



SAKSFRAMLEGG

Klagebehandling - avslag på endringssøknad - Gnr. 218/8

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	16.10.2025

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Formannskapet avslår klagen på vedtak i sak 173/25. Klagen oversendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling.

Begrunnelse:

Vilkåret om torvtak ble satt i dispensasjonsvedtaket av 07.09.2018 etter uttalelser fra daværende Fylkesmann, Buskerud fylkeskommune og Statens vegvesen. Vilkåret var en sentral del av den helhetlige vurderingen som lå til grunn for dispensasjonen etter plan- og bygningsloven § 19-2. Administrasjonen vurderer at duktak ikke ivaretar de landskapsmessige og estetiske hensynene som lå bak vilkåret. Klagerens anførsler gir ikke tilstrekkelig grunnlag for å fravike dette.

Saksopplysninger:

I 2018 ble det gitt dispensasjon og byggetillatelse til riving av eksisterende fritidsbolig og anneks, samt oppføring av ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 218/8. Dispensasjonen ble gitt under forutsetning av at taket skulle tekkes med torv. Vilkåret ble satt som følge av høringsuttalelser og politisk behandling, og ble vektlagt som et viktig element i landskapstilpasningen.

Ved ferdigbefaring i mars 2025 ble det konstatert at taket var tekket med duk, ikke torv. Ansvarlig søker sendte deretter inn søknad om endring 27. mai 2025, supplert 4. juni 2025. Endringssøknaden ble behandlet i formannskapet 173/25, hvor det ble gitt avslag. Samtidig ble det åpnet for at gresstak og sedumtak kan aksepteres som alternativer til torvtak.

Tiltakshaveren har nå påklaget vedtaket. Klagen ble mottatt én dag etter at klagefristen utløp. Etter forvaltningsloven § 31 første ledd bokstav b kan en klage som er fremsatt for sent behandles dersom det foreligger særlige grunner. Administrasjonen vurderer at det har vært en viss begrepsforvirring i vedtaket, der taket ble omtalt som «papptekking». Klageren fremholder at det er lagt en protanduk, ikke papp, og at dette har skapt uklarhet. På denne bakgrunn finner administrasjonen det riktig å realitetsbehandle klagen.

Klageren anfører at taket i svært liten grad er synlig fra fjorden eller fra fylkesveien, at torvtak vil være lite egnet på grunn av vindforhold, og at torvuttak heller ikke er en miljømessig god løsning. Videre pekes det på at tiltakshaveren selv er eneste nabo, og at duktaket fremstår som en bedre løsning enn andre alternativer i området.

Administrasjonen legger til grunn at vilkåret i dispensasjonsvedtaket er klart formulert. Det står uttrykkelig at taket skal tekkes med torv, og dette var et sentralt premiss i den helhetlige dispensasjonsvurderingen.

som ble gjort i 2018. Selv om klageren peker på at duktaket både estetisk og praktisk sett er tilfredsstillende, oppfyller det ikke de hensyn som lå til grunn for vilkåret.

Klagebehandlingen kan kun ta stilling til om vedtaket fra sak 173/25 er gyldig, og om det er grunnlag for å endre dette innenfor rammen av dispensasjonsvedtaket. Dersom kommunen skulle godta duk, ville det innebære en ny dispensasjon fra de fastsatte vilkårene. En slik prosess kan ikke gjennomføres som en del av klagebehandlingen.

En dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven § 19-2 krever en helhetlig vurdering av om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dersom kommunen vurderer å gi dispensasjon i strid med tidligere innspill fra statlige eller regionale myndigheter, må saken forelegges disse på nytt, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Først etter at administrasjonen har gjort en slik vurdering, og eventuelt innhentet nye uttalelser, kan formannskapet fatte et gyldig vedtak som åpner for duk.

Kommunedirektørens vurdering:

Etter en samlet vurdering anbefales det at formannskapet opprettholder sitt tidligere vedtak. Saken bør sendes til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for endelig behandling. Dersom politikerne ønsker å åpne for duk som takteking, må saken sendes tilbake til administrasjonen for ny dispensasjonsbehandling etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Vedlegg

- 1 Bilder fra befaring - Gnr.218/8
- 2 MELDING OM VEDTAK- 218-8
- 3 SAMLET SAKSFREMSTILLING - OPPFØRING AV FRITIDSBOLIG- 218-8
- 4 Søknad om endring av gitt tillatelse
- 5 IMG 5302.jpg
- 6 Supplering til endringstillatelse - Gnr. 218/8
- 7 Endringssøknad - Gnr. 218/8
- 8 Saksprotokoll Endringssøknad - Gnr. 218/8
- 9 Klage på avslag - Gbnr.218/8
- 10 Klage endringssak Krøderfjordveien 2758 gbnr.218-8 Ekra Johnny.pdf