



Karina Fimland
Erteveien 203
1892 DEGERNES

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4652 - 12 / HANRAKNE

Dato:

05.05.2023

Gbnr 727/11 - Måstadveien 355 - Oppretting matrikkelenhet - Dispensasjon og vedtak om deling

Tiltak: Oppretting av matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 727/11 Måstadveien 355
Tiltakshaver: Karina Fimland

Vi viser til søknad om oppretting av ny matrikkelenhet mottatt 08.05.2022 med oppdaterte opplysninger mottatt 14.02.2023.

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.: 405/23

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet som omsøkt fra gbnr 727/11, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF) samt deleforbudet i 50-metersbeltet mot Måstadtjern, jf. kommuneplanbestemmelse § 4.7, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

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

Fradeling og opprettelse av grunneiendom for fritidsbebyggelse. Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 14.02.2023.

Saksgang/historikk

Søknaden kom inn til kommunen 08.05.2022. Det ble sendt ut mangelbrev 30.05.2022 da det ikke var søkt om dispensasjon fra forbudet mot fradeling og oppretting av nye boligeiendommer i 50-metersbeltet mot innsjøer og tjern, jf. kommuneplanbestemmelse § 4.7. Dispensasjonssøknad kom inn til kommunen 26.09.2022. Deretter ble søknaden oversendt Statsforvalter og fylkeskommune for uttalelse.

Etter høringsinnspill fra Viken fylkeskommune og Statsforvalter ble det sendt ut nytt brev til tiltakshaver 23.11.2022 der det ble bedt om redusert tomtestørrelse. Kommunen mottok ny situasjonsplan 14.02.2023, og søknaden var komplett da landbrukskontoret ga delingssamtykke 06.03.2023.

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/behandling etter andre lovverk

Statsforvalteren i Oslo og Viken skriver 03.11.2022:

«Eksisterende hytte ligger ca. 38 meter fra Måstادتjern, og omsøkte tomt er planlagt nesten helt ned til vannet. Dersom det eventuelt skal tillates en fradeling, mener vi at tomte ikke bør være større enn det som omfatter den allerede privatiserte sonen omkring eksisterende bebyggelse.

På flyfoto fra området ser vi at eksisterende hytte ligger i et område med mye skog. Vi antar dermed at det privatiserte arealet omkring eksisterende bebyggelse er svært begrenset.

Vår erfaring er at faren for økt privatisering av strandsonen er betydelig større på en mindre fritidseiendom, sett opp mot om området ligger som en del av hovedbølet. I omsøkte tilfelle vil vi dermed sterkt anbefale at dersom det skal tillates fradeling av en tomt omkring eksisterende bebyggelse, må arealet reduseres betraktelig slik at en betydelig større del av området mellom hytta og Måstادتjern blir liggende på hovedbølet.»

Viken fylkeskommune 09.11.2022:

Viken fylkeskommune skriver at parsellens areal bør reduseres, både for å sikre større avstand til Måstادتjernet, samt for å privatisere et mindre areal. Dersom kommunen velger å gi dispensasjon, ber de om at det stilles vilkår om redusert størrelse, at området ikke privatiseres, og at det eventuelt sikres tilgjengelighet for nødvendig drift at skogen rundt hytta.

Bygningsmyndighetens kommentar:

Etter høringsinnspillene fra Viken fylkeskommune og Statsforvalteren ba kommunen tiltakshaver om en tomtereduksjon hvorpå tiltakshaver sendte inn ny situasjonsplan der tomten ble redusert fra 2 574 m² til 1 178 m² samtidig som minste avstand fra tomtengrense til vannkanten ble økt fra 0 til 17 meter.

Behandling etter andre lovverk

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak om delingssamtykke datert 17.03.2023 følger vedlagt.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Trøgstad kommune (PlanID 0122201601).

Den omsøkte eiendommen er vist som LNF-område og ligger innenfor byggeforbudssonen mot Måstadjern. Oppretting av nye matrikkelenheter i dette området er i strid med vedtatt plan og kan ikke gjennomføres uten at det gis dispensasjon. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet som behandles i eget avsnitt under.

Vei og adkomst

Hytta har ikke veiforbindelse

Vann og avløp

Hytta har ikke innlagt vann.

Uteoppholdsareal

Det er tilstrekkelige uteoppholdsarealer på tomta.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 06.12.2022.

Plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Oppmålingsforretningen skal ta hensyn til at avstander fastsatt i pbl § 29-4 er oppfylt. Avstandskravet fra boligbygning til nabogrense er bygningens halve høyde eller minimum 4 meter.

Sikkerhet mot fare

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

Forholdet til utvalgte naturtyper

Hensynet til naturmangfoldet berøres ikke av delingssaken.

Vann og avløp

Fritidseiendommen har ikke innlagt vann.

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 og bygge- og deleforbudet i 50-metersbeltet mot Måstadjern.

Søker begrunner søknaden med at hytta har vært i bruk som frittidsbolig i mange årtier, og at det vil være en bedre løsning å få den fradelt som egen eiendom. Hun skriver videre at en fradeling ikke vil endre dagens bruk av hytta.

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:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftformål er å sikre områder til landbruksdrift, inkludert skogbruk, og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og i all hovedsak bevare landskapsbildet og naturlig vegetasjon. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Hensynet bak byggeforbudet i 50-metersbeltet er å bevare strandsonen mest mulig ubebygget og tilgjengelig for allmennheten, og ellers forhold som stort sett er sammenfallende med hensynet bak LNF-formålet.

I denne konkrete saken søkes det om dispensasjon fra arealformålet og byggeforbudet for fradeling og oppretting av ny matrikkelenhet med eksisterende fritidsbolig. Søknaden begrunnes hovedsakelig med fraværet av ulemper, men det kommer også frem at behovet for å ha en egen hytte på eiendommen ikke lenger er tilstede og at det er mer hensiktsmessig for gårdens ressurser at hyttetomta opprettes som en egen, fritt omsettelig eiendom.

Bygningsmyndighetens vurdering er at det omsøkte tiltaket ikke setter hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra vesentlig til side. Dette blant annet på bakgrunn av at hytta har ligget der i mange år, og at videre bruk ikke vil påvirke landbruksvirksomheten eller at allmennhetens tilgang til strandsonen ikke vil bli endret som følge av en fradeling.

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.

Bygningsmyndigheten har vurdert merknadene fra sektormyndighetene. Den omsøkte tomte ligger i et LNF-område innenfor 50-metersbeltet mot Måstadjern og i en hensynssone for friluftsliv. Regionale og nasjonale hensyn blir berørt av tiltaket, men det er bygningsmyndighetens vurdering at ingen av disse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Begrunnelsen for dette er hovedsakelig at det søkes om å opprette en ny matrikkelenhet for en eksisterende bolig. Dette vil, etter bygningsmyndighetens oppfatning, i liten grad påvirke eksisterende situasjon på stedet og dermed heller ikke sette regionale og nasjonale hensyn vesentlig til side.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet. Vilkårene i pbl § 19-2 første punktum er dermed 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.

Det er en fordel for landbrukseiendommen at bygninger som det ikke lenger er behov for, kan fradeles og opprettes som fritt omsettelig eiendommer når det ikke lenger er behov for disse i landbruksdriften. På denne måten kan kapital frigjøres og ressursene brukes på andre deler av næringsutøvelsen. Bygningsmyndigheten viser for øvrig til det landbruksforvaltningen skriver i sitt delingsvedtak av 17.03.2023:

«Eiendommens driftsomfang tilsier at det ikke er et driftsmessig behov for hytta i dag som skogskoie. Landbruksenhetens vurdering er at en fradeling av denne hytta ikke er til hinder for videre utvikling av eiendommen.»

Presedensfaren vurderes til å være liten, og vil uansett være begrenset til eiendommer av tilsvarende karakter. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det vil være vesentlige ulemper forbundet med å dispensere fra arealformålet og byggeforbudet i dette tilfellet siden tiltaket fremstår som relativt moderat, og ikke kommer i konflikt med de hensyn som disse bestemmelsene skal ivareta. Forholdet til allmennheten vil forbli uforandret etter tiltaket ettersom hytta har stått der i mange år.

Bygningsmyndigheten konkluderer etter dette med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum er dermed oppfylt, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges på bakgrunn av kommunens frie skjønnsutøvelse.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan og bygningsloven 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 tillatelse 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring uregulert område	6840	1	6840	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	2	16720	
Jordlovsbehandling	2000	1	2000	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Bente Staalesen
Byggesaksbehandlere
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 727/11 - Søknad om fradeling - Behandling etter Jordloven

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Karina Fimland

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.