



Fjeldstad Prosjektering As
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

23/9566 - 12 / ISAKLE

Dato:

27.03.2024

Gbnr 463/1 Fnr 57 - Vatnveien 94 - Riving og oppføring av ny fritidsbolig og dispensasjon - Rammetillatelse

Tiltak: Riving og oppføring av ny fritidsbolig og dispensasjon
Byggested: Gbnr 463 / 1 Vatnveien 94
Tiltakshaver: Unn Elisabeth Gundersen
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering As

Vi viser til søknad mottatt 29.11.2023.

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: 233/24

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 29.11.2023, komplett 28.02.2024 jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 5.9 bokstav c for oppføring av fritidsbolig nærmere strandlinjen enn 30 meter, jf. pbl §§ 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Fritidsboligen skal ha materialer og fargevalg som står i harmoni med, og ikke stikker seg ut fra omgivelsene og naturen.
2. Eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares i størst mulig grad, og hensyntas ved alle arbeider i 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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

- Nødvendige erklæringer om ansvarsrett

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:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

Tiltaket

Riving av fritidsbolig med BYA på 71,8 m². Oppføring av ny fritidsbolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		66 m ²	71 m ²
SUM	71 m ²	66 m ²	71 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 16.01.2024
2. Tegninger mottatt 06.12.2023

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon mottatt 28.11.2023

Brev med tilbakemelding om mangler sendt 06.12.2023

Supplerende dokumentasjon mottatt 06.12.2023

Søknad oversendt til uttalelse til berørte myndigheter 07.12.2023

Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken mottatt 15.12.2023

Tilbakemelding til søker sendt 19.12.2023

Redegjørelse mottatt 15.01.2024

Revidert søknad sendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken 16.01.2024

Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken mottatt 08.02.2024

Ytterligere redegjørelse fra søker mottatt 28.02.2024

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

Søknaden ble sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har uttalt seg i to omganger:

Utdrag fra uttalelse 15.12.2023:

«Vi mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for strandsonen. Vi vil derfor sterkt fraråde en dispensasjon, og vil vurdere å påklage et eventuelt positivt vedtak.»

Utdrag fra uttalelse til revidert søknad 08.02.2024:

«Slik saken foreligger er det, for oss, vanskelig å se at omsøkte riving og oppføring av ny større hytte vil medføre fordeler med hensyn til de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Dette selv om ny hytte er planlagt trukket litt lenger vekk fra Lyseren. Kommunen bør også være oppmerksom på konflikt med eventuelle stier og mindre vassdrag/vannveier på stedet. Ny hytte er planlagt betydelig større enn eksisterende, og vil dermed, etter vår vurdering, bli liggende mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet. En ny og større hytte vil også medføre en større privatisering av strandsonen, sett i forhold til eksisterende. Om det eventuelt skal gis dispensasjon for oppføring av en større hytte, må det fremlegges nye momenter til søknaden som vil bidra til en forbedring av de allmenne interesser i strandsonen. Slik saken foreligger mener vi at tiltaket kun vil medføre fordeler for eier og brukere av hytta.»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel (planID 3014202101) i et område avsatt til fritidsbebyggelse. Nåværende fritidsbolig ligger delvis innenfor faresonen H320 (flomfare). Den nye fritidsboligen vil plasseres lenger vekk fra vannet og utenfor faresonen for flom.

Tiltaket er i tråd med planens bestemmelser om fritidsbebyggelsens form og størrelse i § 5.9.1. Tiltaket er også i tråd med kommuneplanbestemmelsen § 5.9.1 bokstav g som sier at gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse ikke skal trekkes nærmere sjøen eller har en fasadelengde i eksponerte retninger mot sjøen som overstiger 14 meter.

Det omsøkte tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplanbestemmelsen om unntak for plankrav for utvikling av fritidsbebyggelse i § 4.2 første ledd bokstav i. Tiltaket er imidlertid i strid med kommuneplanbestemmelsen § 5.9 bokstav c som lyder: *«Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter.»* Se avsnitt nedenfor om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 16.01.2024, 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

Søker har opplyst at nåværende fritidsbolig ikke er knyttet til offentlig vann og avløp og at det er ønskelig å knytte det omsøkte tiltaket til offentlig vann- og avløp.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket kun er behandlet etter plan- og bygningsloven. For å knytte seg til offentlig vann og avløp er det nødvendig å søke om sanitærabonnement til Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen.

Det er krav om installasjon av vannmålere før bygget tas i bruk. Vannmåleren kan hentes vederlagsfritt ut av en godkjent rørlegger eller entreprenør ved et av Indre Østfold kommunes innbyggertorg.

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 kommuneplanbestemmelsen § 5.9 bokstav c som lyder: «Bygge- og anleggstiltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter.»

Søkers begrunnelse for dispensasjon:

«Tiltakshaver har vurdert å restaurere dagens bygg, men det viser seg å være i svært dårlig forfatning. Det er store råteskader i gulv og vegger og en grunnmur som er i ferd med å rase sammen. I tillegg ligger den så nærme Lyseren at det over tid har blitt vasket ut masse som gir dårlig stabilitet for ny grunnmur.

Tiltakshaver har derfor valgt å plassere nytt bygg lenger inn på tomta slik at det bli en større avstand til Lyseren enn det det er pr dato. Valgt plassering vil også være bedre i forhold til erosjon av masser mot Lyseren.

Ved plassering må en ta hensyn til at kommunen ved etablering av vann og avløp rundt Lyseren, har lagt ledningsnett midt over tomta. Dette gjør det vanskelig med en annen plassering enn det som er foreslått. Bygget som ønskes oppført har en grunnflate på 71 m² og ligger innenfor de arealbegrensinger som er angitt for fritidsboliger i kommuneplanen. Fritidsbolig utføres med saltak med møneretning parallelt med terrenget. Dette gjør at ny fritidsbolig ikke vil bli dominerende.

Valgt løsning vil gi lengre avstand mot Lyseren enn i dag, noe som bør tale for at dispensasjon bør innvilges. Vi ser at det i de siste årene er gitt tillatelse til tilsvarende utbygging på andre eiendommer i området.»

I forbindelse med revidert søknad har søker oppdaget at målene som ble oppgitt på nåværende fritidsbolig ikke var korrekte. Nye målinger viser at eksisterende fritidsbolig har en BYA på ca. 71,8 m². Søker har derfor

påpekt at argumentet om at fritidsboligen vil medføre en større privatisering av strandsonen dermed faller bort. Et annet moment som søker trekker frem, er at ny plassering av fritidsboligen vil medføre større sikkerhet ettersom den plasseres utenfor faresonen for H320 for flom.

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:

Hovedhensyn bak byggegrensen langs sjø- og vassdrag er å holde strandsonen ubebygget, hindre fortetting av bebyggelse, bevare den naturlige vegetasjonen og landskapsbildet, samt å sikre adkomst for allmennheten. I strandsonen skal landskapet og naturen holdes urørt.

Bygningsmyndigheten mener at hensynene blir tilsidesatt, imidlertid ikke i vesentlig grad. Eiendommen er allerede i stor grad privatisert med fritidsbolig, bod og det er tilrettelagt for at man kan knytte seg til offentlig vann og avløp.

Bygningsmyndigheten er enig med søkers begrunnelse for endret plassering av fritidsboligen og mener at plasseringen vil føre til en forbedret tilgjengelighet for allmenheten ved at den trekkes lengre vekk fra vannkanten. Avstanden vil øke fra 5 til 8 meter mot nord og 14,5 meter mot øst. I vurderingen av plassering må man ta utgangspunkt i kommuneplanbestemmelsen § 5.9.1 bokstav f). Bestemmelsen sier at følgende skal vektlegges ved riving og gjennoppføring av fritidsbebyggelse: *“Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.”* Søker begrunner plasseringen med at det er den mest hensiktsmessige for å ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledningen som går tvers over eiendommen. Søker har også vurdert å plassere fritidsboligen lengre vest. En slik plassering ville imidlertid medføre enten sprenging av terrenget eller terrengoppfylling. Søker vurderte også å plassere fritidsboligen nærmere nabogrensen mot vest, men vurderte at det ikke var aktuelt på grunn av det der er en bekk med vannføring gjennom hele året. Bygningsmyndigheten mener at den valgte plasseringen ivaretar hensynet til den stedlige vegetasjonen i området og kan ikke se at fritidsboligen vil stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene og landskapsbildet.

I tillegg vil den nye fritidsboligen plasseres utenfor faresonen for flom hvilket medfører større sikkerhet. Statsforvalteren trakk i deres siste uttalelse frem at en større fritidsbolig kun ville medføre fordeler for eieren og at de ikke kunne se at det ville medføre fordeler for allmenheten. Søker har sendt inn nye

opplysninger om at BYA på eksisterende fritidsbolig er på 71,8 m², ikke 61 m² som tidligere oppgitt. Bygningsmyndigheten mener på bakgrunn av dette at det omsøkte tiltaket ikke vil ha en negativ innvirkning på de almenne interessene som skal ivaretas i strandsonen. Tilgjengeligheten for allmenheten vil forbedres ved at fritidsboligen trekkes lengre vekk fra vannet.

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, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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 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 er i all hovedsak basert på individuelle hensyn da eier får en ny fritidsbolig. Etter vår vurdering er plasseringen hensiktsmessig i forhold til terrenget og oppholdsarealene på eiendommen. En dispensasjon fører ikke til at bebyggelsen plasseres nærmere Lyseren, men vil gi eiendommen bedre arealutnytting.

Ulempene ved dispensasjon er generell nedbygging av strandsonen, utilgjengelighet for allmenheten og at landskapet i noen grad berøres. Eiendommen har i senere tid fått innlagt offentlig vann- og avløp, og er allerede i stor grad privatisert, den nye plasseringen medfører økt tilgjengelighet for allmenheten. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon 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. 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	16120	1	16120	
Riving - BRA t.o.m. 100 m2	4960	1	4960	
Fritidsbolig	18600	1	18600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Unn Elisabeth Gundersen

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.