



Alf Einar Hallingstad
Løkkekroken 66
1815 Askim

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/8964 - 4 / BENSTAA

25.09.2023

Gbnr 90/20 - Løkkekroken 66 - Arealoverføring - Vedtak om deling

Tiltak: Arealoverføring
Byggested: Gbnr: 90/20 Løkkekroken 66
Tiltakshaver: Alf Einar Hallingstad

Vi viser til søknad om arealoverføring mottatt 14.08.2023 og søknad om dispensasjon mottatt 12.10.2022. 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.: 826/23

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til arealoverføring som omsøkt fra gbnr 90/20 til gbnr 90/47, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra krav til reguleringsplan jf. Kommuneplan for Askim (PlanID 0124201701) § 19 punkt 1, jf. pbl § 11-6 jf § 19-2.

Er oppmålingsforretning ikke rekvirert etter lov om eigedomsregistrering innen 3 år etter at tillatelsen til fradeling ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedomsregistrering, faller tillatelsen til fradeling bort, jf. plan- og bygningslova § 21-9 (4).

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>.

Ved søknad om arealoverføring må det sendes inn papir original «erklæring om arealoverføring» per post med originale underskrifter. Erklæringen må foreligge ved oppmålingsforretningen. Mer informasjon og skjema finnes her: <https://kartverket.no/eiendom/skjema/erklaring-om-arealoverforing>.

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

Omsøkt tiltak gjelder overføring av areal på ca. 295 m² fra gbnr 90/20 til gbnr 90/47. Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 14.08.2023.

Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon ble mottatt 12.10.2022. Komplette søknad om arealoverføring og dispensasjon ble mottatt 14.08.2023.

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/behandling etter andre lovverk

Kreves ikke for omsøkt tiltak.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030 (PlanID 0124201701) Tiltaket er i tråd med planens formål «Boligbebyggelse».

Arealoverføringen strider mot kommuneplanens plankrav i § 19 punkt 1:

«For eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i utgangspunktet ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan....»

Det søkes om dispensasjon fra forholdet.

Vei og adkomst

Endres ikke av omsøkt tiltak.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering. Arealoverføringen medfører at mottakende eiendom får større utomhusarealer.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner nytt grenseforløp, som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 14.08.2023, 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.

Bygningsmyndigheten bemerker at nytt grenseforløp ikke skal trekkes nærmere eksisterende bebyggelse enn 4 meter.

Sikkerhet mot fare

Eiendommen ligger på marine avsetninger og vedlegg 2 i «[Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#)» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Endres ikke av omsøkt tiltak.

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

Omsøkt arealoverføring strider mot kommuneplanens plankrav i § 19 punkt 1:

«For eksisterende og planlagte områder avsatt til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 i utgangspunktet ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan....»

Det søkes om dispensasjon fra forholdet.

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:

Plankravet i bestemmelsenes §19 innebærer et generelt forbud mot alle tiltak og arbeider i uregulerte områder. Formålet med et slikt generelt plankrav er at det gjennom en planprosess fastsettes i detalj hvordan et areal innenfor et område skal benyttes. Hensynene som ligger bak kravet til reguleringsplan, er at bruken av større arealer skal avklares forut for tiltak, slik at allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte får mulighet til å uttale seg. Gjennom planprosessen sikres en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold slik som bomiljø, trafikk og teknisk infrastruktur avklares på forhånd.

Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har, eller vil kunne få, større virkninger for et område, slik som ved opprettelsen av nye boligtomter eller oppføring av boligbebyggelse. Gjennom reguleringsprosessen settes rammer for fradeling og utbygging og tilrettelegges for tilfredsstillende adkomstforhold og utearealer, samtidig som bebyggelsen sikres en ensartet utforming og helhetlig preg med tilstrekkelig lys og luft rundt bygningene.

I denne saken anfører søker at formålet med arealoverføringen og søknad om dispensasjon er at det ikke lengre er bruk for arealet. Kjøper ønsker større utomhusarealer for på sikt å utbedre eiendommens adkomst og senere søke om oppføring av garasje, slik at eiendommen oppgraderes til dagens standard. I tillegg planlegges arealet brukt til fritidssysler slik som lekestativer og trampoline.

Bygningsmyndigheten bemerker at omsøkt tiltak hverken gjelder oppretting av ny boligtomt eller oppføring av ny bebyggelse, men en arealoverføring av en parsell på ca. 295 m², som innebærer at mottakende eiendom får et noe større utomhusareal. Området er uregulert og består av eksisterende boligtomter og grenser til regulerte boligområder med varierende bebyggelse og tomtestørrelse. Arealet som søkes overført er avsatt til «Boligbebyggelse» i kommuneplanen for Askim.

Vi anser at ettersom det kun dreier seg om en overføring av et relativt lite areal, vil ikke omsøkt tiltak innebære at områdets struktur og utforming endres nevneverdig. Mottakende eiendom får økt areal, likevel ikke slik at eiendommen som sådan vil avvike fra omkringliggende boligeiendommer. Dette taler sterkt for at hensynene bak kravet til reguleringsplan ikke vesentlig tilsidesettes i denne konkrete saken.

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.

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

Fordelene er i all hovedsak individuelle i denne saken. Mottakende eiendom får større utomhusarealer, slik at eiendommen på sikt kan oppgraderes til dagens standard, samtidig som arealet gir større plass til fritidssysler, lekestativer og trampoline. Eiendommen blir med dette mer funksjonell og brukervennlig og fremtidige eiere og brukere av eiendommen vil også dra fordel av større utomhusarealer.

Vi anser at tiltaket i liten grad berører omgivelsene og naboene, eller medfører fortetting, ettersom arealene er avsatt til boligbebyggelse. I tillegg synes fradelingen både økonomisk og praktisk fordelaktig for avgivende eiendom, som ikke lengre har bruk for arealet og ønsker å selge.

Ulemper

Ulempene ved å tillate at kravet til regulering fravikes, er risikoen for at tiltaket ikke får en like omfattende, grundig og demokratisk behandling, som det ville fått gjennom en reguleringsprosess. Ettersom tiltaket kun gjelder overføring av en relativt moderat parsell fra en boligeiendom til en annen, ansees at behovet for en regulering ikke er like stor i denne saken.

Skjønnsmessig vurdering

Ifølge pbl § 19-2 første ledd «*kan*» kommunen gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, dersom de formelle vilkårene etter bestemmelsens annet ledd er oppfylt.

Etter bygningsmyndighetens skjønn ansees at innvilgelse av dispensasjon i denne konkrete saken neppe innebærer at det skapes presedens for at det kan gis dispensasjon fra kravet til regulering for større tiltak, slik som oppretting av ny matrikkelenhet eller oppføring av nybygg eller tiltak som bryter med områdets karakter som sådan. Vi bemerker at ettersom omsøkt endring anses som en forholdsvis moderat utvidelse av etablert eiendom med eksisterende bebyggelse, tilsier forholdsmessighetshensyn at det gis dispensasjon i denne saken.

Vår vurdering beror imidlertid på sakens konkrete forhold og vil neppe medføre økt utbyggingspress i området eller risiko for at kommunen i fremtiden vil kunne bli møtt med at et eventuelt avslag på søknader om tilsvarende tiltak vil innebære usaklig forskjellsbehandling.

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 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.

Pantefrafall

Dersom eiendommen det skal arealoverføres fra har pant eller andre heftelser, må det tinglyses frafall av pant/heftelse før arealoverføringen kan gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at det er kun gitt tillatelse til arealoverføring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, og foretar ingen undersøkelse om pantfracfall eller om det foreligger noen pant på eiendommen.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring uregulert område	6840	1	6840	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Bente Staalesen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Linn Rambøl Skofsrud

Mottakere:

Alf Einar Hallingstad

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.