



DNDA AS
Gylteåsveien 23
1443 DRØBAK

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/4155 - 4 / CECBERGS

15.11.2021

Gbnr 899/38 - Laaskenveien 28 - Fritidsbolig - Tilbygg og fasadeendring - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Fritidsbolig - Tilbygg og fasadeendring
Byggested: Gbnr 899 / 38 Laaskenveien 28
Tiltakshaver: Ylva Linnestad
Ansvarlig søker: DNDA AS

Vi viser til søknad mottatt 27.05.2021. 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: 755/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 27.05.2021, komplett 08.10.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 16 bokstav b og f vedrørende maks tillatt BRA og fasadelengde over 10 meter for tiltaket som omsøkt, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.

Tillatelse og dispensasjon gis på 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 på takflater.
- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares på eiendommen.

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 det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

- Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
- 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
Ylva Linnestad	PRO, UTF	TKL 1	All prosjektering og all utførelse i tiltaket

Tiltaket

Tilbygg og fasadeendring

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		83,5 m ²	72,3 m ²
SUM	101 m ²	83,5 m ²	72,3 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Situasjonsplan mottatt 27.05.2021
- Tegninger mottatt 27.05.2021

Saksgang/historikk

Fritidsboligen ble 21.06.1977 godkjent av Hobøl bygningsråd i sak 84/77 med et areal på 45,2 m².

Kommunen mottok søknad om godkjenning av tilbygg og fasadeendring 27.05.2021 som allerede er oppført. Ulovlig utførte tiltak behandles etter det regelverk som er gjeldende på det tidspunktet tiltaket er omsøkt og behandles som om det ikke allerede er utført. Søknaden manglet nabovarsling. Komplette søknad om tilbygg og fasadeendringer kom inn til kommunen 08.10.2021.

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. Statsforvalteren har følgende vurdering/konklusjon i sin uttalelse:

«Omsøkte hytte ligger på en eiendom som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse. I kommuneplanens bestemmelse 16 bokstav b tillates det maksimalt 80 m² BRA, der bod/uthus maksimalt kan utgjøre 25 m².

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vi mener at dersom det eventuelt skal gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om maksimalt tillatt bruksareal på eiendommen, bør det samlede resultatet av dispensasjonen være av en karakter som vil medføre fordeler med hensyn til de allmenne interesser som skal ivaretas i området. Slik saken foreligger kan ikke vi se at en eventuell dispensasjon vil medføre fordeler for andre enn hytteeier. Vi er enig i kommunens vurdering om at en eventuell dispensasjon er uheldig med tanke på hensynet bak bestemmelsen. Det er også fare for at en dispensasjon kan medføre en svært uheldig presedens.

Vi vil dermed fraråde en dispensasjon som innebærer en overskridelse av kommuneplanens bestemmelse om maksimalt bruksareal.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Hobøl 2015-2026 planID 0138201401. Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsene § 16 bokstav b og bokstav f om henholdsvis maksimalt tillatt bruksareal og maksimalt 10 meter fasadelengde.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket. Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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 høydeplassing

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 27.05.2021, 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

Tilknytningsforhold endres ikke av tiltaket. Fritidsboligen har ikke innlagt vann.

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

Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelsene § 16 bokstav b og bokstav f om henholdsvis maksimalt tillatt bruksareal på 80 m² og maksimalt 10 meter sammenhengende fasadelengde.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad, jf. pbl §§ 19-1 og 19-2 første ledd. 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:

Hovedhensynene bak bestemmelsen om maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er å styre og regulere utbyggingsvolumet på den enkelte tomt i hytteområdene innenfor kommuneplanen. Bestemmelsen skal sikre en helhetlig struktur på bebyggelsen og på de ulike eiendommene, både visuelt og praktisk. Begrensningen i tillatt BRA har betydning for området endelige utseende og karakter, og bidrar til å regulere mengde av lys og luft blant bebyggelsen og eiendommene. Videre bidrar bestemmelsen til å sikre ivaretagelse av områder med vegetasjon og for uteopphold. Alle disse forhold har innvirkning på kvaliteten på de enkelte eiendommene som oppholdsareal og opplevelsen av området. Maksimal tillatt fasadelengde skal ivareta mange av de samme hensynene, som blant annet å sikre tilstrekkelig lys, luft, utforming av områdene og ivaretagelse av landskapsbildet og det visuelle uttrykket.

Hytteområde «Laasken» som er avsatt til fritidsformål i kommuneplanen er på omtrent 215 000 m² og har i dag 17 fritidsboliger. Denne sakens eiendom ligger nordøst i området. Eiendommen er omtrent 2864 m², og grenser til annen fritidsbolig mot vest, adkomstvei mot øst og eiendommer med skog nord og sør, før det igjen er eiendommer med fritidsbebyggelse. Hyttemrådet er ikke et spesielt tett bebygget område, og det er omtrent 25 meter til nærmeste fritidsbolig som ligger vest for eiendommen. Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg som medfører et samlet BRA på 128,7 m², noe som er 48,7 m² over tillatt BRA. Samlet fasadelengde blir 10,5 mot vest og 12,9 meter mot nord.

Det visuelle uttrykket til tiltaket sett sammen med eksisterende fritidsbolig på eiendommen passer godt inn i dets bygde og naturlige omgivelser, og skjermes mot omkringliggende fritidsboliger av naturlig vegetasjon både på omkringliggende eiendommer og på egen eiendom. Søknaden begrunnes også med at fasade mot vest består av to mønehøyder og to gesimshøyder noe som gjør at fasadelivet fremstår som mindre enn det er og at fasade mot nord ligger inn mot skog og er ikke synlig fra veien eller for forbipasserende. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil derfor ikke fritidsboligen stikke seg nevneverdig ut i forhold til øvrige tomter og bebyggelsen i området. Særlig om det benyttes materialer og farger som ikke stikker seg ut i de naturlige omgivelsene. Eiendommen er godt innenfor kravet til maksimalt 15 % BYA i kommuneplanbestemmelse § 16 bokstav a), da den vil få 5,3 % BYA.

Omsøkte tiltak medfører etter bygningsmyndighetens vurdering ingen reduksjon i lys og luft mellom bebyggelsen og de ulike eiendommene i området. Videre berører ikke tiltaket eksisterende turstier eller andre ferdselsårer. Og som tidligere nevnt er det naturlig vegetasjon på eiendommen rundt fritidsboligen som kan bevares også med omsøkte tiltak. Slik bygningsmyndigheten ser det vil tiltaket, særlig sett mot eiendommens størrelser, beliggenhet og eksisterende vegetasjon, i liten grad endre landskapsbildet eller forringe allmennhetens oppfattelse av omkringliggende naturområder. Dersom det også settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon, vil etter bygningsmyndighetens syn ikke hensynene bak bestemmelsen bli vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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 kan ikke se at det er særskilte nasjonale eller regionale interesser som skal ivaretas i dette tilfellet, og finner at nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser, ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet dersom det settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av vegetasjon.

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 av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for dette tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i særlig liten grad ettersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende

bebyggelse, med en god tilpasning til eksisterende fritidsbolig. Det er som nevnt naturlig vegetasjon omkring fritidsboligen på eiendommen og tiltaket er derfor lite synlig fra andre eiendommer. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten da områdene med tursti og adkomst til utmark øst for fritidsboligen kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt, når det settes vilkår for dispensasjonen som tidligere nevnt, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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

Søknadspåtlitige 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	
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:
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Ylva Linnestad

Mottakere:
DNDA 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.