



Møteprotokoll

Utvalg:	Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk
Møtested:	Formannskapssalen
Dato:	04.05.2026
Tid:	Kl. 14:00

Følgende medlemmer møtte

	Rolle	Parti
Arild Svenson	utvalgsleder	NYK
Per Christian Saastad	nestleder	H
Steinar Sigve Hage	medlem	FrP
Lillian Eriksen	medlem	FrP
Erik Iversen	medlem	V
Stein Borvik	medlem	AP
Irene Hetmann Landgren	medlem	AP
Åsmund Møll Frengstad	medlem	SV
Kristin Lind-Larsen	medlem	MDG

Forfall

	Parti	Varamedlem	Parti
Liv Bakke Brynildsen	H	Bjørn Mikarlsen	H
Øyvind Egil Hansen	Rødt	Alma Kathrine Selmer Hennum	Rødt

11 av 11 medlemmer var til stede.

Utvalget var på befaring i forkant av møtet til:

- Engholmveien 43
- Furukollen

Innkalling og sakliste:

Det var ingen merknader til innkallingen.

Sak 074/26 ble flyttet opp til etter sak 054/26, sak 073/26 ble flyttet opp før sak 072/26. Ellers ble ordinær sakliste fulgt.

Habilitet:

Arild Svenson (Ny Kurs) fikk sin habilitet vurdert i sak 054/26.

Orienteringer:

- Gang og sykkelvei Dilling - Vang ved Alf Louis Solvang Østfold Fylkeskommune
- Flyfaglinje Malakoff - Orientering om planforslaget ved Hans Jacob Låhne, Greveskogen Eiendom, Østfold Fylkeskommune og Heidi Sommerstad, Østavind Arkitekter
- Planforslag - Ryggeveien 375 ved Ida Edfeldt, avdelingsleder plan

Eventuelt:

- Kristin Lind-Larsen (Miljøpartiet De Grønne) tok opp mulig ulovlig utvidelse av pukkverk og masselagring i Trollaldalen. Hvordan følger kommunen opp saker som er meldt inn via «meld ifra» og hvordan skal vi som politikere følge opp disse sakene?

Kommunedirektøren orienterte om tjenesten "meld ifra" og "innsending av spørsmål" og svarte ut spørsmålet som var innsendt fra Miljøpartiet De Grønne.

- Bjørn Mikalsen (Høyre) ønsket status på når Storebro står ferdig og om brua tåler elektriske busser.

Kommunedirektøren orienterte om at tidsplanen er i rute og at brua tåler elektriske busser.

Underskrifter:

Arild Svenson
(Ny Kurs)

Utvalgsleder

Per Christian Saastad
(Høyre)

Nestleder

Stein Borvik
(Arbeiderpartiet)

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel
050/26	Godkjenning av møteprotokoll
051/26	Referatsaker
052/26	Delegerte saker
053/26	Prinsippavklaring Idatunet - llebakken 1- 104/10
054/26	Solgaard skog 3 - 3/1527 - klagebehandling - planering og etablering av ny avkjørsel
055/26	Forskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven - høring
056/26	Engholmveien 90 - 132/7 - ny behandling etter lovlighetskontroll - terrasse og uthus
057/26	Nesveien 538 - 1/3062 - klagebehandling - tilbygg fritidsbolig
058/26	Festeveien 95 - 190/30 - klagebehandling - veranda/platting
059/26	Kjellerødveien 8 - 157/23 - klagebehandling - dispensasjon - badstue
060/26	Kolsrødveien 239 - 3/1956 - uthus og terrasse - ny behandling
061/26	Hytteveien 2 b - 3/2120 - søknadsbehandling - behandling av dispensasjon og tiltak - vei og støttemur
062/26	Solgaard skog 60 - 3/2081 - behandling av søknad om redusert gebyr - tilbygg
063/26	Kongens gate 30 - 2/1430 - klagebehandling - søknad om ettergivelse av tvangsmulkt
064/26	Furukollen - 118/10 - klagebehandling - enebolig
065/26	Engholmveien 43 - 132/18 - behandling av dispensasjon og ett-trinnstillatelse - oppføring av enebolig
066/26	Rothbakken 6 - 130/48 - klagebehandling - tilbygg
067/26	Nesveien 831 - 1/3099 - søknadsbehandling- dispensasjonsbehandling - erstatningsbolig
068/26	Korsveien 13 - 3/1120 - behandling av søknad om redusert gebyr - fasadeendring
069/26	Korsveien 13 - 3/1120 - behandling av søknad om redusert gebyr - ferdigattest tilbygg
070/26	Storgata 11 - 2/2017 - klagebehandling - innkreving av tvangsmulkt
071/26	Kaptein Eliesons vei 30 - 180/3 - søknadsbehandling - dispensasjonsbehandling - tilbygg til garasje
072/26	Kongshavnveien 44 - 1/3111 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon - tilbygg
073/26	Kongshavnveien 44 - 1/3111 - klagebehandling - dispensasjon - tilbygg og terrasse
074/26	Plan 460 – Detaljregulering for Verket felt Bk3A, Bk3B, B3C – 3/1224 - ny førstegangsbehandling

050/26 Godkjenning av møteprotokoll

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Møteprotokollen godkjennes slik den foreligger.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 050/26 Vedtak:

Møteprotokollen godkjennes slik den foreligger.

051/26 Referatsaker

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Refererte skriv og meldinger tas til orientering slik de foreligger.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 051/26 Vedtak:

Refererte skriv og meldinger tas til orientering slik de foreligger.

052/26 Delegerte saker

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Delegerte saker tas til orientering

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 052/26 Vedtak:

Delegerte saker tas til orientering

053/26 Prinsippavklaring ldatunet - llebakken 1- 104/10

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunen er positive til at forslagsstiller kan starte arbeid med reguleringsplan for utbygging på gnr./bnr. 104/10.
2. Kommunen er prinsipielt positiv til at ekspropriasjon kan benyttes for å sikre nødvendig adkomst til planlagt utbyggingsområde på gnr./bnr. 104/10, herunder over del av gnr./bnr. 104/250, forutsatt at dette fastsettes i reguleringsplan og at vilkårene etter Plan- og bygningssloven § 16-2 og § 16-5 er oppfylt.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Ny Kurs, Fremskrittspartiet og Venstre fremmet av Per Christian Saastad, Høyre

1. Oppstart reguleringsplan

Plan, bygg og teknisk utvalg stiller seg positiv til at det igangsettes arbeid med detalj reguleringsplan for gnr./bnr. 104/10, jf. planinitiativ datert 06.11.2025.

2. Ekspropriasjon

Plan, bygg og teknisk utvalg stiller seg ikke positiv til bruk av ekspropriasjon for å sikre adkomst til planområdet. Det forutsettes at nødvendige løsninger baseres på frivillige avtaler.

3. Trafikkløsning – mulig forutsetning for realisering

Utvalget peker på at en mulig løsning for å sikre gjennomførbarhet av planforslaget, uten bruk av ekspropriasjon, kan være:

- at Bankveien stenges for innkjøring fra krysset ved Idrettsveien, og
- at det etableres en felles utkjøringsløsning for Bankveien og llebakken til rundkjøringen i Stasjonsveien.

Det presiseres at dette er en prinsipiell løsningsretning, og at endelig trafikkløsning må avklares gjennom reguleringsplan med tilhørende faglige vurderinger.

4. Endring av administrasjonens forslag

Administrasjonens forslag til punkt 2 om ekspropriasjon utgår og erstattes av dette vedtaket.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble enstemmig vedtatt.

PBT - 053/26 Vedtak:

1. Oppstart reguleringsplan

Plan, bygg og teknisk utvalg stiller seg positiv til at det igangsettes arbeid med detalj reguleringsplan for gnr./bnr. 104/10, jf. planinitiativ datert 06.11.2025.

2. Ekspropriasjon

Plan, bygg og teknisk utvalg stiller seg ikke positiv til bruk av ekspropriasjon for å sikre adkomst til planområdet. Det forutsettes at nødvendige løsninger baseres på frivillige avtaler.

3. Trafikkløsning – mulig forutsetning for realisering

Utvalget peker på at en mulig løsning for å sikre gjennomførbarhet av planforslaget, uten bruk av ekspropriasjon, kan være:

- at Bankveien stenges for innkjøring fra krysset ved Idrettsveien, og

- at det etableres en felles utkjøringsløsning for Bankveien og llebakken til rundkjøringen i Stasjonsveien.

Det presiseres at dette er en prinsipiell løsningsretning, og at endelig trafikk-løsning må avklares gjennom reguleringsplan med tilhørende faglige vurderinger.

4. Endring av administrasjonens forslag

Administrasjonens forslag til punkt 2 om ekspropriasjon utgår og erstattes av dette vedtaket.

054/26 Solgaard skog 3 - 3/1527 - klagebehandling - planering og etablering av ny avkjørsel

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om tillatelse planering av deler av eiendommen og etablering av ny avkjørsel opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne fremmet av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

Tilleggsforslag til kommunedirektørens innstilling, som skal følge saken i oversendelse til Statsforvalter.

1. Ettersendte eposter til utvalgets medlemmer vedlegges sakens dokumenter for oversendelse til Statsforvalter.
2. Dersom klagen avvises forutsettes det at naboenes bekymringer mht nærmiljøet blir hensyntatt av tiltakshaver i tråd med pålagte føringer. En forringelse av bomiljøer i nærhet til næringsområder er uheldig og det derfor viktig at kompensierende tiltak blir gjennomført og at disse følges opp fra kommunens side.

Habilitet:

Arild Svenson (Ny Kurs) fikk sin habilitet vurdert i saken. Kommunedirektøren orienterte om kommuneadvokatens vurdering.

10 av 11 medlemmer var til stede ved behandling av habilitetsspørsmålet.

Votering:

5 medlemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne) stemte for at representant Svenson var inhabil i saken. 5 medlemmer (Høyre, Fremskrittspartiet og Venstre) stemte for at representant Svenson var habil i saken. Nestleder ledet møtet under behandling av habilitetsspørsmålet og brukte sin dobbeltstemme. Representant Svenson (Ny Kurs) ble erklært habil i saken.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Punkt 1 i tilleggslaget fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne ble enstemmig vedtatt.

Punkt 2 i tilleggslaget fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne fikk 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne) og falt.

PBT - 054/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om tillatelse planering av deler av eiendommen og etablering av ny avkjørsel opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ettersendte eposter til utvalgets medlemmer vedlegges sakens dokumenter for oversendelse til Statsforvalter.

055/26 Forskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven - høring**Kommunedirektørens innstilling:**

Forslag til revidert forskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven legges ut på høring i 8 uker.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk**Behandling**

Forslag fremmet av Kristin Lind-Larsen, Miljøpartiet De Grønne

Lage et fond til støtte for lag og foreninger så de kan få dekket 50% av gebyr etter søknad til PBT. Tapte inntekt dekkes ved å innføre gebyr for forhåndskonferanser.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra Miljøpartiet De Grønne fikk 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne) og falt.

PBT - 055/26 Vedtak:

Forslag til revidert forskrift for gebyrer etter plan- og bygningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven legges ut på høring i 8 uker.

056/26 Engholmveien 90 - 132/7 - ny behandling etter lovlighetskontroll - terrasse og uthus

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 8.1 om byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø, og fra arealformålet LNF punkt 21, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag til vedtak fra Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs fremmet av Per Christian Saastad, Høyre

1. Klagen på avslag om dispensasjon i sak 24/3796-10 tas til følge.
2. Det innvilges dispensasjon, for terrasse og utedo som omsøkt, fra kommuneplanens arealdel punkt 8.1 og arealformålet LNF.

Sakshistorikk

Saken gjelder klage på delegert vedtak om avslag på søknad om dispensasjon for utvidelse av terrasse og oppføring av utedo på eiendommen gnr. 132 bnr. 7, Engholmveien 90.

Denne klagen har tidligere vært behandlet av Statsforvalteren, hvor Statsforvalteren opphevet kommunens vedtak. Administrasjonen fremmet saken på nytt til politisk behandling 26. januar 2026, men utvalget vedtok å utsette saken til Høyesterett kom med dommen i Slepndrenna (HR-2026-730), hvor Høyesterett vurderte hvordan dispensasjonsvurderingen skal gjøres. Dommen ble avsagt rett før påske, og saken er derfor fremmet for ny behandling nå.

Ettersom saken er lagt frem fra administrasjonen for utvalget på samme måte som 26. januar, uten noen ny begrunnelse, er det i saksfremlegget ikke vurdert hvordan Høyesteretts dom påvirker denne saken. I det videre vil det redegjøres nærmere for hvilke avklaringer Høyesterett har gjort, og hvorvidt dispensasjonsvilkårene er oppfylt i denne konkrete saken.

Høyesteretts dom HR-2026-730

For å forstå Høyesteretts dom, er det nødvendig å forstå hvilket faktum som lå til grunn for saken. Saken gjaldt dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen for en ny 12 meter lang pelebrygge. Bryggen ville ikke påvirke allmennhetens ferdselsmuligheter eller landskapsbildet negativt. I sjøen skulle bryggen forankres i bløtbunn, og rett utenfor bryggen var det en viktig ålegresseng. Høyesterett kom til at føre var-prinsippet medførte at ulempene for naturverdiene var så store at de private fordelene ved sjøveis adkomst bare kunne tillegges begrenset vekt i dispensasjonsvurderingen. I det videre vil det redegjøres nærmere for Høyesteretts avklaringer i dommen.

Konkret eller generell vurdering

I dommen skriver Høyesterett følgende:

«Det skal foretas en konkret vurdering, både av hvilke hensyn som blir berørt, og hvilke konsekvenser eller påvirkning det aktuelle tiltaket har for de hensyn og interesser som berøres.»

Her avklarer Høyesterett at det må foretas en konkret vurdering av hvordan dispensasjonen påvirker de ulike strandsonehensynene. Det er følgelig ikke tilstrekkelig legge til grunn at tiltak i strandsonen har en negativ effekt på generelt grunnlag, det må redegjøres for hvilke konkrete hensyn som blir påvirket av den konkrete dispensasjonen. Det må derfor vurderes hvordan det konkrete tiltaket påvirker allmennhetens frilufts- og ferdselsmuligheter, landskapsbildet, naturverdiene med videre på den konkrete eiendommen.

Skille mellom relevants og vekting av fordeler og ulemper

Selv om ordlyden i dispensasjonsbestemmelsen påpeker at det i interesseavveilingen skal foretas en konkret vurdering av hvilke fordeler og ulemper det aktuelle tiltaket konkret medfører, sier ikke ordlyden noe om hva som er relevante fordeler og ulemper.

Høyesterett og forarbeidene har avklart at det er hvorvidt det konkrete tiltaket medfører en god areal- og ressursdisponering for samfunnet, tiltakshaver eller tredjeparter, som er styrende for hva som er relevante fordeler og ulemper jfr. HR-2026-730 (81).

En god arealutnyttelse som legger til rette for en hensiktsmessig bruk for enhver fremtidig eier av en privat eiendom er følgelig en relevant fordel. Det samme gjelder positive virkninger på landskapsbildet, naturmiljøet, allmennhetens frilufts- og ferdselsmuligheter.

På den annen side er negative virkninger på landskapsbildet, naturmiljøet, allmennhetens frilufts- og ferdselsmuligheter eller dårlig utnyttelse av private eiendommer alltid relevante ulemper.

Det er ingen tvil om at en hensiktsmessig bruk av en eiendom for den private part er en relevant fordel. Spørsmålet er hvordan dette areal- og ressurs hensynene skal vektas mot andre relevante hensyn.

For interesseavveilingen av fordeler og ulemper, er det «*forankring i plangrunnlaget*» som er styrende jfr. HR-2026-730 (82). I denne saken innebærer det at det er interessene og intensjonene i kommuneplanen som er styrende for hvordan fordelene og ulempene skal vektas mot hverandre.

Ettersom denne saken gjelder byggeforbudet i strandsonen, vil reelle negative effekter på strandsonehensynene i utgangspunktet ha større vekt enn fordeler ved at den private eiendommen kan benyttes på en bedre måte for grunneier, men hvis det ikke faktisk er noen negative effekter på strandsonehensynene vil fordeler ved at den private eiendommen kan benyttes bedre for grunneier kunne medføre at fordelene er klart større enn ulempene.

Krav om store fordeler?

Ordlyden i pbl. § 19-2 er tydelig på at man skal veie ulempene opp mot fordelene. Dette innebærer at man må legge alle de relevante fordelene i den ene vektskålen, og ulempene i den andre vektskålen. Da må det være et tydelig utslag på vekten, det er ikke nok med alminnelig interesseovervekt. Ved fravær av ulemper, skal det følgelig lite til før vekten får et tydelig utslag, og fordelene er klart større enn ulempene. At fordelene må være klart større enn ulempene må ikke forveksles med at fordelene må være store. Dette synet ble også lagt til grunn i HR-2026-730.

Det har i forvaltningspraksis tidligere vært hevdet at fordelene må være store, men dette har ikke rettskildemessig forankring, og ble ikke fulgt opp av Høyesterett. Høyhetsrett forholder seg derimot til ordlyden, og legger derimot til grunn at det skal foretas en avveiling hvor utslaget på vekten må være stort.

Konkret begrunnelse

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt. Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Bestemmelsen oppstiller to kumulative vilkår. Begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Dersom vilkårene er oppfylt, beror det deretter på et selvstendig skjønn om dispensasjon bør gis, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Tiltakene vurderes nedenfor hver for seg.

1. Terrasse

Det er søkt om dispensasjon for en utvidelse av eksisterende terrasse på 8,1 m². Utvidelsen skjer inn mot tunet og bort fra sjøen. Tiltaket er en begrenset utvidelse av et allerede etablert oppholdsareal på en bebygd eiendom.

a) Om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet og i LNF-område. Det følger derfor av plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel at terskelen for dispensasjon er høy.

Tiltaket innebærer en formell utvidelse av bebygd areal innenfor 100-metersbeltet. Dette utløser en konkret vurdering av om tiltaket også medfører en slik faktisk ytterligere nedbygging eller privatisering av strandsonen som byggeforbudet og LNF-formålet tar sikte på å motvirke.

Utvalget legger til grunn at tiltaket skjer som en begrenset utvidelse av eksisterende terrasse innenfor allerede etablert og bebygd tunstruktur, inn mot tun og bort fra sjøen. Tiltaket etablerer ikke ny brukssone, trekker ikke privat bruk nærmere sjøen og endrer i begrenset grad arealets faktiske funksjon eller tilgjengelighet.

Utvalget kan heller ikke se at tiltaket i praksis reduserer allmennhetens ferdselsmuligheter eller tilgang til strandsonen. Tiltaket skjer innenfor eksisterende tun- og oppholdsareal på en bebygd eiendom og endrer ikke allmennhetens faktiske bruksmuligheter. Utvalget kan videre ikke se at tiltaket i nevneverdig grad påvirker landskapsopplevelsen, all den tid tiltaket skjer som en begrenset innadventt utvidelse innenfor eksisterende bebyggelses- og tunstruktur. Det foreligger heller ikke opplysninger om naturverdier eller naturfaglige forhold som tilsier at tiltaket vil ha nevneverdig betydning for naturmangfold eller øvrige miljøinteresser på stedet.

Utvalget kan på denne bakgrunn ikke se at tiltaket medfører en slik faktisk ytterligere nedbygging eller privatisering av et slikt omfang eller en slik karakter at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket har etter utvalgets vurdering ingen konkrete og reelle negative effekter på hensynene bak byggeforbudet og LNF-formålet, og disse hensynene blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum.

Første vilkår er derfor oppfylt.

b) Om fordelene er klart større enn ulempene

Tiltaket gjelder en utvidelse av eksisterende terrasse med 8,1 m² innenfor 100-metersbeltet. Spørsmålet er om utvidelse av eksisterende terrasse med 8,1 m² innebærer noen reelle og

konkrete ulemper for strandsonehensynene, som det er relevant å tillegge vekt i dispensasjonsvurderingen.

Utvalget legger til grunn at tiltaket skjer som en begrenset utvidelse av eksisterende terrasse, inn mot tun og bort fra sjøen, innenfor allerede etablert brukssone. Tiltaket etablerer ikke ny brukssone, trekker ikke privat bruk nærmere sjøen og endrer i begrenset grad arealets faktiske funksjon, tilgjengelighet eller karakter. Etter utvalgets vurdering har ikke utvidelsen av terrassen noen reelle og konkrete ulemper for noen av strandsonehensynene.

Utvalget legger vekt på at tiltaket utgjør en begrenset, innadvendt tilpasning innenfor en allerede etablert brukssone, som legger til rette for at eieren av eiendommen får en hensiktsmessig bruk av eiendommen. Tiltaket viderefører og avgrenser oppholdsfunksjonen til eksisterende oppholdsareal og skjer innenfor et allerede etablert tunareal, uten ny sjørettet ekspansjon. Dette er etter utvalgets vurdering et relevant areal- og ressursdisponeringshensyn, ved at bruk holdes samlet og avgrenses til eksisterende brukssone fremfor å forskyves eller spres til nye deler av eiendommen.

I tillegg vil terrassen tilføre bygget gode arkitektoniske kvaliteter som er en relevant fordel.

Fordelene er ikke tungtveiende isolert sett, men må vurderes opp mot fraværet av noen konkrete ulemper for strandsonehensynene.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at fordelene ved den omsøkte terrasseutvidelsen er klart større enn ulempene.

Andre vilkår er dermed oppfylt.

2. Utedo

Det er søkt om dispensasjon for oppføring av utedo på 6,5 m², som et erstatningstiltak.

Tiltaket gjelder etablering av ny utedo som erstatter en tidligere utedo-funksjon på eiendommen. Tiltaket etableres som en mindre frittstående bygning i tilknytning til eksisterende tun, og øker ikke fotavtrykket på eiendommen sammenlignet med lovlig etablerte situasjon.

a) Om hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tiltaket gjelder oppføring av et mindre bygg innenfor 100-metersbeltet og i LNF-område. Dette utløser en konkret vurdering av om tiltaket også medfører en slik faktisk ytterligere nedbygging eller privatisering som byggeforbudet og LNF-formålet tar sikte på å motvirke.

Utvalget legger til grunn at det er tale om et mindre bygg med begrenset fotavtrykk, etablert i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og tunstruktur, hvor allmennheten ikke har noen ferdselsrett. Tiltaket viderefører en eksisterende funksjon på eiendommen og etablerer ikke en ny brukssone. Tiltaket flytter heller ikke privat bruk nærmere sjøen og endrer i begrenset grad arealets faktiske funksjon, tilgjengelighet eller karakter. Tiltaket medfører i realiteten ingen ytterligere privatisering ettersom arealet inne på tunet hvor bygget skal plasseres allerede er fullt ut privatisert.

Tiltaket endrer heller ikke allmennhetens faktiske ferdsels- eller bruksmuligheter i området. Tiltaket fremstår som et mindre underordnet tiltak i tilknytning til eksisterende bebyggelse og har etter utvalgets vurdering ingen reell landskapsmessig betydning. Det foreligger heller ikke opplysninger om naturverdier eller naturfaglige forhold som tilsier at tiltaket vil ha nevneverdig betydning for naturmangfold eller øvrige miljøinteresser på stedet.

Utvalget kan på denne bakgrunn ikke se at tiltaket medfører noen reell nedbygging eller privatisering av området som berører strandsonehensynene. Hensynene bak byggeforbudet i strandsonen og LNF-formålet blir derfor ikke vesentlig tilsidesatt etter pbl. § 19-2.

Første vilkår er derfor oppfylt.

b) Om fordelene er klart større enn ulempene

Da den omsøkte utedoen ble bygget, ble den bygget for å erstatte en tilsvarende lovlig etablert utedo innenfor 100-metersbeltet og i LNF-område. Den nye erstatningsdoen er ikke noe større enn den tidligere lovlig etablerte utedoen. Den endrede plasseringen ble gjort for å sikre en enklere tilgang til utedoen fra våningshuset, samt at plasseringen inne på tunet på et allerede privatisert område, bidro til at utedoen ikke hadde noen ytterligere privatiserende effekt på området. Selv om tiltaket er gjennomført, må vurderingen foretas som om bygget ikke var oppført.

Spørsmålet er om rivingen av den tidligere utedoen, og oppføringen av den omsøkte utedoen innebærer noen reelle og konkrete ulemper for strandsonehensynene, som det er relevant å tillegge vekt i dispensasjonsvurderingen.

Utvalget legger til grunn at det er tale om et mindre bygg med begrenset fotavtrykk, etablert i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og tunstruktur til erstatning for et tidligere lovlig etablert bygg. Tiltaket viderefører en eksisterende funksjon på eiendommen, etablerer ikke en ny bruksone og flytter ikke privat bruk nærmere sjøen. Det foreligger derfor ingen reelle konkrete negative effekter på strandsonehensynene.

Tiltaket viderefører og beholder en eksisterende lovlig etablert funksjon samlet i en etablert tunstruktur. Den nye utedoen har en mye mer funksjonell plassering enn den tidligere utedoens plassering nærmere hovedhuset innenfor den allerede privatiserte sonen, hvor ytterligere tiltak ikke påvirker allmenhetens friluft- og ferdselsmuligheter. Dette er etter utvalgets vurdering en praktisk og hensiktsmessig løsning for enhver eier av eiendommen, og er et relevant areal- og ressursdisponeringshensyn, og således en relevant fordel.

Endringen fra den tidligere utedoen til en moderne komposteringsdo bidrar til miljøet og er en klar fordel. At komposteringsdoen kunne vært plassert i den allerede eksisterende bygningsmassen er ikke relevant. Det avgjørende er hvilke virkninger den omsøkte situasjonen har sammenlignet med den lovlig etablerte situasjon. I denne situasjonen innebærer ikke endringen noen økning av bygningsmassen, og løsningen er mer miljøvennlig.

I tillegg bidrar den nye plasseringen til en enklere bruk av utedoen, ved at doen er plassert nærmere hovedhuset i en rett linje ut fra hovedhuset. Denne plasseringen gjør at adkomsten til doen er i et åpent og naturlig lyst område, slik at man slipper å gå i det mørke og dunkle området inntil uthuset. Den omsøkte plasseringen vil for enhver eier av eiendommen være en mer hensiktsmessig plassering enn den tidligere lovlig etablerte utedoen. Dette er etter utvalgets syn en relevant fordel.

Fordelene er ikke store isolert sett, men må vurderes opp mot fraværet av konkrete og reelle ulemper.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Andre vilkår er dermed oppfylt.

3. Kan-skjønnet

Selv om vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd er oppfylt, beror spørsmålet om dispensasjon skal gis på et selvstendig skjønn, jf. plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd.

Utvalget har i denne vurderingen lagt vekt på tiltakenes begrensede omfang, at begge tiltak er knyttet til en allerede bebygd eiendom, at de etableres innenfor eksisterende og bebygd tunstruktur, og at de ikke etablerer ny sjørettet bruk eller nye separate brukssoner.

Utvalget legger til grunn at dispensasjonen er begrunnet i tiltakets konkrete plassering, begrensede omfang og nære tilknytning til eksisterende bebyggelse, og at vurderingen ikke gir grunnlag for en generell presedens utover denne saken.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at dispensasjon bør gis.

Konklusjon

Klagen tas til følge. Vilårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og utvalget finner etter en samlet vurdering at dispensasjon bør gis for terrasse og utedo som omsøkt.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Høyre, Fremskrittspartiet og Ny Kurs).

PBT - 056/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 8.1 om byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø, og fra arealformålet LNF punkt 21, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

057/26 Nesveien 538 - 1/3062 - klagebehandling - tilbygg fritidsbolig

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel punkt 8.1 om byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjø, og fra arealformålet LNF punkt 21 for tilbygg, opprettholdes.

Avslag på søknad om tilbygg opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Ny kurs, Fremskrittspartiet og Venstre. fremmet av Per Christian Saastad, Høyre

Klagen tas til følge.

Hovedutvalg for plan bygg og teknisk gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100 metersbeltet langs sjø jf punkt 8.1, LNFR formålet jf punkt 21 og

plankrav jf punkt 2.1 med hjemmel i plan og bygningsloven § 19 2. Det gis samtidig tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig som omsøkt.

Det settes som vilkår at eksisterende uthus rives i sin helhet før ferdigstilling av tilbygget. Tilbygget skal oppføres som vist i godkjente tegninger, plassert inntil eksisterende bygningskropp og vendt bort fra sjø. Tiltaket skal ikke medføre tiltak som hindrer eller begrenser allmenn ferdsel. Håndtering av eternitt og eventuelt asbestholdig materiale skal skje i tråd med gjeldende regelverk.

Utvalget legger til grunn at vilkårene i plan og bygningsloven § 19 2 er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Det legges avgjørende vekt på at tiltaket gir konkrete forbedringer for allmennheten. Riving av eksisterende uthus reduserer antall bygg og fjerner et element som virker begrensende langs stien. Tiltaket medfører at ferdselslinjen fremstår mer åpen og tilgjengelig. Tilbygget plasseres bak eksisterende fritidsbolig og trekkes bort fra ferdselslinjen, samtidig som soverommet trekkes lengre unna stien. Dette reduserer privatiseringspresset og gir bedre opplevelse for allmenn ferdsel. Det fremgår av situasjonsplanen at tiltaket ikke medfører begrensning eller endring av allmennhetens frie ferdsel .

Det tillegges videre betydelig vekt at tiltaket bidrar til en mer ryddig strandsone. Spredt og eldre bebyggelse fjernes og erstattes med en samlet bygningskropp. Dette gir et mer helhetlig og mindre privatiserende uttrykk. Tiltaket fremstår som en opprydding i eksisterende situasjon fremfor en utvidelse av belastningen i strandsonen.

Det legges også vesentlig vekt på at Østfold fylkeskommune ikke har innvendinger til tiltaket og vurderer at det ikke er i strid med regionale interesser . Dette taler klart for at hensynene bak nasjonale og regionale føringer ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er av begrenset omfang. Netto økning i bebygd areal er liten og skjer som en justering innenfor eksisterende bebyggelse. Det etableres ikke ny fritidsbolig, det opprettes ikke ny tomt og tiltaket medfører ikke bygging nærmere sjøen. Tilbygget plasseres på baksiden av eksisterende bygg og fremstår som underordnet denne.

Utvalget vurderer at tiltaket ikke påvirker natur, landskap eller friluftsinnteresser negativt. Tvert imot bidrar tiltaket til bedre tilgjengelighet og en mer ryddig situasjon i strandsonen. Dette er i tråd med overordnede føringer om å forbedre allmennhetens tilgang og redusere privatiserende elementer.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på forbedring for allmennheten, reduksjon av bygningsspredning, opprydding i strandsonen og at regional myndighet ikke har innvendinger.

Dispensasjon innvilges.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 057/26 Vedtak:

Klagen tas til følge.

Hovedutvalg for plan bygg og teknisk gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i 100 metersbeltet langs sjø jf punkt 8.1, LNFR formålet jf punkt 21 og plankrav jf punkt 2.1 med hjemmel i plan og bygningsloven § 19 2. Det gis samtidig tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig som omsøkt.

Det settes som vilkår at eksisterende uthus rives i sin helhet før ferdigstilling av tilbygget. Tilbygget skal oppføres som vist i godkjente tegninger, plassert inntil eksisterende bygningskropp og vendt bort fra sjø. Tiltaket skal ikke medføre tiltak som hindrer eller begrenser allmenn ferdsel. Håndtering av eternitt og eventuelt asbestholdig materiale skal skje i tråd med gjeldende regelverk.

Utvalget legger til grunn at vilkårene i plan og bygningsloven § 19 2 er oppfylt. Hensynene bak bestemmelsene blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene.

Det legges avgjørende vekt på at tiltaket gir konkrete forbedringer for allmennheten. Riving av eksisterende uthus reduserer antall bygg og fjerner et element som virker begrensende langs stien. Tiltaket medfører at ferdselslinjen fremstår mer åpen og tilgjengelig. Tilbygget plasseres bak eksisterende fritidsbolig og trekkes bort fra ferdselslinjen, samtidig som soverommet trekkes lengre unna stien. Dette reduserer privatiseringspresset og gir bedre opplevelse for allmenn ferdsel. Det fremgår av situasjonsplanen at tiltaket ikke medfører begrensning eller endring av allmennhetens frie ferdsel .

Det tillegges videre betydelig vekt at tiltaket bidrar til en mer ryddig strandsone. Spredt og eldre bebyggelse fjernes og erstattes med en samlet bygningskropp. Dette gir et mer helhetlig og mindre privatiserende uttrykk. Tiltaket fremstår som en opprydding i eksisterende situasjon fremfor en utvidelse av belastningen i strandsonen.

Det legges også vesentlig vekt på at Østfold fylkeskommune ikke har innvendinger til tiltaket og vurderer at det ikke er i strid med regionale interesser . Dette taler klart for at hensynene bak nasjonale og regionale føringer ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er av begrenset omfang. Netto økning i bebygd areal er liten og skjer som en justering innenfor eksisterende bebyggelse. Det etableres ikke ny fritidsbolig, det opprettes ikke ny tomt og tiltaket medfører ikke bygging nærmere sjøen. Tilbygget plasseres på baksiden av eksisterende bygg og fremstår som underordnet denne.

Utvalget vurderer at tiltaket ikke påvirker natur, landskap eller friluftsinnteresser negativt. Tvert imot bidrar tiltaket til bedre tilgjengelighet og en mer ryddig situasjon i strandsonen. Dette er i tråd med overordnede føringer om å forbedre allmennhetens tilgang og redusere privatiserende elementer.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulempene. Det legges særlig vekt på forbedring for allmennheten, reduksjon av bygningsspredning, opprydding i strandsonen og at regional myndighet ikke har innvendinger.

Dispensasjon innvilges.

058/26 Festeveien 95 - 190/30 - klagebehandling - veranda/platting

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon til oppføring av terrasse/platting opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet og Høyre fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Klagen tas til følge.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19 2 gis det dispensasjon fra kommuneplanens arealdel LNF formål og byggeforbudet i 100 metersbeltet mot sjø for etablering av terrasse og platting ved Festeveien 95 gnr 190 bnr 30. Utvalget legger til grunn at tiltaket er etablert i direkte tilknytning til eksisterende bolig og innenfor et allerede privatisert uteareal og at det ikke medfører ytterligere reell privatisering av strandsonen.

Tiltaket er i begrenset grad synlig fra sjø og allmenn ferdsel og påvirker ikke allmenne interesser i nevneverdig grad. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved tiltaket vurderes å være klart større enn ulempene.

Utvalget viser til at eiendommen ligger tilbaketrukket i terrenget og at tiltaket ikke medfører inngrep i urørt strandsonen, men er et supplement til eksisterende boligstruktur. Det tillegges vekt at tilsvarende tiltak på eiendommen tidligere er godkjent og at tiltaket fremstår som en naturlig videreføring av etablert bruk.

Utvalget legger videre til grunn en praktisering av regelverket som ivaretar både eiendomsretten og hensynet til allmennheten og som bygger på konkret vurdering fremfor generelle avslag. Vurderingen er konkret og danner ikke presedens utover denne saken. Tillatelsen gis på vilkår om at tiltaket opprettholdes i samsvar med innsendt tegningsgrunnlag og at det ikke foretas ytterligere utvidelser mot sjø.

Voting:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre og Fremskrittspartiet. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Høyre og Fremskrittspartiet).

PBT - 058/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon til oppføring av terrasse/platting opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

059/26 Kjellerødveien 8 - 157/23 - klagebehandling - dispensasjon - badstue

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel punkt. 8.2 om byggeforbudet i 100 - metersbeltet langs vassdrag, og fra arealformålet LNF punkt. 21 for oppføring av badstue, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre og Fremskrittspartiet fremmet av Lillian Eriksen, Fremskrittspartiet

Klagen tas til følge.

1. Det gis dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel § 21, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, for oppføring av ferdigmontert badstue på eiendommen gnr. 157 bnr. 23, Kjellerødveien 8.

2. Det gis dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, jf. kommuneplanens arealdel punkt 8.2 og plan- og bygningsloven § 1-8, for samme tiltak.

Dispensasjonene gis etter en samlet vurdering hvor hensynene bak bestemmelsene ikke anses vesentlig tilsidesatt, og hvor fordelene ved å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Tiltaket er av svært begrenset omfang, med et bebygd areal på ca. 6,3 m², uten inngrep i terreng, uten tilføring av masser, uten grunnmur og uten tilknytning til vann, avløp eller strøm. Badstuen plasseres i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse, og medfører ikke nye inngrep i urørt natur. Tiltaket vurderes ikke å forringe landskapsbildet, naturverdier, friluftsinnteresser eller allmenn ferdsel langs vassdraget. Kantvegetasjon og naturlig buffersone mot Vansjø opprettholdes.

Badstuen er flyttbar og uten permanent fundamentering, og tiltaket vurderes derfor å ha midlertidig karakter. Tiltaket påvirker ikke drikkevannshensynet negativt, da det ikke etableres avløp, og fordi plasseringen ligger over flomsikringsnivå.

Kommunen legger videre vekt på at både Statsforvalteren og Østfold fylkeskommune ikke har hatt innvendinger mot dispensasjon, under forutsetning av vilkår knyttet til varighet og utforming.

Vilkår for dispensasjonen:

1. Dispensasjonen gis for en tidsavgrenset periode på 10 år. Etter utløpet av perioden skal badstuen fjernes dersom ny dispensasjon ikke er gitt.
2. Badstuen skal ha nøytrale og naturtilpassede materialer og farger, slik at den ikke fremstår visuelt dominerende i landskapsbildet.
3. Det tillates ikke etablering av vann- og avløpsinstallasjoner, elektriske installasjoner eller permanent fundamentering.
4. Terrenget rundt badstuen skal ikke bearbeides utover det som er strengt nødvendig for plassering på eksisterende støttepunkter.
5. Kantvegetasjon mot vassdraget skal bevares urørt.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre og Fremskrittspartiet.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 4 stemmer (Høyre og Fremskrittspartiet).

PBT - 059/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel punkt. 8.2 om byggeforbudet i 100 - metersbeltet langs vassdrag, og fra arealformålet LNF punkt. 21 for oppføring av badstue, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

060/26 Kolsrødveien 239 - 3/1956 - uthus og terrasse - ny behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og kommuneplanens § 21 om LNF- formål for etablering av terrasser mellom fritidsbolig og Vansjø, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og kommuneplanens § 21 om LNF- formål for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen innvilger søknad om dispensasjon fra kommuneplanens § 2.1 om plankrav for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om terrasse/platting etablert mellom fritidsbolig og Vansjø, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres, og så lenge dispensasjon ikke er innvilget må tiltaket avslås.

Kommunen avslår søknad om uthus, jf. plan- og bygningsloven § 21-4. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne oppføres, og så lenge dispensasjon ikke er innvilget må tiltaket avslås.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag til vedtak fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre fremmet av Erik Iversen, Venstre

1. Det innvilges dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og fra kommuneplanens § 21 om LNF- formål for etablering av terrasser mellom fritidsbolig og Vansjø mot øst, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggeforbud - hensyn

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig for allmennheten. Den aktuelle terrassen ligger vendt ut mot sjøen, men har et dempet uttrykk sett fra Vansjø. Den ligger i fremkant av fritidsboligen sett fra sjøen, og i tilknytning til eksisterende terrasse i sør/øst, slik at terrassene fremstår som en samlet helhet. Den delen av eiendommen som terrassen ligger på, er så kupert at det ikke er naturlig for allmennheten å gå der. Det er også et stort fall ned mot Vansjø som gjør området utrygt for personer som ønsker å passere eiendommen langs sjøen.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Byggeforbud - fordelsvurdering

Søker har opplyst at fordelene ved å etablere terrasser på eiendommen i tilknytning til fritidsboligene er at deler av eiendommen blir sikker å bevege seg på og hindre fallskader. Det er imidlertid vanskelig å se at dette kan vurderes som noe annet en personlige fordeler.

Ulempene ved å tillate oppføring av terrasse/platting på eiendommen vil være at området blir mer privatisert. Terrassen etableres slik at det i begrenset grad vil gjenstå noen adkomst til områdene mellom fritidsbolig og Vansjø, noe som vil innvirke negativt på allmenhetens adgang til området.

Terrassene, både henholdsvis i sør/vest og øst mot Vansjø, dekker et behov for tilrettelagte uteområder på eiendommen. Å bygge et uteområde direkte ved fritidsboligen konsentrerer oppholdet på fritidsboligen til et begrenset område, som er positivt for allmenhetens bruk av området og verdien som byggeforbudet skal ivareta. På grunn av topografien på eiendommen og rundt fritidsboligen er det vanskelig å plassere et tilrettelagt uteområde andre steder uten større terrenginngrep, eller uten at det fremstår som en nedbygging av området og strandsonen. Terrassen i øst mot Vansjø har et dempet uttrykk og er i begrenset grad synlig fra sjøen.

Utvalgets vurdering er at fordelene ved å føre opp terrasse er klart større enn ulempene.

Arealformål - hensyn

Formålet med LNF er å fremme og legge til rette for landbruksdrift, natur og friluftsinnteresser. I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Hensynene bak å avsette områdene til LNF er å sikre mulighet for å drive næring tilknyttet landbruksvirksomhet og hindre at natur og friluftsområder blir bebygget. I LNF-områder skal allmenhetens mulighet til bruk av områdene hensyntas i stor grad.

Terrassen vil tilsidesette hensynene bak arealformålet LNF, siden det ikke bidrar til å drive landbruk eller annen stedbunden næring, og innebærer et nytt tiltak i et område der natur og friluftsområder ikke skal bebygges.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig både for å drive landbruksvirksomhet og som utfartsområde for friluftsliv. Den delen av eiendommen som terrassen ligger på, er så kupert at det ikke er naturlig for allmenheten å gå der. Det er også et stort fall ned mot Vansjø som gjør området utrygt for personer som ønsker å passere eiendommen langs sjøen. Begge disse forholdene reduserer også muligheten til å bruke arealet til stedbunden næring. Terrassen påvirker derfor verken allmenhetens mulighet til bruk av områdene eller muligheten for næringsdrift vesentlig.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Arealformål - fordelsvurdering

I hovedsak er vurderingen av fordeler og ulemper sammenfallende både for dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, og arealformålet LNF. Utvalget viser derfor til denne delen for en begrunnelse av hvorfor det er klart større fordeler enn ulemper å tillate dispensasjon fra arealformålet LNF.

Selv om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, har ikke kommunen plikt til å innvilge en dispensasjon. Vurderingen av om det skal gis dispensasjon bygger på et rettsanvendelsesskjønn. Utvalget har gjort en konkret vurdering av eiendommen ut fra dens plassering og topografi, og kommet til at det er riktig å gi dispensasjon for terrassen. Utvalget anser ikke at det å innvilge en dispensasjon for terrassen skaper presedensvirkninger for andre fremtidige saker i strandsonen, og alle saker må vurderes konkret for seg.

2. Det innvilges dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag, fra kommuneplanens § 21 om LNF- formål, og fra § 2.1 plankrav for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggeforbud - hensyn

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Alle nye bygg i 100-metersbeltet innebærer at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig for allmennheten. Utvalgets vurdering er imidlertid at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Uthuset er forholdsvis lite, er skjermet av vegetasjon og topografi fra sjøen, og stenger ikke for ferdselsårer. Det er vanskelig å plassere et uthus nærmere fritidsboligen uten å gjøre større terrenginngrep, som ikke vil være positivt for hensynene som byggeforbudet skal ivareta.

Byggeforbud - fordelsvurdering

Fordelen med uthuset vil være at verktøy og annet kan lagres under tak, noe som vil gjøre det lettere å holde god orden på eiendommen og unngå at uteområdet skal fremstå som rotete.

Ulempene ved å tillate uthuset vil være at eiendommen fremstår mer nedbygd, og området blir mer privatisert. Bygget kan også medvirke negativt til allmenhetens tilgang til området.

Topografien på eiendommen gjør det vanskelig å finne en optimal plassering av ekstra bygg i tillegg til fritidsboligen. En plassering av et uthus eller tilbygg i tilknytning til fritidsboligen vil kreve terrenginngrep, som også vil bidra til en privatisering av området. Et uthus på den omsøkte plasseringen innebærer færre irreversible inngrep i strandsonen, som reduserer ulempen ved den valgte plasseringen.

Etter en samlet vurdering vurderer utvalget at fordelene ved å tillate uthuset er klart større enn ulempene.

Arealformål - hensyn

Formålet med LNF er å fremme og legge til rette for landbruksdrift, natur og friluftsinnteresser. I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Hensynene bak å avsette områdene til LNF er å sikre mulighet for å drive næring tilknyttet landbruksvirksomhet og hindre at natur og friluftsområder blir bebygget. I LNF-områder skal allmenhetens mulighet til bruk av områdene hensyntas i stor grad.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig både for å drive landbruksvirksomhet og som utfartsområde for friluftsliv. Allmenhetens mulighet til å bruke området er allerede redusert på grunn av beliggenhet og topografi, og uthuset har etter utvalgets vurdering begrenset påvirkning på muligheten til å bruke området.

Uthuset vil tilsidesette hensynene bak arealformålet LNF, siden det ikke bidrar til å drive landbruk eller annen stedbunden næring, og innebærer et nytt bygg i et område der natur og friluftsområder ikke skal bebygges. Utvalgets vurdering er imidlertid at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Uthuset er forholdsvis lite, er skjermet av vegetasjon og topografi fra sjøen, og stenger ikke for ferdselsårer.

Arealformål - fordelsvurdering

I hovedsak er vurderingen av fordeler og ulemper sammenfallende både for dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, og arealformålet LNF. Utvalget viser derfor til denne delen for en begrunnelse av hvorfor det er klart større fordeler enn ulemper å tillate dispensasjon fra arealformålet LNF.

For vurderingen av vilkårene for dispensasjon fra plankravet, se saksutredningen.

Selv om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, har ikke kommunen plikt til å innvilge en dispensasjon. Vurderingen av om det skal gis dispensasjon bygger på et

rettsanvendelsesskjønn. Utvalget har gjort en konkret vurdering av eiendommen ut fra dens plassering og topografi, og kommet til at det er riktig å gi dispensasjon for uthuset. Utvalget anser ikke at det å innvilge en dispensasjon for uthuset skaper presedensvirkninger for andre fremtidige saker i strandsonen, og alle saker må vurderes konkret for seg.

3. Det gis tillatelse til oppføring av terrasse mellom fritidsbolig og Vansjø som vist på kart og tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

4. Det gis tillatelse til oppføring av uthus som vist på kart og tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 060/26 Vedtak:

1. Det innvilges dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag og fra kommuneplanens § 21 om LNF- formål for etablering av terrasser mellom fritidsbolig og Vansjø mot øst, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggeforbud - hensyn

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig for allmennheten. Den aktuelle terrassen ligger vendt ut mot sjøen, men har et dempet uttrykk sett fra Vansjø. Den ligger i fremkant av fritidsboligen sett fra sjøen, og i tilknytning til eksisterende terrasse i sør/øst, slik at terrassene fremstår som en samlet helhet. Den delen av eiendommen som terrassen ligger på, er så kupert at det ikke er naturlig for allmennheten å gå der. Det er også et stort fall ned mot Vansjø som gjør området utrygt for personer som ønsker å passere eiendommen langs sjøen.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen tilsesettes, men ikke i vesentlig grad.

Byggeforbud - fordelsvurdering

Søker har opplyst at fordelene ved å etablere terrasser på eiendommen i tilknytning til fritidsboligene er at deler av eiendommen blir sikker å bevege seg på og hindre fallskader. Det er imidlertid vanskelig å se at dette kan vurderes som noe annet en personlige fordeler.

Ulempene ved å tillate oppføring av terrasse/platting på eiendommen vil være at området blir mer privatisert. Terrassen etableres slik at det i begrenset grad vil gjenstå noen adkomst til områdene mellom fritidsbolig og Vansjø, noe som vil innvirke negativt på allmenhetens adgang til området.

Terrassene, både henholdsvis i sør/vest og øst mot Vansjø, dekker et behov for tilrettelagte uteområder på eiendommen. Å bygge et uteområde direkte ved fritidsboligen konsentrerer oppholdet på fritidsboligen til et begrenset område, som er positivt for allmenhetens bruk av området og verdien som byggeforbudet skal ivareta. På grunn av topografien på eiendommen og rundt fritidsboligen er det vanskelig å plassere et tilrettelagt uteområde andre steder uten større terrenginngrep, eller uten at det fremstår som en nedbygging av området og strandsonen. Terrassen i øst mot Vansjø har et dempet uttrykk og er i begrenset grad synlig fra sjøen.

Utvalgets vurdering er at fordelene ved å føre opp terrasse er klart større enn ulempene.

Arealformål - hensyn

Formålet med LNF er å fremme og legge til rette for landbruksdrift, natur og friluftsinnteresser. I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Hensynene bak å avsette områdene til LNF er å sikre mulighet for å drive næring tilknyttet landbruksvirksomhet og hindre at natur og friluftsområder blir bebygget. I LNF-områder skal allmenhetens mulighet til bruk av områdene hensyntas i stor grad.

Terrassen vil tilsidesette hensynene bak arealformålet LNF, siden det ikke bidrar til å drive landbruk eller annen stedbunden næring, og innebærer et nytt tiltak i et område der natur og friluftsområder ikke skal bebygges.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig både for å drive landbruksvirksomhet og som utfartsområde for friluftsliv. Den delen av eiendommen som terrassen ligger på, er så kupert at det ikke er naturlig for allmennheten å gå der. Det er også et stort fall ned mot Vansjø som gjør området utrygt for personer som ønsker å passere eiendommen langs sjøen. Begge disse forholdene reduserer også muligheten til å bruke arealet til stedbunden næring. Terrassen påvirker derfor verken allmenhetens mulighet til bruk av områdene eller muligheten for næringsdrift vesentlig.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen tilsidesettes, men ikke i vesentlig grad.

Arealformål - fordelsvurdering

I hovedsak er vurderingen av fordeler og ulemper sammenfallende både for dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, og arealformålet LNF. Utvalget viser derfor til denne delen for en begrunnelse av hvorfor det er klart større fordeler enn ulemper å tillate dispensasjon fra arealformålet LNF.

Selv om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, har ikke kommunen plikt til å innvilge en dispensasjon. Vurderingen av om det skal gis dispensasjon bygger på et rettsanvendelsesskjønn. Utvalget har gjort en konkret vurdering av eiendommen ut fra dens plassering og topografi, og kommet til at det er riktig å gi dispensasjon for terrassen. Utvalget anser ikke at det å innvilge en dispensasjon for terrassen skaper presedensvirkninger for andre fremtidige saker i strandsonen, og alle saker må vurderes konkret for seg.

2. Det innvilges dispensasjon fra kommuneplanens § 8.2 om byggeforbud langs vassdrag, fra kommuneplanens § 21 om LNF- formål, og fra § 2.1 plankrav for oppføring av uthus, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggeforbud - hensyn

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs vassdrag er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Alle nye bygg i 100-metersbeltet innebærer at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt. Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig for allmennheten. Utvalgets vurdering er imidlertid at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Uthuset er forholdsvis lite, er skjermet av vegetasjon og topografi fra sjøen, og stenger ikke for ferdselsårer. Det er vanskelig å plassere et uthus nærmere fritidsboligen uten å gjøre større terrenginngrep, som ikke vil være positivt for hensynene som byggeforbudet skal ivareta.

Byggeforbud - fordelsvurdering

Fordelen med uthuset vil være at verktøy og annet kan lagres under tak, noe som vil gjøre det lettere å holde god orden på eiendommen og unngå at uteområdet skal fremstå som rotete.

Ulempene ved å tillate uthuset vil være at eiendommen fremstår mer nedbygd, og området blir mer privatisert. Bygget kan også medvirke negativt til allmenhetens tilgang til området.

Topografien på eiendommen gjør det vanskelig å finne en optimal plassering av ekstra bygg i tillegg til fritidsboligen. En plassering av et uthus eller tilbygg i tilknytning til fritidsboligen vil kreve terrenginngrep, som også vil bidra til en privatisering av området. Et uthus på den omsøkte plasseringen innebærer færre irreversible inngrep i strandsonen, som reduserer ulempen ved den valgte plasseringen.

Etter en samlet vurdering vurderer utvalget at fordelene ved å tillate uthuset er klart større enn ulempene.

Arealformål - hensyn

Formålet med LNF er å fremme og legge til rette for landbruksdrift, natur og friluftsinnteresser. I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Hensynene bak å avsette områdene til LNF er å sikre mulighet for å drive næring tilknyttet landbruksvirksomhet og hindre at natur og friluftsområder blir bebygget. I LNF-områder skal allmenhetens mulighet til bruk av områdene hensyntas i stor grad.

Eiendommen ligger i kupert terreng ytterst i et eksisterende hytteområde, og er lite tilgjengelig både for å drive landbruksvirksomhet og som utfartsområde for friluftsliv. Allmenhetens mulighet til å bruke området er allerede redusert på grunn av beliggenhet og topografi, og uthuset har etter utvalgets vurdering begrenset påvirkning på muligheten til å bruke området.

Uthuset vil tilsidesette hensynene bak arealformålet LNF, siden det ikke bidrar til å drive landbruk eller annen stedbunden næring, og innebærer et nytt bygg i et område der natur og friluftsområder ikke skal bebygges. Utvalgets vurdering er imidlertid at hensynet ikke tilsidesettes i vesentlig grad. Uthuset er forholdsvis lite, er skjermet av vegetasjon og topografi fra sjøen, og stenger ikke for ferdselsårer.

Arealformål - fordelsvurdering

I hovedsak er vurderingen av fordeler og ulemper sammenfallende både for dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag, og arealformålet LNF. Utvalget viser derfor til denne delen for en begrunnelse av hvorfor det er klart større fordeler enn ulemper å tillate dispensasjon fra arealformålet LNF.

For vurderingen av vilkårene for dispensasjon fra plankravet, se saksutredningen.

Selv om vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, har ikke kommunen plikt til å innvilge en dispensasjon. Vurderingen av om det skal gis dispensasjon bygger på et rettsanvendelsesskjønn. Utvalget har gjort en konkret vurdering av eiendommen ut fra dens plassering og topografi, og kommet til at det er riktig å gi dispensasjon for uthuset. Utvalget anser ikke at det å innvilge en dispensasjon for uthuset skaper presedensvirkninger for andre fremtidige saker i strandsonen, og alle saker må vurderes konkret for seg.

3. Det gis tillatelse til oppføring av terrasse mellom fritidsbolig og Vansjø som vist på kart og tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

4. Det gis tillatelse til oppføring av uthus som vist på kart og tegninger, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

061/26 Hytteveien 2 b - 3/2120 - søknadsbehandling - behandling av dispensasjon og tiltak - vei og støttemur

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen gir dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Støttemuren må etableres i sin helhet innenfor egen eiendom.

Kommunen gir tillatelse til etablering av adkomstvei og støttemur som vist på tegninger og kart mottatt 30.05.2025, og senere supplering jf. plan- og bygningsloven § 20-3 jf § 21-4.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 061/26 Vedtak:

Kommunen gir dispensasjon fra avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4, jf. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Støttemuren må etableres i sin helhet innenfor egen eiendom.

Kommunen gir tillatelse til etablering av adkomstvei og støttemur som vist på tegninger og kart mottatt 30.05.2025, og senere supplering jf. plan- og bygningsloven § 20-3 jf § 21-4.

062/26 Solgaard skog 60 - 3/2081 - behandling av søknad om redusert gebyr - tilbygg

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 062/26 Vedtak:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

063/26 Kongens gate 30 - 2/1430 - klagebehandling - søknad om ettergivelse av tvangsmulkt

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om ettergivelse av tvangsmulkt opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 063/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om ettergivelse av tvangsmulkt opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

064/26 Furukollen - 118/10 - klagebehandling - enebolig

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 19.2.1 om forbud mot nye bruksenheter i området mellom 100-metersbeltet og bestemmelseslinje for strandsonen for ny enebolig opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 064/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel pkt. 19.2.1 om forbud mot nye bruksenheter i området mellom 100-metersbeltet og bestemmelseslinje for strandsonen for ny enebolig opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

065/26 Engholmveien 43 - 132/18 - behandling av dispensasjon og ettrinnstillatelse - oppføring av enebolig

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelse til kommuneplanens arealdel, om forbudet til etablering av nye bruksenheter innenfor strandsoneavgrensningen, jf. § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om etablering av enebolig mottatt 03.01.2026, jf plan og bygningsloven § 21-4.

Oppføring av enebolig avslås da tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om forbud mot nye bruksenheter innenfor strandsoneavgrensningen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har gjennomført befaring på eiendommen Engholmveien 43 gnr./bnr. 132/18 for å vurdere de stedlige forholdene, herunder terreng, landskapsvirkning, avstand til sjø, forholdet til eksisterende bebyggelse, kyststi, allmenn ferdsel og områdets karakter.

På bakgrunn av befaringen og sakens dokumenter har utvalget foretatt en ny, konkret og selvstendig vurdering av dispensasjonssøknaden, og finner at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 19.2.1 om forbud mot nye bruksenheter innenfor strandsoneavgrensningen for oppføring av én ny enebolig på gnr./bnr. 132/18.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av selve tiltaket, herunder behandling av omsøkt utvidet adkomst.

1. Rettslig utgangspunkt

Dispensasjon kan gis dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Utvalget har foretatt en konkret og stedlig vurdering av begge vilkår.

2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Utvalget legger til grunn at hensynene bak bestemmelsen i kommuneplanens pkt. 19.2.1 i hovedsak er å:

- begrense nye bruksenheter i strandsonen,
- motvirke fortetting og privatisering,

- dempe eksponering av bebyggelse mot sjø,
- bevare landskapsvirkning og opplevelsesverdi,
- ivareta natur-, frilufts- og allmennhetsinteresser,
- sikre planstyrt arealutvikling.

Utvalget har vurdert disse hensynene konkret:

a) Fortetting og privatisering

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder én enkelt bolig på en stor eksisterende boligeiendom i et allerede etablert boligområde. Tiltaket ligger på den delen av eiendommen som i kommuneplanen allerede er avsatt til boligbebyggelse, og ikke i LNF-arealet.

Utvalget finner at tiltaket ikke innebærer etablering av et nytt boligområde, men en begrenset utfylling innenfor eksisterende boligstruktur. Tiltaket er plassert i eksisterende hage/innmark i et etablert boligmiljø og vil ikke medføre ny privatisering av arealer som i dag fremstår tilgjengelige for allmennheten.

Utvalget er derfor ikke enig i at tiltaket innebærer en slik fortetting eller privatisering som bestemmelsen primært skal forhindre.

b) Landskap og eksponering mot sjø

Etter befaring legger utvalget avgjørende vekt på at tiltaket er lavt, terrengtilpasset og lite eksponert.

Boligen er prosjektert i én etasje med gesimshøyde ca. 3,3 meter og mønehøyde ca. 5,3 meter, og ligger godt tilbaketrukket fra sjøen, bak eksisterende bebyggelse og lavere i terrenget enn omkringliggende boliger.

Utvalget finner etter befaring at tiltaket ikke vil fremstå visuelt dominerende verken fra sjøen, kyststien eller omkringliggende områder, og at det i begrenset grad påvirker landskapsopplevelsen. Utvalget legger her særlig vekt på illustrasjonene i søknaden som viser at tiltaket visuelt leses som en del av eksisterende bebyggelse og ikke endrer stedets karakter.

Utvalget er derfor ikke enig i at hensynet til landskap og eksponering mot sjø blir vesentlig tilsidesatt.

c) Allmenn ferdsel og kyststi

Utvalget har vurdert forholdet til kyststi og allmenn ferdsel særskilt.

Utvalget legger til grunn at den delen av kyststien som går gjennom området følger Engholmveien, og at tiltaket ligger over 60 meter fra denne traseen, godt integrert i eksisterende boligområde.

Utvalget kan etter befaring ikke se at tiltaket vil være til hinder for ferdsel, redusere tilgjengelighet eller fremstå privatiserende for brukere av kyststien eller andre allmennhetsinteresser.

Utvalget legger derfor til grunn at allmennhetens ferdsel og tilgjengelighet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

d) Naturmangfold og naturhensyn

Utvalget legger til grunn at det ikke er registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller dokumenterte naturverdier av særskilt verdi på den delen av eiendommen hvor tiltaket skal oppføres.

Tiltaket ligger i allerede opparbeidet hage/innmark i et etablert boligområde. Utvalget finner at tiltaket derfor ikke medfører skadelige inngrep i naturmangfold eller naturgrunnlag av slik karakter at naturhensyn blir vesentlig tilsidesatt.

e) Kommuneplanens styringsvirkning og presedens

Utvalget legger til grunn at kommuneplanens styringsvirkning er et relevant hensyn. Samtidig er dispensasjonsinstituttet nettopp ment å fange opp tilfeller hvor en konkret vurdering tilsier at planens generelle bestemmelse ikke treffer godt nok i den enkelte sak.

Utvalget legger avgjørende vekt på at denne saken har flere konkrete særtrekk:

- tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet,
- tiltaket ligger fullt ut innenfor areal avsatt til boligformål,
- tiltaket gjelder én enkelt bolig,
- tiltaket ligger i et etablert boligområde,
- tiltaket berører ikke kyststi eller allmenn ferdsel,
- tiltaket er lavt og lite eksponert.

Utvalget finner derfor at dispensasjon i denne konkrete saken ikke innebærer en slik uthuling av planen at hensynet til planstyring blir vesentlig tilsidesatt.

3. Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

a) Statsforvalterens uttalelse

Utvalget har vurdert Statsforvalterens uttalelse nøye. Statsforvalteren viser særlig til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, bilavhengighet og risiko for uheldig praksis.

Utvalget er enig i at dette er relevante hensyn, men finner at disse ikke er avgjørende i denne konkrete saken.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder én enkelt bolig i et eksisterende boligområde i Larkollen, på en tomt med eksisterende infrastruktur og adkomst. Tiltaket utgjør ikke en ny utbyggingsretning, men en begrenset fortetting innenfor etablert boligstruktur.

Utvalget finner derfor at tiltaket ikke i seg selv representerer en slik arealutvikling at nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

b) Østfold fylkeskommunes uttalelse

Utvalget har også vurdert fylkeskommunens uttalelse nøye. Fylkeskommunen viser særlig til planstyring, landskap, presedens og at kommunen aktivt har valgt å ikke åpne for flere boenheter i området.

Utvalget er enig i at dette er relevante hensyn, men finner etter befarings at de faktiske forholdene på stedet tilsier at tiltakets konkrete virkning er mer begrenset enn fylkeskommunens generelle vurdering legger til grunn.

Utvalget finner særlig at tiltaket:

- ikke ligger i første rekke mot sjø,
- ikke påvirker kyststien,
- ikke reduserer allmenn tilgjengelighet,
- har begrenset landskapsvirkning,
- fremstår som en naturlig del av eksisterende bebyggelse.

Utvalget er derfor ikke enig i at regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken.

4. Vurdering av administrasjonens vurderinger

Utvalget har lagt administrasjonens saksutredning til grunn og er enig i flere av de faktiske vurderingene, herunder:

- at tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet,
- at tiltaket ligger innenfor boligformål,
- at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter,
- at tiltaket er tilpasset terreng og omgivelser,
- at uteoppholdsareal og parkering er tilfredsstillende.

Utvalget er derimot ikke enig i administrasjonens rettslige konklusjon om at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt eller at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Utvalget mener administrasjonen i for stor grad har vektlagt den generelle planbestemmelsen, og i for liten grad den konkrete stedlige virkningen av tiltaket.

5. Fordelene er klart større enn ulempene

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler

- Tiltaket skjer innenfor areal avsatt til boligformål.
- Tiltaket er en begrenset utfylling i etablert boligområde.
- Tiltaket utnytter eksisterende infrastruktur, vei, vann og avløp.
- Tiltaket gir effektiv arealutnyttelse uten nye offentlige inngrep.
- Tiltaket har begrenset landskapsmessig og allmenn påvirkning.
- Tiltaket bidrar til helhetlig og skånsom utnyttelse av eksisterende boligstruktur.

Ulemper

- Tiltaket krever dispensasjon fra planbestemmelsen.
- Tiltaket innebærer én ny bruksenhet innenfor strandsoneavgrensningen.
- Tiltaket kan gi et begrenset presedensmoment.

Utvalget finner at disse ulempene er begrensede og ikke overstiger fordelene i denne konkrete saken.

6. Konklusjon

Utvalget finner etter en samlet vurdering at:

- hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt,
- nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt,
- fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

Dispensasjon innvilges.

7. Vilkår

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og terrengtilpasning lagt til grunn i søknaden.
2. Tiltaket skal oppføres med lav terrengprofil og med minst mulig terrenginngrep.
3. Tiltaket skal utføres med de høyder og den utforming som fremgår av søknaden.
4. Eksisterende vegetasjon og landskapskarakter skal i størst mulig grad bevares.
5. Dispensasjonen gjelder kun for én ny bruksenhet.
6. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av tiltaket, herunder behandling av utvidet adkomst.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre. Forslaget fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 065/26 Vedtak:

Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om forbud mot nye bruksenheter innenfor strandsoneavgrensningen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har gjennomført befaring på eiendommen Engholmveien 43 gnr./bnr. 132/18 for å vurdere de stedlige forholdene, herunder terreng, landskapsvirkning, avstand til sjø, forholdet til eksisterende bebyggelse, kyststi, allmenn ferdsel og områdets karakter.

På bakgrunn av befaringen og sakens dokumenter har utvalget foretatt en ny, konkret og selvstendig vurdering av dispensasjonssøknaden, og finner at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 19.2.1 om forbud mot nye bruksenheter innenfor strandsoneavgrensningen for oppføring av én ny enebolig på gnr./bnr. 132/18.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av selve tiltaket, herunder behandling av omsøkt utvidet adkomst.

1. Rettslig utgangspunkt

Dispensasjon kan gis dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse og nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Utvalget har foretatt en konkret og stedlig vurdering av begge vilkår.

2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Utvalget legger til grunn at hensynene bak bestemmelsen i kommuneplanens pkt. 19.2.1 i hovedsak er å:

- begrense nye bruksenheter i strandsonen,
- motvirke fortetting og privatisering,
- dempe eksponering av bebyggelse mot sjø,
- bevare landskapsvirkning og opplevelsesverdi,
- ivareta natur-, frilufts- og allmennhetsinteresser,
- sikre planstyrt arealutvikling.

Utvalget har vurdert disse hensynene konkret:

a) Fortetting og privatisering

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder én enkelt bolig på en stor eksisterende boligeiendom i et allerede etablert boligområde. Tiltaket ligger på den delen av eiendommen som i kommuneplanen allerede er avsatt til boligbebyggelse, og ikke i LNF-arealet.

Utvalget finner at tiltaket ikke innebærer etablering av et nytt boligområde, men en begrenset utfylling innenfor eksisterende boligstruktur. Tiltaket er plassert i eksisterende hage/innmark i et etablert boligmiljø og vil ikke medføre ny privatisering av arealer som i dag fremstår tilgjengelige for allmennheten.

Utvalget er derfor ikke enig i at tiltaket innebærer en slik fortetting eller privatisering som bestemmelsen primært skal forhindre.

b) Landskap og eksponering mot sjø

Etter befaring legger utvalget avgjørende vekt på at tiltaket er lavt, terrengtilpasset og lite eksponert.

Boligen er prosjektert i én etasje med gesimshøyde ca. 3,3 meter og mønehøyde ca. 5,3 meter, og ligger godt tilbaketrukket fra sjøen, bak eksisterende bebyggelse og lavere i terrenget enn omkringliggende boliger.

Utvalget finner etter befaring at tiltaket ikke vil fremstå visuelt dominerende verken fra sjøen, kyststien eller omkringliggende områder, og at det i begrenset grad påvirker landskapsopplevelsen. Utvalget legger her særlig vekt på illustrasjonene i søknaden som viser at tiltaket visuelt leses som en del av eksisterende bebyggelse og ikke endrer stedets karakter.

Utvalget er derfor ikke enig i at hensynet til landskap og eksponering mot sjø blir vesentlig tilsidesatt.

c) Allmenn ferdsel og kyststi

Utvalget har vurdert forholdet til kyststi og allmenn ferdsel særskilt.

Utvalget legger til grunn at den delen av kyststien som går gjennom området følger Engholmveien, og at tiltaket ligger over 60 meter fra denne traseen, godt integrert i eksisterende boligområde.

Utvalget kan etter befaring ikke se at tiltaket vil være til hinder for ferdsel, redusere tilgjengelighet eller fremstå privatiserende for brukere av kyststien eller andre allmennhetsinteresser.

Utvalget legger derfor til grunn at allmennhetens ferdsel og tilgjengelighet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

d) Naturmangfold og naturhensyn

Utvalget legger til grunn at det ikke er registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller dokumenterte naturverdier av særskilt verdi på den delen av eiendommen hvor tiltaket skal oppføres.

Tiltaket ligger i allerede opparbeidet hage/innmark i et etablert boligområde. Utvalget finner at tiltaket derfor ikke medfører skadelige inngrep i naturmangfold eller naturgrunnlag av slik karakter at naturhensyn blir vesentlig tilsidesatt.

e) Kommuneplanens styringsvirkning og presedens

Utvalget legger til grunn at kommuneplanens styringsvirkning er et relevant hensyn. Samtidig er dispensasjonsinstituttet nettopp ment å fange opp tilfeller hvor en konkret vurdering tilsier at planens generelle bestemmelse ikke treffer godt nok i den enkelte sak.

Utvalget legger avgjørende vekt på at denne saken har flere konkrete særtrekk:

- tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet,
- tiltaket ligger fullt ut innenfor areal avsatt til boligformål,
- tiltaket gjelder én enkelt bolig,
- tiltaket ligger i et etablert boligområde,
- tiltaket berører ikke kyststi eller allmenn ferdsel,
- tiltaket er lavt og lite eksponert.

Utvalget finner derfor at dispensasjon i denne konkrete saken ikke innebærer en slik uthuling av planen at hensynet til planstyring blir vesentlig tilsidesatt.

3. Nasjonale og regionale interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt

a) Statsforvalterens uttalelse

Utvalget har vurdert Statsforvalterens uttalelse nøye. Statsforvalteren viser særlig til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, bilavhengighet og risiko for uheldig praksis.

Utvalget er enig i at dette er relevante hensyn, men finner at disse ikke er avgjørende i denne konkrete saken.

Utvalget legger til grunn at tiltaket gjelder én enkelt bolig i et eksisterende boligområde i Larkollen, på en tomt med eksisterende infrastruktur og adkomst. Tiltaket utgjør ikke en ny utbyggingsretning, men en begrenset fortetting innenfor etablert boligstruktur.

Utvalget finner derfor at tiltaket ikke i seg selv representerer en slik arealutvikling at nasjonale interesser blir vesentlig tilsidesatt.

b) Østfold fylkeskommunes uttalelse

Utvalget har også vurdert fylkeskommunens uttalelse nøye. Fylkeskommunen viser særlig til planstyring, landskap, presedens og at kommunen aktivt har valgt å ikke åpne for flere boenheter i området.

Utvalget er enig i at dette er relevante hensyn, men finner etter befarung at de faktiske forholdene på stedet tilsier at tiltakets konkrete virkning er mer begrenset enn fylkeskommunens generelle vurdering legger til grunn.

Utvalget finner særlig at tiltaket:

- ikke ligger i første rekke mot sjø,
- ikke påvirker kyststien,
- ikke reduserer allmenn tilgjengelighet,

- har begrenset landskapsvirkning,
- fremstår som en naturlig del av eksisterende bebyggelse.

Utvalget er derfor ikke enig i at regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken.

4. Vurdering av administrasjonens vurderinger

Utvalget har lagt administrasjonens saksutredning til grunn og er enig i flere av de faktiske vurderingene, herunder:

- at tiltaket ligger utenfor 100-metersbeltet,
- at tiltaket ligger innenfor boligformål,
- at tiltaket har tilfredsstillende visuelle kvaliteter,
- at tiltaket er tilpasset terreng og omgivelser,
- at uteoppholdsareal og parkering er tilfredsstillende.

Utvalget er derimot ikke enig i administrasjonens rettslige konklusjon om at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt eller at fordelene ikke er klart større enn ulempene.

Utvalget mener administrasjonen i for stor grad har vektlagt den generelle planbestemmelsen, og i for liten grad den konkrete stedlige virkningen av tiltaket.

5. Fordelene er klart større enn ulempene

Utvalget finner at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordeler

- Tiltaket skjer innenfor areal avsatt til boligformål.
- Tiltaket er en begrenset utfylling i etablert boligområde.
- Tiltaket utnytter eksisterende infrastruktur, vei, vann og avløp.
- Tiltaket gir effektiv arealutnyttelse uten nye offentlige inngrep.
- Tiltaket har begrenset landskapsmessig og allmenn påvirkning.
- Tiltaket bidrar til helhetlig og skånsom utnyttelse av eksisterende boligstruktur.

Ulemper

- Tiltaket krever dispensasjon fra planbestemmelsen.
- Tiltaket innebærer én ny bruksenhet innenfor strandsoneavgrensningen.
- Tiltaket kan gi et begrenset presedensmoment.

Utvalget finner at disse ulempene er begrensede og ikke overstiger fordelene i denne konkrete saken.

6. Konklusjon

Utvalget finner etter en samlet vurdering at:

- hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt,
- nasjonale og regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt,
- fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

Dispensasjon innvilges.

7. Vilkår

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal oppføres i samsvar med innsendt situasjonsplan og terrengtilpasning lagt til grunn i søknaden.
2. Tiltaket skal oppføres med lav terrengprofil og med minst mulig terrenginngrep.
3. Tiltaket skal utføres med de høyder og den utforming som fremgår av søknaden.
4. Eksisterende vegetasjon og landskapskarakter skal i størst mulig grad bevares.
5. Dispensasjonen gjelder kun for én ny bruksenhet.
6. Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling av tiltaket, herunder behandling av utvidet adkomst.

066/26 Rothbakken 6 - 130/48 - klagebehandling - tilbygg

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for tilbygg til fritidsbolig opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Klagen tas til følge.

1. Det gis dispensasjon fra arealformål i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 19-2

Utvalget legger til grunn at vilkårene for dispensasjon er oppfylt:

- a. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak arealformålet er å sikre en planmessig utvikling mot boligbebyggelse og unngå tiltak som hindrer fremtidig transformasjon. Det omsøkte tiltaket anses ikke å motvirke dette hensynet. Tvert imot innebærer tiltaket en oppgradering av eksisterende bebyggelse med hensyn til funksjonalitet, teknisk standard og energieffektivitet.

Tilbygget etableres som en integrert del av boligens hovedoppholdsrom og bidrar til en mer helhetlig og helårsfunksjonell planløsning. Tiltaket vanskeliggjør ikke en fremtidig

bruksendring til boligformål, og anses derfor ikke å være i strid med planens langsiktige intensjoner.

Videre er tiltaket av begrenset omfang, med liten økning i bebygd areal på en relativt stor tomt, og det medfører ingen vesentlige virkninger for omgivelser, landskap eller naboer.

b. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene

Utvalget legger vekt på at tiltaket gir flere samfunnsmessige relevante fordeler:

Oppgradering av teknisk infrastruktur (elektrisk anlegg, vann og avløp), som gir økt sikkerhet og standard i tråd med dagens krav

Bedre energiutnyttelse og redusert energiforbruk

Forbedret funksjonalitet og bokvalitet, som bidrar til mer hensiktsmessig arealbruk

Estetisk forbedring av bebyggelsen, jf. at tiltaket oppfyller kravene til visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2

Tiltaket legger til rette for fremtidig helårsbruk, i tråd med overordnede planhensyn

Ulempene vurderes som begrensede og knytter seg hovedsakelig til en mindre økning i volum. Det foreligger ingen nabomerknader, og avstandskrav er overholdt. Tiltaket har ikke negative konsekvenser for omgivelsene.

På denne bakgrunn finner utvalget at fordelene er klart større enn ulempene.

c. Samlet vurdering

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket klart overstiger ulempene.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er dermed oppfylt.

2. Det gis tillatelse til oppføring av tilbygg som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Tillatelsen gis på bakgrunn av fremlagte tegninger og situasjonsplan.

Tillatelsen gis med følgende vilkår:

Material- og fargebruk skal tilpasses eksisterende bebyggelse og nærområdet

Tekniske oppgraderinger av el- og VVS-anlegg skal dokumenteres ved ferdigattest

Eventuelle mindre justeringer av detaljutforming avklares med kommunen før igangsetting.

Det skal søkes om reguleringsendring fra fritidsbolig til helårsbolig da dette vil være i samsvar med overordnet plan for området.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Fremskrittspartiet.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet)

PBT - 066/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra arealformål boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for tilbygg til fritidsbolig opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

067/26 Nesveien 831 - 1/3099 - søknadsbehandling- dispensasjonsbehandling - erstatningsbolig

Kommunedirektørens innstilling:

1. Det gis dispensasjon fra punkt 8.1 – byggeforbud langs sjø i kommuneplanenes arealdel 2021-2032, jf. pbl § 19-2. Det gis dispensasjon til å etablere omsøkt avløpsanlegg. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes til et minimum.
- b. Det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
- c. Det må legges vekt på god massehåndtering slik at eksisterende toppmasser havner øverst ved igjenfylling

2. Det gis rammetillatelse til anleggelse av avløpsanlegg som vist på tegninger og kart mottatt 27.03.2026, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 21-4.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon være innsendt:

- a. Det må foreligge utslipptillatelse for avløpsanlegget

3. Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra punkt 8.1 – byggeforbud langs sjø i kommuneplanenes arealdel 2021-2032 for oppføring av bolig, jf. pbl § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke klar overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

4. Kommunen avslår søknad om oppføring av enebolig mottatt 30.11.2025, jf. plan og bygningsloven § 21-4 og § 29-2.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot sjø. Tiltaket avslås da det strider med kommuneplanens punkt 8.1 og pbl § 1-8. Videre har tiltaket ikke tilstrekkelig tilpassede visuelle kvaliteter hverken i seg selv eller i forhold til dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Omforent forslag fremmet av Erik Iversen, Venstre

1. Kommunen gir dispensasjon fra punkt 8.1 i kommuneplanenes arealdel 2021-2032 (byggeforbud langs sjø), jf. pbl § 19-2. Det gis dispensasjon til å etablere omsøkt avløpsanlegg. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes til et minimum.
- b. Det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
- c. Det må legges vekt på god massehåndtering slik at eksisterende toppmasser havner øverst ved igjenfylling

2. Kommunen gir dispensasjon fra punkt 8.1 i kommuneplanenes arealdel 2021-2032 (byggeforbud langs sjø), jf. pbl § 19-2. Det gis dispensasjon til oppføring av bolig. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Tiltaket gjelder oppføring av en ny bolig på eiendommen. Det er allerede en bolig på eiendommen fra 1700-tallet, men denne er vurdert som lite egnet som helårsbolig etter dagens standard. En ny bolig skal sikre at gården kan drives videre med fastboende.

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Eiendommen som tiltaket ligger på, ligger som en åpning mellom skogområder nord på Jeløya. På grunn av gårdsdriften er det både bygninger og jorder som gjør området mindre tilgjengelig for friluftsliv og for ferdsel utenfor etablerte veier. En ny bolig på eiendommen vil derfor ikke endre mulighetene for natur og friluftsliv vesentlig. Det er mulig å gå langs fjorden på stranden, på nedsiden av dagens bebyggelse, men byggene ligger få meter fra stranden. Dette kan bidra til å gjøre det mindre attraktivt å gå langs stranden. Det å bygge en helårsbolig lenger vekk fra stranden, og dermed endre bruken av 1700-tallsbygningen, kan styrke allmennhetens tilgang til stranden.

En ny helårsbolig på eiendommen kan gjøre muligheten for natur- og friluftsliv vanskeligere, men ikke vesentlig annerledes enn dagens situasjon. En oppgradering av gårdsdriften kan samtidig bidra til kulturlandskapet, som er en viktig del av kulturmiljøet, og som det er viktig å ta vare på. Plasseringen av boligen på en kolle vil gjøre den mer eksponert mot sjøen, men det er en fordel for gårdsdriften og for allmennheten at boligen ikke blir liggende for langt fra den marka som skal drives. Lengre avstand vil kunne føre til mer trafikk, som er mindre positivt for tilgjengeligheten til området. Utvalget viser også til at en plassering på den sydligste kollen på eiendommen er i tråd med innspill fra avdelingen for natur, klima og bymiljø.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering.

Fordelene med å føre opp ny bolig på eiendommen er at det styrker grunnlaget for gårdsdriften. Gårdsdriften er ikke intensiv, men det er positivt både for kulturlandskapet og for samfunnet at dyrkbar mark blir drevet. Fra et beredskapsperspektiv er landbruksproduksjon, uansett intensitet, svært viktig. Gårdsdrift vil bidra til å forhindre gjengroing og bevare det åpne kystlandskapet, som er positivt for kulturmiljøet.

Ulempene med å føre opp ny bolig på eiendommen er at det kan øke graden av privatisering, siden plasseringen på kollen øker eksponeringen mot Oslofjorden. Utvalget ser at boligen kunne vært plassert lenger fra sjøen og utenfor hundremetersbeltet, men viser til at plasseringen ivaretar hensynet til naturmangfold. Gjennom vilkårene for dispensasjon blir eksponeringen dempet, og inngrepene i naturen redusert.

Utvalgets vurdering er at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Boligen godkjennes med maksimalt én etasje, og ikke mønehøyde over 6 meter.
 - b. Inngrepene i natur og dyrka jord skal begrenses til et minimum, og at det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
 - c. Det skal velges ikke-reflekterende materialer og harmonisk, naturtilpassede farger slik at boligen ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.
3. Det gis rammetillatelse til oppføring av bolig og anleggelse av avløpsanlegg, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og § 21-4.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon være innsendt:

- a. Det må foreligge utslippstillatelse for avløpsanlegget
- b. Det må foreligge tegninger av omprosjektert bolig som ivaretar vilkår satt i dispensasjon. Visuelle kvaliteter og plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
- c. Kotehøyde ok gulv 1.etasje må oppgis.
- d. Det må foreligge ny tillatelse til omdisponering iht. jordlova
- e. Oppdaterte tegninger i henhold til vilkår for dispensasjon

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot omforent forslag. Omforent forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 067/26 Vedtak:

1. Kommunen gir dispensasjon fra punkt 8.1 i kommuneplanenes arealdel 2021-2032 (byggeforbud langs sjø), jf. pbl § 19-2. Det gis dispensasjon til å etablere omsøkt avløpsanlegg. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes til et minimum.
- b. Det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
- c. Det må legges vekt på god massehåndtering slik at eksisterende toppmasser havner øverst ved igjenfylling

2. Kommunen gir dispensasjon fra punkt 8.1 i kommuneplanenes arealdel 2021-2032 (byggeforbud langs sjø), jf. pbl § 19-2. Det gis dispensasjon til oppføring av bolig. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Tiltaket gjelder oppføring av en ny bolig på eiendommen. Det er allerede en bolig på eiendommen fra 1700-tallet, men denne er vurdert som lite egnet som helårsbolig etter dagens standard. En ny bolig skal sikre at gården kan drives videre med fastboende.

Hensynet bak bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen er at det i disse områdene skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.

Eiendommen som tiltaket ligger på, ligger som en åpning mellom skogområder nord på Jeløya. På grunn av gårdsdriften er det både bygninger og jorder som gjør området mindre tilgjengelig for friluftsliv og for ferdsel utenfor etablerte veier. En ny bolig på eiendommen vil derfor ikke endre mulighetene for natur og friluftsliv vesentlig. Det er mulig å gå langs fjorden på stranden, på nedsiden av dagens bebyggelse, men byggene ligger få meter fra stranden. Dette kan bidra til å gjøre det mindre attraktivt å gå langs stranden. Det å bygge en helårsbolig lenger vekk fra stranden, og dermed endre bruken av 1700-tallsbygningen, kan styrke allmennhetens tilgang til stranden.

En ny helårsbolig på eiendommen kan gjøre muligheten for natur- og friluftsliv vanskeligere, men ikke vesentlig annerledes enn dagens situasjon. En oppgradering av gårdsdriften kan samtidig bidra til kulturlandskapet, som er en viktig del av kulturmiljøet, og som det er viktig å ta vare på. Plasseringen av boligen på en kolle vil gjøre den mer eksponert mot sjøen, men det er en fordel for gårdsdriften og for allmennheten at boligen ikke blir liggende for langt fra den marka som skal drives. Lengre avstand vil kunne føre til mer trafikk, som er mindre positivt for tilgjengeligheten til området. Utvalget viser også til at en plassering på den

sydligste kollen på eiendommen er i tråd med innspill fra avdelingen for natur, klima og bymiljø.

Utvalgets vurdering er at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt, men ikke vesentlig.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i vurderingen. Personlige fordeler for søker kan også være relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering.

Fordelene med å føre opp ny bolig på eiendommen er at det styrker grunnlaget for gårdsdriften. Gårdsdriften er ikke intensiv, men det er positivt både for kulturlandskapet og for samfunnet at dyrkbar mark blir drevet. Fra et beredskapsperspektiv er landbruksproduksjon, uansett intensitet, svært viktig. Gårdsdrift vil bidra til å forhindre gjengroing og bevare det åpne kystlandskapet, som er positivt for kulturmiljøet.

Ulempene med å føre opp ny bolig på eiendommen er at det kan øke graden av privatisering, siden plasseringen på kollen øker eksponeringen mot Oslofjorden. Utvalget ser at boligen kunne vært plassert lenger fra sjøen og utenfor hundremetersbeltet, men viser til at plasseringen ivaretar hensynet til naturmangfold. Gjennom vilkårene for dispensasjon blir eksponeringen dempet, og inngrepene i naturen redusert.

Utvalgets vurdering er at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- a. Boligen godkjennes med maksimalt én etasje, og ikke mønehøyde over 6 meter.
- b. Inngrepene i natur og dyrka jord skal begrenses til et minimum, og at det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon.
- c. Det skal velges ikke-reflekterende materialer og harmonisk, naturtilpassede farger slik at boligen ikke blir liggende unødig eksponert og fremtredende i landskapsbildet.
3. Det gis rammetillatelse til oppføring av bolig og anleggelse av avløpsanlegg, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 og § 21-4.

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende dokumentasjon være innsendt:

- a. Det må foreligge utslippstillatelse for avløpsanlegget
- b. Det må foreligge tegninger av omprosjektert bolig som ivaretar vilkår satt i dispensasjon. Visuelle kvaliteter og plassering skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
- c. Kotehøyde og gulv 1.etasje må oppgis.
- d. Det må foreligge ny tillatelse til omdisponering iht. jordlova
- e. Oppdaterte tegninger i henhold til vilkår for dispensasjon

068/26 Korsveien 13 - 3/1120 - behandling av søknad om redusert gebyr - fasadeendring

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Søknad om reduksjon av gebyr for sak 26/1364, Korsveien 13 - 3/1120 (fasadeendring) innvilges delvis. Det gis en reduksjon på 50 % av ilagt gebyr.

Begrunnelse

Når det gjelder fasadeendringen, har kommunen lagt vekt på at De i forkant av tiltaket tok kontakt for å avklare søknadsplikt, og at De innrettet Dem etter den veiledningen som ble gitt. Det fremgår videre at det i ettertid har vært usikkerhet knyttet til hvorvidt tiltaket faktisk var søknadspliktig, blant annet basert på områdets karakter og variasjon i bebyggelsen. Kommunen finner på denne bakgrunn at det foreligger særlige grunner til å redusere gebyret, jf. alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper om rimelighet og god forvaltningsskikk. Samtidig er saken behandlet og ressurser er medgått, og det anses derfor ikke grunnlag for fullt gebyrfravall.

Gebyr

Opprinnelig gebyr sak 26/1364: kr 20 500,-

Redusert gebyr (50 %): kr 10 250,-

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Fremskrittspartiet.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet).

PBT - 068/26 Vedtak:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

069/26 Korsveien 13 - 3/1120 - behandling av søknad om redusert gebyr - ferdigattest tilbygg

Kommunedirektørens innstilling:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 069/26 Vedtak:

Søknad om redusert gebyr imøtekommes ikke.
Gebyret anses ikke som klart urimelig.

070/26 Storgata 11 - 2/2017 - klagebehandling - innkreving av tvangsmulkt

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Innkreving av tvangsmulkt opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

PBT - 070/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Innkreving av tvangsmulkt opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

071/26 Kaptein Eliesons vei 30 - 180/3 - søknadsbehandling - dispensasjonsbehandling - tilbygg til garasje

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 19.2.1 om tillatt størrelse på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 19.2.1 om tillatt møne- og gesimshøyde på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om tilbygg til garasje mottatt 01.09.2025, jf. plan og bygningsloven § 29-2. Tiltaket innehar ikke tilstrekkelige visuelle kvaliteter.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

1. Dispensasjon – størrelse / tilbygg

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 19.2.1 om tillatt størrelse på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det gis dispensasjon for tilbygg (carport) til eksisterende garasje. Utvalget mener at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da tiltaket fremstår som et underordnet og sekundært element til eksisterende bebyggelse. Carporten er en åpen konstruksjon med begrenset volum og visuell tyngde, og den bidrar til en samlet og ryddig bebyggelsesstruktur på eiendommen. Tiltaket medfører ikke økt utnyttelse utover det som er vanlig for området, og det etableres verken ny boenhet eller endret bruk. Hensynene til god arealdisponering, underordning og tilpasning til omgivelsene anses derfor ivaretatt.

Utvalget mener at fordelene ved tiltaket er klart større enn ulemperne, da tiltaket gir en mer helhetlig og hensiktsmessig disponering av eiendommen ved at bebyggelsen samles fremfor å spres. Dette gir bedre struktur, redusert visuell fragmentering og en mer oversiktlig eiendomsutnyttelse. Tiltaket har ingen nevneverdige negative konsekvenser for naboer eller allmenne interesser, og bidrar til en funksjonell og arealeffektiv løsning innenfor eksisterende boligområde.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

2. Dispensasjon – gesims- og mønehøyde

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 19.2.1 om tillatt møne- og gesimshøyde på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Utvalget mener at hensynene bak høydebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, da carporten er en åpen konstruksjon som oppleves vesentlig lettere enn et lukket bygg. Selv med omsøkte høyder fremstår tiltaket fortsatt som underordnet hovedbebyggelsen. Høydene er begrunnet i behovet for funksjonell bruk og en teknisk og arkitektonisk god løsning, og gir en naturlig tilpasning til eksisterende garasjeanlegg. Tiltaket medfører ikke vesentlige ulemper i form av skygge, innsyn eller andre negative virkninger for omgivelsene.

Utvalget mener at fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulemperne, da omsøkte høyder er nødvendige for å oppnå en funksjonell og hensiktsmessig konstruksjon. Høydene bidrar samtidig til en bedre arkitektonisk helhet og sammenheng med eksisterende bebyggelse. Ulemperne vurderes som små, og tiltaket påvirker ikke naboer eller allmenne interesser i nevneverdig grad.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt og det foreligger overvekt av fordeler for å gi dispensasjon.

Vilkår for dispensasjonen:

- a) Carporten skal oppføres i samsvar med innsendte tegninger og oppgitte mål.
- b) Materialbruk og utforming skal tilpasses eksisterende garasjeanlegg slik at tiltaket fremstår som en helhetlig del av bebyggelsen.
- c) Overvann skal håndteres på egen eiendom i tråd med gjeldende krav.

3. Tillatelse til tiltak

Det gis tillatelse til tilbygg (carport) til garasje, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Utvalget mener at tiltaket har gode visuelle og arkitektoniske kvaliteter, da carporten er utformet som en integrert del av eksisterende garasjeanlegg. Tiltaket bidrar til en helhetlig og ryddig bebyggelsesstruktur, med gode proporsjoner og tilpasning til eksisterende bygg. Den åpne konstruksjonen gir et lett uttrykk og reduserer visuell dominans, samtidig som takform og plassering gir en naturlig sammenheng med øvrig bebyggelse på eiendommen.

Tiltaket godkjennes med en plassering inntil 3,5 meter fra nabogrense mot øst, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Fremskrittspartiet.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet).

PBT - 071/26 Vedtak:

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 19.2.1 om tillatt størrelse på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens pkt 19.2.1 om tillatt møne- og gesimshøyde på garasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om tilbygg til garasje mottatt 01.09.2025, jf. plan og bygningsloven § 29-2. Tiltaket innehar ikke tilstrekkelige visuelle kvaliteter.

072/26 Kongshavnveien 44 - 1/3111 - behandling av lovlighetsklage - dispensasjon - tilbygg**Kommunedirektørens innstilling:**

Flertallet i Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 039/26 datert 23.03.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk**Behandling**

Alternativt forslag fra Arbeiderpartiet, Rødt, Sosialistisk Venstreparti og Miljøpartiet De Grønne fremmet av Stein Borvik, Arbeiderpartiet

Lovlighetsklagen tas til følge. Utvalgets vedtak av 23. Mars då gjøres om.

Begrunnelse

Vedtaket av 23. Mars då bygget på uriktig rettsanvendelse, og særlig forståelsen og anvendelsen av vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd om at «fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempe». Av begrunnelsen fremgår det at kommunestyremedlemmene som har fremsatt lovlighetsklagen mener at vurderingen av fordeler ikke oppfyller lovens krav, da fravær av ulemper ikke er en fordel. Det vises til at begrunnelsen i vedtaket i hovedsak er momenter som beskriver at tiltaket ikke forverrer situasjonen, men de utgjør ingen selvstendige, positive fordeler slik som loven og gjeldende rett krever. Den reelle fordel ved tiltaket er økt bruksareal og funksjonalitet for en privat fritidsbolig, og fordelene må anses å være rent private.

Nytt vedtak

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanens arealdel pkt. 21, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir ikke vesentlig

tilsidesatt, men det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø i kommuneplanens arealdel pkt. 8.1, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt og det foreligger ikke overvekt av fordeler for å gi dispensasjon. For nærmere begrunnelse se saksutredningen.

Kommunen avslår søknad om tilbygg og terrasse til fritidsbolig mottatt 29.09.2025 og 30.01.2026, jf. plan- og bygningsloven § 20-3. Tiltakene er avhengige av dispensasjon fra LNF-formål og byggeforbudet langs sjø for å kunne innvilges.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne. Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne).

PBT - 072/26 Vedtak:

Flertallet i Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk har behandlet saken basert på informasjon gitt i søknaden og har begrunnet sitt vedtak opp mot vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2. Vedtak nr. 039/26 datert 23.03.2026 opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for lovlighetskontroll.

073/26 Kongshavnveien 44 - 1/3111 - klagebehandling - dispensasjon - tilbygg og terrasse

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om LNF-formål og byggeforbud i 100-metersbeltet, samt avslag på søknad om tillatelse til terrasse, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akerhus for endelig avgjørelse.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Fremskrittspartiet fremmet av Steinar Sigve Hage, Fremskrittspartiet

Klagen tas til følge.

1. Dispensasjon

Det gis dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om byggeforbud langs sjø i pkt. 8.1 og arealformål LNF i pkt. 21, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det gis dispensasjon til terrasse.

Begrunnelse:

Utvalget har lagt vekt på at tiltaket gjelder en terrasse tilknyttet en eksisterende fritidsbolig i et etablert hytteområde. Eiendommen er allerede bebygd og tatt i bruk til fritidsformål, og tiltaket innebærer ikke etablering av ny bebyggelse i et urørt område.

Terrassen er plassert i tilknytning til eksisterende bygningsmasse og følger hovedsakelig samme orientering og struktur som bebyggelsen for øvrig. Etter utvalgets vurdering vil tiltaket i begrenset grad påvirke landskapsbildet og fremstå som en naturlig del av eksisterende bruk av eiendommen. Terrassen medfører ikke vesentlig utvidelse i retning sjø, og vil ikke i nevneverdig grad påvirke allmenn ferdsel, tilgjengelighet eller bruk av strandsonen.

Utvalget vurderer at hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet og LNF-formålet – herunder vern av natur- og friluftsinnteresser samt allmennhetens tilgang – ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket skjer innenfor allerede privatisert areal og medfører ikke en reell utvidelse av privatiseringen utover dagens situasjon.

Når det gjelder fordeler, legger utvalget vekt på at tiltaket gir en mer hensiktsmessig og funksjonell utnyttelse av eksisterende bebyggelse. Terrassen bidrar til bedre brukskvalitet for eiendommen uten å beslaglegge nye arealer eller påvirke viktige allmenne interesser.

Tiltaket fremstår som en moderat og tilpasset utvikling innenfor eksisterende byggeområde, og er i tråd med en bærekraftig arealutnyttelse ved å videreutvikle allerede bebygde eiendommer fremfor å ta i bruk nye arealer.

Etter en samlet vurdering finner utvalget at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene.

Vilkår for dispensasjonen:

- a. Terrassen skal oppføres i tråd med innsendte tegninger og situasjonsplan.
- b. Det skal benyttes materialer og utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse og omgivelsene.
- c. Terrassen skal ikke utvides ytterligere uten ny søknad og tillatelse.

2. Rammetillatelse

Det gis rammetillatelse til terrasse som beskrevet i søknad og vist på tegninger og situasjonsplan vedlagt saken, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Oppsummering:

Utvalget har etter en konkret og stedsspesifikk vurdering funnet at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt for terrassen. Vedtaket er basert på tiltakets begrensede omfang, plassering og påvirkning, og er ikke ment å danne presedens for fremtidige saker i strandsonen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag ble satt opp mot forslaget fra Fremskrittspartiet.

Kommunedirektørens forslag ble vedtatt mot 2 stemmer (Fremskrittspartiet).

PBT - 073/26 Vedtak:

Klagen tas ikke til følge.

Vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel om LNF-formål og byggeforbud i 100-metersbeltet, samt avslag på søknad om tillatelse til terrasse, opprettholdes.

Saken oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akerhus for endelig avgjørelse.

074/26 Plan 460 – Detaljregulering for Verket felt Bk3A, Bk3B, B3C – 3/1224 - ny førstegangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn når følgende endringer er gjort:

1. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelser om at ny pumpestasjon og påkobling til overføringsledningen til Fuglevik skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Avløp fra all ny bebyggelse skal ledes til den nye overføringsledningen. Endringen gjelder bestemmelse 6.3.2.
2. Det samla arealkravet til uteoppholdsarealer og lekearealer skal ikke reduseres. Kravet til kvartalslek skal være 500 m² per 50 boenheter, som slår inn fra bolig nr. 25. Det kan åpnes for at en andel av lekeplasskravet utformes som vanlige fellesarealer. Endringen gjelder bestemmelsene 3.1.2 og 6.3.4.
3. Maksimalle gesims- og mønehøyder lengst sør i felt B_3C skal endre fra henholdsvis 27,5 og 30 til 24,5 og 26,5.
4. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelse om at hele delen av Bernt Ankers gate (vei og sidearealer) som omfattes av planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Endringen gjelder bestemmelse 6.3.5.
5. Planbeskrivelsen skal være oppdatert i henhold til det reviderte forslaget før saken sendes på høring. Det skal være sammenheng mellom planbeskrivelsen og det som faktisk reguleres i plankartet og bestemmelsene.

Før sluttbehandling skal følgende endringer være innarbeidet:

1. En renovasjonsløsning som er i tråd med kommunens renovasjonstekniske norm. Det skal sendes inn informasjon om løsningen iht. kommunens krav til dokumentasjon ved planlegging av renovasjonsløsninger i plansaker.
2. En trygg flomvei for overvann fra Osloveien som er dimensjonert for å håndtere 100-årsregn. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelse om at flomveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse, som skal gjelde for hele planen. Det skal foreligge tilstrekkelig dokumentasjon på at foreslått løsning vil fungere.

04.05.2026 Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk

Behandling

Forslag fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre fremmet av Arild Svenson, Ny kurs

Forslag nytt punkt 2

Bestemmelsene om uteoppholdsareal og lekeareal fastsettes i tråd med planforslagets §§ 3.1.2 og 6.3.4. Krav til MUA, nærlek og kvartalslek skal vurderes funksjonelt og stedstilpasset.

Protokolltilførsel til punkt 1:

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk støtter kommunedirektørens forslag til punkt 1 og legger til grunn at hovedprinsippet for planen er at ny bebyggelse skal tilknyttes ny pumpestasjon og overføringsledning til Fuglevik.

Utvalget legger samtidig til grunn at dersom overføringsledningen til Fuglevik ikke er etablert på tidspunktet felt B_3B har behov for tilknytning til avløpssystemet, må det kunne vurderes en midlertidig tilkobling til eksisterende ledningsnett via Bernt Ankers gate og ledningsnettet

gjennom sentrum , forutsatt at dette er teknisk forsvarlig, ikke medfører uakseptabel belastning på eksisterende nett og godkjennes av kommunen.

Votering:

Kommunedirektørens forslag uten punkt 2 ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til punkt 2 ble satt opp mot alternativt forslag til punkt 2 fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre.

Alternativt forslag til punkt 2 fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre ble vedtatt mot 5 stemmer (Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Rødt og Miljøpartiet De Grønne)

Protokolltilførsel fra Høyre, Fremskrittspartiet, Ny Kurs og Venstre til punkt 1:

Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk støtter kommunedirektørens forslag til punkt 1 og legger til grunn at hovedprinsippet for planen er at ny bebyggelse skal tilknyttes ny pumpestasjon og overføringsledning til Fuglevik.

Utvalget legger samtidig til grunn at dersom overføringsledningen til Fuglevik ikke er etablert på tidspunktet felt B_3B har behov for tilknytning til avløpssystemet, må det kunne vurderes en midlertidig tilkobling til eksisterende ledningsnett via Bernt Ankers gate og ledningsnettet gjennom sentrum , forutsatt at dette er teknisk forsvarlig, ikke medfører uakseptabel belastning på eksisterende nett og godkjennes av kommunen.

PBT - 074/26 Vedtak:

Planforslaget kan sendes på høring og offentlig ettersyn når følgende endringer er gjort:

1. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelser om at ny pumpestasjon og påkobling til overføringsledningen til Fuglevik skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Avløp fra all ny bebyggelse skal ledes til den nye overføringsledningen. Endringen gjelder bestemmelse 6.3.2.
2. Bestemmelsene om uteoppholdsareal og lekeareal fastsettes i tråd med planforslagets §§ 3.1.2 og 6.3.4. Krav til MUA, nærlek og kvartalslek skal vurderes funksjonelt og stedstilpasset.
3. Maksimale gesims- og mønehøyder lengst sør i felt B_3C skal endre fra henholdsvis 27,5 og 30 til 24,5 og 26,5.
4. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelse om at hele delen av Bernt Ankers gate (vei og sidearealer) som omfattes av planen skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Endringen gjelder bestemmelse 6.3.5.
5. Planbeskrivelsen skal være oppdatert i henhold til det reviderte forslaget før saken sendes på høring. Det skal være sammenheng mellom planbeskrivelsen og det som faktisk reguleres i plankartet og bestemmelsene.

Før sluttbehandling skal følgende endringer være innarbeidet:

1. En renovasjonsløsning som er i tråd med kommunens renovasjonstekniske norm. Det skal sendes inn informasjon om løsningen iht. kommunens krav til dokumentasjon ved planlegging av renovasjonsløsninger i plansaker.
2. En trygg flomvei for overvann fra Osloveien som er dimensjonert for å håndtere 100-årsregn. Planforslaget skal ha rekkefølgebestemmelse om at flomveien skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse, som skal gjelde for hele planen. Det skal foreligge tilstrekkelig dokumentasjon på at foreslått løsning vil fungere.

