



Cowi AS  
Jon H. Olsen  
Postboks 123  
1601 FREDRIKSTAD

Deres ref.:  
jhol

Vår ref.:  
20/41003 - 7 / JANAASDA

Dato:  
25.02.2021

## Gbnr 803/1 m.fl. - Tolfshusveien - VA-anlegg - Rammetillatelse og dispensasjon fra LNF-formål

Tiltak: VA-anlegg  
Anleggsted: Gbnr 803 / 1 Tolfshusveien  
m.fl.  
Tiltakshaver: Indre Østfold kommune  
Ansvarlig søker: Cowi AS

---

Vi viser til søknad mottatt 01.12.2020.

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: 099/21

### Vedtak:

Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 01.12.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.

Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet landbruks-, natur- friluftsmål i kommuneplanens arealdel for Hobøl 2015 - 2026, jf. pbl § 11-6, jf. § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

Arbeidene med tiltaket må utføres med aktsomhet for både dyrka og udyrka mark og natur, med fokus på å hindre spredning av fremmede arter, samt god massehåndtering hvor toppmasser igjen blir plassert som toppmasser ved ferdigstilling av tiltaket.

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. Erklæringer om ansvarsrett
2. Geoteknisk utredning som dokumenterer at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

### **Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)**

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

Før tiltaket kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. Som-bygget dokumentasjon over vann- og avløpsanlegget:  
Kummer, stoppekran, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det bes om at innmålingsdataene presenteres på KOF- eller SOSI-format.

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

### **Tiltaket**

VA-anlegg. Sanering eksisterende ledningstraséer og nyanlegg vann- og avløpsledninger. Hoved- og fellesledningsanlegg, inkl. avsetting av avgreninger.

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Oversiktsplaner mottatt 01.12.2020.
2. Tegninger mottatt 01.12.2020.

### **Saksgang/historikk**

Søknad om rammetillatelse og dispensasjon ble mottatt 01.12.2020.

Dispensasjonssøknaden ble sendt på høring den 29.12.2020.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken ble mottatt 05.01.2021.

Uttalelse fra Viken fylkeskommune ble mottatt 26.01.2021.

### **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**

Det er innhentet uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.

#### Uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken datert 05.01.2021:

For at fordelene ved utbygging av vann- og avløpsanlegg skal være større enn ulempene forutsetter dette at inngrepet i naturen begrenses til et minimum. Det må settes vilkår i en eventuell dispensasjon som sikrer dette. Ved nedlegging av ledningsnett er det viktig at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende

vegetasjon. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene. På den måten vil terrenginngrepene restaureres snarest mulig. Tiltaket må ikke føre til at allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold hindres.

#### Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert 26.01.2021:

Saken har vært forelagt seksjon for samferdselsplanlegging og forvaltning og kulturarvbygningsmiljø og landskap som ikke har merknader til saken. Seksjon for arkeologi ved kulturarv i Viken fylke har ingen merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og Viken fylke varsles, jf. Lov av 9. mai 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd.

#### **Plangrunnlag**

Tiltaket omfattes av PlanID 0138 2014 01 - Kommuneplanens arealdel for Hobøl 2015 - 2026. I LNF-områdene er det kun tillatt med bygge- og anleggsarbeider som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Tiltaket er i strid med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsområde. Omsøkt dispensasjon er behandlet i avsnitt nedenfor.

#### **Vei og adkomst**

Endres ikke som følge av tiltaket.

#### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Berøres ikke av tiltaket.

#### **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**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.12.2020, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

#### **Sikkerhet mot fare**

Tiltaksområdet ligger delvis på havavsetninger, til dels tykke avsetninger. Det foreligger en innledende geoteknisk vurdering av Cowi AS, datert 03.11.2020. Før anleggsarbeidene kan gjennomføres må det dokumenteres at tiltaket ikke forverrer områdestabiliteten.

#### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i anleggstraséene.

#### **Vann og avløp**

Tiltaket omfatter hovedledninger og fellesledningsanlegg for vann og avløp.

#### **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 ulemperne 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 arealformålet landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) i kommuneplanens arealdel for Hobøl 2015 - 2026. Arealformålet skal hindre utbygging/inngrep uten tilknytning til stedbunden næring. Bevare LNF-områdene som uberørte naturområder fri for inngrep, sikre biologisk mangfold, vegetasjon og fauna, og bidra til å bevare rekreasjons- og friluftshensyn.

Søknaden begrunnes med at anlegget i hovedsak erstatter gamle vann- og avløpsledninger. Tiltaket gjelder utbygging av viktig samfunnsmessig infrastruktur for å sikre en trygg og god forsyning av drikkevann, samt bortledning av avløpsvann til kommunalt renseanlegg. Septiktanker i området skal senere utkobles og eksisterende utslipp til terreng vil dermed fjernes. Ledningsanleggene graves ned og anleggsområdet vil settes i stand igjen når anlegget er ferdigstilt. Anleggene vil i stor grad følge eksisterende ledningstraséer, og vil slik sett ikke medføre endringer i arealbruken.

Anleggene vil berøre både dyrka og udyrka mark i LNF-området. Siden anleggene i hovedsak vil foregå i eksisterende ledningstraséer forventes det ikke at arealformålet for den stedbundne jordbruksnæringa blir skadelidende. Dette forutsetter at tiltaket gjennomføres med stor aktsomhet, og at det fokuseres på god massehåndtering og at anlegget ikke bidrar til spredning av fremmedarter. Ved nedlegging av ledningsnett er det viktig at arbeidene utføres skånsomt mot terreng og natur. Anleggsbredden og terrenginngrepene må holdes på et minimum og det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon og matjord. Det bør i den forbindelse legges vekt på god massehåndtering, slik at de eksisterende toppmassene havner øverst ved gjenfylling av grøftene.

Naturbasen til Miljødirektoratet inneholder ikke registreringer av utvalgte naturtyper eller arter med nasjonal forvaltningsinteresse i noen av de planlagte anleggstraséene. Det er registrert observasjoner av sanglerke (art av særlig stor forvaltningsinteresse), men disse er gjort mer enn hundre meter sør for nærmeste ledningstrasé. Det er ikke å forvente at tiltaket vil berøre forekomster av utvalgte naturtyper, rødlistearter eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse, jf. Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven, jf. naturmangfoldloven § 52, jf. naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Dette er ikke noe utfarts- eller friluftsområde med verdier som typiske rekreasjonsområde.

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra i dette tilfellet ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom det settes vilkår som ivaretar forutsetningene som nevnt.

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 med tiltaket vil være at de 23 boenhetene i området får et oppgradert anlegg som vil sikre innbyggerne trygg og god vannforsyning. Lekkasje i det gamle ledningsanlegget vil opphøre. Boenhetene i området med separate avløpsløsninger og septiktank får mulighet til å koble seg til offentlig renseanlegg. Lokale kloakkutslipp til terreng vil dermed fjernes.

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**

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

<b>Gebyr</b>	<b>Pris</b>	<b>Antall</b>	<b>Beløp</b>	<b>Merknad</b>
Dispensasjonssak - delegert	10620	1	10620	
Vesentlig endring/reparasjon av konstruksjoner og anlegg tiltkl 2-3	23600	1	23600	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Jan Ketil Aasdalen  
byggesaksbehandler  
Byggesak

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.*

Kopi til:

Indre Østfold kommune

Mottakere:  
Cowi 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.