



Fjeldstad Prosjektering As  
Per Fjeldstad  
Solbergfossveien 824  
1821 SPYDEBERG

Deres ref.:

Vår ref.:

23/1354 - 4 / ANNSTR1

Dato:

02.05.2023

## Gbnr 50/150 - Nordregate 17 - Riving av garasje og enebolig- Ny enebolig med carport- Dispensasjon takform - Rammetillatelse

Tiltak: Riving og ny enebolig  
Byggested: Gbnr 50 / 150 Nordregate 17  
Tiltakshaver: Mathiassen Holding As  
Ansvarlig søker: Fjeldstad Prosjektering As

---

Vi viser til søknad mottatt 01.02.2023.

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: 397/23

### Vedtak:

1. Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 01.02.2023 komplett 21.03.2023 jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra reguleringsplanens § 6 med krav om sal- eller valmtak, jf. pbl § 12-4 jf. § 19-2.

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. Oppdatert gjennomføringsplan.

### 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.
2. Sluttrapport for avfall

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

Omsøkte tiltak gjelder riving av eksisterende garasje og enebolig, samt oppføring av ny enebolig med carport.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		71,4 m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>
Plan 1		58,9 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
SUM	102,4 m <sup>2</sup>	130,3 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 01.02.2023.
2. Tegninger mottatt 01.02.2023.

### Saksgang/historikk

Rammesøknaden om riving av eksisterende enebolig og garasje, samt oppføring av ny enebolig kom inn 01.02.2023. Ettersendt dokumentasjon og søknad om dispensasjon den 21.03.2023. Søknad komplett 21.03.2023. Dispensasjonsvedtak fra Viken fylkeskommune datert 27.03.2023.

### Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra gbnr 50/40. Merknadene går i hovedsak på avstand fra nabogrensen til tiltaket og etablering av adkomst, samt avstanden til sikringssonen til kulturminne/gravhaug.

Ansvarlig søker har besvart merknaden med at avstanden til nabogrensen til gbnr 50/40 blir 4 meter og at adkomst forblir lik. Saken har blitt oversendt Viken fylkeskommune for høring angående automatisk fredet kulturminne. Viken fylkeskommune har gitt tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne (saksnr. 205531/2023 – 2020/120789). Merknadene er å anse som oppfylt, og blir med det ikke tatt ytterligere til følge.

### **Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk**

Tiltaket er i konflikt med kulturminne (ID 68 874) – gravfelt fra jernalderen og én kokegrop. Søknaden har vært oversendt Viken fylkeskommune som har gitt tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne datert 27.03.2023, jf. kulturminneloven § 8 første ledd. Det er satt vilkår for tillatelsen som følger vedlagt.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Området mellom Trøgstadveien og Bakkegata (planID 012419830002). Tiltaket er ikke i tråd med planens formål og bestemmelser, se pkt. nedenfor om dispensasjon.

### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan. Adkomstforholdet ble avklart i forbindelse med fradeling av eiendommen i delegasjonssak 354/22. Bygningsmyndigheten anser adkomst som sikret, jf. pbl § 27-4.

### **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 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**

Det foreligger nabosamtykke fra gbnr 50/21 for plassering nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Plasseringen er hensiktsmessig for å kunne opparbeide en gårds plass med muligheter for å snu og parkere. Bygningsmyndigheten anser plasseringen som hensiktsmessig og fornuftig. Tiltaket godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 tredje ledd bokstav a).

Høydeplasseringen godkjennes til kote +153,50, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 01.02.2023, 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.

Indre Østfold kommune, vann- og avløpsavdelingen, har godkjent søknad om sanitærabonnement.

### **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 reguleringsplanens § 6 med krav til sal- eller valmtak.

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:

Hensynene bak regulering av takform er å skape et enhetlig område med et ryddig visuelt uttrykk.

Reguleringsplanen åpner opp for to type takformer, nemlig sal- og valmtak. Noe som her betyr at eksisterende bebyggelse ikke har et helt ensartet uttrykk. Ansvarlig søker begrunner blant annet søknaden med at reguleringsplanen er av eldre dato fra 1983. Omsøkte tiltak har pulttak, men med to takflater som er innenfor de regulerte høydene for gesims- og møne. Pulttak blir stadig benyttet ved nyere byggverk, noe som ikke var en normal byggestil når reguleringsplanen ble vedtatt. Bygningsmyndigheten mener at omsøkte tiltak sett opp mot et saltak ikke vil utgjøre noen stor estetisk forskjell. Det er allerede akseptert to ulike takformer for planområdet, og når kravene til møne- og gesimshøyde i tillegg overholdes, så kan ikke bygningsmyndigheten se at omsøkte tiltak vil skille seg nevneverdig ut fra nabobygningene. Med bakgrunn i dette kan ikke bygningsmyndigheten se at hensynet til regulering av takform til sal- eller valmtak blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

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:

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.

Det at området visuelle og ryddige uttrykk endres kan anses som en ulempe ved å innvilge dispensasjon. Boligen vil få en bedre utnyttelse av begge etasjene ved å innvilge dispensasjon for pulttak, noe som er å anse som en fordel. Byggeskikken endrer seg og med det vil det være positivt å tillate oppføring av boliger med takformer som er tilpasset utviklingen.

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

#### 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.

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**

Søknadspålagt 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>
Riving - BRA 101 m2 - 500 m2	6080	1	6080	
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	11400	1	11400	
Dispensasjon - andre forhold som ikke er særskilt nevnt	6840	1	6840	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
enhetsleder  
Byggesak

Anne Sofie Strekerud  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Vedlegg:

Gbnr 50/633 og 50/150 - Nordregate 17A og B - Tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne - Kopi av brev

Kopi til:

Mathiassen Holding As

Sylvi Ingjerd Grythe

Viken fylkeskommune

Mottakere:

Fjeldstad Prosjektering 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.