



Espen Viksjø AS
Nadderudveien 72
1362 HOSLE

Deres ref.:

Vår ref.:

20/33761 - 7 / TOBHOVV

Dato:

07.01.2021

Gbnr 300/60 - Lundebystien 18 - Riving og oppføring av fritidsbolig - Rammetillatelse

Tiltak: Riving og oppføring av fritidsbolig
Byggested: Gbnr 300 / 60 Lundebystien 18
Tiltakshaver: Unn Desire Tangen
Ansvarlig søker: Espen Viksjø AS

Vi viser til søknad mottatt 28.05.2020.

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: 013/21

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 28.05.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan for Eidsberg § 4.3 bokstav f nr. 4, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) > jf. § 19-2.

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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Erklæring om ansvarsrett for UTF grunnarbeider og tømmerarbeider

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.
4. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Riving og oppføring av fritidsbolig

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1	56,9 m ²	47,5 m ²	50,8 m ²
SUM	56,9 m ²	m ²	50,8 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 18.11.2020
2. Tegninger mottatt 18.11.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 28.05.2020 og ble komplett 18.11.2020

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 uttalelser fra Viken fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Det er ikke kommet inn innvendinger mot tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for kommuneplan for Eidsberg 2015 – 2027 planID 0125201601. Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse 4.3 f) nr. 4. Det er søkt om dispensasjon fra denne.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og 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 161, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 18.11.2020, jfr. 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

Endres ikke.

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 4.3 f) nr. 4 om forbud for bygge- og anleggstiltak nærmere vassdrag enn 50 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.

Søker viser til at tiltakets plassering er prosjektert slik at det vil ligge 1.2 meter lengre unna vannkanten enn eksisterende hytte. Eksisterende hytte ble oppført i 1934 og bærer følgelig preg av slitasje og elde. Vider

argumenterer søker med at den nye hytta vil bli bygget i tråd med terrenget uten særlige inngrep. Hytta vil også bli kledd i miljøriktig kledning samt bli mer energieffektiv enn nåværende hytte. Legger en de faktiske forholdene i området til grunn virker ikke tiltaket å vesentlig sette hensynet bak bestemmelsen til side.

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 er fordelene med å bygge ny hytte gir bedre bomessige forhold. 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 nye bebyggelsen vil ha fra sjøen. Den nye utformingen og justeringen i plassering fører, etter bygningsmyndighetens skjønn, til at den totale signaturen i ikke terrenget ikke vil virke mer tyngende enn med dagnes situasjon. 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	
Riving - BRA til og med 100 m2	4840	1	4840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Unn Desire Tangen

Mottakere:
Espen Viksjø 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.