



Boger Bygg AS
Morten Dahlen

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/951 - 6 / HANRAKNE

30.03.2023

Gbnr 112/16 - Tenorveien 67 - Fradeling av tomt - Dispensasjon og vedtak om deling

Tiltak: Fradeling av tomt
Byggested: Gbnr: 112/16 Tenorveien 67
Tiltakshaver: Tore Svendsby

Vi viser til søknad mottatt 02.02.2021.

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.: 285/23

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet som omsøkt fra gbnr 112/16, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon kommuneplanbestemmelsene § 4-1 (plankravet), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Vilkår for tillatelsen:

Før eiendommen tillates opprettet må det foreligge avkjøringstillatelse fra Viken fylkeskommune. Det kan søkes på felles elektronisk løsning på vegvesenets [hjemmesider](#).

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.

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>.

Tiltaket

Oppretting av ny matrikkelenhet på omtrent 1 000 m² fra eiendommen med gbnr 112/16. Tillatelsen er gitt på grunnlag av søknad og situasjonsplan mottatt 2. februar 2021.

Saksgang/historikk

Søknad kom først inn til kommunen 02.02.2021. Det ble etterspurt geoteknisk utredning og dispensasjonssøknad i mangelbrev 05.02.2021. 10.11.2022 mottok kommunen nye opplysninger i saken. Søknaden ble komplett etter at dokumentasjon på fornyet nabovarsling og geoteknisk rapport forelå 03.01.2023.

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

Det er ikke innhentet uttalelser fra andre myndigheter da deres myndighetsområder ikke anses for å være berørt i saken. Etter at delingstillatelse er gitt, må tiltakshaver selv innhente avkjøringstillatelse fra Viken fylkeskommune.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Eidsberg kommune (PlanID 0125201601). Det omsøkte arealet er hovedsakelig vist som nåværende boligformål, men en liten teig i øst er vist som LNF-areal der spredt boligbygging er tillatt. Tiltaket er i tråd med planens formål, men i strid med kommuneplanbestemmelsenes § 4.1:

«I områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.»

Omsøkt tiltak er heller ikke omfattet av unntakene i § 4.2. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet som behandles i et eget kapittel under.

Vei og adkomst

Som vist i situasjonsplan. Tiltakshaver har ikke innhentet samtykke til adkomst fra FV 1246 Tenorveien. Dette må innhentes før eiendommen kan opprettes. Viken fylkeskommune gir normalt ikke avkjøringstillatelse for det foreligger delingstillatelse fra kommunen når tillatelsen er avhengig av dispensasjon.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 02.02.2021.

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. Ny grenselinje mot den nye eiendommen skal gå minst 4 meters avstand fra vegglivet på eksisterende bolig i Tenorveien 67. For søknadspliktige terrasser og terrasser unntatt fra søknadsplikt gjelder andre avstandskrav.

Sikkerhet mot fare

Eiendommen ligger på havavsetninger, til dels tykke avsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 19.10.2022 foretatt av Geoteknikk AS. Rapporten konkludere med at det ikke er problematisk tilknyttet fradeling av tomt på Tenorveien 67. Ut ifra de grunnundersøkelser som er gjennomført i området vurderes eiendommen som egnet til eventuell fremtidig utbygging av bolig.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Den nye eiendommen kan tilknyttes offentlig vann- og avløp, jf. pbl § 27-1 og 27-2. Det foreligger erklæring fra eier av naboeiendommen med gbnr 112/17 om at den nye eiendommen kan koble seg til private stikkledninger på denne eiendommen. Tiltakshaver må kontakte VA-forvaltning i Indre Østfold kommune for å finne den mest hensiktsmessige påkoblingsløsningen for den nye eiendommen.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver ved igangsettingstillatelse.

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 plankravet i kommuneplanbestemmelsen § 4.1. Tiltakshaver begrunner dispensasjonssøknaden med at tiltakshaver kan bidra til å møte en økende etterspørsel etter bolig i området, og at eiendommen utnyttes på en mer hensiktsmessig måte. En ny tomt vil være en naturlig fortetning av eksisterende boligområde og vil ikke være sjenerende for tilliggende naboer. Han skriver videre at innvilgelse av dispensasjonssøknaden ikke vil være til hinder for å gjennomføre en fremtidig

planprosess på en hensiktsmessig og helhetlig måte, og vil ikke medføre dårligere utnyttelsesmuligheter av naboeiendommer eller omkringliggende arealer. På bakgrunn av dette er det tiltakshavers oppfatning at hensynet bak bestemmelsen om plankrav er ivaretatt ved å tillate dispensasjon.

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:

Formålet med et generelt plankrav er gjennom en planprosess å fastsette mer i detalj hvordan et areal innenfor et konkret område skal benyttes. Hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares, og det er åpent hva arealet skal brukes til. I slike tilfeller vil allmennheten, offentlige instanser, naboer og andre berørte ha et særlig behov for å kunne uttale seg. Gjennom en planprosess vil man kunne sikre en demokratisk og helhetlig utvikling av arealutnyttelsen i et område, og viktige forhold som bomiljø, trafikk, teknisk infrastruktur etc. vil kunne sees i sammenheng med videre utvikling. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har, eller vil kunne få, større virkninger for et område. Dess større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, dess mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

I denne saken er det søkt om å opprette én ny matrikkelenhet på ca. 1 000 m² i et allerede etablert boligområde. Eiendommen er hovedsakelig avsatt til boligbebyggelse i gjeldende arealplan, og bygningsmyndigheten anser derfor at er lite hensiktsmessig å kreve at det skal utarbeide ny reguleringsplan for å dette enkle tiltaket. Vår vurdering er derfor at en dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet, ikke vil medføre at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

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.

Nasjonale eller regionale interesser blir ikke berørt i saken.

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. Vilåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er derfor 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 at utbyggingen foretas i et område som allerede er etablert og avsatt til boligbebyggelse. Det er videre en fordel at det legges til rette for en hensiktsmessig bruk av arealene innenfor arealbegrensningen. Eiendommen er allerede bebygd og utbyggingen er i samsvar med formålet i kommuneplanen. Tiltaket vil heller ikke vanskeliggjøre en eventuell fremtidig regulering av eiendommene. Området vil heller ikke fremstå som hardt utbygd etter en deling da eiendommen er på hele 3 325 m².

Presedensfaren vurderes til å være liten, og vil uansett være begrenset til eiendommer av tilsvarende størrelse innenfor området. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det vil være vesentlige ulemper forbundet med å dispensere fra plankravet i dette tilfellet siden tiltaket fremstår som relativt moderat, og ikke kommer i konflikt med de hensyn som et plankrav skal ivareta. Forholdet til allmennheten vil forbli uforandret etter tiltaket. Bygningsmyndigheten konkluderer etter dette med at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Vilårene i plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum er dermed oppfylt, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Konklusjon:

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges på bakgrunn av kommunens frie skjønnsutøvelse.

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 når kommunen får oversendt avkjøringstillatelse fra Viken fylkeskommune.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	0,75	5130	
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring uregulert område	6840	0,75	5130	

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyret er redusert med 25 % på grunn av oversittet saksbehandlingsfrist, jf. pbl § 21-7. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Bente Staalesen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Mottakere:
Boger Bygg AS

Mottakere:
Boger Bygg AS

Tore Svendsby

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.