



Fossum Anlegg AS
Jens-Edvard L. Dingstad
Fossumveien 2
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

20/34350 - 8 / CECBERGS

Dato:

24.09.2020

Gbnr 408/29 - Myrer skog 1 - Lagerhall - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: Lagerhall
Byggested: Gbnr 408 / 29 Myrer skog 1
Tiltakshaver: Fredheim Maskin AS
Ansvarlig søker: Fossum Anlegg AS

Vi viser til søknad mottatt 15.06.2020. 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: 804/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 15.06.2020, komplett 19.08.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra hensynssone H810_10 i kommuneplan Spydeberg 2016-2028, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2.
3. Søknad om dispensasjon fra parkbeltet SP5 i reguleringsplan for Myrer Skog avvises da tiltaket ikke er i strid med arealformålet eller bestemmelser til arealformålet, jf. pbl § 12-4.
4. Søknad om dispensasjon for plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter avvises da det foreligger samtykke til slik plassering fra eier av naboeiendom, jf. pbl § 29-4.

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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.
3. 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
(Tenkt plan - Plan 2)		(1260) m ²	
Plan 1		1260 m ²	1281,4 m ²
SUM	1282 m ²	2520 m ²	1281,4 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 19.08.2020
2. Tegninger mottatt 03.07.2020

Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 15.06.2020. Søknaden manglet avklaring i forhold til kommuneplanens bestemmelser, nabovarsling, komplette tegninger og situasjonsplan og samtykke til plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter. Komplette søknad kom inn til kommunen 19.08.2020.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken. Det var registrert merknad fra eier av gbnr 408/5 i tilknytning til søknad om dispensasjon fra parkbeltet SP5. Merknaden gikk i hovedsak ut på bekymring i forhold til at bygningen ville stikke seg ut med tanke på bygningens plassering både i vertikalplanet og horisontalplanet, og at det kunne tyde på at tiltaket ble plassert slik at eksisterende voll mellom industriområdet og gbnr 408/5 ble fjernet, slik at skjerming mellom industriområdet og området vestover ble redusert.

Etter merknaden har tiltakshaver og nabo kommet til enighet. Dette går frem av «skriv til nabomerknad» datert 18.12.2019.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Arbeidstilsynets samtykke er datert 06.08.2020.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Myrer skog (PlanID 0123200402) og arealformål kontor/industri – K/I1. Eiendommen omfattes også av kommuneplan Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401). Ved motstrid mellom planene går kommuneplanen foran.

Eiendommen omfattes av arealformål næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel og hensynssone H810_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging».

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanens formål og bestemmelser, men er i strid med hensynssone H810_10 i kommuneplan. Søknad om dispensasjon fra hensynssonen er datert 07.08.2020 og behandles i eget avsnitt nedenfor.

Vei og adkomst

Endres ikke av tiltaket.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

I henhold til reguleringsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønne 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

Det foreligger nabosamtykke for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Bygningen plasseres 1 meter fra naboeiendommen som er regulert til parkbelte. Bygningen vil derfor ligge i nødvendig avstand fra andre bygninger, og hensyn til lys, luft og brannsikkerhet i pbl § 29-4 vil etter bygningsmyndighetens vurdering fremdeles være ivaretatt. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29 4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote 117.00 moh, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 19.08.2020, 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

Tiltaket plasseres på marine avsetninger.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann.

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 hensynssone H810_10 «Gjennomføringszone – Krav om felles planlegging» med tilhørende bestemmelse i kommuneplanbestemmelse § 4. Bestemmelsen oppstiller et krav om områderegulering. Hensynene bak et plankrav er å sikre en helhetlig 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 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 ubebygget 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 med at omsøkte tiltak ligger i «bakkant» av eksisterende bebyggelse på eiendommen, og i ytterkant av hensynssonen. Det trekkes frem at tiltaket vil bidra til fortetting av næringsområdet i tråd med hensynet bak bestemmelsen, uten at tiltaket vil være til hinder for videre planer/områderegulering. Videre trekkes det i søknaden frem at utformingen av bygget er innenfor reguleringsbestemmelser i gjeldende reguleringsplan for Myrer skog, og at byggets arkitektur og utforming er klassisk nærings-/lagerbygg som står i stil med resten av næringsområdet. Tilslutt trekkes frem at tiltaket ikke endrer eller påvirker kjøremønstre, avkjøringer eller veier i området.

Bygningsmyndigheten er enig i at momentene i søknadens begrunnelse taler for hensynene bak hensynssonen ikke blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet. Eiendommen er bebygget med eksisterende verkstedbygning og eiendommen endrer ikke bruk, adkomstforhold eller annen infrastruktur i forbindelse med tiltaket. Tiltaket er et lagerbygg i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen. Bygningen får liknende visuell utforming som eksisterende bebyggelse, og vil således ikke stikke seg nevneverdig ut i området. Tiltaket er ikke omfattet av behov for ny reguleringsplan etter pbl § 12-1 tredje ledd i seg selv, og ikke omfattet av krav til konsekvensutredning. 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. Ut fra 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.

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.

Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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 tiltakshaver som får ytterligere innendørs lagringsplass på sin eiendom. Det er også en fordel for omkringliggende område at eiendommen har

tilstrekkelig med innendørs lagringsplass for bedriftens behov, da det vil bidra til et ryddigere uttrykk uten unødig lagring utomhus på eiendommen. Bygningsmyndigheten kan ikke se at det foreligger vesentlig ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, da eiendommen er bebygd 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 i tråd med gjeldende reguleringsplan, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en områderegulering for hele hensynssonen, kan oppføres ved å gi dispensasjon. Store deler av området er utbygd 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.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges.

Søknad om dispensasjon fra parkbeltet SP5 datert 13.11.2019 avvises da tiltaket ikke er i strid med arealformålet eller bestemmelser til arealformålet. Innenfor arealformålet kan parkbeltet opparbeides og beplantes med stedegen vegetasjon. Terrengendring innenfor SP5 er derfor i tråd med planens formål og bestemmelser.

Søknad om dispensasjon for plassering nærmere nabogrensen enn 4 meter avvises da det foreligger samtykke fra eier av naboeiendom til slik plassering. Søknad om dispensasjon er da ikke nødvendig.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Over 600 m2 BYA	36300	1	36300	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Fredheim Maskin AS

Mottakere:

Fossum Anlegg 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.