



Fjeldstad Prosjektering AS
Per Fjeldstad
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

21/10463 - 11 / DESASKE

Dato:

04.05.2022

Gbnr 470/5 fnr 32 - Vøyentangen 3 - Tilbygg til fritidsbolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilbygg til fritidsbolig
Byggested: Gbnr 470 / 5 Vøyentangen 3
Tiltakshaver: Nina Strand Testdal
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 07.12.2021. 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: 358/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 07.12.2021, komplett 06.04.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 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 bygg
- Fargevalg bør være lik byggets 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

Godkjenning av ansvarsrett

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

	Funksjon	Tiltaks-klasse	Ansvarsområde
Nina Strand Testdal	UTF	TKL 1	Utførende tømmer- og betongarbeid

Tiltaket

Tilbygg til fritidsbolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2			
Plan 1	35 m ²	30,3 m ²	35 m ²
SUM	35 m ²	30,3 m ²	35 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 07.12.2021
2. Tegninger mottatt 19.01.2022

Saksgang/historikk

Søknad kom inn 07.12.2021. Saken ble oversendt for uttalelse til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken 11.03.2022. Søknad var komplett 06.04.2022.

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/behandling etter andre lovverk

Det er innhentet uttalelse fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Viken fylkeskommune fraråder at det innvilges dispensasjon. Statsforvalteren anbefaler at tiltakets størrelse reduseres og at det settes vilkår for oppføring av tilbygget (se vilkår øverst i brevet).

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (planID 0123201401). Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 2.3.1 bokstav a) om 30 meter byggegrense i strandsone.

Vei og adkomst

Blir ikke berørt 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, mottatt 07.12.2021, 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

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

Omsøkte tiltak er i strid med regulert byggegrense nærmere strandlinjen enn 30 meter.

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 bestemmelsen om forbud for byggetiltak nærmere strandlinjen enn 30 meter er blant annet å forhindre fortetting av arealer i strandsonen. Det omsøkte tiltaket innebærer en isolert sett liten utvidelse av en oppført fritidsbolig i et allerede utbygget område.

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. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken.

Regionale og statlige myndigheter mener at hensynet til friluftsliv, natur og landskapsverdier bør veie tungt i denne saken.

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

Bygningsmyndigheten 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.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnmessige 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.

Den oppførte fritidsboligen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Det er byggeforbud i 30-metersbeltet mot Lyseren.

Hensyn som gjør seg gjeldende er blant annet ivaretagelse av Lyseren som drikkevannskilde og bevaring av biologisk mangfold i og ved innsjøen. Søknaden om dispensasjon er blant annet begrunnet med at et tilbygg vil muliggjøre tilkobling til anlagt offentlig vann og avløp. Fritidsboligen ligger innenfor sonen for byggeforbud slik at det i praksis er umulig med tilkobling uten dispensasjon. Alternativ plassering er vurdert. Tilkobling til vann- og avløpsordning vil være fordelaktig for miljøet og således til fordel for allmenne interesser. Anleggelsen vil bidra til en bærekraftig utvikling i området og innebærer etter kommunens oppfatning en miljømessig forbedring som taler for at det gis dispensasjon.

Allmennhetens interesser i strandsonen skal videre søkes ivare tatt med tilgang til Lyseren som rekreasjonsområde. Eiendommen fremstår i liten grad som tilgjengelig for allmennheten. Vøyentangen er i stor grad bygget ut og fremstår med eksisterende bebyggelse som mindre allment tilgjengelig. Tiltaket vil derfor heller ikke virke mer privatiserende enn det som eksisterende bebyggelse, både den allerede oppførte fritidsboligen og Vøyentangen i sin helhet, allerede gjør. Videre vil tilbygget i liten grad forsterke det bebyggede preget på eiendommen med en utvidelse på 30 kvadratmeter. Samlet bruksareal blir 64,50 kvadratmeter; i samme størrelsesorden som sammenlignbare fritidsboliger i området, der flere allerede har fått tillatelse til tilbygg til samme formål som i innværende sak.

Ulempen er at tilbygget plasseres i strid med byggegrense og dispensasjoner kan føre til fare for presedensvirkning. Ettersom det omsøkte tiltaket gir tilkobling til offentlig vann- og avløpsordning vil det etter kommunens oppfatning ikke medføre en uheldig presedens. Det anses for å allerede foreligge en viss presedens på Vøyentangen for oppføring av tilbygg for å koble seg på VA-nettet. Eventuell ulempe knyttet til det mindre tilbygget anses som mindre tungtveiende enn fordelene. Nytteverdien oppveier klart ulempene.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Dette forutsetter at følgende vilkår fra Viken fylkeskommune følges:

- Tiltaket skal ha materialer mest mulig lik eksisterende bygg
- Fargevalg bør være lik byggets fasadefarge, og skal stå i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten 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.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Godkjenning av ansvar som selvbygger	2280	1	2280	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - høy sats	156250	1	156250	
0 m2 til og med 100 m2 BYA	7600	1	7600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Desiré Askerøi
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 470/5/32 - Vøyentangen 3 - Godkjenning av søknad om ny tilknytning til offentlig vann- /avløpsanlegg

Kopi til:

Nina Strand Testdal

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 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.