



Fjeldstad Prosjektering AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

21/6597 - 11 / CECBERGS

Dato:

01.10.2021

Gbnr 470/11 - Hemnesveien 219 - Tilbygg fritidsbolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig og tilknytning offentlig vann og avløp
Byggested: Gbnr 470 / 11 Hemnesveien 219
Tiltakshaver: Eva Ingstad Ambjørnrud
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 30.08.2021. 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: 859/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 30.08.2021, komplett 30.09.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrensen langs strandlinjen i kommuneplanbestemmelse § 2.1.3 bokstav a, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Tillatelse og dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra, omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Tiltaket skal ikke ha lysreflekterende materialer med unntak av vindusflate mot nord.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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

Godkjenning av ansvarsrett

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

Navn/foretak	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Eva Ingstad Ambjørnrud	UTF	TKL 1	Bygningsmessige arbeider mur og tre

Tiltaket

Tilbygg fritidsbolig og tilknytning offentlig vann og avløp.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		4,4 m ²	7,8 m ²
SUM	8 m ²	4,4 m ²	7,8 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 30.08.2021
2. Tegninger mottatt 30.08.2021

Saksgang/historikk

Komplett søknad kom inn til kommunen 30.08.2021.

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 Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at oppføring av omsøkte tilbygg vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de

nasjonale og regionale interesser vi skal ivareta i strandsonen på stedet. Vi vil imidlertid anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.[...]».

Viken Fylkeskommune har følgende konklusjon i sin uttalelse:

«Etter en konkret vurdering mener Viken fylkeskommune at utvidelsen av fritidsboligen ikke vil gi vesentlig negative virkninger for de regionale og nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. VFK ber om at kommunen vurderer om det er behov for vilkår i saken for at fritidsboligen skal bli minst mulig eksponert mot Lysern samt for å sikre at VA-arbeidene utføres på en mest mulig skånsom måte.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401). Tiltaket omfattes av arealformål fritidsbebyggelse, men er i strid med byggeforbudet langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a. Søknad om dispensasjon fra bestemmelsen foreligger og vurderes i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan og tegninger, mottatt 30.08.2021, 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

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

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

Omsøkte tiltak er i strid med med byggeforbudet langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a.

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:

Hensynene bak byggeforbud langs sjø- og vassdrag er at strandsonen skal holdes ubebygd for å bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og naturlig vegetasjon urørt. Dette for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden kan gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter skal bevares uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv.

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet for oppføring av tilbygg med 8 m² BYA til eksisterende fritidsbolig på eiendommen. Eiendommen er bebygd med fritidsbolig med BYA på ca 50 m² samt et uthus på ca 20 m². Det går frem av tilgjengelig flyfoto at både fritidsboligen og uthuset var oppført allerede i 1964. Tilbygget oppføres nord på fritidsboligen, og oppføres således ikke nærmere vannet enn eksisterende bygning som ligger omtrent 6 meter fra vannkanten. Tilbygget er etter bygningsmyndighetens vurdering godt tilpasset eksisterende bygning og har ingen vinduer mot vannet. Det vil derfor ikke stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene eller endre landskapsbildet i særlig grad. Dette særlig dersom tiltaket får materialer og fargevalg som er tilpasset omgivelsene. Etter bygningsmyndighetens syn medfører tiltaket i denne saken en liten utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i et område som på nåværende tidspunkt allerede er forholdsvis mye nedbygd. Utvidelsen og endringen av fritidsboligen skjer derfor på et område som også på nåværende tidspunkt oppfattes av allmennheten som sterkt privatisert og tilhørende

fritidsboligen. Eiendommens bruk endres ikke av tiltaket. Byggningsmyndigheten mener derfor at tiltaket i liten grad vil endre eller forringe allmennhetens oppfattelse av naturen og området. Tiltaket berører ikke kjente turstier eller andre ferdselsårer, og forringer ikke allmennhetens tilgang til vannkanten ytterligere. Etter en samlet vurdering finner byggningsmyndigheten at hensynene bak byggeforbudet i 30-metersbeltet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom man setter vilkår for materialbruken.

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 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.

Byggningsmyndigheten vurderer det slik at nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, og viser for øvrig til andre myndigheters uttalelser ovenfor.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten 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 dersom det settes vilkår for materialer og fargebruk.

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 i all hovedsak av individuell karakter. Etter byggningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlig ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom tiltaket i seg selv er lite i størrelse, plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og er godt tilpasset den eksisterende fritidsboligen. Tilbygget vil derfor etter byggningsmyndighetens syn ikke stikke seg ut i omgivelsene. Byggningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten, da eiendommen allerede er så sterkt privatisert, slik at området som tilbygget plasseres på er innmark hvor allmennheten per i dag heller ikke har ferdselsrett, jf. friluftsløven §§ 1a og 3.

Presedensvirkningen vurderes også å være liten, da det allerede er innvilget dispensasjon for mange liknende mindre tiltak til eksisterende fritidsboliger innenfor 30 meter langs Lyseren i dette området og bebyggelsen ikke trekkes nærmere vannet enn eksisterende fritidsbolig. Etter byggningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet når det som tidligere nevnt sette vilkår for dispensasjonen. Etter en samlet vurdering har byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene dersom det sette vilkår som nevnt.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges med følgende vilkår:

- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra, omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Tiltaket skal ikke ha lysreflekterende materialer med unntak av vindusflate mot nord.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
0 m2 til og med 100 m2 BYA	11800	1	11800	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - høy sats	156250	1	156250	
Godkjenning ansvar som selvbygger	5900	1	5900	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Eva Ingstad Ambjørnrud

Kopi til:

Eva Ingstad Ambjørnrud

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.