



Sh Prosjekt AS
Øyvind Riddervold Enger
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/35140 - 9 / TOBHOYV

Dato:

17.12.2020

Gbnr 758/6 - Kirkebyveien 25 - Fradeling av kårbolig - Vedtak om deling

Tiltak: Fradeling av kårbolig
Byggested: Gbnr: 758/6 Kirkebyveien 25
Tiltakshaver: Petter-Ole Kirkeby
Ansvarlig Søker: Sh Prosjekter AS v/Øyvind Riddervold Enger

Vi viser til søknad mottatt 01.07.2020.

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.: 1098/20

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 2900 m² som omsøkt fra gbnr 758/6, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet LNF, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.

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 av kårbolig

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 01.07.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 01.07.2020 og ble regnet komplett ved mottatt dispensasjonssøknad 02.11.2020.

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 er sendt på høring til Fylkesmannen i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Fylkesmannen i Oslo og Viken har ingen merknader til tiltaket. Viken fylkeskommune har ikke kommet med noen uttalelse innen fristens utløp.

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

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for kommuneplan for Trøgstad 2018 – 2029 planID 0122201601. Delingen er i strid med arealformålet LNF. Det søkes om dispensasjon fra dette.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

Beliggenhet og høydeplassing

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt <dato>, 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 ulemperne 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 fradelt 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 bestemmelsene i § 5.3 om spredt boligbebyggelse og LNF-formål. Videre påpekes det at dagens gårdsdrift ikke har behov for en kårbolig og at en fradeling av kårboligen ikke vil ha negativ innvirkning på landbruksdriften. I et jordlovsperspektiv er det heller ikke søkt om å dele fra dyrket eller dyrkbar jord. Bygningsmyndigheten er enig i denne vurderingen. Når arealformålet er LNRF skal bruken være i tilknytning til gårdsdriften. Endringene i landbrukets bruksmønster tilsier at det ikke er driftsmessig behov for kårbolig og tiltaket er i tråd med utviklingen i landbruket.

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 ulemperne 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.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting ny matrikkelenhet og arealoverføring	6050	1	6050	
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.

Kopi til:
Fylkesmannen i Oslo og Viken

Petter-Ole Kirkeby

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.