



Per Jørgen Østberg
Torudveien 234
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

21/7405 - 8 / CECBERGS

Dato:

03.12.2021

Gbnr 458/2 - Torudveien 245 - Oppretting matrikkelenhet - Vedtak om deling og dispensasjon

Tiltak: Oppretting matrikkelenhet
Byggested: Gbnr: 458/2 Torudveien 245
Tiltakshaver: Per Jørgen Østberg

Vi viser til søknad mottatt 15.09.2021.

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.: 1054/21

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 3 600 m² som omsøkt fra gbnr 458/2, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformål landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplan Spydeberg 2016-2028 for oppretting av matrikkelenhet som omsøkt, jf. pbl § 11-6 jf. § 19-2.

Tillatelsen gis på vilkår om at dyrka mark ikke skal følge med på det fradelte arealet.

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).

Tiltakshaver må ta kontakt med oppmålingsavdeling for videre behandling. 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 tillatelse 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 15.09.2021

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 15.09.2021. Søknaden manglet nødvendig planavklaring. Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 01.10.2021.

Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til naboer og gjenboere. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av arbeidet.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

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

Det foreligger uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

Statsforvalteren har følgende vurdering i sin uttalelse:

«Aralet som søkes fradelte består av skog, bygningsmasse og veigrunn. Fradelingen fører ikke til omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord i strid med nasjonale eller viktige regionale landbruksog jordverninteresser. Parsellens plassering inntil dyrka mark kan imidlertid føre til konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser og dermed til press på jordbruksarealene. Vi mener dette er forhold kommunen må vurdere ved sin behandling av dispensasjonssøknaden, og anbefaler at det settes av en buffersoner i avgrensingen mot det fulldyrkede arealet. [...]»

Viken fylkeskommune har følgende oppsummering i sin uttalelse:

«Viken fylkeskommune har ingen flere innspill. Dersom kommunen kommer til at vilkårene for dispensasjon er innfridd, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2, vil vi ikke motsette oss at det gis dispensasjon som omsøkt.[...]»

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplan Spydeberg 2015-2028 (PlanID 0123201401) og arealformål landbruks-, natur- og friluftformål. Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser. Søknad om dispensasjon fra arealformålet foreligger og vurderes i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Eiendommen som opprettes til boligbebyggelse har direkte adkomst til offentlig vei (Fv. 1006) og opprettingen av ny matrikkelenhet medfører ikke utvidet bruk av avkjøringen. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at adkomsten er sikret i henhold til pb. § 27-4.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.09.2021, 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.

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 området for den nye eiendommen som opprettes.

Fylkeskommunen viser i sin uttalelse til at «[...]det er ikke registrert viktige regionale hensynsområder i fylkesplanens temakart, men street view viser en bjørkealle opp til bebyggelsen. Alleer er en viktig del av kulturlandskapet, og vi anbefaler at det sikres tilstrekkelig areal slik at alleen kan bevares. Vi vil anbefale Brage - Statens vegvesen: Alléer og trerekker i Østfold (unit.no).[...].

Trerekken bør derfor vedlikeholdes og bevares i tråd med anbefalingene i «Brage - Statens vegvesen: Alléer og trerekker i Østfold (unit.no)».

Vann og avløp

Eiendommen som opprettes til boligformål har privat vannforsyning og privat avløpsanlegg. Utslippstillatelse ble gitt 21.06.2011 og ferdigattest for renseanlegget ble gitt 02.09.2011.

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 landbruks-, natur- og friluftformål i kommuneplanens arealdel. Søknad om dispensasjon kom inn til kommunen 01.10.2021.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven etter skriftlig søknad, jf. pbl §§ 19-1 og 19-2 første ledd. 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:

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 holde landskapsbildet og naturlig vegetasjon urørt. Innenfor arealformålet er det er tillatt med tiltak som er nødvendig for stedbunden næring basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tiltaket innebærer ingen fysiske endringer av eksisterende område, annet enn etablering av nye eiendomsgrenser. Arealene på eiendommen vil benyttes til samme formål som tidligere. Eiendommen som søkes opprettet er i dag bebygde med et våningshus. Oppføring av ny bebyggelse og andre tiltak på eiendommen som opprettes til boligformål, vil være i strid med arealformålet og kommuneplanens bestemmelser. Eiendommen som opprettes skal ikke ha med dyrket eller dyrkbar mark, og tiltaket medfører således ingen omdisponering av jordbruksarealene.

Eiendommen til boligformål vil ha med et område med noe skog, men denne har lav bonitet, og bygningsmyndigheten er enig med søker i at området markert på situasjonsplan fremstår som en naturlig del av den bebygde delen, grunnet de naturlige terrengforholdene mot nordøst. Ny eiendomsgrense er lagt langs laveste punkt mellom den bebygde delen og dyrket mark nordøst. Driftsbygninger knyttet til landbruksdriften på eiendommen ligger andre steder og vil ikke deles fra driftsenheten slik det er omsøkt. Jordbruksområdene og skogsområdene vil beholde etablerte adkomster fra privat vei på gbnr 458/2 øst for eiendommen som opprettes, og eksisterende adkomst direkte fra fv 1006. Det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det derfor slik at tiltaket innebærer minimale endring av bruken av området og at landbruksdriften kan opprettholdes.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

Det foreligger uttalelser fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune, hvor overordnede myndigheter vurderer det slik at nasjonale eller regionale interesser ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er nasjonale eller regionale interesser som blir vesentlig tilsidesatt i denne saken.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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.

Fordeler i denne saken er av individuell karakter. Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører likevel ikke en dispensasjon for dette tiltaket noen samfunnsmessige ulemper og heller ingen andre vesentlig ulemper. Naturen og eksisterende vegetasjon berøres ikke av selve tiltaket, og eiendommene som opprettes får ikke endret bruk som følge av tiltaket. Det opprettes en boligeiendom nært på landbruksarealer, men da eiendommen til boligbebyggelse opprettes slik at det er avstand på minimum ca 8 meter fra bolighuset til eiendomsgrensen, eiendommen får et areal på omtrent 3,6 dekar og den ligger noe høyere i terrenget enn den dyrkede marken, vil etter bygningsmyndighetens vurdering en dispensasjon ikke medføre en særlig uheldig konflikt mellom boligformålet og landbruksdriften. Bygningsmyndigheten vurderer det også slik at tiltaket ikke medfører ulemper for allmennheten, da området kan benyttes på samme måte og med samme opplevelse av området og utøvelse av friluftsliv som på nåværende tidspunkt.

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.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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

Tiltakshaver må ta kontakt med oppmålingsavdeling for videre behandling. 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>.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting ny matrikkelenhet og arealoverføring	8260	1	8260	
Jordlovsbehandling	2000	1	2000	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 458/2 - Torudveien 245 - Oppretting matrikkelenhet Behandling etter jordloven

Kopi til:

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

Mottakere:
Per Jørgen Østberg

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.