindusflater. Det er også planlagt en økning av fasadehøyden i forbindelse med endring av fallet på taket fra 6 til 4 grader. Vi mener at søknaden slik den foreligger med større og flere vindusflater, vil medføre at hytta blir liggende mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. Større vindusflater vil medføre at lysforurensingen fra hytta vil øke. Større og flere vindusflater kan også medføre at den private sonen omkring hytta øker.»

Det foreligger uttalelse fra Viken Fylkeskommune. Utdrag fra deres uttalelse:

«Det er tidligere innvilget dispensasjon fra arealformålet LNFR og byggeforbud langs vassdrag i LNFR områder for oppføring av tilbygg på ca. 42 m² til som ligger hytta ligger ca. 3 meter fra Lyseren. I vårt innspill til søknaden av 11.05.2021 vurderte vi at en utvidelse av hytta slik det var søkt om, ville være uheldig for friluftslivsinteressene da øya og vannområdene utenfor ville oppleves mer privat. Vi mente at eventuell dispensasjon i tillegg kunne skape presedens for tilsvarende saker. Vi mente at omsøkte dispensasjon kommer i konflikt med nasjonale føringer for ivaretagelse allmennhetsinteresser i 100-metersbeltet, og frarådet at det gis dispensasjon i saken.

Slik vi forstår gjelder endringssøknad nå fasade- og høydeendring mens BYA og plassering forblir uendret. Vi kan ikke se at disse endringene utløser krav om ny dispensasjonsbehandling. Vi opprettholder imidlertid vår tidligere vurdering og mener at tilbygget vil kunne forringe allmennhetens friluftslivsinteresser. Vi overlater til kommunen å vurdere endringssøknad.»

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet LNF og byggeforbudet langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse § 1.2.3 første ledd.

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:

Hovedhensynet bak arealformålet LNF (landbruks-, natur- og friluftsmål) er å sikre områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og i all hovedsak bevare landskapsbildet og naturlig vegetasjon. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Hensynene bak byggeforbud langs sjø- og vassdrag samsvarer i stor grad med hensynene bak arealformålet LNF. Strandsonen skal holdes ubebygget. Landskapet, naturen og vegetasjon skal bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden skal kunne gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter i henhold til lov om friluftslivet av 28 juni 1957 nr. 16, skal bevares uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv. Vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjøres derfor samlet nedenfor.

Det er søkt om endring av fritidsboligens fasader og endring av takhøydene på eksisterende fritidsbolig og tilbygget. Statsforvalteren har i sin uttalelse trukket frem at endringen av vindusflatene i både antall og størrelse vil medføre at fritidsboligen vil bli liggende mer eksponert og fremtredende i landskapsbilde. Større vindusflater vil føre til at lysforurensningen fra hytta vil øke og det kan medføre at den private sonen rundt hytta øker. På bakgrunn av Statsforvalterens uttalelse anbefalte vi tiltakshaver å omprosjekttere tiltaket. Vi har mottatt reviderte tegninger fra søker som viser færre vinduer enn opprinnelig endringssøknad og tiltakshaver har trukket tilbake søknaden om endring av høydene på fritidsboligen.

Etter bygningsmyndighetens vurdering er tilbygget fremdeles tilpasset eksisterende fritidsbolig og omgivelsene på en god måte. Bebyggelsen vil ikke i særlig stor grad stikke seg mer ut i omgivelsene etter endringene sett opp mot nåværende fasader på fritidsboligen. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Dersom det også settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon, mener vi at hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i 100-meters beltet langs vannet ikke vil bli vesentlig satt til side i dette tilfellet.

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. Byggningsmyndigheten mener at hensynene i lovens formålsbestemmelse blir tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Byggningsmyndigheten finner at nasjonale eller regionale interesser blir tilsidesatt, men ikke vesentlig, og viser til vurderingene ovenfor.

Byggningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser settes tilside i dette tilfellet. Vi kan imidlertid ikke se at de omsøkte endringen setter hensynene vesentlig til side.

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 av individuell karakter da eieren får ønsket visuell utforming av fritidsboligen. Større vinduer kan gi nærhet til omkringliggende natur og slippe naturlig lys inn i hytta. Dette er objektive fordeler, ikke bare for dagens eiere, men også for framtidige eiere. Etter vår vurdering er den omsøkte fasadeendringen godt tilpasset eksisterende bebyggelse. En ulempe er at fasadeendringene kan medføre økt lysforurensning. Selv om det er en ulempe knyttet til mulig økt lysforurensning kan vi ikke se at økningen er stor. At vinduene er større kan også bidra til å redusere behovet for kunstig belysning på dagtid. Naturen berøres i liten grad ettersom tiltaket i seg selv er forholdsvis lite i størrelse sett opp mot eksisterende bebyggelse på øya. Byggningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ytterligere ulemper for allmennheten, da området omkring fritidsboligen også i dag må oppfattes som privatisert.

Etter en samlet vurdering har byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon for omsøkte fasadeendringer er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Byggningsmyndigheten 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.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjon har gyldighet 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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon -	8360	1	8360	

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
byggeforbud vassdrag og arealbruk				
Endring av tillatelse	6080	1	6080	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket 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 ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Christoffer Andre Moen

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.