



Kari Vollebekk  
Mellebyveien 359  
1878 Hærland

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4849 - 5 / HANRAKNE

Dato:

09.12.2022

## Gbnr 300/26 - Mellebyveien 359 og 359A - Oppretting matrikkelenhet - Vedtak om deling

Tiltak: Oppretting matrikkelenhet  
Byggested: Gbnr: 300/26 Mellebyveien 359 og 359A  
Tiltakshaver: Kari Vollebekk

---

Vi viser til søknad mottatt 16.05.2022.

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.: 1005/22

### Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet som omsøkt, fra gbnr 300/26, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

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 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**

Oppretting av ny matrikkelenhet på omtrent 600 m<sup>2</sup> fra eiendommen gbnr 300/26. Tillatelsen er gitt på grunnlag av situasjonsplan mottatt 15.09.2022.

### **Saksgang/historikk**

- Søknaden kom først inn til kommunen 16.05.2022.
- Det ble sendt ut mangelbrev 03.06.2022 der det bl.a. ble etterspurt dispensasjonssøknad og revidert situasjonsplan.
- Komplette søknad ble mottatt 15.09.2022.

### **Naboforhold og andres kommentarer**

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av naboeiendommer. Det anses at deres interesser ikke blir berørt av delingssøknaden.

### **Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk**

Det er ikke innhentet uttalelser eller tillatelser fra andre myndigheter da saken ikke berører andre lovverk.

### **Plangrunnlag**

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplan for Eidsberg 2016 – 2028 der den omsøkte eiendommen er vist som LNF-område der det bare er tillatt med tiltak i tilknytning til landbruk og annen stedbunden næring.

### **Vei og adkomst**

Endres ikke.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det blir tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering både på avgivereiendommen og den mottagende eiendommen etter fradelingen.

### **Tomteplassering og avgrensning**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.09.2022, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Grensen mellom eiendommene skal gå i en rett linje nord/syd-minimum 1 meter vest for garasjen på avgivereiendommen.

Kommunen anser at en slik plassering ikke vil medføre vesentlige ulemper for naboeiendommen med hensyn til brannsikkerhet, solforhold og kvalitet på uteoppholdsarealer. Vi gjør oppmerksom på at bygningsmyndigheten tidligere har gjort tiltakshaver oppmerksom på muligheten til å gi nabosamtykke til plassering, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

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.

### **Vann og avløp**

Endres ikke.

### **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 LNF i kommuneplanens arealdel Eidsberg kommune og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Tiltakshaver begrunner søknaden med at det ikke lenger er behov for å ha to boliger på samme tomt og ønsker derfor å opprette en ny matrikkelenheter for bolig nr. 2.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift, 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 å dele opp en boligeiendom med to påstående eneboliger, beliggende i et område avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel, på to ulike registerenheter.

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at en dispensasjon ikke setter hensynet bak arealformålet LNF vesentlig til side. Dette begrunnes med at boligene allerede er oppført på den eksisterende eiendommen. Den siste eneboligen ble oppført etter tillatelse fra Eidsberg kommune 25.10.2006, mens den første er synlig på flybilder over eiendommen så tidlig som i 1964, før plan- og bygningsloven ble innført. Det faktum at bebyggelsen allerede er oppført, vil etter bygningsmyndighetens oppfatning veie opp for den tilsidesettelsen av LNF-formålet som eventuelt oppstår ved å gi dispensasjon LNF-formålet for denne delingssøknaden, jf. krav til dispensasjon i pbl § 19-2.

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, er blant annet prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Det er bygningsmyndighetens vurdering at ingen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum anses dermed som oppfylt.

Regionale eller statlige 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.

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 ved tiltaket vil hovedsakelig være av privatøkonomisk karakter for tiltakshaver som får muligheten til å opprette en egen eiendom for bolig nr. 2, som deretter blir fritt omsettelig i markedet. Etter bygningsmyndighetens syn er det ingen vesentlige ulemper ved å gi dispensasjon i saken. Landbruksinteresser berøres ikke ved en deling og en oppretting av en ny matrikkelenhet vil mange ganger være en bedre måte å ivareta vedlikehold og langsiktig eierstruktur på enn mer tilfeldig utleie.

Etter en samlet vurdering har derfor kommunen kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dennesaken.

#### **Konklusjon:**

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges derfor på bakgrunn av kommunens frie skjønn da en ikke finnes noen rimelig grunn til å avslå søknaden.

#### **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.

### Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360
Oppretting matrikkelenhet og arealoverføring uregulert område	6840	1	6840

Faktura ettersendes tiltakshaver. 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.*

Mottakere:  
Kari Vollebakk

## **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.