



Entreprenør Jan Vidar Moen AS
Fagerliveien 2
1820 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

21/9944 - 13 / INGSVENS

14.04.2023

Gbnr 409/55 - Næringsveien 7 - Næringsbygg - Tillatelse til tiltak med dispensasjon

Tiltak: Utleiebygg næring
Byggested: Gbnr 409 / 55 Næringsveien 7
Tiltakshaver: Indre Viken Eiendom AS
Ansvarlig søker: Entreprenør Jan Vidar Moen AS

Vi viser til søknad mottatt 25.11.2021. 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: 320/23

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 25.11.2021, komplett 17.03.2023, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra:
 - Kommuneplanens arealdel Spydeberg 2016-2028 (PlanID 0123201401) § 1.2.1 Krav om reguleringsplan, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) 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. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan, herunder tegninger for utvendig vann- og avløpsanlegg, som ikke krever endringssøknad.

2. Sluttrapport for avfall.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Utleiebygg næring. Seksjon 4 benyttes til arbeidsplass. Nytt bygg oppføres nord-øst på eiendommen.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Mesanin/lager		67,4 m ²	70,2 m ²
Plan 1		435,5 m ²	468,5 m ²
SUM	468,5 m ²	502,9 m ²	538,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 25.11.2021
2. Tegninger mottatt 25.11.2021
3. Geoteknisk prosjekteringsrapport mottatt 06.01.2023
4. Utomhusplan for overvannshåndtering mottatt 17.03.2023

Saksgang/historikk

Søknad om tiltak kom inn til kommunen 25.11.2021, mangelbrev ble sendt 01.12.2021. Søknad om dispensasjon ble mottatt 06.01.2023, og status i pågående sak ble sendt 24.02.2023. I brev av 14.03.2023 ber bygningsmyndigheten om redegjørelse for overvannshåndtering grunnet tilbakemelding fra va-avdelingen. Supplerende dokumenter ble mottatt 17.03.2023, søknad ble da komplett.

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/behandling etter andre lovverk

Arbeidstilsynets samtykke datert 17.11.2021

Arbeidstilsynet innvilger søknad om samtykke til at seksjon 4 med lager og mesanin og tilhørende fellsearealer, kontorer, garderober, dusj og toaletter kan brukes som arbeidsplass.

Vedtak fra veimyndigheten datert 17.02.2023

Veimyndigheten i Indre Østfold kommune gir dispensasjon i eget vedtak fattet 17.02.2023, fra byggegrensen mot Næringsveien (KV1073), for oppføring av byggverk på gbnr 409/55.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Løvestad Industrifelt (planID 0123196701). Planen er uten bestemmelser. Tiltaket er i tråd med planens formål som er industri og næringsvirksomhet, men er i strid med kommuneplan for Spydeberg 2013-2028 (planID 012320140001), § 4.1 Hensynssoner – bestemmelser og formål, H810_10 – Gjennomføringszone – Krav om felles planlegging.

Vei og adkomst

Eiendommen har regulert adkomst til kommunal vei, jf. pbl § 27-4.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan. 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

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 25.11.2021, 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

Tiltaket plasseres på marine avsetninger. Det foreligger geoteknisk prosjekteringsrapport mottatt 06.01.2023. Utdrag fra rapporten sier blant annet:

Områdestabiliteten har blitt vurdert i henhold til NVEs veileder 1/2019 (NVE, 2020). Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen fareområder hvor det tidligere er påvist kvikkleire. Fra resultatene av utførte grunnundersøkelser i form av boring på eiendommen (totalsonderinger og naverboring), ble det avdekket faste og hardpakkede leireige/siltige masser. Det heller ikke blitt funnet bløt leire med sprøbruddsegenskaper og det ble påvist grunt til fjell på eiendommen (<2m). Følgelig kan prosedyren avsluttes etter punkt 2. I henhold til NVE veileder 1/2019 og Tek 17 (ref./4/) fastsettes ikke tiltakskategori ettersom det ikke er påvist sprøbruddmateriale eller kvikkleire på tiltaksområdet.

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 i eget brev av 08.03.2023.

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 hensynssone H810_10 – Gjennomføringszone – Krav om felles planlegging, jf. Spydeberg kommuneplan § 4.1 Hensynssoner – bestemmelser og formål.

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

Hensynssone H810_10 skal ivareta en samlet og helhetlig utvikling i næringsområdene Løvestad og Myrer Skog. Fortetting samt hensyn til arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter skal særlig vektlegges. Det stilles krav om områderegulering jf. pbl § 12-2.

Hensynet bak bestemmelsen om formålet med områderegulering er at planen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i et område, og/eller legge rammer for videre detaljering. 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.

Næringsveien 7 er bebygget med eksisterende industribygning i 2 etasjer på ca. 400 m² bebygget areal (BYA). Omsøkte tiltak er et næringsbygg på 468,5 m² BYA med mesanin og utleiedel i seksjon nr. 4. Bygget vil ligge i tilknytning til eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen, og endrer ikke adkomstforhold eller annen infrastruktur. Bygningen får tilnærmet lik visuell utforming som eksisterende bebyggelse, og vil dermed ikke stikke seg nevneverdig ut i området. Søker nevner i dispensasjonssøknaden at det per dags dato ikke er iverksatt noen arbeider med områderegulering i hensynssone H810_10, og at de ikke kan se at en dispensasjon fra kravet om områderegulering vil kunne vanskeliggjøre en eventuell ny områdeplan. Området er tilnærmet utbygget og infrastruktur er på plass.

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.

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.

Søker beskriver i begrunnelsen i nabovarselet at omsøkt plassering muliggjør god og fornuftig plassering av nytt tiltak på tomten, med fornuftig størrelse på bygget, godt og brukervennlig uteareal ifm. kjøreporter og parkering. Denne plasseringen av bygget forringer ikke frisiktsonen, som er godt innenfor kravet i vegloven, som vist på situasjonskartet. Det anføres at det tidligere er godkjent og oppført flere bygninger på Løvestad industriområde som er oppført nærmere kommunal vei en 15 meter. Søker kan ikke se at omsøkt avstand til kommunal vei gir noen negative konsekvenser. Bygningsmyndigheten nevner igjen at kommunens veimyndighet har innvilget søknad om dispensasjon fra vei, i eget vedtak fattet 17.02.2023.

Vi vurderer at 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. Det omsøkte bygget vil gi både arbeids- og lagringsplass, noe som er med på å 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. Områdeutvikling er en politisk styrt prosess som ikke kan overlates til den enkeltes ønske om nytt næringsbygg med utleiemuligheter hver gang et behov oppstår. Dispensasjon resulterer i at kommuneplanen uthules og svekkes som et styringsverktøy for ønsket utvikling. 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 begrensede tiltaket, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en områderegulering for hele hensynssonen, kan oppføres ved å gi dispensasjon.

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

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	
301 m2 til og med 600 m2 BYA	17480	1	17480	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Ingrid Svensli
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Indre Viken Eiendom AS

Mottakere:
Entreprenør Jan Vidar 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.