



Sh Prosjekt AS  
Postboks 65  
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/41038 - 3 / ALESTIJA

Dato:

11.01.2021

## Gbnr 726/4 - Sentvetveien 18 - Oppføring av butikk og lager - Rammetillatelse

Tiltak: tilbygg og nytt lager  
Byggested: Gbnr 726 / 4 Sentvetveien 18  
Tiltakshaver: Baastad Tre AS  
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

---

Vi viser til søknad mottatt 27.11.2020.

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: 021/21

### Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 27.11.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplan § 4.1, jf. pbl § 11-6 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.

### Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

1. Nødvendige erklæring om ansvarsrett

2. Tillatelse fra Arbeidstilsynet, jf. pbl § 21-4 fjerde ledd.
3. Søknad om sanitærabonnement.

### Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

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

Før bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):  
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter. >

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
3. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
4. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

[https://dibk.no/globalassets/blanketter\\_utskrift/5167-soknad\\_om\\_ferdigattest1.pdf](https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf)

### Tiltaket

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg og nytt lager i tilknytting til eksisterende næringsbebyggelse på eiendommen.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		Tilbygg 196,5 m <sup>2</sup> Lagerbygning 84,6 m <sup>2</sup>	Tilbygg 215 m <sup>2</sup> Lagerbygning 91 m <sup>2</sup>
Plan 1		Tilbygg 422,2 m <sup>2</sup> Lagerbygning 774,3 m <sup>2</sup>	Tilbygg 455 m <sup>2</sup> Lagerbygning 810 m <sup>2</sup>
SUM	1255 m <sup>2</sup>	1477,6 m <sup>2</sup>	1571 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 27.11.2020.
2. Tegninger mottatt 27.11.2020.

### Saksgang/historikk

Søknaden mottatt komplett 27.11.2020.

### 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

Det er ikke behov for uttalelse fra andre myndigheter/etter andre lovverk i forbindelse med rammetillatelse.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kirkebyåsen Øst, vedtatt 19.10.1973 PlanID (012219720001) og Kommuneplan for Trøgstad (PlanID: 0122201601).

Søknaden om oppføring nytt lager som delvis plasseres utenfor området som er regulert og utløser krav om reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplanens § 4.1 vedrørende plankrav. Tiltaket er i tråd med planens øvrige formål og bestemmelser.

### **Vei og adkomst**

Berøres ikke av tiltaket.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Berøres ikke av tiltaket.

### **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 høydeplassering**

Høydeplasseringen godkjennes til kote +172,0, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje på lagerbygningen.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 27.11.2020, 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**

Utbyggingsområdet ligger delvis på havavsetninger, til dels tykke avsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 29.10.2020.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

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

### **Vann og avløp**

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

### **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.

### **Dispensasjoner**

Omsøkte tiltak er i strid med kommuneplan § 4.1 vedrørende plankrav.

Det er søkt om dispensasjon fra kommuneplan § 4.1 vedrørende plankrav. Ansvarlig søker begrunner sin dispensasjonssøknad med at reguleringsplanens grenser ikke flukter med eiendomsgrensene til Baastad Tre. Reguleringsplanen ble utarbeidet på 70-tallet og plankartet vedtatt i papirformat. Det må antas at intensjonen med reguleringsplanen var å regulere hele eiendommen til Baastad Tre til industriformål - uten

at et lite stykke av eiendommen i øst ble bevisst utelatt. Dette lagt til grunn, vil ikke hensynet bak bestemmelsen om plankrav i kommuneplanen bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Tiltaket er for øvrig i overenstemmelse med detaljreguleringsplanen. Etter ansvarlig søker vurdering er hensynet bak bestemmelsene ikke vesentlig tilsidesatt og fordelene ved innvilget dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

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 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:

Hensynet bak plankrav i kommuneplanen er å skape forutsigbare rammer for utvikling og medvirkning i prosess ved planlegging. Reguleringsplanen fastsetter hvordan området kan brukes og hva som kan bygges der.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg og oppføring av nytt lagerbygning. Deler av lagerbygningen plasseres utenfor regulert område men innenfor området som er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplan. Tiltaket utløser plankrav, jf. kommuneplanen § 4.1. Bygningsmyndigheten har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier.

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 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 er en fordel når eiendommen for en bruk som er tilpasset eiers behov. Videre er det også en fordel at en dispensasjon medfører samfunnsøkonomisk og effektiv prosess for kommunen og tiltakshaver. En planprosess vil medføre større ressursbruk både hos tiltakshaver og det offentlige uten at en planprosess ville gitt en annen løsning i dette tilfellet. Ulempen er at en dispensasjon vil kunne svekke kommuneplanen som informasjons og beslutningsgrunnlag og vil kunne medføre presedensvirkning for lignende tiltak i område. 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**

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Over 600 m2 BYA	36300	1	36300	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Aleksandar Stijacic  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:

Baastad Tre AS

Mottakere:

Sh Prosjekt 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.