



Arkitekthuset Knut H Knudtsen As  
Postboks 117  
1431 Ås

Deres ref.:

Vår ref.:

22/4941 - 14 / ISAKLE

Dato:

11.10.2022

## Gbnr 467/21 - Kulaveien 34, 36 og 38 - Tilbygg og nybygg - Dispensasjon fra arealformålet fritidsbebyggelse og reguleringsplankrav - Rammetillatelse - Varsel om adresseendring

Tiltak: Tilbygg - Dispensasjon fra byggegrense og arealformålet fritidsbebyggelse  
Byggested: Gbnr 467 / 61 Kulaveien 29  
Tiltakshaver: Stiftelsen Fossum-Kollektivet  
Ansvarlig søker: Arkitekthuset Knut H Knudtsen As

Vi viser til søknad mottatt 20.05.2022, 03.06.2022 og 23.06.2022.

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: 703/22

### Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltakene iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Bygning A og B omadresseres til Kulaveien 34 og 36. Nybygg C tildeles adressen Kulaveien 38 jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50.
- Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet fritidsbebyggelse og fra krav om reguleringsplan jf. pbl. § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. pbl. § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:
  - Fargebruk og materialvalg på nybygg C må tilpasses omgivelsene slik at bygget ikke vil virke skjemmende på det nærliggende kulturminnet.

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 alle fagområdene som omfatter prosjektering.
2. Samtykke fra Arbeidstilsynet jf. pbl § 21-4 fjerde 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.

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

To tilbygg og et nybygg. Totalt BYA 259 m<sup>2</sup>.

#### Tilbygg bygning A

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		64 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Plan 1		64 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
SUM	70 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>

#### Tilbygg bygning B

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		77m <sup>2</sup>	96m <sup>2</sup>
Plan 1		77m <sup>2</sup>	96m <sup>2</sup>
SUM	96m <sup>2</sup>	154m <sup>2</sup>	192m <sup>2</sup>

#### Nybygg C

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 1		78,7 m <sup>2</sup>	92,8 m <sup>2</sup>
SUM	92,8 m <sup>2</sup>	78,7 m <sup>2</sup>	92,8 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 20.05.2022
2. Tegninger mottatt 20.05.2022, 03.06.2022 og 23.06.2022

### Saksgang/historikk

- Søknad om tillatelse til tiltakene ble mottatt 20.05.2022, 03.06.2022 og 23.06.2022.
- Saken ble sendt til uttalelse til Viken Fylkeskommune 03.06.2022 og 13.06.2022.

- Svar ble mottatt fra seksjon for arkeologiske kulturminner i Viken Fylkeskommune 09.06.2022 og 31.08.2022.
- Brev om mangler ble sendt 20.09.2022.
- Ytterligere opplysninger ble mottatt 23.09.2022 og 28.09.2022.
- Det foreligger vedtak om sammenslåing av eiendommene med gbnr 467/61 og 467/21 datert 28.06.2022.

### **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**

Tiltakene er plassert nærmere enn 100 meter fra to fredete kulturminner. Saken ble derfor oversendt til Viken Fylkeskommune. Det foreligger uttalelse fra seksjon for arkeologiske kulturminner ved kulturarv i Viken Fylkeskommune datert 09.06.2022 og 31.08.2022. Det ble vurdert at nybygg C i utgangspunktet ble plassert for nært en av kulturminnene jfr. Kulturminneloven § 3. Etter befarings på stedet uttalte seksjonen følgende om nybygg C i brev datert 31.08.2022:

*«Seksjon for Arkeologiske kulturminner ved Kulturarv i Viken fylkeskommune har ingen merknader utover at fargebruk og materialvalg på fasaden bør dempes og tilpasses slik at det ikke vil virke skjemmende på det nærliggende fredete kulturminnet. Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at dersom det under arbeid 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 Kulturarv i Viken fylke varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Kulturarv i Viken fylke lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.»*

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (plan ID 0123201401) i et område avsatt til fritidsbebyggelse. Tiltakene er ikke i tråd med arealformålet og plankravet i kommuneplanen. Se avsnittet under om dispensasjon.

### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

Som vist på situasjonsplan. Det er tilstrekkelig uteoppholdsarealer og arealer til parkering på eiendommen.

### **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 tiltakenes plasseringer som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 20.05.2022, 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.

### **Vann og avløp**

Det er krav om installasjon av vannmåler før bygget C tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

### **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 arealformålet fritidsbebyggelse i Kommuneplanens arealdel Spydeberg kommune 2016 - 2028 (plan ID 0123201401). Søker begrunner søknaden med at tiltakene ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen siden eiendommen allerede er i bruk til et annet formål. Søker kan ikke se noen åpenbare ulemper. Søker fremhever at bygningene blir større og mer funksjonelle og at bo- og arbeidsforholdene for beboere og ansatte vil bli bedre.

Tiltaket er også i strid med kommuneplanens rekkefølgebestemmelse § 1 nr. 1.2.1 som oppstiller krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende og framtidig bebyggelse.

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:

#### Arealformålet fritidsbebyggelse

Hovedhensynet med arealformålet fritidsbebyggelse er at området nettopp ønskes avsatt til det. Det innebærer at man aksepterer at området skal være bebygget, men at størrelsen på bygningene og bruken av eiendommen skal være begrenset sammenliknet med områder avsatt til annen bebyggelse. Det er egne

bestemmelser i kommuneplanen for Spydeberg om grad av utnytting og utforming av tiltakene for fritidsbebyggelse som ivaretar dette hensynet. Formålet med arealformålet fritidsbebyggelse kan også være et ønske om at bebyggelsen ikke skal medføre at store områder rundt blir privatisert. Dersom et område ønskes tilgjengelig for allmennheten, vil dette normalt lettere la seg kombinere med fritidsbebyggelse enn annen type bebyggelse.

Utgangspunktet er at de omsøkte tiltakene tilsidesetter hensynet bak arealformålet fritidsbebyggelse. Tiltakene vil føre til økt bygningsvolum på eiendommen og området kan oppleves som ytterligere privatisert og utilgjengelig for almenheten. Sivilombudet har i to uttalelser (2021/1456 og 2021/3135) gitt en nærmere anvisning av hvilke momenter som kan være relevante ved vurderingen av om planene blir vesentlig tilsidesatt som følge av dispensasjon fra arealformålet i en plan. Det sentrale er i hvilken grad arealplanen fortsatt kan oppfylles eller for øvrig er egnet til å ivareta de aktuelle hensynene, hensyntatt den etterfølgende utviklingen siden planen ble vedtatt. Dersom en plan over lang tid ikke er fulgt, og det vil være vanskelig å ivareta hensynene som planen bygger på, vil dette dermed ha betydning i dispensasjonsaken.

Bygningsmyndigheten mener at det er vanskelig å ivareta hensynene bak arealformålet fritidsbebyggelse på eiendommen med gbnr 467/21 fordi planen ikke har blitt fulgt over lang tid. Naboeiendommene er imidlertid i tråd med arealformålet fritidsbebyggelse. Det er således kun på eiendommen med gbnr 467/61 at arealformålet ikke har blitt ivaretatt over tid. Den klare hovedregelen er at permanente avvik skal gjøres gjennom reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner jf. ot.prp. nr. 32 (2007-2008). Det kan imidlertid innvilges dispensasjon i tilfeller der det ikke er ønskelig å endre planen. Det ble fattet vedtak om bruksendring til bolig med botilbud for ungdommer med rusavhengighet driftet av Fossumkollektivet i 1998. Allerede på dette tidspunktet ble det gitt tillatelse til annen bruk på eiendommen enn det som fulgte av arealformålet. Det ble videre innvilget dispensasjon i 2003 og 2007 for utvidelse av den samme driften. Det ble da gitt tillatelse til oppføring av et nybygg og en garasje på eiendommene med tidligere gbnr 467/21 og 467/61. I dag benyttes fremdeles eiendommen til samme formål. Det tilbys plass til opptil 19 rusavhengige som bor på eiendommen, i tillegg til de ansatte som arbeider der. Arealformålet på eiendommen med gbnr 467/21 er derfor så sterkt tilsidesatt over lengre tid at bygningsmyndigheten ikke kan se at hensynene bak formålet på nåværende tidspunkt blir ivaretatt. Bygningsmyndigheten kan på bakgrunn av dette ikke se at arealformålet på denne eiendommen blir vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for oppføring av de omsøkte tiltakene.

#### Plankrav

Hensyn bak et generelt plankrav er å sikre en helhetlig, hensiktsmessig og overordnet vurdering av hvordan et område skal benyttes, utformes eller bevares for å sikre effektiv og bærekraftig bruk av arealer og bygninger. En helhetlig planlegging vil ha utslagsgivende betydning for områdets endelige utforming og karakter, som igjen vil ha innvirkning på områdets og omkringliggende områders bo- og bygningskvalitet. En etappevis utbygging av et område uten reguleringsplan med bestemmelser om blant annet tillatt utnyttelse, byggegrenser, utforming av bygninger, grøntområder og områder for nødvendig infrastruktur, vil kunne gi uheldig utslag for området som helhet. En slik utbygging kan også vanskeliggjøre utbyggingen av de delene av området som blir stående ubebygget til slutt. Videre må et plankrav sees i sammenheng med eventuelle krav til konsekvensutredning, risiko- og sårbarhetsanalyse, samt virkningene tiltaket kan ha for miljøet, området og samfunnet ellers.

Sivilombudet har i en sak fra 2019 (SOM 2019/4292) uttalt at hensynene bak et generelt plankrav gjør seg tydelig gjeldende når bruken av større arealer skal avklares og det er åpent hva arealet skal brukes til. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket

har eller vil kunne få større virkninger for et område. Jo større virkning et tiltak vil ha på omgivelsene, desto mer vektige blir hensynene som taler for en planprosess, og dermed også hensynene som taler imot dispensasjon.

Bygningsmyndighetens vurdering er at hensynene bak plankrav ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne saken. Det gjelder kun en enkelt eiendom som har blitt benyttet som institusjon siden 1998. Eiendommen er allerede bebyggt med to store bygninger og en garasje som opptar arealer på eiendommen. Det er dermed ingen usikkerhet knyttet til hva arealet på eiendommen skal brukes til. Vi kan heller ikke se at de nye tiltakene vil ha stor innvirkning på omgivelsene ettersom de omsøkte tiltakene kun fører til en utvidelse av eksisterende bruk på eiendommen. Utvidelsen vil kunne medføre noe økt trafikk, men etter bygningsmyndighetens vurdering vil ikke denne trafikken overstige det som må kunne aksepteres i dette området med allerede etablert trafikk til og fra institusjonen. Medvirkning er ivaretatt gjennom varsling til berørte naboer.

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 hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt i denne konkrete saken, og viser til de samme momenter som i vurderingene ovenfor.

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.

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:

##### Arealformålet fritidsbebyggelse

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.

Ulempene ved dispensasjon knytter seg først og fremst til tilgjengeligheten for allmennheten og hytteeierne i området. Etter bygningsmyndighetens vurdering dempes imidlertid ulempene ved at bruken allerede er etablert og har vedvart over svært lang tid. En dispensasjon vil dermed ikke føre til noen faktisk endring av langvarig etablert bruk. Bygningsmyndighetens vurdering er derfor at ulempen ikke kan anses som særlig stor i denne saken.

Etter bygningsmyndighetens vurdering, vil fordelene med dispensasjonen i all hovedsak knytte seg til beboerne og arbeidstakerne ved eiendommen, altså en begrenset krets. Slike hensyn må anses som individuelle, da det er hensyn som ikke kan gjøre seg gjeldende av de fleste. Spørsmålet er hvilken vekt disse forholdene kan tillegges i dispensasjonsvurderingen. Ordlyden i bestemmelsen avgrenser ikke hvilke fordeler og ulemper som er relevante. Som utgangspunkt vil da i prinsippet alle fordeler og ulemper være

relevante i vurderingen. En enkeltstående eiers interesse i å bygge vil normalt ha begrenset vekt i forhold til mer generelle arealdisponeringshensyn jf. SOM 2014/334. Betydningen av individuelle forhold knyttet til søkers person er omtalt i juridisk litteratur. I Plan- og bygningsrett del 2 (2. utgave 2011) skriver Pedersen m.fl. på side 210–211 at slike hensyn bare i begrenset utstrekning kan tillegges vekt, ettersom arealbruk fastlegges i et livslangt perspektiv, mens eierforholdene på stedet vil være skiftende. Fordeler basert på individuelle hensyn kan tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Bygningsmyndigheten er etter en samlet vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket i tvil om fordelene klart overstiger ulempene. Fordelene knytter seg til en begrenset krets, mens ulempene rammer allmennheten. Det må imidlertid etter bygningsmyndighetens vurdering legges betydelig vekt på at det har store fordeler for beboerne og ansatte at de får forbedrede bo- og arbeidsforhold som følge av tiltakene. Dette selv om fordelene kun gjelder en begrenset krets. Ulempene med tiltakene rammer allmennheten, men vil etter vår vurdering ikke ha særlig stor betydning for arealdisponeringen i området. I tillegg foreligger det helt spesielle omstendigheter som taler for en dispensasjon, slik at denne saken ikke vil få presedensvirkninger.

Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

#### Plankrav

Bygningsmyndighetens vurdering er at det er samfunnsøkonomisk og ressursmessig fornuftig at det kan gis tillatelse til de omsøkte tiltakene uten en ny planprosess. Samfunnsøkonomisk vil det være en fordel at disse forholdsvis begrensede tiltakene, sett opp mot ressursbruk ved utarbeidelse av en reguleringsplan, kan gjennomføres ved dispensasjon. Det er også en individuell fordel at søkerne kan få oppført de omsøkte tiltakene uten at de må igjennom prosessen med å utarbeide en reguleringsplan først.

En ulempe ved å dispensere fra plankravet er at det kan gi presedensvirkning. Bygningsmyndigheten vurderer likevel denne ulempen som svært liten i denne saken ettersom bruken på denne eiendommen klart avviker fra øvrig bebyggelse i området. Omsøkte tiltak vil etter bygningsmyndighetens vurdering ikke medføre vesentlig ulemper for bokvaliteten eller miljøet i omkringliggende områder. Vi mener at det ikke er andre vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i dette tilfellet.

Etter en samlet vurdering har derfor bygningsmyndigheten kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon fra plankravet i dette tilfellet er klart større enn ulempene.

#### 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**

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
101 m2 til og med 300 m2	13680	1	13680	
Dispensasjon - byggeforbud vassdrag og arealbruk	8360	1	8360	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

### Varsel om tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om at bygg A og B omadresseres til:

- Bygg A omadresseres til Kulaveien 34
- Bygg B omadresseres til Kulaveien 36

Nybygg C vil bli tildelt veiadressen Kulaveien 38, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50. I henhold til matrikkelforskriften § 57 er eier, fester og tiltakshaver ansvarlig for at den enkelte bygning eller eiendom blir merket med adressenummer.

Dere har mulighet til å uttale dere til tildelingen. Dersom ikke uttalelse er oss i hende innen 14 dager anses tildelingen som endelig. Det vil ikke sendes ut ytterligere varsel om vedtatt adresse. Vedtaket kan påklages etter matrikkelloven § 46 f og matrikkelforskriften § 22. Etter forvaltningsloven er Statsforvalteren klageinstans for vedtaket. Klagefrist er 3 uker. Ved klage over tildeling eller endring av offisiell adresse er klageretten begrenset til feil tildelt adressenummer.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Isabelle Kleven-Felloni  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:  
Stiftelsen Fossum-Kollektivet



Mottakere:  
Arkitekthuset Knut H Knudtsen 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.