



Abchus AS  
Postboks 399  
1401 SKI

Deres ref.:

Vår ref.:  
20/31269 - 8 / CECBERGS

Dato:  
30.06.2020

## Gbnr 836/78 - Erleveien 5 - Oppføring enebolig - Tillatelse til tiltak og dispensasjon

Tiltak: oppføring enebolig  
Byggested: Gbnr 836 / 78 Erleveien 5  
Tiltakshaver: Scott Conradi  
Ansvarlig søker: Abchus AS

---

Vi viser til søknad mottatt 03.04.2020. 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: 517/20

### Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 03.04.2020, komplett 06.05.2020, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense langs kommunal vei «Knapstadtunet» i kommuneplanbestemmelse § 8 bokstav a), jf. pbl § 11-6 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.

### Ferdigattest

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (ev. 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.
3. Som-bygget dokumentasjon (utvendig vann- og avløpsanlegg):  
Kummer, stoppekran, gjennomføringer i grunnmur, ledningsføringer og påkoblingspunkt skal målsettes. Ledninger og kummer skal betegnes med type, materiale og dimensjon. Det skal også sendes inn bildedokumentasjon av tilkoblingspunkter.

### Tiltaket

oppføring enebolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		83,7 m <sup>2</sup>	94,2 m <sup>2</sup>
Plan 1		84,0 m <sup>2</sup>	94,2 m <sup>2</sup>
SUM	99 m <sup>2</sup>	167,7 m <sup>2</sup>	188,4 m <sup>2</sup>

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 03.04.2020
2. Tegninger mottatt 03.04.2020

### Saksgang/historikk

Søknad om tillatelse til tiltak kom inn til kommunen 03.04.2020. Tiltaket var i strid med byggegrense langs kommunal vei, og manglet komplett veirett over annens grunn og søknad om sanitærabonnement. Komplette søknad kom inn til kommunen 06.05.2020.

### Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3. Det foreligger merknader fra eiere av gbnr 836/76 og gbnr 836/34.

Merknad fra gbnr 836/76:

Tegningene er uklar hvor utkjørelsen skal være, tegning viser ikke helt ut til Erleveien og i tillegg virker det som om at vår tomt blir berørt. Lurer også på om det er nødvendig med sprengningsarbeider i forbindelse med byggeprosjektet.

Ansvarlig søker kommentar til merknad:

*«Abchus og tiltakshaver har vært i dialog med nabo Marco Kienle Kaldahl hvor Nabo ble forklart tydelig at alt arbeide vil bli ført med målingsstasjoner slik at eventuelle rystelser ved sprengning ikke vil berøre hans eiendom. Nabo har ingen henvendelser og har også skrevet under på veiretten som foreligger byggesøknaden.»*

Merknad fra gbnr 836/34:

Tiltaket godkjennes med forutsetning om at all anleggstrafikk i forbindelse med byggingen foregår gjennom den nye parkeringsplassen til det nye huset slik at andres avkjørsler ikke blokkeres som følge av anleggstrafikk i forbindelse med tiltaket.

Ansvarlig søkers kommentar til merknad:

*«Det vil alltid kunne medføre ulemper for nabo når det skal leveres varer til en byggeplass, men tiltakshaver og leverandør skal påse at belastningen blir minst mulig. Evt. Skader på vei eller annens eiendom skal selvfølgelig utbedres.»*

Bygningsmyndigheten legger til grunn at arbeidene med tiltaket utføres med vanlig aktsomhet og hensyn ovenfor naboer og naboeiendommer, og at leveringer kan skje med lossing på egen eiendom.

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

Veimyndigheten i Indre Østfold kommune finner å kunne gi dispensasjon fra byggegrensen mot den kommunale veien Knapstadtnet. Omsøkt bygg kan tillates plassert 11,9 meter fra midtlinje vei.

### **Plangrunnlag**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Knapstad sentrum (PlanID 013820090001).

Eiendommen omfattes av arealformål frittliggende småhusbebyggelse – B3. Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser, men er i strid med byggegrense langs kommunal vei i kommuneplanbestemmelse § 8.

### **Vei og adkomst**

Som vist på situasjonsplan mottatt 03.04.2020.

### **Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger**

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**

Høydeplasseringen godkjennes til kote 118,61, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 03.04.2020, 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**

Tiltaket plasseres på marine avsetninger.

### **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, se vedlegg.

### **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 ulempene 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.

Byggegrenser mot vei skal ivareta trafiksikkerheten som siktforhold, sikkerheten på eiendommene beliggende i nærheten av vei, arealer til vedlikehold av vei, og skal til dels også sikre arealer til eventuell fremtidig utvidelse av vei. Videre er byggegrenser mot vei med på å sikre en lik plassering av bebyggelsen slik at denne får et helhetlig uttrykk. Byggegrensene bidrar også til bo- og bygningskvaliteten ved blant annet å hindre at boliger og andre bygninger blir plassert i soner med særlig mye støy og annen forurensning.

Tiltaket plasseres 11,9 meter målt fra midten av veien. Byggegrensen etter kommuneplanbestemmelse § 8 er 15 meter målt fra midten av veien. «Knapstadtunet» er en lite trafikkert vei som kun fører inn til noen kommunale bygninger. Etter bygningsmyndighetens vurdering er det fremdeles tilstrekkelig arealer til vedlikehold av veien, som plass til eventuell nødvendig snørydding. Da trafikken på veien er særlig liten og avstanden til bygningen og uteområdet fremdeles er innenfor det som gjerne er vanlig i regulerte boligområder, vil ikke hensynet til bokvalitet settes tilside. Bygningsmyndigheten mener derfor at hensynene bak bestemmelsen ikke settes vesentlig tilside i dette tilfellet.

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.

Fordeler er i all hovedsak individuelle fordeler for tiltakshaver, eiere og beboere av eiendommen, men etter bygningsmyndighetens vurdering er det ingen vesentlig ulemper ved å gi dispensasjon i denne saken. Plasseringen innebærer ingen ulemper for bruk av veien eller omgivelsene for øvrig. Presedensvirkningen vurderes til å være særlig liten. Etter en samlet vurdering har bygningsmyndigheten derfor kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene i dette tilfellet.

Bygningsmyndigheten 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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Boligbygg til og med 2 boenheter	18150	1	18150	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Tiril Røssum-Tokerud  
byggesaksbehandler  
Byggesak

Cecilie Desiré Bergsholm  
byggesaksbehandler  
Byggesak

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

Kopi til:  
Scott Conradi

Mottakere:

Abchus 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.