



Sh Prosjekt AS  
Øyvind Riddervold Enger  
Postboks 65  
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/35213 - 12 / TOBHOYV

Dato:

08.01.2021

## Gbnr 758/2 - Kirkebyveien 35 - Fradeling - Vedtak om deling

Tiltak: Fradeling  
Byggested: Gbnr: 758/2 Kirkebyveien 35  
Tiltakshaver: Rose Janne Lamo Bergerud  
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

---

Vi viser til søknad mottatt 03.07.2020/11.11.2020.

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.

Delegasjonssak nr.: 017/21

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 2 daa som omsøkt fra gbnr 758/2, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål, jf. pbl § eller 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

Følgende vilkår ligger til grunn for tillatelsen:

1. Fradelingen skal skje etter de betingelsene som går frem av vedlagt jordlovsvedtak.
2. Tunets avgrensing mot dyrket mark skal beholdes som i dag.

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

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

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 26.08.2020

### **Saksgang/historikk**

Søknad om fradeling av gårdstun kom til kommunen 03.07.2020. Søknad ble komplett 11.11.2020 ved innsendelse av dispensasjonssøknad.

### **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 blitt sendt på høring til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Statsforvalteren i Oslo og Viken har merknader knyttet til at det også søkes om fradeling av dyrket mark. Det frarådes det å gi dispensasjon for omdisponering av dyrket mark.

Viken Fylkeskommune har ikke besvart kommunens henvendelse innen fristens utløp.

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak følger vedlagt. Tillatelsen er gitt på følgende betingelser:

- a) All jord tilhørende gbnr. 758/2 skal legges til eiendommen gbnr. 758/6 og 758/207
- b) Dersom deling ikke er rekvirert innen tre år etter at samtykke er gitt, faller tillatelsen bort.
- c) Skogteigen gbnr. 758/208 sammenføres med gbnr. 758/2.

### **Plangrunnlag**

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

Tiltaket er i strid med arealformålet LNF. Det søkes om dispensasjon fra arealformålet.

### **Vei og adkomst**

Endres ikke.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Endres ikke.

### **Beliggenhet og høydeplassing**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 26.08.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

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

### **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**

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNRF. Eiendommene som ønskes fradelte er i dag et tun som ikke lenger er en del av gårdsdriften til hovedbølet. Hensynet bak formålet er at kommunen sikrer seg muligheten til å styre arealdisponeringen. Gjennom planbehandlingen er arealene gjenstand for omfattende politiske prosesser. I disse prosessene involveres også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper. Dermed sikrer plankravet offentlighet og medvirkning i arealdisponering. Involveringen av almenheten er sentral for videreutviklingen av et område. Det er naturlig å sette ønsket arealdisponering i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang. Et sentralt poeng er om en innvilget dispensasjon vil vanskeliggjøre en eventuell fremtidig bruk av eiendommen.

Søker viser til at fradelingen ivaretar de bestemmelsene som regulerer spredt boligbebyggelse i LNF-områder. Videre vises det til at da det allerede er nabobruket som drifter jorda på den omsøkte eiendommen vil en fradeling styrke landbruket lokalt. Byggningsmyndigheten er enig i denne vurderingen. Når arealformålet er LNRF skal bruken være i tilknytning til gårdsdriften. Da landbruket går i retning av større driftsenheter er det formålestjenlig å samle jorda på en hånd. Dette vil også i fremtiden skape bedre eiendoms- og driftsforhold for de aktive bøndene i området at jorda ikke er spredt på flere eiere enn nødvendig.

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.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet. Fordelene ved tiltaket er i hovedsak individuelle fordeler for tiltakshaver. Ettersom det ikke foreligger ulemper ved tiltaket mener bygningsmyndigheten at disse kan tillegges vekt. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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.

### **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 fylkesmannen. 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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Oppretting ny matrikkelenhet og	6050	1	6050	

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
arealoverføring				
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Jordlovsbehandling	2000	1	2000	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Tobias Høyvik  
rådgiver  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Vedlegg:

Gbnr 7582 - Kirkebyveien 35 - Fradeling Behandling etter Jordloven

Kopi til:

Rose Janne Lamo Bergerud

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Sh Prosjekt AS

## **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 Fylkesmannen 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. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.