



Jon Petter Langnes
Furuveien 29
1911 FLATEBY

Din referanse:

Vår referanse:

Dato:

20/4738 - 13 / CECBERGS

04.11.2020

Gbnr 771/2 - Veibyveien 195 - Tilbygg fritidsbolig, utegulv, pumpehus og brygge - Dispensasjonsvedtak

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.

Delegasjonssak nr.: 950/20

Vedtak

1. Indre Østfold kommune tar mottatt klage til følge og omgjør sitt vedtak av 17.08.2020, jf. fvl § 33 andre ledd.
2. Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 4.7 for tilbygg til fritidsbolig, utegulv ved fritidsbolig og annek, oppføring av pumpehus, innlegging av vann og gråvannsløsning, flytebrygge og reduksjon av takvinkel på båthus, jf. pbl § 19-2, jf. § 11-6.
3. Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål og kommuneplanbestemmelse § 4.7 for utegulv ved båthus og «badevik», samt for oppføring av badestamp, jf. pbl § 19-2 jf. § 11-6.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Tilbygg til fritidsboligen skal ikke overstige 20 m², og skal ikke ha mønehøyde over 5 meter eller gesimshøyde over 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.
- Tilbygg til fritidsboligen skal plasseres på østsiden av fritidsboligen som vist i søknaden.
- Det tillates kun oppføring av utegulv i tilknytning til fritidsboligen og annekset som omsøkt.
- Flytebryggen skal være maksimalt 2,5 meter x 8 meter. Bryggen skal være åpen for allmennheten og derfor ikke fremstå som privatisert. Det innebærer at lagring og plassering av «private» ting som utemøbler og lignende ikke tillates. Det må etableres mulighet for mer enn 1 båtfortøying.

- Tiltakene skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene, øvrig bebyggelse og naturen.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltakene.

Vedtaket er gyldig 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. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, for tilbygg til fritidsbolig, utegulv ved fritidsbolig og annek, oppføring av pumpehus, innlegging av vann og gråvannsløsning, flytebrygge, reduksjon av takvinkel på båthus, utegulv ved båthus og «badevik», samt for oppføring av badestamp ble behandlet med vedtak datert 17.06.2020. Det ble gitt dispensasjon for noen av tiltakene med vilkår for dispensasjonen. Bygningsmyndigheten endret deretter sitt vedtak med vilkår ved behandling av klage i vedtak av 17.08.2020. Nytt brev fra tiltakshaver vedrørende vilkår tilknyttet størrelse for flytebrygge kom deretter inn til kommunen 02.09.2020.

Eiendommen og plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Trøgstad 2018-2029, vedtatt 07.02.2018 (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.

Uttalelser fra andre myndigheter

Det er innhentet uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, og Viken Fylkeskommune.

Fylkesmannen har følgende vurdering:

«Omsøkte hytte ligger ytterst på Agnestangen i kort avstand fra Øyeren. Eksisterende bebyggelse på eiendommen har allerede i dag et forholdsvis stort bebygd areal. Dersom det skal tillates ytterligere utbygging på slike steder, ser vi det som viktig at tiltaket ikke er av en karakter som medfører ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ut ifra de dokumenter som foreligger i saken kan vi vanskelig se omsøkte tiltak vil medføre fordeler med hensyn til ivaretagelse av allmenne interesser i strandsonen på stedet. Vi mener dermed at det ikke bør gis dispensasjon til tiltak som innebærer at totalt bebygd areal på eiendommen økes ytterligere. Vi kan imidlertid akseptere at det oppføres et pumpehus for etablering av vannpumpe filter. Dersom det eventuelt skal tillates utvidelse av det bebygde arealet på et av eksisterende bygningene på eiendommen, mener vi tilsvarende areal må rives på et annet.

Når det gjelder omsøkte bryggeløsning, vil vi be om at det oversendes ytterligere dokumentasjon som viser størrelse og bilder av omsøkte løsning.»

Seksjon for Arkeologi ved Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader

Naboforhold og andre berørte

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

Behandling av klage på vedtak av 17.08.2020

Bygningsmyndigheten forstår brev datert 28.08.2020 fra tiltakshaver som klage på vilkår knyttet til innvilget dispensasjon, og behandler derfor henvendelsen som klage på vedtaket.

Klagen inneholder følgende hovedmomenter (bygningsmyndighetens sammendrag)

Tiltakshaver stiller spørsmålstegn ved tillatt størrelse på flytebrygge som kommunen har satt som vilkår for innvilgelse av dispensasjon for oppføring av flytebrygge. Dette begrunnes med at flytebryggen faktisk ikke vil kunne flyte med en slik begrenset størrelse, i tillegg til at det ikke er mulig å oppfylle det andre vilkåret for dispensasjonen, som er at det skal etableres mulighet for mer enn 1 båtfortøyning.

Juridiske utgangspunkt

Plan- og bygningsloven (heretter pbl) § 1-9 gir parter og andre berørte mulighet til å klage på vedtak etter pbl i henhold til forvaltningslovens (heretter fvl) regler. Etter fvl § 28 kan enkeltvedtak påklages av en part eller andre med rettslig klageinteresse. Tiltakshaver er part i saken og har således rettslig klageinteresse. Klagen er fremsatt rettidig, jf. fvl § 29 fjerde ledd, og utformet i henhold til kravene til fremsatt klage i fvl § 32. Kravene til realitetsbehandling av klagen anses dermed som oppfylt. Kommunen skal i henhold til fvl § 33 gjøre de undersøkelser som klagen gir grunn til, og kan igjen vurdere alle sider av saken, men kan kun endre eller oppheve vedtaket det klages over, dersom kommunen finner klagen begrunnet.

I henhold til fvl § 17 skal en sak være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes for å sikre en forsvarlig saksbehandling, og således også sikre partenes og andre berørtes rettigheter og rettssikkerhet. Bygningsmyndigheten anser dokumentene i saken og de vedtatte planer som tilstrekkelig dokumentasjon og opplysninger for å fatte vedtak.

Samlet vurdering

Tiltakshaver trekker i klagen frem at en flytebrygge med bredde på 1 meter og lengde på 3 meter ikke vil være i stand til å flyte, og ikke vil kunne ha mer enn 1 båtfortøyning slik vilkårene for innvilget dispensasjon sier.

Bygningsmyndigheten er etter en ny vurdering av saken enig med klager i at størrelsen på flytebryggen i vilkåret blir for liten til at flytebryggen kan benyttes til sitt formål.

Kommunen kan innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 dersom vilkårene i bestemmelsen er oppfylt. For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum. 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. Ved innvilgelse av dispensasjon kan det settes vilkår for dispensasjonen. Vilkår må ligge innenfor rammen av plan- og bygningslovens formål og vilkåret må ha saklig sammenheng med den dispensasjonen som gis. Vilkåret kan heller ikke være urimelig tyngende for tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten mener at et vilkår som begrenser tiltakets størrelse og således eksponering i landskapet og omgivelsene har saklig sammenheng med den dispensasjonen som gis, da bevaring av eksisterende landskap og naturforhold er sentrale hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra. Vilkåret er heller ikke urimelig tyngende, da det knytter seg til selve tiltaket og tiltakshaver ikke har søkt om dispensasjon for en brygge med angitt størrelse. Men bygningsmyndigheten ser, i likhet med

tiltakshaver, at vilkåret ikke kan oppfylles i praksis, da tillatt størrelse ikke er fysisk gjennomførbar, og da vilkåret om mulighet for flere båtfortøyninger ikke er mulig å oppfylle med en slik størrelse.

Bygningsmyndigheten har etter ny vurdering derfor kommet frem til at for å kunne ha mer enn 1 båtfortøyning og for å kunne ha en flytebrygge som faktisk flyter og kan benyttes som brygge, må bryggen være større. Bygningsmyndigheten finner at en bredde på 2,5 meter og lengde på 8 meter ikke er uvanlig størrelse for flytebrygge. Den vil kunne ha to båtfortøyninger, og vil likevel ikke stikke seg nevneverdig ut i omgivelsene. Bygningsmyndigheten mener, som ved sine tidligere vurderinger i saken, at dersom bryggen heller ikke fremstår som privatisert, men derimot innbyr til fortøyning for allmennheten, vil ikke hensynene bak arealformålet og byggeforbudet langs Øyeren sette vesentlig til side og fordelene er klart større enn ulempene. Det vises for øvrig til vurderingene i vedtak av 17.06.2020.

Etter dette har bygningsmyndigheten kommet frem til at vilkåret for dispensasjonen må endres.

Konklusjon

Klage datert 28.08.2020 tas til følge. Vedtak av 17.08.2020 omgjøres, jf. fvl § 33 andre ledd.

Forholdet til private rettsforhold

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

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.

Med hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Mottakere:

Jon Petter Langnes