



Saksnr.: 2025/81426
Dokumentnr.: 12
Løpenr.: 1690/2026
Klassering: 55/52

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Planutvalget	26.02.2026	22/26
Planutvalget	26.03.2026	34/26
Planutvalget	07.05.2026	45/26
Planutvalget	04.06.2026	55/26

Vestre Myråsen 52

Fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, rivning av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde for fasadeendring og ombygging av tak på eksisterende anneks godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens §19-2.
2. Søknad om tillatelse tiltak for fasadeendring og ombygging av tak på anneks samt legging av ny stikkledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningslovens av 27 juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.
3. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 1-8 for tilbygg til fritidsbolig avslås med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

Planutvalgets vedtak 26.02.2026:

Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan inhabil til å behandle saken da han er part i saken.

Ingen vara.

Voica Imrik (Ap) fremmet følgende forslag:

Saken utsettes i påvente av kommuneadvokatens habilitetsvurdering av utvalget.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 26.03.2026:

Saken utsettes for befarig.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes for befarings.

Votering:
Usettelsesforslaget ble vedtatt med 10 stemmer (2 H, 3 FrP, 2 AP, 2 INP, 1 SP) mot 1 stemme (BYM)

Planutvalgets vedtak 07.05.2026:

Saken utsettes.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan (INP) inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Ken Falleth (Frp) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Votering:
Forslag fremmet av Ken Falleth ble enstemmig vedtatt.

Planutvalgets vedtak 04.06.2026:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om tillatelse til tiltak for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Planutvalgets behandling:

Et enstemmig utvalg erklærte Roger Søråsdekkkan (INP) inhabil til å behandle saken da han er part i saken.
Ingen vara.

Anja Rolf (Bym) fremmet følgende forslag på vegne av Bym og R:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for legging av ny stikkledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.
2. Søknad om tillatelse til legging av ny stikkledning godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

3. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruks-, natur- og friluftsområde for fasadeendring og ombygging av tak på eksisterende anneks avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

4. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven § 1-8 for tilbygg til fritidsbolig avslås med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelse:

Dispensasjonene for fasadeendringer, ombygging av tak og tilbygg er i strid med nasjonale føringer for strandsonen.

Vi ønsker likevel å gi dispensasjon fra LNF-formålet og fra byggeforbudet i § 1-8 for ny stikkledning, som vi anser som en rimelig modernisering av hytta og et godt tiltak som ikke ødelegger landskapsopplevelsen eller området i nevneverdig grad.

Lene Jørgensen (H) fremmet følgende forslag på vegne av H, FrP og INP:

1. Søknad om dispensasjon fra formålet landbruk, natur og friluftsområde for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2.

2. Søknad om tillatelse til tiltak for fasadeendring og tilbygg til fritidsbolig, fasadeendring og ombygging av tak på anneks, riving av bod og ny stikkledning for tilknytning til vann- og avløp godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Planutvalget viser til plan- og bygningsloven § 19-2 og har etter en samlet og konkret vurdering kommet til at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Begrunnelse:

Planutvalget er kjent med at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har frarådet dispensasjon, og at disse uttalelsene skal tillegges særlig vekt. Planutvalget har likevel etter befarings- og gjennomgang av sakens faktiske forhold kommet til at tiltaket i denne konkrete saken ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet, LNF-formålet eller de statlige og regionale føringene for strandsonen.

1. Tiltaket gjelder ikke ny fritidsbebyggelse, men en begrenset endring av eksisterende bebyggelse

Planutvalget legger avgjørende vekt på at eiendommen allerede er bebygd med fritidsbolig, anneks og uthus. Saken gjelder ikke etablering av ny fritidsbolig eller ny privatiserende bruk av ubebygd strandsone, men en begrenset utvidelse og opprydding av eksisterende fritidsbebyggelse på en allerede privatisert og etablert hytteeiendom.

Eksisterende fritidsbolig er på 37 m². Det omsøkte tilbygget er på 13 m², samtidig som eksisterende uthus på 11 m² rives. Den faktiske økningen i bygningsmasse på eiendommen er derfor svært begrenset. Tiltaket innebærer også at antall bygninger på eiendommen reduseres, noe planutvalget vurderer som positivt for landskapsbildet og for opplevelsen av området.

Samlet bruksareal etter tiltaket blir 70 m². Dette ligger innenfor kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse. Selv om retningslinjene ikke gir et rettskrav på dispensasjon, mener planutvalget at de er relevante ved vurderingen av om tiltaket er moderat, forutsigbart og innenfor det kommunen selv har vurdert som akseptabel ramme for eksisterende fritidsbebyggelse.

2. Allmennhetens interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hovedhensynene bak byggeforbudet i strandsonen er å ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til sjøen. Planutvalget har vurdert disse hensynene konkret.

Etter befaring legger planutvalget til grunn at eiendommen ligger innerst i Fjellkilen, i et område hvor allmennhetens ferdsel og opphold i hovedsak skjer andre steder enn på eller tett ved den aktuelle delen av eiendommen. Området fremstår ikke som et sentralt bade-, fiske- eller oppholdsområde for allmennheten. Det er opplyst at vannet er grunt, at båttilgangen er begrenset, og at kyststien går nord for eiendommen. Tiltaket skjer ikke i kyststiens trasé og vil etter planutvalgets vurdering ikke hindre eller redusere allmennhetens ferdsel.

Planutvalget legger også vekt på at tilbygget ikke etableres mellom eksisterende bebyggelse og sjøen på en måte som skaper ny fysisk barriere for allmennheten. Tiltaket oppføres i tilknytning til eksisterende fritidsbolig på en allerede bebygd eiendom. Tiltaket vil derfor ikke medføre at nye arealer tas i bruk til privatiserende formål utover dagens situasjon.

Planutvalget vurderer at allmennhetens interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt fordi:

- Eiendommen allerede er bebygd og tatt i bruk som fritidseiendom.
- Tiltaket ikke hindrer ferdsel langs sjøen.
- Kyststien berøres ikke.
- Tiltaket innebærer ikke ny fritidsbolig eller fradeling.
- Antall bygg på eiendommen reduseres.
- Samlet areal holdes innenfor kommuneplanens retningslinjer.
- Tiltaket gir opprydding og bedre samlet bygningsstruktur.
- Det etableres en bedre vann- og avløpsløsning.
- Det opparbeides ikke nye private utearealer som begrenser allmennhetens bruk av området.

Planutvalget mener derfor at saken skiller seg fra saker hvor dispensasjon åpner for ny utbygging, økt privatisering eller reell nedbygging av tilgjengelig strandsone.

3. Svar til Statsforvalteren

Statsforvalteren peker på at tiltaket ligger i 100-metersbeltet, at alternative plasseringer skal vurderes, og at tilbygget kan fremstå mer eksponert enn dagens uthus.

Planutvalget deler Statsforvalterens generelle vurdering av at strandsonen skal forvaltes strengt. Planutvalget mener likevel at den konkrete saken har flere forhold som gjør at dispensasjon kan gis uten å undergrave de nasjonale hensynene.

For det første er tiltaket ikke en ny fritidsbolig, men en mindre utvidelse av en eksisterende hytte. For det andre fjernes et eksisterende uthus, slik at antall bygg reduseres. For det tredje blir samlet bruksareal ikke større enn 70 m², som er innenfor kommuneplanens retningslinjer. For det fjerde innebærer tiltaket tilknytning til vann og avløp, noe som gir en klar miljømessig forbedring.

Når det gjelder plassering, legger planutvalget etter befaring til grunn at omsøkt løsning er den mest hensiktsmessige ut fra terreng, eksisterende bygningsstruktur og hensynet til å samle bebyggelsen. En alternativ plassering vil etter planutvalgets vurdering kunne gi en mer oppstykket bygningsmasse, større terrenginngrep eller dårligere landskapstilpasning.

Planutvalget legger videre vekt på at tiltakshaver har vurdert alternative plasseringer og redegjort for disse i søknaden. Etter planutvalgets vurdering vil alternative plasseringer ikke gi en samlet løsning som i større grad ivaretar hensynene bak byggeforbudet eller allmennhetens interesser.

Planutvalget mener derfor at Statsforvalterens generelle bekymring er relevant, men at den ikke er avgjørende i denne konkrete saken.

4. Svar til Østfold fylkeskommune

Østfold fylkeskommune viser til regional kystsoneplan og mener fritidsbebyggelse nær sjøen bør vurderes strengt. Fylkeskommunen mener også at bebyggelse bør trekkes lengst mulig bort fra sjøen og eksponeres minst mulig.

Planutvalget er enig i dette som et generelt prinsipp. Samtidig må prinsippet vurderes konkret opp mot eksisterende situasjon. Her er det allerede etablert fritidsbebyggelse på eiendommen. Tiltaket medfører ikke at en ubebygget strandsone tas i bruk. Det skjer heller ikke etablering av ny enhet eller vesentlig utvidelse av privatisert areal.

Planutvalget legger til grunn at tiltaket samlet sett gir en mer ryddig eiendom ved at eksisterende uthus fjernes, anneksets uteareal reduseres, og bygningsmassen samles bedre. Selv om tilbygget isolert sett kan bli synlig fra enkelte vinkler, vurderer planutvalget at den samlede virkningen ikke blir en vesentlig forverring for landskap eller allmennhet.

Planutvalget legger også vekt på at området ligger innerst i Fjellkilen, hvor allmenn bruk og ferdsel er begrenset sammenlignet med mer sentrale og tilgjengelige deler av strandsonen. Tiltaket vurderes derfor å ha begrenset betydning for de interessene kystsoneplanen primært skal ivareta.

Planutvalget mener derfor at dispensasjon i denne saken ikke er i strid med intensjonen i de regionale føringene, fordi tiltaket gjelder moderat tilpasning av eksisterende bebyggelse og ikke ny nedbygging av strandsonen.

5. Fordeler ved dispensasjon

Planutvalget legger særlig vekt på følgende fordeler:

- Riving av eksisterende uthus. Antall bygg på eiendommen reduseres, og bygningsmassen samles bedre.
- Begrenset netto arealøkning. Tilbygget er 13 m², men erstatter i praksis et uthus på 11 m² som rives. Den faktiske økningen i bygningsmassen er derfor svært begrenset.
- Samlet BRA innenfor kommuneplanens retningslinjer. Eiendommen vil etter tiltaket ha samlet bruksareal på 70 m², som er innenfor kommunens egne retningslinjer for fritidsbebyggelse.
- Bedre vann- og avløpsløsning. Tilknytning til vann og avløp gir en miljømessig forbedring, særlig i et sårbart sjøområde. Tiltaket bidrar til bedre sanitærforhold og reduserer risikoen for forurensning i strandsonen.
- Ingen nabomerknader. Det er gjennomført lovpålagt nabovarsling uten at det har kommet inn merknader til tiltaket. Planutvalget legger vekt på at de nærmeste naboene, som har best kjennskap til de lokale forholdene og som eventuelt ville blitt berørt av tiltaket, ikke har innvendinger til den omsøkte løsningen.
- Bedre landskapstilpasning samlet sett. Fasadeendringer, fargevalg, redusert uteareal ved annekst og fjerning av uthus gir en mer helhetlig og ryddig bebyggelse.

- Ingen vesentlig negativ virkning for friluftsliv. Kyststien berøres ikke, og allmenn ferdsel hindres ikke.
- Ingen ny fritidsenhet. Tiltaket gir ikke økt antall fritidsboliger, ny fradeling eller ny bruk av ubebygd areal.
- Bedre funksjonalitet i eksisterende hytte. Selv om private behov ikke alene kan begrunne dispensasjon, kan moderat oppgradering av eksisterende bygningsmasse inngå som del av helhetsvurderingen når tiltaket ellers er arealmessig begrenset.

6. Ulemper ved dispensasjon

Planutvalget ser at saken også har ulemper:

- Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- Eiendommen ligger i LNF-område.
- Tilbygget kan fra enkelte vinkler fremstå mer synlig enn dagens uthus.
- Dispensasjon kan skape presedens dersom den ikke begrunnes konkret og særskilt.
- Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune har frarådet dispensasjon.

Planutvalget mener likevel at ulempene i denne saken er begrensede og konkrete, mens fordelene samlet sett er tydelige. Det avgjørende er at tiltaket ikke innebærer ny nedbygging av strandsonen, men en moderat omdisponering og forbedring av eksisterende bygningsmasse.

7. Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven § 19-2

Planutvalget finner at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket skjer på en allerede bebygd fritidseiendom, berører ikke kyststien, hindrer ikke allmenn ferdsel, medfører ikke ny fritidsenhet og holder seg innenfor kommuneplanens arealramme for fritidsbebyggelse.

Planutvalget legger videre vekt på at det ikke har fremkommet nabomerknader til tiltaket, noe som understøtter vurderingen av at tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for omgivelsene eller lokale interesser.

Planutvalget finner videre at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på riving av uthus, redusert antall bygninger, samlet bruksareal innenfor kommuneplanens retningslinjer, miljømessig forbedring gjennom vann- og avløpstilknytning, manglende nabomerknader og begrensede negative virkninger for landskap og allmennhet.

På denne bakgrunn finner planutvalget at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Etter en samlet vurdering finner planutvalget også at dispensasjonsadgangen bør benyttes i denne saken, og at omsøkte dispensasjoner derfor kan og bør innvilges.

Votering:

Forslaget fremmet av Anja Rolf fikk 2 stemmer (1 Bym, 1 R) og ble ikke vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling fikk 4 stemmer (2 AP, 1 R, 1 Bym) mot 6 stemmer (3 FrP, 2 H, 1 INP) som ble avgitt for forslaget fremmet av Lene Jørgensen.

Fredrikstad, 09.06.2026

Rett utskrift

Elin Engum Segerblad
Utvalgssekretær

Utskrift til:
Astrid Meek, saksbehandler
Per-Erik Torp, direktør Samfunn og byutvikling

Sammendrag

Atelier Bjørstad as søker på vegne av tiltakshaver Roger Søråsdekkkan om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, riving av eksisterende uthus, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og etablering av ny stikkledning for tilknytning til privat vann og avløpsanlegg.

Eiendommen ligger i Onsøy ved Fjellkilen, innenfor landbruk, natur og friluftsområde (LNF-område) i 100-metersbelte.

Dagens bebyggelse består av en fritidsbolig på 37 m², et anneks på 20 m² og et uthus på 11 m². Det søkes om dispensasjon fra arealformål LNF og fra byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Eksisterende uthus på 11 m² skal rives og erstattes av et tilbygg til eksisterende hytte på 13 m². Plattingen ved eksisterende anneks skal reduseres fra 20 m² til 5 m². Samlet bruksareal vil etter ferdigstilling bli 70 m². Opparbeidet uteareal (plattinger og terrasse) blir 40 m² + 5 m².

Fylkeskommunen fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Statsforvalteren mener omsøkte tiltak er i strid med nasjonale føringer for strandsonen, og vil derfor fraråde en dispensasjon.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring av eksisterende anneks og avslå søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Vedlegg

- 1 Oversiktskart
- 2 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D1 - Situasjonsskart
- 3 3071-1 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg D2 - Situasjonsskart vann- og avløp 250513
- 4 Kart med avmerket kyststi
- 5 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E3 - Fasader
- 6 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E4 - Fasader
- 7 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E2 - Snitt fritidsbolig og anneks
- 8 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E5 - Illustrasjoner
- 9 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E1 - Plantegning
- 10 Plantegning eksisterende anneks
- 11 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg E6 - Bilder
- 12 Foto av eksisterende situasjon
- 13 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg F1 - Redegjørelse
- 14 Vestre Myråsen 52 - Vedlegg B1 - Søknad om dispensasjon se også oppdatert versjon vedlegg 13

- 15 Uttalelse fra Østfold fylkeskommune
- 16 Uttalelse fra Statsforvalteren
- 17 Ansvarlig søkers kommentar til innkomne høringsuttalelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Se øvrige dokumenter i arkivsak 2025/24091

Saksopplysninger

Ansvarlig søkers redegjørelse

«Det søkes om tilbygg til eksisterende fritidsbolig, endring av fasader og takform på eksisterende anneks og tilknytting av fritidseiendommen til privat vann- og avløpsanlegg.

Tiltakshaverne kjøpte eiendommen ved sommerstid i 2024, og har i tiden etter brukt eiendommen sporadisk for å bli kjent med stedet. Det har vært en nyttig bruk av tiden for å bli kjent med hvilke kvaliteter som allerede er på plass, men også hva som mangler/ bør oppgraderes.

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet «innerst» i Fjellskilen som del av Faratangen hytteområde, ett godt etablert hytteområde med Stensviken hytteområde på motsatt side av kilen.

Tiltakene er planlagt med intensjon om å balansere privat arealbruk med allmenne interesser og landskapstilpasning i tråd med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

Eksisterende situasjon

Eksisterende fritidsbolig er oppført en gang på 40-tallet med tidstypisk valmet tak.

Uteoppholdsareal er løst med platting på terreng på hjørnet mot sør-vest.

Annekset er oppført på 80-tallet med saltak og med uteplass også mot sør-vest.

På «tunet» i bakkant av fritidsboligen er det oppført et uthus som består av disponible rom for oppbevaring av redskap osv.

Totalt utgjør eiendommens bruksareal 68 m² BRA, med følgende fordeling. Eksisterende fritidsbolig 37 m² bruksareal, et anneks 20 m² bruksareal og et uthus på 11 m² bruksareal.

Tilbygg til eksisterende fritidsbolig

I forbindelse med tilknytning av vann- og avløp er det planlagt et mindre tilbygg (13m²) til fritidsboligen. Tilbygget er planlagt mot sør-øst, så langt unna vannet som mulig og vil inneholde et soverom og nytt bad. Tilbygget bygges direkte på fjell.

Den eksisterende delen inneholder stue, grovkjøkken og et mindre soverom.

Her blir kjøkkenet oppgradert og det etableres et toalett, samt fasadeendringer.

Opparbeidet uteplass utvides mot «bakover» og vil ikke komme nærmere sjøen enn eksisterende situasjon.

Endring av anneks

I forbindelse med de øvrige tiltakene søkes det om å endre fasader og takform på det eksisterende annekset for å bedre tilpasse seg fritidsboligen og det tidstypiske uttrykket til bebyggelsen.

Eksisterende terrasse og overdekket areal fjernes og erstattes med en liten platting (5m²), vendt bort fra sjøen.

Tilknytning av vann- og avløp

Det søkes om tillatelse til tilknytning av eiendommen til kommunalt vann- og avløp via privat anlegg som eies og driftes av FVA AS (se vedlegg D2).

Teknisk oppgradering

Tiltakene medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1 om at tiltak skal fremme bærekraftig utvikling, god byggeskikk og hensyn til miljø og helse.

Arealer

Kommuneplanens retningslinjer gir føringer om maksimalt tillatt bruksareal på 70m² BRA, og viser til øvrige bestemmelser for fritidsbebyggelse jf. Pkt. 26 a og c-m.

Ved gjennomføring av tiltakene vil totalt bruksareal for eiendommen utgjøre 70m² BRA, 40 m² + 5m² opparbeidet uteareal hvorav 10 m² er overbygget.

Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og bestemmelser for fritidsbebyggelse og vil ivareta både kommuneplanens og plan- og bygningslovens intensjon.

Hensynsone stormflo

Eksisterende bebyggelse og nytt tilbygg ligger i hensynssone for stormflo. Kommuneplanens bestemmelser tillater ikke ny bebyggelse lavere enn kote +2,5 moh. Nytt tilbygg plasseres med overkant gulv på kote ca +3,5 (som eksisterende gulv).

Hensynsone friluftsliv

Ved å redusere antall bygninger og opparbeidet uteareal mot sjøen, mener hensynet til friluftslivet ivaretas og forbedres.»

Planstatus

Tiltaksområde er avsatt til landbruk, natur og friluftsområde i kommuneplanens arealdel, plan- id 913. Angitt hensynssone er H530 friluftsliv, H320 flomfare. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbelte.

Ansvarlig søkers redegjørelse for dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra følgende bestemmelser.

- 1 – Plan- og bygningslovens §1-8 Forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag.*
- 2 – Kommuneplanens formål og byggeforbud (5100 – LNF)*

Begrunnelse for dispensasjon

1. Tiltakets karakter og plassering:

Tiltaket gjelder et tilbygg på beskjedne 13 m² BRA, i tillegg til justeringer på eksisterende bygg. Med bakgrunn i de faktiske forholdene på stedet, og hensynet til som byggeforbudet skal ivareta. Er tilbygget plassert lengst mulig fra sjøen og unngår inngrep i terreng eller vegetasjon. Bebyggelsen får ny kledning med naturlige farger (brun- eller gråtoner). Dette bidrar til å redusere både landskapsvirkning og privatisering mot sjø.

2. Ingen konflikt med allmennhetens interesser:

Tiltakene samlet sett er svært begrenset i omfang og vil underbygge hensynet bak bestemmelsen ved å redusere antall bygg i strandsonen, og bedre allmennhetens tilgang til sjøen.

3. I tråd med kommuneplanens retningslinjer for fritidsbebyggelse:

Kommuneplanens retningslinjer pkt. 29.1 åpner for at eksisterende

fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet kan utvides til maksimalt 70 m² BRA under visse forutsetninger. Dette tiltaket holder seg innenfor rammene og legger til rette for forutsigbar saksbehandling.

4. Ikke i strid med nasjonale eller regionale interesser:

Tiltaket påvirker ikke nasjonalt viktige landskapsområder, kulturminner, biologisk mangfold eller jordbruksområder, og ligger innenfor allerede utviklet hytteområde.

5. Bedret miljøstandard:

Tiltaket medfører en teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse, herunder bedre isolasjonsverdi, redusert energibehov og oppdatert sanitærløsning. Dette bidrar til å redusere miljøbelastningen og øke byggets levetid og funksjonalitet, og er i samsvar med plan- og bygningslovens § 1-1.

Med dagens tilstand i Oslofjorden og spesielt i den grunne bukta, Fjellkilen, ser vi det om særdeles viktig å stoppe praksisen med utedo og få behandlet kloakk på en god måte, som er tilfelle når dette tiltaket er gjennomført.

6. Naboer

Naboer er positive til tiltaket, uten merknader. Og naboerklæring for avstand til grense er innhentet.

Med bakgrunn i ovenstående begrunnelser, mener vi søknadene om dispensasjon kan innvilges i tråd med plan- og bygningslovens formål (§1-1) og bestemmelser om dispensasjon (§19-2).»

Uttalelse fra Statsforvalteren i Østfold, Buskerud og Akershus datert 22.09.2025

«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Omsøkte tiltak innebærer blant annet riving av eksisterende uthus på 11 m² og oppføring av tilbygg til hytta på 13 m². Eksisterende uthus ligger delvis i bakkant av hytta, og er lite synlig fra sjøen og strandsonen mellom hytta og sjøen. Omsøkte tilbygg er planlagt oppført på sør – sørvestsiden av hytta, og vil dermed bli liggende betydelig mer eksponert og fremtredende i landskapsbildet enn dagen uthus. Tilbygget vil også bli liggende nærmere sjøen enn uthuset.

I henhold til gjeldende statlige planretningslinjer skal alternative plasseringsmuligheter alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Det er positivt at en ønsker å redusere antall bygninger på eiendommen, men dette må ikke medføre at den gjenværende bebyggelsen blir liggende mer fremtredende i strandsonen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene.

Slik saken foreligger kan ikke vi se at tiltaket vil medføre noen vesentlige fordeler for de allmenne interesser som skal ivaretas i strandsonen. Det er positivt at det planlegges en oppdatert sanitærløsning, men vi kan ikke se at tiltaket totalt sett vil medføre fordeler for allmennhetens interesser i strandsonen. Om det eventuelt skal gis dispensasjon til et tiltak på eiendommen, mener vi at det må utarbeides en alternativ løsning hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.

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. Vi vil se mer positivt på et alternativt forslag hvor de interesser som er nevnt i vår vurdering blir bedre ivaretatt.»

Uttalelse fra Østfold fylkeskommune datert 24.09.2025

«Med bakgrunn i Kystsoneplanen for Østfolds pkt. 8.6, vedrørende dispensasjoner i 100-metersbeltet, mener vi at det ikke bør gis dispensasjon uten bearbeiding av prosjektet. Vi har ikke innvendinger på at fritidsboligen utvides til samlet BRA 70 m², men mener plasseringen er i strid med prinsippene i strandsoneforvaltningen både i kommuneplanens arealdel, kystsoneplan for Østfold og de statlige planretningslinjene.

I kommuneplanens arealdel § 26 står det i a) Ved riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse skal det vurderes om bebyggelsen kan flyttes til en mindre eksponert beliggenhet på eiendommen, eller om endret plassering gir bedre forhold for allmennheten. Riving forutsetter at det ikke etterlates vesentlige spor i terrenget. Ved vesentlig utvidelse av fritidsbebyggelse skal det legges betydelig vekt på landskapstilpasning og å minimere bygningens eksponering i landskapsbildet.

Vår regional kystsoneplan for Østfold sier at Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.

Det kan vurderes som en fordel om uthus eller andre mindre bygninger på eiendommen rives, slik at bebyggelsen samles til en enhet. Dette kan forsvare at et tilsvarende areal som rives kan bygges på hytta.

Gjenoppføring på annet sted bør vurderes dersom ny plassering gir bedre forhold for allmenheten.

Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Både fritidsbolig og anneks ligger på det minste 12-13 meter fra sjøen. Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. Vi mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen. Tilbygget er vist på det minste 3,1m fra tomtengrense mot nabo, og bør sees i sammenheng med plan- og bygningslovens § 29-4 som sier at det skal være 4 meter fra tomtengrense. Vi ser at en annen plassering bak hytta også kan utfordre denne paragrafen, men kommunen kan gi samtykke til annen plassering, spesielt dersom nabo samtykker.

Anneks

Stiller spørsmål til lovlighet.

Uteareal

Viser til føringene i kommuneplanen kun er retningslinjer.

Friluftsliv

Ut fra kart, er det en sti gjennom eiendommen, mellom fritidsboligen og anneks. Det er ikke registrert noen fotruter over eiendommen. Kyststien går i eiendomsgrensa mot nordøst. Bygningene ligger i område som kommunen har registrert som viktig friluftslivsområde.

Konklusjon

Vi fraråder en godkjenning av prosjektet som omsøkt. Vi ser at riving av uthus, reduksjon av

annekset og nye VA- løsninger kan bidra positivt med tanke på hensynene i 100-metersbeltet, men vi mener at tilbyggets plassering må ligge mindre eksponert, lenger fra vannet.»

Ansvarlig søkers kommenter til høringsinstansene

Av uttalelsene mener vi det er følgende punkter som bør besvares og redegjøres for.

- Plassering (her under avstand til sjøen, tilpasning til terreng og allmennhetens interesser)
- Alternativ plassering
- Lovligheten av anneks
- Opparbeidet uteareal
- Vann- og avløpsledninger

Området og de faktiske forholdene

Fylkeskommunen viser til deres regionale kystsoneplan for Østfold som sier at «Fritidsbebyggelsens beliggenhet må være en del av den konkrete vurderingen. Hytter som ligger nært vannet og/eller eksponert i landskapet bør på et generelt grunnlag vurderes strengere enn hytter som ligger lenger fra vannet og er mindre eksponert. Tilsvarende gjelder hytter som ligger nær badeområder, stier eller andre områder med allmenne interesser.»

Med bakgrunn i dette mener vi det er viktig å belyse de faktiske forholdene på stedet, som har vært bakgrunn for prosjektering av det planlagte tiltaket.

Som nevnt i den opprinnelige redegjørelsen ligger eiendommen innerst i Fjellskilen og i et godt etablert hytteområde, med tilsvarende hytteområdet på motsatt side av kilen. Fritidsboligen ligger på en liten fjellkulle med lavt terreng rundt (kote +1 til 1,5m).

Kilen er grunn med dybder på ikke mer enn 0,6 til 1,1m i nærheten til hytta, og benyttes i hovedsak som ankerplass for båter som tilhører fritidsboligene i området. Det er i praksis ikke mulig å ferdes med båt lenger inn i kilen en der fritidsboligen ligger.

Kyststien passerer i bakkant (nord) for eiendommen og går sørover til Faratangen med flere populære badestrender. Innerst i Fjellskilen derimot er det ikke dybde eller vannkvalitet som oppmuntrer til bading. Området i fremkant av hytta er som resultat av dette svært lite benyttet av andre enn tiltakshaver.

På grunn av topografien, bekker nord og sør-vest for eiendommen og vegetasjonen på stedet, vil allmenhetens ferdsel foregå i all hovedsak langs kyststien i nord av eiendommen. Dersom man skal ferdes ut på odden vil adkomsten for offentligheten være fra nord over «tunet» mellom bebyggelsen, noe tiltakshaver er positiv til og som har vært et viktig moment ved prosjektering av tiltaket.

Omsøkt plassering

Sett i lys av de faktiske forholdene på stedet og de naturlige adkomstveiene, mener vi den planlagte løsningen i størst mulig grad gir fordeler for allmennheten, og tiltakshaver. Ved å redusere bebyggelsen der allmenheten først vil møte den, og minske følelsen av å «trenge seg på».

Ved å plassere tilbygget som omsøkt blir det liggende bak den eksisterende delen, og vil oppleves minst mulig fra den naturlige adkomsten fra nord-øst. Også reduksjonen av opparbeidet utearealer i tilknytning til annekset vil gi en luftigere passasje mellom bebyggelsen.

I den beskjedne graden det vil være personer som ferdes med båt så langt inn i kilen (pga. liten dybde), vil fritidsboligen i praksis sees/ oppleves fra sør-vest i vika. Med tilbyggets planlagte plassering vil det da ligge innenfor det eksisterende

fasadelivet og i liten grad være synlig for de som ferdes på sjøen.

Alternativ plassering av tilbygget

I forarbeidet til søknaden ble det vurdert alternative plasseringer.

En utvidelse på «baksiden» mot nord-øst ble også vurdert som et alternativ, men dette mener vi vil være negativt da det medfører at tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Vi vil også påpeke at dette vil dekke til den opprinnelige muren, som fremstår som ett godt eksempel på god stenhuggertradisjon.

Som nevnt over mener vi at dette vil være negativt for allmennhetens tilgang til vannkanten da bebyggelsen vil fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Utbygging mot vest eller mot øst er tidlig i prosessen vurdert som uegnede alternativer. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Anneksets lovlighet

Det vedlegges av godkjente tegninger.

Opparbeidet utearealer

Er klar over at dette må leses som retningslinjer i dette tilfellet.

Vann- og avløpsledninger

Som beskrevet i vår søknad om dispensasjon vil dette være en forutsetning og en del av fordelene som taler for innvilgelse av dispensasjon.

Vann- og avløp – uttalelse fra kommunalteknikk

«Det søkes om tilknytning av vann og avløp for en fritidsbolig med kp- villastasjon/ pumpestasjon/-kum på eiendommen. Stikkledninger for vann og avløp er vist på situasjonskart vann- og avløp, disse knyttes til VA- anlegget Faratangen som er utbygd i etapper fra 1 til 12. Det opplyses at det ikke er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket.

Alle arbeider skal utføres i henhold til Fredrikstad kommunes standard abonnementsvilkår for vann og avløp, samt va- normen. Tiltakshaver og ansvarlig søker plikter å gjøre seg kjent med og følge gjeldende bestemmelser:

- Stikkledninger for vann- og spillvann skal etableres sikret mot frost, hvis ikke frostfri tilstand oppnås skal ledninger tilføres varme eller isoleres.*
- Ledninger skal ha tilstrekkelig overdekking og ikke være synlige eller til sjenanse for nabo eller annen part.*
- Vi gjør oppmerksom på at ved eventuelt bruk av private vannkilder som cisterne, borrevann mv. skal disse være fysisk frakoblet offentlig nett. Dette grunnet faren for tilbakestrømming. Disse kan om det ønskes opprettholdes som ett eget lukket anlegg for bruk til vanning, mv.*
- Eventuell vannmåler skal monteres frostfritt, plomberes og dokumenteres via «Entreprenørportalen» Gemini fagsystem.*
- Tak- og drens vann skal håndteres på egen grunn/terreng som angitt i søknad. Vannet må ikke være til sjenanse for naboer/annen part.*
- Ved tilknytting til private vann- og avløpstikkledninger, er tiltakshaver selv ansvarlig for at de privatrettslige forholdene er i orden for dette. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.*

Asbuilt/innmålingsdokumentasjon skal leveres i digitalt filformat i henhold til gjeldende sosistandard, med x-, y-, og z-koordinater samt ledningsregistreringsforskriften. I tillegg skal det foreligge et revidert ledningskart (pdf-format) med informasjon om trasé som utført (plassering av ledninger i terreng), vinkling, dimensjon, materiale og VA-utstyr (bakkekraner/kummer, grenpunkt, etc. Mer informasjon om krav til ferdigdokumentasjon av va- anlegg finnes i Fredrikstad kommunes VA-norm.

Sanitærabonnement

Før fritidsboligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp. Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.»

Relevante bestemmelser

Ikke relevant

Konsekvenser for sosial bærekraft

Ikke relevant

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

Ikke relevant

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Ikke relevant

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant

Vurdering

Nabovarsel

I forbindelse med søknaden har du varslet de naboene som etter din vurdering berøres av tiltaket. Det fremkommer at ingen av naboene hadde merknader til søknaden din.

Reglene om nabovarsling fremgår av plan- og bygningsloven § 21-3.

Ny stikkledning

Omsøkte ledningstrasé/stikkledninger i strandsonen vurderes å være søknadspliktig etter pbl. § 20-3. Det er likevel slik at dersom tiltaket kommer i strid med arealformålet eller vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, eller kommer i strid med de hensyn som ligger bak strandsonevernet, vil tiltaket automatisk kreve dispensasjon. Hvorvidt dispensasjon er påkrevd må avgjøres ut fra en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Dersom ledningene legges i grunnen på en måte som ikke vil gi varige sår i terrenget eller vanskeliggjøre gjennomføringen av planen, er ikke dispensasjon nødvendig. Stikkledningen må også være dirkete i tilknytning til et byggverk som er omfattet av tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ut ifra dette vurderes at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsbehandling for legging av ny stikkledning. Det forutsettes at arbeidene gjøres skånsomt og arealet som berøres tilbakeføres og revegeteres der dette er aktuelt. Stedegne masser skal benytte som topplag.

Vurdering av dispensasjon

Bygningsmyndighetene kan gi dispensasjon dersom begge vilkårene i loven er oppfylt. Det første vilkåret er at hensyn som ligger bak bestemmelsen det er aktuelt å dispensere fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjonen må være større enn ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av fordeler ved dispensasjonen i den enkelte sak. Ved dispensasjon fra loven og forskrift til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Reglene om dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2.

Kommuneplanen er kommunenes overordnede styringsverktøy for arealbruk og er forankret i en omfattende prosess med medvirkning og politisk vedtak i kommunestyret. Det bør vurderes om en dispensasjon fra ovennevnte bestemmelse, vil gi en vanskelig håndterbar praksis, som på sikt vil medføre økt privatisering av strandsonen.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Det bør heller ikke dispenseres fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kommunen tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 6 og 8 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:

- ny bebyggelse ikke skal tillates på arealer som har betydning for friluftsliv, naturvern, naturmangfold, landskap og andre allmenne interesser.
- ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Hensynet til allment friluftsliv og tilgjengelighet skal vektlegges sterkt. Det bør vurderes om bebyggelsen kan plasseres utenfor strandsonen.
- det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.
- alternative plasseringsmuligheter alltid skal vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.

I henhold til ovennevnte statlige planretningslinjer skal det legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen. Ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen.

LNF-formålet betyr at det ligger et dobbelt byggeforbud i området, både byggeforbud som følge av 100 m-beltet og som konsekvens av formålet LNF. Ved vurdering av dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet i 100- metersbeltet, skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenninteresser, dette følger direkte av plan- og bygningslovens § 1-8.

Blir hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet vesentlig tilsidesatt?
Først vurderes vilkåret om hensynet bak byggeforbudet i 100- metersbeltet og arealformålet blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Byggeforbudet i 100- metersbeltet (jfr. Plan- og bygningslovens § 1-8)

Etter plan- og bygningslovens § 1-8 er det et generelt byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen. Forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Det skal tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Hovedformålet med byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen er å sikre allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I lovkommentaren er det presisert at byggeforbudet er kraftig innskjerpet i ny lov.

Arealformålet i plan- og bygningslovens § 11-6, annet ledd:

Det er nedfelt i loven at tiltak ikke skal være i strid med planens arealformål, generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Det følger av lovkommentaren at LNF- formålet omfatter og skal brukes for områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. Man kan si at LNF- formålet setter et generelt byggeforbud for tiltak som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Det fremgår av retningslinjene at bygging og landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig. Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre den eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen. Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Ytterligere privatisering av gjentetting av strandarealer skal unngås.

Ansvarlig søker mener at en utvidelse på baksiden mot nord-øst vil være negativt, da tilbygget må plasseres på «stylter» av hensyn til det naturlige terrenget og flomfaren på stedet. Det vises også til den opprinnelige muren som fremstår som et godt eksempel på god stenhuggertradisjon. En forlengelse eller tilbygg plassert lenger mot øst, vil på grunn av det fallende terrenget gi en unødvendige høy grunnmur og som nevnt over vil bebyggelsen fremstå som større enn nødvendig der det er naturlig for allmennheten å ferdes.

Statsforvalteren viser til at tiltaket ligger innenfor det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen. Området anses som særlig sårbart, og nasjonale retningslinjer legger opp til en restriktiv praksis for å sikre allmennhetens tilgang, naturverdier og landskapskvaliteter i strandsonen. Etter Statsforvalterens vurdering foreligger det ingen vesentlige fordeler for allmenne interesser. Tiltaket anses å være i strid med de nasjonale føringene og vil bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen, og Statsforvalteren kan derfor ikke anbefale tiltaket godkjent. Østfold fylkeskommune mener at tilbyggets plassering er i strid med føringene i strandsonen, og ikke vil «gagne allmenheten». Det nye tilbygget vil ligge vesentlig mer eksponert, i den retningen som er mest synlig, og på en høyde i terrenget, sammenlignet med uthuset som skal rives. De mener derfor tilbygget bør få en plassering lenger vekk fra sjøen.

Tilbygget planlegges oppført mot sørøst som en forlengelse av en ny overbygd veranda. Etter gjennomføringen vil den totale utstrekningen i sørøstlig retning være 8 meter. En arealøkning på 2 m² for selve hytta kan, som følge av innlegging av vann og avløp, i noen grad anses akseptabel. Annekset er godkjent med et terrasseareal på 20 m² og fritidsboligen er godkjent med et areal på 20 m², samlet 40 m² for eiendommen. Det søkes om å rive 15 m² av terrassearealet som ligger ved annekset og tilføre de arealene foran fritidsboligen og samlet terrassearealer blir på 45 m², som gir en økning på 5 m². Selv om uthuset fjernes, vil tiltaket fortsatt påvirke allmennhetens opplevelse av området, ettersom bygningsmassen får og har en markant og dominerende utstrekning på tomten.

Kommuneplanens retningslinjer § 29 sier at utvidelse av eksisterende lovlig bebyggelse kan vurderes innenfor rammene angitt i punkt a og c-n under bestemmelse § 26 fritidsbebyggelse. Samlet bruksareal kan vurderes økt men ikke over totalt 70 m². § 26 har blant annet bestemmelser om høyder og størrelser på opparbeidet uteareal /terrassereal som tillates. Retningslinjene er maksimalt utnyttet med hensyn til både bruksareal og uteareal.

I motsetning til en bestemmelse er en retningslinje kun veiledende og bør kunne legges til grunn dersom forholdene for allmenheten bedres. Dette er ikke tilfelle her, den samlede bygningsmassen på eiendommen vil fremstå som vesentlig mer eksponert.

Sett hen til ovennevnte vurdering og til innkomne uttalelser finner kommunedirektøren at omsøkte tilbygg kommer ytterligere i konflikt med hensynet til friluftsliv, natur og landskap, og allmenhetens interesser. Forholdet til viktige allmenne hensyn er ikke avklart. Tiltaket fører ikke til en forbedring av den eksisterende situasjon på stedet.

Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig undergraver de intensjoner som ligger til grunn for planen og formålet. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet (plan- og bygningslovens §§ 1-8 og 11-6, annet ledd) blir vesentlig tilsidesatt.

Ombygging av annekset

I tillegg til fasadeendring og ombygging av taket skal plattingens areal reduseres og overbygd terrasseareal fjernes. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 m². I motsetning til tilbygget til fritidsboligen vil eksponeringen på annekset bli noe mindre for landskapsbildet og allmenhetens interesser blir bedre ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at en dispensasjon for ombyggingen av annekset ikke tilsidesetter hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Fordeler og ulemper ved dispensasjon

For å kunne gi dispensasjon er det ikke tilstrekkelig at hensynet bak lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene. Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Vurdering av fordeler og ulemper for annekset

Prosjektet får en god arkitektonisk bygningsutforming og blir etter ombygging bedre tilpasset fritidsboligen på tomten. Det totale uteareal reduseres fra 20 m² til 5 m². Anneksets eksponering mot sjø reduseres som er en fordel for allmenheten. Kommunedirektøren ser etter dette ingen ulemper for fasade og takendring på annekset.

Fordeler og ulemper for tilbygg til fritidsbolig

Det er en fordel at fritidseiendommen tilknyttes vann- og avløp. Bortsett fra dette vurderes fordelene ved tiltaket og tilfalle utelukkende tiltakshaver. Personlige fordeler for søker kan ikke vektlegges i vurderingen. Det planlagte tilbygget vil fremstå som vesentlig mer eksponert enn dagens løsning, plassert i den retningen som er mest synlig fra omkringliggende arealer og på en høyde i terrenget som øker den visuelle påvirkningen. Bruksarealet på fritidsboligen og terrassearealet økes som følge av søknaden som fører til en ytterligere nedbygging av strandsonen. Selv om riving av et ekstra bygg på eiendommen kan fremstå som en fordel, vil det i dette tilfelle ikke være gjeldene da det ligger i nærhet til fritidsboligen sammenlignet med annekset og at tilbygget vil være mer eksponert. Kommunedirektøren kan ikke se at tiltaket innebærer noen fordeler som taler for å imøtekomme en dispensasjon.

Konklusjon

Eiendommens bruksareal anses å være i tråd med retningslinjer i kommunens arealplan. Imidlertid er retningslinjene av veiledende karakter, og skal til forskjell fra f.eks. bestemmelser ikke tolkes som rettigheter.

Det skal utøves en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og til utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Det fremgår også av plan- og bygningslovens bestemmelser § 19-2, 4 ledd at kommunen ikke bør «*dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden*». Statsforvalteren har vært tydelig i sin konklusjon om at tiltaket er i strid med nasjonale og regionale føringer og at en alternativ plassering bør vurderes. Til tross for dette har tiltakshaver valgt å opprettholde søknaden. Kommunedirektøren mener det finnes løsninger som ikke er vurdert på hvordan den totale bygningsmassen kan gjøres mindre eksponert.

Kommunedirektøren kan ikke se at omsøkte tiltak fører til en klar forbedring av den eksisterende situasjonen for området. Tiltaket vil ikke føre til en vesentlig forbedring med hensyn til landskapstilpasning og eksponering mot sjøen, og finner etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon og uttalelser at det ikke ligger til rette for å innvilge dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig som omsøkt.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å godkjenne søknad om fasadeendring og ombygging av tak på anneks og søknad om ny stikkledning som omsøkt.

Søknad om dispensasjon fra formål LNF i kommuneplanens arealdel og fra byggeforbudet i 100-metersblete for tilbygget anbefales avslått.