



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 17/02483-22	<b>Saksbehandler</b> Eline Rummelhoff-Larsen	<b>Dato</b> 18.12.2018
-------------------	--------------------------------	---	---------------------------

### **Avslag - Dispensasjon for brygge, tilbygg og kjeller - Gnr 56 Bnr 43 - Bråtebuktveien 31 - Tilbygg**

Det vises til søknad mottatt 23.06.2017 for tilbygg til fritidsbolig og søknad om dispensasjon utenfor byggesak mottatt 05.10.2018 for kjeller/underetasje, stupebrett/brygge, bod/uthus, lekestue og terrasse.

Tiltakets adresse: Bråtebuktveien 31  
Gnr./bnr./fnr./snr.: 56/43/0/0  
Ansvarlig søker:

Tiltakshaver: Gunnar Rusten, Camilla Colletts Vei 2 A, 0258 OSLO. Bente Kristin Rusten, Camilla Colletts Vei 2 A, 0258 OSLO

### **Vedtak:**

**Søknaden avslås i medhold av 50-meters byggeforbud fra sjø i kommuneplan for Vestby § 11 og i reguleringsplan for Strandåsen § 3 annet ledd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.**

#### **Søknaden**

Søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig ble mottatt 26.06.2017, tilbygget har BYA = 27 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse til fritidsboligen opplyses å ha BYA = 55 m<sup>2</sup>.

Ved behandling av søknaden om tilbygg, ble det oppdaget flere tiltak på eiendommen som ikke var omsøkt og godkjent. Søknaden ble utvidet med søknad om dispensasjon utenfor byggesak for brygge og kjeller/underetasje på eiendommen, samt bod/uthus på cirka 6 m<sup>2</sup>, lekestue på cirka 4 m<sup>2</sup> og terrasse på 30,5 m<sup>2</sup>.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbud mot tiltak i 50-metersbeltet fra sjø. Byggeforbudet fremgår både av

bestemmelser til kommuneplan for Vestby § 11 og av reguleringsplan for Strandåsen § 3 annet ledd.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Strandåsen, område Bh3 og avsatt til strandsone. Eiendommen ligger også innenfor bevaringsområdet i reguleringsplanen.

### **Byggetomta**

Eiendommen ligger omtrent 30 meter fra havet og er synlig for ferdende til sjøs. Eiendommen skråner i vest retning mot havet.

### **Nabovarsel**

Det er søkt om fritak fra nabovarsel for dispensasjonssøknadene hva gjelder brygge, underetasje/kjeller, bod/uthus, lekestue og terrasse. Det er søkt om fritak for nabovarsel ettersom tiltakene har vært på eiendommen over en lengre periode, hvilket naboene har vært innforstått med i flere år.

Eier av eiendom med gnr. 56 bnr. 42 har uttalt seg om de omsøkte tiltakene hva gjelder alder på tiltakene. Det er ikke kommet inn øvrige merknader i forbindelse med søknaden.

Eier av eiendom med gnr. 56 bnr. 37 har uttalt seg om de omsøkte tiltakene hva gjelder alder på tiltakene. Det er ikke kommet inn øvrige merknader i forbindelse med søknaden.

Bygningssjefen unnlater å kreve nabovarsel i forbindelse med søknadene om dispensasjon utenfor byggesak på denne bakgrunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd første punktum.

### **Uttalelser**

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune:

#### *Automatisk fredete kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner på eiendommen. En nærmere utredning av forholdet til fornminner anses ikke som nødvendig.

Dersom kommunen gir dispensasjon for tiltaket gjør fylkesrådmannen oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Alle fornminner er fredet, også slike som ikke er registrert. Dersom man under arbeid i området skulle støte på et fornminne, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringssone på fem meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, andre ledd.

#### *Nyere tids kulturminner*

Vi ga i brev av 22.06.2018 følgende uttalelse til søknad om tilbygg til fritidsboligen: «Ut fra det oversendte materialet og skråfoto oppfatter vi at flere av de omsøkte tilbygg/utvidelser allerede er utført. Dersom fritidsboligen fra 1934 fortsatt har bevart noe av sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk, vil vi anbefale at kommunen stiller krav om at det bevares dersom det gis tillatelse til tilbygg/utvidelse.»

### *Strandsonen*

Planområdet omfattes av «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» (SPR-strandsone)) og plan- og bygningslovens § 1-8 «Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag». Retningslinjene poengterer at det skal legges vekt på å opprettholde og forbedre allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen fra landsiden og sjøsiden, samt øke mulighetene for å ferdes langs sjøen.

Fylkesrådmannen vil be kommunen om å foreta en grundig vurdering av tiltakenes virkning på allmennhetens tilgang til strandsonen, samt tiltakenes visuelle effekt både fra landsiden og sjøsiden. I tillegg bør det gjøres en vurdering av i hvilken grad tiltakene virker privatiserende, med tanke på ferdsel både på land og i sjøen. Fylkesrådmannen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta. Dersom kommunen mener at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, har fylkesrådmannen ingen ytterligere merknader.

### Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Motivene bak byggeforbudet i strandsonen beskrives i plan- og bygningslovens forarbeider (Ot.prp. nr 32, 2007-2008); Byggeforbudet er ment å markere at 100-metersbeltet langs sjøen er av nasjonal interesse, og at strandsonen i utgangspunktet skal holdes fri for bebyggelse. Dispensasjoner fra byggeforbudet fører til en stadig nedbygging av strandsonen med negative følger for både allment friluftsliv og landskapsbildet.

Det skal derfor, ifølge forarbeidene, føres en «[...] streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i §1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.»

Vi viser også til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen (SPR).

I SPR pkt. 5.2 er det gitt klare føringer for hva som skal vektlegges i dispensasjonsvurderingene. Disse føringene er generelle for alle områder i 100-metersbeltet. Her uttales bl.a. følgende:

- Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerier, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning. Ved utarbeiding av reguleringsplaner som innebærer bygging i 100- metersbeltet på arealer som delvis er utbygd, skal ferdselshensyn og landskapstilpasning spesielt vektlegges.
- Nye bygninger skal trekkes så langt vekk fra sjøen som mulig, og utvidelser av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Byggets funksjon vil ha betydning for plasseringen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.
- Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.

Det skal være en svært restriktiv holdning til nye fritidsboliger og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger. Kommunene bør i kommuneplanen etter en konkret vurdering innføre bestemmelser for størrelse av eksisterende fritidsboliger i strandsonen.

#### *Brygge/stupebrett*

Tiltaket er av et begrenset omfang og er lite dominerende sett i forhold til sammenlignbare tiltak på eiendommer i nærheten. Eiendommen skrå bratt ned mot sjøen og ligger i et område med flere eldre fritidsboliger. Tilgjengeligheten og framkommeligheten for allmenhetens ferdsel er allerede sterkt begrenset i dag. Til tross for dette vil tiltaket bidra til en ytterligere privatisering av strandsonen og gjøre sjøen mindre tilgjengelig for allmenheten. Vi fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon for tiltaket.

#### *Kjeller*

Fritidsboligen er søkt tilbygget med en kjelleretasje under tilbygg på bakkeplan. Fritidsboligen er fra før plassert på toppen av en høyde og er godt synlig fra sjøen. Den totale fasadehøyden på fritidsboligen blir vesentlig høyere som følge av kjelleretasjen, noe som forsterker landskapsvirkningen. Kjelleren får en relativt stor fasade ut mot sjøen i lys murstein, og blir etter vår vurdering svært synlig fra sjøen. Dette bidrar til en mer privatisert strandsone og har en negativ virkning på landskapet sett fra sjøen. Vi fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon til dette tiltaket.

#### *Tilbygg*

Fritidsboligen ligger omtrent 20 meter fra strandkanten i skrånende terreng og er derfor eksponert mot sjøen. Området mellom fritidsboligen og sjøen består i hovedsak av vegetasjon og svaberg. Området for øvrig preges av bolig- og fritidsbebyggelse, men er likevel ikke vesentlig nedbygget.

Det søkes om en vesentlig utvidelse av fritidsboligen på 27 m<sup>2</sup> og deler av utvidelsen skjer i retning av sjøen. I tillegg økes fasadelengden på bygget med omtrent 2-3 meter. Vi mener tiltaket dermed er i strid med SPR som sier at utvidelse i fortrinnsvis skal skje i retning vekk fra sjøen og at det skal være en restriktiv holdning til vesentlige utvidelser av fritidsboliger.

Fylkesmannen fraråder derfor kommunen å innvilge dispensasjon for det omsøkte tiltaket.

#### *Uthus/bod og dukkehus*

Tiltakene er av begrenset omfang, ligger i bakkant av fritidsboligen og påvirker ikke landskapsvirkningen fra sjøen i vesentlig grad. Ettersom eiendommen heller ikke er egnet for allmenn ferdsel vil vi ikke motsette oss at det gis dispensasjon til disse tiltakene.

#### *Terrasse*

Tiltaket omfatter terrasse rundt store deler av fritidsboligen, hovedsakelig på vestsiden mot sjøen. Tiltaket vil føre til en viss privatisering av strandsonen og landskapsbildet, men er plassert tett på bebyggelsen og berører ikke beltet nærmest

sjøkanten. Det vil etter vår vurdering ikke være til hinder for allmenhetenes tilgang til sjøen eller opplevelsen av sjøen i vesentlig grad, og vi vil derfor ikke motsette oss at det gis dispensasjon til tiltaket.

#### *Konklusjon (sammenfattet)*

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til tilbygg i kjelleretasje og at det gis dispensasjon til brygge/stupebrett. Etter vår vurdering vil tiltakene være i strid med nasjonale og regionale føringer for strandsoneforvaltning. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette disse hensynene.

Fylkesmannen fraråder at det gis dispensasjon til tilbygg. Etter vår vurdering vil tiltaket være i strid med nasjonale og regionale føringer for arealforvaltning i strandsonen. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette disse hensynene.

Fylkesmannen ber om å få tilsendt vedtak i saken og vil vurdere å påklage saken dersom kommunen gir dispensasjon.

#### **Dispensasjoner**

Tiltaket er i strid med reguleringsplan for Strandåsen § 3 og bestemmelser til kommuneplan for Vestby kommune § 11 og kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelsene.

Søknad om dispensasjon skal grunngis, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

#### Søknaden begrunnes av ansvarlig søker i tilknytning til tilbygget, med at:

- Tiltaket er gjennomført og medfører ikke nevneverdige endringer for omgivelsene, endret bruk av eiendommen eller ulemper for allmenhetens ferdsel i og opplevelse av denne delen av kystlandskapet.
- Utvidelse av fasadelengden mot sjøen er begrenset og deler av den er også tilbaketrukket slik at endringene sett fra sjøen er minimale.
- Fritidsboligens totale størrelse er stort sett i samsvar med gjeldende retningslinjer for bebyggelse i strandsonen.
- Det er godkjent flere tiltak som kan sammenlignes med dette (sammenfattet):
  - o Bråtebuktveien 33 - Rammetillatelse for nytt uthus som erstatter tidligere uthus.
  - o Bråtebuktveien 25 – Rammetillatelse med dispensasjon nytt tilbygg.
  - o Bråtebuktveien 27 – Rammetillatelse for underbygg av fritidsbolig.
- I disse sakene er det konkludert med at tiltaket ikke er i vesentlig strid med hensynet bak bestemmelsen i plan og bygningslovens formålsbestemmelse for å gi dispensasjon. Vår vurdering er at dette også må gjelde for dette tiltaket.

#### Søknaden begrunnes av tiltakshaver i tilknytning til brygge, med at:

- Eier ser det som nødvendig å gjennomføre vedlikeholdstiltaket både for å sikre at brygga kan opprettholde funksjonen som brygge, men også for å sikre at materielle eller menneskelige ressurser ikke settes i fare.
- Det er lovpålagt at anlegg/byggverk skal være sikre i bruk.
- Bryggefundamentet kan gli ut og ved person-/tingskade kan eier risikere erstatningsplikt.

Søknaden begrunnes av tiltakshaver i tilknytning til kjeller/underetasje, med at:

- Tiltaket er fra 1996, og sett fra søkers side en nødvendig sikring for å hindre utglidning og for å få plass til snurredass og større bod.
- Utvidelsen av tidligere sistene og kjeller er i all hovedsak under bakkenivå.

Søknaden begrunnes av tiltakshaver i tilknytning til terrassen, med at:

Terrassen består av støttemur i naturstein speket med betongfuge. Brystning og dekke er dels i samme materiale, dels i tre. Vår tidligere arkitekt fra Ski arkitektkontor forklarte oss, at man før byggingen av hytta i 1934 må ha sprengt ut i fjellet på stedet. Sprengsteinen var så blitt brukt til å bygge mur/brystning. Overskytende masser ble så planert ut før hytta kunne bygges. Byggemåten tilsier at alderen på natursteinsmur/terrasse er høy. Terrassen fremkommer også på de gamle kartutsnittene i brev fra Vestby kommune.

Søknaden begrunnes av tiltakshaver i tilknytning til Bod/uthus og lekestue med at:

I søknaden er det kun opplyst at det søkes om etterfølgende godkjenning av tiltakene. Det er henvist til at eier på naboeiendommene bekrefter at tiltakene har vært på eiendommen i lang tid.

### **Bygningssjefens vurdering**

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 forutsetter at to kumulative vilkår er oppfylt. For det første kan ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det andre vilkåret innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det må foreligge relevante fordeler. En slik fordel må etter sikker rett være tilstrekkelig spesifisert og klart angitt, og den må ligge innenfor de rammene plan- og bygningsloven setter.

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Bakgrunnen for byggeforbudet er at den nære strandsonen bør holdes fri for bebyggelse ut fra de interessene som knytter seg til denne sonen; som friluftsinnteresser, naturvern, biologisk mangfold, landskapsinteresser, kulturminner, og for å bevare opplevelsen av kystlandskapet både for ferdende på land og til sjøs. For å unngå at interessene tilsidesettes, skal forbudet blant annet sikre at det ikke oppføres nye tiltak eller at eldre tiltak utvides. Målet om å bevare strandsonen mest mulig urørt gjør at det skal mye til før dispensasjon kan gis. Dette gjelder ikke bare oppføring av nybygg, men også mindre tiltak som vil kunne tenkes å komme i strid med intensjonene med byggeforbudet.

Bestemmelsen om forbud mot tiltak i strandsonen skal fremme de hensyn og føringer som legges til grunn for *Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden*. I retningslinjene legges det til grunn at utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen, og at tiltak som vil kunne bedre situasjonen i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen skal legges vekt på. Ytterligere privatisering av områdene skal unngås.

Tiltakene vil vurderes separat nedenfor. Det påpekes at allerede gjennomførte og oppførte tiltak skal vurderes som om tiltaket ennå ikke er oppført.

### *Tilbygg*

Det søkes om tilbygg med BYA = 27 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelse til fritidsboligen opplyses å ha BYA = 55 m<sup>2</sup>. Utvidelsen må derfor anses vesentlig, både i seg selv og i tilknytning til den eksisterende bebyggelsen på eiendommen. Fritidsboligen ligger omtrent 30 meter fra sjøen i skrånende terreng og er derfor tydelig eksponert mot sjøen. Området mellom fritidsboligen og sjøen består i hovedsak av vegetasjon og svaberg. Det søkes om en vesentlig utvidelse av fritidsboligen og i tillegg vil deler av utvidelsen skje i retning av sjøen. Fasadelengden på bygget øker med omtrent 2-3 meter i vestlig retning.

Kommunen skal legge til grunn en restriktiv holdning hva gjelder utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen, jf. *Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden*. Ettersom utvidelsen fører til ytterligere privatisering av strandsonen, og tiltaket er eksponert mot sjøen, kan ikke bygningssjefen se at det første vilkåret i plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Tiltaket strider mot det hensynet bestemmelsene er ment å ivareta, og bidrar til ytterligere nedbygging av landskapet som skal søkes bevart gjennom byggeforbudet.

Ettersom det første vilkåret ikke anses oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Bygningssjefens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden om tilbygg til fritidsboligen avslås.

### *Brygge/stupebrett*

Det er søkt om «vedlikeholdstiltak» av brygge på eiendommen. Tiltaket er omsøkt som en dispensasjon utenfor byggesak. Deler av bryggen som tidligere var oppført på eiendommen, har etter opplysninger fra tiltakshaver falt ned i sjøen.

Dispensasjonssøknaden omfatter derfor oppføring av de deler av brygga som per i dag ikke er intakt, samt de deler av bryggen som ikke tidligere er omsøkt og gitt tillatelse til. Det søkes om å oppføre utstikker fra eksisterende betongfundament på cirka 3,5 meter med tredekke. Ettersom det i kommunens arkiv ikke er funnet søknad for oppføring av betongfundamentet/tidligere brygge på eiendommen, vil også dette inngå i vurderingen av dispensasjonssøknaden.

Tiltaket er lite i omfang, både i seg selv, og sett hen til de øvrige innretningene som går ut i sjøen på omkringliggende eiendommer.

Bryggen søkes plassert et stykke fra fritidsboligen, helt nede ved sjøen. Selv om tiltaket er lite dominerende, innebærer dispensasjonen å tillate oppføring av brygge i strandsonen, som vil føre til en ytterligere privatisering av området.

For allmennhetens behov for rekreasjon og friluftsliv står strandområder i en særstilling. I tilknytning til dette, vil bygningssjefen påpeke at det må tas høyde

for at fysiske hindringer i strandsonen vil kunne utgjøre en hindring utover det området hindringen faktisk dekker. Det vil være naturlig for mennesker som ferdes i området, å ta hensyn til innretningene utover deres fysiske plassering, da disse oppfattes som private tiltak, og at området rundt dermed oppfattes som privat. På denne måten vil allmennhetens behov for rekreasjon og friluftsliv bli ytterligere påvirket negativt, i tillegg til den påvirkning som eksisterende fritidsbebyggelse utgjør i dag.

Bryggen omsøkes plassert i forlengelse av eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltaket vil dermed kunne bidra til et vesentlig større hinder for allmennheten, da det kan oppleves som at strekningen mellom bryggen og fritidsbebyggelsen skal anses privat, og ikke åpen for allmennheten. Dette gjelder både ferdende til fots og til sjøs.

Ettersom det også i Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden er lagt føring på at tiltak i strandsonen skal *bedre* eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen, kan ikke bygningssjefen se at det første vilkåret er oppfylt.

Ettersom det første vilkåret ikke anses oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Bygningssjefens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknad om dispensasjon utenfor byggesak for oppføring av brygge/stupebrett avslås.

#### *Underetasje/kjeller*

Det er søkt om dispensasjon utenfor byggesak for allerede bygget underetasje/kjeller til fritidsboligen, samt utvendig trapp i betong.

Fritidsboligen er fra før plassert på toppen av en høyde og er godt synlig fra sjøen. Den totale fasadehøyden på fritidsboligen blir vesentlig større som følge av kjelleretasjen, noe som forsterker landskapsvirkningen. Kjelleren får en relativt stor fasade ut mot sjøen i lys murstein.

Selv om tiltaket i seg selv ikke hindrer ytterligere ferdsel i strandsonen enn eksisterende bebyggelse allerede gjør, vil underetasjen/kjelleren bidra til en mer privatisert strandsone og ha en negativ virkning på landskapet sett fra sjøen.

Det henvises også til at utvidelser av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Tiltaket innebærer en synlig høyere fritidsbebyggelse på eiendommen som nettopp er synlig i retning sjøen. I tillegg skal det legges vekt på løsninger som kan *bedre* eksisterende situasjon i forhold til landskap. Bygningssjefen kan ikke se at tiltaket innebærer en bedring av situasjonen før tiltaket i forhold til landskapet.

Ettersom det første vilkåret ikke anses oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.



Bygningssjefens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden om dispensasjon utenfor byggesak for underetasje/kjeller avslås.

#### *Bod/uthus og lekestue*

Boden/uthuset er antatt å ha et areal på cirka 6 m<sup>2</sup>, og lekestuen er angitt å ha et areal på cirka 4 m<sup>2</sup>. Tiltakene er derfor små i omfang, både i seg selv og i forhold til eksisterende bebyggelse på eiendommen.

Fritidsboligen ligger omtrent 30 meter fra sjøen i skrånende terreng mot sjøen. Området mellom fritidsboligen og sjøen består i hovedsak av vegetasjon og svaberg. Tiltakene bod/uthus og lekestue er plassert mot øst, og er dermed ikke synlig fra sjøen. Tiltakene er også skjult av vegetasjon rundt bebyggelsen i området. Det er en helning fra kyststien som går forbi eiendommen på østsiden. Terrenget i området fører dermed til at tiltakene er lite synlig både fra sjøen og for gående på kyststien.

Det fremgår imidlertid av *Rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden* at tiltak i strandsonen som fører til ytterligere privatisering og gjentetting av områdene skal unngås. Både boden/uthuset og lekestuen bidrar til en ytterligere privatisering av områdene. Det blir også ytterligere nedbygging av eiendommen, innenfor den grensen der alle tiltak er forbudt.

I tillegg skal det legges vekt på løsninger som kan *bedre* eksisterende situasjon i tilknytning til de hensyn bestemmelsene her er ment å ivareta. Bygningssjefen kan ikke se at tiltaket innebærer en bedring av situasjonen hva gjelder privatisering og nedbygging av strandsonen. Stadig mindre tiltak som øker nedbygging av områdene skal unngås, og bygningssjefen kan ikke se at det første vilkåret er oppfylt i denne saken.

Ettersom det første vilkåret ikke anses oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Bygningssjefens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden om dispensasjon utenfor byggesak for bod/uthus og lekestue avslås.

#### *Terrasse*

Terrassen angis i søknaden å ha et areal på 30,5 m<sup>2</sup> og ligger plassert inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Arealet på terrassen er relativt stort, både i seg selv og i forhold til tillatt, eksisterende bebyggelse på eiendommen. Terrassen er plassert hovedsakelig på vestsiden av bebyggelsen, og er dermed synlig fra sjøen. I tilknytning til utearealene på eiendommen, er det satt opp større forstøtninger i forbindelse med terrassen/uteoppholdsarealene. Disse er dominerende i landskapet og synlige for ferdende til sjøs og for allmennheten som beveger seg langs sjøkanten.

Tiltaket vil føre til en økt privatisering av strandsonen og er relativt dominerende i landskapsbildet, ettersom den øker omfanget av bebyggelsen på eiendommen. Landskapsbildet blir påvirket av tiltaket, på grunn av dets plassering omkring

bebyggelsen og utvider omfanget av denne og opplevelsen av private tiltak i strandsonen.

Bygningssjefen kan ikke se at tiltaket innebærer en bedring av situasjonen hva gjelder nedbygging i strandsonen. Stadig mindre tiltak som øker nedbygging i de vernede områdene skal unngås, og bygningssjefen kan ikke se at vilkåret er oppfylt i denne saken.

Ettersom det første vilkåret ikke anses oppfylt, er det ikke nødvendig å vurdere om fordelene med å innvilge dispensasjonen er klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering.

Bygningssjefens konklusjon er at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt og søknaden om dispensasjon utenfor byggesak for oppføring av terrasse avslås.

Selv om bygningssjefen har konkludert med at hensynet blir vesentlig tilsidesatt ved å innvilge dispensasjon fra forbudet mot bygging i strandsonen, ønsker også bygningssjefen å trekke frem at tiltakene kan medføre særlige presedensvirkninger. Vestby kommune og området Strandåsen består av store områder som ligger innenfor byggeforbudet i strandsonen. Bygningssjefen er ikke kjent med at det foreligger relevant praksis for å gi dispensasjoner for lignende tiltak hverken i kommunen generelt eller i området spesielt.

Dersom dispensasjoner innvilges i denne saken, vil presedensvirkningene være omfattende. Dette fordi Strandåsen i stor grad innehar lignende sjønære områder og eksisterende fritidsbebyggelse som kan sammenlignes med eiendommen saken gjelder.

### **Etterfølgende behandling av ulovlige tiltak på eiendommen**

Ettersom de avslåtte tiltakene allerede er igangsatt/gjennomført, vil bygningssjefen informere om at det ved utløp av klagefristen på 3 uker /etter eventuell klagebehandling, vil startes en ulovlighetsoppfølging etter plan- og bygningslovens kapittel 32, dersom de avslåtte tiltakene ikke rettes frivillig.

Vi ber om dokumentasjon på etterfølgende retting av tiltakene, dersom vedtaket ikke påklages, og retting forestås frivillig. Retting av de ulovlig tiltakene vil i denne saken innebære at de avslåtte tiltakene fjernes i sin helhet.

Eventuelle nye tiltak etter plan- og bygningsloven som må gjennomføres for at retting skal kunne foretas, er til orientering søknadsppliktige.

### **Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr 99 800,-** sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten.

Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune. Tilbygget er fastsatt etter regulativet for 2017, ettersom søknaden er mottatt i 2017. Tiltaket innebærer i tillegg dispensasjon fra forbud i strandsonen. Dispensasjon utenfor byggesak for brygge, underetasje/kjeller, bod/uthus og lekestue samt terrasse er

fastsatt etter regulativet for 2018 ettersom dispensasjonssøknadene ble mottatt i 2018. Dette gir følgende gebyrer:

- |  |          |
|--|----------|
| - Kap. 3-1 Tiltak 16 til 30 m <sup>2</sup> | 4 400,-  |
| - Kap. 3-8 Dispensasjon i strandsonen x 1  | 15 400,- |
| - Kap. 3-8 Dispensasjon i strandsonen x 4  | 80 000,- |

### **Klagerett**

Partene har rett til å påklage avgjørelsen, jf. vedlagte "Orientering om klagerett". Om klage på vedtaket innkommer og blir tatt til følge, kan dette føre til omgjøring av vedtaket. Eventuelle tiltak utført i mellomtiden må rettes tilsvarende. Ulemper og tap i den forbindelse er Vestby kommune uvedkommende.

Med hilsen

Jack Hatlen  
RO-leder PBG

Eline Rummelhoff-Larsen  
byggesaksbehandler/juridisk rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:

A20-1 Planer og snitt  
A10 Situasjon\_utomhus  
A20-3 Bebygd areal\_ Byggetrinn  
A20-4 Bebygd areal \_ Byggetrinn  
A40-1 Fasader  
B-tegning,brygge

Kopi:

Gunnar Rusten, Camilla Colletts Vei 2 A, 0258 OSLO  
Bente Kristin Rusten, Camilla Colletts Vei 2 A, 0258 OSLO

Mottakere:

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, C/o Fylkesmannen i Østfold  
Postboks 325, 1502 MOSS  
Jansen Arkitekter AS, Dronningens gate 30, 1530 MOSS

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

### **KLAGEORGAN**

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.