



Fjeldstad Prosjektering AS  
Solbergfossvei 824  
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

20/37811 - 9 / NORFOY

26.11.2020

## Gbnr 470/5 Fnr 30 - Vøyentangen - Fritidsbolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig  
Byggested: Gbnr 470 / 5 Fnr Vøyentangen  
30  
Tiltakshaver: Rolf Bernhoff  
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

---

Vi viser til søknad mottatt 12.10.2020. 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: 1015/20

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 12.10.2020, komplett 12.10.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Dispensasjon og tillatelse gis på følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bebyggelse
- Fargevalget bør være lik som bebyggelses fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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

### Godkjenning av ansvarsrett

Personlig ansvar som selvbygger, jfr. SAK10 § 6-8, er tildelt:

Navn	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Rolf Bernhoff	UTF	TKL 1	Utførende

### Tiltaket

Tilbygg til Tilbygg fritidsbolig.

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

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 12.10.2020
2. Tegninger mottatt 12.10.2020

### Saksgang/historikk

Komplett søknad kom til kommunen 12.10.2020.

### 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 innhentet uttalelse fra Viken fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Viken Fylkeskommune seksjon for arkeologi ved Kulturarv har ingen merknader i saken, men gjør oppmerksom på kulturminneloven § 8 annet ledd. Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen innvendinger med mindre det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet noe som Indre Østfold kommune har lagt til som vilkår til dispensasjonen/tillatelsen i vedtaket.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (0123201401). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 bokstav a) *Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter.*

### **Vei og adkomst**

Endres ikke.

### **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**

Høydeplasseringen godkjennes til kote 169, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 12.10.2020, 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.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a) *Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter* for tilbygg på eksisterende hytte. Eksisterende fritidsbolig har BYA på 59,9 m<sup>2</sup>. Med det omsøkte tiltaket vil samlet BYA være 79,7 m<sup>2</sup>. Tiltaket oppføres ikke nærmere vannet enn eksisterende bygning som ligger omtrent 17 meter fra vannkanten. Tiltaket er plassert nordvestlig på odden.

Hensynet bak kommuneplanbestemmelsen 2.3.1 bokstav a) er å 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 landbruk skal motvirke forurensning av Lyseren. Videre legger hensynene bak bestemmelsen vekt på å ivaretas allmennhetens interesser i strandsonen. Innenfor hensynssonen vil det ikke kunne etableres næringsvirksomhet som potensielt utgjør en hygienisk risiko eller på annen måte forringer vannkvaliteten. Privatisering gjennom økt utnytting gjør at det må nøye vurderes om plasseringen av tiltaket hindrer allmenne interesser.

I søknad om dispensasjon begrunnes det med at tiltaket ikke vil gjøre store inngrep i terrenget. Etter bygningsmyndighetens mening om at tiltaket vil innebærer en liten utvidelse av eksisterende bebyggelse, og de er nær tilknyttet og godt tilpasset eksisterende bebyggelse. Det er andre hytter i området som har fått bygd tilbygg til samme formål og derfor på det nåværende tidspunkt oppfattes av allmennheten som sterkt privatisert. Bygningsmyndighetens vurdering om at tiltaket ikke vil virke mer privatiserende da det ikke er allment tilgjengelig. Tiltaket berører ikke kjente turstier eller andre ferdselsårer. Videre vil tiltaket ikke endre utslippsforholdene og således ikke forringe det biologiske mangfoldet i og ved innsjøen. Tiltakets plassering er prosjektert slik at det vil ha minst mulig innvirkning på avstand og eksponering fra strandkanten da det er en del skjermende vegetasjon omkring fritidsboligen. Tilbygget vil bli bygget i tråd med terrenget uten vesentlige terrenginngrep. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

Andre argumenter som tyder at hytta bør utvides på grunn av familiens størrelse er ikke relevant da det er individuelle forhold knyttet til søkerens person som normalt ikke vil være tungtveiende i dispensasjonssøknader.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om overordnede hensyn som skal ivaretas som bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at lovens formålsparagraf blir vesentlig tilsidesatt i saken etter vurderingene som er gjort hittil i saken.

Vurderingene av de faktiske forholdene i området til grunn virker tiltaket å ikke sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side dersom kommunen setter følgende vilkår etter anbefaling fra Fylkesmannen i Oslo og Viken:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bebyggelse
- Fargevalget bør være lik som bebyggelses fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

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. Ut fra tiltakenes begrensede karakter kan det ikke sies å foreligge fare for 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.

Fordelen av å få innvilget dispensasjon i denne saken er kun av individuell karakter. I denne saken må bygningsmyndigheten se på om tiltaket er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Her må samfunnsmessige hensyn tas med i vurderingen. I denne saken vil det ikke medføre samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i særlig liten grad ettersom tiltaket innebærer en mindre vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig og vil ikke komme nærmere vannet enn eksisterende. Tiltaket vil ikke påvirke allmennheten da fritidsboligen vil bli benyttet på samme måte som før. På den andre siden er den omsøkte fritidsboligen innenfor bestemmelser om maksimal BYA i kommuneplanen. Det vil ikke vil skape mer utbygging enn det som er tillatt i planen, som igjen ikke vil skape uheldige presedensvirkninger for området.

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 mest mulig lik eksisterende bebyggelse
- Fargevalget bør være lik som bebyggelses fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.

### **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.

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Godkjenning ansvar som selvbygger	6050	1	6050	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
0 m2 til og med 50 m2 BYA	12100	1	12100	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Nora Kristine Føyen  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Vedlegg:

Gbnr 470/5 Fnr 30 - Vøyentangen - Tilbygg på fritidsbolig - Uttalelse

Gbnr 470/5 fnr 30 - Vøyentangen - Uttalelse - Søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig

Gbnr 4705 Fnr 30 - Vøyentangen - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Rolf Bernhoff

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 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.