



Ole Bjørn Gyving Hoppestad
Solbergfossveien 828
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:
20/7729 - 23 / HANRAKNE

Dato:
02.06.2020

Gbnr 475/4 og 5 - Stegenveien 1243 - Opprettelse av ny matrikkelenhet - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Opprettelse av ny matrikkelenhet
Byggested: Gbnr 475 / 4
Tiltakshaver Ole Bjørn Hoppestad

Vi viser til søknad mottatt 11.02.2020.

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.

Delegasjonssaksnr: 428/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til fradeling av omtrent 2 300 kvadratmeter tomt, med påstående enebolig Stegenveien 1243 og tilhørende bygninger, fra eiendommen gbnr 474/5, jf. Jordloven § 12.
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4, jf. § § 20-1 m) og 26-1 godkjennes søknad om oppretting av ny matrikkelenhet fra overnevnte eiendom. Som grunnlag for søknaden godkjennes areal godkjent av landbruksforvaltningen, jf. jordlovsvedtaket av 27.04.2020. Endelig grensefastsettelse vil skje under oppmålingsforretning.

3. Kommunen gir dispensasjon fra planformålet landbruk, natur og friluftsliv, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf § 19-2.

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

Det søkes om fradeling av gårdstun med tilhørende bygninger på eiendommen Kjerringstad gnr 475 bnr. 5. Eiendommens opprinnelige størrelse er på ca. 147 800 m² og det søkes om å fradele et areal på ca. 2 600 m². Søknaden begrunnes med at jord og skog på 475/5 skal legges til eiendommen Holm gnr. 485 bnr. 1 som søkeren også eier, og at behovet for bygninger til bolig og gårdsdrift blir ivaretatt på denne eiendommen.

Saksgang/historikk

Søknad kom inn til kommunen 11.02.2020 og ble supplert 11.05.2020. Søknaden var komplett da det kom inn uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold 02.06.2020.

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/vedtak etter andre loverk

Viken fylkeskommune ga tillatelse til endret bruk av eksisterende avkjørsel 06.03.2020. Vedtaket er vedlagt

Indre Østfold kommune ga tillatelse til omdisponering og deling av landbrukseiendom i vedtak av 27.04.2020, jf. jordloven § § 9 og 12. Vedtaket er vedlagt.

Fylkesmannen i Oslo og Viken skriver i en høringsuttalelse datert 02.06.2020 at dersom det gis dispensasjon vil ca. 0,6 daa fulldyrket jord falle ut av produksjon. Fylkesmannen viser til nasjonale mål og føringer for jordvern i nasjonal jordvernstrategi, målet om økt matproduksjon og jordvernåret fra landbruksministeren av 01.10.2018. Indre Østfold er landets største jordbrukskommune, og vi minner om at kommunen innehar et særlig ansvar for å hindre nedbygging av dyrket og dyrkbar jord. Kommunen har godkjent delingen etter jordloven. I oversendelsen fra kommunen går det fram at det ligger et renseanlegg på den dyrkede jorda som skal følge med fradelingen, samt at det er gitt byggetillatelse til utvidelse av bolighuset ut på den dyrkede jorda. Fylkesmannen er av den oppfatning at fradelingen

likevel bør kunne gjennomføres uten at dette omfatter dyrket jord, og ber kommunen vurdere alternative løsninger i sin behandling av dispensasjonssaken.

Etter en samlet vurdering anser Fylkesmannen likevel at en dispensasjon som omsøkt ikke er i direkte konflikt med nasjonale og regionale rammer og mål, og overlater saken til de kommunale myndigheter som har best oversikt over forholdene på stedet.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplan for Spydeberg PlanID 0123201401. Det omsøkte arealet er hovedsakelig vist som LNF-areal der spredt boligbygging er tillatt men ca. Ca. 300 m² av det omsøkte arealet i nordvest, ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til LNF-formål der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til landbruksnæring. Denne delen av det omsøkte tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser og krever derfor dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det blir tilstrekkelige uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Beliggenhet og høydeplassing

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 11.02.2020, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Ved oppmålingsforretningen må det tas hensyn til byggegrenser i gjeldende plan og plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

Vann og avløp

Endres ikke.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede 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.

Forholdet til naturmangfoldet

DNs Naturbase og Artsdatabankens Artskart er kontrollert, og det er ikke gjort registreringer som kommer i konflikt med søknaden. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig til å fatte positivt vedtak i saken, jf. Naturmangfoldlovens (nml) § 8. I og med at kunnskapsgrunnlaget vurderes som forsvarlig, antas føre-var-prinsippet i nml § 9 å være mindre aktuelt. Nml §§ 10-12 er ikke aktuelle i saken.

Dispensasjoner

Deler av omsøkt tiltak er i strid med arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål i kommuneplan for Spydeberg kommune 2015-2026.

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 dispensereres 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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftsmål skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift og skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjon urørt. Videre skal arealformålet hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdselsmuligheter opprettholdes og områdene skal ikke privatiseres.

I denne saken søkes det om dispensasjon for oppretting av ny eiendom til boligformål i et område der det kun er tillatt med landbruksbebyggelse. Det omsøkte arealet er ca. 2,6 dekar og omfatter samtlige bygninger på et eksisterende gårdstun med et naturlig tilhørende tomteareal. Det omsøkte arealet grenser til dyrket mark i øst og sør og mot skogarealer i øst. Et mindre areal med dyrka mark omfattes

også av selve søknaden på grunn av plasseringen av et godkjent garasjetilbygg og minirensanlegg på eiendommen. Den nye eiendommen vil få egen, privat adkomstvei direkte fra Fylkesvei 1030, Stegenveien i øst, og det er ingen kjente turstier eller andre ferdselsårer som blir berørt av tiltaket. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hovedhensynene bak arealformålet ikke settes vesentlig til side i dette tilfellet. Fylkesmannen i Oslo og Viken har uttalt at tiltaket er innenfor de rammene som kommunen selv kan vurdere.

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 ellers til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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.

Fordelene ved tiltaket er at det oppstår en rasjonaliseringsgevinst i tråd med gjeldende nasjonale landbrukspolitiske målsettinger.

Etter bygningsmyndighetens vurdering medfører ikke en dispensasjon for dette mindre tiltaket noen samfunnsmessige ulemper, ulemper for naboer og heller ingen andre vesentlige ulemper. Naturen berøres i liten grad ettersom søknaden gjelder eksisterende bebyggelse og dyrka mark berøres i svært liten grad. Bygningsmyndigheten vurderer det slik at presedensvirkningen heller ikke gjør seg gjeldende med utpreget styrke i denne saken som gjelder fradeling av eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg.

Plan- og bygningsmyndigheten viser for øvrig til de vurderinger som gjøres under arealressursmessige forhold i jordlovsvurderingen. Jord og skog på Kjerringstad vil bli lagt til Holm slik at det oppstår en rasjonell driftsenhet. Plan- og bygningsmyndigheten mener, etter en helhetsvurdering, at dette vil medføre en vesentlig samfunnsmessig fordel i form av oppfylling av et mål om større og mer robuste enheter i jordbruket. Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

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.

Oppsummering og konklusjon

Tiltaket kan gjennomføres som omsøkt.

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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	Ny grunneiendom

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Vi gjør oppmerksom på at faktura for jordlovsbehandling og oppmålingsforretning kommer i tillegg.

Hilsen

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler
Seksjon byggesak

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Seksjon byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 475/4 og 5 - Stegenveien 1243 - Landbrukskontorets behandling jordloven § § 9 og 12

Gbnr 475/4 og 5 - Stegenveien 1243 - Tillatelse til endret bruk av eksisterende avkjørsel - Fylkesvei 1030

Krav til utforming av avkjørsel

Melding om opparbeidet endret avkjørsel

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Rambøll Norge AS

Mottakere:

Ole Bjørn Gyving Hoppestad

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. Fylkesmannens 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.