



SMA PROSJEKT AS
Gamle Isevei 6
1738 BORGENHAUGEN

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/04027-5	Ragnhild Trædal	26.01.2026

TILLATELSE TIL TILTAK I ETT TRINN - 89/13/0/0 - TOPPERVEIEN 190 - RIVING OG OPPFØRING AV NY FRITIDSBOLIG

Adresse:	Topperveien 190
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	89/13/0/0
Ansvarlig søker	SMA PROSJEKT AS
Tiltakshaver	COMPLEX BYGG AS

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse datert 11.11.2025, mottatt 11.11.2025. Søknaden ble komplettert med uttalelse fra Akershus fylkeskommune 05.01.2026.

VEDTAK:

Vestby kommune gir tillatelse til riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig med minirensanlegg. Tillatelsen er gitt med vilkår.

Vilkår for tillatelsen:

1. Utslippstillatelse må foreligge før tiltaket igangsettes.

OPPLYSNINGER OM BYGGESAKEN

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om riving av eksisterende fritidsbolig på 35 m² BRA, og oppføre ny fritidsbolig på 93,3 m² BRA med tilhørende minirensanlegg.

Ny fritidsbolig har mønehøyde = 5 meter og gesimshøyde = 2,9 meter. Fritidsboligen har saltak med stående trepanel og oppføres i én etasje, med hems.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	64 98 01 00	Org.nr.	929815866
Postboks 144	Rådhusgata 1	Digital kontakt	eDialog	Bankgiro	1613.07.00342
1541 Vestby	1540 VESTBY				

Tidligere saksbehandling

Det er avholdt forhåndskonferanse 25.11.2024 om eiendommen.

Plangrunnlag

Kommuneplan

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2023-2034, vedtatt 19.06.2023. Området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Eiendommen er omfattet av hensynssone 530_9 friluftsliv kommuneplanen.

Det følger av kommuneplanbestemmelsene § 15 om hytter:

«I uregulerte områder for hytter kan det oppføres frittliggende hytter med tilhørende anlegg. Maksimal gesimshøyde er 3 meter og maksimal mønehøyde er 5 meter. Maksimal gesimshøyde ved flatt tak er 4 meter. Maksimal gesimshøyde ved pulttak er 4,5 meter.

Prosent bebygd areal for den enkelte tomt %-BYA=30 %. Tillatt bruksareal BRA=100 m².

Det tillates maksimalt en hytte per eiendom. Deling av tomt krever reguleringsplan.»

Reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

Byggetomta

Tomten har en størrelse på 591,8 m² og er bebygd med en mindre fritidsbolig.

Infrastruktur

Eiendommen har atkomst privat uregulert vei.

Eiendommen er tilknyttet privat borrevann.

Det foreligger samtykke til felles bruk av brønn.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet uten innkomne merknader.

Uttalelser

Uttalelse fra Akershus fylkeskommune 05.01.2026:

«Automatisk fredete kulturminner Området er ikke befart i sakens anledning og uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte automatisk fredete kulturminner der tiltaket skal gjennomføres og potensialet for å gjøre funn av nye automatisk fredete kulturminner anses som lavt. En nærmere utredning av kulturminneinteressene er unødvendig.

Akershus fylkeskommune ber likevel om at de som skal utføre arbeidet i marka gjøres særlig oppmerksomme på at det kan være ukjente kulturminner på eiendommen. Alle kulturminner eldre enn 1537 er fredet, også slike som ikke er registrert. Akershus fylkeskommune minner om meldeplikten i henhold til kulturminneloven:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Akershus fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.»

KOMMUNENS VURDERING

Plangrunnlag

Kommuneplan

Kommunen vurderer at tiltaket er i tråd med plangrunnlaget.

Visuelle kvaliteter

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. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2.

Naturmangfold

Sjekk i Artskart, Naturbase og kommunens kartbaser 26.01.2026 viser ingen registrerte arter eller naturtyper i området. Vi legger derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta ytterligere vurderinger etter miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Kulturminneverdier

Tiltaket berører ikke kjente kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Akershus fylkeskommune varsles umiddelbart.

Utnyttelsesgrad

Tiltakets %-BYA blir som følge av tiltaket 18%. Eiendommen bebygges med 93,3 m² BRA av tillatt 100 m² BRA.

Infrastruktur

Kommunen vurderer at eiendommen har sikret rett til vann og avløp.

Kommunen vurderer at eiendommen har sikret rett til atkomst.

Beliggenhet, høyde og plassering

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Største tillatte avvik ved etterprøving/måling er +/- 0,1 meter.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Sist revidert	Kommunens ID
Snitt	Snitt 3-3, 4-4	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1
Snitt	Snitt 1-1, 2-2, 5-5	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1
Fasade Nord og vest	Fasade nord og vest	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1
Fasade sør og øst	Fasade sør og øst	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1
Situasjonskart	Sit kart	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1

Plantegning 1. etasje	Plan 1. etg	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1
Plantegning hems	Plan Hems	18.08.2025	11.09.2025	25/04027-1

Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak

Det er levert gjennomføringsplan datert 11.11.2025 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan, samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Kommunens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner tiltaket.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er, eller innen 14 dager vil få, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Vi minner om følgende:

1. Det må foreligge godkjent *Søknad om påkobling* før utvendig rørarbeid igangsettes. Søknad sendes via Entreprenørportalen. For mer informasjon, se [kommunens hjemmeside](#).
2. Om tomten hvor arbeidet utføres er på eller tilstøtende Vestby kommunes eiendom, så må det sendes en *Gravesøknad* mer info her [Graving i kommunal grunn - VESTBY KOMMUNE](#)
3. Det skal være montert skilt på yttervegg, som viser beliggenhet av utvendig stoppekran for vann.
4. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte må de utsettes for hjemmelshavers regning.
5. Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med og overholde krav i forskrift om håndtering av husholdningsavfall. Se MOVAR sine nettsider for mer informasjon.

Tillatelsens gyldighet

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

For at tiltaket skal være satt i gang må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være satt i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt. Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt.

Gebyr

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 2025. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Det er lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker for tiltaket. Fristen løper fra søknaden er komplett. I denne saken har kommunen behandlet saken innen fristen, og det blir derfor sendt ut faktura for fullt gebyr.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Grunnlag	Beskrivelse	Gebyr
Kap. 3.02.02	Fritidsboliger 71 til 150 m ²	kr. 31 200,-
Kap. 3.06.09	Riving av bygg under 50 m ²	kr. 6 200,-
	Rabatt forhåndskonferanse 50%	- Kr. 1 500,-
	Sum	kr. 35 700,-
	Gebyr å betale	kr. 35 700,-

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ kapittel 1.04.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1.04.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Tiltaket blir ført inn i matrikkelen i samsvar med informasjonen under.

TILTAK - Fritidsbolig			
Bygningstype: 161		Næringsgruppe: Y	
BYA: 107	BRA: 93,9	BRA 1.etg H01: 93,3	
Vann: <i>Privat</i>		Avløp: <i>Privat</i>	
Antall bruksenheter: 1			
Pipe antall: 1			
Merknader: Hems i «2. etasje». Ikke måleverdig.			

Bruksenhetsnummer:		BRA:	
Rom: 3	Bad: 1	WC: 1	KJØK: Ja

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
enhetsleder Plan, bygg og geodata

Ragnhild Trædal
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

- 2_KART_Situasjonsplan_Topperveien Sit kart
- 5_TEGN_TegningNyFasade_Topperveien FASADE NORD, FASADE VEST
- 6_TEGN_TegningNyFasade_Topperveien FASADE SØR, FASADE ØST
- 7_TEGN_TegningNyFasade_Topperveien illustrasjon
- 8_TEGN_TegningNyPlan_Topperveien Plan Hems
- 9_TEGN_TegningNyPlan_Topperveien Plan 1.etg
- 10_TEGN_TegningNyttSnitt_Topperveien Snitt 3-3, 4-4
- 11_TEGN_TegningNyttSnitt_Topperveien Snitt 1-1, 2-2, 5-5

Mottakere:

SMA PROSJEKT AS
COMPLEX BYGG AS

Kopi til:

Plan, bygg og geodata, Even Farstad Christoffersen
AKERSHUS FYLKESKOMMUNE

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klagefrist

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er klagefristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap til vedtaket.

Klagefristen kan forlenges i særlige tilfeller. En anmodning om fristforlengelse må begrunnes og må være kommet inn før fristen på tre uker har gått ut.

Slik klager du:

Klagen må være skriftlig og sendes til oss per brev eller e-post.

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er tiltakshaver eller nabo.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny relevant informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at den sendes inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Hvor skal du sende klagen?

Klagen kan sendes på e-post til post@vestby.kommune.no, eller per post til Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

Hvem behandler klagen?

Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rett til å se gjennom saksdokumentene

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Dokumenter som er publisert i senere tid er tilgjengelige på våre nettsider, i kommunens offentlige journal.

For eldre dokumenter, eller dokumenter som er unntatt offentlighet, må du be om innsyn. Innsynsbegjæring sendes til post@vestby.kommune.no.

Rett til dekning av sakskostnader ved omgjøring av vedtak

Hvis vedtaket blir endret til gunst for deg som følge av klagen din, kan du kreve at kommunen dekker vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Du må sende sakskostnadskravet senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Dersom du har en søknad som har lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker, foretar kommunen en beregning for når fristens utgangspunkt begynner. Dersom kommunen bruker mer enn 12 uker på å behandle søknad fra den er komplett, skal gebyret reduseres med 25% for hver påbegynt uke fristen er oversittet. Du kan klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe.

Er saken din sendt inn til kommunen etter 01.01.2020 kan du søke om nedsettelse av gebyret. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Regelverk

- Retten til å klage på vedtaket fremgår av forvaltningsloven § 28.
- Hvem som kan klage, fremgår av forvaltningsloven § 28 første ledd jf. § 2 første ledd bokstav e.
- Reglene om klagefrist og forlengelse av klagefrist fremgår av forvaltningsloven §§ 29 og 30.
- Reglene om utsatt iverksetting av tiltak fremgår av forvaltningsloven § 42.
- Reglene om innsynrett fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19.
- Reglene om dekning av sakskostnadskrav fremgår av forvaltningsloven § 36.