



Melding om administrativt vedtak

HRP AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-26/00921-6

Dato
04.09.2026

Rammetillatelse til tiltak er gitt - Per Gyntveien 13, sengeheis Kurland sykehjem

Ansvarlig søker: HRP AS
Tiltakshaver: SARPSBORG KOMMUNE

Vedtak

- Sarpsborg kommune godkjenner søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg hvor ny sengeheis skal plasseres som vi mottok 17.08.2026, komplett 04.09.2026. Rammetillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 20-3 på følgende vilkår:

1.1 Før igangsettingstillatelse kan gis må det foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet etter arbeidsmiljøloven § 18-9. Vilkår er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-5.

- Følgende tegninger er lagt til grunn:

Tegninger	Datert	Mottatt	Dokument
Situasjonsplan	26.02.2026	17.08.2026	BYGG-26/00921-1
Fasadetegninger	26.02.2026	17.08.2026	BYGG-26/00921-1
Plantegninger	13.02.2026 og 26.02.2026	17.08.2026	BYGG-26/00921-1
Snittegninger	26.02.2026	17.08.2026	BYGG-26/00921-1

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

2026 – Gebyr punkt	Beskrivelse av gebyret	Sum
B.1	Grunngebyr	kr. 400,-
C.3.1.4	Tilbygg til næringsbygg 100-250 m ²	kr. 75.500,-
	Gebyr	Kr. 75.900,-

MERK: Søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest faktureres separat.

Saksopplysninger

Tiltaket gjelder etablering av tilbygg hvor ny sengeheis på Kurland sykehjem skal plasseres.

Det er også opprinnelig søkt om etablering av ny søppelsjakt med tilhørende nedgravd avfallsløsning. Denne delen av søknaden er bekreftet tatt ut. Ifølge opplysninger fra ansvarlig søker i e post av 03.09.2026 vil det ikke være noe nedgravd løsning allikevel. Dagens bruk av rom i kjeller som er vist på tegningen blir uendret.

Det ser ut som at rom bak tilbygget hvor ny heis skal plasseres er kontorer. I følge e post av 04.09.2026 fra ansvarlig søker vil disse rommene være en ny gangson og vil ikke benyttes til kontor lenger.

Omsøkt tiltak påvirker ikke bebygd areal da tiltaket etableres innenfor arealet som allerede er overbygget med eksisterende altan. Bruksareal for tiltaket vil være 150,9 m² fordelt på 5 etasjer i tillegg til kjeller.

Ansvar

Ansvarlig søker har sendt inn erklæringer om ansvarsrett til kommunen. Kommunen legger gjennomføringsplan datert 17.08.2026 med versjonsnummer 1 (dokument BYGG-26/00921-1) til grunn for behandling av søknaden.

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 for offentlig eller privat tjenesteyting. Tiltaket er i samsvar med planen.

Grunnforhold

Grunn kan du bebygge dersom den har tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred. Tiltaksområdet ligger akkurat utenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire skred. Prosjektering av geoteknikk er allikevel ansvarsbelagt i byggesaken. Prosjekteringen er satt i tiltaksklasse 2 med påfølgende uavhengig kontroll.

Det er utarbeidet egen geoteknisk rapport for tiltaket, «RIG01 – Fagrapport geoteknikk, ny heissjakt», datert 22.06.2026, utarbeidet av NIRAS Norge AS. I rapporten fremgår det at selve tiltaket ligger på et tilnærmet flatt platå og ikke vurderes å være en del av et mulig løsneområde. Omkringliggende terreng som potensielt kunne påvirket tiltaket er også vurdert. På bakgrunn av synlig berg i dagen konkluderes det med at det ikke er fare for områdeskred fra disse områdene som kan ramme tiltaket.

Vi forutsetter at dine geotekniske undersøkelser/vurderinger ligger til grunn for prosjektering og utførelse av tiltaket.

Flom aktsomhetsområde:

Tiltaket ligger innenfor området som kan være usatt for flom i henhold til NVEs aktsomhetskart for flom. Ansvarlig søker opplyser at tiltaket gjelder etablering av ny heissjakt i direkte tilknytning til eksisterende sykehjem. Tiltaket medfører ikke økt bebygd areal, da heissjakten etableres innenfor areal som allerede er overbygget av eksisterende altan.

Det er ikke kjent at eksisterende bygg har hatt problemer fukt som følge av overvann eller flom.

Grunnvannsforholdene på eiendommen er omtalt i den geotekniske rapporten. Rapporten forutsetter videre at eksisterende dreneringsforhold ivaretas og reetableres etter anleggsarbeidene, og at det må påregnes grunnvannshåndtering under utgravingen.

Overvann, vann og avløp

Tiltaket får ingen konsekvens for kommunalt ledningsnett, men det må sjekkes for at egne og/eller andres private ledninger ikke kommer i konflikt med tiltaket. Ledningene skal ivaretas; Ivaretagelsen går ut på at ledninger ikke overbygges slik at det er mulig å foreta utskiftinger etter at tiltaket er ferdig.

- Alt av utvendig VA-arbeid som det er plan for å utføre, eller om en situasjon som oppstår der VA-tiltak må utføres etter at igangsettingstillatelse er gitt, - er søknadspliktig arbeid. Arbeidet skal søkes om av godkjent entreprenør/rørlegger i webportalen til Volue.
- Tak-/overflatevann i forbindelse med tiltaket skal ivaretas på egen eiendom og på en slik måte at dette ikke fører til ulempe for naboer. Det tillates ikke å føre tak-/overflatevann til kommunalt ledningsnett.

Adkomst

Det opplyses at eksisterende adkomst ikke endres.

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

Nabovarsel

Det er sendt nabovarsel. Vi har ikke mottatt merknader til tiltaket.

Estetiske krav

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

Arbeidstilsynet

Det må foreligge samtykke fra arbeidstilsynet før igangsettingstillatelse for tiltaket gis.

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, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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.

Arbeidene tillates ikke igangsatt før

Det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.

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.

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.

Bygnings- og riveavfall må deponeres på lovlig måte.

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Onajda Buric som kan treffes på telefon 41530268 eller på epost onajda.buric@sarpsborg.com. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-26/00921 ved alle henvendelser.

Med hilsen

Onajda Buric
Seniorrådgiver
Team byggesak
Telefon: 41530268
Epost: onajda.buric@sarpsborg.com

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:

SARPSBORG KOMMUNE