



Eivind Wium
Knapstadveien 12 A
1823 KNAPSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/1751 - 7 / INGSVENS

14.06.2021

Gbnr 95/5/1 - Langnesveien 420 - Fasadeendring og fundament, hytte og bod - Dispensasjonsvedtak

Tiltak:	Fasadeendring	
Byggested:	Gbnr: 95/5	Langnesveien 420
Tiltakshaver:	Eivind Wium	

Vi viser til søknad mottatt 06.04.2021. 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: 519/21

Vedtak:

Indre Østfold kommune gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål, kommuneplanbestemmelse § 34. Vassdragene, og plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, for fasadeendring på hytte og uthus/bod, og utbedring av fundament, jf. pbl § 19-2 jf. § 11-6.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Det må sendes inn særskilt søknad om tillatelse til tiltaket, jf. Pbl § 20-4, jf. § 20-1.
- Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene slik at hytta og boden ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.
- Bygningsmessige arbeider skal utføres så godt som mulig tidsriktig for året 1948.
- Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring av tiltaket.

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

Tiltakshaver sendte inn spørsmål vedrørende mindre fasadeendring den 01.03.2021, besvarelse ble gitt 24.03.2021. Søknad om dispensasjon ble mottatt 06.04.2021. Oversendelse av søknad til uttalelse til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken ble sendt 04.05.2021. Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken mottatt 11.05.2021 og uttalelse fra Viken fylkeskommune mottatt 04.06.2021. Søknad komplett 04.06.2021.

Eiendommen og plangrunnlag

Fritidseiendommen består av totalt 918,8 m² og hjemmelshaver er Hafslund produksjon Holding AS. Eiendommen er festet til Eivind Wium. Den er bebygd med en hytte på ca. 56 m² BYA (bebygd areal), og en utebod på ca. 20 m² BYA. Hytta og boden er registrert tatt i bruk 28.01.2008. Antatt byggeår er 1948, som søker selv skriver at årstall for fundament er fra.

Eiendommen ligger ved Langnes skanse på Batteriåsen langs Glomma. Hytta ligger vendt mot nord ca. 15 meter fra strandsonen, mens boden ligger litt lengre sør-vest, ca 20 meter fra strandsonen. Hensynssoner i området er: H550_2 og H550_18 for hensyn landskap, H530_3 hensyn friluftsliv og H570_ hensyn kulturmiljø. Området er avsatt til landbruks-, natur- og fritidsformål i kommuneplanens arealdel Askim (PlanID 0124201701). Tiltaket er i strid med arealformålet og byggeforbudet innenfor 100 meter langs Glomma. Tiltaket krever dispensasjon fra PBL § 1-8. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag, og kommuneplan Askim § 34. Vassdragene:

For områder langs vassdraget Glomma inntil 100 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Tiltaket

Det skal foretas mindre fasadeendring på hytta og boden. Skadet treverk byttes ut med nytt på begge bygningene, fundamentet i betong forsterkes på hytta, og nytt fundament/gulv i betong opprettes for boden. Bodens heves med ca 0,4 meter, og lengderetningen reduseres med ca 2 meter – som vist på situasjonsplan mottatt 06.04.2021. Det blir nye, større vinduer på hyttas fasade mot nord. Pipa får nytt beslag og det blir nytt yttertak. Bodens nye dører på fasade øst og nord, samt nytt vindu på fasade vest. Dagens form skal beholdes for begge bygningene.

Begrunnelse for søknaden

Søker begrunner at begge byggene på eiendommen er i meget dårlig stand, med råteskader på treverk og dårlig fundament. Bodens ønskes plassert med nytt fundament ca 0,4 meter høyere over dagens fundament, for å komme over flomhøyden fra flommen som herjet i 1995.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

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

Fylkeskommunen har følgende vurdering:

Viken fylkeskommune har ingen innvendinger mot en eventuell dispensasjon, men forutsetter at kommunen stiller vilkår mht. materialbruk. Vi ber om å få oversendt vedtak i saken.

Avdeling for samferdselsplanlegging og forvaltning og kulturarv (arkeologi og nyere tids kulturminner) har vurdert søknaden, og har ingen merknader.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har følgende vurdering:

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til de interesser vi skal ivareta i strandsonen på stedet. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Naboforhold og andre berørte

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

Saksutredning:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra juridisk bindende bestemmelser i arealplaner etter skriftlig søknad, og etter nærmere angitte saksbehandlingsregler. Godkjent plan innebærer at arealbruken er vurdert gjennom en omfattende beslutningsprosess hvor de ulike interessene har hatt anledning til å delta. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike kommuneplanens bestemmelser gjennom dispensasjoner. Dispensasjon vil derfor være mest aktuelt ved midlertidige og tidsbestemte unntak, men kan også gis ved varige unntak hvor det likevel ikke er ønskelig å endre selve planen.

For å kunne gi dispensasjon kreves det at plan- og bygningsmyndighetene på en uttømmende måte løfter frem og vurderer de saklige hensyn som gjør seg gjeldende i den konkrete saken.

1. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.
2. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.
3. Foreliggende statlige og regionale rammer, planer og mål skal tillegges særlig vekt.
4. Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag i plan- og bygningslovens § 1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om saken.
5. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Når det skal tas en endelig beslutning om hvorvidt det er grunnlag for å gi dispensasjon etter reglene i plan- og bygningslovens § 19-2, skal det i tillegg gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon. Dersom dispensasjon skal kunne gis må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Forvaltningslovens regel om å vektlegge det kommunale selvstyret kommer således i betraktning kun ved interesseavveiningen om dispensasjon skal gis når lovens formelle vilkår for å gi dispensasjon er oppfylt.

Vurdering:

Hensynene bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen. Man ønsker å hindre nedbygging og privatisering i disse områdene.

Omsøkte tiltak gjelder fasadeendring og forsterkning av -og nytt fundament på eksisterende bygninger, slik beskrevet over og vist på innsendte tegninger mottatt 06.04.2021. Tiltaket innebærer ikke at bebyggelse skal oppføres nærmere strandsonen enn som i dagens situasjon. Derimot forminskes boden med ca 2 meter i lengderetningen og heves med ca 0,4 meter. Fotavtrykk blir derfor ikke større, og form på bygningene beholdes. Det skal ikke legges inn vann. Bygningene befinner seg tilstrekkelig langt fra vannkanten, (hhv. ca. 15 og 20 meter) til at det er plass til allmenn ferdsel langs stranden, det virker ikke privatiserende, og hindrer ikke allerede tilgjengelig adgang til strandsonen. For turgåere vil omsøkte tiltak bidra til å forskjønne området, da bygningene nå ikke kommer til å stå og forfalle og gro igjen.

Fordeler med dispensasjon er at de eksisterende bygningene kan fortsette å brukes og eiendommen vedlikeholdes, i stedet for at tomta blir overgrodd og ustelt mens bygningene forfaller, som igjen kan føre til farlige situasjoner for mennesker og dyr som ferdes i området.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon for fasadeendring og fundament innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

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

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Oversendelse til andre myndigheter	3540	1	3540	

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
seksjonsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Eivind Wium

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 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.