



Geir Moen AS  
Geir Ole August Moen  
Løvestad Håndverkveien 5A  
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/10860 - 16 / CECBERGS

07.04.2022

## Gbnr 401/23 - Spydebergveien 164 - Kontor- og lagerbygning - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Kontor- og lagerbygning  
Byggested: Gbnr 401 / 23 Spydebergveien 164  
Tiltakshaver: Mo-Knatten Eiendom AS  
Ansvarlig søker: Geir Moen AS

Vi viser til søknad mottatt 28.01.2022. 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: 264/22

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 28.01.2022, komplett 28.03.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra regulert byggegrense langs fylkesvei 211 for omsøkte tiltak, jf. pbl § 12-4, jf. § 19-2.
3. Kommunen gir dispensasjon fra hensynssone H810\_10 i kommuneplan Spydeberg 2016-2028 for omsøkte tiltak, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.

### Dispensasjon gis med følgende vilkår:

- Område på eiendommen avsatt til grøntstruktur i kommuneplanens arealdel skal beholdes og opparbeides som grøntområde.

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 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

Kontor- og lagerbygning.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		129,2 m <sup>2</sup>	804,8 m <sup>2</sup>
Plan 1		781,6 m <sup>2</sup>	804,8 m <sup>2</sup>
SUM	805 m <sup>2</sup>	910,8 m <sup>2</sup>	804,8 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 28.01.2022
2. Tegninger mottatt 28.01.2022

### Saksgang/historikk

Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs vei kom inn 17.12.2022. Søknad om tillatelse til tiltak og søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser kom inn 28.01.2022. Søknad om tillatelse til tiltak manglet noe av den dokumentasjon er nødvendig, jf. pbl § 21-1 og byggesaksforskriften SAK10 § 5-4. Supplerende dokumentasjon kom inn 14.02.2022, 17.02.2022, 01.03.2022 og 28.03.2022.

### Naboforhold og andres kommentarer

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

### Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lover

Arbeidstilsynets samtykke ble gitt 28.03.2022.

Det er innhentet uttalelse fra Viken Fylkeskommune. Fylkeskommunen har følgende vurderinger:

*«Hensyn til fylkesvei*

*Vi har ikke motforestillinger til at kommunen gir dispensasjon ut fra hensyn til fylkesvei, men vi forutsetter at det ikke skal etableres nye direkteavkjørsler til fv. 211 som følge av det omsøkte tiltaket.*

### *Konklusjon*

*Vi vurderer omsøkte tiltak for å ikke være i strid med regionale interesser fylkeskommunen er satt til å ivareta, og vil ikke ha noen innvendinger mot en eventuell dispensasjon. Vi legger til grunn at kommunen nøye vurderer søknaden etter kapittel 19 i Pbl.*

*Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.»*

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om sanitærabonnement, se vedlegg.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Reguleringsplan for Spydeberg motorbane (PlanID 0123200703) og kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran.

Bygningen plasseres på område med arealformål næringsbebyggelse i kommuneplanen og arealformål idrettsanlegg i reguleringsplanen. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealformål, men er i strid med plankrav og krav om felles planlegging i hensynssone H810\_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging». Tiltaket er også i strid med regulert byggegrense langs fylkesvei 211. Søknad om dispensasjon fra forholdene foreligger og behandles i eget avsnitt nedenfor.

### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan. Eiendommen har direkte adkomst til fylkesvei 211. Bygningsmyndigheten vurderer adkomsten som sikret, jf. pbl § 27-4.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

### **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**

Høydeplasseringen godkjennes til kote 107,0, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 28.01.2022, 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 plasseres på marine avsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 10.02.2022.

### **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.

I henhold til § 8 i Indre Østfold kommunes forskrift for vann og avløpsgebyrer, utløser dette tiltaket krav om tilknytningsavgift. Tilknytningsavgiften faktureres tiltakshaver ved igangsettingstillatelse.

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om sanitærabonnement, se vedlegg.

#### **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 er i strid med plankrav i hensynssone H810\_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging» i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er også i strid med regulert byggegrense langs fylkesvei 211 i reguleringsplan for Spydeberg motorbane (PlanID 0123200703).

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:

##### Hensynssone H810\_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging» med tilhørende bestemmelse i kommuneplanbestemmelse § 4

Bestemmelsen oppstiller krav om områderegulering. Hensynene bak et plankrav er å sikre en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering rundt planleggingen og utformingen av et område, hvor også hensynene til offentlighet, samråd og medvirkning spiller en stor rolle. En stykkevis utbygging uten reguleringsplan med detaljerte bestemmelser om blant annet utnyttelsesgrader, byggegrenser, utforming av bygninger, grøntområder og sikring av infrastruktur vil kunne gi uheldig utslag for området, og kan vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygde til slutt. Videre må plankrav sees i sammenheng med krav til konsekvensutredning og virkningene tiltaket får for miljø og samfunn. I kommuneplanbestemmelse 4.1 trekkes hensynene til fortetting, arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter særlig frem.

Søknaden begrunnes blant annet med at det planlagte tiltaket vil passe godt inn i det allerede etablerte næringsområdet både i størrelse, utforming og fargevalg. Adkomst skjer ved allerede etablert adkomst. Området er tilnærmet utbygd og infrastruktur er på plass. Grøntbeltet avsatt i kommunen vil beholdes og opparbeides som et grønt område. Tiltakshaver mener at en dispensasjon i dette tilfellet ikke vil vanskeliggjøre en eventuell ny områdeplan.

Bygningsmyndigheten er enig i at de momenter søker trekker frem i søknaden taler for at hensynene bak hensynssonen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Området er et etablert næringsområde, hvor det har vært næringsbebyggelse fra 1970-tallet. Det er få ubebygde eiendommer igjen i nærheten av denne eiendommen. Eiendommen er bebygd med eksisterende lagerbygning, og tiltaket endrer ikke bruken av eiendommen i særlig grad. Tiltaket endrer heller ikke selve plasseringen eller utformingen av adkomsten, selv om tiltaket kan gi noe endret trafikk til og fra eiendommen.

Tiltaket er etter bygningsmyndighetens syn utformet på en slik måte at den ikke vil stikke seg nevneverdig ut i området. Tiltaket omfattes ikke av behov for ny reguleringsplan etter pbl § 12-1 tredje ledd i seg selv, og omfattes ikke av krav til konsekvensutredning. Dersom grøntområdet avsatt i kommuneplanens arealdel bevares og opparbeides som et grønt område, vil også eiendommen etter bygningsmyndighetens syn kunne få et helhetlig ryddigere uttrykk sett fra veien. Denne delen av eiendommen er i dag ubebygd med naturlig vegetasjon, men ingen trær.

Bygningsmyndigheten har etter dette kommet frem til at hensynene bak hensynssonen med tilhørende bestemmelse settes noe tilside, men ikke vesentlig, i dette tilfellet.

#### Byggegrense langs vei

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafikksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei og til dels 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. Regulerte byggegrenser 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.

Regulert byggegrense er 30 meter målt fra midten av regulert vei i reguleringsplan for Spydeberg motorbane. Omsøkte bygning plasseres 20 meter fra midten av fylkesveien. Tiltaket er oppføring av kontor- og lagerbygning. Etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke tiltaket endre trafikkforholdene på stedet, som siktforhold eller mulighetene for veivedlikehold som snømåking, da det fremdeles vil være et belte på 20 meter mellom bygningen og veien. Det som i kommuneplanens arealdel er avsatt til et grønt belte mellom veien og bebyggelsen bevares. Kontordelen er lengst sør i bygningen, og derfor lengst vekk fra veien og ikke innenfor sone med særskilt støy. Området er et etablert næringsområde, og det er eksisterende bebyggelse nærmere veien enn 30 meter også på andre eiendommer i nærheten.

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, 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.

Fordeler ved en dispensasjon er i all hovedsak fordeler for eier og brukere av eiendommen som får ytterligere lagringsplass innomhus på eiendommen, samt kontorlokaler. Bygningsmyndigheten kan likevel ikke se at det foreligger vesentlig ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, da eiendommen er bebyggt og den ikke endrer sin bruk, adkomst eller annen infrastruktur i forbindelse med tiltaket. Samfunnsøkonomisk vil det være en fordel at dette forholdsvis begrensede tiltaket som er i tråd med arealformålet, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en områderegulering for hele hensynssonen, kan oppføres ved å gi dispensasjon. Store deler av området er utbyggt og har eksisterende og pågående næringsvirksomhet. Presedensvirkningen vil således være liten, da det trolig vil stille seg annerledes for de mer ubebygde deler av området som omfattes av hensynssonen. Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at personlige fordeler kan tillegges vekt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

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, og har etter vurderingen ovenfor kommet frem til at det gis dispensasjon med vilkår om opparbeidelse av grøntområde langs fylkesveien, jf. pbl § 19-2 første ledd. 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

Søknadspåtlitige 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>
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
601 m2 - 1000 m2 BYA	19000	1	19000	
Dispensasjon - byggegrenser i plan, etasjetall, høyde i plan, veglovens bestemmelser	4560	1	4560	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen  
Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Vedlegg:

Gbnr 40123 - Spydebergveien 164 - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Mo-Knatten Eiendom AS

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Geir Moen 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.