



Fjeldstad Prosjektering AS
Per Fjeldstad
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:
20/39899 - 8 / TOBHOVV

Dato:
13.01.2021

Gbnr 470/5 Fnr 35 - Vøyentangen 27 - Fritidsbolig - Tilbygg - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Fritidsbolig - Tilbygg
Byggested: Gbnr 470 / 5 Vøyentangen 27
Tiltakshaver: André Kongevold
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 22.11.2020. 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: 018/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt og komplett 22.11.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene 2.3.1 bokstav a) og 2.3.2 bokstav c) 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 bolig.
- Fargevalg bør være lik som husets 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

Lokal godkjenning av ansvarsrett

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

Foretak	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
André Kongevold	UTF	TKL 1	Utførende

Tiltaket

Fritidsbolig - Tilbygg.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	35,7 m ²	32,5 m ²	35,7 m ²
SUM	35,7 m ²	32,5 m ²	35,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 22.11.2020
2. Tegninger mottatt 12.01.2021

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 22.11.2020. Søknaden ble komplett ved dispensasjonssøknad mottatt 12.01.2021.

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 Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det er ingen invendinger til tiltaket, men det anbefales at det settes vilkår for oppføring av tilbygget (se vilkår øverst i brevet).

Viken fylkeskommune viser også til kulturminneloven § 8 annet ledd.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Spydeberg planID 0123201401.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene 2.3.1 bokstav a) om 30 meter byggegrense i strandsone og 2.3.2 bokstav c) om gesims- og mønehøyde.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

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 167, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 22.11.2020, 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.

Dispensasjon byggeforbud i strandsonen

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a) om forbud for bygge- og anleggstiltak nærmere strandlinjen enn 30 meter. Hensynene bak bestemmelsen legger vekt på at strandsonen er et allment gode både på land og fra sjø. Det skal blant annet legges vekt på ferdselshensyn og landskapstilpasning. Privatisering av strandsonen er et viktig moment i dispensasjonsvurderingen. Privatisering gjennom økt utnyttning gjør at det må nøye vurderes om plasseringen av tiltaket hindrer allmenne interesser.

Bakgrunnen for tiltaket er at det er blitt anlagt offentlig vann og avløp på Vøyentangen. Tilbygget skal gjøre det mulig å koble seg på VA-nettet. Når hytten ligger i sin helhet i sonen for byggeforbud vil det i praksis vere umulig å koble seg på VA-nettet uten dispensasjon. Tilbygget er prosjektert til å ligge på den vestlige siden av hytten uten særlige terrengingrep. Avgjørende har vært tilkoblingspunktet for VA-nettet. Plasseringen gjør også at avstanden til Lyseren blir opprettholdt. I tillegg er det allerede en viss presedens på Vøyentangen for å bygge slike tilbygg.

Tiltakets plassering er prosjektert slik at det vil ha minst mulig innvirkning på avstand og synlighet fra strandkanten. Tilbyggene vil også bli bygget i tråd med terrenget uten store inngrep. Tomten er plassert helt ute på den nordlige odden og ligger tilnærmet i sin helhet i 30 meterssonen fra Lyseren. Det faktum at hele halvøya er bygd ut med hytter gjør at tiltaket ikke virker mer privatiserende, da det allerede ikke virker å være allment tilgjengelig. Det er videre andre hytter som har fått bygge tilbygg til samme formål. Legger en de faktiske forholdene i området til grunn virker ikke tiltaket å vesentlig sette hensynet bak bestemmelsen til side.

Bygningsmyndigheten vurderer tiltaket til at det ikke setter hensynet bak byggeforbudet vesentlig til side. Dette forutsetter at følgende vilkår fra Fylkesmannen i Oslo og Viken skal følges:

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

Dispensasjon mønehøyde:

Det er søkt om dispensasjon fra maks mønehøyde i kommuneplanen bestemmelse 2.3.2 bokstav c). Hensynet bak bestemmelserne er at særlig høye bygninger skal vurderes i planarbeidet, og ikke i den enkelte byggesak. Bestemmelsen skal videre sørge for at bygninger ikke blir for ruvende i landskapet og skal ta hensyn til lys- og solforhold i området.

Det omsøkte tiltaket er vurdert å ha saltak der begrensningene i plan er 5 meter mønehøyde og 4 meter gesimshøyde. Mønet vil ha en høyde på ca 5.1 meter over gjennomsnittlig planert terreng og gesimshøyden vil være ca 4,25 meter. Søker viser til at overskridelsen er marginal og ikke setter bestemmelsen vesentlig til side. Det kan også leses fra kart at nabo bakenfor tiltaket ligger flere meter høyere i terrenget og burde heller ikke bli påvirket av avviket fra høydekravet i plan. Solforholdene for nabo i nord vil heller ikke bli forringet da de deres eiendom ligger 30 meter unna.

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 gi dispensasjon i denne saken er av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering ser vi at fordelene med bygging av tilbygg utnytter det potensialet som ligger i utbyggingen av vann og avløp på Vøyentangen. Ulempene ved å gi dispensasjon er at utnyttelsen av eiendommen øker. Det er ikke ønskelig å bygge ut strandsonen. Det er også av betydning hvilken signatur den samlede bebyggelsen vil ha fra sjøen. Tilbyggets plassering gjør at det samlede inntrykket av eiendommen ikke vil virke mer tyngende for allmenheten. Bygningsmyndigheten vurderer at fordelene som klart større enn ulempene.

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.

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

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

André Kongevold

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 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.