



Sh Prosjekt As
Morstongveien 60
1859 Slitu

Deres ref.:

Vår ref.:

23/6541 - 6 / HANRAKNE

Dato:

14.11.2023

Gbnr 425/18 - Mailund 7 - Deling av tomt - Tillatelse til oppretting av matrikkelenhet

Tiltak: Deling og oppretting av ny matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 425/18
Tiltakshaver: Lasse Thorsen og Trond Henning Hagen
Ansvarlig søker: SH prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 08.08.2023/08.08.2023, komplett 04.10.2023.

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.: 976/23

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av ny matrikkelenhet som omsøkt fra gbnr 425/18, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune § 1.2.1 om krav til utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

Tillatelsen gis på vilkår om at det foreligger avtale om nødvendige rettigheter for føring og vedlikehold av ledninger over annen eiendom før den nye eiendommen kan opprettes.

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 av ny matrikkelenhet på ca. 770 m² fra eiendommen gbnr 425/18. Tillatelsen er gitt på grunnlag av søknad og annen dokumentasjon mottatt 08.08.2023, 13.09.2023 og 04.10.2023.

Saksgang/historikk

Søknad om fradeling kom inn til kommunen 08.08.2023 med supplerende opplysninger 13.09. og 04.10 etter at kommunen hadde sendt mangelbrev 05.09 og 02.10.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra eierne av naboeiendommen Stubben 4B:

«Jeg har mottatt nabovarsel for byggeplaner i Mailund 7, 1820 SPYDEBERG (gårdsnr. 425, bruksnr.18) fordi Sh Prosjekt As har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av Stubben 4B men jeg har ikke mottatt nabovarselet fordi Sh Prosjekt As har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av Stubben 4C som jeg eier. Jeg er enig med fradeling, men når det gjelder videre byggeplaner ønsker jeg å ha innsyn i prosjekt og tydelig forklaring om byggeplaner.»

Søkers kommentar:

«Nabovarselet gjelder kun fradeling av ny tomt. Situasjonskartet viser kun mulig bebyggelse/utnyttelse av tomten. Når tomten er fradelt og matrikkelført, vil det sendes ut nytt nabovarsel for bebyggelse av ny tomt.»

Bygningsmyndighetens kommentar:

Nabovarselet er svart ut av søker. Nabo har ingen merknader til fradelingssaken og det vil bli sendt ut nytt nabovarsel når det søkes om byggetiltak på tomta.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Veimyndigheten Indre Østfold kommune ga avkjøringstillatelse fra kommunal vei (Mailund) 21.08.2023.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune (PlanID 0123201601). Omsøkt eiendom er avsatt til eksisterende boligbebyggelse, men planbestemmelsene pkt. 1.2.1 oppstiller krav om utarbeidelse om reguleringsplan før tiltak etter pbl §§ 20-1 til 20-8 kan finne sted. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser og avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet.

Vei og adkomst

Som vist i situasjonsplan. Den nye eiendommen får adkomst over den avgivende eiendommen med gbnr 425/18. Det foreligger privatrettslig avtale om veirett over avgivende eiendom og avkjøringstillatelse fra Indre Østfold kommune fra den kommunale veien.

Bygningsmyndigheten anser at adkomsten er sikret i henhold til pbl. § 27-4.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det blir tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering både på den avgivende eiendommen og den nyopprettede matrikkelenheten.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 04.10.2023, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

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. Avstand fra vegglivet på eksisterende boligbygning Mailund 7 til grense mot ny eiendom skal være minst bygningens halve høyde eller minimum 4 meter, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger geoteknisk utredning fra Geokonsept datert 03.07.2023. Eiendommen ligger ikke i et aktsomhetsområde for skred.

Vann og avløp

Eiendommene til boligformål kan tilknyttes offentlig vann- og avløp, jf. pbl § 27-1 og 27-2. Det er satt som vilkår for oppretting av den nye eiendommen at det må foreligge nødvendige rettigheter for føring og vedlikehold av ledninger over annen eiendom.

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 kravet om utarbeidelse av reguleringsplan i kommuneplanbestemmelse 1.2.1:

«Krav om reguleringsplan i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse og anlegg kan tiltak etter pbl §§ 20-1 til 20-8 ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.»

Det foreligger skriftlig søknad om dispensasjon. Søker skriver i sin begrunnelse at

«basert på tomtestrukturen i området kan det se ut som om flere av eiendommene i området allerede har vært gjenstand for fradelinger, se f.eks. Mailund 3A, 3B og 3C. På lik linje med tidligere fradelinger i området, vil tiltaket bidra til en høyere utnyttelse av området rundt Spydeberg sentrum. Dette bygger oppunder målet om bærekraftig bruk av arealer da man gjennom å fortette blant eksisterende bebyggelse unngår å legge beslag ubebygde arealer. Da tomten ligger i en blindvei og at det ikke er mulig med gjennomkjøring antas det videre at trafikkbelastningen i området er lav.

Med bakgrunn i den fortettingen som allerede har funnet sted, sett i sammenheng med de overordnede strukturelle rammene for området, er vår vurdering at forholdsmessigheten mellom å dele tomten og kravet til utarbeidelse av ny reguleringsplan ikke er til stede. Med bakgrunn i overstående anser vi fordelene ved dispensasjonen til å være klart større enn ulempene. Hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved at denne dispensasjonen innvilges.»

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:

Hensynene bak bestemmelsen om plankrav før tiltak i uregulerte byggeområder er å skape forutsigbare rammer for utvikling og medvirkning i prosess gjennom planlegging. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der. Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planområdet skal benyttes. Dette særlig når bruken av større arealer skal avklares, og det er åpent hva arealet skal brukes til. Plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område.

I denne saken er det søkt om fradeling og oppretting av en ny matrikkelenhet i et eksisterende boligområde. Før fradeling er eiendommen på ca. 1 320 m². Ved vurderingen av om hensynene bak plankravet vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for det samme området vil kunne avklare, og se hen til om disse forholdene allerede er avklart på annen måte, f.eks. gjennom kommuneplanbestemmelser, etablert infrastruktur og allerede etablert bebyggelse i området.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at hensynet bak plankravet i kommuneplanens arealdel blir vesentlig tilsidesatt i denne saken, og begrunner det hovedsakelig med at kommuneplanens arealdel allerede har detaljerte materielle krav for utbygging av boligområder som gjør at det neppe er noen forhold i saken som kan bli vesentlig bedre opplyst gjennom en ressurskrevende planprosess. Saken gjelder deling av en eksisterende boligtomt på ca. 1 320 m² i et byggeområde som fremstår som ferdig utbygget, og der de fleste forhold allerede er avklart. Det er derfor vanskelig å se at en planprosess skal kunne lede frem til en annen og bedre avklart arealutnyttelse for denne eiendommen. Da de strukturelle rammene for området i form av veg og teknisk infrastruktur allerede er opparbeidet, er det vår vurdering at en fortetting innenfor eksisterende rammer heller ikke vil gå på bekostning av områdets karakter eller bokvalitet.

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.

Det er bygningsmyndigheten vurdering at verken nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt at dette begrensede tiltaket i tettbebyggelsen i Spydeberg.

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 denne saken. Vilklårene i pbl § 19-2 andre ledd, første punktum anses for 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 når eiendommen får en bruk som er tilpasset eiers behov. Videre er det også en fordel at en dispensasjon medfører samfunnsøkonomisk og effektiv prosess for kommunen og tiltakshaver. En planprosess vil medføre større ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige uten at det er sannsynlig at en slik prosess ville gitt en annen løsning i dette tilfellet.

Ulempene ved å gi dispensasjon i denne saken er etter bygningsmyndighetens oppfatning begrensede. Det kan isolert sett ses på som en ulempe at et boligområde fortettes uten at dette skjer gjennom en planprosess, men samtidig har kommunestyret satt klare materielle rammer for hvordan en fortetting i boligområder kan skje gjennom å gi bestemmelser om dette i kommuneplanbestemmelsene pkt. 2.1.3. Her fastsettes krav til utnyttelsesgrad, maks antall boenheter, parkeringskrav, maks størrelse på bebyggelse, høydebegrensninger, krav til uteoppholdsareal etc.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene. Vilklårene i pbl § 19-2 andre ledd andre punktum anses dermed for oppfylt, og det er dermed opp til kommunens forvaltningsskjønn om dispensasjon skal innvilges, jf. ordlyden i pbl § 19-2 første ledd: «*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon [...]».*

En dispensasjon innebærer at regelverket fravikes etter en konkret vurdering i enkeltsaker. Dersom en dispensasjon potensielt kan ha stor presedensvirkning, kan det føre til totaleffekter som undergraver plangrunnlaget. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at presedensvirkningen ikke gjør seg gjeldende med utpreget styrke i denne saken som gjelder dispensasjon fra plankrav for fradeling av én ny matrikkelenhet i et uregulert område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. En dispensasjon i vil også være i tråd med den praksis som er ført i tilsvarende saker i kommunen, og det er dermed også i samsvar med likebehandlingsprinsippet at kommunen gir dispensasjon fra plankravet også i denne saken.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilklårene 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 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Oppretting av ny matrikkelenhet i uregulert strøk	6 840	1	6 840
Dispensasjonsbehandling av plankrav	6 840	1	6 840

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Nora Kristine Føyen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Lasse Thorsen

Trond Henning Hagen

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 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.