



Fjeldstad Prosjektering AS
Solbergfossveien 824
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/2548 - 8 / JOFOSTE

18.06.2021

Gbnr 408/30 - Østbuen 8 - Lagerhall - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Lagerhall
Byggested: Gbnr 408 / 30 Østbuen 8
Tiltakshaver: Jeg Eiendom AS
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering AS

Vi viser til søknad mottatt 05.04.2021. 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: 541/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 05.04.2021, komplett 11.06.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra hensynssone H810_10, krav om felles planlegging, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
 1. Som vilkår for tillatelsen settes at eiendommens østside beplantes med trerekke, slik at bygningen ikke blir liggende altfor eksponert mot landskapet. Stedegen vegetasjon skal benyttes.
3. Eiendommen tildeles veiadresse Østbuen 8, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50.

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:

Postadresse
Postboks 34
1861 Trøgstad

Besøksadresse
Rådhusgata 22
1830 Askim

Kontaktinfo:
+47 69 68 10 00
post@io.kommune.no
www.io.kommune.no

Foretaksnummer
Org.nr.: 920 123 899
EHF-nr: 920 123 899
Kontonr.: 3207.29.71298

1. Avkjørsel, veg og hovedledning for vann- og avløpsanlegg, jf. pbl § 18-1.
2. 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:

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

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Lagerhall.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		2050 m ²	2075 m ²
SUM	2075 m ²	2050 m ²	2075 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 15.05.2021
2. Tegninger mottatt 05.04.2021

Saksgang/historikk

Søknad om oppføring av lagerhall mottatt 05.04.2021. Mangelbrev sendt 14.04.2021. Manglende dokumentasjon mottatt 15.05.2021. Søknad om sanitærabonnement kom inn 19.05.2021. Foreløpig svar angående krav til estetikk sendt 08.06.2021. Tilbakemelding mottatt 11.06.2021.

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

VA-avdelingen: Se vedlagt behandling av søknad om sanitærabonnement.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Myrer skog (planID 0123200402). Kommuneplanen for Spydeberg 2016-2028 gjelder foran denne ved motstrid. Tiltaket befinner seg i hensynssone H810_10 – krav om felles planlegging – i kommuneplanen. Det må derfor søkes om dispensasjon fra plankravet. Se behandling av dispensasjonssøknad i eget avsnitt.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Som vilkår for dispensasjon settes at eiendommens østside beplantes med trerekke, slik at bygningens langside ikke blir liggende altfor eksponert mot landskapet. Søker redegjør i tilbakemelding på foreløpig svar mottatt 11.06.2021 at de planlegger å benytte bjørk med intern avstand på 6-8 m.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 111,0 jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 15.05.2021, 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

Utbyggingsområdet ligger delvis på havavsetninger, til dels tykke avsetninger. Det foreligger geoteknisk vurdering datert 11.05.2021.

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

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra hensynssonen H810_10 – krav om felles planlegging, fastsatt i kommuneplanen for Spydeberg 2016-2028. Jf. § 4.1 er formålet med hensynssonen å sørge for en helhetlig utvikling i næringsområdene Løvestad og Myrer Skog. Fortetting, samt hensyn til arkitektonisk utforming og

visuelle kvaliteter, skal særlig vektlegges. I dispensasjonssøknaden redegjør ansvarlig søker for at de på ett tidligere tidspunkt ble opplyst av kommunen om at hovedhensikten med områdeplan var å bedre infrastrukturen på blant annet Løvestad, og at det ikke forelå noen planer om å gjøre større endringer på Myrer Skog. Infrastrukturen på Myrer skog er ferdig opparbeidet, og området er i stor grad ferdig utbygd. Tiltaket samsvarer med den øvrige bygningstypologien og bebyggelsesstrukturen i området. Tidligere har det blitt gitt dispensasjon for å utføre terrengarbeider på eiendommen for å gjøre den klar for å bebygges. Tiltaket er for øvrig i tråd med både kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan for området.

Kommunen sier seg enig i søkers vurdering om at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt gjennom en dispensasjon i dette tilfellet, ettersom tiltaket plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse i ett område som er ferdig opparbeidet.

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 med dispensasjon blir i dette tilfellet i hovedsak for eiere og brukere av bygningen. Søker argumenterer ellers med at tiltaket estetisk og strukturmessig passer godt inn i området, og at hensynene til visuell utforming og tilpasning derfor ikke tilsidesettes. Bygningens størrelse og utforming er tilpasset til eiendommen den ligger på.

Risikoen for presedensvirkning anses i dette tilfellet som relativt lav, da det er snakk om ett tiltak i ett for det meste utbygget område. Kommunen mener at bygningen vil fremstå som stor og monoton, og at den vil kunne oppleves som unødvendig eksponert mot østsiden der den i dag vender mot ett jorde. Denne effekten vil kunne motvirkes gjennom bruk av skjermende vegetasjon, jf retningslinjer i estetikkveileder for Østfold kap. 2.3.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges. Som vilkår for tillatelsen settes at eiendommens østside beplantes med trerekke. I henhold til reguleringsplan skal stedegen vegetasjon benyttes.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Over 1000 m2 BYA	47200	1	47200	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om at eiendommen med gbnr 408 / 30 tildeles veiadressen Østbuen 8, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50. I henhold til matrikkelforskriften § 57 er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer.

Dere har mulighet til å uttale dere til tildelingen. Dersom ikke uttalelse er oss i hende innen xx anses tildelingen som endelig. Det vil ikke sendes ut ytterligere varsel om vedtatt adresse. Vedtaket kan påklages etter matrikkelloven § 46 f og matrikkelforskriften § 22. Etter forvaltningsloven er fylkesmannen klageinstans for vedtaket. Klagefrist er 3 uker. Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse er klageretten begrenset til feil tildelt adressenummer.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 40830 - Østbuen 8 - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Jeg Eiendom AS

Mottakere:

Fjeldstad Prosjektering 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.