



Multiconsult Norge As
Postboks 265 Skøyen
0213 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

23/3685 - 9 / MONLUN

01.08.2023

Gbnr 655/15 - Karoline Sandviks vei 18 - Sanering av renseanlegg - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Sanering av renseanlegg
Byggested: Gbnr 655 / 15 Karoline Sandviks vei 18
Tiltakshaver: Indre Østfold kommune
Ansvarlig søker: Multiconsult Norge As

Vi viser til søknad mottatt 26.04.2023. 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.

Delegasjonssaksnr: 676/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 26.04.2023, komplett dato 10.07.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for tiltak i LNF-områder, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
3. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for tiltak langs vassdrag, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Vedtaket er gyldig 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.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.
2. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket

Sanering av renseanlegg for avløp. Totalt BRA som rives er 1030 m². Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsskart for rivning mottatt 26.04.2023.

Saksgang/historikk

Søknad mottatt 26.04.2023. Mangelbrev sendt 11.05.2023. Mottatt etterspurt dokumentasjon 06.06.2023. Søknad sendt til uttalelse hos NVE, Statsforvalter og Viken fylkeskommune, 13.06.2023. Mottatt uttalelse fra Viken fylkeskommune 21.06.2023, NVE 28.06.2023 og Statsforvalteren 10.07.2023. Søknad komplett 10.07.2023.

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/behandling etter andre lovverk

Viken fylkeskommune, 21.06.2023

Vannmiljø: Presiserer det generelle målet om at alle vannforekomster minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden.

Avdelingen for Kulturarv har ingen merknader.

Vedlegger også uttalelsen i sin helhet.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 28.06.2023

Anfører at Multiconsult sin plassering av tiltaket i K0 tas til etterretning og forutsetter at kommunen påser at forutsetningene i rapporten (med referanse 10248261-01-RIG-NOT-001) legges til grunn for realisering av tiltaket. Ellers ingen merknader.

Vedlegger også uttalelsen i sin helhet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 10.07.2023

Vedlegger uttalelsen i sin helhet.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Trøgstad (Plan ID 0122201601) i et LNF-område. Tiltaket er i strid med arealformålet LNF og bestemmelsen om forbud mot tiltak nærmere vassdrag enn 20 meter. Det er mottatt søknad om dispensasjon fra forholdene, som behandles i eget punkt nedenfor. Tiltaket er ellers i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

Endres ikke som følge av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke som følge av tiltaket.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter 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 høydeplassering

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 26.04.2023, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket befinner seg innenfor en kartlagt faresone for kvikkleireskred, sone nr 748 Haugland. Det foreligger geoteknisk vurdering for områdestabilitet, datert 20.04.2023.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er registrert forekomster av fremmede arter i området rundt anlegget, deriblant kjempespringfrø (NIBIO: kilden). Det ble avklart i følgeskriv fra ansvarlig søker 06.06.2023 at det ikke er planlagt inngrep i masser der fremmede arter kan forekomme. Dersom det allikevel blir nødvendig, skal det utarbeides tiltaksplan som omfatter dette.

Vann og avløp

Før rivning av bygningene skal vann og avløp kobles fra og plugges forskriftsmessig.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede 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.

Dispensasjon 1 – Arealformålet LNF

Omsøkte tiltak er i strid med arealformålet i kommuneplan.

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.

Bygningen som inneholdt renseanlegget skal rives ned til platting. Eiendommen skal ryddes og planeres med rene og egnede masser, og skal fremstå som trygt for allmenn ferdsel.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside 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.

Bygningsmyndigheten mener det er store fordeler med å rive industribygget i dette LNF-området, og viser til fordelene som anføres av søker:

Fordelen ved sanering av utdatert anlegg er at man får ryddet opp og tilbakestilt område som har stått og forfalt over lengere tid, hindrer hærverk, samt fjerne deponert avfall på deler av området. Tiltaket vil gi store miljømessige forbedringer. Det vurderes til at tiltaket kan gjennomføres uten at det medfører noen ulemper for planformålene. Fordelene er derfor klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten kan ikke se det medfører noe ulemper ved å gi dispensasjon.

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.

Dispensasjon 2 – Forbud mot tiltak langs vassdrag

Omsøkte tiltak er i strid med bestemmelse om forbud mot tiltak langs vassdrag, jf. Kommuneplanen § 4.7 bokstav c).

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.

3. 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.
4. 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 byggeforbudet langs sjø og vassdrag er å verne strandsonen mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til sjø og vassdrag reduseres.

Renseanlegget er etablert nær *Sønnabekken/Frøshaugbekken* som har årssikker vannføring. Det skal rives tre bygninger; et lite pumpehus på under 10 m², selve renseanlegget og en carport. Alle bygninger befinner seg i en avstand på under 20 meter fra bekken. Rivningsarbeidet omfatter kun disse bygningene og ikke eventuell infrastruktur i tilknytning til disse. Adkomst og selve rivningsarbeidet utføres på opparbeidet vei/parkering/utomhusområder. Dette vil derfor ikke gripe inn i selve vassdraget eller vegetasjonen langs vassdraget. Tiltaket vil ikke gripe inn i landskapet omkring, og heller ikke medføre redusert friluftsliv eller hindre tilgjengelighet.

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.

På bakgrunn av dette mener bygningsmyndigheten at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra og lovens formålsbestemmelse ikke settes vesentlig til side ved å gi en dispensasjon.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser ikke settes vesentlig tilside 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.

Det anføres av ansvarlig søker at:

«Tiltaket vil gi store miljømessige forbedringer og bedre tilgjengelighet for allmennheten.»

Fordelen med å gi dispensasjon fra bestemmelsen er at området vil åpnes opp igjen for allmenheten og tilbakeføres i stor grad til opprinnelig tilstand. Vegetasjon langs bekken skal bevares, og ved å rive bygningene vil det oppnås en tryggere og bedre tilgjengelighet langs vassdraget for allmennheten.

En ulempe kan være at selve rivningsarbeidet kan forårsake skader på vegetasjonen i området rundt anlegget. Det vurderes likevel som minimal risiko, siden det ser ut til at det opparbeidede området rundt bygningene har tilstrekkelig areal til rivningsarbeidet.

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.

Avfall

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 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.

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.

Gebyr

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Riving - BRA mer enn 500 m2	7600	1	7600	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Monica Lund
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Indre Østfold kommune

Mottakere:
Multiconsult Norge 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.