



Sidsel Christin Haugen
Austlisvingen 31
1423 SKI

Unntatt offentlighet
§ 24 2. ledd 2. punktum

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/6685 - 17 / CECBERGS

30.05.2022

Gbnr 470/5 Fnr 43 - Vøyentangen - Gjerde - Søknad om dispensasjon avslås

Tiltak: Gjerde
Byggested: Gbnr: 470/5 Vøyentangen
Tiltakshaver: Sidsel Christin Haugen

Vi viser til søknad mottatt 02.12.2021. 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: 438/22

Vedtak

Indre Østfold kommune avslår søknad om dispensasjon fra byggegrense langs Lyseren i kommuneplanbestemmelse 2.3.1 for oppføring av gjerde, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Tiltaket

Saken gjelder oppføring av gjerde rundt gbnr 470/5 fnr. 43.

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 02.12.2021. Søknad manglet tilstrekkelig beskrivelser av tiltaket og noe nabovarsling. Komplette søknad kom inn 31.03.2022.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401) og arealformål fritidsbebyggelse. Tiltaket er i strid med byggeforbud innenfor 30 meter langs strandlinjen i kommuneplanbestemmelse § 2.3.1 bokstav a).

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Det er mottatt merknader fra fester av gbnr 470/5 fnr 60. Merknaden går i hovedsak ut på at tiltaket ikke kan tillates da det innebærer bygging i strandsonen og avstenging av badeplass. Bygningsmyndigheten vurderer disse forholdene under samlet vurdering etter plan- og bygningsloven nedenfor.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Ikke relevant.

Samlet vurdering etter plan- og bygningsloven

Tiltaket er i strid med byggeforbud innenfor 30 meter langs strandlinjen i kommuneplanbestemmelse § 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. 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 byggegrense 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. Allmennhetens ferdselsmuligheter i henhold til lov om friluftslivet av 28 juni 1957 nr. 16, skal sikres uavhengig om eiendommen er tilgjengelig for allmennheten eller ikke, slik at naturen og området kan benyttes for utøvelse av friluftsliv.

Det søkes om dispensasjon for gjerde rundt hele eiendommen på land, samt hundegård inne på eiendommen. Eiendommen ligger på tangen «Vøyentangen» og er bebygd med en eksisterende fritidsbolig og uthus, og er på omtrent 1487 m². Eiendommen grenser til Lyseren på sin vestsida, og over halve eiendommen ligger med en avstand mindre enn 30 meter fra vannkanten. Bebyggelsen på eiendommen ligger med korteste avstand på omtrent 21 meter. Bygningsmyndigheten mener det er klart i dette tilfellet at eiendommen og strandsonen blir vesentlig privatisert med et gjerde rundt eiendommen som går innenfor 30 meter langs vannkanten. Til tross for at området er forholdsvis tett bebygd av fritidsbebyggelse, noe oppført allerede før 1964, mener bygningsmyndigheten at gjerdet vil bidra til en betydelig stengsel for ferdselen for allmennheten, så vel som for ville dyr som ferdes på land i området. Allmennhetens ferdselsrett og øvrige rettigheter vil i alle tilfeller, med eller uten gjerde på eiendommen, være etter friluftslovens bestemmelser. Etter bygningsmyndighetens syn vil også gjerdekonstruksjoner som vist i søknaden stikke seg uheldig ut i landskapsbildet, og således også endre områdets siluettvirkninger.

Søker viser til at det ikke vil være ferdselsmuligheter for allmennheten i området selv uten gjerdet, da området har mange andre gjerder og konstruksjoner langs vannkanten som gjør det vanskelig med ferdsel i strandsonen. Søker viser også til at det bør kunne gis midlertidig dispensasjon inntil kommunen har fått sett på området og fulgt opp øvrige konstruksjoner i strandsonen. Bygningsmyndigheten finner at dette momentet ikke kan tillegges særlig vekt. En søknad om dispensasjon må avgjøres etter en konkret vurdering i det enkelte tilfellet. Tidligere presedens kan være et moment av betydning med tanke på likebehandling, men det må vurderes konkret om tilfellene faktisk er like. Bygningsmyndigheten kan ikke finne at det tidligere er gitt dispensasjon for oppføring av gjerder i strandsonen i området. Dette betyr likevel ikke at de øvrige gjerdene i området nødvendigvis er ulovlige. Bygningsmyndigheten bemerker til dette at oppfølging av mulig ulovlige tiltak er som oftest svært tidkrevende, og noe kommunen ikke har mulighet til å gjøre innenfor saksbehandlingsfristen for en søknad om dispensasjon.

Bygningsmyndigheten mener at en dispensasjon i dette tilfellet også vil gi presedensvirkninger og undergrave og svekke kommuneplanen som overordnet styringsdokument for arealforvaltningen i kommunen. Momenter som trekkes frem i søknaden er momenter av individuell karakter som de fleste eiere av eiendommer med fritidsbebyggelse i strandsonen vil kunne påberope seg. Det går frem av forarbeidene til plan- og bygningsloven, Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242 at det ikke skal være en kurant sak å fravike vedtatte planer, da de ulike planer og bestemmelser i planer som oftest har blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Vedtatte planer har vært på høring hos berørte statlige og regionale myndigheter og gir således også uttrykk for en samordnet vedtatt arealbruk, hvor offentlighet og medvirkning skal ha vært ivare tatt under planprosessen. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen vil således etter bygningsmyndighetens vurdering bli tilsidesatt ved endring av arealbruken ved innvilgelse av enkelt dispensasjoner fra kommuneplanens bestemmelser.

Det søkes også om dispensasjon for hundegård inne på eiendommen. Bygningsmyndigheten finner at de samme momenter som nevnt ovenfor gjør seg gjeldende for oppføring av hundegård innenfor 30 meter langs vannkanten.

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. Etter bygningsmyndighetens syn blir hensynet bak bærekraftig utvikling vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra settes vesentlig tilside i dette tilfellet. Bygningsmyndigheten vurderer likevel kort fordeler og ulemper i ovennevnte punkt 2.

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 vil i all hovedsak være fordeler for tiltakshaver, eier og brukere av eiendommen. Bygningsmyndigheten finner at presedensvirkningen og svekkelsen og kommuneplanen som informasjons-

og styringsverktøy er en tungtveiende ulempe i denne saken. Kommuneplanen omfatter mange eiendommer avsatt til fritidsbebyggelse med byggeforbud innenfor 30 meter langs vannkanten hvor de fleste eiere vil kunne påberope seg de samme momenter ved en søknad om dispensasjon. Videre mener bygningsmyndigheten at gjerder innenfor strandsonen vil bidra til en uheldig privatisering av området, selv om området er forholdsvis tett bebygd. Det er også en ulempe at gjerdene vil bidra til redusert ferdsel både for mennesker og ville dyr som ferdes og lever i området. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon ikke 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 ikke er oppfylt. Søknad om dispensasjon avlås.

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

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Tor Dickopf Eliassen

Mottakere:
Erlend Olav Haugen Mysen

Sidsel Christin Haugen

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.