



Cathrine Rist
Ryenbergveien 73 A
0677 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4923 - 10 / ISAKLE

Dato:

08.08.2022

Gbnr 687/26 - Tyrihjelltangen 8 - Bod - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Bod
Byggested: Gbnr: 687/3 Tyrihjelltangen 8
Tiltakshaver: Cathrine Rist
Ansvarlig søker:

Vi viser til søknad mottatt 23.05.2022 og supplerende opplysninger mottatt 22.06.2022. Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter. Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019. Delegasjonssaksnr: 623/22

Vedtak

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur og friluftformål og fra kommuneplanbestemmelse § 4.7 første ledd bokstav a om byggegrenser langs vassdrag på gbnr 687/26, jf. pbl. § 11-6 jf. § 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Eksisterende bod på eiendommen må rives
2. Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, eksisterende bebyggelse og naturen
3. Eksisterende terrengforhold og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføringen av tiltaket

Tiltaket og eiendommen

Det er søkt om å oppføre en bod på 15 m² som erstatning for gammel bod som skal rives. Eiendommen er bebygd med en fritidsbolig med BYA på ca. 100 m². Det omsøkte tiltaket er unntatt søknadsplikt jf. pbl. § 20.-5 første ledd bokstav a.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål. Tiltaket er i strid med arealformålet og byggeforbudet innenfor 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Det er innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune.

Statsforvalteren har følgende vurdering:

«Dersom det skal tillates riving av eksisterende og oppføring av ny bod på eiendommen, mener vi at denne bør oppføres på samme sted som eksisterende. Arealet hvor eksisterende bod ligger er allerede forholdsvis nedbygd og privatisert, og oppføring av en ny bod her vil ikke medføre ulemper med hensyn til ivaretagelse av allmenne interesser i strandsonen. Omsøkte plassering vil innebære at et større areal omkring hytta nedbygges og privatiseres.

Vi forutsetter også at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at boden ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.»

Viken Fylkeskommune har følgende vurdering og konklusjon:

«Eiendommen ligger på sørvestsiden av en odde, der sjøområdene er registrert som kartlagt og verdsatt friluftslivsområde Øgderen (Hemnes- sjøen) med strandsoner i temakart til fylkesplanen for Østfold, se gjeldende Naturbase faktaark. Vi kan ikke se at riving og oppføring av bod direkte vil påvirke friluftsjøinteressene i området.

Vi har også en veiledningsrolle, og etter vår vurdering fremstår ny plassering som noe mer fremtredende mot vannet, enn den som skal rives som ligger noe mer tilbaketrukket. Så langt vi kan se, vil også ulempene for nabo i øst være noe større siden de får boden nærmere sin hytte og mot vest. Den nye plasseringen av boden ligger også lenger fra fritidsboligen enn den som skal rives. Dermed kan det føre til at en større del av eiendommen oppleves som privatisert. Etter en samlet vurdering, vil vi derfor anbefale samme plassering som i dag.

Kommunen bør stille vilkår om at eksisterende bod rives innen en gitt frist, og at det stilles vilkår om dempede materialer og farger. (...)

Kommunen må vurdere om en eventuell godkjenning vil gi uheldige virkninger, samt skape presedens for tilsvarende saker.»

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet og byggeforbudet innenfor 100 meter langs Øyeren i kommuneplanbestemmelse § 4.7.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad. De ulike planer og bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse. Dette også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd inneholder to kumulative vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

1. For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.
2. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl § 19-2 andre ledd, andre punktum.

Vurdering punkt 1:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål er å sikre områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og i all hovedsak bevare landskapsbildet og naturlig vegetasjon. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag. Hensynene bak byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjø- og vassdrag samsvarer i stor grad med hensynene bak arealformålet. Strandsonen skal holdes ubebygget. Landskapet, naturen og vegetasjon skal bevares for å sikre at naturens egne prosesser ivaretas, samt for at naturen både nå og i fremtiden skal kunne gi grunnlag for menneskers helse og trivsel. Allmennhetens ferdselsmuligheter i henhold til lov om friluftslivet av 28 juni 1957 nr. 16, skal bevares uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv. Vurderingen av om hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt gjøres derfor samlet nedenfor.

Det søkes i denne saken om dispensasjon for oppføring av ny utebod som erstatning for eksisterende bod som skal rives. Tiltakshaver begrunner søknaden med at eksisterende bod er skeiv, gammel og liten og det ikke er plass til nødvendig hageutstyr. Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune mener at ny bod bør plasseres samme sted på eiendommen som eksisterende bod slik at ikke en større del av eiendommen blir nedbygd og privatisert. Tiltakshaver opplyser at det er plassert et renseanlegg for septiktank ved siden av nåværende bod og at dersom det skulle bli behov for å grave opp renseanlegget vil boden være i veien. Søker ønsker derfor i stedet å plassere boden på andre siden av eiendommen.

Bygningsmyndigheten mener, i likhet med Statsforvalteren og Viken Fylkeskommune, at plasseringen til det omsøkte tiltaket er noe mer fremtredende i landskapet enn eksisterende bod. Det omsøkte tiltaket har en lengre avstand til fritidboligen og vil plasseres ca. 8 meter nærmere vannet enn nåværende bod. Bygningsmyndigheten mener at hensynene bak arealformålet og kommuneplanbestemmelse § 4.7 blir noe tilsidesatt, men ikke i vesentlig grad. Eiendommen er allerede i stor grad privatisert og allmennheten vil trolig heller ikke på nåværende tidspunkt oppfatte eiendommen som utmark eller innmark hvor allmennheten kan ferdes. Slik bygningsmyndigheten ser det, vil oppføring av ny utebod ikke i særlig stor grad medføre ytterligere privatisering av eiendommen når det settes som vilkår at eksisterende bod må rives før den nye boden oppføres. Når det i tillegg settes vilkår at materialer og fargevalg skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse og omgivelsene vil ikke den nye boden stikke seg nevneverdig ut

eller fremstå som et forstyrrende fremmedelement i landskapet. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt og boden har omtrent samme avstand til vannet som øvrig fritidsbebyggelse på naboeiendommene.

Dyrket mark berøres ikke av tiltaket, og eiendommen er heller ikke på nåværende tidspunkt disponert eller bevart til landbruks- natur eller friluftsmål. Eiendommen ligger ytterst på et nes med utelukkende fritidsboliger på alle kanter. Når arealformålet er LNF skal det benyttes til landbruksdrift. Områdets karakter tilsier at eiendommen ikke er tenkt å være del av landbruksdrift, og kommer ikke til å være det i påregnelig fremtid.

Plan- og bygningslovens formålsbestemmelse fremhever blant annet hensyn om bærekraftig utvikling, samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, forsvarlighet i saksbehandlingen, åpenhet og medvirkning, universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Bygningsmyndigheten kan ikke se at noen av hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Bygningsmyndigheten finner at nasjonale og regionale interesser blir tilsidesatt, men ikke vesentlig, og viser til vurderingene ovenfor.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med forvaltningsmålene i lovens §§ 4 og 5. Utfra tiltakets begrensede karakter kan det ikke sies å foreligge fare skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Fordeler i denne saken er hovedsaklig av individuell karakter. Oppføring av ny bod vil gi brukere av eiendommen nyttig oppbevaringsplass. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for disse mindre tiltakene noen samfunnsmessige ulemper, og heller ingen andre vesentlige ulemper. Dersom det settes vilkår som nevnt i vurdering av punkt 1 ovenfor vil naturen berøres i liten grad ettersom tiltaket i seg selv er lite i størrelse og plasseres på en allerede privatisert fritidseiendom.

Ulempen ved dispensasjon kan være at det skapes presedens eller forventning om at andre eiendommer i området vil kunne få dispensasjon for liknende tiltak. Viken Fylkeskommune har anmodet bygningsmyndigheten om å vurdere presedensvirkningene ved å innvilge dispensasjon i denne saken. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det slik at presedensvirkningen først og fremst vil ha betydning ved kommunens skjønsmessige vurdering av om det skal gis dispensasjon i den konkrete saken, altså ved kommunens «kan» vurdering, jf. pbl § 19-2 første ledd. En dispensasjon beror på en grundig

helhetsvurdering i den konkrete sak og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjon for liknende tiltak innenfor samme område.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjon har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta tiltaket i bruk påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen. Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Cathrine Rist

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.