



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: Drift- og utviklingsutvalget

Møtested: Fladebyåsen

Dato: Onsdag 20.12.2017

Tidspunkt: 15:00

Møtet starter med befaring i Fladebyåsen, deretter blir det behandling av saken på rådhuset.

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 69199600.

Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Harald Sørli
leder

Berit Skibenes
Utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 57/17	Godkjenning av innkalling	
PS 58/17	Godkjenning av saksliste	
PS 59/17	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 60/17	Oppføring av enebolig- Flatebyåsen 7	

PS 57/17 Godkjenning av innkalling

PS 58/17 Godkjenning av saksliste

PS 59/17 Godkjenning av protokoll fra forrige møte



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	60/17	20.12.2017

Oppføring av enebolig- Flatebyåsen 7

Sammendrag av saken

Tiltakshaver ønsker å plassere en ny enebolig utenfor reguleringsgrensen mot vest, det søkes om dispensasjon fra byggegrensen. Det foreligger nabomerknader.

Saken har vært til behandling i Drift- og utviklingsutvalget den 07.12.2017, kopi av møteprotokoll vises nedenfor.

«Behandling i Drift- og utviklingsutvalget - 07.12.2017

Rådmannens innstilling

Drift- og utviklingsutvalget anser ut ifra en samlet vurdering at vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

Byggegrensen i reguleringsplankartet, jf. reguleringsbestemmelsene Nr.1 e).

Utvalget ser at hensynet bak nevnte bestemmelse blir tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ikke er klart større enn ulempene det ville være å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Utvalget gir på denne bakgrunn avslag på søknad om dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Behandling

Repr. Harald Sørli fremmet forslag om å utsette saken for befaring.

Det ble votert over repr. Harald Sørli sitt forslag og rådmannens innstilling. Repr. Harald Sørli sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Saken utsettes for befaring»

Plangrunnlag

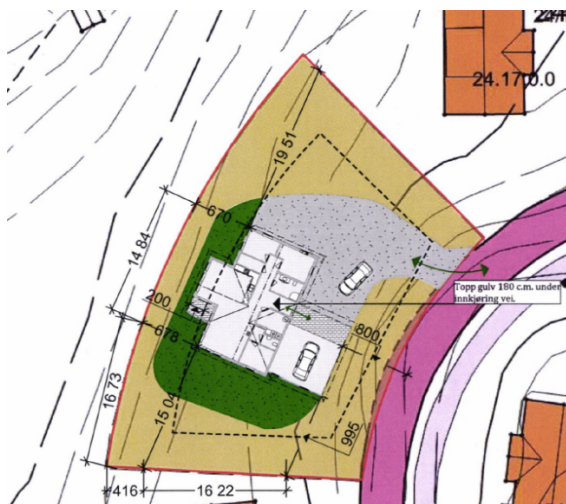
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Fladebyåsen» med tilhørende bestemmelser vedtatt av Aremark kommunestyre 21.06.2001.



Utsnitt av reguleringskartet

Saksopplysninger

Det søkes om oppføring av ny enebolig innenfor reguleringsplanen «Fladebyåsen». Tiltakshaver ønsker og plassere boligen 2 meter utenfor byggegrensen mot vest og søker med det om dispensasjon fra byggegrensen i reguleringsplanen. Den omsøkte boligen er i samsvar med de øvrige reguleringsbestemmelsene. Det foreligger nabomerknad fra nabo i syd relatert til konsekvenser om innsyn til deres uteplass nordvest.



Utsnitt av situasjonskartet

Vedlegg

- 1 Søknad om Dispensasjon
- 2 Nabomerknad
- 3 Tegninger

Vurdering

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, så må søker sannsynliggjøre at vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Disse vilkårene er:

- 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelser (pbl § 1-1) må ikke bli vesentlig tilsidesatt.

- 2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynet bak byggegrensen i reguleringsplanen

Hensynet bak byggegrense i reguleringsplan har flere hensyn, bl.a. at grensene ivaretar bebyggelsen som en helhet samt ivaretar plassering av byggverk slik at de ikke kommer i konflikt med naboeiendommer med tanke på avstand mellom bebyggelsen samt uteoppholdsareal m.m.

Dispensasjonsvurdering

Vurdering av hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra

Rådmannen mener at hensynet bak byggegrensen blir tilsidesatt dersom det gis dispensasjon som omsøkt. Byggegrensen i en reguleringsplan omfatter flere hensyn og bl.a. kan en innvilgelse av en slik dispensasjon skape en uheldig virkning av planens intensjoner.

Vurdering av fordeler og ulemper ved en dispensasjon

Rådmannen anser at fordelene ikke er klart større enn ulempene slik dette er redegjort for i søknaden om dispensasjon.

Når det gjelder fordelene ved en dispensasjon har søker vektlagt tre punkter.

- *Skråning i den østre delene av boligen mot veiene vil ikke få så stort terrenginngrep*
- *Det vil bli bedre utnyttelse av stedlige masser*
- *Bakken fra gårdsplassen og opp til offentlig vei med en høydeforskjell på knappe to meter vil få en slakkere stigning og blir derved mer hensiktsmessig*

Rådmannen anser kun første punkt som en reel fordel ved en dispensasjon, resterende punkter kan oppnås innenfor gjeldene byggegrense.

Når det gjelder ulempene ved en dispensasjon viser rådmannen til følgende.

Ved å innvilge en dispensasjon fra byggegrensen kan skape en uheldig presedens for de resterende eiendommene i reguleringsfeltet. Plassering av byggverket 2 meter lengre vest vil minke eiendommens uteoppholdsareal mot vest. Når man kjøper en tomt i et regulert område skal det være en forutsigbarhet i forhold til utviklingen og utbyggingen av området. Dersom kommunen innvilger dispensasjon i denne saken har ikke naboene som har kommet med en merknad hatt denne forutsigbarheten. Det skal derfor ikke være en enkel sak å få dispensasjon. Rådmannen anser ikke at lovens krav for å kunne innvilge dispensasjon i denne saken er oppfylt og anbefaler at den avslås.

Rådmannens innstilling

Drift- og utviklingsutvalget anser ut ifra en samlet vurdering at vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon ikke er oppfylt.

- Byggegrensen i reguleringsplankartet, jf. reguleringsbestemmelsene Nr.1 e).

Utvalget ser at hensynet bak nevnte bestemmelse blir tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ikke er klart større enn ulempene det ville være å innvilge dispensasjon etter en samlet vurdering.

Utvalget gir på denne bakgrunn avslag på søknad om dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

Til:
Aremark Kommune
Byggesaksavdelingen
1798 Aremark

B-1

14.09.2017

Eiendom:
Gnr: 24 Bnr: 1 – Fnr:11
1798 Aremark

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes med dette om dispensasjon fra reguleringsplan Flatebyåsen.

Det er i forbindelse med ønske om nybygg på angitt tomt det er ønske om å trekke huset noe mot vest og en kommer da i konflikt med byggelinje med to meter over.

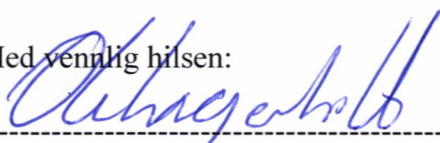
- Skråningen i den østre delen av boligen mot veien vil ikke få så stort terrenginngrep.
- Det vil bli bedre utnyttelse av stedligere masser på tomten
- Bakken fra gårds plass og opp til offentlig vei med en høydeforskjell på knappe to meter vil få en slakkere stigning og blir derved mer hensiktsmessig.

Konklusjon:

Ut ifra en helhetsvurdering mener tiltakshaver at fordelene ved en innvilget dispensasjon for tiltakshaver vil være vesentlig større, enn de samfunnsmessige ulempene som dispensasjonen vil innebære. På bakgrunn av denne redegjørelse er tiltakshaver av den oppfatning at vilkårene for dispensasjon er oppfylt.

Håper Kommunen vil vektlegge dette i sin vurdering av søknaden.

Med vennlig hilsen:



Ole Lagerholt (Ansvarlig søker)

Marit Sandbæk
Reidar Killingrød
Fladebyåsen 9
1798 Aremark

September 23, 2017

Thorkil Johannesen
Skippergata 12
1767 Halden

Aremark kommune
Rådhuset
1798 Aremark

Merknad til nabovarsel vedrørende oppføring av ny bolig på Gnr:24 Bnr: 1 Fnr: 11

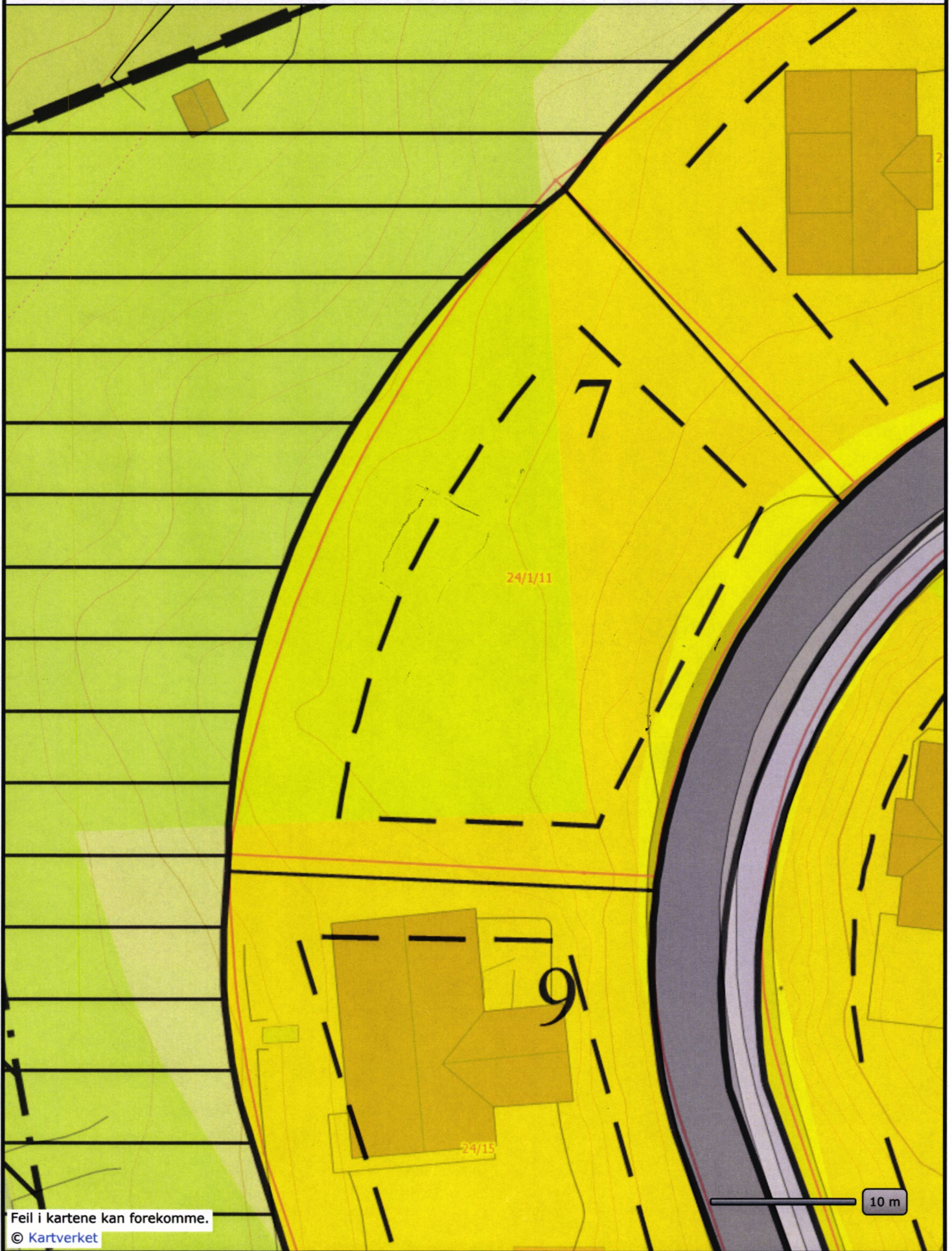
Vi ønsker at søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Fladebyåsen som er vedlagt nabovarselet ikke blir innvilget. Dette fordi en flytting av huset 2 meter lenger vest, vil medføre at vi får fullt innsyn til våre uteplasser nordvest på vår eiendom, og vi vil også få innsyn direkte til uteplasser for den nye boligen.

Det står som et vilkår i lovteksten at «fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering»,

Etter vår mening er ikke vilkårene for å gi dispensasjon tilstede, da vi mener at våre ulemper er større enn fordelene og vi ber Aremark kommune om å avslå dispensasjons søknaden.

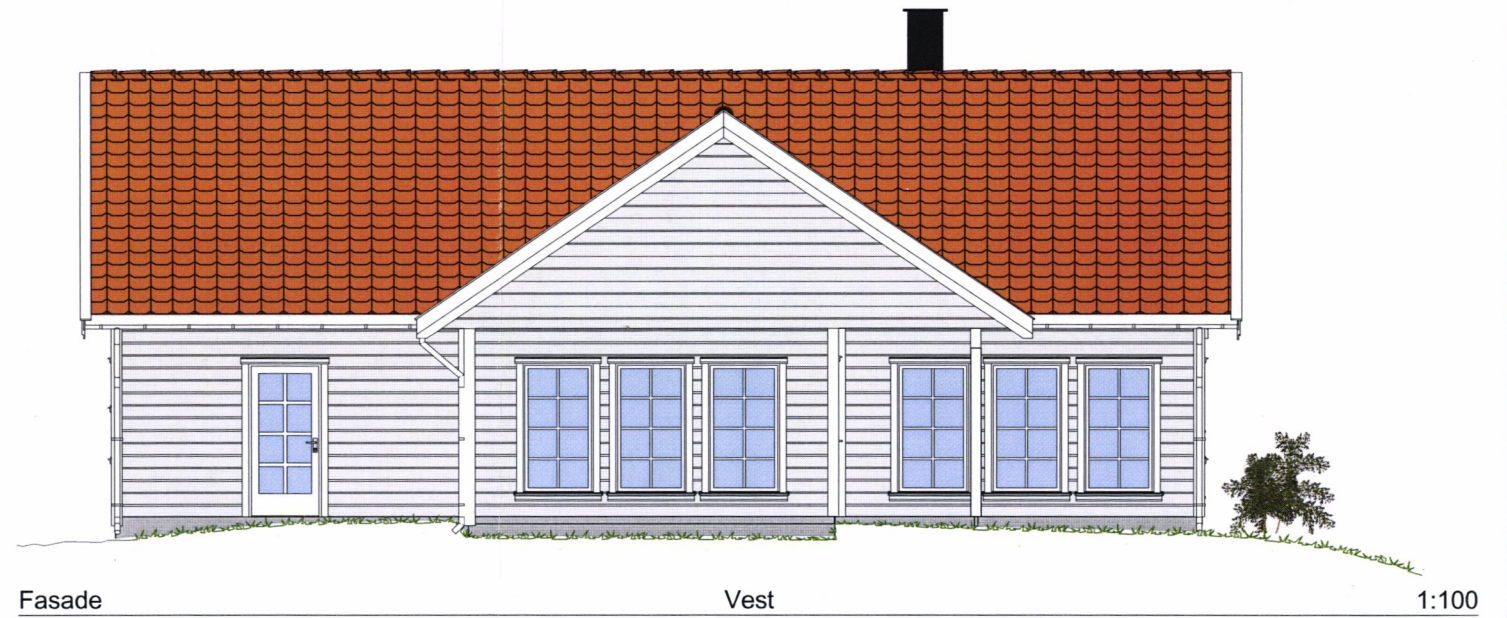
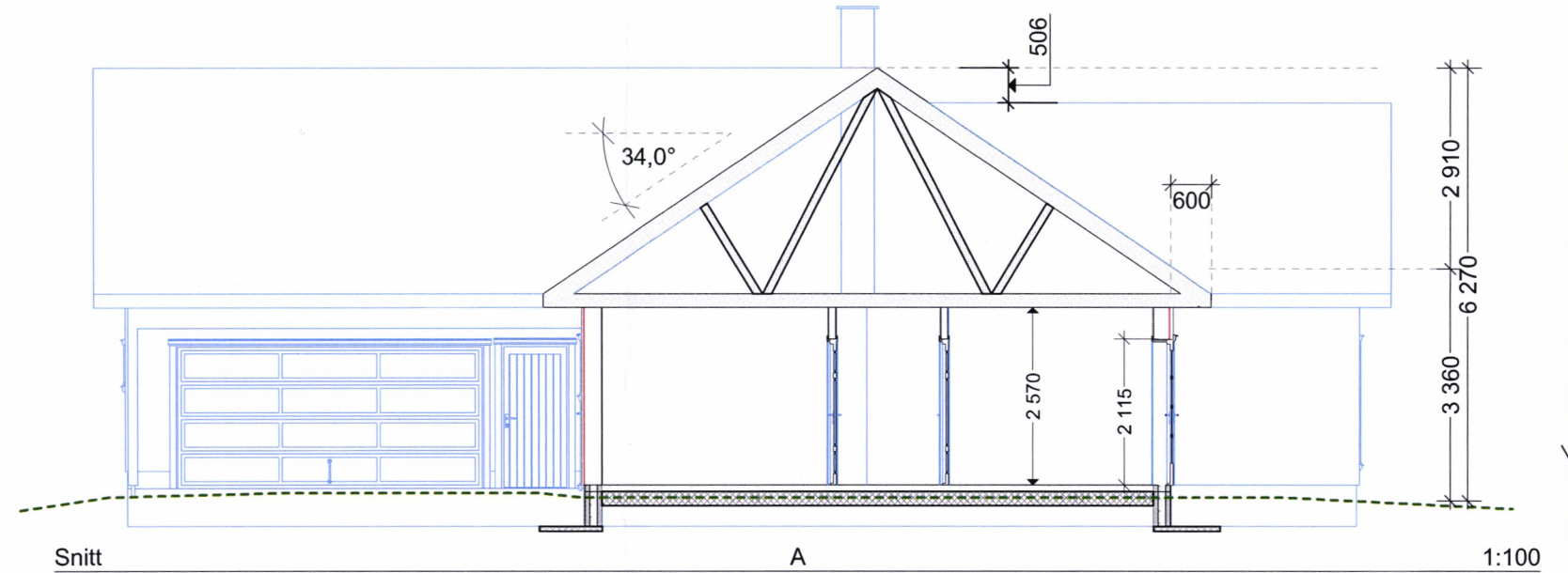
Vennlig hilsen

Marit Sandbæk
Reidar Killingrød



Feil i kartene kan forekomme.

© Kartverket



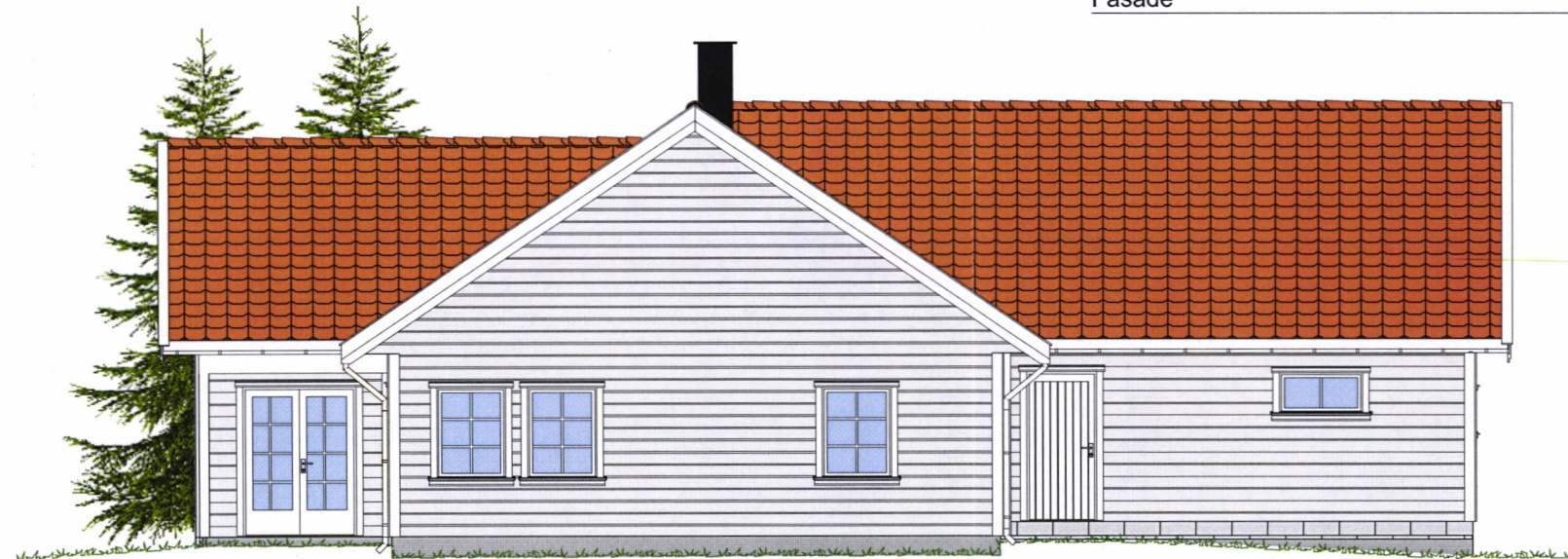
REV:		Fra Dato		Rev. gjelder:				Revisjon nr.:	
Arealer:		BRA:		BYA:		Tiltakshaver:		Tiltakets art:	
NYTT:		m ²		m ²		Fam. Helgesen		Ny enebolig med integrert garasje.	
EKST.:		m ²		m ²				Byggested:	
TOTALT:		168,3 m ²		m ²				Flatebyåsen 1798 Aremark	
B.R.A.:		Oppvarmet		Uoppvarmet				Dato:	
U.etasje:		m ²		m ²				14.09.2017	
1. Etasje:		m ²		m ²				Målestokk:	
2. Etasje:		m ²		m ²				1:100	
		m ²		m ²		Oppvarmet B.R.A.: 123,9 m ²		Ark-A3	
		m ²		m ²		Garasje 38,1 m ²		Tegningsnr.:	
Dør/vindusareal av BRA:						Grunnflate: 176,4 m ²		E-2	
								Type tegning:	
								Fasade og Snitt	
								MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKSJONSVIRKE	
								ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK	
								Diverse:	



Fasade

Nord

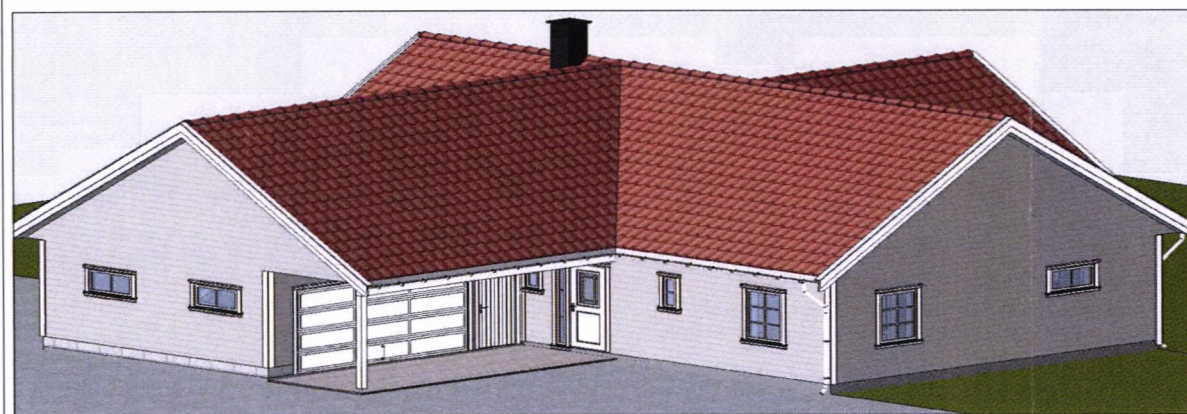
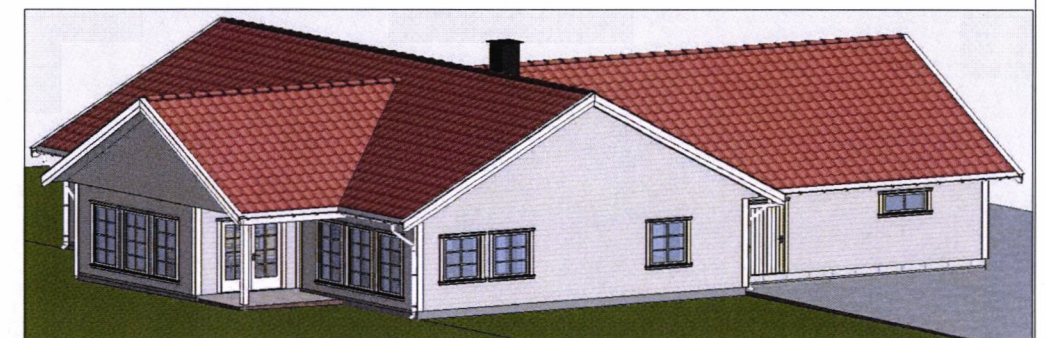
1:100



Fasade

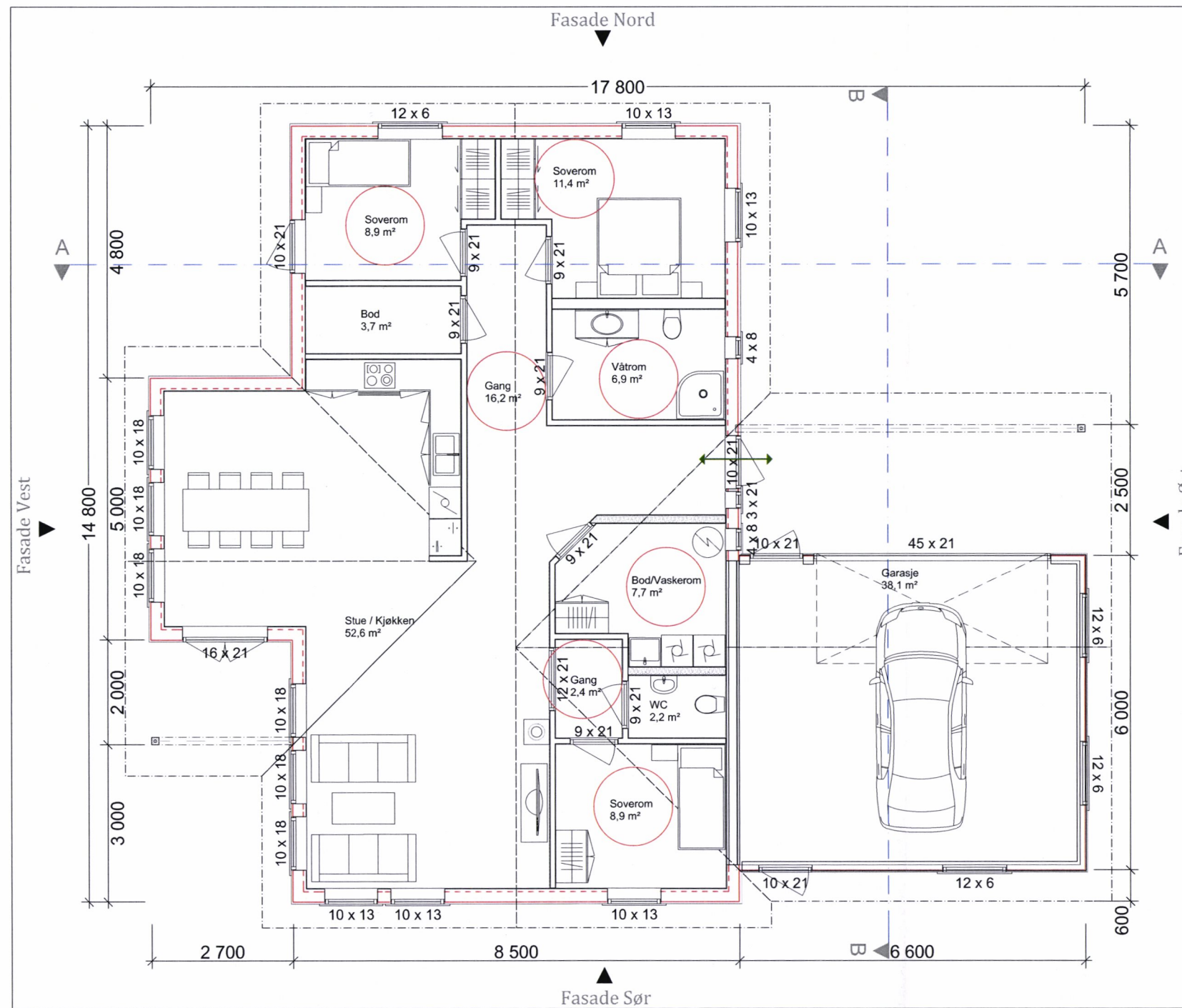
Sør

1:100



Arealer:	BRA:	BYA:	Tiltakshaver:
NYTT:	m ²	m ²	Fam. Helgesen
EKST.:	m ²	m ²	
TOTALT:	168,3 m ²	m ²	
B.R.A:	Oppvarmet	Uoppvarmet	
U.etasje:	m ²	m ²	
1. Etasje:	m ²	m ²	
2. Etasje:	m ²	m ²	
	m ²	m ²	Oppvarmet B.R.A: 123,9 m ²
	m ²	m ²	Garasje 38,1 m ²
Dørvindusareal av BRA:			Grunnflate: 176,4 m ²

REV:	Fra Dato	Rev. gjelder:			
Tiltakets art:		Byggested:		Revisjon nr.:	
Ny enebolig med integrert garasje.		Flatebyåsen 1798 Aremark		Dato: 14.09.2017	
Utførende tegning:	Tegningens formål:	Gnr:	Bnr:	Fnr:	Målestokk:
Thorkil Johannessen thork-jo@online.no telefon: 920 25 694 Foretaksnr.:984 873 824	Søknad / Anbud				1:100 Ark-A3
	Godkjent:	Type tegning:		Tegningsnr.:	
		Fasade N-S		E-3	
Kontroll:	Sign.:	MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKSJONSVIRKE			
	Thorkil	ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK			
Diverse:					



Plan

1. Etasje

1:100

Arealer:	BRA:	BYA:	Tiltakshaver:
NYTT:	m ²	m ²	Fam. Helgesen
EKST.:	m ²	m ²	
TOTALT:	168,3 m ²	m ²	
B.R.A:	Oppvarmet	Uoppvarmet	
J.etasje:	m ²	m ²	
1. Etasje:	m ²	m ²	
2. Etasje:	m ²	m ²	
	m ²	m ²	Oppvarmet B.R.A: 123,9 m ²
	m ²	m ²	Garasje 38,1 m ²
Dør/vindusareal av BRA:			Grunnflate: 176,4 m ²

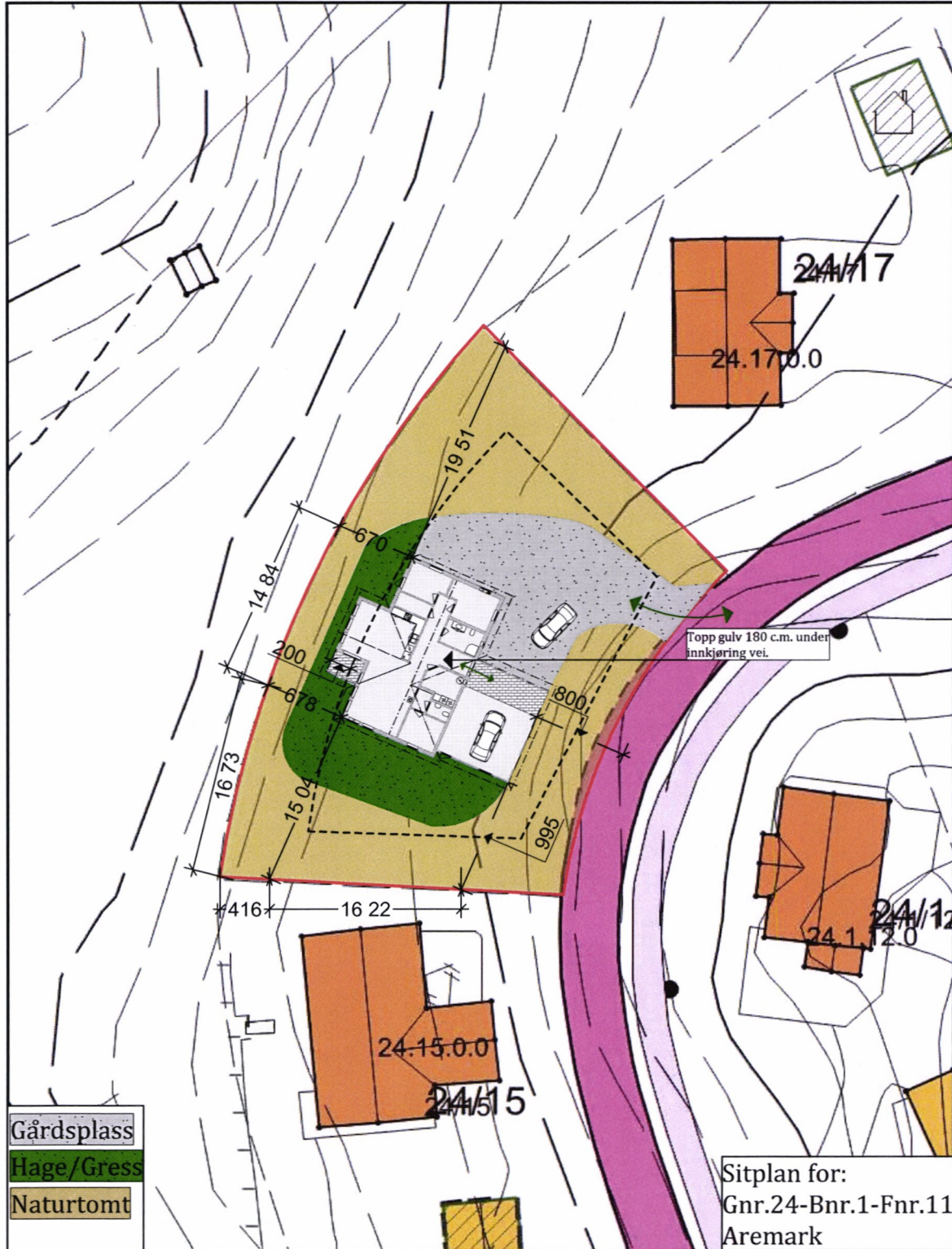
REV:	Fra Dato	Rev. gjelder:	Byggested:	Revisjon nr.:
			Flatebyåsen 1798 Aremark	Dato: 14.09.2017
Tiltakets art:	Ny enebolig med integrert garasje.		Gnr:	Bnr:
Utførende tegning:	Tegningens formål:		Fnr:	Målestokk:
Thoril Johannessen thork-jo@online.no telefon: 920 25 694 Foretaksnr.: 984 873 824	Søknad / Anbud			1:100 Ark-A3
	Godkjent:	Type tegning:	Tegningsnr.:	
		Plantegning	E-1	
	Kontroll:	MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKSJONSVIRKE		
	Sign.: Thoril	ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK		
	Diverse:			



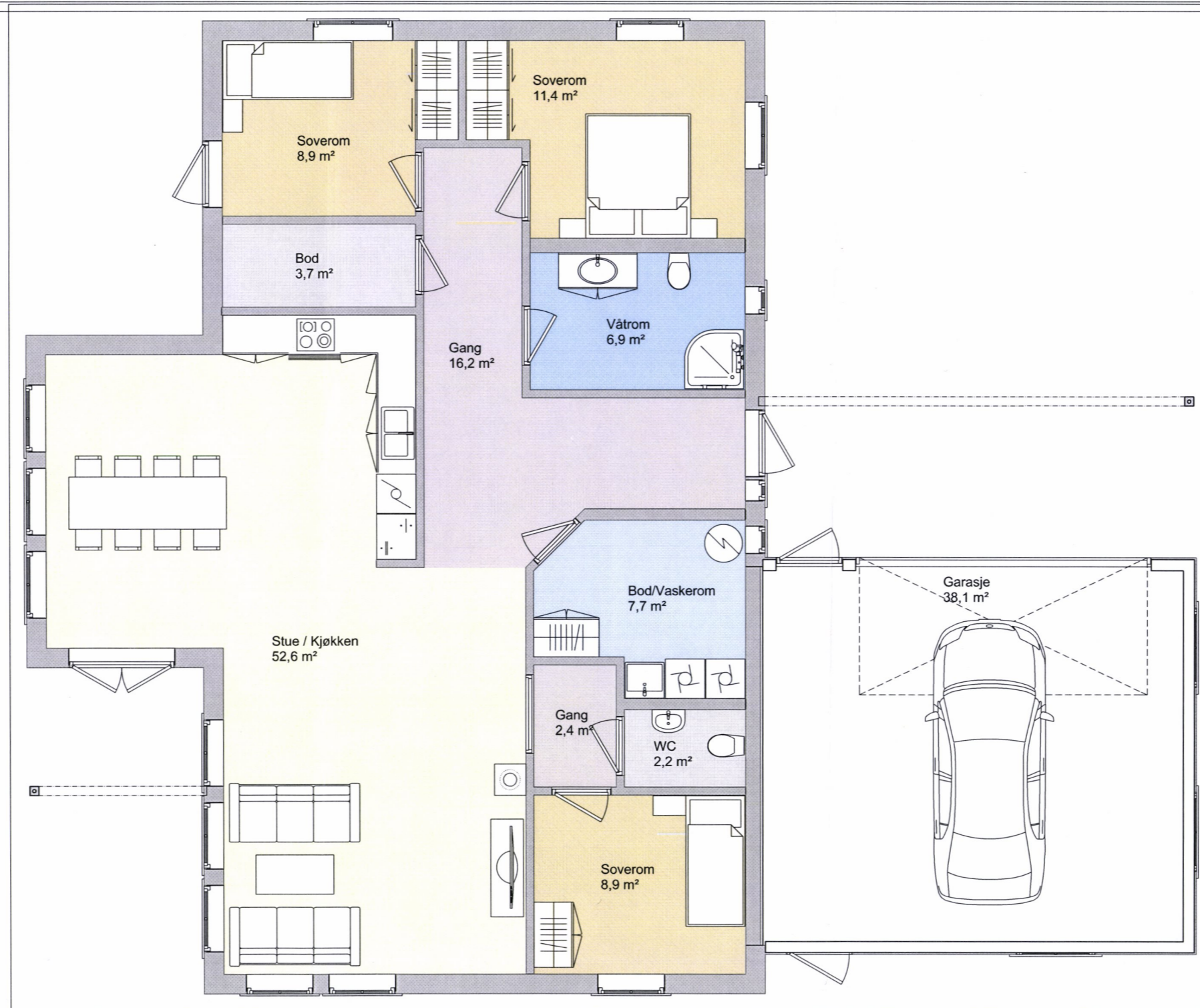
1:500

D-1

02.08.2017



Feil i kartene kan forekomme.



Romsoner

1. Etasje

1:75

REV:		Fra Dato		Rev. gjelder:	
Arealer:		Tiltakshaver:		Tiltakets art:	
NYTT:	BRA: m ²	BYA: m ²	Fam. Helgesen		Ny enebolig med integrert garasje.
EKST.:	m ²	m ²			Byggested:
TOTALT:	168,3 m ²	m ²			Flatebyåsen 1798 Aremark
B.R.A.:	Oppvarmet	Uoppvarmet			Revisjon nr.:
1. Etasje:	m ²	m ²			Dato: 14.09.2017
2. Etasje:	m ²	m ²			Målestokk: 1:75
	m ²	m ²			Ark-A3
	m ²	m ²			Tegningsnr.: E4
Dør/vindusareal av BRA:			Oppvarmet B.R.A: 123,9 m ² Garasje 38,1 m ²		Type tegning: Romsoner
			Grunnflate: 176,4 m ²		MÅL PÅ TEGNINGEN ANGIR KONSTRUKSJONSVIRKE ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES OPP MOT EKST. BYGGVERK
				Utførende tegning: Thorkil Johannessen thork-jo@online.no telefon: 920 25 694 Foretaksnr.:984 873 824	Tegningens formål: Søknad / Anbud
				Godkjent:	Gnr:
				Kontroll:	Bnr:
				Sign.: Thorkil	Fnr:
				Diverse:	