



Anne Marie Indrehus
Visterveien 33 Revhaug
1852 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/36482 - 9 / TOBHOYV

Dato:
09.06.2021

Gbnr 624/4 - Mellegårdveien 65 - Skille gårdstun fra jord/skog - Vedtak om deling

Tiltak: Skille gårdstun fra jord/skog
Byggested: Gbnr: 624/4 Mellegårdsveien 65
Tiltakshaver: Anne Marie Indrehus

Vi viser til søknad mottatt 25.06.2020.

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: Delegasjonssaksnr

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 9.8 daa som omsøkt fra gbnr 624/4, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra LNFR-formålet, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Det må foreligge samtykke til avstand og rettigheter for vei, vann og avløp som krysser annen eiendom før eiendommen kan registreres. Kommunen anbefaler at vedlagt skjema benyttes slik at rettighetene kan tinglyses
- Gbnr 624/4 skal sikres tilgang til jordbruksarealene via landbruksveien som går gjennom tunet. Se punktet over for avtale og tinglysing av rettighet.

- Betingelsene i vedlagt jordlovsvedtak må følges.
- Sammenføyning av gbnr 624/1 og 624/4 skal skje før oppretting av ny eiendom dersom det ikke er mulig å fastslå hvor eiendommen gbnr 624/1 er, jf. plan- og bygningsloven § 21-4 femte ledd andre punktum bokstav b), matrikkelloven § 18 og matrikkelforskriften kapittel 10.

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.

Tiltaket

Fradeling av gårdstun og oppretting av matrikkelenhet.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 25.06.2020.

Saksgang/historikk

Søknad om fradeling av gårdstun kom til kommunen 25.06.2020. Søknaden ble senere komplettert 22.01.2021 og 24.03.2021. Den ble komplett ved vedtak etter jordloven fattet 04.05.2021.

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/etter andre lovverk

Søknaden har vært på uttalelse til Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Statsforvalteren i Oslo og Viken har ingen merknader til dispensasjonen gitt at en fradeling ikke utfordrer nasjonale eller regionale jordvern- og landbrukshensyn. De oppfordrer også kommunen til å vurdere og sette vilkår som reduserer eventuelle drifts- og miljømessige ulemper for landbruket og fremtidig press på jordbruksarealene.

Viken fylkeskommunes seksjon for arkeologi ved Kulturarv har ingen merknader til selve tiltaket men påpeker at det er registrert tre fredete kulturminner på eiendommen før fradelingen.

Viken fylkeskommune har ellers ingen innvendinger til denne saken. De ber likevel kommunen om å vurdere om fradeling av gårdstun er ønskelig som prinsipp.

Kommunens enhet landbruk har fattet vedtak etter jordloven. Vedtaket følger vedlagt. Det stilles følgende vilkår for fradelingen:

a) All jord og skog tilhørende gbnr. 624/4 legges til eiendommen Revhaug gbnr. 286/3.

b) Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at tillatelse er gitt faller tillatelsen bort.

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak følger vedlagt. Tillatelsen er gitt på betingelse av at skog og jord på eiendommen Grammeltvedt 624/4 skal legges til eiendommen Revhaug gbnr. 286/3.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Trøgstad kommune 2018 – 2029 planID 0122201601.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål LNFR. Det søkes om dispensasjon fra dette forholdet.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan. Kommunen anser at adkomsten er sikret i henhold til pbl. § 27-4 ved at den nye eiendommen får direkte adkomst til offentlig vei. Gbnr 624/4 skal sikres tilgang til jordbruksarealene via landbruksveien som går gjennom tunet.

Dersom tiltakshaver ønsker å tinglyse veiretten ved oppmåling, er det et skjema som kan lastes ned her: https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/skjema/erklaring-om-rettighet_bokm.pdf

Veiledning om hvordan dere fyller ut skjema finnes her:

<https://www.kartverket.no/eiendom/skjema/erklaring-om-rettighet-i-fast-eiendom>

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Beliggenhet og høydeplassering

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 25.06.2020, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Her skal avstandene fra nabogrense opprettholdes i henhold til pbl. § 29-4.

Ved oppmålingsforretningen må det tas hensyn til byggegrenser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger men berøres ikke av dette. Om det i senere tid skal gjøres ytterligere tiltak på eiendommen må det innhentes geoteknisk utredning som sier at eiendommen er egnet som byggetomt.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Endres ikke.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Det er registrert tre gravminner i skog og jordområdene som tilhører eiendommen før fradeling. Tiltaket vil ikke påvirke disse.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet LNF i kommuneplan.

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.

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.

Vurdering punkt 1:

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet. Hensynet bak LNF-formålet er å tilrettelegge for landbruk, hindre oppføring av tiltak uten tilknytning til landbruk, bevare landbrukseiendommer, hindre fortetting eksempelvis med flere våningshus enn det landbrukseiendommen krever. LNF-formålet skal også sikre naturområder, allemannsrett og bevare natur.

Den aktuelle fradelingen er et ledd i å legge jord og skog til driftsenheten Revhaug gbnr 286/3. Fradelingen krever ikke omdisponering av dyrket mark for å oppnå en god utforming. Det er ikke planer om å videreutvikle tunet som boligtomt utover dagens situasjon. Tunet ligger i umiddelbar nærhet til vei og va og vil ikke være til trengsel for allemannsretten eller naturområder. Det kan stilles spørsmål til om fradelingen tilrettelegger for og bevarer landbruket. Fradelingen er likevel i tråd med dagens driftsmessige utvikling med større bruk.

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.

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 og hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side 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.

Fordelene ved dispensasjon i denne saken er at en får samlet mer skog og jord til en driftsenhet og styrker denne. Det vil fortsatt være drift av jord og skog på den omsøkte eiendommen men driftssenter vil ligge til en driftsenhet Revhaug. Det er ikke behov for to tun i en driftsenhet og en fradeling vil frigjøre kapital og arbeidstid i form av mindre vedlikehold for driftsenheten.

Ulempene ved en fradeling kan være at den historiske og arkitektoniske kvaliteten ved gårdsbruk blir forringet som følge av at ikke lenger vil bli brukt som del av gårdsdrift. Dispensasjonen gir ikke eiendommen i fremtiden status som boligformål og dette kan hindre at driftsbygningene blir utnyttet i fremtiden.

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. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

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

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 19 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 sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 331.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting ny matrikkelenhet og arealoverføring	6050	1	6050	
Jordlovsbehandling	2000	1	2000	
Dispensasjon - Delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Anne Marie Indrehus

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.