



Indre Østfold Bygg AS  
Ravineveien 9  
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

20/34811 - 11 / TOBHOYV

Dato:

08.04.2021

## Gbnr 425/202 - Stubben 4 - Oppretting matrikkelenhet - Vedtak om deling

Tiltak: Oppretting matrikkelenhet  
Byggested: Gbnr: 425/202 Stubben 4  
Tiltakshaver: Dragana Marjanovic  
Ansvarlig søker: Indre Østfold Bygg AS v/Peter Eriksson

---

Vi viser til søknad mottatt 24.06.2020/24.06.2020.

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.: 193/21

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 930 m<sup>2</sup> som omsøkt fra gbnr 425/202, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse 1.2.1 krav om reguleringsplan jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2.
3. Nabomerknader er delvis tatt til følge.

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om egedomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om egedomsregistrering, 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**

Oppretting matrikkelenhet

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 24.06.2020

## **Saksgang/historikk**

Søknad om fradeling kom til kommunen 24.06.2020. 01.03.2021 da søker kom til enighet med kommunens VA-avdeling om omlegging av VA-ledninger på den fradelte tomten. Søknaden ble komplett ved geoteknisk undersøkelse som kom til kommunen 06.04.2021.

## **Naboforhold og andres kommentarer**

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eier av gbnr 425/475. Merknadene går i hovedsak på at kommunen i dispensasjonsvurderingen også må se på sammenhengen med området i sin helhet. Nabo bemerker at om dispensasjon gis kan det føre til en uheldig presedens som kan føre til en ikke ønskelig fortetting av området. Ansvarlig søker kommenterer at de har vurdert merknaden men ser ikke noen grunn til å endre søknaden.

## **Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk**

Avkjøringstillatelse fra veimyndigheten er gitt 09.12.2020.

Søknaden er sendt på uttalelse til kommunens VA-avdeling. VA-avdelingen har ingen merknader til tiltaket etter at det ble oppnådd enighet om omlegging av kommunal VA-ledning over tomten. Det må sendes sanitærsøknad før oppstart.

## **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401).

Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse 1.2.1 krav om reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

## **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan.

## **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

## **Beliggenhet og høydeplassering**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 24.06.2020, 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 geoteknisk rapport for Stubben 4 datert 30.03.2021. Rapporten fastslår tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleire.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

### **Vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig VA.

### **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 kommuneplanbestemmelse 1.2.1 krav om reguleringsplan.

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.

For det første er det en forutsetning for å kunne gi dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, første punktum.

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:

Plankravet skal sikre at bruk av arealer og utbygging av eiendommer vurderes grundig, helhetlig og overordnet. Under dette medvirkning, offentlighet og samråd blir ivaretatt. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer. Dette kan innebære rammer for fortetting, arkitektur, byggemønster, utearealer, trafikk, vern av bygninger og natur.

Den omsøkte eiendommen er i dag lagt under arealformålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er plassert i et allerede etablert boligområde der det allerede er flere eksempel på fortettingstiltak. Tiltaket oppfyller ellers de krav kommuneplanen har for boligeiendommer i gamle Spydeberg kommune.

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.

Søknaden er vurdert etter retningslinjene i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med forvaltningsmålene i lovens §§ 4 og 5. Utfra tiltakets begrensede karakter kan det ikke sies å foreligge fare skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag på grunn av føre-var-prinsippet, da dette begrensede tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra og hensynene bak lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

#### 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.

Fordelen ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er en høyere arealutnyttelse i et sentrumsnært område. Boligområdet er ellers avgrenset med liten mulighet for utvidelse utover fortetting. Det er allerede presedens for fortetting i det aktuelle boligfeltet. Krav om reguleringsplan for en enkelt eiendom kan i dette tilfellet virke uforholdsmessig økonomisk tyngende for tiltakshaver.

Ulempene med en dispensasjon i dette tilfellet er mangel på medvirkning og offentlighet. Kommuneplaner er ikke ment å skulle legge detaljerte føringer i det enkelte boligfeltet. En god lokal forvaltning i tettbygde områder burde i de fleste tilfeller ha en reguleringsplan for å bedre ivareta medvirkning og offentlighet. Fortetting burde også følge en reguleringsplan for området for å ivareta interessene i området og gi mer forutsigbar utvikling.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

#### Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge 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

Søknadspårligte 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	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Tobias Høyvik  
rådgiver  
Byggesak

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

Kopi til:  
Dragana Marjanovic

Mottakere:

Indre Østfold Bygg 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.