



Karl Kure  
Sandsveien 363  
1860 TRØGSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/10504 - 10 / HANRAKNE

04.04.2023

## Gbnr 774/2 - Sandsveien 366 - Fradeling og opprettelse av grunneiendom - Vedtak om deling

Tiltak: Fradeling og opprettelse av grunneiendom  
Byggested: Gbnr: 774/2 Sandsveien 366  
Tiltakshaver: Karl Kure

---

Vi viser til søknad mottatt 06.12.2022

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.: 244/23

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet som omsøkt, fra gbnr 774/2, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF) samt deleforbudet i 100-metersbeltet mot Øyeren, jf. kommuneplanbestemmelse § 4.7, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

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**

Fradeling og opprettelse av grunneiendom. Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 06.12.2022.

### **Saksgang/historikk**

Søknaden kom inn til kommunen 06.12.2022. Det ble sendt ut mangelbrev 04.01.2023 da det ikke var søkt om dispensasjon fra arealformålet (LNF) og forbudet mot fradeling og oppretting av nye boligeiendommer i 100-metersbeltet mot Øyeren. Dispensasjonssøknad kom inn til kommunen 12.01.2023. Deretter ble søknaden oversendt Statsforvalter og fylkeskommune for uttalelse og enhet landbruk for behandling etter jordloven § 12. 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**

Statsforvalteren i Oslo og Viken skriver 03.02.2023:

*«At det opprettes nye boligeiendommer tett på landbruksareal kan føre til økt utbyggingspress og konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser i form av støy, støv, lukt og trafikk med landbruksmaskiner mv. Dette er forhold som kan påvirke matproduksjonen, og utfordre hensynet bak LNF-formålet. Vi forutsetter at kommunen vurderer alle sider av saken.»*

Viken fylkeskommune 13.02.2023:

Viken fylkeskommune skriver at søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom i dette området ikke kan anbefales etter en samlet vurdering av nasjonale og viktige regionale hensyn. De overlater likevel til kommunen å vurdere søknaden, og ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

### **Behandling etter andre lover**

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak om delingssamtykke datert 06.03.2023 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 Øyeren. 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**

Den nye eiendommen vil få adkomst fra Fv. 1280 Sandsveien. Situasjonen endres ikke.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

### **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 er ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Hensynet til naturmangfoldet berøres ikke av delingssaken.

### **Vann og avløp**

Omsøkt boligbygning er tilknyttet offentlig vann- og avløp, jf. pbl § 27-1 og 27-2. Det er krav om installasjon av vannmåler dersom dette ikke finnes i bygningen fra før. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver.

### **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 i kommuneplanens arealdel og bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet mot Øyeren.

Søker begrunner søknaden med at tomten i mange årtier vært bebygget med bolighus. Det har gjennom årene vært utleid til bolig og fritidsbruk og siden ca. 2010 bebygget med ny bolig og deretter vært bebodd av tiltakshaver. Boligen med omsøkt tomt har lovlig tilknytning til nødvendig infrastruktur, så som kommunalt vann og avløp samt adkomst til offentlig vei. Søker skriver videre:

*«Som det fremkommer av innsendt søknad gjelder tiltaket fradeling og etablering av ny eiendom, passende tomt rundt tidligere lovlig etablert bolig. De er ikke snakk om noen byggeaktivitet eller andre tiltak på eiendommen. De hensyn som ligger bak lovens § 1-8 vil ikke bli svekket ved fradelingen i det de rådhetsinnskrenkninger som gjelder innenfor 100-meters belte fortsatt vil gjelde. Eventuelle fremtidige tiltak på eiendommen, som ikke faller inn under unntakene vil fortsatt komme inn under de rådhetsbegrensninger som ligger i lovens forbud innenfor 100- meters belte. Som det fremkommer vil heller ikke allmenhetens tilgang eller aktiviteter til/i strandsonen bli berørt/svekket.»*

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 ulemper 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 100-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 bebyggelse i form av frittliggende enebolig. Søknaden begrunnes hovedsakelig med fraværet av ulemper, men det kommer også frem at størrelsen på landbrukseiendommen tilsier at behovet for bolig nr. 2 på eiendommen ikke lenger er tilstede og at det er hensiktsmessig for gårdens ressurser at sidebygningen 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 boligen

har ligget der i mange år, og at videre bruk ikke vil påvirke lanbruksvirksomheten 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 oppvekstsvilkår 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 tomta ligger i et LNF-område innenfor 100-metersbeltet mot Øyeren og i en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. 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. Vilårene 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 03.03.2023:

*«I denne saken er eiendommen en svært liten landbrukseiendom hvor størrelsen på de produktive arealene gir lite rom for en næringsvirksomhet i landbruket. Flere bolighus på en slik gård gir ofte en merbelastning i form av uforholdsmessige store vedlikeholdsutgifter. Fradeling av huset er tilrådelig.»*

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 boligbyggingen

ble tillatt flyttet og gjenoppført i 2008. Bygningsmyndigheten konkluderer etter dette med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilklårene 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 vilklårene 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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Sum</b>
Dispensasjon fra arealformål og byggeforbud i strandsone	8360	2	16720
Oppretting av ny matrikkelenhet	6840	1	6840
Jordlovsbehandling	2000	1	2000

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Bente Staalesen  
Byggesaksbehandler  
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

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

Kopi til:  
Johnny Melnæs Advokat

Siv Ing Helge Andreassen As

Mottakere:  
Karl Kure

### **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.