



Jens Arne Bråte
Vienveien 45
1825 Tomter

Deres ref.:

Vår ref.:

22/8753 - 8 / HANRAKNE

Dato:

22.08.2023

Gbnr 810/1 - Vienveien 45 - Vedtak om arealoverføring

Tiltak:	Arealoverføring	
Byggested:	Gbnr: 810/1	Vienveien 45
Tiltakshaver:	Jens Arne Bråte	

Vi viser til søknad mottatt 30.09.2022.

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.: 721/23

Vedtak:

- Indre Østfold kommune gir tillatelse til arealoverføring av et areal på omtrent 200 m² som omsøkt fra gbnr 810/1 til gbnr 801/17, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1. Arealet er vist i situasjonsplan mottatt 03.07.2023. Det gis ikke tillatelse til arealoverføring utover det som fremgår av vedtak etter jordloven § 12 av 17.08.2023 fra Enhet Landbruk Indre Østfold kommune.
- Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF), 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

Arealoverføring av ca. 200 kvadratmeter fra landbrukseiendommen med gbnr 810/1 til boligeiendommen med gbnr 810/17.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av revidert situasjonsplan mottatt 03.07.2023 og vedtak etter jordloven datert 17.08.2023.

Saksgang/historikk

Søknaden kom først inn til kommunen 28.09.2022. Dispensasjonssøknad og målsatt situasjonsplan ble etterspurt i mangelbrev av 03.11.2023. Søknaden ble komplettert 03.07.2023 da tiltakshaver sendte inn søknad om dispensasjon. Delingssamtykke etter jordlovens § 12 fra Enhet landbruk Indre Østfold kommune forelå 17.08.2023.

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 arealoverføringen.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

Enhet landbruk i Indre Østfold kommune har behandlet søknad om deling etter jordloven. Vedtak følger vedlagt. Landbrukskontoret gir delingssamtykke til et areal på ca. 200 kvadratmeter nordvest for eiendommen 810/17. Den delen av søknaden som gjelder buffersonen mellom boligeiendommen og jordbruksarealet gis det ikke delingssamtykke for. Landbrukskontoret skriver følgende:

«I dette tilfellet er det allerede liten avstand mellom bolig og dyrket mark, og det er ikke ønskelig å redusere denne kantsonen ytterligere. Det vurderes at en fradeling av arealet kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.»

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Hobøl kommune (PlanID 0138201401) der det omsøkte arealet er vist som LNF-område der det bare er tillatt med tiltak som har tilknytning til landbruk eller annen stedbunden næringsvirksomhet. Omsøkt arealoverføring er i strid med arealformålet i planen. Det er søkt om dispensasjon fra forholdet som behandles i eget kapittel under.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Tomteplassering og avgrensning

Kommunen godkjenner tomteavgrensning som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.07.2023 og godkjent fradelt i delingssamtykke etter jordloven § 12 av 17.08.2023.

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 i Hobøl kommune.

Tiltakshavers begrunnelse er todelt. Søknaden om å få overført bufferarealet mellom bolighuset og jordbruksarealet begrunnes med at det blir enklere å klippe gress og å holde området pent. Den delen av søknaden som gjelder en teig på 10 x 20 m som i dag brukes av landbrukseiendommen som snuplass, er tenkt brukt til tomt for biofyrt fyringsanlegg og vedlager for oppvarming av eneboligen.

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:

Hovedhensynet bak arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål er å sikre og bevare egnede områder til landbruksdrift og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet og den naturlige vegetasjonen urørt. Arealformålet skal også hindre fortetting av boliger og annen nedbygging av disse områdene. I natur- og friluftsområdene skal også allmenhetens ferdselsmuligheter opprettholdes.

I denne saken søkes det om dispensasjon for arealoverføring av to teiger på til sammen ca. 335 kvadratmeter fra landbrukseiendommen gbnr 810/1 til boligeiendommen gbnr 810/17. Begrunnelsen er både et ønske om litt mer areal til hage rundt bolighuset og tilleggstomt som kan romme fyringsanlegg og vedlager for boligeiendommen.

Landbrukskontoret skriver i sitt delingssamtykke at en fradeling av arealet som ønskes brukt til

fyringsanlegg og vedlager, kan tillates fradelt. Arealet er registrert som « annet areal », og ligger som et restareal mellom snuplass for tømmertransport og dyrket mark. Landbrukskontoret kan ikke se at en fradeling av dette arealet vil føre til drifts- eller miljømessige ulemper for drift av landbrukseiendommen eller for landbruket generelt i området.

For arealet som ligger mellom boligen og dyrket mark, vurderer Landbrukskontoret det som uheldig å fradele dette. For å unngå mulige konflikter mellom bolig og drift av dyrket mark, som f.eks. støv, støy eller annet i forbindelse med drift av jordbruksarealer er det ønskelig å ha avstand mellom bolig og dyrket mark.

Landbrukskontoret skriver videre at i dette tilfellet er det allerede liten avstand mellom bolig og dyrket mark, og det er ikke ønskelig å redusere denne kantsonen ytterligere. Det vurderes at en fradeling av arealet kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området.

Bygningsmyndigheten støtter seg på landbrukskontorets vurdering og finner på bakgrunn av dette at en dispensasjon fra LNF-formålet ikke setter hensynet bak vedtatt arealformål vesentlig til side for den delen av det omsøkte arealet som er tenkt brukt til fyringsanlegg og vedlager.

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.

Bygningsmyndigheten har vurdert om nasjonale eller regionale interesser blir vesentlig tilsidesatt i saken og har kommet frem til at det ikke er tilfelle ettersom det berørte arealet er for lite til å ha noen betydning utover det helt lokale.

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 ved en dispensasjon. Bygningsmyndigheten anser at vilkåret for å kunne gi dispensasjon i pbl § 19-2 første punktum er oppfylt.

Vurdering punkt 2:

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnmessige 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 en dispensasjon er først og fremst at boligeiendommen tilegner seg nødvendig areal slik at det blir plass til et miljøvennlig fyringsanlegg og vedlager på tomta uten at det får negative konsekvenser for landbruket på stedet eller i området.

Ulemper ved en dispensasjon, kan være at det skapes en presedens eller forventning om at andre eiendommer i nærområdet kan få innvilget dispensasjon fra arealformålet i delingssaker. Til dette vil bygningsmyndigheten bemerke at en dispensasjonen beror på en grundig helhetsvurdering av omstendighetene i den konkrete sak, og det er ikke gitt at det vil bli gitt dispensasjoner for liknende tiltak innenfor samme område.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Bygningsmyndigheten anser at vilkåret for å kunne gi dispensasjon i pbl § 19-2 andre punktum er oppfylt.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten finner på dette grunnlag at vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Lovens krav er oppfylt og søknad om dispensasjon innvilges på bakgrunn av kommunens frie skjønn. Bakgrunnen for avgjørelsen er langvarig dispensasjonspraksis og hensiktsmessighetsvurdering av den konkrete saken.

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.

Pantfracfall

Dersom eiendommen det skal arealoverføres fra har pant eller andre heftelser, må det tinglyses fracfall 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

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

Tiltak	Pris	Antall	Sum
Arealoverføring i uregulert område	6 840	1	6 840
Behandling av dispensasjon fra arealformålet	8 360	1	8 360
Jordlovsbehandling	2 000	1	2 000

Faktura ettersendes tiltakshaver. Gebyr for oppmåling kommer i tillegg.

Hilsen

Nora Kristine Føyen
Byggesaksbehandler
Byggesak

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 810/1 - Vienveien 45 - Arealoverføring - Vedtak etter jordloven

Kopi til:

Mottakere:

Jens Arne Bråte

John Egil Filtvedt

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.