



Philip Dickopf Eliassen
Enebakkveien 201b
0680 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:

23/7248 - 3 / ISAKLE

Dato:

20.10.2023

Gbnr 470/5 - Fnr 60 - Vøyentangen 36 - Badeflåte - Avslag på søknad om dispensasjon

Tiltak:

Byggested: Gbnr: 470/5 - Fnr 60 -

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker: Philip Dickopf Eliassen

Vi viser til søknad mottatt 30.08.2023. 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: 876/23

Vedtak

Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 a) for oppføring av badeflåte på eiendommen med gbnr 470/5 – Fnr 60 jf. pbl. § 11-6 og § 19-2.

Tiltaket og eiendommen

Badeflåte på 28 m2 som ligger på bøyer utenfor brygge og landgang. Badeflåten har en motor som kan monteres av og på slik at man kan komme seg lengre ut på vannet.

Det er sendt inn egen søknad om bryggen og landgangen. Søknaden om dispensasjon gjelder kun badeflåten.

Eiendommen med gbnr 470/5 – Fnr 60 er bebygd med en fritidsbolig og er avsatt til arealformålet fritidsbebyggelse.

Saksgang/historikk

Bygningsmyndigheten i Indre Østfold kommune ble gjort oppmerksom på at det var oppført en badeflåte, brygge, landgang, samt bod og midlertidig telt på eiendommen med gbnr 470/5- Fnr 60. Det forelå ingen dokumentasjon i byggesaksarkivene på at det var gitt tillatelse til tiltakene. Bygningsmyndigheten ba derfor eier om en redegjørelse. Eier forklarte at badeflåten var oppført i god tro. På bakgrunn av redegjørelsen ble det sendt ut varsel om pålegg om retting og tvangsmulkt 17.01.2023. Vedtak om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt ble fattet 19.04.2023. I vedtaket ble eier informert om at forholdet kunne rettes ved at det ble sendt inn søknad om dispensasjon. Det ble også opplyst at eier måtte fjerne badeflåten dersom søknaden om dispensasjon ikke ble innvilget. Søknaden om dispensasjon for badeflåten ble mottatt 30.08.2023.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Spydberg (planID 0123201401) i et område avsatt til arealformålet fritidsbebyggelse. Bygge- og anleggstilltak tillates ikke nærmere strandlinjen enn 30 meter jf. kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 a).

Eiendommen er innenfor sikringssonen H110_31- nedslagsfelt drikkevann. Hensynssonen skal ivareta Lyseren som drikkevannskilde og rekreasjonsområde, og bevare biologisk mangfold i og ved innsjøen. Allmennheten skal sikres tilgang til Lyseren.

Søknad om dispensasjon

Søker begrunner søknaden om dispensasjon med at badeflåten bidrar til at det er enklere å bade ved Lyseren og at man lettere kommer seg ut med kajakk. Utenfor eiendommen deres er det langgrunt og gjørmete og det er derfor vanskelig å bade og komme seg ut med kajakk. Badeflåten er bygget stor nok til at det er mulig å få besøk av hyttenaboer, med venner og familie. Det er 5 ulike hytter i området som ofte bruker badeflåten. Badeflåten bidrar til sosialt samvær med bading og fising, samt at man kan se nye steder langs vannet. Badeflåten er også sentral for å muliggjøre bading for barna i hytteområdet.

Søknaden ligger vedlagt i sin helhet.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eieren av gbnr 470/5- fnr 43. Merknadene går i hovedsak på at de forstår søkers ønske om å beholde badeflåten og at de også ønsker å søke om tillatelse til en slik flåte hvis søker får innvilget søknad om dispensasjon. Søker har svart på merknaden.

Bygningsmyndighetens merknad til naboens kommentar er at innvilgelse av dispensasjon for det omsøkte tiltaket kan ha en uheldig presedensvirkning. Se avsnittet nedenfor om bygningsmyndighetens vurdering av kommunens «kan-skjønn» etter pbl. § 19-2 første ledd.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Ettersom det fattes vedtak om avslag er søknaden ikke sendt til berørte parter, som i dette tilfellet er Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i §1-8. I dette tilfellet gis det ikke dispensasjon. Bygningsmyndigheten har derfor ikke ansett det som nødvendig å sende over saken til disse myndighetene. At slike saker ikke skal sendes på eksternt

høring følger også av Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken Fylkeskommune sin dispensasjonsveileder datert 30.05.22.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Omsøkte tiltak er i strid med byggeforbudet på 30 meter fra strandlinjen i kommuneplanbestemmelsen § 2.3.1. bokstav a.

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:

Hovedhensyn bak byggegrensen langs vassdrag er å bevare landskapet, naturen og vegetasjon 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. Naturmangfoldet, naturlig vegetasjon og landskapsbildet skal i all hovedsak beskyttes. Allmenhetens ferdselsmuligheter i henhold til lov om friluftslivet av 28 juni 1957 nr. 16, skal sikres uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmenheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv. I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Bygningsmyndigheten mener at badeflåten vil bidra til en nedbygging og privatisering av strandsonen. Bygningsmyndighetens vurdering er derfor at hensynene bak bestemmelsen settes vesentlig til side i denne saken.

Omsøkte tiltak innebærer at det etableres en større badeflåte på 28 m². Flåten er plassert lengst ut på vannet i tilknytning til bryggen og landgangen som det er sendt inn egen søknad om tillatelse til. Eiendommen ligger på «Vøyentangen». Området er forholdsvis tett bebygget med fritidsbebyggelse og oppleves nok av allmenheten som privatisert. Til tross for dette, og at badeflåten ifølge søker brukes av flere naboer, mener vi at den fører til en større privat sone rundt fritidsboligen. En stor badeflåte med motor kan hindre andre båters passasje, utgjøre en fare for svømmere og padlere og dermed hindre trygg ferdsel langs vassdraget. Allmenhetens muligheter til å bruke friluftsområdet og ferdes fritt langs vannet vil således reduseres.

Videre mener bygningsmyndigheten at badeflåten påvirker landskapsbildet ved å være fremtredende og ligge eksponert til i vannet. Den har en innvirkning på opplevelsen av naturen og omgivelsene. Den

helsefremmende gevinsten utøvelse av friluftsliv kan gi, vil kunne bli dårligere ved en eksponering av badeflåten langs vannet. Kommuneplanen oppstiller i dette området et byggeforbud som nettopp skal sikre utøvelse av friluftsliv for allmennheten og sikre bevaring av landskapsbildet og naturen.

Eiendommen er også innenfor sikringssonen H110_31- nedslagsfelt drikkevann. Hensynssonen skal ivareta Lyseren som drikkevannskilde og rekreasjonsområde, og bevare biologisk mangfold i og ved innsjøen. Allmennheten skal sikres tilgang til Lyseren. Det er derfor viktig å hindre tiltak i slike områder. En badeflåte med motor kan forstyrre og skade vannmiljøet, inkludert vannplanter, fisk og annet dyreliv.

Bygningsmyndigheten vurderer også at nasjonale og regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det er et nasjonalt mål at 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal bevares som natur- og friluftsområde for alle. I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Dispensasjoner skal unngås og byggeforbudet i 100 -metersbeltet skal praktiseres strengt jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008). Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at det ved vurderingen av om det kan gis dispensasjon særlig skal legge vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette at bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra i dette tilfellet blir vesentlig tilsidesatt, og går derfor ikke nærmere inn på vurderingen av punkt 2.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser settes vesentlig tilside i dette tilfellet. Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon avlås.

Subsidiært: Kommunens «kan- skjønn» etter pbl § 19-2 første ledd

Etter pbl. § 19-2 første ledd *kan* kommunen gi midlertidig eller varig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. I denne saken mener bygningsmyndigheten at vilkårene i pbl. § 19-2 annet ledd ikke er oppfylt og at kommunen dermed ikke kan gi dispensasjon. Vi vil imidlertid påpeke at dersom begge vilkårene i andre ledd hadde vært oppfylt, gir altså første ledd kommunen mulighet til, men ikke plikt til å gi dispensasjon, jf. ordlyden «kan». Det er følgelig ingen som har krav på dispensasjon. Det er således opp til kommunens forvaltningskjønn om dispensasjon skal innvilges.

En dispensasjon innebærer at regelverket fravikes etter en konkret vurdering i enkeltsaker. Dersom en dispensasjon potensielt kan ha stor presedensvirkning kan det føre til totaleffekter som undergraver plangrunnlaget. Dersom det hadde blitt gitt dispensasjon for badeflåten kan det det tenkes å bli påberopt som et grunnlag for en anførsel om usaklig forskjellsbehandling i fremtidige dispensasjonssaker. En innvilgelse vil dermed kunne medføre en praksis som binder kommunen i fremtidige dispensasjonsvurderinger.

Summen av å tillate mange tiltak langs vassdragene kan medføre store konsekvenser for området. Hvis det åpnes for badeflåter langs Lyseren gjennom innvilgelse av enkeltvise dispensasjoner, vil dette etter bygningsmyndighetens syn medføre en forventning og uheldig presedens for at alle dispensasjoner for liknende badeflåter innvilges. Det vil føre til at kommuneplanen svekkes som informasjons- og styringsverktøy, også i andre type saker. Bygningsmyndigheten mener derfor at presedensvirkningene og svekkelsen av kommuneplanen som informasjons- og styringsverktøy er tungtveiende momenter mot at kommunen innvilger dispensasjon i denne saken.

Forholdet til private rettsforhold

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

Gebyr

Søknadspålyktige 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:

Mottakere:
Philip Dickopf Eliassen

Tor Dickopf Eliassen

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.