



Vestlandshus Arkitekter AS
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Deres ref.:

Vår ref.:

21/7820 - 16 / BENSTAA

Dato:

12.01.2022

Gbnr 54/291 - Neverstien - Bolig - Tillatelse til tiltak

Tiltak: Oppføring av bolig
Byggested: Gbnr 54 / 291 Neverstien
Tiltakshaver: Bekkevold Entreprenører AS
Ansvarlig søker: Vestlandshus Arkitekter AS

Vi viser til søknad mottatt 05.11.2021. 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: 013/22

Vedtak:

1. Kommunen gir tillatelse til tiltak iht. søknad med vedlegg, mottatt 05.11.2021, komplett 03.01.2022, jf. pbl § 20-2 jf. § 20-3.
2. Eiendommen tildeles veiadresse Neverstien 11, jf. matrikkellova § 21 og matrikkelforskriften § 50.

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 bygget kan tas i bruk må følgende være opparbeidet/sendes inn:

1. 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.

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

2. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
3. 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

Tiltaket

Oppføring av bolig.

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 2		112,7 m ²	124,8 m ²
Plan 1	171,1 m ²	152 m ²	166,6 m ²
SUM	171,1 m ²	264,7 m ²	272,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 05.11.2021
2. Snitt, plan- og fasade tegninger mottatt 05.11.2021
3. Ny plantegning mottatt 03.01.2022

Saksgang/historikk

Søknaden er mottatt 05.11.2021 og komplett 03.01.2022.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra hjemmelshavere til gbnr 54/74.

Til nabomerknadene vil bygningsmyndigheten bemerke;

Enebolig

Omsøkt tiltak er omprosjektert og omfatter nå en enebolig. Tiltaket er derved i samsvar med bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan for «Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien» (PlanID 012419880005) § 2 bokstav a.

Utnyttelsesgrad (BYA)

I henhold til gjeldende Reguleringsplan for «Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien» (PlanID 012419880005) § 2 bokstav d, tillates et bebygd areal (BYA) inkludert garasje begrenset oppad til 30 % av tomtens nettoareal. Av mottatt dokumentasjon fremgår at omsøkt tiltak er innenfor planbestemmelsen.

Vei og adkomst

Bygningsmyndigheten viser til avtale om tinglyst veirett for Neverstien (Indre Østfold kommune) datert 10.09.2020. Avtalen gjelder også for omsøkt tiltak.

På bakgrunn av mottatt dokumentasjon, anser bygningsmyndigheten at kravene til fri sikt tilfredsstilles.

Bygningsmyndigheten forutsetter at plassering av oppsamlingsenheter for avfall er i samsvar med IØRs veileder jf. Forskrift for innsamling mv. av husholdningsavfall og for avfallsgebyr, Indre Østfold, § 4-9.

Gesimshøyde

Av gjeldende Reguleringsplan for «Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien» (PlanID 012419880005) § 2 bokstav e, fremgår at alle typer tak tillates. Planen oppstiller imidlertid ingen høydeangivelse. I slike tilfeller kommer bestemmelsen om maksimal gesimshøyde 8 meter jf. plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd, til anvendelse. Omsøkt tiltak er således innenfor gjeldende regler for maksimal gesimshøyde.

Bygningsmyndigheten viser til innsendt nabomerknad og bemerker at kommuneplanens (PlanID 0124201701) bestemmelse i § 19 punkt 3, kun gjelder for enkelteiendommer i uregulerte områder. Når det gjelder bestemmelsene i § 19 punkt 5, kommer disse i henhold til § 19 punkt 4, kun til anvendelse for reguleringsplaner som er markert med en X i kommuneplanens tabell s. 23 flg. («Oversikt over gjeldende reguleringsplaner i Askim kommune pr.3.5. 2018»). Reguleringsplanen for «Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien» (PlanID 012419880005) omfattes ikke av bestemmelsene i § 19 punkt 5.

Uttalelser fra andre myndigheter/behandling etter andre lovverk

VA-avdelingen har godkjent søknaden om sanitærabonnement 19.11.2021.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kommuneplanens arealdel for perioden 2018-2030, Reguleringsplan for «Området mellom E-18, Eidsveien og Neverstien» PlanID 012419880005. Tiltaket er i tråd med planens formål og bestemmelser.

Vei og adkomst

For eiendommen gjelder tinglyst veirett/adkomst fra privat vei Neverstien datert 10.09.2020. Planlagt avkjøring fremgår av situasjonsplan. Bygningsmyndigheten anser med dette at vei og adkomst er sikret i henhold til 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 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 05.11.2021, jf. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum. Høydeplasseringen godkjennes til kote 149,60, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og vedlegg 2 i «Veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred» må derfor følges.

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

Tiltaket krever ingen dispensasjoner.

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

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

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Tilknytningsgebyr per eiendom - lav sats	9375	1	9375	
Tilknytningsgebyr per eiendom - vann	9375	1	9375	
	0	1	0	
Boligbygg til og med 2 boenheter pr boenhet	17700	1	17700	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Tildeling av veiadresse

Vi varsler med dette om at eiendommen med gbnr 54 / 291 tildeles veiadressen Neverstien 11 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 02.02.2022 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

Bente Staalesen
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Vedlegg:

Gbnr 54/291 - INGEN ADRESSE - Godkjenning av søknad om ny tilknytning til offentlig vann- /avløpsanlegg

Kopi til:

Bekkevold Entreprenør AS

Mottakere:

Vestlandshus Arkitekter 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 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.