



Pro Invenia AS  
Vestre Rosten 78  
7075 TILLER

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

22/210 - 5 / ESTBLES

03.02.2022

## Gbnr 882/3 - Telekommunikasjonsmast og utstyrshytte - Rammetillatelse og dispensasjonsvedtak

Tiltak: Telekommunikasjonsmast og utstyrshytte  
Byggested: Gbnr 882 / 3  
Tiltakshaver: Telenor Infra AS  
Ansvarlig søker: Pro Invenia AS

---

Vi viser til søknad mottatt 05.01.2022.

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: 096/22

### Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 05.01.2022, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel), jf. § 19-2.

### Dispensasjon gis på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal ha materialer og fargevalg som er i harmoni med omgivelsene og naturen, samt øvrig bebyggelse.
2. Eksisterende terreng og naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares ved gjennomføring 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. Erklæring om ansvarsrett for PRO og UTF for de aktuelle ansvarsområdene i tiltaket.
2. Oppdatert gjennomføringsplan.

### **Vilkår for midlertidig brukstillatelse**

I følge pbl § 21-10 tredje ledd kan midlertidig brukstillatelse kun gis når det gjenstår mindre vesentlige arbeider, og kommunen finner det ubetenkelig å gi brukstillatelse. I søknaden om midlertidig brukstillatelse må dere bekrefte at tiltaket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, identifisere gjenstående arbeider og oppgi tidspunkt for ferdigstilling av tiltaket, jf. SAK10 § 8-1 tredje ledd.

### **Vilkår for ferdigattest**

Dersom dere ikke søker om midlertidig brukstillatelse, må vilkårene for å få midlertidig brukstillatelse være oppfylt ved søknad om ferdigattest. I tillegg må dere bekrefte at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon). Følgende må sendes inn:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. 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**

Telekommunikasjonsmast og utstyrshytte

Oppføring av telekommunikasjonsmast med høyde 30 m og tilhørende utstyrshytte på ca. 6 kvadratmeter.

<b>Arealer til matrikkelen</b>	<b>Bebygd areal – BYA</b>	<b>Bruksareal – BRA</b>	<b>Bruttoareal – BTA</b>
Plan 1	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
SUM	6 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 05.01.2022.
2. Tegninger mottatt 05.01.2022.
3. Søknad om rammetillatelse og dispensasjon mottatt 05.01.2022.

### **Saksgang/historikk**

Søknad kom inn til kommunen 05.01.2022. Den ble sendt på høring til Statsforvalteren og Viken fylkeskommune 13.01.2022. Søknaden var komplett da svaret fra Viken fylkeskommune forelå 02.02.2022.

### **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**

Statsforvalteren i Oslo og Viken 18.01.2022 har ingen innvendinger mot tiltaket, men anbefaler at det settes vilkår vedrørende materialbruk og fargevalg, slik at utstyrsboden ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. I tillegg ønsker de at det settes som vilkår at masta skal kunne benyttes av andre leverandører.

#### Viken fylkeskommune 02.02.2022:

Fylkeskommunen mener at tiltaket ikke fører til uheldig nedbygging av LNF-areal, og berører ikke dyrka mark. De ønsker også at det stilles vilkår om at masta skal kunne benyttes av andre leverandører.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplan for Hobøl 2015-2026 planID 0138201401 der omsøkt plassering er vist som område for landbruk, natur og friluftsliv (LNF). Tiltaket er i strid med planens formål og bestemmelser. Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet.

### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan.

### **Visuell utforming**

Tiltaket innehar etter plan- og 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 05.01.2022, 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.

### **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 søkes om tillatelse til oppføring av telekommunikasjonsmast med tilhørende utstyrshytte på eiendommen gbnr 882/3. Tiltaket er i strid med arealformålet i gjeldende arealplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Dispensasjonssøknaden begrunnes bl.a. med at god mobildekning er viktig infrastruktur av stor samfunnsinteresse, både i forhold til sikkerhet og verdiskapning i næringslivet.

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:

Arealformål landbruks-, natur- og friluftformål (LNF), skal sikre og bevare områder til jordbruksdrift, skogbruk og ellers bevare eksisterende natur- og vegetasjonsforhold. Dette for å fremme bærekraftig bruk av naturressursene, bevare naturmangfoldet og holde landskapsbildet urørt. I natur og friluftsområdene skal også allmennhetens ferdelsmuligheter opprettholdes, og områdene skal ikke privatiseres i unødig grad.

I denne saken søkes det om å oppføre en mast for mobilkommunikasjon med tilhørende utstyrshytte. Masten er ca. 30 m høy og hytta har et bebygd areal (BYA) på ca. 6 m<sup>2</sup> og høyde 3,26 meter. Plan og bygningsmyndigheten er av den oppfatning at en dispensasjon i denne saken ikke setter hensynene bak arealformålet LNF vesentlig til side. Dette begrunnes med at det planlagte anlegget legger beslag på et lite areal med skog og at landbruksinteressene dermed ikke blir nevneverdig berørt i saken.

Hensynene som er fremhevet i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, er blant annet prinsippene om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. Det er bygningsmyndighetens vurdering at ingen av disse hensynene blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, og vilkåret i pbl. § 19-2 annet ledd første punktum anses dermed som oppfylt.

Det skal da, i henhold til pbl. § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

#### 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.

I dette tilfellet kan tiltakshavers og samfunnets interesser sies å være sammenfallende. Det er en fordel for området at tilgjengeligheten til mobilnettet økes som følge av tiltaket. Tiltaket er også i tråd med den statlige, regionale og kommunale målsettingen om å tilrettelegge for bredbånd, mobil og annen elektronisk kommunikasjon. Plasseringen er hensiktsmessig, og verken statsforvalteren eller fylkeskommunen har innvendinger mot en eventuell dispensasjon i sine høringsuttalelser.

#### **Oppsummering og konklusjon:**

Plan- og bygningsmyndigheten har etter en samlet vurdering funnet at de materielle vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. § 19-2 andre ledd. Søknaden om dispensasjon innvilges etter dette.

#### **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**

Søknadspåtlitige 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	8360	1	8360	
Plassering og oppføring konstruksjon og anlegg tilkl. 1	3800	1	3800	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Estin Blessom  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:

Telenor Infra AS

Mottakere:  
Pro Invenia 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 verksettingen 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.