



Zlati Stoyanov Djambazov  
Susebakkeveien 11  
1850 MYSEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/29448 - 12 / JOFOSTE

Dato:

19.02.2021

## Gbnr 276/29 - Susebakkeveien 11 - Bruksendring kjeller til boenhet og tilbygg - Tillatelse til tiltak

Tiltak: bruksendring kjeller til boenhet og tilbygg  
Byggested: Gbnr 276 / 29 Susebakkeveien 11  
Tiltakshaver: Zlati Stoyanov Djambazov

---

Vi viser til søknad mottatt 17.07.2020.

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: 150/21

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 17.07.2020, komplett 18.02.2021, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-4.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense langs kommunal vei, jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf § 19-2 for bruksendring av kjeller til boligformål.

Tiltakshaver skal påse at tiltaket blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov med tilhørende bestemmelser, og tillatelser i tiltaket. Det er tiltakshavers ansvar å sette seg inn i alle relevante bestemmelser for tiltaket. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

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 det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
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

bruksendring kjeller til boenhet og tilbygg

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Underetasje		83.4 m <sup>2</sup>	93,07 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan datert 17.02.2020
2. Tegninger mottatt 17.08.2020
3. Opplysninger om tiltakets omfang mottatt 17.08.2020

### Saksgang/historikk

Søknad om opprettelse av ny boenhet i kjeller mottatt 20.02.2020. Tiltaket omfattet opprinnelig også terrasse og støttemur. På grunn av byggegrense langs vei ble det disse tatt ut, og revidert søknad kom inn 26.03.2020. Mangelbrev sendt 24.04.2020. I revidert søknad mottatt 17.07.2020 ble tiltaket endret til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Nytt mangelbrev sendt 11.08.2020. Klargjørende opplysninger om tiltakets omfang mottatt 17.08.2020. Andre spørsmål i saken avklart pr e-post mellom 17.08.2020 og 07.09.2020. Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs vei samt nytt nabovarsel mottatt 18.02.2021.

### 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

Ikke aktuelt

### Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Eidsberg 2015-2027 (PlanID 0125201601). Tiltaket befinner seg ca 13 m fra midten av kommunal vei. I kommuneplanen fastsettes en byggegrense på 15 m fra kommunal vei, og det må derfor søkes om dispensasjon fra bestemmelsen. Se eget avsnitt om dispensasjon under.

### Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan

### 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 høydeplassing**

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 17.02, 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**

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og «[veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#)» må derfor følges.

### **Forholdet til utvalgte naturtyper**

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

### **Vann og avløp**

Ikke aktuelt.

### **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 § 4.9c i kommuneplanen for Eidsberg 2015-2027. Der fastsettes en byggegrense på 15 m fra midten av kommunal vei. Avstanden fra veien til tiltaket er ca 13 m. Hensynene bak bestemmelsen om byggegrense langs vei er å garantere trafiksikkerhet gjennom tilstrekkelig sikt, å gi nødvendig plass til vedlikehold og evt. framtidig utbygging av vei, og å hindre opphold i støyutsatte soner.

Veien er en liten og lite trafikkert adkomstvei til boligene i området, og det anses usanssynlig at den bidrar til mye støy. Siden veien er en blindvei, er det også lite trolig at den i fremtiden skal bygges ut vesentlig. Sikten langs veien vil ikke påvirkes av tiltaket ettersom det ikke innebærer noen ytre bygningsmessige endringer. Rom som brukes til bolig i kjelleren vil ha samme avstand til veien som dagens oppholdsrom i etasjen over.

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.

Vår vurdering er at tiltaket ikke tilsidesetter hensynene til sikkerhet og vedlikehold av vei. Støynivå i bolig vil heller ikke påvirkes av tiltaket. Derfor finner bygningsmyndigheten at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for bruksendring fra tilleggsdel i henhold til innsendte tegninger.

### **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.

### **Vi gjør spesielt oppmerksom på**

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

### **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**

Søknadspåklagte 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>
Mindre tiltak jf. pbl § 20-4 a	6050	1	6050	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud  
seksjonsleder  
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad  
rådgiver  
Byggesak

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

Mottakere:  
Zlati Stoyanov Djambazov

### **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.