



Kjersti Anett Bredeg Karlsrud
Trøgstadveien 1128
1860 Trøgstad

Deres ref.:

Vår ref.:

23/7763 - 12 / HANRAKNE

Dato:

24.10.2023

Gbnr 661/7 - Trøgstadveien 1165 - Dispensasjon og vedtak om oppretting av matrikkelenhet

Tiltak: Fradeling av tun
Byggested: Gbnr: 661/7 Trøgstadveien 1165
Tiltakshaver: Kjersti Anett Bredeg Karlsrud

Vi viser til søknad mottatt 20.09.2023/21.09.2023.

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.

Delegasjonssak nr.: 903/23

Vedtak:

- I samsvar med plan- og bygningsloven § 20-4, jf. §§ 20-1 m) og 26-1 godkjennes søknad om oppretting av ny matrikkelenhet på omtrent 4 400 m² fra eiendommen gbnr 661/7. Endelig grensefastsettelse vil skje under oppmålingsforretning.
- Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur, og friluftsliv (LNF), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

Tillatelse og dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Fulldyrka mark skal ikke inngå i tomtearealet.

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om eigedsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering, faller tillatelsen til fradeling bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).

Skjema for «Rekvisisjon om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning» kan lastes ned her: <https://www.kartverket.no/globalassets/eiendom/skjema/krav-om-matrikulering-herunder-rekvisisjon-av-oppmalingsforretning---bokmal.pdf>.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Tiltaket

Kjersti Karlsrud søker om fradeling av gårdstun med tilhørende bygninger på eiendommen Åsgård gnr. 661 bnr. 7. Eiendommens opprinnelige størrelse er på ca. 74 600 m², og det søkes om å fradele et areal på ca. 4 400 m². Søknaden begrunnes med at jordbruksarealet på 661/7 skal legges til eiendommen Bredeg gnr. 660 bnr. 1, som søkeren også eier, og at behovet for bygninger til bolig og gårdsdrift blir ivaretatt på denne eiendommen. I tillegg skriver søker at det vil være hensiktsmessig at tunet eies av noen som har mulighet til å bo på stedet og ta vare på det.

Saksgang/historikk

Søknad om fradeling og dispensasjon kom inn til kommunen 20.09.2023. Søknad om sammenslåing av matrikkelenheter ble mottatt 03.10.2023.

Saken ble oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune for uttalelse 28.09.2023, og var komplett 23.10.2023 da det forelå delingssamttykke fra Landbrukskontoret i Indre Østfold kommune.

Naboforhold og andres kommentarer

I samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av naboeiendommer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lover

Det er bedt om høringsuttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren 20.10.2023:

«Omsøkte fradeling vil ikke medføre omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord i strid med statlige og regionale jordvern hensyn. En eventuell fradeling vil imidlertid føre til at det opprettes en frittliggende boligeiendom omgitt av jordbruksareal i aktiv drift. Dette kan føre til konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser i form av støy, støv og trafikk med landbruksmaskiner. Det kan på sikt også føre til økt utbyggingspress ved at skillet mellom LNF-områder og boligområder utviskes. Dette er forhold som kan undergrave de hensynene som LNF-formålet skal ivareta, og påvirke muligheten for matproduksjon i framtiden. Vi ber kommunen vurdere alle sider av saken.»

Viken fylkeskommune 23.10.2023:

«Kommunen må vurdere fordeler og ulemper, jf. PBL § 19-2, når det gjelder omsøkt tiltak. Vi overlater til kommunen å ta endelig stilling til saken, men vi ber kommunen vurdere følgende: Spredt boligbygging bygger ikke opp under BATP-prinsippene. I dette tilfellet kan det legges vekt på at det søkes om fradeling av allerede eksisterende bolig. Spredt boligbygging kan også føre til unødige konflikter med landbruksinteressene. Vi viser til konflikter knyttet til lukt, støv, støv ol. Dette bør kommunen vurdere

som del av det å ivareta hensynet til landbruket og det LNF-formålet skal ivareta. Fylkeskommunen mener derfor at enheten bør tas i betraktning i forhold til kvoten for spredt boligbygging. Videre mener fylkeskommunen at en bolig som blir liggende som en øy i jordbrukslandskapet, hvor jordbruksdrift skal skje på alle kanter, på sikt kan føre til konflikter.

[...] I alle dispensasjonssaker ber vi kommunen om å vurdere om hensynet bak bestemmelsene det dispensereres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og overlater til kommunen å vurdere søknaden. Vi ber om å få tilsendt vedtak i saken.»

Indre Østfold kommune 23.10.2023 – Delingssamtykke etter jordloven § 12:

«Konklusjonen blir dermed at en samlet vurdering etter jordloven § 12, tredje ledd, tilsier at deling kan tillates. Fradelingen påvirker ikke bruksstrukturen, dette er en driftsmessig god løsning, og vi kan ikke se drifts- eller miljømessige ulemper som tilsier at deling bør avslås.»

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplan for Trøgstad (PlanID 0122201601). Det omsøkte arealet er vist som LNF-areal det det kun er tillatt med tiltak som er nødvendig for landbruksdrift. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser og krever derfor dispensasjon for å kunne gjennomføres. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet.

Vei og adkomst

Som vist i situasjonsplan. Den nye eiendommen får direkte adkomst fra Fv 115 som ikke endres. Jordbruksarealet har egen adkomst til jordbruksarealet.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 20.09.2023. Ved oppmålingsforretningen må det tas hensyn til byggegrenser i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

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 fredete 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.

Dispensasjoner

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel Trøgstad kommune.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes og områdene skal ikke privatiseres.

I denne saken søkes det om dispensasjon for oppretting av ny eiendom til boligformål i et område der det kun er tillatt med landbruksbebyggelse. Det omsøkte arealet er ca. 4,4 dekar og omfatter samtlige bygninger på et eksisterende gårdstun med et naturlig tilhørende tomteareal. Det omsøkte arealet grenser til dyrket mark på alle kanter. Den nye eiendommen vil få egen, privat adkomstvei direkte fra Fylkesvei 115, Trøgstadveien. Det er satt som vilkår i tillatelsen at dyrket mark ikke skal berøres av tiltaket, og det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hovedhensynene bak arealformålet ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Saken har vært på høring hos Statsforvalter og fylkeskommune, og de uttaler at de nasjonale eller regionale interesser som de er satt til å forvalte, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Byggningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser settes vesentlig tilside ved en dispensasjon. dette tilfellet. Vilklårene i pbl § 19-2 første ledd første ledd, første punktum anses oppfylt.

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 tiltaket er at det oppstår en rasjonaliseringsgevinst i tråd med gjeldende nasjonale landbrukspolitiske målsettinger. Plan- og byggningsmyndigheten viser til de vurderinger som gjøres under «driftsmessig god løsning» i jordlovsvurderingen. Jordbruksareal på Åsgård vil bli lagt til Bredeg slik at disse vil utgjøre samme driftsenhet. Plan- og byggningsmyndigheten mener, etter en helhetsvurdering, at dette vil medføre en vesentlig samfunnsmessig fordel i form av oppfylning av et mål om større og mer robuste enheter i jordbruket og mindre bruk av leiejord.

Etter byggningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper, ulemper for naboer og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom søknaden gjelder eksisterende bebyggelse og dyrka mark ikke skal berøres.

Etter en samlet vurdering har derfor byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vilklårene i pbl § 19-2 andre ledd andre punktum anses dermed for oppfylt, og det er dermed opp til kommunens forvaltningsskjønn om dispensasjon skal innvilges, jf. ordlyden i pbl § 19-2 første ledd: «Kommunen kan gi dispensasjon [...]».

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. Byggningsmyndigheten vurderer det slik at presedensvirkningen ikke gjør seg gjeldende med utpreget styrke i denne saken som gjelder fradeling av eksisterende bebyggelse, og at en dispensasjon som omsøkt, følger opp en praksis i sammenfallende saker i Indre Østfold kommune.

Konklusjon:

Byggningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilklårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Forholdet til private rettsforhold

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

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen 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. 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.

Vi gjør spesielt oppmerksom på

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av klageinstansen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Klageadgang

Denne tillatelsen 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 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.

Videre saksgang

Saken oversendes oppmålingsavdelingen for videre behandling.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Jordlovsbehandling	2000	1	2000
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring uregulert område	6840	1	6840
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Nora Kristine Føyen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 661/7 - Trøgstadveien 1165 - Svar på søknad om deling - Jordloven § 12

Kopi til:

Mottakere:

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 saskostnader.