



## Melding om administrativt vedtak

TAKSTFAG AS  
Svinesundsveien 334B  
1788 HALDEN

Deres ref.

Vår ref.  
BYGG-23/02232-19

Dato  
25.06.2024

## Rettet - Tillatelse til tiltak er gitt - Skjebergveien 89B - Tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 1042 / 9 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TAKSTFAG AS  
Tiltakshaver: GRANIT MEROVCI

### Rettet:

Det ble i det opprinnelige vedtaket referert til feil kontakt som ansvarlig søker (rubrikk for ansvarlig søker, over). Det ble også referert til at plan, snitt og fasade-tegninger ligger i dokument 1, riktig er dok2. Dette er nå rettet. Vi beklager dette.

### Vedtak

1. Sarpsborg kommune godkjenner søknad om en ny tomannsbolig som vi mottok 21.11.2023 / komplett 11.06.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og på følgende vilkår:
  - 1.1. Høyde på tiltaket settes til kote 74.50 (NN2000) målt på ferdig gulv i 1. etasje. Toleransegrense settes til 50 cm i forhold til heving/senking av høyde.
  - 1.2. Avstanden til nabogrenser og andre bygninger kommer fram av godkjent situasjonsplan i tabellen under. Toleransegrense for endret plassering settes til 0,0 meter i forhold til mindre avstand til nabogrense og 0,5 meter i forhold til større avstand til nabogrense, forutsatt at avstandskrav og krav til brannsikkerhet ivaretas.
  - 1.3. Relevante brannkrav mellom den nye tomannsboligen og garasjen i Skjebergveien 91 b (gnr 1042 bnr 6) skal ivaretas. Vilåret er hjemlet i byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 11-6.  
  
Vilkår i pkt. 2.1 og 2.2 er hjemlet i pbl. § 29-4.
  - 1.4. Vilkår i Viken fylkeskommunes dispensasjon fra byggegrense mot fylkesvei (FK 118) skal følges.
  - 1.5. Vilkår i Viken fylkeskommunes utvidede avkjøringstillatelse til fylkesvei (FK 118) skal følges.

1.6. Team avfall og renovasjon skal ha godkjent den renovasjonstekniske planen (RTP) for eiendommen før det kan utstedes brukstillatelse/ferdigattest.

1.7. Sportsbodene må være oppført før det kan utstedes brukstillatelse/ferdigattest.

2. Følgende tegninger er lagt til grunn:

| Tegninger              | Datert     | Mottatt    | Dokument |
|------------------------|------------|------------|----------|
| Situasjonsplan         | 30.04.2024 | 07.06.2024 | 15       |
| Overvannsplan          | -          | 07.03.2024 | 9        |
| Stikkledningskart      | -          | 30.04.2024 | 12       |
| Fasadetegninger        | 06.11.2023 | 21.11.2023 | 2        |
| Plantegninger og snitt | 06.11.2023 | 21.11.2023 | 2        |

3. Kommunen tildeler bygningen følgende adresse:

- Skjebergveien 89 C og 89 D. 89 C er den som ligger mot nordvest.

Bygninger skal ha synlig husnummerskilt.

4. Viken fylkeskommune har godkjent adkomsten og gitt utvidet avkjøringstillatelse til Fv 118. Tillatelsen er gitt med vilkår. Vilkårene skal følges.

5. For alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal det beregnes gebyr. I henhold til gjeldende gebyrforskrift blir gebyret for tiltaket:

| 2024 – gebyr punkt | Beskrivelse av gebyret | Sum                 |
|--------------------|------------------------|---------------------|
| B.2.               | Grunngebyr             | Kr. 1 550,-         |
| C2.1.3.            | Ny tomannsbolig        | Kr. 54 000,-        |
| <b>Gebyr =</b>     |                        | <b>Kr. 55 550,-</b> |

**MERK:** D.4.2 Søknad om brukstillatelse/ ferdigattest faktureres separat

## Saksopplysninger

Tiltaket gjelder oppføring av vertikaldelt tomannsbolig på gnr. 2062 bnr. 638. Tiltaket har et bebygd areal på 126,1 ≈ 121 m<sup>2</sup> og bruksareal på 207,6 ≈ 208 m<sup>2</sup>. Boenhetene har bruksareal på 104 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> sportsbod. Søker opplyser at boenhetene får 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal hver. Boder som står på eiendommen pr i dag vil bli revet i forbindelse med tiltaket og det blir oppført nye sportsboder nordøst for tiltaket.

På naboeiendommen (Skjebergveien 91 b gnr/ bnr 1042/6) står det en garasje som er registrert med 75 m<sup>2</sup> BRA i matrikkelen. Garasjens plassering er godkjent da Skjebergveien 89 b ble fradelt. Det kommer ikke frem at det ble stilt krav til brannsikring av garasjen i den saken. Den nye tomannsboligen kommer nærmere enn avstandskravene til krav om brannsikring iht. Tek.11-6. Tillatelsen blir gitt med forbehold om at relevante brannkrav mellom bygningene blir ivaretatt. Det er satt vilkår om dette i tillatelsen.

## Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 11.06.2024, versjonsnummer 1 (dokument BYGG-23/02232-17) til grunn for behandling av søknad om tillatelse til tiltak.

Der tiltaket ikke krever særskilt kvalifiserte foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. pbl. § 23-1.

**Plangrunnlag**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg. Tiltaket er i samsvar med planen.

Et lite hjørne av eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Fv. 118 Skjebergveien, oppgradering av kollektivholdeplass Klavestadgata. Eiendommens avkjørsel er her regulert inn. Viken fylkeskommune har gitt utvidet avkjøringstillatelse for denne avkjøringen.

**Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal du stanse arbeidet øyeblikkelig og varsle Avdeling for kulturarv i Viken fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8.

**Grunnforhold**

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde med mulighet for marin leire. Dette er leire som kan bli «kvikk» og ustabil under graving eller oppfylling. Oppstår det usikkerhet om grunnforholdene stans arbeidene og hent inn geoteknisk kompetanse.

Geoteknisk prosjekteringsrapport datert 01.03.2024 er sendt inn (dok.nr BYGG-23/02232-9) Det konkluderes i rapporten med at områdestabiliteten anses som god. Planlagt tiltak anses å ikke ha noen innvirkning på områdestabiliteten. Bygget anbefales fundamentert som beskrevet i rapporten. Det er erklært ansvar for kartlegging av grunnforhold.

Dersom det likevel oppstår tvil om grunnforholdene, må arbeidene stanses og dere må innhente geoteknisk kompetanse.

**Støyforhold**

Kommuneplanens temakart for støy viser at eiendommen ligger i et område som er støyutsatt (rød og gul støysone).

Det er erklært ansvar for prosjektering av utendørs støy og utarbeidet en støyutredning (dokument BYGG-23/02232-15). Denne konkluderer med at eiendommen med foreslåtte tiltak for støyskjerming har tilfredsstillende uteoppholdsarealer med støynivåer under grenseverdiene samt en stille side for de nye boenhetene.

**Naturmangfold**

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (heretter kalt nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

Eiendommen ligger i et område som i Naturbasen er vurdert som et viktig leveområde for pinnsvin. Pinnsvinets preferanse for nettopp å velge villaområder som habitat tilsier at det omsøkte tiltak ikke utgjør noen trussel mot arten. Kommunen er ikke kjent med andre arter eller livsmiljøer som krever spesielle hensyn i tiltaksområdet.

Moderne hageinnretninger (robotgressklippere), færre gressplener, mer stein og betong er trusler for piggsvinet. For å tilrettelegge for piggsvinet er det gunstig at deler av hagen er «uryddige» områder og villnis som kan gi skjulested for pinnsvinet.

Kommunen anser at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til at kravet i naturmangfoldloven § 8 om at beslutningene skal hvile på et best mulig kunnskapsgrunnlag, er oppfylt. Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til negative påvirkninger for piggsvin i strid med naturmangfoldlovens § 4 om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer eller §5 om forvaltningsmål for arter. Hensynet til føre-var prinsippet i § 9 i naturmangfoldloven vektlegges derfor i mindre grad. Det er også gjort en vurdering ut fra den samlede belastningen som økosystemet vil bli utsatt for etter § 10. Kommunen anser at naturmangfoldet ikke vil forringes i nevneverdig grad.

## **Overvann, vann og avløp**

### Overvann

Tak-/overvann skal føres til terreng og må tas hånd om gjennom fordrøyning og infiltrasjon på en slik måte at bygningskonstruksjoner ikke skades, eller at vannet på annen måte skaper unødige ulemper på egen grunn eller for naboer. Dette er spesielt viktig å ta hensyn til ved anleggelse og fyllinger og skråninger. Fyllingsfoten skal ikke anlegges nærmere nabogrense enn 1,0 m uten særskilt nabosamtykke. Store trær spiller en viktig rolle for overvannshåndteringen, og disse bør bevares i den grad det er mulig.

### Vann og avløp, slukkevann

Tilknytning til offentlig vann og avløp er vist på situasjonsplan/kartutsnitt mottatt 30.04.2024 (dokumentnummer BYGG-23/02232-12). Eiendommen er sikret tilstrekkelig hygienisk drikkevann og forsvarlig avløp, og slukkevann jf. pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Før arbeidet med overvann, vann og avløp kan igangsettes skal detaljplaner være godkjent av virksomhet kommunalteknikk – team drift og forvaltning VA. Alle typer arbeider på private røranlegg utomhus skal meldes via [Volve Entreprenørportal](#).

Informasjon om [«Standard abonnementsvilkår for vann og avløp»](#) finner dere på kommunens nettside.

## **Byggegrense mot fylkesvei:**

Viken fylkeskommune har gitt dispensasjon fra 50 m byggegrense mot fylkesvei. Boligen, inkludert takutspring skal ligge minst 32 m fra senterlinjen på Fv 118. Dispensasjonen er gitt med vilkår. Vilkårene skal følges.

## **Adkomst**

Viken fylkeskommune har i brev av 21.03.2023 gitt utvidet avkjøringstillatelse for to nye boenheter på eiendommen.

Kommunen legger til grunn at tomta er sikret lovlig adkomst, jf. veilovens §§ 40, 42 og 43.

## **Renovasjon**

Avfallsbeholdere skal plasseres mindre enn 3 m fra adkomstveien. Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at avfallsbeholdere ikke må plasseres til hinder for friskikten i avkjørselen.

For at Team avfall og renovasjon skal kunne sette ut avfallsbeholdere, må det utarbeides og godkjennes en renovasjonsteknisk plan (RTP) for eiendommen. Det er derfor viktig at RTP innsendes Team avfall og renovasjon senest ved søknaden om ferdigattest. Team avfall og renovasjon kan kontaktes på e-post: [erle.frantzen@sarpsborg.com](mailto:erle.frantzen@sarpsborg.com) eller telefon: 977 85 915

## **Nabovarsel**

Det er sendt nabovarsel. Det har kommet inn en merknad til tiltaket

Merknad fra nabo Frida Feldt Olsen i Øvre Langgate 56 C:

*«Bygget oppføres i ett allerede tett bebygget område. Byggets plassering er ikke tatt hensyn til innsyn i allerede eksisterende bygg og uteområder på nabotomt. Det er heller ingen tiltak for å skjerme innsyn. Tegningene viser 4 boenheter på tomten. Ser ikke at det er oppført parkering eller snuplass til mer enn 4 biler som skal ha utkjørsel til fylkesvei 118 antall biler kan fort bli 8».*

Ansvarlig søkers kommentar til merknaden:

*«Det bemerkes først att boligen oppføres i ett tettbebygget område Til det anføres det at dette er ett ønsket grep fra myndighetene. Både nasjonalt og regionalt og lokalt å oppføre boliger konsentrert hvor allerede infrastruktur er opparbeidet i tettbygde strøk. Angående biloppstilling er gjeldene krav oppfylt, og avkjøringstillatelse er innhentet fra veimyndighetene før prosjektet ble nabovarslet. Vi velger derved å sende inn prosjektet slik det ble nabovarslet».*

Kommunes vurdering:

Boligen har en utforming og plassering som etter kommunens skjønn vil passe godt inn i området som allerede har en variert og blandet bygningsstruktur. Tiltaket innebærer en fortetting i samsvar med målsetting i kommuneplanens arealdel. Fortettingsprosjekter kan medføre opplevde ulemper for omkringliggende bebyggelse. Det kan være endringer med hensyn til sol/skygge, utsikt, støy og trafikk, og som bemerket i dette tilfelle innsyn, men så lenge plan- og bygningslovens krav til minsteavstander og høyder er overholdt, er dette ulemper som ligger innenfor en påregnelig tålegrense. Bygningen er innenfor de avstandsbestemmelser som er tillatt innenfor plan- og bygningsloven, og må ses på som god arealutnyttelse og fortetning på lik linje med Øvre Langgate 56 B og C som nylig er oppført.

Når det kommer til parkeringsplasser hadde eiendommen 1 boenhet fra før, den får nå 2 nye. Samlet får eiendommen da 3 boenheter. I Kommuneplanens arealdel § 4.6 om parkering, er minstekravet for nye boenheter 1 parkeringsplass pr boenhet. Tiltaket er i tråd med bestemmelsen. Viken fylkeskommune har gitt utvidet avkjøringstillatelse fra eiendommen for de 2 nye boenhetene.

Boligen har en utforming og plassering som etter kommunens skjønn vil passe godt inn i området som allerede har en variert og blandet bygningsstruktur. Tiltaket innebærer en fortetting i samsvar med målsettingene i kommuneplanens arealdel.

Fortettingsprosjekter kan medføre opplevde ulemper for omkringliggende bebyggelse. Det kan være endringer med hensyn til sol/skygge, utsikt, støy og trafikk, og som bemerket i dette tilfelle innsyn, men så lenge plan- og bygningslovens krav til minsteavstander og høyder er overholdt, vil som regel slike ulemper ligge innenfor en påregnelig tålegrense i tettbygde strøk.

Den nye tomannsboligen vi komme 8 m fra nordveggen til Øvre Langgate 56 B og C. Langgate 56 og C har veranda og sine viktigste uteoppholdsarealer mot syd, sydvest og sydøst. Innsynet den nye boligen får mot bakhagen og mot bebyggelsen i Øvre Langgate 56 er etter kommunes vurdering en ulempe man må påregne i et boligområde.

Bygningen er innenfor de avstandsbestemmelser som er tillatt innenfor plan- og bygningsloven, og må ses på som god arealutnyttelse og fortetning på lik linje med Øvre Langgate 56 B og C som nylig er oppført

Når det kommer til parkeringsplasser hadde eiendommen 1 boenhet fra før, den får nå 2 nye. Samlet får eiendommen da 3 boenheter. I Kommuneplanens arealdel § 4.6 om parkering, er minstekravet for nye boenheter 1 parkeringsplass pr boenhet. Tiltaket er i tråd med bestemmelsen. Viken fylkeskommune har gitt utvidet avkjøringstillatelse fra eiendommen for de 2 nye boenhetene.

Nabomerknaden tas ikke til følge. Naboen som har kommet med merknader får kopi av vedtaket.

### **Estetiske krav**

Etter kommunens skjønn innehar tiltaket godevisuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### **Adresse**

Det kommer fram av forskrift til matrikkellova at kommunen skal tildele offisiell adresse for bygninger som planlegges brukt til boligformål, fritidsformål, næringsvirksomhet, offentlig eller publikumsrettet virksomhet.

Kommunen tildeler bygningen følgende adresse:

- Skjebergveien 89 C og 89 D. 89 C er den som ligger mot nordvest.

Bygninger som har adresse, skal ha synlig husnummerskilt.

### **Klageadgang**

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på [www.sarpsborg.com/klagevedtak](http://www.sarpsborg.com/klagevedtak), eller per e-post til [postmottak@sarpsborg.com](mailto:postmottak@sarpsborg.com). Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

### **Annen viktig informasjon**

Faktura vil bli ettersendt tiltakshaver.

Denne tillatelsen gjelder mellom deg som søker og kommunen som bygningsmyndighet. Kommunen tar som hovedregel ikke stilling til om du har private rettigheter til å bygge på eiendommen. Vi anbefaler derfor at du avklarer slike rettigheter før du påbegynner arbeidene.

Ansvarlig foretak må sørge for at det blir foretatt nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at grave- og/eller byggearbeider volder skader eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende kommunen eller andre offentlige og private eiere.

Søkeren skal varsle dem som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl. § 21-3, tredje ledd. Før rivingsarbeidet starter må utførende stenge vannledning og plugge vann- og avløpsledninger på hovedledningene. Ansvarshavende for rivingen må ta kontakt med virksomhet kommunalteknikk i denne forbindelse.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

**Når tiltaket er ferdig, skal ansvarlig søker søke om ferdigattest på eget skjema.**

Søknad om brukstillatelse skal ha følgende vedlegg:

- Gjennomføringsplan.
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet.
- Godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP)

Skal du endre tiltaket i forhold til godkjent tillatelse, må du søke om endring av tillatelsen før endringen blir gjennomført. Mindre endringer som ikke er i strid med tillatelsen må dokumenteres ved innsendelse av «som bygget» tegninger. Disse tegningene arkiveres i kommunens arkiv uten saksbehandling.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Petter Bjertnæs Nilsson som kan treffes på telefon 415 30 233 eller på epost [petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com](mailto:petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/02232 ved alle henvendelser.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Petter Bjertnæs Nilsson som kan treffes på telefon 415 30 233 eller på epost [petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com](mailto:petter-bjertnaes.nilsson@sarpsborg.com). Vennligst oppgi saksnummer BYGG-23/02232 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Hanne Cecilie Høgmo  
teamleder  
Virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

**Kopi til:**  
GRANIT MEROVCI  
GJØMO BYGG AS, Torstein Gjødalstuen  
Frida Feldt Olsen