



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b> 18/00060-47	<b>Saksbehandler</b> Silvia Jørgensen	<b>Dato</b> 19.12.2018
-------------------	--------------------------------	--	---------------------------

### Avslag - Gnr 56 Bnr 589 - Fjordveien 18 B - Enebolig

Det vises til søknad mottatt 15.01.2018.

Tiltakets adresse:	Fjordveien 18 B
Gnr./bnr./fnr./snr.:	56/589/0/0
Ansvarlig søker:	Norsk Bygningsrådgivning AS, Teiefjellet 10 , 2022 GJERDRUM
Tiltakshaver:	Jon Vegard Kobberdal, Holumskogen 19 A, 1481 HAGAN

### Vedtak:

**Søknaden avslås i medhold av reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2 om utforming, plassering og høyder.**

#### Søknaden

Søknad om oppføring av enebolig ble mottatt 15.01.2018, og komplettert av ansvarlig søker 28.09.2018.

Det søkes om oppføring av enebolig i to etasjer, med BRA = 187,3 m<sup>2</sup> og BYA = 115 m<sup>2</sup>. Tiltaket innebærer opparbeidelse av utomhusarealene med skråninger og støttemurer.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- Reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, vedrørende utforming og plassering, der byggets hovedmøneretning ikke følger terrengets hovedretning.

- § 6 i kommuneplanbestemmelser, «*leke- og uteoppholdsareal*».

## **Piangrunnlag**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Hvitsten, område Bb8a og avsatt til boliger.

Bebyggelsen i byggeområdene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 40° utenfor bevaringsområdet, 30° og 40° innenfor bevaringsområdet. Møne skal være i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.

Hele bevaringsområdet (del av boligområdene Bb4A og Bb6, hele Bb5 og Bb7-Bb18): 1.200 m<sup>2</sup> og 15 % BYA.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde 9,0 meter for boliger plassert i skrånende terreng tilpasset underetasje.

Andre eksisterende bygninger enn de bevaringsverdige, og alle arter nybygg skal gis en eksteriørutforming samt materialbruk som harmonerer med de bevaringsverdige bygninger. Nybygg skal oppføres etter bestemmelsene i byggeforskriftene, men må ha fasadekledning av trepanel. Det skal benyttes koblede, sidehengslede, utadslående vinduer med gjennomgående sprosser i ytre glass. Inngangsparti tilpasses lokal byggeskikk. Teglsten skal benyttes som taktekking. Farge på bygning tilpasses eksisterende miljø.

## **Byggetomta**

Tomta er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg og har adkomst fra privat, regulert vei.

## **Uttalelser**

### Akershus fylkeskommune

Det foreligger uttalelser fra Akershus fylkeskommunen datert 26.02.2018, 03.07.2018, samt e-post mottatt 28.08.2018.

Etter fylkeskommunens vurdering av reguleringsbestemmelsene § 9, bør et nytt bygg i dette området ha en størrelse som harmonerer med nærliggende bebyggelse, at det har en forholdsvis nøktern utforming, samt at hus og terreng henger sammen.

Det fremgår av uttalelsen:

*«Byggetiltaket i Fjordveien 18 B vil medføre at nedre del av den gamle hagen til Strandveien 25 A blir bygget ned. Fylkeskommunen har i mange sammenhenger framhevet betydningen av å ta vare på det naturlige terrenget og hager som er en sentral del av det verdifulle kulturmiljøet i Hvitsten. Dette er også i tråd med Vestby kommunes informasjonsbrosjyre / byggeskikkveileder om reparasjon, vedlikehold og bevaring i ladestedene Son, Hvitsten og Hølen, (...)»*

Det menes at byggetiltaket vil medføre forholdsvis store terrengendringer, og at eksisterende busker og trær i hagen må fjernes. Det frarådes oppføring av markterrassen som omslutter to sider av huset. Det anbefales videre reduksjon av parkeringsarealet.

Når det gjelder byggverket, ble følgende vurdert:

*«(..) selve bygningen har den en størrelse og gesims- og mønehøyde som holder seg innenfor det som reguleringsbestemmelse maksimalt tillater. Vi vurderer likevel at bygningen virker stor, også på grunn av utformingen med store gavlfronter på hver langside. Etter vår vurdering bør ny bebyggelse i den gamle hagen til Strandveien 25 A underordne seg mer den gamle boligen, slik at denne fortsatt spiller hovedrollen. For å dempe uttrykket til nytt bolighus anbefaler vi derfor en mer nøktern utforming, for eksempel som et enkelt rektangulært bygningsvolum uten gavlfrontene. Det bør også vurderes en annen og mørkere fasadefarge enn hvit.»*

Bygningsmyndigheten har med bakgrunn i fylkeskommunens uttalelse, anmodet søker om at tiltaket omprosjekteres. Søker har besvart henvendelse i brev av 19.06.2018.

Søkers vurdering er at tiltaket er godt terrengtilpasset, byggverket harmonerer med bebyggelsen rundt og underordner seg eksisterende bolig i gnr. 56 bnr. 520. Søker bestrider kommunens og fylkeskommunens vurderinger knyttet til husets utforming, plassering og anbefalt farge. Plassering av huset i terrenget ble imidlertid endret fra kotehøyde 24,1 til 22,6 for å imøtekomme kommunens ønske. Markterrassen ble fjernet og parkeringsarealet ble mindre. Søker forklarte at en del av buskene og trær ble fjernet i forbindelse med legging av VA hovedledninger som krysser eiendommen.

Fylkeskommunen har i uttalelse av 27.06.2018 vurdert som positivt at huset plasseres lavere på terrenget, at markterrassen ble fjernet og parkeringsarealet ble mindre. Vurdering av byggverkets utforming, jf. uttalelse av 26.02.2018, ble opprettholdt.

Bygningsmyndigheten har med bakgrunn i det, varslet om administrativt avslag 08.08.2018, der søker fikk mulighet til omprosjektere tiltaket innen 01.09.2018.

Det ble avholdt møte hos Akershus fylkeskommune, der fylkeskommunens overarkitekt Sissel Riibe, tiltakshaverne og arkitekten var tilstede.

Bygningsmyndigheten mottok en e-post fra fylkeskommunen 28.08.2018 med følgende innhold:

*«Vi har hatt et møte i dag med Vegard Kobberdal, Gro Kobberdal, Jan Kåre Smith og Christer Sogstad.*

*«Vi vurderte at en bygning med hovedmøneretning på tvers av terrenget i dette tilfellet er en bedre løsning enn å legge hovedmøneretningen langs terrenget, forutsatt at bygningen får en mer rektangulær form. En slik løsning vil ivareta mer av hagen og hensynet til den gamle hovedbygningen, fordi det nye huset blir liggende mer på siden av hovedbygningen og ikke midt foran. Vi kom fram til at ved å ta bort gavlutbygget mot vest vil den siden av bygningen som vender mot hagen få en enklere utforming. Vi vurderer at det er tilstrekkelig endring sett fra vår side.»*

*Vi anbefaler derfor at det gis dispensasjon fra bestemmelsen om hovedmøneretning, dersom de kommer med en ny søknad som følger opp det vi kom fram til på møtet. I*

*Hvitsten er det for øvrig mange bygninger som har hovedmøneretning som ikke følger terrengretningen.»*

Supplerende dokumentasjon ble mottatt 28.09.2018, der søker opplyser om at tverrfløyen i vest er trukket inn og omgjort til en takark, og boligens takspir er fjernet. Det menes at med dette grepet, blir volumet på huset redusert, i tråd med ønske fra kommunen og fylkeskommunen.

### **Nabomerknader**

Det er innkommet 3 nabomerknader.

Merknad fra eiere av gnr. 56 bnr. 187, mottatt 03.01.2018, 27.06.2018 og 25.09.2018.

- Plassering av huset på tomta: *«hele huset er plassert på den en halvdel av eiendommen og dette er ikke i samsvar med reguleringsplan for Hvitsten!»*
- Husets lengde retning ikke følger terrengets hovedretning: *«Da blir det helt feil arkitektonisk og plasser huset på tvers av fallende terreng og på tvers av husene som ligger i samme fallende terreng slik det er plassert nå!»*
- Husets høyde: mønehøyde burde vært maks til kote 29,5.

### Tilsvar fra ansvarlig søker

Huset er plassert i henhold til avstandskrav i plan- og bygningsloven. Det vil fortsatt være lys og luft mellom Kobbels bolig og omsøkte tiltak, selv om boligen ikke plasseres midt på eiendommen.

Ved prosjektering av plassering er både bolig i Strandveien 25 og Strandveien 27 hensyntatt. Ettersom boligen i Strandveien 27 ligger vesentlig høyere i terrenget enn Strandveien 25, vil en plassering midt på eiendommen føre til en betydelig større ulempe for Strandveien 25 enn nåværende plassering utgjør for Strandveien 27.

Omsøkte bolig er plassert med lik møneretning som bolig i Fjordveien 20, og møneretningen følger retningen på fjorden og delvis terrengretningen. Boligens møneretning medfører også at Strandveien 25 bevarer sin hage og sitt opprinnelige uttrykk.

Boligen til Anne Lise og Eddy Kobbel i Strandveien 27 ligger vesentlig høyere i terrenget enn Strandveien 25 og for dem anses det som en mindre ulempe hvordan omsøkte bolig plasseres mht møneretning.

*«Prosjekterende gir også tilbakemelding om at møneretningen følger fjorden, slik deres forståelse av intensjonen med planen tilsier at den skal være.»*

Merknad fra eiere av gnr. 56 bnr. 479, mottatt 15.01.20118

*«Vi har mottatt varsel og har bemerkninger på at husets grunnmur etter tegningene virker høy i forhold til terrenget mot vår eiendom. Dette medfører at trappen som går mot vår eiendom, altså fasade mot sør – øst, virker veldig dominerende i sin utfoldelse, og kan se ut som vil komme unødvendig høyt i terrenget. Vi stiller spørsmål ved om det kan være behov for en så stor «svevetrapp» istedenfor å innlemme dette som en naturlig del av terrenget.*

*Det forventes også at en eventuell trapp kommer de pålagte 4 meter fra nabogrense.»*

#### Tilsvar fra ansvarlig søker

Det anses sannsynlig at merknaden henviser til støttemurene. Eksisterende mur, som ligger nærmest eiendommen gnr 56 bnr 479, vil være utgangspunkt for videreføring av mur. Ny mur er lagt i to trinn for å avdempe terrengvirkningen.

Omsøkte trapp en terrengtrapp. Trappen følger terrenget og vil ikke fremstå som verken svevende eller ruvende.

Søker er av den oppfatning at en terrengtrapp må ikke ligge 4 meter fra nabogrense jf. pbl § 29-4, bokstav b.

#### Merknad fra eiere av gnr. 56 bnr. 53, mottatt 15.01.20118

*«Jeg har mottatt varsel og har bemerkninger på trappen som går fra inngang til parkeringsnivå, altså fasade mot sør – øst. Trappen virker veldig dominerende i sin utfoldelse, og kan se ut som vil komme unødvendig høyt i terrenget. Jeg stiller spørsmål ved om det kan være behov for en så stor «svevetrapp». Vil oppfordre til at adkomsten stedet innlemmes som en mere naturlig del av terrenget.»*

#### Tilsvar fra ansvarlig søker

Trappen er en terrengtrapp og således en naturlig del av terrenget.

### **Dispensasjoner**

#### Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, utforming og plassering

Tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, vedrørende utforming og plassering, der byggets hovedmøneretning ikke følger terrengets hovedretning. Tiltaket kan ikke godkjennes med mindre det gis dispensasjon fra bestemmelsen.

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

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, vedrørende utforming og plassering, der byggets hovedmøneretningen ikke følger terrengets hovedretning.

Søknaden begrunnes av ansvarlig søker med at omkringliggende bygninger har til dels svært ulik møneretning. Det fremgår av søkers begrunnelse:

*«Det er særlig tre forhold som taler til fordel for å plassere bygget slik.*

- 1) Det eksisterende huset i Strandveien 25, får mest mulig fritt utsyn og blir liggende uskjermet med mest mulig åpent terreng rundt seg. Det gir en god opplevelse av denne eiendommen og tar hensyn til det bevaringsverdige ved bygget og den omkringliggende boligen.*
- 2) Den nye boligen får et stort uteareal foran huset. Dette gir gode uteoppholdsarealer og fritt utsyn.*
- 3) Dersom huset dreies vil huset både skjerme for Strandveien 25 og samtidig få et større terrengfall foran seg og ha mer av sin sikt direkte til huset og hagen til Strandveien 20.»*

Søker anfører videre at det foreligger ingen nabomerknad knyttet til plassering og fylkeskommunen har ikke innvendinger.

Dispensasjon fra kommuneplanbestemmelser § 6, «leke- og uteoppholdsareal».  
Tiltaket er i strid med bestemmelser til Vestby kommuneplans arealdel 2014-2016 § 6. Det kan ikke gis tillatelse til tiltaket med mindre det gis dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Søknad om dispensasjon skal grunngis, jf. pbl. § 19-1.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser til Vestby kommuneplans arealdel 2014-2026 § 6.

Søknaden begrunnes av ansvarlig søker med at det er gode lek- og rekreasjonsområder i nærområdet, samt på egen eiendom, som kan kompensere for kravene om opparbeidelse av felles leke- og uteoppholdsareal jf. kommuneplanbestemmelser § 6:

*«For å kompensere for noen av de spesifikke kravene stilt i kommuneplanen kan vi nevne*

*følgende avstander fra eiendommen til offentlige fellesarealer:*

*1) Opparbeidet lekeplass ved kirken: 345 meter.*

*Denne offentlige regulerte lekeplassen er 60 x 40 meter (2400 m<sup>2</sup>), og består blant annet av en lang skråning med sklie/rutsjebane, 2 parkbenker/bord, sandkasse på 10 x 8 m, frukttrær og klatretre. Det er plen på hele området. Bilder vedlagt.*

*Adkomst til denne lekeplassen går på småvei gjennom Leif Aasens vei og på gangvei forbi den gamle skolen.*

*Disse arealene egner seg meget godt for rekreasjon, lek og som et felles samlingspunkt for barn og voksne.*

*2) Det er en større kvartalslekeplass ved grendehuset.*

*3) Det er et større område rundt seilforeningen (stort grøntområde fra lekeplassen ved kirken og ned mot sjøen). Seilforeningen ble stiftet i 2009 og har nå 216 medlemmer. Av disse er det 46 familiemedlemskap og 20 direkte medlemmer under 18 år. Seilsamlingen i 2017 hadde 45 deltakere mellom 7-17 år. Dette er høye tall i et område som Hvitsten, med sine rundt 350 innbyggere.*

*4) Det er også store skogsområder 160 meter fra eiendommen som innbyr til gode naturopplevelser for barn og voksne. Det er også nærhet til strandlekeplass.*

*5) Tiltakshaver har i tillegg tilstrekkelige og gode uteoppholdsarealer på egen eiendom sikret gjennom oppfyllelsen av krav til MUA. Tiltakshaver vil opparbeide sandlekeplass på eiendommen for egen bruk.»*

Kravet om oppføring av felles lekeplass sikret for allmennheten anses som urimelig ved oppføring av enkeltbolig i allerede utbygget område på en fradelt eiendom.

### **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.

### Vurdering dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, utforming og plassering

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

Hensynene bak bestemmelsen er bidra til å oppnå en helhetlig bebyggelsesstruktur og skape en sammenheng mellom bygningenes plassering på tomte. Bestemmelsen er også ment for at det skal foretas minst mulig terreng inngrep på tomte.

Søker mener at bebyggelsen rundt har svært ulik møneretning. Akershus fylkeskommune er enig med søker om at i Hvitsten er det mange bygninger som har hovedmøneretning som ikke følger terrengretningen.

Bygningssjefen har en annen oppfatning og mener at det er en klar overvekt av bygninger som har hovedmøneretning som følger terrengretningen. Det er verdt å nevne at av byggverkene som søker har pekt ut på situasjonskartet Q6, er det kun gnr. 56 bnr. 507 som ikke følger terrengretningen. Bygningen ble oppført mellom 1825-1849, minst 150 år før planen ble vedtatt.

Det fremgår av formålsbestemmelsen for Hvitsten:

*«Planens formål er å*

- Bevare og videreutvikle de historiske, antikvariske, arkitektoniske, kulturelle og miljømessige verdier som Hvitsten representerer.*
- Gi rammer for både vern og utvikling av ovennevnte verdier.*
- Hindre inngrep i bestående bygninger og anlegg som er i strid med kulturminnevernet.»*

Planens formålsbestemmelse bekrefter at det eksisterende skal bevares og utviklingen skal videreføre verdiene som Hvitsten representerer. Dette innebærer blant annet at landskap og terreng skal tas vare på. Eiendommen ligger innenfor kulturlandskap med nasjonal verdi. Det vises til rapporten «*Kulturlandskap i Follo – registrering og verdivurdering*», del 2, kap.4.5:

*«Hvitsten som ladested var et av de første tettstedene langs kysten i Follo. Hvitsten som kulturmiljø har høy verneverdi både regionalt og nasjonalt. Det opprinnelige næringsgrunnlaget med sjøen som transport- og ferdselsveg er selve utgangspunktet for utviklingen av stedet. Fordi den sentrale delen ikke har vært utbygget siden begynnelsen av 1900-tallet, er den arkitektoniske og kulturhistoriske lesbarheten i landskapet unikt ivaretatt. Hvitsten framstår i dag som et karakteristisk og sjeldent godt bevart eksempel på et eldre trehusmiljø ved Oslofjorden.»*

Rapporten bekrefter verdien som landskapet i Hvitsten innehar, som for øvrig er ivaretatt i byggeskikkveileder om reparasjon, vedlikehold og bevaring i ladestedene Son, Hvitsten og Hølen:

*«(...) Inne i ladestedene har det naturlige terrenget vært bestemmende for utformingen av stedene. Dette terrenget er fortsatt synlig og det er viktig å ta vare på det. (...).»*

Bygningssjefens vurdering er at bygningens plassering tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen i vesentlig grad, både når det gjelder hensynet til bebyggelsesstruktur og inngrepet i terrenget.

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

#### Vurdering dispensasjon fra kommuneplanbestemmelser § 6, «leke- og uteoppholdsareal».

Det første som må vurderes er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Hensynene bak bestemmelsen er å ivareta hensynet til barn og unge. Bestemmelsen er ment for å sikre at det finnes arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Eiendommen har tilstrekkelig uteoppholdsareal som er egnet til lek- og opphold. Tiltakshaver vil opparbeide sandlekeplass på eiendommen. Det ligger en LNF område med hensynssone friluftsliv 280 meter gangavstand fra eiendommen. 300 meter gangavstand fra eiendommen er det to offentlige friområder, med areal til sammen på 8 284 m<sup>2</sup>. Eiendommen ligger 345 meter gangavstand fra opparbeidet lekeplass ved kirken. Lekeplassen er 60 x 40 meter (2400 m<sup>2</sup>), og består blant annet av en skråning med sklie/rutsjebane, 2 parkbenker/bord, sandkasse på 10 x 8 m, frukttrær og klatretre.

Selv om kommuneplanebestemmelser § 6 ikke oppfylles i sin helhet, menes det at områdene som er tilgjengelige for lek- og uteopphold er store nok og egner seg for formålet, gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Bygningssjefen kan derfor ikke se at hensynene bak verken plan- og bygningslovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelser i reguleringsplanen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra bestemmelser til Vestby kommuneplans arealdel 2014-2016 § 6.

Ulempen ved å gi dispensasjon er at det vil kunne skape forventning om likebehandling i tilsvarende saker. Konsekvensen av det er at kommuneplanbestemmelser kan blir svekket som styringsverktøy.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at det vil bli etablert en bolig der det er ment å være en bolig, med bokvaliteter som ivaretar hensynet til barn og unge. Det skal benyttes eksisterende muligheter for leke- og uteoppholdsareal.

Planlegging etter plan- og bygningsloven legger opp til at arealene skal være effektive. Det menes i dette tilfelle at å avsette ytterligere områder til lek- og uteoppholdsareal kan føre til overflødig areal til formålet.

Etter en samlet vurdering mener bygningssjefen at fordelene ved å gi dispensasjon



fremstår som klart større enn ulempene.

Bygningssjefen er av den oppfatning at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Bygningssjefens konklusjon er at det gis dispensasjon fra bestemmelsene til Vestby kommuneplans arealdel 2014-2016 § 6, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### Vurdering nabomerknader

Etter siste nabovarsel, oversendt 14.09.2018, er det kommet merknad kun fra eierne av gnr. 56 bnr. 187. Bygningssjefen er enig om at plassering av huset i strid med reguleringsbestemmelser § 2, påvirker opplevelsens verdi av området i negativ retning, da det innebærer store inngrep i terrenget. Reguleringsbestemmelser for Hvitsten, byggeskikkveileder for Son, Hølen og Hvitsten, samt rapporten kulturlandskap i Follo, bekrefter verdien av lokal landskapet og ønske om at den blir bevart.

Bygningssjefen ser ikke som en ulempe at bygningen plasseres på den ene halv delen av eiendommen. Bebyggelsesstrukturen i Hvitsten, både i bevaringsområdet og utenfor, følger ikke et tydelig mønster når det gjelder plassering. Det er stor variasjon i hvor byggverkene er plassert på tomta. Omsøkt tiltaket vil således ikke skille seg ut på dette punktet.

Kotehøyde møne er endret til 30,13. Bygningssjefen kan ikke se at høyden på boligen vil medføre ulemper for eiendommen gnr. 56 bnr. 187. Eiendommen vil beholde tilsvarende kvaliteter som sol og lysforhold.

#### Konklusjon

Bygningssjefen motsetter seg ikke til byggverkets utforming. Det menes at byggverket isolert sett, kan passe inn i bevaringsområdet. Den er imidlertid prosjektert til flatt terreng, noe som krever omfattende terrenginngrep for å få tiltaket realisert.

Plassering av huset i strid med reguleringsbestemmelser § 2, påvirker landskapsverdien av området i motsatt retning av hensyn til bevaring. Når bygningens hovedmøneretning ikke følger terrengretningen, vil tiltaket bryte med et relativt ensartet preg på bebyggelsesstrukturen.

Reguleringsbestemmelser for Hvitsten, byggeskikkveileder for Son, Hølen og Hvitsten, samt rapporten kulturlandskap i Follo, bekrefter verdien av lokal landskapet og ønske om at den blir bevart.

Søknaden avslås i medhold av reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2 om utforming, plassering og høyder.

#### **Eventuelt ny søknad**

Eventuelt ny søknad må oppfylle reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2, der bygningens hovedmøneretning følger terrengretningen. Boligen må prosjekteres for skrånende terreng, slik at tiltaket utløses minst mulig behov for terrenginngrep.

Søknad om dispensasjon fra Vestby kommuneplanbestemmelser § 6 er godkjent og gyldig i 3 år fra vedtaks dato. Ny søknad utløser ikke behov til ny søknad om dispensasjon.

## **Gebyr**

Giroblankett for behandlingsgebyr kr 60 000, sendes tiltakshaver. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er fastsatt etter gjeldende gebyrregulativ for Vestby kommune:

- Kap. 3-2 Enebolig 151 - 250 m<sup>2</sup>: kr 30 000,-
- Kap. 3-8 Dispensasjon fra reguleringsbestemmelser for Hvitsten § 2: 20 000,-
- Kap. 3-8 Dispensasjon fra Vestby kommuneplanbestemmelser § 6: 10 000,-

## **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

Silvia Jørgensen  
avdelingsarkitekt

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Vedlegg:  
D1\_situasjonsplan  
E1\_E10\_plan\_snitt\_fasader

Kopi:  
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO  
Eddy Erling Kobbel, Strandveien 27, 1545 HVITSTEN  
Anne Lise Kobbel, Strandveien 27, 1545 HVITSTEN  
Jon Vegard Kobberdal, Holumskogen 19 A, 1481 HAGAN

Mottakere:  
Kommunalteknikk, Torleif Lesteberg, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Geodata, Vida Kvilhaugsvik, Postboks 144, 1541 VESTBY  
Norsk Bygningsrådgivning AS, Teiefjellet 10  
, 2022 GJERDRUM

## **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.