



Jon Petter Langnes
Furuveien 29
1911 FLATEBY

Deres ref.:

Vår ref.:
20/4738 - 19 / CECBERGS

Dato:
20.04.2022

Gbnr 771/2 - Veibyveien 195 - Tilbygg fritidsbolig - Dispensasjonsvedtak

Tiltak: Tilbygg fritidsbolig
Byggested: Gbnr: 771/2 Veibyveien 195
Tiltakshaver: Jon Petter Langnes

Vi viser til søknad mottatt 16.02.2022. 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: 316/22

Vedtak

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 4.7 for tilbygg til fritidsbolig som omsøkt, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, eksisterende bebyggelse og naturen.
2. Eksisterende terrengforhold og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

Tiltaket og eiendommen

Tilbygg til fritidsbolig

Saksgang/historikk

Det ble gitt dispensasjon for tilbygg til fritidsboligen på inntil 20 m², utegulv ved fritidsboligen og annek, oppføring av pumpehus, innlegging av vann og gråvannsløsning, flytebrygge og reduksjon av takvinkel på

båthus 04.11.2020. Tiltakshaver søker nå om ny dispensasjon for tilbygg til fritidsboligen, da tiltakshaver har kommet frem til at det er behov for et tilbygg som er noe større enn 20 m². Dispensasjonen det nå søkes om er en utvidelse av størrelse for tilbygget det allerede er gitt dispensasjon til 04.11.2020. Søknad om dispensasjon er datert 12.02.2022, og kom inn til kommunen 16.02.2022.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Trøgstad 2018-2029 (PlanID 0122201601). Eiendommen ligger innenfor arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltakene 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:

«Vi uttalte oss til ovennevnte tidligere søknad om dispensasjon i brev datert 25.05.2020. I vår konklusjon skrev vi at vi i utgangspunktet var skeptiske til omsøkte tiltak. Vi kunne imidlertid være positive til en eventuell dispensasjon dersom det ble utarbeidet en alternativ løsning som anbefalt i vår vurdering. Vi ba om å få oversendt saken til ny uttalelse når alternative løsningsforslag forelå.

Kommunen skriver at det ble gitt dispensasjon for noen av tiltakene med vilkår for dispensasjonen. Bygningsmyndigheten endret deretter sitt vedtak med vilkår ved behandling av klage, vedtak datert 17.08.2020. Nytt brev fra tiltakshaver vedrørende vilkår tilknyttet størrelse for flytebrygge kom deretter inn til kommunen 02.09.2020.

Som vi skrev i vår tidligere uttalelse datert 25.05.2020 er det viktig at en eventuell dispensasjon ikke medfører ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen.

Ettersom det allerede er gitt dispensasjon for oppføring av et tilbygg på inntil 20 m², vil vi overlate til kommunen å vurdere om en utvidelse på inntil 5 m² vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til ivaretagelse av allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Vi forutsetter at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. [...]»

Viken Fylkeskommune har følgende vurdering og konklusjon:

«Fritidsboligen ligger innenfor virkeområdet for Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av 100-metersbeltet til vassdrag. Her skal natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vises spesielt hensyn, jf. Pbl. §1-8.

I 100-metersbeltet skal byggeforbudet i loven håndheves strengt, også for tiltak på eksisterende eiendommer. Inngrep og bygningsmessige tiltak utenfor tettsteder skal i minst mulig grad være synlige fra vassdraget. Tiltakene må vurderes i landskapssammenheng, og være avklart i arealplaner på grunnlag av landskapsvurderinger.

Kommunen må vurdere fordeler og ulemper, jf. PBL § 19-2, når det gjelder omsøkt tiltak. Vi overlater til kommunen å vurdere dispensasjonssøknaden. Kommunen må vurdere om en eventuell godkjenning vil gi uheldige virkninger for friluftslivsinteressene, samt skape presedens for tilsvarende saker.

Øvrige innspill

Saken har vært forelagt avdeling for kulturarv v/ Seksjon arkeologi og nyere tids kulturminner til uttalelse, og det foreligger ingen merknader til saken.

Konklusjon

I alle dispensasjonssaker ber vi kommunen om å vurdere om hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.»

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med arealformål landbruks-, natur- og friluftformål 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 ubebygd. 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.

Eiendommen er på omtrent 16 214 m² og ligger ytterst på en tange. Eiendommen grenser til Øyeren på 3 sider, og mot skog på nordsiden. Eksisterende bebyggelse er fritidsbolig, anneks og båthus. Eksisterende fritidsbolig er på omtrent 43 m², og ligger omtrent 10 meter fra vannkanten mot sørvest. Det søkes om oppføring av et tilbygg på omtrent 24 m² på fritidsboligens østside. Tilbygget innebærer at fritidsboligen kommer nærmere vannet østover, men den blir ikke nærmere enn eksisterende korteste avstand.

Etter bygningsmyndighetens vurdering er tilbygget godt tilpasset eksisterende fritidsbolig, og tiltaket vil derfor ikke innebære at fritidsboligen stikker seg nevneverdig mer ut i omgivelsene. Samlet størrelse for fritidsboligen er i tråd med kommuneplanens retningslinjer til arealformålet, jf. retningslinjer til kommuneplanbestemmelse § 5.3. Bygningsmyndigheten mener også at eksisterende terreng bak fritidsboligen, sett fra vannsiden, er med på å skjerme tilbygget. Landskapsbildet endrer seg derfor i liten grad i dette tilfellet.

Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det slik i denne saken at eiendommen ikke privatiseres ytterligere ved oppføringen av tilbygget, da allmennheten trolig heller ikke på nåværende tidspunkt oppfatter eiendommen som utmark eller innmark hvor allmennheten kan ferdes, ettersom tilbygget plasseres på østsiden av fritidsboligen mot eksisterende anneks, jf. friluftsløven §§ 1a til 3a. Dersom det også settes vilkår om materialbruk, fargevalg og bevaring av eksisterende vegetasjon ved gjennomføring av tiltaket, vil hensynene bak arealformålet og byggeforbudet i 100-meters beltet langs vannet, etter bygningsmyndighetens syn, ikke bli vesentlig satt til side i dette tilfellet.

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. Tiltakshaver, eier og brukere av eiendommen vil få større plass innendørs. 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 særlig liten grad ettersom tiltaket i seg selv er lite i størrelse, og ettersom tiltaket plasseres i nær tilknytning til eksisterende bebyggelse og allerede privatiserte områder på eiendommen. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltakene ikke medfører ulemper for allmennheten, da områdene rundt fritidsboligen og annekset kan benyttes på samme måte, og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt. Det går frem av historiske flyfoto at fritidsboligen var oppført i 1964.

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

Søknadspålagt 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

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Jon Petter Langnes

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.