



Heller Entreprenør As
Trøgstadveien 121
1814 Askim

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/9416 - 7 / HANRAKNE

12.03.2024

Gbnr 194/45 - Husebyveien 10 - Arealoverføring - Vedtak om deling

Tiltak: Arealoverføring
Byggested: Gbnr: 194/45 Husebyveien 10
Tiltakshaver: Ingar Nicolaisen

Vi viser til søknad om arealoverføring mottatt 22.11.2023.

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.: 190/24

Vedtak:

1. Indre Østfold kommune gir tillatelse til arealoverføring som omsøkt fra gbnr 194/1 til gbnr 194/45, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 26-1.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluftsliv (LNF), jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf § 19-2.

Følgende vilkår ligger til grunn for tillatelsen:

1. Før arealoverføringen kan registreres i matrikkelen må eiendommene gbnr. 194/1, 194/21 og 194/31 sammenføres, jf. matrikeloven § 10. Skjema for [Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter](#) skal benyttes.
2. Senest på dato for oppmålingsforretningen må det foreligge signert erklæring om arealoverføring.

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

Arealoverføring av ca. 600 kvadratmeter tomteareal fra landbrukseiendommen med gbnr 194/1 til boligeiendommen med gbnr 194/45.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av revidert situasjonsplan mottatt 07.12.2023 og vedtak etter jordloven § 12 datert 27.02.2024.

Saksgang/historikk

Søknad om arealoverføring og dispensasjon kom først inn til kommunen 22.11.2023. Revidert situasjonsplan og erklæring om arealoverføring ble etterspurt i mangelbrev av 01.12.2023. Søknaden ble komplettert 07.12.2023 da tiltakshaver sendte inn revidert situasjonsplan. Søknaden ble komplett da delingssamtykke etter jordlovens § 12 fra Enhet landbruk Indre Østfold kommune forelå 27.02.2024.

Naboforhold og andres kommentarer

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for varsling til eierne av gbnr 194/36. Eiendommens hjemmelshaver er død, og dødsboet eller boets adresse fremgår ikke av matrikkelen. Vi viser til departementets uttalelse av 18.01.2022.

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. 600 kvadratmeter fra eiendommen Husebyveien 65, gnr. 194, bnr. 1, som tilleggsareal til Husebyveien 10, gnr. 194, bnr. 45. Landbrukskontoret skriver følgende:

«Vi ser ikke at det er vesentlige samfunnsmessige forhold som taler mot en fradeling i denne saken. De momenter som taler mot en fradeling bør ha stor vekt hvis man skal avslå søknaden, så konklusjonen blir dermed at en samlet vurdering etter jordloven § 12, tilsier at deling kan tillates.»

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er kommuneplanens arealdel Indre Østfold kommune (PlanID 3014202101) 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 07.12.2023 og

godkjent fradelt i delingssamtykke etter jordloven § 12 av 27.02.2024. Oppmålingsforretningen skal ta hensyn til at avstander fastsatt i pbl. § 29-4 er oppfylt.

Kommunen gjør oppmerksom på at grenselinjer mellom eiendommen 194/45 og eiendommene 194/1 og 194/36 ikke har en tilfredsstillende koordinatfesting, og at det må tas høyde for at disse grenselinjene må påvises før arealoverføringen kan gjennomføres.

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 Indre Østfold kommune.

Tiltakshavers begrunner søknaden med at boligtomta i minste laget og ønskes utvidet da tidligere garasje er delvis oppført på naboeiendommen etter samtykke fra nabo, og da på en del av det arealet som nå ønskes innlemmet i gbnr 194/45. Søker skriver videre at det ønskede tilleggsarealet ikke er egnet til, eller beregnet benyttet til oppføring av noen ny bolig, bare for å forbedre dages bruk av eiendommen.

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 friluftformål 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 ferdelsmuligheter opprettholdes.

I denne saken søkes det om dispensasjon for arealoverføring av en teig på ca. ca. 600 kvadratmeter fra landbrukseiendommen gbnr 194/1 til boligeiendommen gbnr 194/45. Begrunnelsen er et ønske om å utvide boligtomten på en slik måte at eiendommens bygninger kommer innenfor tomtegrensene. Landbrukskontoret skriver i sitt delingssamtykke at det ikke er samfunnsmessige forhold som taler mot en fradeling av dette arealet. Byggningsmyndigheten 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.

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. Byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten 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.

Byggningsmyndigheten 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. Byggningsmyndigheten 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 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.

Fordelene ved en dispensasjon er først og fremst at boligeiendommen tilegner seg nødvendig areal slik at det blir plass til alle oppførte bygninger på tomten 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 byggningsmyndigheten bemerke at en dispensasjon 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 byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet. Byggningsmyndigheten anser at vilkåret for å kunne gi dispensasjon i pbl § 19-2 andre punktum er oppfylt.

Konklusjon

Byggningsmyndigheten 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, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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.

Innsendt erklæring om arealoverføring er kommet per e-post og er ikke signert. Denne må innsendes i original med inkluderte signaturvedlegg senest på dato for oppmålingsforretningen.

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	8 680	1	6 840
Jordlovsbehandling	2 000	1	2 000
Dispensasjonsbehandling – endret arealbruk	16 120	1	8 360

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.

Kopi til:
Ingar Nicolaisen

Mottakere:
Heller Entreprenør 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 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.