



Sh Prosjekt As
Postboks 65
1851 MYSEN

Dato	Saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.
30.07.2019	Cecilie Desiré Bergsholm	19/561 - 6	

Gbnr 63/374 - Hølandsveien 88 - Rammetillatelse og dispensasjon - Oppføring verksted

Melding om vedtak fra Trøgstad kommune

Med hjemmel i delegasjonsreglementet vedtatt 03.05.2016 og delegert fullmakt, er det fattet følgende vedtak:

Delegasjonssaknr.: 87/19

Tiltak: Oppføring verksted
Byggested: 63 374 Hølandsveien 88
Tiltakshaver: Baastad Mekaniske As
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt As

Søknaden er behandlet etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad om oppføring verksted med tegninger, situasjonskart og beskrivelser mottatt 16.05.2019, 28.06.2019 og 29.07.2019, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 20-1.
2. Erklæring om ansvarsrett må til enhver tid være sendt til kommunen før arbeidene settes i gang. Ansvarlig søker skal til enhver tid sørge for at kommunen har oppdatert gjennomføringsplan, jfr. SAK10 § 5-3, 4. ledd.
3. Ansvarlige foretak skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.
4. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) for oppføring av verksted med kontorer og lager, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:



- Tillatelse fra Arbeidstilsynet, jf. pbl § 21-4 fjerde ledd
- Oppdatert situasjonsplan som viser avkjøring og biloppstillingsplasser
- Søknad om sanitærabonnement
- Nødvendig tinglyste rettigheter for vann- og avløpsledninger over annen privat grunn, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2 første ledd

Før brukstillatelse kan gis, må avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg være opparbeidet, jf. pbl § 18-1.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse gis etter at fullstendig søknad etter pbl § 21-2 femte ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Tiltaket

Oppføring av verksted med BYA 1 620 m².

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse kom inn til kommunen 16.05.2019. Søknaden manglet noe dokumentasjon. Komplette søknad kom inn til kommunen 29.07.2019.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uttalelse fra andre myndigheter

Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet før igangsettingstillatelse gis.

Plangrunnlag

Gjeldende plangrunnlag er reguleringsplan for Skramrudskogen Vest, vedtatt 20.12.1974 (PlanID 19740001) og kommuneplan 2018-2029 vedtatt 07.02.2018 (PlanID 201601). Eiendommen omfattes av arealformål handel i reguleringsplanen og i kommuneplanen av arealformål næringsvirksomhet. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealformål som ved motstrid går foran den eldre reguleringsplanen, men er i strid med plankrav i kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a). Søknad om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) er datert 29.07.2019.

Vei og adkomst

Før igangsettingstillatelse kan gis må det sendes inn oppdatert situasjonsplan som viser avkjøring. Avkjøringstillatelse kan gis av kommunen for avkjøring til kommunal vei som grenser til eiendommen.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Før igangsettingstillatelse kan gis, må det sendes inn situasjonsplan som viser planlagt parkeringsløsning for eiendommen.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassing

Høydeplassingeringen godkjennes til kote 178.2 moh for overkant ferdig gulv i første etasje, jf. pbl § 29-4 første ledd.



Plassering av tiltaket skal utføres i henhold til dette vedtaket og godkjente tegninger. Tiltakets plassering skal koordinatberegnes, før utsetting av hushjørner på tomta. Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringsøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. § 8-1, 5. ledd.

Sikkerhet mot fare

Det er ingen fare for skred, ras eller flom på eiendommen.

Forholdet til naturmangfoldet

Søknaden er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8 til 12, og vi kan ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne. Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. 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. Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. Miljøforsvarlige teknikker blir ivaretatt jf. §12.

Vann- og avløp

Det må søkes om sanitærabonnement før igangsettingstillatelse kan gis.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Alle faste kulturminner fra før år 1537 er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4 første ledd. Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringsone rundt kulturminnet. Tiltakshaver har stanse- og meldeplikt hvis det viser seg at et igangsatt arbeid kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne på en måte som beskrevet ovenfor. Denne plikten oppstår når en avdekker automatisk fredete kulturminner som en på forhånd ikke vet om, eller ikke har grunn til å anta er til stede. Melding om funn innrapporteres til regional kulturminneforvaltning umiddelbart. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkår for dette. Dersom det foreligger særlige grunner kan 3- ukersfristen forlenges.

Dispensasjoner

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) for oppføring av verksted med kontorer og lager.

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, eller i lovens formålsbestemmelse, 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:

Hensynene bak plankrav er å sikre en helhetlig og overordnet vurdering av hvordan et område skal benyttes, utformes eller bevares for å sikre effektiv og bærekraftig bruk av arealer og bygninger, hvor også hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning spiller en stor rolle. En helhetlig planlegging vil ha stor betydning for et områdets endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på områdets bo- og bygningskvalitet. En stykkevis utbygging uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet tillatte utnyttelsesgrader, byggegrenser, utforming av bygninger, grøntområder og områder for nødvendig infrastruktur, vil kunne gi uheldig utslag for området som helhet, og kan vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygget til slutt. Videre må plankrav sees i sammenheng med krav til konsekvensutredning og virkningene tiltaket får for miljøet og samfunnet.

Det søkes i denne saken om dispensasjon for oppføring av bygning til næringsvirksomhet på en ubebygget eiendom. Bygget skal inneholde verksted for produksjon, kontorer og lagerrom. Eiendommen er på omtrent 5000 m², og ligger innenfor en eldre reguleringsplan, men arealformålet i kommuneplan 2018-2029 går foran, da arealformålene ikke er sammenfallende, jf. kommuneplanbestemmelse § 2.2. På eiendommens nord- og østside er det eksisterende næringsbebyggelse, og på sør- og vestsiden ligger et grøntområde. På andre siden av grøntområdet på vestsiden er det et boligområde.

Det er i dette tilfellet snakk om utbygging på en eiendom i utkanten av reguleringsplan fra 1974, hvor øvrige eiendommer i all hovedsak er utbygget. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil omsøkte tiltak derfor ikke gi uheldige utslag for utbygging i området for øvrig, da området allerede har fått sin karakter og utforming, og nødvendig infrastruktur er sikret. Videre mener bygningsmyndigheten at tiltaket passer godt inn i omgivelsene og med omkringliggende bebyggelse. Omsøkte tiltak har etter bygningsmyndighetens vurdering gode visuelle kvaliteter i seg selv og det vil ikke stikke seg nevneverdig ut. Det vil fremdeles være grøntområder rundt eiendommen som skjermer boligområdene fra dette næringsområdet. Det er ikke krav om konsekvensutredning for planlagt virksomhet, og tiltaket vil ha liten innvirkning på miljø og samfunn, i form av for eksempel støv og støy, da virksomheten skal foregå innendørs. Virksomheten vil medføre noe trafikk, men etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke trafikken overstige det som måtte kunne aksepteres i dette området med allerede etablert næringsvirksomhet, og som i kommuneplanen er avsatt til næringsområde. Krav til parkeringsplasser følger av kommuneplanens bestemmelser. Medvirkning er ivare tatt gjennom varsling til berørte naboer.

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 disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.



Byggningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hovedhensynene bak plankravet i kommuneplanbestemmelse § 4.1 bokstav a) 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.

Søker oppgir at tiltaket vil bidra til fortetting og utfylling av eksisterende næringsområde, samt bidra til en bedre utnyttelse av allerede regulerte områder. Byggningsmyndigheten er enig i at det er en fordel at eksisterende ubebygde områder benyttes til sitt formål, og eiendommen egner seg godt til omsøkte tiltak. Det er en fordel at slik næringsbebyggelse ligger samlet og er i sentrumsområder med god infrastruktur. Da omsøkte tiltak ikke er av en slik karakter at det er krav om konsekvensutredning, og med tanke på tiltakets størrelse og omfang sett opp mot eiendommens størrelse og plassering, mener byggningsmyndigheten det er samfunnsøkonomisk og ressursmessig fornuftig at ubebygde eiendommen i dette tilfellet kan bebygges uten ny planprosess.

En ulempe ved å dispensere fra plankravet er at det kan gi presedensvirkning. Byggningsmyndigheten vurderer likevel denne ulempen til å ha liten betydning i denne saken, da øvrige eiendommer i området rundt er utbygd. Omsøkte tiltak vil etter byggningsmyndighetens vurdering ikke medføre vesentlig ulemper for bokkvaliteten eller miljøet i omkringliggende områder. Etter byggningsmyndigheten syn er det ingen andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet, og etter en samlet vurdering har derfor byggningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon i dette tilfellet er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Konklusjon:

Plan- og byggningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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.

Kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf. pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og byggningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf. pbl § 25-1. Plan- og byggningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.



Avfall

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK10 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker. For tiltak som krever uavhengig kontroll skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov. Kommunen kan utstede ferdigattest også der det foreligger bagatellmessige overtredelser av krav i eller i medhold av denne lov.

Plan- og bygningsmyndighetene skal ha tegninger som viser tiltaket slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i pbl § 21-10 foreligger.

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 Trøgstad 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.

Gebyr

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

Beskrivelse	Antall	Beløp
Bygg som måles etter areal – over 600 m ²	1	26370
Beregningsfaktor for tiltaksklasse 2	1	x 1,3
Dispensasjonssøknad – delegert behandling	1	4460
Totalt gebyr å betale		38741

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen
Hans Gunnar Raknerud
avdelingsleder
Byggesak og regulering

Cecilie Desiré Bergsholm
Saksbehandler byggesak og spredt avløp
Byggesak og regulering

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.



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 Trøgstad 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 Trøgstad 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 Trøgstad 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 retts hjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens 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 saks kostnader.