



TORP BYGGKONSULT AS  
Att.: Pål S Sommerset  
Ringveien 3  
1657 TORP

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86734	12	MARN	206/332	18.12.2025

## Rammetillatelse - Ny enebolig - Nilsebakken - Eiendom 206/332

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1860/25

### Rammetillatelse

---

#### Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Ny enebolig med tilhørende forstøtningsmur.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

---

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 07.03.25. Saken regnes som komplett og behandlingsklar 16.10.25.

#### Søknaden gjelder

Det er i delegert sak nr. 1410/22, datert 16.02.23, godkjent søknad om fradeling (fradeling av en parsell på ca. 308 m<sup>2</sup> fra Nilsebakken 8 gbnr 206/36), for opprettelse av ny boligeiendom, der det bl.a. fremgår av vedtaket at

*Både omsøkt tomt og gjenværende bebygd parsell egner seg for bebyggelsen som reguleringsplanen legger opp til, herunder plassering, utforming, grad av utnyttning, tomte- og bebyggelsesstruktur, tilknytning til teknisk infrastruktur, med videre. Tiltaket er også i samsvar med overordnet plan.*

Det søkes nå om oppføring av ny enebolig, samt tilhørende forstøtningsmur på fradelt eiendom, Nilsebakken, 206/332.

Ny enebolig søkes plassert 1,7 m fra felles grense mot eiendommen Nilsebakken 8, 206/36. Det foreligger særskilt nabosamtykke for slik plassering. Nabosamtykket er tinglyst 10.01.25.

#### Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16  
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14

## Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Omr. mellom Josefsbakken og Østensensvei, planID 143.

## Høringsuttalelser

Kommunalteknikk skriver i uttalelse av 02.05.25 at

*Det søkes om rammetillatelse for nytt boligbygg på ovennevnte adresse.*

*Vann- og avløpsledninger ligger i veigrunn mot nord og ved atkomst/parkering for Nilsebakken 1A og 8. Stikkledninger bør føres nær og langs eiendomsgrense om mulig.*

*Fredrikstad kommune har vedtatt Standard abonnementsvilkår for vann og avløp og alle arbeider skal være utført i henhold til dette. Det er ansvarlig autorisert utførers plikt å gjøre seg kjent med bestemmelser og regler i vilkårene. Vi vil minne om gjeldende saker og bestemmelser.*

- Vann og avløp stikkledninger skal etableres sikret mot frost, alternativt skal ledninger sikres med isolasjon eller tilføres varme.*
- Abonnementen plikter å sørge for att offentlige vannledninger er sikret mot tilbakestrømming i henhold til Norsk Standard NS-EN 1717.*
- Det kommunale avløpsnett er ikke separert. Hvis eiendommen skal dreneres, anbefales det at spillvann og drensvann føres i to separate ledninger fram til eiendomsgrense/ kommunal AF- ledning. Ledninger kobles sammen ved tilkoblingspunktet.*
- Inspeksjon/spylekum skal avsettes innenfor eiendomsgrense, eller der det er hensiktsmessig.*
- Hvis det skal installeres vannmåler er det krav til att måler plomberes og monteres frostfritt, mv. jfr. Standard abonnementsvilkår – Tekniske bestemmelser kapittel 2.6. Vannmålerskjema vedlegges ferdigmelding eller sendes: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)*
- Takvann skal i Fredrikstad føres via nedløp og ut på egen grunn/terreng uten sjenanse for annen part eller naboeiendom.*
- Ved tilknytting til private vann- og avløps anlegg, er søker/tiltakshaver selv ansvarlig, for at de privatrettslige forhold er i orden. Dette gjelder også ved kryssing av annen privat grunn.*

*As-built/Innmålingsdokumentasjon(som bygget), skal leveres som SOSI eller GMI, med x-, y- og z- koordinater. Alle z-høyder skal måles i/på åpen grøft. Data-filen skal inneholde ledningslinje fra punkt til punkt for hele anlegget. Alle knekk- og tilkoblingspunkt skal måles på åpen grøft. Ledningskart skal målsettes, påføres dimensjoner og vise plassering av stikkledninger inkludert tilknytningspunkt, mv. Grøft og tilkoblinger skal bildedokumentertes.*

## Orientering

*Før boligen tilknyttes, og vann- og avløp tas i bruk. Skal søknad om sanitærabonnement være innsendt til Virksomhet Vann og avløp.*

*Søknad om sanitærabonnement skal omsøkes via «Entreprenørportalen» i Gemini.*

## **Nabomerknader**

Det foreligger merknader fra hjemmelshavere/fester av eiendommene Josefsbakken 2 B, 206/145, Nilsebakken 3 A, 206/5/87, Østensens vei 11 A, 206/143 og Nilsebakken 1 og 1 A, 206/68, 296.

Søker gjengir her merknadene og kommenterer disse slik

*I forbindelse med tidligere utsendte nabovarsel datert 15.02.2025, har det kommet inn nabomerknader på tiltaket. Nedenfor vil jeg fortløpende kommentere på denne.*

### **Iris A Hansen og Lars P Hansen — eiendom 206/5/87**

*Skriver i sin merknad at hun ønsker en forklaring på tegningene hvor omrisset av eiendommen er. Bekreftelse på at inngangen til gaten ikke skal brukes som parkeringsplass, heller ikke postkasser blokkert. Adkomst Nilsebakken 3A/B er begrenset når biler har stått parkert i innkjørselen, fare for kollisjon ved inn- og utkjøring av Nilsebakken 3A/B. Innkjørsel Nilsebakken 3A/B ikke parkeringsplass. Parkeres på eiendommen og ikke i innkjørsel.*

*Området er forholdsvis tettbebygget med eiendommer som har høyt utnyttelse. Dette medfører i dagens bilsamfunn at diverse områder kan ha utfordringer med oppstilling av biler. Når det er sagt peker tendenser på at biler i dag blir mindre av størrelse, samt en utvidelse av kollektiv transport medfører at mennesker vil prioritere dette istedenfor å ha egen bil. Videre så stoler vi på at kommunen ivaretar problematikk i området med gateparkering o.l. slik at utrykningskjøretøy, renovasjon o.l. får ivaretatt sine arbeider. Tiltakshaver opplyser også at innkjøring selvfølgelig ikke skal benyttes til parkering, sperre postkasser osv.*

### **Per Buskoven — eiendom 206/296**

*Skriver i sin merknad at de blir plaget allerede i dag med parkering utenfor Nilsebakken 8. Det vil forverres med enda et bygg i området. På grunn av alder er vi avhengige av bil, og bekymret for å bli sperret inne. Plages av støy fra Nilsebakken 8. Bekymret for byggeperioden med tanke på tilgang til tomtene og parkering, da det i dag er ganske trangt i oppkjørselen til tomten. Det vil forringe alle eiendommene som ligger rundt, da det blir fortetning på dette området.*

*Området er forholdsvis tettbebygget med eiendommer som har høyt utnyttelse. Dette medfører i dagens bilsamfunn at diverse områder kan ha utfordringer med oppstilling av biler. Når det er sagt peker tendenser på at biler i dag blir mindre av størrelse, samt en utvidelse av kollektiv transport medfører at mennesker vil prioritere dette istedenfor å ha egen bil. Videre så stoler vi på at kommunen ivaretar problematikk i området med gateparkering o.l. slik at utrykningskjøretøy, renovasjon o.l. får ivaretatt sine arbeider. Tiltakshaver kan opplyse at det kun er en leilighet som leies ut, og kun en bil som brukes av leietaker. Ny fremtidig bolig vil få parkering på egen eiendom. Vi mener at tiltaket ikke vil forringe området. Ved en eventuell byggeprosess vil naboer informeres og holde en dialog, slik at man unngår innsperrede biler o.l.*

### **Grete og Per H Antonsen — eiendom 206/145**

*Skriver i sin merknad at det vil forringe alle eiendommene som ligger rundt, da det blir fortetning på dette området. Videre bekymret for branntilløp på vårt hus, da Josefsbakken 2B er for trang for brannbil, så åpen tomt vært sikkerhet. Det oppleves en del støy fra eksisterende bolig, og forventer at dette forverres med ny bolig. Tomt må sprenges ut og dette vil kunne gi setningssskader på vårt hus.*

*Vi mener at tiltaket ikke vil forringe området. Vi er av den oppfatning at ved en eventuell fremtidig bygging mest sannsynlig ikke skal ha noen konsekvenser for*

*utrykningskjøretøy. Ved en eventuell brann i deres bolig kan eventuelt brannbilen stå nede på eiendommen, Nilsebakken 8. Når det gjelder sprengningsarbeider vil dette ivaretas av profesjonelle aktører, slik at setningsskader unngås.*

**Tom R Andersen — eiendom 206/143**

*Skriver i sin merknad at nybygget vil ta mye sol og ligge nærme deres uteplass, vekster de har er avhengig av sol. De er avhengige av sol av helsemessige årsaker. De regner med at boligen skal leies ut og mener det er mye støy fra eksisterende bolig på naboeiendommen. Det må sprenges ut og det vil kunne gi setningsskader på deres bolig.*

*Vi er av den oppfatning at det vil bli noe begrenset solforhold på bakkeplan. Men tiltaket ivaretar avstand til grenser, og at det må regnes med at det blir bebyggelse i tettbebygd strøk. Videre så har klagers bolig stor balkong i 2.etg, der det fortsatt vil være gode solforhold. Dette er et areal som eierne er observert i å bruke mest. Fremtidig utleie eller ikke mener vi ikke er relevant. For Øvrig har klager fått et tilbud om å kjøpe eiendommen til under markedspris, noe de selv har avslått. Når det gjelder sprengningsarbeider vil dette ivaretas av profesjonelle aktører, slik at setningsskader unngås.*

**Vurdering**

Det søkes om

Det søkes om oppføring av ny enebolig over 2 plan, samt tilhørende forstøtningsmur på eiendommen Nilsebakken, 206/332. Nytt bebygd areal oppgis å bli 78,5 m<sup>2</sup>, mens nytt bruksareal oppgis å bli 130 m<sup>2</sup>.

Tiltakets forhold til plan

Tiltaksområdet er avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, planID 913.

Tiltaksområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse i reguleringsplanen for Omr. mellom Josefsbakken og Øststensvei, planID 143.

§ 2. i gjeldende plan sier at

*I området skal oppføres bolighus i 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.*

§ 4. i gjeldende plan sier at

*Bolighusets grunnflate og garasjens grunnflate må tilsammen ikke overstige 25% av tomtens totale areal.*

§ 5. i gjeldende plan sier at

*Bygningene skal ha saltak med takvinkel på ca. 27 gr. Valmtak tillates ikke. Bygningene bør oppføres av tre og bør ha stående panel. Der det er sokkel bør denne også ha tre panel.*

§ 7. i gjeldende plan sier at

*Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningene skal i utførelse, materialvalg og fargebruk tilpasses terrenget og den omkringliggende eldre bebyggelse. Det bør brukes takstein og dekkende malingstyper.*

Omsøkte tiltak vurderes å være i tråd med gjeldende planer for området.

### Vann- og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp. Takvann/overvann føres til terreng.

### Vei og adkomst

Omsøkte tiltak gir ny/endret adkomst over privat eiendom.



Fig. viser adkomst

Det foreligger tinglyste rettigheter til adkomst/snuareal over eiendommen 206/332, samt rett til å bruke adkomst over eiendommen 206/5/87.

### Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Eiendommen ligger solrikt i nærhet til friområder. Kravet til parkering dekkes opp av parkering terreng, og det er avsatt tilstrekkelig areal til manøvrering iht. tinglyste avtaler/rettigheter.

### Visuell utforming

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming. Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, dvs. god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys mv. i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal. Dette omfatter både byggverkets beliggenhet på tomten (i horisontalplanet) og høydeplassering i terrenget (på kote på kart).

I plan- og bygningsloven § 29-2 settes det krav til tiltakets visuelle kvaliteter. I bestemmelsen står det:

*«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygda og naturlige omgivelser og plassering.»*

Bestemmelsen er en selvstendig avslagshjemmel, og vurderingen som skal foretas er underlagt kommunens frie skjønn. Det følger av bestemmelsen at et tiltak *skal ha gode visuelle kvaliteter i forhold til de bygde og naturlige omgivelser det skal plasseres i.*

Avgjørende for om tiltaket har gode visuelle kvaliteter, er om den faglige begrunnelsen for utformingen av bygningens utseende holder mål. Kravet til visuelle kvaliteter må også tolkes i forhold til tiltakets størrelse og synlighet.

Omsøkte eiendom ligger i et veletablert boligområde som består av bebyggelse med forskjellige arkitektoniske uttrykk, i 1 etg., 1 ½ etg. og 2 etg., hovedsaklig med saltak.

Området er forholdsvis tett bebygget og har boliger med byggestil og alder over et spredt tidsrom. Bygningsmyndighetene ser ikke området slik at det har noen typisk ensrettet typologi eller karakter, noe som gir større rom for variasjon i form og uttrykk.

Ny bolig bygges i 2 etg., med saltak 25 gr., mønehøyde 7,3 m, og gesims 5,8 m.

Eiendommen er på 314 m<sup>2</sup>, der grad av utnyttning oppgis å bli 25 %, i tråd med gjeldende plan.

Bygningens utforming avviker ikke nevneverdig fra omkringliggende bebyggelse. Ny bolig synes å følge området bebyggelses- og tomtestruktur – altså skjer en utvikling av småhusområdet hvor steds karakter, bebyggelses- og tomtestruktur, samt bygningstypologi, opprettholdes.

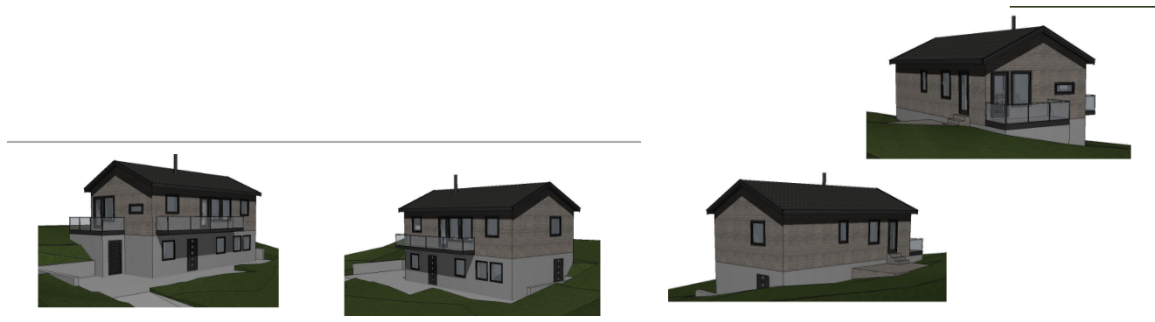


Fig. viser illustrasjon alle fasader

Omsøkte tiltak vil ikke skille seg særlig ut i forhold til omkringliggende bebyggelse. Omsøkte tiltak er gitt en tilstrekkelig god arkitektonisk utforming og gode visuelle kvaliteter, og er tilpasset omkringliggende bebyggelse og omgivelser.

Bygningsmyndigheten vurderer det slik at tiltaket i tilstrekkelig grad tilfredsstillende de krav som knyttes til visuelle kvaliteter, høyde og volum, takutforming og sammenhengen med omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens §§ 29-1 og 29-2 og kap. 7.1 bokstav d) i gjeldende kommuneplan som sier at

*«Steds karakter i eksisterende småhusområder skal opprettholdes. Ny bebyggelse og nye tomter skal følge området bebyggelses- og tomtestruktur (...).»*

#### Bygningsmyndighetenes kommentarer til merknader

Innledningsvis viser vi til ovennevnte vurdering.

#### *Om forringelse/fortetting/avstand/setningsskader/støy/solforhold*

Det er i delegert sak nr. 1410/22, datert 16.02.23, godkjent søknad om fradeling (fradeling av en parsell på ca. 308 m<sup>2</sup> fra Nilsebakken 8 gbnr 206/36), for opprettelse av ny boligeiendom.

I dette vedtaket fremgår det at både omsøkt tomt og gjenværende bebygd parsell egner seg for bebyggelsen som reguleringsplanen legger opp til, herunder plassering, utforming, grad av utnyttning, tomte- og bebyggelsesstruktur, tilknytning til teknisk infrastruktur, med videre. Tiltaket er også i samsvar med overordnet plan.

Eiendommen er på 314 m<sup>2</sup>, der grad av utnyttning oppgis å bli 25 %, i tråd med gjeldende plan.

Nye bygg gir et inntrykk av utvikling og modernisering, noe som kan gjøre området mer attraktivt. Dette kan gi harmonisk overgang mellom gammel og ny bebyggelse, med materialvalg og farger som respekterer området karakter.

Ny enebolig søkes plassert 1,7 m fra felles grense mot eiendommen Nilsebakken 8, 206/36.

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Gjeldende planer for området angir ikke annen høyde for boligen enn det som følger av pbl. § 29-4 første ledd. Det er da plan- og bygningslovens høydekrav som gjelder, dvs. mønehøyde 9 m og gesimshøyde 8 m i forhold til gjennomsnittlig nytt planert terrengnivå rundt bygningen.

Høyde på boligen er i tråd med ovennevnte bestemmelser. Bygningen harmonerer med omkringliggende bebyggelse, både i forhold til byggehøyde og grad av utnytting.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak

Det foreligger særskilt nabosamtykke for plassering av bolig nærmere grense enn 4 m. Nabosamtykket er tinglyst 10.01.25.

Boligen søkes dermed plassert i tråd med avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Eiendommen er ikke vist med hensynssone H310, ras- og skredfare, og er heller ikke markert som aktsomhetsområde for kvikkleire.

Det fremgår av kap. 6.6 i gjeldende kommuneplan at

*Byggverk skal planlegges ut fra byggetomtens topografi og beskaffenhet. Store terrenginngrep som oppfyllinger og utspregning/utgraving skal unngås.*

Søker redegjør for at når det gjelder sprengningsarbeider vil dette ivaretas av profesjonelle aktører, slik at setningsskader unngås. Det forutsettes at tiltaket planlegges utfra eiendommens topografi og beskaffenhet. Dette medfører at store terrenginngrep som oppfyllinger og utspregning/utgraving skal unngås.

I tettbebygd område gjelder det en noe høyere toleranse for nabostøy enn i spredtbygde strøk. Noe nabostøy må aksepteres i et tettbebygd område, som barn som leker, bilkjøring, folk som snakker, trær som rasler, gressklippere i bruk på dagtid mv. En grillfest eller bursdag i helger anses normalt, så lenge støyen ikke er vedvarende og overdreven.

Eiendommen ligger i et område med tett bebyggelse, hvor noe skyggevirkning og innsyn mellom eiendommer må påregnes som en naturlig del av bomiljøet.

#### *Om parkering/adkomst*

Kart, vedlagt søknaden, viser parkering på egen grunn, i tråd med gjeldende planer for området. Det foreligger tinglyste rettigheter til adkomst/snuareal over eiendommen 206/332, samt rett til å bruke adkomst over eiendommen 206/5/87.

Det forutsettes at parkering/adkomst gjennomføres i tråd med gjeldene planer for området, samt inngåtte avtaler (rettigheter).

### *Oppsummering*

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 21-4 første ledd at kommunen skal gi tillatelse dersom tiltaket ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gir uttrykk for legalitetsprinsippet på plan- og bygningsrettens område, og innebærer at et avslag på en søknad krever hjemmel i lov eller plan. Legalitetsprinsippet innebærer også at en avslagshjemmel må være tilstrekkelig klart utformet. Klarhetskravet gjelder også for planbestemmelser som er vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket anses å være i tråd med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, formål i gjeldende plan, samt juridisk bindende bestemmelser i gjeldende plan. Søknad mottatt 07.03.25, med supplerende dokumentasjon, mottatt 16.10.25, er vurdert å være i samsvar med bestemmelser i eller gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningsmyndighetene har ikke hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en slik søknad om byggetillatelse.

Bygningsmyndighetene finner ikke at ulempene for naboer overstiger det som må kunne påregnes for området. Ulempene for nabo må være av betydelig karakter dersom disse skal tillegges avgjørende vekt. På bakgrunn av ovenstående vurdering, kan bygningsmyndighetene ikke se at dette er tilfellet i denne saken.

### Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er i henhold til DN sin naturbase og artsdatabanken ikke registrert utvalgte naturtyper eller spesielle arter innenfor tiltaksområdet.

### Oppsummering/konklusjon

Omsøkte tiltak vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter.

Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, at det ligger til rette for å godkjenne omsøkte enebolig med tilhørende forstøtningsmur.

### **Vedtak**

Din søknad om oppføring av ny enebolig med tilhørende forstøtningsmur, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Følgende tegninger legges til grunn for godkjenningen:

- 18 Emil Nergård, Ny enebolig, Bilder, E-1, 20.12.2024, A3.pdf
- 19 Emil Nergård, Ny enebolig, Fasade Nord og Vest, E-2, 20.12.2024, 1 100 A3.pdf
- 20 Emil Nergård, Ny enebolig, Fasade Sør og Øst, E-3, 20.12.2024, 1 100 A3.pdf
- 21 Emil Nergård, Ny enebolig, Plan og Snitt, E-4, 20.12.2024, 1 100 A3.pdf
- 22 Emil Nergård, Ny enebolig, Situasjonsskart, D-1, 20.12.2024, 1 500 A4.pdf

### **Krav til den videre prosessen**

#### Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

#### Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan.

### Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

### Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens *Avgifter og egenbetalinger 2025* vedtatt av Bystyret den 12.12.2024. Gebyr beregnes slik:

	Sats	Antall	Beløp
Registreringspliktige tiltak - per bruksenhet (25)	1800,00	1	1800,00
Bolig og fritidsbebyggelse - første boenhet (25)	24500,00	1	24500,00

### Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

### Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Snorre Huseby  
virksomhetsleder

Margrethe Nødtveidt  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Emil Nergård	Nilsebakken 8	1619	FREDRIKSTAD
Per Heine Antonsen	Josefsbakken 2 B	1619	Fredrikstad
Lars Petter Hansen	Nilsebakken 3 B	1619	Fredrikstad
Iris Anita Hansen	Nilsebakken 3 B	1619	Fredrikstad
Tom Reidar Andersen	Østensens Vei 11 A	1619	Fredrikstad
Per Buskoven	Nilsebakken 1	1619	Fredrikstad