



Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Stasjonsmester Frosts gate 14
1830 ASKIM

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/3358 - 5 / TOBHOVV

24.06.2021

Gbnr 53/247 - Askimveien 974 - Deling av eiendom - Vedtak om deling

Tiltak: Deling av eiendom
Byggested: Gbnr: 53/247 Askimveien 974
Tiltakshaver: Morten Brennum

Vi viser til søknad mottatt 29.04.2021.

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.: 521/21

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 616 m² som omsøkt fra gbnr 53/247, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 27 50 meter byggegrense langs fylkesvei 128, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) og dispensasjon fra 18,7 m² av reguleringsformålet offentlig friområde jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) jf § 19-2.

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 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 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

Deling av eiendom

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 29.04.2021

Saksgang/historikk

Søknad om deling av eiendom kom til kommunen 29.04.2021 etter at det ble gjort klart at sak 21/1720 om deling av eiendom og oppføring av tomannsbolig måtte deles opp i to søknader i brev datert 12.03.2021. Søknaden ble komplett ved innsendt søknad om tiltak mottatt 23.06.2021.

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/etter andre lovverk

Søker har innhentet uttalelse fra Viken fylkeskommune vedrørende dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei i brev datert 09.03.2021. Viken fylkeskommune har ingen innvendinger til at det blir gitt dispensasjon så lenge bebyggelse og anlegg ikke blir flyttet nærmere fylkesvei 128.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Magnhildrud - Henstad Allé planID 012419710001, reguleringsplan Professor Pedersens plan planID 012419420001 og kommuneplanens arealdel for Askim kommune 2018-2030 planID 0124201701.

Tiltaket er i strid med kommuneplanbestemmelse § 27 byggegrense mot fylkesvei og reguleringsformålet offentlig friområde i reguleringsplan Magnhildrud – Henstad Allé. Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Det foreligger dokument som gir veirett til privatvei for den fradelte eiendommen.

Kommunen anser at adkomsten er sikret i henhold til pbl. § 27-4 ved dokumentasjon som kommunen anser som tilfredsstillende.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 29.04.2021, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Oppmålingsforretningen skal ta hensyn til pbl. § 29-4 er oppfylt. Det foreligger nabosamtykke for plassering av tomannsbolig nærmere nabogrense enn 4 meter. Bygningsmyndigheten anser plasseringen som tilfredsstillende da det etter utbygging også vil være mer enn 4 meter til nærmeste bygning på ny naboeiendom i sør.

Tomtens grenser skal følge de nåværende grensene i nord, vest og øst med ny delelinje i sør. Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Det foreligger geoteknisk rapport datert 13.02.2021 som stadfester at det ikke er reell skredfare for det aktuelle området.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Den avgivende eiendommen er tilkoblet offentlig VA. Den fradelte eiendommen skal tilkobles VA i kommende byggesak.

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 byggegrense mot fylkesvei 128 og reguleringsformålet offentlig friområde.

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, 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:

Reguleringsformålet offentlig friområde:

Hensynet bak formålet er å sikre friområder for innbyggere. Formålet skal sikre parker, turveier, anlegg for leg, idrett og sport. En kjerne i hensynet er at friområder ikke skal bygges ned med boliger eller lignende.

Arealet det søkes dispensasjon for utgjør 18.7 m² av en 616 m² stor tomt etter fradeling. Med hensyn til utnyttelsesgrad utgjør dette ca 3 %. Formålet med en dispensasjon er dog ikke å bygge ned friområdet, men det skal kunne legges til utnyttelsesgraden slik at det kan realiseres en planlagt tomannsbolig på den del av eiendommen som er avsatt til boligformål.

Byggegrense mot fylkesvei:

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei, og skal til dels også sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Byggegrensene bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

I denne saken vil den omsøkte eiendommen ligge 23 meter unna fylkesvei i et område der bebyggelsen allerede er tett på fylkesvei. Eiendommen vil også bli opprettet lengre unna enn flere av eiendommene i området. Det vil være behov for støyredukerende tiltak på eiendommen. Det er prosjektert for dette. Gitt områdets karakter og bygningsmessige struktur vil altså den omsøkte eiendommen ikke sette hensynene bak bestemmelsen til side.

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.

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 til side 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.

Reguleringsformålet offentlig friområde:

Fordelen med å gi dispensasjon fra reguleringsformålet i dette tilfellet er å få en hensiktsmessig utnyttelse av den nye tomten. Tomten er i tillegg til å være omfattet av kommuneplanens arealdel også omfattet av to

reguleringsplaner. De omsøkte 18,7 m² er i dette tilfellet en overlapp mellom offentlig friområde i reguleringsplan og boligformål i kommuneplanens arealdel. Det vil heller ikke etableres bolig på friområdet. Det er også presedens da det tidligere er gitt dispensasjon fra offentlig friområde for naboeiendommen i nord. I den politiske høringen ble det vektlagt at friområdet i reguleringsplanen fra 1990 aldri ble realisert ved erverv eller avtale. Dette taler for en dispensasjon.

Ulemper ved å gi en dispensasjon er at det legges beslag på området regulert til offentlig friområde. Selv om ikke arealet vil bli bebygd så kan det føre til en videre presedens i lignende saker i fremtiden. Bygningmyndigheten mener likevel at sakens utfordrende plansituasjon og det faktum at det ikke bygges på friområdet gjør at presedensvirkningene ikke kan tillegges betydelig vekt i det aktuelle tilfellet. Når planen er over 30 år gammel og friområdet ikke er blitt realisert vil det være en urimelig båndlegging av eiendommen sett i lys av argumentasjonen over.

Byggegrense mot fylkesvei:

Plasseringen av tomannsboligen 23 meter fra fylkesvei medfører ingen forringelse av frisiktlinjer i forbindelse med fylkesveien. Tiltaket passer inn i det bebyggelsesmønsteret som er etablert i området og legger dermed ikke mer beslag på arealer til vedlikehold og eventuell utnyttelse av veien. Det er også utredet tiltak slik at bokvaliteten på eiendommen ikke forringes som en følge av støy.

Det kan tenkes at en gitt dispensasjon i dette tilfellet kan medføre en viss presedensvirkning for lignende tilfeller. Bygningmyndigheten mener at det også for denne dispensasjonen ikke kan tillegges presedensvirkninger for stor vekt. Det aktuelle området er allerede tett utbygd og det er få boligtomter som har potensiale for fradeling så nært fylkesvei. At det er flere boliger som er plassert nærmere fylkesveien enn omsøkt tiltak styrker argumentasjonen.

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

Konklusjon:

Bygningmyndigheten 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

Tiltakshaver må ta kontakt med oppmålingsavdelingen for videre behandling.

Gebyr

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

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

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:
Morten Brennum

Mottakere:
Østre Linje Arkitektur og Landskap 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.