



Sh Prosjekt AS
Stian S. Holmen
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

21/4610 - 4 / JOFOSTE

Dato:

09.07.2021

Gbnr 150/39 - Morstongveien 60 - Nytt kontorbygg - Rammetillatelse

Tiltak: Nytt kontorbygg
Byggested: Gbnr 150 / 39 Morstongveien 58
Tiltakshaver: Slitu Utvikling AS
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 11.06.2021.

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: 586/21

Vedtak:

Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 11.06.2021, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Kommunen gir dispensasjon fra følgende forhold:

- Plankrav jf. kommunedelplan for Slitu-Momarken § 3-2, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2, for oppføring av kontorbygg i henhold til godkjente tegninger.
- Krav til maksimalt antall parkeringsplasser jf. Kommuneplanen for Eidsberg § 4-10, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2, for å anlegge 18 parkeringsplasser på eiendommen.
- Søknad om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Brennemoen Nord avvises ettersom arealformålet i kommune- og kommunedelplanen gjelder foran.

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.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Reviderte tegninger som viser eventuelle endringer
2. Utomhusplan, jf pbl § 28-7.
3. Erklæring om ansvarsrett for alle prosjekterende foretak.
4. Tillatelse fra Arbeidstilsynet, jf. pbl § 21-4 fjerde ledd.
5. Utvidet avkjøringstillatelse for avkjørsel til Fv 1262.
6. Søknad om sanitærabonnement.
7. Tinglyst tillatelse som gir rett til å legge vann- og avløpsledninger over annen privat grunn, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2 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. 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

Nytt kontorbygg

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		372 m ²	384 m ²
Plan 1		372 m ²	384 m ²
SUM	384 m ²	744 m ²	768 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 24.06.2021
2. Tegninger mottatt 10.06.2021

Saksgang/historikk

Søknad om oppføring av kontorbygg kom inn 10.06.2021. Mangelbrev sendt 21.06.2021. Manglende nabovarsel og revidert søknad om dispensasjon mottatt 24.06.2021. Bekreftelse på at ingen nabomerknader har kommet inn kom inn 09.07.2021

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

Arbeidstilsynets samtykke må foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse.

Det vil også måtte innhentes utvidet avkjøringstillatelse til fylkesvei 1262.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brennemoen Nord (formål næring og idrett- 1975) (planID 012519750001) . Foran denne gjelder kommuneplanen for Eidsberg 2015-2026 og kommunedelplan for Slitu-Momarken.

I reguleringsplanen er eiendommen regulert til arealformål industri, mens i kommuneplanen og -delplanen er området avsatt til fremtidig næringsformål. Kommunedelplanen fastsetter at «Der kommunedelplanen angir endring av arealbruk i forhold til gjeldende reguleringsplan, kan det ikke utføres arbeid og tiltak som krever tillatelse etter plan og bygningslovens § 20-1 før området inngår i ny reguleringsplan, kfr. § 1.»

Det må derfor søkes om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen.

Det søkes også dispensasjon fra kommuneplanen § 4.10 – Parkering, for å få oppføre fler parkeringsplasser enn 1 pr 100 m² gulvareal. Se behandling av dispensasjonssøknad i eget avsnitt.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Som vist på tegninger.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 187,6, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 24.06.2021, 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

Det foreligger ingen kjent fare for ras, flom eller skred på eiendommen.

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.

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 følgende forhold:

- Arealformål industri, fastsatt i plankartet til reguleringsplanen for Brennemoen Nord
- Plankrav fastsatt i kommunedelplan for Slitu-Momarken § 3-2
- Krav til maks antall parkeringsplasser fastsatt i kommuneplanen for Eidsberg 2015-2026.

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. 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.

Søknad om dispensasjon fra arealformålet i den eldre reguleringsplanen avvises, ettersom arealformålet i kommunedelplanen og kommuneplanen gjelder foran arealformålet i den eldre planen, og det dermed ikke er behov for denne dispensasjonen.

Vurdering av dispensasjon fra plankrav

Hensynet bak plankravet er å sørge for en helhetlig og hensiktsmessig arealbruk og utnyttelse av området gjennom overordnet planlegging. Gjennom utarbeidelse av reguleringsplan er det mange ulike hensyn som skal ivaretas, blant annet hensyn til trafikk, infrastruktur, estetikk, medvirkning og eventuelle natur- og kulturverdier.

Mesteparten av den aktuelle eiendommen er avsatt til industri i reguleringsplanen for Brennemoen Nord, men det sydvestlige hjørnet av den omfattes av arealformål «forretning/industri» i reguleringsplanen for E18 Melleby – Askim gr. Tiltaket er i tråd med dette arealets reguleringsformål. Søker argumenterer med at Brennemoen Nord legger til rette for lettere industrivirksomhet, og at dette arealformålet ikke skiller seg så vesentlig fra kontor eller næring. At den tilgrensende planen regulerer til en kombinasjon av begge formål understreker dette. Videre redegjør søker for at arealformålet i reguleringsplanen for Brennemoen Nord er angitt som «næring». Mange av hensynene som skal ivaretas gjennom plankrav kan rimeligvis derfor sies å blitt vurdert ved utarbeidelse av den eksisterende reguleringsplanen.

Tiltaket oppføres i tilknytning til eksisterende avkjørsel og næring/forretningsbebyggelse. Visuelt, størrelses- og plasseringsmessig er tiltaket godt tilpasset til omkringliggende bebyggelse. Hensynene til

trafikk, estetikk og infrastruktur vurderes derfor å være tilstrekkelig ivaretatt. Kommunen vurderer at hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt gjennom tiltaket.

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.

Den største ulempen med dispensasjon er risikoen for presedensvirkning. I kommunedelplanen for Slitu-Momarken er store deler av de omkringliggende uregulerte områdene også avsatt til fremtidig næringsbebyggelse, og det vil kunne få store negative konsekvenser for disse hvis plangrunnlaget uthules.

Det er i midlertidig ganske stor forskjell på en dispensasjon fra plankrav der det eksisterer en plan med ett relatert formål, og en dispensasjon fra plankrav i uregulert område. Denne dispensasjonen vil derfor ikke bli ett altfor tungtveiende argument for en dispensasjon fra plankrav i ett uregulert område. På plankartet i kommunedelplanen er området der tiltaket ligger angitt som «N5». Området N5 omfatter den østlige delen av reguleringsplanen for Brennemoen Nord, og avgrenses av Morstongveien i vest og ett regulert grøntbelte i øst. Kommunens vurdering er at eventuell presedensvirkning av dispensasjonen vil begrense seg til området N5, som pr i dag er delvis regulert, delvis bebygget, og ligger i tilknytning til eksisterende næring- og forretningsområde.

Fordeler med dispensasjon er at det blir mulig å oppføre kontor- og lagerbygning som omsøkt, hvilket vil være en fordel for tiltakshaver og brukere av bygningene. Tiltaket vurderes også å være godt tilpasset til området. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon fra plankrav innvilges for oppføring av kontorbygg i henhold til godkjente tegninger.

Vurdering av dispensasjon fra krav til maksimalt antall parkeringsplasser.

Hensynene bak kravet om maks antall parkeringsplasser er hensynet til estetikk gjennom å forhindre at det etableres store og utflytende grå arealer, og miljø gjennom å oppmuntre til hyppigere bruk av andre transportmidler en bil.

Det er i byområder at disse hensynene er aller mest viktige og relevante. 1 parkeringsplass pr 100 m² gulvareal for handel og kontor er forholdsvis lavt, og det kan antas at bestemmelsen er utformet med tanke på Mysen by og andre tettbebygde strøk. Hvis man ser på området der tiltaket skal oppføres, en næringspark ganske langt unna sentrum og boligområder, ser man at andelen parkeringsareal på de fleste eiendommer er langt høyere enn dette. I reguleringsplanen for E18 Melleby – Askim gr. er det for eksempel fastsatt 1 kundeparkingsplass pr 25 m² gulvareal, og at parkering for ansatte skal vurderes individuelt i hvert tilfelle. Med tanke på tiltakets plassering må det anses som realistisk at det vil være ett visst behov for å bruke bil for å ankomme eiendommen.

Sist innsendte situasjonsplan viser 18 parkeringsplasser, altså 2,5 plasser pr 100 m² BRA. Parkeringsarealene fremstår ikke som urimelig store eller dominerende i forhold til bygningen eller området på denne. Hensynet til estetikk vurderes å dermed være tilstrekkelig ivaretatt.

Søker argumentere med at det vil være plass til ca 30 kontorplasser i det omsøkte kontorbygget, og mener derfor at kun 7 parkeringsplasser vil bli for lite i ett såpass sentrumsfjernt og bilbasert område. En slik

begrensning av parkeringsplasser på tomte vil fort føre til at de som jobber i bygningen i stedet parkerer på kundeparkeringen til Rema 1000 eller andre nabotomter. Kommuneplanen angir at parkering skal plasseres på egen eiendom. For at dette skal fungere i praksis, er det nødvendig å opprette parkeringsplasser basert på behovet på den aktuelle eiendommen. I en i stor grad bilbasert næringspark vil det være behov for flere parkeringsplasser enn i tettbebyggelse og sentrumsnære områder.

Eventuell presedensvirkning av dispensasjonen vil kun være aktuelt i tilsvarende saker der en skjønnsmessig vurdering tilsier at det er behov for ett høyere antall parkeringsplasser. Etter en samlet vurdering finner kommunen derfor at fordelene med dispensasjon overveier 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 for etablering av 18 parkeringsplasser på eiendommen.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
301 m2 til og med 600 m2 BYA	31860	1	31860	
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Slitu Utvikling AS

Mottakere:
Sh Prosjekt 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.