



Sh Prosjekt AS
Postboks 65
1851 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:
20/40619 - 9 / TOBHOYV

Dato:
18.02.2021

Gbnr 324/13 - Torperåsveien 74 - Tilknytning vann og avløp kontor/brakker - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Tilknytning vann- og avløp kontor/brakker
Byggested: Gbnr 324 / 13 Torperåsveien 74
Tiltakshaver: Mr Pukk Øst AS
Ansvarlig søker: Sh Prosjekt AS

Vi viser til søknad mottatt 19.11.2020. 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: 128/21

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 19.11.2020, komplett 18.12.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra jord- og skogbruksformålet, jf. pbl § 12-4 (rettsvirkning av reguleringsplan) og LNF-formålet jf. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.

Vilkår for dispensasjon:

- Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes til et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjo.

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:

1. 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:

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

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

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

Tiltaket

Tilknytning vann- og avløp kontor/brakker.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 19.11.2020

Saksgang/historikk

Søknad kom til kommunen 19.11.2020, den ble komplett 19.12.2020 ved søknad om dispensasjon.

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

Søknaden er sendt på uttalelse til Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune. Det er kommet merknader og disse går i hovedsak ut på at kommunen skal stille krav til terrenginngrepet. Det må blant annet settes vilkår for dispensasjon. Det må også legges stor vekt på massehåndteringen under nedleggingen av ledning slik at terrenget restaureres best mulig. Over dyrket mark må også ledningene legges dypt nok til at de ikke forringer fremtidig landbruksutnyttelse.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Torperåsen pukkverk (PlanID012519940002) og kommuneplanen i Eidsberg 2015 – 2027 (PlanID 0125201601).

Tiltaket er i strid med arealformålet jord- og skogbruk i reguleringsplan og LNF-formålet i kommuneplan.

Det er søkt om dispensasjon fra disse forholdene.

Vei og adkomst

Endres ikke.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Endres ikke.

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 19.11.2020, 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

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.

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 omsøkte tiltaket krever dispensasjon fra arealformålet LNRF. Hensynet bak formålet er at kommunen sikrer seg muligheten til å styre arealdisponeringen. Gjennom planbehandlingen er arealene gjenstand for omfattende politiske prosesser. I disse prosessene involveres også statlige organer, eiere/brukere, berørte organisasjoner, enkeltpersoner og grupper. Dermed sikrer plankravet offentlighet og medvirkning i arealdisponering. Involveringen av almenheten er sentral for videreutviklingen av et område. Det er naturlig å sette ønsket arealdisponering i sammenheng med tiltakets størrelse og omfang. Et sentralt poeng er om en innvilget dispensasjon vil vanskeliggjøre en eventuell fremtidig bruk av eiendommen.

Søker viser til at et av reguleringsplanens hovedformåler er å legge til rette for næringsvirksomheten og arbeidsplassen kan gis gode vilkår jf planbestemmelsenes hovedformål 6. I dette henseende er sanitæranlegg nødvendig for å oppfylle arbeidsmiljøkravene og sikre gode vilkår på arbeidsplassen. Søker anfører at formålet med jord- og skogbruksformålet i reguleringsplanen skal fungere som en buffersone mot støy og støv fra pukkverket. Tiltaket vil heller ikke gå ut over verken landbruksområder eller skogbruksområder.

Bygningsmyndigheten er enig i vurderingen. Det planlagte tiltaket vil etter utførelse ikke forringe de verdier arealformålene skal ivareta. Det forutsettes at følgende vilkår fra Statsforvalteren i Oslo og Viken følges:

- Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes til et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon.

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 ved å gi dispensasjon i denne saken er av individuell karaktr. Etter bygningsmyndighetens vurdering ser vi at fordelene med utbygging av VA-anlegg vil bedre de lokale arbeidsforholdene på pukkverket. Ulempene ved å gi dispensasjon er at det forutsetter inngrep i landbruksarealer. Dette er i utgangspunktet ikke ønskelig. Vilkåret om minimering av terrenginngrep og anleggsbredde vil føre til at tiltaket ikke vil virke inngripende for stedbundne næringer som er berørt. Bygningmyndigheten vurderer at fordelene som lart større enn ulempene.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Bygningsteknisk installasjon tiltkl. 1	4720	1	4720	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Tobias Høyvik
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 32413 - Torperåsen 74 - Behandling av søknad om sanitærabonnement

Kopi til:

Mr Pukk Øst AS

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Viken fylkeskommune

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.