



Borgenbygg AS
Postboks 54
1806 SKIPTVET

Deres ref.:

Vår ref.:

20/30094 - 14 / ALESTIJA

Dato:

11.12.2020

Gbnr 409/109 - Næringsveien 32 - Tilbygg til eksisterende bygning - Tillatelse til tiltak

Tiltak: oppføring av tilbygg
Byggested: Gbnr 409 / 109 Næringsveien 32
Tiltakshaver: Joveda Eiendom AS
Ansvarlig søker: Borgenbygg AS

Vi viser til søknad mottatt 18.03.2020. 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: 1100/20

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 18.03.2020, 15.10.2020, 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. Kommunen gir dispensasjon fra regulert formål friområde, jf. pbl § 12-4, 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. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)

- Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.

Tiltaket

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		100 m ²	m ²
SUM	112 m ²	100 m ²	112 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

- Situasjonsplan mottatt 23.03.2020.
- Tegninger datert mottatt 15.10.2020.

Saksgang/historikk

Søknaden ble mottatt 18.03.2020.

Tilbakemelding om mangler sendt i flere omganger 03.04.2020, 25.05.2020 og 02.09.2020.

Tilleggsdokumentasjon mottatt i flere omganger 23.03.2020, 30.04.2020 og 15.10.2020.

Samtykke fra Arbeidstilsynet mottatt 17.08.2020.

Søknaden komplett 15.10.2020.

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

Arbeidstilsynet har med hjemmel i arbeidsmiljøloven § 18-9 samtykke til planene i sitt vedtak av 17.08.2020.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Løvestad Industrielt (PlanID 0123196701). Tiltaket er i strid med både reguleringsformål offentlig friområde (reguleringsplan Løvestad) og plankravet (hensynssone H810_10 og kommuneplanen § 4). 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 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

I henhold til Plan- og bygningslovens § 29-4 tredje ledd bokstav a) kan kommunen, når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4

meter. Tilbygget plasseres 2,2 meter fra eiendommen 409/104 og 1 meter fra eiendommen 409/59. Det foreligger særskilt samtykke fra eiere av begge eiendommer. Tilbygget er av en slik størrelse at den ikke vil nedbygge grøntareal og ikke påvirke lys og luft mellom bebyggelsen i nevneverdig grad. Tiltaket medfører heller ikke noen ulempe eller uheldig presedens for området for øvrig og vil heller ikke være noe brannfare knyttet til den og plassering kan godkjennes.

Høydeplasseringen godkjennes til kote +115,7, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 23.03.2020, 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 og «*veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner*» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

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

Vann og avløp

Berøres ikke av tiltaket.

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 søkt om dispensasjon fra kravet om felles planlegging/utarbeidelse av områdereguleringsplan i hensynssone H810_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging» med tilhørende bestemmelse i kommuneplanbestemmelse § 4 og dispensasjon for oppføring av tiltak innenfor regulert arealformål «offentlig friområde». Ansvarlig søker begrunner sine dispensasjonssøknader med:

Krav om felles planlegging

For krav om felles planlegging definerer kommuneplanen dette som et krav om utarbeidelse av en områdereguleringsplan for hele industriområdet. Området som omfattes av kravet om felles planlegging omfatter eiendommer på til sammen om lag 685 daa.

Det finnes pt. ingen konkret plan for oppstart av en områderegulering for industriområdet, eller overenstemmelse om hvem som skal initiere og gjennomføre en slik prosess. En regulering av denne skala er en faglig og kostnadmessig krevende øvelse. En gjennomføringssone bør ikke nedfelles i kommuneplanen uten at det foreligger en intensjon fra kommunen selv om å igangsette områderegulering og/eller at det på annen måte er lagt en plan for fremdrift ift. plankravet.

En innfrielse av plankravet vil være urimelig å pålegge en enkeltaktør sett i forhold til tiltaket det søkes om. Det må også anses urimelig at aktørene innenfor området ikke kan iverksette mindre tiltak på egen tomt, med begrunnelse i en udefinert planprosess.

Avslutningsvis er vår vurdering at et tiltak av denne type og skala ikke vil være til hinder for utarbeidelsen av en god områdereguleringsplan for industriområdet Løvestad og Myrer Skog. Hensynet bak bestemmelsen vil dermed ikke bli tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjon.

Regulert vei og grønstruktur

Reguleringsplanen for Løvestad ble vedtatt i 1967 og det er givetvis en eldre reguleringsplan. I reguleringsplanen er det regulert inn en kjørevei som ikke har blitt realisert. Veitraseen er ikke videreført i kommuneplanen.

Det fremkommer tydelig fra reguleringsplankartet at de innregulerte offentlige friområdene skulle tjene som buffersoner mellom kjørevei og industribebyggelse. Sett i lys av dagens arealpolitikk med krav om særlig høy utnyttelse av tomter i næringsområder, må det antas at en slik veistruktur med friområder ikke vil være aktuelt i en ny områdereguleringsplan for et moderne nærings/industriområde. Annen eksisterende bebyggelse langs og overlappende regulert veitrasé tilsier også at veien fra denne eldre reguleringsplanen er urealisert. Næringsveien 9, 10, 14 og 15 er alle bygg som er oppført på regulert grønstruktur og/eller veiareal.

Denne oppfatningen støttes også av kommunens eiendomsavdeling, der kommunen i brev av 17.3.2020 skriver at «[d]et legges til grunn at kommuneplanen skal gjelde da det utfra faktisk situasjon på flyfoto ikke ser ut til å være aktuelt å føre en vei inn i nabodelet.»

Veistrukturen som er regulert er ikke hensiktsmessig for omkringliggende næringstomter slik de er etablert i dag. Regulert veitrasé ender ut i dyrka mark i vest (gbnr 409/1) og stopper ved grønstruktur tilliggende utbygget boligområde i øst. Veitraseen vil således ikke kunne oppfylle noen funksjon, dersom den mot formodning skulle bli realisert.

På bakgrunn av dette er vår vurdering at dispensasjon for oppføring av deler av bygg på friområde fra eldre reguleringsplan enkelt kan innvilges.

For å kunne innvilge søknad om dispensasjon må to vilkår være oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 19-2:

- Hensynene bak bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt
- Fordelene med dispensasjonen må være klart større enn ulemperne

Hensynet bak hensynssone H810_10 «Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging» med tilhørende bestemmelse i kommuneplanbestemmelse § 4 er ikke vesentlig tilsidesatt

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.

Eiendommen er bebygget med eksisterende bygning 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 noe annen visuell utforming enn eksisterende bebyggelse, men vil 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. 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.

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.

Hensynet bak reguleringsformål offentlig friområde er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak reguleringsformål er å styre arealbruken i kommunen og gi forutsigbarhet i forhold til videreutvikling og bruk av område. Dette offentlige friområdet langs kjøreveien har ingen funksjoner som rekreasjonsområde for lek eller lignende aktivitet. De er kun en buffer mellom kjørevei og næringsområde.

Utbygging i område har vist at behovet for en buffersone er redusert siden kjøreveien har aldri blitt etablert i sin fulle lengde. Det er dessuten etablert en annen bygning i Industriveien 15 som ligger delvis over regulert kjørevei og offentlig friområde. Bygningsmyndigheten vurderer det etter dette slik at hensynene bak reguleringsformål det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt

Fordelene ved å gi dispensasjonene er klart større enn ulempene

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 en bygning får en planløsning som er bedre tilpasset eiers behov. Tiltaket vil få en utforming og plassering som ikke vil være til sjenanse for naboer. Den omsøkte utvidelsen vil gi mer lagringsplass noe som vil gi et mer ryddig inntrykk av tomten. Kommunen anser dette som viktig både for naboer og estetikken i området. Fordelen er at man oppnår en funksjonell næringstomt som bidrar til aktivitet i området og arbeidsplasser til kommunen. Plasseringen av tiltaket tar hensyn til omgivelsene. Ulempen er at det må dispenseres fra gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Områdeutvikling er en politisk styrt prosess som ikke kan overlates til den enkeltes ønske om større lagringsplass hver gang et behov oppstår. Hvis så hadde vært tilfelle her, ville man åpnet opp for at andre som ønsket ekstra lagringsplass hadde fått dispensasjon. Det ville resultert i at kommuneplan og reguleringsplan uthules og svekkes som et styringsverktøy for ønsket utviklingen. Ettersom store deler av området er utbygd og har eksisterende og pågående næringsvirksomhet vil presedensvirkningen være liten, da det trolig vil stille seg annerledes for de mer ubebygde deler av området som omfattes av hensynssonen. Samfunnsøkonomisk vil det være en fordel at dette forholdsvis begrensede tiltaket, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en områderegulering for hele hensynssonen, kan oppføres ved å gi dispensasjon. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det, i denne konkrete saken, er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for 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.

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	
51 m2 til og med 200 m2 BYA	21780	1	21780	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Joveda Eiendom AS

Mottakere:

Borgenbygg 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.