



Alfa Øst AS
Fålesloråsen 33
1407 VINTERBRO

Deres ref.:

Vår ref.:

21/2493 - 3 / TOBHOYV

Dato:

17.06.2021

Gbnr 874/10 - Holoveien - Fradeling og opprettelse av ny grunneiendom - Vedtak om deling

Tiltak: Fradeling og opprettelse av ny grunneiendom
Byggested: Gbnr: 874/10 Holoveien
Tiltakshaver: Alfa Øst AS

Vi viser til søknad mottatt 31.03.2021.

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.: 302/21

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til oppretting av matrikkelenhet med et areal på ca 1000 m² som omsøkt fra gbnr 874/10, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon bestemmelse § 8 bokstav a til kommuneplanens arealdel for Hobøl 50 meter byggeforbud mot vei, jf. veglovas bestemmelser, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Vilkår for tillatelse:

- Det må omsøkes og godkjennes avkjøringstillatelse til fylkesvei 1022 for fradelt eiendom før endelig opprettelse.

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). 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

Fradeling og opprettelse av ny grunneiendom

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 23.04.2021

Saksgang/historikk

Søknad om deling av eiendom kom til kommunen 31.03.2021. Den ble komplettert 23.04.2021 og ble endelig komplett ved uttalelse til dispensasjon fra Viken fylkeskommune datert 26.05.2021.

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

Søknaden ble sendt på høring til Viken fylkeskommune 29.04.2021. Det er ingen merknader til dispensasjonen.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2026 for Hobøl kommune planID 0138201401.

Tiltaket er i strid med veglovas bestemmelser om 50 meter avstand til fylkesvei. Det er søkt om dispensasjon fra dette forholdet.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Det er satt vilkår for tillatelsen at det må godkjennes avkjøringstillatelse for eiendom nr. 2.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering.

Beliggenhet og høydeplassering

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 23.04.2021, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Ansvarlig søker bekrefter at det er fjell i dagen på store deler av eiendommen. Det vurderes derfor at det er tilstrekkelig sikkerhet for eiendommene.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet VA fra Hobøl Vannverk.

Hobøl Vannverk SA har også vært på befaring på tomten og godkjent plasseringen av boligene.

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 veglovas bestemmelser om avstandskrav – 50 meter fra fylkesvei.

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.

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.

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:

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafikksikkerheten 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.

Det omsøkte tiltaket vil plasseres 20 meter unna senter vei. Den tilgrensende fylkesveien er en lite trafikkert vei med lite støy. De prosjekterte boligene er også plassert i lik avstand som eksisterende boliger langs Holoveien og vil dermed inngå i et helhetlig uttrykk. Holoveien er også såpass lite trafikkert at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil utfordre behovene for eventuelt fremtidig utvidelse og vedlikehold av fylkesveien.

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.

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.

Eiendommen ligger i kommuneplanens S1 område for spred utbygging der det er tillatt med 1 fradeling per år. En dispensasjon i dette tilfellet vil realisere en ny boligtomt i området som etter bygningsmyndigheten skjønn ellers tilfredsstillende kravene til spredt bebygde boligeiendommer. De to eiendommene vil ligge inntil boligtomter både i øst og i vest i direkte tilknytning til fylkesvei i tilnærmet lik avstand til vei som eksisterende boliger langs veien.

Ulemper ved en dispensasjon i dette tilfellet er presedensvirkninger. Også fremtidige konsekvenser for areal, transport og infrastruktur knyttet til spredt utbygging må tas med i beregningen. Summen av mange dispensasjoner kan føre til en uheldig utvikling av bosetningsmønsteret i kommunen. Det er likevel et ønske om at det skal bo folk i hele kommunen. De nye tomtene blir som nevnt plassert i et allerede utbygd felt med god infrastruktur.

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 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

Søknadspliktige 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:

Mottakere:

Alfa Øst 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.