



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: Drift- og utviklingsutvalget

Møtested: Aremark rådhus

Dato: 23.05.2019

Tidspunkt: 18:00

Eventuelt forfall må meldes snarest til post@aremark.kommune.no
Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Harald Sørli
Utvalgsleder

Anne Mørk-Tønnesen
Utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 21/19	Godkjenning av innkalling	
PS 22/19	Godkjenning av saksliste	
PS 23/19	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 24/19	Referatsaker	
RS 9/19	Tillatelse til tiltak på eiendom 37/1 - Lundsveien 409	
RS 10/19	Tillatelse til fradeling av tun- gnr/bnr 35/1 - Løkka 2	
RS 11/19	Tillatelse til tiltak gnr/bnr 32/29 - Mo hyttefelt	
RS 12/19	Tillatelse til tiltak - nytt tilbygg gnr/bnr 18/74	
RS 13/19	Delegert vedtak for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett gnr/bnr/fnr - 55/1/55 - Dyvelen 2	
RS 14/19	Tillatelse til oppføring av tilbygg til driftsbygning - gnr/bnr 32/10	
RS 15/19	Tillatelse til tiltak - rehabilitering av pipe - gnr/bnr 72/1 - Kilen 100	
RS 16/19	Tillatelse ett trinn -rehabilitering av pipe - gnr/bnr/fnr 71/10/20 - Våla 6	
RS 17/19	Tillatelse til tiltak - fasadeendring - gnr/bnr 18/54 - Aremarkveien 2562	
RS 18/19	Tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig- gnr/bnr 18/83 - Kirkeng Nordre	
PS 25/19	Fastsette prinsipper for fritak fra kommunale gebyrer	
PS 26/19	Klagebehandling - reguleringsplan for Fangekasa misjonscenter	
PS 27/19	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Aarbu II for oppføring av garasje på eiendom gnr. 56 bnr. 1 fnr. 111	
PS 28/19	Dispensasjonssøknad fra byggegrense mot vei for oppføring av anneks på eiendom gnr. 7 bnr. 4 fnr. 9	
PS 29/19	Søknad om oppføring av bolig på eiendom 55/1 - Moene	
PS 30/19	Orienteringer	
PS 31/19	Forespørsler	

PS 21/19 Godkjenning av innkalling

PS 22/19 Godkjenning av saksliste

PS 23/19 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

PS 24/19 Referatsaker



FORBES & HOKHOLT ARKITEKTER AS

Josefines gate 29
0351 OSLO

Vår ref:
2018/674-551/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
28.02.2019

Tiltakshaver: Ole Fredrik Anker-Rasch, Doktor Holms Vei 11, 0787 Oslo	
Tiltakets art: Oppføring av eldhus og et redskapsskjul, samt flytting av eksisterende bod.	
Ansvarlig søker: FORBES & HOKHOLT ARKITEKTER AS, Josefines gate 29, 0351 OSLO	Gnr/bnr: 37/1

Tillatelse til tiltak på eiendom 37/1 - Lundsveien 409

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om oppføring av eldhus og redskapsskjul.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 12.02.2019
- Situasjonsplan datert 31.01.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 01.02.2019
- Gjennomføringsplan datert 12.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Forbes & Høholt Arkitekter AS datert 12.02.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett fra Ole Fr. Anker-Rasch datert 12.02.2019

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket

Foretak	Sentral godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Forbes & Høholt Arkitekter AS Org nr.989 388 061	Ja/Nei	SØK: PRO:	Ansvarlig søker Arkitektur	1
Ole Fr. Anker-Rasch, selvbygger		PRO:	Tømrerarbeider	1

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes kommuneplan for Aremark 2007-2019, og er avsatt til LNF-formål. Eiendommen er en landbrukseiendom, og oppføring av bygningene er i tråd med formålet.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av et eldhus med tilstøtende soverom. Dette eldhuset skal erstatte funksjonene tidligere bolighus hadde. Eldhuset får et bebygd areal (BYA) på 40 m², og bruksareal (BRA) på 35,5 m². Redskapsskjul får BYA på 40 m² og BRA på 37,5 m². Begge bygningene får en mønehøyde på 3,4 meter og en gesimshøyde på 2,3 meter. Begge bygningene føres opp med saltak med takvinkel på 29 grader.

Redskapsskjulet inneholder også bod til ved og rom til hunder. Tiltaket vil føre til at tunet gjenoppstår som et tradisjonelt firkant-tun. Tunet består i dag av en låve, et anneks/koie og en bod. De tre bygningene som utgjør tunet ligger på kote + 176 moh. Eldhuset og redskapsskjulet blir på kote + 176,4 moh.

Eksisterende bod skal flyttes til ny plassering, jf. situasjonskartet.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Uttalelser fra annen myndighet

I forbindelse med forhåndsuttalelse ble saken oversendt landbruksmyndigheten. De mener at søknaden ligger inn under LNF-formålet.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019. Datert 01.01.2019

For denne saken beregnes gebyret slik

Bygninger over 70 m² med mangler **Kr: 18 765,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
Ole Fredrik Anker-Rasch Doktor Holms Vei 11



Frode Haldor Nordgaard
Lars Erik Nordgård

Vår ref:

2019/73-552/2019

Saksbehandler:

Martine Hakelund Hansen

Dato:

28.02.2019

Delingstillatelse for eiendommen gnr. 35, bnr. 1.

Svar på søknad om tillatelse til opprettelse eller endring av matrikkelenhet(er) etter plan- og bygningsloven § 20-1 ledd m).

I medhold av plan – og bygningslovens §§ 26-1 og 21-4 godkjennes fradeling av gårdstun fra eiendom, jf. kart datert Tillatelsen omfatter fradeling av en parsell på ca. 5 000 m² – fra eiendom gnr. 35 bnr. 1 til tomt til boligformål.

Tillatelse gis på følgende betingelser som skal være ivaretatt før fradeling kan skje:

- *Det må tinglyses en rettighet som sikrer den omsøkte parsellen adkomstrett fram til offentlig vei.*
- *Det må for gjenværende eiendom og den omsøkte parsellen tinglyses rettigheter for evt. ledninger som blir liggende /må legges over annen manns grunn, og rett til adkomst og vedlikehold av disse.*

Vedtaket er gjort i henhold til bestemmelsene i rundskriv M-6/2003 om overføring av myndighet til kommunene, og Aremark kommune sitt delegeringsreglement.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av søker, naboer, eller andre berørte parter. Alle sider ved vedtaket kan påklages – også eventuelle betingelser.

Søknaden

Søknaden gjelder fradeling av gårdstun fra eiendom gnr. 35, bnr. 1. Det dreier seg om oppløsning av et sameie av en driftsenhet med to tun. Den ene tunet vil fortsatt være en del av landbrukseiendommen, men den andre vil være en boligtomt på ca. 5 mål.

Aktuelle naboer er varslet, det har ikke kommet merknader.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er i kommuneplan for Aremark 2007 – 2019 avsatt til landbruk-, natur-, og friluftts formål med mulighet for spredt boligbebyggelse. Boligtomten er derfor i tråd med formålet.

Uttalelse fra landbruksmyndigheten

Landbruksmyndigheten uttalte seg 19.02.2019:

«Søker har rådført seg med landbruksmyndighetene i forkant av innsending av søknad. Det dreier seg om oppløsning av et sameie av en driftsenhet med to tun der det ene tunet fortsetter å være en del av landbrukseiendommen mens det andre deles fra til boligformål for den andre parten.

I jordlovens §12 er utgangspunktet at tillatelse skal gis dersom det ikke går ut over de interessene bestemmelsene skal verne om. Det vil si «å sikre at arealressursene blir disponert på en måte som gir en tjenlig, variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklingen i området og med hovedvekt på hensynet til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger» (Rundskriv M-1/2013, med endringer av 01.01.2018).

Vi kan ikke se at omsøkte deling kommer i konflikt med de nevnte interessene og anbefaler at det gis tillatelse til deling».

Bygningsmyndighetens samlede vurdering

I medhold av plan – og bygningslovens §§ 26-1 og 21-4 fradeling av gårdstun til boligformål.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper med hensyn til terreng eller har negativ innvirkning på opplevelsen av landskapsbildet. Fradeling av parsellen ansees ikke å være i konflikt med kjente automatisk fredede eller nyere tids kulturminner. Tiltaket har ingen betydning for allmennhetens ferdselsrett eller annen utøvelse av friluftsliv. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper i området som berøres av tiltaket (jfr. Norske rødlistene for arter og naturtyper). Vi kan ikke se at omsøkt tiltak vil være i strid med gjeldende plangrunnlag eller annet regelverk.

Gebyr

8-1-3 For søknad om fradeling av tomt i uregulert strøk **kr: 12 500,-**

Klageadgang

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage på vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. (Se vedlagt informasjon om klageadgang)

Videre behandling

Saken vil bli referert i drifts- og utviklingsutvalget i førstkommende møte, og den sendes over til oppmålingsmyndigheten for oppmåling.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen

Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



Delegert vedtak

Vedtak nr 6/19
Delegert TEKN

Dag-Vidar Tollefsen

Ulvåsveien 21
1785 Halden

Vår ref:
2019/48-622/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
14.03.2019

Tiltakshaver: Dag-Vidar Tollefsen	
Tiltakets art: Oppføring av fritidsbolig BRA 94,8 m ² og BYA 115,4. Tilkobling til offentlig vannledningsnett, samt tilkobling til privat avløpsanlegg.	BYA 115,4 m ² og BRA 94,8 m ² .
Adresse: Moveien 5	Gnr/bnr: 32/29

Tillatelse til tiltak gnr/bnr 32/29 – Mo hyttefelt

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om oppføring av fritidsbolig som omsøkt. Inkludert godkjenningen er tillatelse til tilkobling til offentlig vannledningsnett, samt stikkledninger til avløpsvann til privat avløpsanlegg.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr og tilknytningsgebyr for tiltakene. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret og tilknytningsgebyret innbetales.
2. Bygningene skal oppføres av tre og skal beises eller males i naturfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur.
3. Søknad om tillatelse til tiltak for sanitærinstallasjoner godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges og at tiltak utføres i henhold til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» vedtatt i Aremark kommunestyre 25.04.2013 med senere endringer. Etter punkt 3.9 kan kommunen kreve innstallering

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

av reduksjonsventil på vanninntaket dersom vanntrykket inn i bygningen overstiger 6 bar, jf tekniske bestemmelser pkt. 2.1.3

4. Før igjenfylling av grøft for utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må VA-ingeniør varsles på telefon 911 20 667 eller på epost til maiken.balder@aremark.kommune.no med kopi til post@aremark.kommune.no. Det må varsles minst 3 arbeidsdager før planlagt igjenfylling. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.
5. Tiltaket må ikke påføre skade på Energiverkets kabel- og ledningsnett.
6. Der VA-trase går over annens eiendom skal det foreligge grunneieravtale.
7. Det må monteres stoppekran på vannledning.
8. Fremmedvann som takvann og dreisvann skal ikke kobles på avløpsanlegget.
9. Ledninger fra fritidsbolig til avløpsrenseanlegg skal være av plast/PVC. De skal legges og være i forskriftsmessig stand/vanntette, dette med hensyn til inn og utlekking av fremmedvann.
10. Avløpsanlegget skal ha forskriftsmessig lufting over tak.
11. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
12. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest med sluttført gjennomføringsplan når tiltaket er utført.
13. Målsatt kart som viser utvendig VA-anlegg slik det er utført må sendes inn til kommunen. FDV må overleveres til tiltakshaver.
14. Det må være utstedt ferdigattest eller evt. brukstillatelse av kommunen før bygget tas i bruk.
15. Dersom det installeres vannmåler, skal det sendes inn vannmålerskjema til kommunen.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 15.02.2019
- Situasjonsplan datert 21.01.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 20.02.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 23.01.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett datert 15.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Halden rørleggerservice AS datert 06.03.2019
- Gjennomføringsplan datert 12.03.2019
- VA-søknad datert 06.03.2018
- VA-kart datert 21.01.2019
- Bunnledningskart mottatt 06.03.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Mo hyttefelt planidentitet 20080002, eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse.

Relevante bestemmelser for tiltaket er:

Område for fritidsbebyggelse

- a) Arealbruk I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter. Uthus bør bygges i tilknytning til hytta. Anneks/gjestehytte tillates ikke.
- b) Grad av utnyttning %-BYA=25%. Biloppstillingsplasser skal regnes utenom.
- c) Byggehøyder Maks. mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) Plassering Hytter på vestsiden av samlevegger (mot Aspern) har byggegrense mot vann i nåværende hyttevegg. Eventuell utvidelse må skje parallelt med eller vekk fra vannsiden. Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon (jf. punkt h) ikke skades.
- e) Utforming av bebyggelsen Bygningene skal tilpasses terrenget ved at hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene og husets lengderetning.

Bygningene skal oppføres av tre og skal beises eller males i naturfarger. Bestemmelser for farger gjelder også for vinduer, vindskier, listverk, tak og grunnmur. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke.

Hytta må plasseres slik at den ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler eller skjemmende sprengningsarbeider. Eventuelle terrasser skal tilpasses bygningen og terrenget. Tomten må utformes som naturtomt.

Fasadelengder bør ikke overstige 10 meter. Tilbygg og uthus bør legges parallelt med eller vekk fra vassdraget.

Grunnmur og/eller peler for bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m over planert terreng.

Tak skal utformes som saltak med takvinkel 22 - 30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Det tillates ikke oppført nye hytter eller tilbygg som gjør at samlet bruksareal for hytte og eventuelle uthus overskrider 95 kvm. Bruksareal for uthus skal ikke overskride 15 kvm.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av fritidsbolig med bebygd areal (BYA) på 115,4 m² og bruksareal (BRA) på 94,8 m². Fritidsboligen har en gesimshøyde på 2,95 meter og en mønehøyde på 5,49 meter. Fritidsboligen har en hems uten målverdigareal.

Fritidsboligen søkes utført med saltak med vinkel på 25 grader. Fasadetegninger viser at fritidsboligen føres opp i tre. Det forutsettes at fritidsboligen beises eller males i naturfarger i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Tiltakshaver har søkt personlig ansvarsrett som selvbygger, og har krysset av for at han skal bruke egen utdanning og praksis, samt innleid foretak. Tiltakshaver står som selvbygger med ansvar for alle oppgaver unntatt innvendig og utvendig VA-arbeider., som Halden Rørleggerservice AS står for. Tiltakshaver har lagt med ulike bevis på kvalifikasjoner, og bygningsmyndigheten godkjenner med dette at tiltakshaver kan stå som selvbygger.

Eiendommens areal

Tomta har et areal på 1 411,2 m². Tomten bebygges med 115,4 m² BYA. Dette gir en grad av utnytting på 8,2 % - BYA.

Byggetomten, beliggenhet og høydeplassing

Høydeplassingene defineres som overkant gulv + 117,4 moh.

Etter reguleringsplanen skal hovedmøneretningen legges parallelt med høydekotene. Omsøkte plassing er i tråd med reguleringsplanen.

Vann- og avløp

Tiltaket omfatter tilkobling til offentlig vannledningsnett og privat avløpsanlegg for Mo hyttefelt. Det private avløpsanlegget for 18 hytter på Mo hyttefelt ble godkjent i sak 11/472 datert 30.09.2014. Det private avløpsanlegget har gyldig utslippstillatelse datert 10.03.2011, sak 10/313. Vilkår som er satt i utslippstillatelsen og vedtaket om legging av ledningene må følges.

Det viktig at arbeidene utføres på en slik måte at det ikke blir stygge sår i terrenget etter gjennomføring. Grøft må tilbakefylles med stedlige masser slik at terrenget reetableres så raskt som mulig.

Før igjennomføring av grøft for utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må VA-ingeniør varsles på telefon 911 20 667 eller på epost til maiken.balder@aremark.kommune.no med kopi til post@aremark.kommune.no. Det må varsles minst 3 arbeidsdager før planlagt igjennomføring. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.

Vannmåler

Om det installeres vannmåler må det umiddelbart sendes inn dokumentasjon til kommunen, bilde av vannmåler og vannmåleskjema. Eier betaler etter forbruk fra den 1. i måneden etter at vannmåler er installert og skjemaet registrert mottatt hos kommunen. Fram til skjemaet er registrert betaler eier for forbruk uten måler på vann og avløp. Innbetalte avgifter tilbakebetales ikke dersom dette skyldes at vannmålerskjema ikke er innsendt.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver.

Gebyr

Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-1 fritidsbolig: **kr. 21 300,-**

Tilkoblingsgebyr for vann med mva: **kr. 18 750,-**

Sum: kr. 40 050,-

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
HALDEN RØRLEGGERSERVICE AS Repslagergata 6



TØMRER SVEIN TORE AS

Furuvarpveien 2
1765 HALDEN

Vår ref:
2019/87-803/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
10.04.2019

Tiltakshaver: Morten André Lund, Knausen, 1798 Aremark	
Tiltakets art: Tilbygg til enebolig	Bruksareal: 182,6 m ²
Ansvarlig søker: TØMRER SVEIN TORE AS, Furuvarpveien 2, 1765 HALDEN	Gnr/bnr: 18/74

Tillatelse til tiltak - nytt tilbygg gnr/bnr 18/74

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om tilbygg til enebolig.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 23.02.2019

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

- Situasjonsplan datert 02.12.2018
- Gjenpart av nabovarsel mottatt 25.02.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 05.12.2017
- Gjennomføringsplan datert 11.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Tømrer Svein Tore AS datert 13.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Park og anlegg AS datert 07.02.2019
- Søknad om ansvarsrett 17.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra F. Jørgensen AS datert 02.02.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Sverre Caspersen AS datert 11.02.2019
- Nabosamtykke datert 06.01.2019

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket

Foretak	Sentral godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Tømrer: Svein Tore AS Org: 915 166 431	Ja	SØK:	Søkerfunksjon	1
		PRO/UTF:	Prosjektering av alle arbeider unntatt sanitær, sprenging og grunnarbeider (der det er andre foretak)	1
F. Jørgensen AS Org: 952 183 726	Ja	PRO/UTF:	Sanitæranlegg	1
Park og anlegg AS Org: 98 382 955	Ja	PRO/UTF:	Spredning og grunnarbeider	1
Sverre Caspersen AS Org: 881 868 652	Ja	KONT:	Kontroll av våtrom	1

Park og anlegg har søkt om ansvarsrett for prosjektering av sprenging og gravearbeider. Etter § 11-3 må foretaket ha fag- eller svennebrev for å kunne stå ansvarlig utførende i tiltaksklasse 1. Dette foreligger ikke. Etter byggesaksforskriften (SAK) § 11-4 sjette ledd, kan foretak som ikke oppfyller formalkravene til utdanning og praksistid ikke erklære ansvaret. For arbeider i tiltaksklasse 1 kan kommunen etter søknad godkjenne at foretak som ikke oppfyller formalkravene påtar seg ansvarsrett. Dette kan skje i to tilfeller, enten blir kravet til praksis redusert for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende ved relevant utdanning, eller så kan kravet til utdanning reduseres ved relevant praksis av lengre varighet og god kvalitet. Park og anlegg AS har bred erfaring innen feltet, og ansvarsretten blir derfor godkjent.

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Arebekken hytteområde, og eiendommen er avsatt til boligformål.

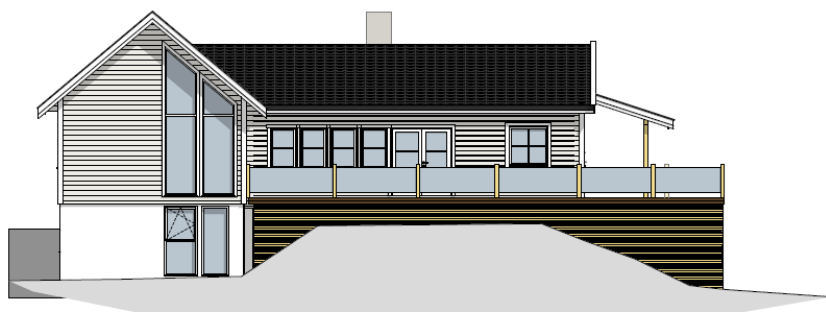
Relevante bestemmelser for tiltaket er:

- *2.2.3 Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 8,5 m. Gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng skal være maks 6,5 m. Synlig grunnmur skal være maksimalt 1,2 m. over ferdig planert terreng.*
- *3.1.2 Områdene for boligbebyggelse, skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med garasje/carport, uthus og bod.*

- 3.1.3 Tillatt bebygd areal for boligtomter, (BYA) kan maksimalt være 20 % og uten særlig begrensning av bruksareal.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som utvidelse av bolig mot nord. Tilbygget vil øke boligen bruksareal (BRA) med 182,6 m² og 95,7 m² bebygd areal (BYA). Mønehøyden blir 6,48 meter, og gesimshøyden blir 4,15 meter. Kjelleren vil ha en takhøyde på 2,4 meter og vil inneholde ganger, boder og to oppholdsrom. De to oppholdsrommene er fysisk avskilt fra resten av kjelleren. Første etasje vil ha en takhøyde på 2,42 meter og vil inneholde tre soverom, gang, bad og vaskerom. Tilbygget innebærer også en ombygging av eksisterende soverom og bad på ca. 30 m². Loftet vil en takhøyde på 2,12 meter og vil inneholde hems.



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Nord

Eiendommens areal

Tomta har et areal på 1 777 m². Etter utvidelse vil tomten være bebygd med 316 m², dette gir en grad av utnyttning på 17,81 % - BYA.

Byggetomten, beliggenhet og høydeplassering

Eksisterende terreng er definert på kote + 117 moh. Overkant gulv i første etasje i tilbygget er +118 moh.

Tilbygget plasseres 3,3 meter fra naboeiendommen gnr. 18 bnr. 36. Det foreligger samtykke.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke merknader.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet.

Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er, i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-5 Utvidelse av bolig over 50 m² med mangler: **Kr: 14 875 ,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
Morten André Lund Knausen



Delegert vedtak

Vedtak nr 8/19
Delegert TEKN

RUNE TALBERG RØRLEGGER AS

Guslunkroken 20
1747 SKJEBERG

Vår ref:
2019/36-847/2019

Saksbehandler:
Maiken Balder

Dato:
12.03.2019

Tiltakshaver: Ivar Johan Thorstensen, Skavhaugen 16, 1747 Skjeberg
Tiltakets art: Tilknytning til kommunalt vann- og avløpsledning via privat samleledning– gnr/bnr/fnr – 55/1/55
Ansvarlig søker: Rune Talberg Rørlegger AS, Guslunkroken 20, 1747 Skjeberg

Melding om delegert vedtak

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden om tilknytning til kommunalt vann- og avløp – gnr/bnr/fnr -

1. Søknad om tillatelse til tiltak mottatt 14.02.2019 for sanitærinstallasjoner godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges og at tiltak utføres i henhold til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» vedtatt i Aremark kommunestyre 25.04.2013 med senere endringer. Etter punkt 3.9 kan kommunen kreve innstallering av reduksjonsventil på vanninnlegget dersom vanntrykket inn i bygningen overstiger 6 bar, jf tekn. best. pkt. 2.1.3
2. Før igjenfylling av grøft må teknisk drift varsles på telefon 69 19 96 00 eller 911 20 667 legging av utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes.
3. Tiltaket må ikke påføre skade på Energiverkets kabel- og ledningsnett.
4. Der trase går over annens eiendom skal det foreligge grunneieravtale.
5. Eksisterende avløpsanlegg skal saneres. Det skal tømmes av kommunens tømmefirma og graves opp. Alternativt skal det tømmes, frakobles og fylles med singel.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

6. Det må monteres stoppekran på vannledning. Stoppekran og tilbakeslagsventil på trykkavløpsledningen. Stakepunkt på selvfallsledning.
7. Overvann, reint drens-/takvann, kan ikke ledes inn i spillvannsledningen.
8. Rune Talberg Rørlegger AS godkjennes for omsøkte ansvarsområder.
9. Ved endring av ansvarsforhold må det sendes inn søknad til kommunen.
10. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er utført.
11. Riktige kart, beskrivelse og tegninger av va-anlegg må sendes inn til kommunen. FDV må overleveres til tiltakshaver.
12. Det må være utstedt ferdigattest eller evt. brukstillatelse av kommunen før anlegget tas i bruk.
- 13. Dersom det installeres vannmåler, skal det sendes inn vannmålerskjema til kommunen.**
14. Tillatelsen er betinget at tilknytningsgebyr innbetales.

Saken refereres i plan- og utviklingsutvalget.

Saksutredning:

Tiltaket omfatter tilkobling av vann- og avløpsledning (spillvann) fra eksisterende bebyggelse til kommunalt ledningsnett.

Det viktig at arbeidene utføres på en slik måte at det ikke blir stygge sår i terrenget etter gjennomføring. Grøft må tilbakefylles med stedlige masser slik at terrenget reetableres så raskt som mulig. Kravliste for tilkobling av privat ledning til kommunalt ledningssystem i Aremark kommune må etterfølges.

Overvannet kan ikke ledes inn i spillvannsledningen. Overvannsledning internt på tomt er fritatt søknad til kommunen. Overvannet (reint tak- drensvann) kan slippes til terreng der dette er hensiktsmessig, men kan ikke ledes inn på nabetomt eller eiendom.

Det er ikke varslet naboer og dette er ikke nødvendig for dette tiltaket. Grøfting er ikke søknadspliktig.

Før igjenfylling av grøft må teknisk drift kontaktes på telefon 69 19 96 00 eller 911 20 667 for besiktigelse av utvendig vann- og avløpsledning. Må avtales minimum 24 timer før, gjelder kun ukedager.

Naturmangfoldsloven

Kommunen har vurdert inngrepet i forhold til naturmangfoldsloven og det er ingen registreringer av sjeldne planter eller naturtyper for det aktuelle området.

Forurenset grunn

Det er ikke kjent til forurenset grunn i området, men hvis det oppdages forurensing i grunnen må arbeidet stanses og dette behandles videre i samsvar med forurensingsforskriften. Forurensete masser må behandles som avfall og evt. kan det utarbeides en tiltaksplan.

Kulturminner i grunnen

Det er viktig at den ansvarlige for byggingen merker seg meldeplikten etter kulturminneloven § 8. Dersom det under arbeidets gang oppdages automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, annet ledd.

Det foreligger gjennomføringsplan datert 14.0.2019. Denne bekrefter med datohenvisning at det foreligger samsvarserklæring for prosjekteringen, som bekrefter at det ikke er gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi igangsettingstillatelse.

Rune Talberg Rørlegger AS, org.nr 916 715 080 søker ansvarsrett for SØK, PRO, UTF for utvendig spillvannsledning i tiltaksklasse 1.
Foretaket har sentral godkjenning 23.11.2021 og denne omfatter utførelse av sanitærinstallasjoner i kl. 1.

Det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er ferdig utført. Tegninger, kart og beskrivelse av va-anlegget må sendes inn til kommunen. FDV dokumentasjon må være overlevert til tiltakshaver.

Kommunen må ha utstedt brukstillatelse før anlegget tas i bruk. Ferdigattest kan utstedes når det ikke er feil eller mangler ved tiltaket og dette er dokumentert på slutført gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Tilknytningsgebyr for vann og avløp

Tilknytningsgebyr for vann og avløp gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 13.12.2018.

Tilknytningsgebyr for vann er fakturert og betalt i 2016.

For denne saken beregnes gebyret slik

Tilknytningsgebyr for avløp: kr 43.750,-

Sum: kr 43.750,-

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no
Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Maiken Balder
VA-ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
Ivar Johan Thorstensen Skavhaugen 16

Vedlegg
1 21.11.17. Brukerveiledning LPS stasjoner, samlet



Tore Aksel Voldberg

Skøyen Hovedgaard, Prinsessealleen, 0276 Oslo
0276 Oslo

Vår ref:

2019/100-850/2019

Saksbehandler:

Martine Hakelund Hansen

Dato:

20.03.2019

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN KRAV OM ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Tiltakshaver: Tore Aksel Voldberg, Skøyen Hovedgaard, Prinsessealleen, 0276 Oslo, 0276 Oslo	
Tiltakets art: Tilbygg til driftsbygning- BYA 620 m ²	Eiendom: 32/10

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 godkjennes søknaden om tilbygg til driftsbygning.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.
2. Tiltakshaver ivaretar forskriftenes krav til brannsikkerhet.

Den som utfører eller lar utføre arbeidet skal påse at arbeidet ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningsavfall må sorteres og deponeres på godkjent avfallsplass.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen gjelder i 3 år. 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.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad datert 07.01.2019

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 04.03.2019
- Situasjonsskart datert 05.03.2019

Saksopplysninger

Planstatus

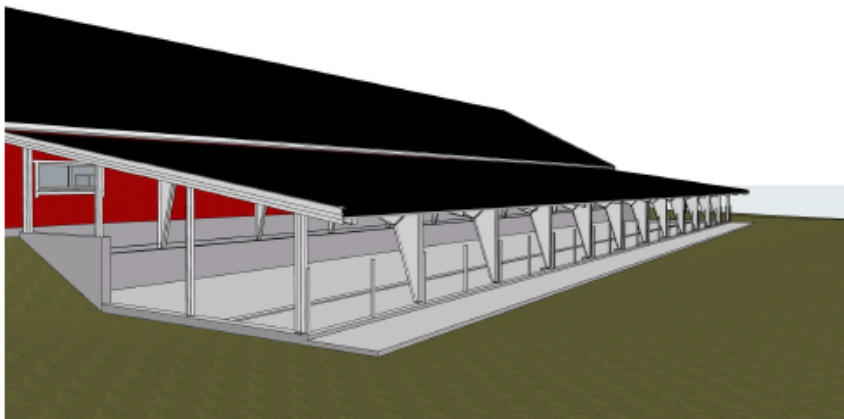
Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark 2007-2019 og ligger i et område avsatt til landbruks-natur- og friluftsområde der spredt boligbebyggelse er tillatt.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av tilbygg til driftsbygning med bebygd areal (BYA) på 720 m². Tilbygget blir på fasade mot vest, og vil bli 60 meter langt, og 12 meter bredt. Låven er i dag 75,6 meter lang. Gesimshøyden blir 3 meter.

Etter pbl. § 23-1 siste ledd kan kommunen unnta krav om ansvarsrett der det er klart unødvendig. I denne saken mener vi at det ville være klart unødvendig å kreve ansvarlig foretak, da dette er et enkelt tiltak. Tiltaket blir et åpent tilbygg, og skal ikke kles eller isoleres.

Det forutsettes at tiltakshaver ivaretar forskriftenes krav til brannsikkerhet ved gjennomføring av tiltaket.



Beliggenhet og høydeplassering

Tilbygget bygges inntil eksisterende driftsbygning, og er tilpasset terrenget.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Forurensningsforskriften

I henhold til kommunens forurensningskart er det ikke registrert grunnforurensning på eiendommen. Dersom det under graving/grunnarbeider oppdages olje, kjemikalier, unormal lukt, forskjellige rivningsmasser, søppel eller at utførende kjenner kvalme, hodepine eller annet ubehag skal arbeidene stanses og forurensningsmyndigheten varsles omgående.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene arealplan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Ansvar

Det søkes om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4. 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.

Ferdigattest

Søknadpliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

Alminnelig driftsbygning i landbruket: **kr. 13 900,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



MURMESTERNE HAUGEN

Valhall 1
1782 HALDEN

Vår ref:
2019/111-856/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
01.04.2019

Tiltakshaver: Tom Heyerdahl	
Tiltakets art: Rehabilitering av pipe	
Ansvarlig søker: Muremester Haugen	Gnr/bnr: 72/1

Tillatelse til tiltak - rehabilitering av pipe - gnr/bnr 72/1 - Kilen 100

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om rehabilitering av pipe.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

- Søknad om tillatelse datert 04.03.2019
- Situasjonsplan mottatt 04.03.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Murmester Haugen datert 04.03.2019
- Gjennomføringsplan datert 04.03.2019
- Monteringsanvisning for rehabilitering av piper mottatt 04.03.2019
- Mesterbrev, monteringsbevis, diplom og kursbevis mottatt 04.03.2019
- Opplysninger om erfaring mottatt 21.03.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark 2007-2019, og er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål med spredt boligbebyggelse. Boligen er SEFRAK-registrert. Tiltaket er kun innvendig og berører derfor ikke hensyn SEFRAK skal ivareta.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som rehabilitering av pipe. Det trekkes et nytt Ø 200 foringsrør innvendig i eksisterende teglsteinspipe.

Murmester Haugen har vedlagt blant annet mesterbrev og monteringsbevis som sannsynliggjør at foretaket tilfredsstiller kravene til kompetanse for å stå for prosjekteringen i tiltaksklasse 1, jf. SAK §11-3. Etter § 11-3 må foretaket ha fag- eller svennebrev for å kunne stå ansvarlig utførende i tiltaksklasse 1. Dette foreligger ikke. Etter byggesaksforskriften (SAK) § 11-4 sjette ledd, kan foretak som ikke oppfyller formalkravene til utdanning og praksistid ikke erklære ansvaret. For arbeider i tiltaksklasse 1 kan kommunen etter søknad godkjenne at foretak som ikke oppfyller formalkravene påtar seg ansvarsrett. Dette kan skje i to tilfeller, enten blir kravet til praksis redusert for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende ved relevant utdanning, eller så kan kravet til utdanning reduseres ved relevant praksis av lengre varighet og god kvalitet. Erklæringen om ansvarsrett blir sett på som en søknad om ansvarsrett fordi det ligger ved diverse bevis på utdanning og kompetanse. Murmester Haugen viser til relevant kompetanse og erfaring fra liknende tiltak. Ansvarsretten blir derfor godkjent.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-6-9 søknadspliktig endring av pipe **Kr: 2 200,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
Tom Heyerdahl Kilen 102



Delegert vedtak

Vedtak nr 11/19
Delegert TEKN

TOTALBYGG GRZEGORZ ZBIGNIEW POLAK

Svinesundsveien 2
1781 HALDEN

Vår ref:
2019/152-1190/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
10.04.2019

Tiltakshaver: Terje Haugen Andersen, Slevik Platå 17, 1622 Gressvik	
Tiltakets art: Rehabilitering av pipe	
Ansvarlig søker: TOTALBYGG GRZEGORZ ZBIGNIEW POLAK, Svinesundsveien 2, 1781 HALDEN	Gnr/bnr: 71/10/20

Tillatelse ett trinn -rehabilitering av pipe - gnr/bnr/fnr 71/10/20 - Våla 6

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden om rehabilitering av pipe.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

- Søknad om tillatelse datert 19.03.2019
- Situasjonsplan datert 19.03.2019
- Gjennomføringsplan datert 19.03.2019
- Erklæring om ansvarsrett datert 19.03.2019
- Monteringsbeskrivelse mottatt 19.03.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark kommune 2007-2019, og er avsatt til LNF-område. Tiltaket fører ikke til endring som på noen måte kan komme i konflikt med hensynene bak LNF-formålet.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som rehabilitering av pipe. Nytt Ø 180 mm foringsrør trekkes innvendig i eksisterende pipe.

Nabovarsel

Omsøkte tiltak berører ingen naboer. Det er derfor ikke blitt sendt ut nabovarsel jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-7 andre ledd.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-6-9 Søknadspliktig endring av pipe **Kr: 2 200,-**

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
Terje Haugen Andersen Slevik Platå 17



Aremark menighetsråd v/Tore Johansen

Aremarkveien 2282
1798 Aremark

Vår ref:

2019/156-1229/2019

Saksbehandler:

Martine Hakelund Hansen

Dato:

10.04.2019

TILLATELSE TIL TILTAK UTEN KRAV OM ANSVARSRETT

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4.

Tiltakshaver: Aremark menighetsråd v/Tore Johansen, , 1798 AREMARK	
Tiltakets art: Innsetting av to nye vinduer	Søknad mottatt: 21.03.2019
Eiendom: 18/54 – Aremarkveien 2562	

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 godkjennes søknaden om innsetting av to nye vinduer.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret innbetales.

Den som utfører eller lar utføre arbeidet skal påse at arbeidet ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningsavfall må sorteres og deponeres på godkjent avfalls plass.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen.

Bortfall av tillatelse

Tillatelsen gjelder i 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Arbeidet må ikke stå i ro i mer enn 2 år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:

post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

www.aremark.kommune.no

Bank
1050.07.01329

Org.nr
940875560

- Søknad datert 20.03.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 20.03.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader mottatt 20.03.2019
- Situasjonsskart datert 11.03.2019

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark 2007-2019 og ligger i et område avsatt til offentlig bygg.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som fasadeendring, ved at det søkes om å sette inn to nye vinduer med målene 1,2 * 2,1 meter på fasade vest mot sjøen. I tillegg skal panel byttes ut, fra liggende panel i lerk til liggende dobbel falset kledning. Dette er ikke omfattet av tillatelsen, da dette ikke er å anse som søknadspliktig.



Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke merknader.

Bygningsmyndighetens vurdering

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Ansvar

Det søkes om tillatelse til tiltak som kan forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4. 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.

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019 med vedtatt gebyrer for 2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

3-2-4 Andre tiltak etter pbl. § 20-4: **kr. 4 400,-**

Det blir sendt en egen innbetalingsblankett fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



HYTTEBYGG AS

Grimsrød terrasse 12
1786 HALDEN

Vår ref:
2019/203-1570/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
29.04.2019

Tiltakshaver: HYTTEBYGG AS	
Tiltakets art: Oppføring av ny fritidsbolig	
Ansvarlig søker: HYTTEBYGG AS, Grimsrød terrasse 12, 1786 HALDEN	Gnr/bnr: 18/83

Tillatelse til oppføring av ny fritidsbolig- gnr/bnr 18/83 - Kirkeng Nordre

TILLATELSE - ETT TRINN

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.12.2016, sak 64/16.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-2 godkjennes søknaden for oppføring av ny fritidsbolig med bebygd areal (BYA) på 83,1 m² og bruksareal (BRA) på 69,61 m² som omsøkt.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et eget behandlingsgebyr og tilknytningsgebyr for tiltaket. Tillatelsen er betinget av at behandlingsgebyret og tilknytningsgebyret innbetales.
2. Søknad om tillatelse til tiltak for sanitærinstallasjoner godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges og at tiltak utføres i henhold til «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp» vedtatt i Aremark kommunestyre 25.04.2013 med senere endringer. Etter punkt 3.9 kan kommunen kreve innstallering av reduksjonsventil på vanninntaket dersom vanntrykket inn i bygningen overstiger 6

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276
AREMARK

E-post:
post@aremark.kommune.no

Telefon
69 19 96 00

Bank
1050.07.01329

www.aremark.kommune.no

Org.nr
940875560

- bar, jf tekniske bestemmelser pkt. 2.1.3. Det er krysset av for nei på reduksjonsventil, men dette må vurderes før det konkluderes at det ikke er behov for slik ventil.
3. Kravliste for tilkobling av privat ledning til kommunalt ledningssystem i Aremark kommune må etterfølges.
 4. Før igjenfylling av grøft for utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må VA-ingeniør varsles på telefon 911 20 667 eller på epost til maiken.balder@aremark.kommune.no med kopi til post@aremark.kommune.no. Det må varsles minst 3 arbeidsdager før planlagt igjenfylling. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.
 5. Tiltaket må ikke påføre skade på Energiverkets kabel- og ledningsnett.
 6. Der VA-trase går over annens eiendom skal det foreligge grunneieravtale.
 7. Det må monteres stoppekran på vannledning.
 8. Fremmedvann som takvann og drensvann skal ikke kobles på avløpsanlegget.
 9. Ledninger fra fritidsbolig til avløpsrenseanlegg skal være av plast/PVC. De skal legges og være i forskriftsmessig stand/vanntette, dette med hensyn til inn og utlekking av fremmedvann.
 10. Avløpsanlegget skal ha forskriftsmessig lufting over tak.
 11. Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang og det må sendes inn søknad om ferdigattest med slutført gjennomføringsplan når tiltaket er utført.
 12. Målsatt kart som viser utvendig VA-anlegg slik det er utført må sendes inn til kommunen. FDV må overleveres til tiltakshaver.
 13. Dersom det installeres vannmåler skal det sendes inn vannmålerskjema og bilde av vannmåler til kommunen. Eget skjema «Melding om montering av vannmåler» finnes på Aremark kommunes hjemmeside. Eier betaler etter forbruk fra den 1. i måneden etter at vannmåler er installert og skjemaet registrert mottatt hos kommunen. Fram til skjemaet er registrert betaler eier for forbruk uten måler på vann og avløp. Innbetalte avgifter tilbakebetales ikke dersom dette skyldes at vannmålerskjema ikke er innsendt.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 10.04.2019
- Situasjonsplan datert 04.02.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 10.04.2019
- Fullmakt for nabovarsel datert 18.02.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 02.04.2019
- Gjennomføringsplan datert 10.04.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Hyttebygg AS datert 10.04.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Odd Dammyr datert 02.04.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Kolås Eftf. AS datert 08.04.2019
- VA-søknad datert 29.04.2019
- VA-kart datert 04.02.2019
- Bunnledningskart datert 08.04.2019

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket

Foretak	Sentral godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Hyttebygg AS	Nei	SØK:	Ansvarlig søker	1
Org nr.992 453 249		PRO/UTF:	Alle som ikke er nevnt i byggesak (utstikking, mur-beting/tømrer/våtrom/ventilasjon)	1
Odd Dammyr	Ja	PRO/UTF:	Grunn/terreng	1
Org nr.970 028 722				
Kolås Eftf. AS	Ja	PRO/UTF:	VVS/sanitær	1
Org nr.837 576 652				

Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kirkeng, Sjøvik, planidentitet 20080001, og er avsatt til fritidsbebyggelse.

Relevante bestemmelser for tiltaket er:

§ 2.3 FRITIDSBOLIGER:

Tillatt maksimalt bebygd areal BYA (omfatter alle bygg på tomta) er BYA= 18%. Det er tillatt å oppføre fritidsbolig, med tilhørende bod. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig naturlig terreng skal maksimalt være 2,8 m, og maksimal mønehøyde 5 m. For bygninger med flatt tak regnes parapet/ høyeste punkt på konstruksjonen, og maksimal byggehøyde over gjennomsnittlig terreng kan da være inntil 3m. Parkering skal skje på egen tomt, og plass skal anvises på situasjonsplan ved byggemelding. Forskrift om utslipp fra spredt bebyggelse i Aremark skal legges til grunn.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av fritidsbolig med bebygd areal (BYA) på 83,1 m² og bruksareal (BRA) på 69,61 m². Fritidsboligen føres opp med saltak. Innsendte tegninger viser en mønehøyde på 4,67 meter og en gesimshøyde på 2,44 meter.

Eiendommens areal

Tomta har et areal på 1 854,8 m². Med en hytte med bebygd areal på 83,1 m², og 36 m² avsatt til parkering, med grad av utnyttning 6,42 % BYA.

Byggetomten, beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen defineres på kote + 121,5 moh topp møne. Området er tilnærmet flatt, slik at det ikke er sendt inn fasadetegninger med fremtidig eller nåværende terrenglinjer.

Vann- og avløp

Tiltaket omfatter tilkobling til offentlig vann- og trykkavløpsnett. På hyttefeltet er det privat VA-anlegg som er tilkoblet det kommunale anlegget. Tillatelsen forutsetter at nødvendige privatrettslige avtaler om påkobling til privat anlegg foreligger.

Det viktig at arbeidene utføres på en slik måte at det ikke blir stygge sår i terrenget etter gjennomføring. Grøft må tilbakefylles med stedlige masser og tilsås slik at terrenget reetableres så raskt som mulig.

Før igjenfylling av grøft for utvendig vann- og avløpsledning kan igangsettes må VA-ingeniør varsles på telefon 911 20 667 eller på epost til maiken.balder@aremark.kommune.no med kopi til post@aremark.kommune.no. Det må varsles minst 3 arbeidsdager før planlagt igjenfylling. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke merknader.

Bygningsmyndighetens vurdering

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. lov om Naturmangfold.

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med gjeldene plan samt øvrig gjeldene regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Tilknytningsgebyr

Tilknytningsgebyr gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2019, men gebyrer for 2019.

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens budsjett fra 2018. Datert 14.12.2018. For denne saken beregnes gebyret slik

3-3-1 Nybygg fritidsbolig: **kr. 21 300,-**
Tilknytningsgebyr avløp med mva: **kr. 43 750,-**
Tilknytningsgebyr vann med mva: **kr. 18 750,-**

Sum Kr: 83 800 ,-

Det blir sendt en egen faktura fra kommunen.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Aremark kommune fortrinnsvis på e-post post@aremark.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Aremark Kommune, Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Martine Hakelund Hansen
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Kopi til:
ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS Stubberudveien 21B



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: M00
Arkivsaksnr: 2018/42-7
Saksbehandler: Line Dalene

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	25/19	23.05.2019
Kommunestyret		20.06.2019

Fastsette prinsipper for fritak fra kommunale gebyrer

Vedlegg

- 1 Søknad om fritak for renovasjonsavgift - feieavgift og slamtømming gnr/bnr 6/25Tinabu
- 2 Søknad om fritak fra renovasjonsavgift

Saksopplysninger

Aremark kommune har i løpet av et år mottatt to søknader om fritak fra kommunale gebyrer.

Den ene fra Camilla Hammergren og den andre fra Turid Kollerød.

Hammergren ber om fritak fra alle kommunale gebyr for sin eiendom gnr/bnr 6/25 på bakgrunn av hyttas stand og bruk, se vedlagt innkomne søknad.

Hammergren ber også om fritak fra eiendomsskatt, men dette behandles i egen klagenemd.

Turid Kollerød ber fritak fra renovasjonsgebyr på gnr/bnr 20/2 som er et utleiehus som skal pusses opp i ca.ett år(se vedlagt innkomne søknad).

Rådmannen ønsker å legge frem saken for Drift- og utvikling og kommunestyret for å få drøftet de prinsipielle sidene i slike saker slik at rådmannen kan behandle slike søknader etter delegert myndighet i samsvar med prinsipper som er vedtatt.

Vurdering

Etter Brann- og eksplosjonsloven med tilhørende Forskrift om brannforebygging, kapittel 4 er kommunen pålagt å foreta feiing og tilsyn av fritidsboliger i tillegg til boliger. Tjenesten skal være selvfinansierende med inntekter fra feie- og tilsynsgebyr. For fritak må det dokumenteres at ildsteder er koblet fra skorsteinen. I bildene Hammergren har sendt inn vises det at dette er tilfellet. Aremark kommune har vært i kontakt med Halden Brannvesen, som forvalter feiing og tilsyn på vegne av Aremark kommune. De mener at den vedlagte dokumentasjonen er god nok

for fritak fra feiing- og tilsynsgebyr, men påpeker at om noen likevel velger å bruke ildstedet etter at fritaket er gitt skjer dette på eget ansvar og vil selv stå med ansvaret om noe skjer. Kommunens gebyrregulativ sier ingenting om fritak fra feie- og tilsynsgebyret.

Hjemler:

Forurensingsloven

§ 30. Kommunal innsamling av husholdningsavfall m.v, 1.ledd.

Kommunen skal sørge for innsamling av husholdningsavfall. Forurensningsmyndigheten kan i forskrift eller i det enkelte tilfellet pålegge kommunene å innføre ordninger for sortering av avfallet. Et slikt pålegg må baseres på en samlet vurdering av kostnadene dette vil innebære i forhold til de miljøfordeler som oppnås.

§ 34. (avfallsgebyr) 4. og 5. ledd:

Gebyr skal betales av den som eier en eiendom som omfattes av ordning for innsamling av avfall eller tømning av slamavskiller, privet m.v. etter loven her. Dersom eiendommen er festet bort for 30 år eller mer, skal likevel festeren svare gebyret om ikke annet er avtalt. Det samme gjelder når festeren har rett til å få festet forlenget, slik at den samlede festetid blir mer enn 30 år.

Avfallsgebyr med påløpte renter og kostnader er sikret med lovbestemt pant etter panteloven § 6-1. Om renteplikt ved for sen betaling, tilbakebetaling og inndrivelse av avfallsgebyr gjelder reglene i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane §§ 26 og 27 tilsvarende.

Hammergren er ikke påkoblet kommunalt vann eller avløp, men betaler i utgangspunktet for slam. I gebyrregulativet står det følgende om fritak fra slamgebyr: *Gebyret innkreves uavhengig om boligen er bebodd eller ikke. Det kan søkes fritak for boliger som er ubeboelige.* I Halden kommune gir de kun fritak dersom vann inn til boligen er plombert av godkjent rørlegger som sendes inn dokumentasjon til kommunen.

Både Hammergren og Kollerød ønsker fritak fra renovasjonsgebyrene. I gebyrregulativet står det følgende om fritak fra renovasjonsgebyr: *Gebyret innkreves uavhengig om boligen er bebodd eller ikke. Det kan søkes fritak for boliger som er ubeboelige.* I Halden kommune har de noen flere spesifikke prinsipper for fritak fra renovasjonsgebyrene. Det må være gitt dokumentasjon som gir fritak fra feie- og tilsynsgebyr, og fritak for vann- og avløpsgebyr. Halden kommune gir renovasjonsfritak i maks 3 år, etter dette må eier sørge for å søke om nytt fritak. Det er sjeldent Halden kommune gir fritak fra renovasjonsgebyr. Dette fordi gebyret inneholder flere tjenester utover det å få tømt selve søppelbeholderen. Renovasjonsgebyr inneholder blant annet drift av Rokke avfallshåndtering, drift av kommunens returstasjoner og kommunens avfallshåndtering i sin helhet. Derfor bør det i prinsippet ikke være fritak, bare fordi man i en kortere eller lengre periode ikke bruker sin egen søppeldunk.

På grunn av gebyrregulativets formulering når det gjelder vann, avløp og renovasjon, åpner det for spørsmålet om hva som definerer en ubeboelig bolig. Samtidig viser disse to sakene hvor ulike søknadenes bakgrunn kan være og at det trengs noen felles prinsipper for hvordan å behandle saker knyttet til gebyrfritak.

Om Aremark skal bruke de samme prinsippene som Halden så er det ingen av de to søknadene som ligger ved her som oppfyller kravene til å kunne gi fritak fra å betale gebyrene. Hammergren har ikke godkjent plombering av vann og Kollerød har ikke levert noen dokumentasjon på hverken frakopling fra pipa eller plombering av vannet. Basert på Halden sine prinsipper vil ingen av dem kunne slippe renovasjonsgebyr, men Hammergren ville kunne få fritak fra feie- og tilsynsgebyr.

På bakgrunn av disse to sakene og flere henvendelser som kommunen får er det ønskelig at kommunen har et prinsipielt vedtak å vise til i slike saker. Prinsippavklaringen kan brukes til behandling av slike søknader og legges inn i kommunens gebyrregulativ som er en forskrift. Forvaltningsloven §2c definerer forskrift slik: *et vedtak som gjelder rettigheter eller plikter til et ubestemt antall eller en ubestemt krets av personer.*

Professor emeritus Jan Fridthjof Bernt ved Universitetet i Bergen har påpekt ovenfor Kommunal Rapport at en forskrift ikke kan påklages. Kun bruken av forskrifter kan påklages for eksempel kan man ikke klage på satsene satt i gebyrregulativet, men hvordan satsene er brukt i en sak.

Tidligere har kommunen behandlet søknader om fritak strengt. De fleste fritaka som er gitt er gitt for bygg som er langt fra kjørbar vei, små koier som ikke brukes som fritidsboliger eller samlingsbygg eid av lag og foreninger. Det er gitt tidsbegrenset fritak, etter søknad, der bolig/fritidsbolig har brent ned, fritaket er gitt inntil bygget er gjenoppført.

Konklusjon:

For å gi en forutsigbarhet ved behandling av søknader om fritak fra betaling av kommunale gebyrer, foreslår rådmannen at det vedtas kriterier for å kunne få fritak for kommunale gebyrer. Dette for å gi en forutsigbarhet og for å tilstrebe likebehandling av de som søker fritak. Ettersom det er vedtatt samarbeid med Halden kommune på aktuelle områder foreslår rådmannen at Aremark følger de å følge samme prinsippene som Halden kommune har.

For å kunne få fritak fra feiing- og tilsynsgebyr må hjemmelshaver dokumentere at piperøret(ene) er koblet fra. Slik dokumentasjon må inneholde bilder.

For å kunne få fritak fra vann- og avløpsgebyrer må hjemmelshaver dokumentere at godkjent rørlegger har plombert vanninntaket.

For å kunne få fritak fra renovasjonsgebyr må hjemmelshaver få innfridd fritak fra feiing- og tilsynsgebyr, og fritak fra vann- og avløpsgebyr. Fritak gis for maksimalt 3 år av gangen. Når de 3 årene er gått må eier selv sørge for å søke på nytt dersom det er et ønske om fritak for ytterligere en periode.

Det kan gis fritak fra gebyrregulativet når et hus rives av ulike årsaker, da huset/boligen vil være ubeboelig.

Rådmannens innstilling

Ved søknad om fritak for kommunale gebyrer skal følgende prinsipper legges til grunn:

For å kunne få fritak fra feiing- og tilsynsgebyr må hjemmelshaver dokumentere at piperøret(ene) er koblet fra. Slik dokumentasjon må inneholde bilder.

For å kunne få fritak fra vann- og avløpsgebyrer må hjemmelshaver dokumentere at godkjent rørlegger har plombert vanninntaket.

For å kunne få fritak fra renovasjonsgebyr må hjemmelshaver få innfridd fritak fra feiing- og tilsynsgebyr, og fritak fra vann- og avløpsgebyr. Fritak gis for maksimalt 3 år av gangen. Når de 3 årene er gått må eier selv sørge for å søke på nytt dersom det er et ønske om fritak for ytterligere en periode.

Det kan gis fritak fra gebyrregulativet når et hus rives av ulike årsaker, da huset/boligen vil være ubeboelig.

Rådmannen bes innarbeide disse prinsippene i kommunens gebyrregulativ for neste år og også frem til dette legge overnevnte prinsipper til grunn ved behandling av søknader om fritak.

Fra: Mary Anne Gløboden[Mary.Anne.Globoden@aremark.kommune.no]
Sendt: 01.03.2019 09:42:07
Til: Aremark post[post@aremark.kommune.no]
Tittel: VS: Søknad om fritak for renovasjonsavgift, feieavgift og slamtømming gnr 6 br nr 25 Tinabu

Fra: Camilla Hammergren [mailto:camillahammergren@mac.com]
Sendt: 28. februar 2019 21:54
Til: Mary Anne Gløboden <Mary.Anne.Globoden@aremark.kommune.no>
Emne: Fwd: Søknad om fritak for renovasjonsavgift, feieavgift og slamtømming gnr 6 br nr 25 Tinabu

Hei,
Jeg viser til nedenstående og ber om en bekreftelse på at søknaden min er mottatt, og gjerne når jeg kan forvente en avgjørelse.
Hilsen Camilla Hammergren

Videresendt melding:

Fra: Camilla Hammergren <camillahammergren@mac.com>
Emne: RE: Søknad om fritak for renovasjonsavgift, feieavgift og slamtømming gnr 6 br nr 25 Tinabu
Dato: 30. januar 2019 kl. 15:53:59 CET
Til: Aremark post <post@aremark.kommune.no>, Berit Skibenes <berit.skibenes@aremark.kommune.no>

Hei,
Jeg viser til denne søknaden av 12.11.2018. Jeg har ikke mottatt verken foreløpig eller endelig svar fra Aremark kommune. Nå har jeg mottatt nok en faktura på disse avgiftene, med forfall 20.02.2019. Kan jeg be om at noen tar tak i saken og fatter et vedtak som jeg eventuelt kan påklage i det minste?
Med hilsen
Camilla Hammergren

Videresendt melding:

Fra: Camilla Hammergren <camillahammergren@mac.com>
Emne: Søknad om fritak for renovasjonsavgift, feieavgift og slamtømming gnr 6 br nr 25 Tinabu
Dato: 12. november 2018 kl. 20:26:17 CET
Til: Aremark post <post@aremark.kommune.no>

Hei,
Jeg viser til tidligere søknad om fritak for kommunale avgifter, og avslaget på denne. I vedtaket fremgår at jeg kan søke igjen men at det da må fremgå at ildstedet er demontert og at vanntilførsel er avstengt. Oversender derfor bilder som dokumenterer dette. Strømabonnementet er sagt opp slik at vannpumpen ikke fungerer, røykrøret er koplet fra. Legger også ved bilde av selve pipen. Faktura med terminforfall 20.11.2018 er lagt til betaling, men jeg søker herved med dette fritak for ytterligere avgifter for et hus som ikke er i bruk og tjenester jeg ikke mottar.
Med hilsen



25. jan. 2018 kl. 09:24 skrev Aremark post <post@aremark.kommune.no>:

Hei,

Bekrefter at din søknad er mottatt av Aremark kommune og vil bli lagt til rett saksbehandler. Din forespørsel om klageinstans for eiendomsskattberegning er videresent økonomiansvarlig Mathias Gundersen.

Mvh post/arkiv Aremark kommune
Mary Anne Gløboden

Fra: Camilla Hammergren [<mailto:camillahammergren@mac.com>]

Sendt: 22. januar 2018 20:28

Til: Aremark post <post@aremark.kommune.no>

Kopi: Berit Skibenes <berit.skibenes@aremark.kommune.no>

Emne: Søknad om fritak for renovasjonsavgift, feieavgift og slamtømming
gnr 6 br nr 25 Tinabu

Hei,

Jeg viser til kontakt med saksbehandler Berit Skibenes som i fbm oppdatering av kart og innkreving av eiendomsskatt informerer om at jeg nå, i tillegg til eiendomsskatt og formueskatt, vil blir fakturert for:

·	Feieavgift for hytte	kr.	843.-
(inkl.mva)	(Forskrift om brannforebygging pålegger kommunene å feie fritidsboliger på lik linje med boliger. Innført i Aremark 2017)		
·	Renovasjon	kr.	2750.-
(inkl.mva)	(Halvårig tømming)		
·	Slamtømming	kr.	2343.75
(inkl.mva)	(Fordi dere har tett tank/slamavskiller)		

Jeg søker med dette om fritak for disse avgiftene og ber om at søknaden oversendes rett avdeling i Aremark kommune, da Skibenes ikke spesifiserer hvilken del av kommuneadministrasjonen som behandler slike søknader.

Begrunnelsen for søknaden er at hovedhytta er angrepet av sopp slik at den ikke kan brukes til overnatting, og vi har heller ikke brukt det som fritidsbolig siden 2014.

Senger mv er fjernet fra huset våren 2015. Huset er satt opp med materialer fra 2 tidligere husmannsplasser og ble på nitten søttitallet taksert som kondemnabelt.

Vi har hatt mange kvaler rundt denne eiendommen, som er arvet, og hatt tvil om den bør oppgraderes eller avhendes. Slik tomta er liggende i skogen under høyspent elektrisk spenn, har vi konkludert med at det ikke er forsvarlig å holde eiendommen som en fritidsbolig. Vi har derfor kun tatt dagsturer til Tinabu de siste 3-4 år. Vannanlegget har ikke vært koplet på disse årene, ei heller har tanken eller peisovnen vært i bruk. Av grunner som ikke er rasjonelle har vi opprettholdt strømforsyning til eiendommen, men vi er nå klare til å avvikle den.

Det synes oss på denne bakgrunn urimelig å skulle betale avgifter for tjenester som er overflødige. Dersom Aremark kommune har retningslinjer for hva som defineres som et hus som ikke er i bruk, og jeg ikke ved denne saksfremstillingen viser Tinabu som nettopp det (ikke i bruk) ber jeg om at det klargjøres for meg slik at huset også formelt avvikles.

Til orientering tilføyes at jeg også fremmer en klage på fastsettelsen av eiendomsskatten for gnr 6 br nr 25 med bakgrunn i tomtas beliggenhet og bygningsmassens beskaffenhet. Jeg forutsetter at det ikke vil gjøres gjeldende noen klagefrist, all den tid jeg skulle vært informert om beslutningen fattet av Aremark kommune i 2013 men først gjøres kjent med dette nå. Jeg ber med dette om å få oppgitt kontaktinformasjon til rett klageinstans for eiendomsskattberegning i Aremark kommune.

Med hilsen Camilla Hammergren

Fra: Turid Kollerød[t.kollerod@hotmail.no]
Sendt: 07.03.2019 19:54:50
Til: post@aremark.kommune.no[post@aremark.kommune.no]
Tittel: Renovasjon

Hei.

1.3.19 flyttet leieboer fra Kollerødveien 1, en utleieenhet som tilhører gården Kollerød. I forbindelse med eiendomsoverdragelse til neste år vil ikke huset bli leid ut resten av året da det skal pusses opp til høsten. Jeg ber om å slippe renovasjon inntil huset er utleid neste gang.

Hilsen Turid Kollerød
Kollerødveien 3
Tlf. 90 61 12 46

Sendt fra min iPad



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	26/19	23.05.2019
Kommunestyret		

Klagebehandling - reguleringsplan for Fangekasa misjonscenter

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse Fangekasa Misjonscenter - til egengodkjenning
- 2 Reguleringsbestemmelser Fangekasa Misjonscenter Rev18februar2016
- 3 REGULERINGSPLAN Fangekasa-RevA
- 4 Samlet saksframstilling - godkjenning av plan
- 5 Innkomne_klage_26.05.2016
- 6 Klagebehandling_saksframlegg_DUV_29.06.2017
- 7 Klagebehandling_vedtak_DUV_29.06.2017
- 8 Klagebehandling_saksframlegg_DUV_30.06.2016
- 9 Klagebehandling_vedtak_DUV_30.06.2016
- 10 2005_01_Bestemmelser
- 11 2005_01_Plankart
- 12 Utsnitt_kommunesplanens arealdel

Saksopplysninger

28.04.2016 ble en reguleringsplan for Fangekasa misjonscenter vedtatt av kommunestyret (KS sak 14/16). Den ble påklaget av fire naboer 26.05.2016. Klagen ble behandlet i drifts- og utviklingsutvalget (DUV) 30.06.2016 hvor saken ble det ble vedtatt utsatt for befaring i august. Befaringen ble ikke utført før 1.09.2016, og saken kom ikke opp til behandling i DUV igjen før 29.06.2017.

DUV fattet følgende vedtak i sak 24/17: *Klagen tas til følge. Drifts- og utviklingsutvalget finner grunn til å endre planen da støyforholdene ved områdene C10 og UH6 ikke var tilstrekkelig belyst ved behandlingen av planen. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.*

Denne saken er ikke riktig behandlet da kommunestyret ikke har behandlet og fattet en avgjørelse i klagesaken. Det er organet som fattet vedtaket som skal behandle klagen, jfr

Forvaltningsloven §28. Dette er for at det organet som fattet vedtaket skal ha en mulighet til å vurdere eventuelle nye opplysninger som fremkommer av klagen og om ønskelig endre sitt tidligere vedtak. Dermed er det kommunestyret som må behandle klager på deres godkjenning av reguleringsplaner.

Kommunestyret kan se på DUV's behandling som en uttalelse til saken, men det er kommunestyret som fatter endelig beslutning om videre behandling om klagen skal realitetsbehandles eller avvises. En realitetsbehandling kan innebære at planen vedtas sendt tilbake til forslagsstiller ved at klagen tas helt eller delvis til følge. Kommunestyret kan også vedta at klagen ikke tas til følge. Da går saken til Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Alle behandlingene av klagesaken ligger vedlagt. Det samme gjør vedtatte plandokumenter.

Vurdering

Denne reguleringsplanen ble vedtatt i mars 2016 og ble påklaget innen klagefristen gikk ut. Etter DUVs vedtak ble fattet i 29.06.2017 om at saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling har det ikke skjedd noe i saken annet enn at forslagsstiller har fått kopi av vedtaket 03.07.2017. Dette skyldes at det har vært en utskifting i administrasjonen. Forslagsstiller eller klagende parter har heller ikke henvendt seg til kommunen i saken så vidt rådmannen vet.

Om kommunestyret mener at vedtaket fra DUV skal følges opp, så må kommunestyret selv fatte vedtak om dette. I så fall bør kommunestyret gjøre noen presiseringer på hva de ønsker gjort i denne saken.

Dersom det er ønskelig å ta klagen til følge helt eller delvis, og dette innebærer at støyforholdene/-konsekvensene skal belyses bedre må saken sendes tilbake til forslagsstiller ettersom dette er en privat plan. Forslagsstiller vil nok bruke konsulenthjelp for å svare opp behovet for ytterligere utredninger annet enn hva som fremkommer i planen fra før. En slik endring innebærer også at planen må sendes på høring på nytt.

Hvilke funn en støyundersøkelse viser vil naturlig nok påvirke hvor store endringer som må gjøres i plandokumentene i forkant av en ny høring.

Det ble vedtatt en reguleringsplan for Fangekasa i 2005. I denne planen er det i omtalte område satt av til hytteformål. Det samme ble gjort i kommuneplanens arealdel, se vedlagt utsnitt. Arealdelen ble vedtatt i 2009 og i den står det presisert at reguleringsplanens som forelå for Fangekasa vil bli gjeldende over arealdelen.

Dette betyr at om den nye planen fra 2015 blir innskrenket i nordenden, så vil den gamle reguleringsplanen fra 2005 bli gjeldende for området og hytteformålet vil trå inn. For å unngå dette må eventuelt områdene UH6 og C10 i planen fra 2015 gjøres om til grønt formål.

Det fremkommer altså av tidligere behandlinger at forslagsstiller har vurdert dette med eventuelle støyutfordringer og kommunen har ikke funnet grunn til å endre planen på dette punktet. Hvis man anser at alle momenter i klagen har vært vurdert før, kan klagen avvises. Dette er igjen et vedtak som kan påklages. Hvis man velger å realitetsbehandle klagen og man ikke tar klagen til følge sendes saken til Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Rådmannen går ikke ytterligere inn i sakens historikk og tidligere prosesser. Dette fremkommer av vedlagte dokumenter.

Rådmannens innstilling blir lagt frem på nytt slik den har blitt lagt frem ved tidligere behandling av klagen.

Kommunen har vært uheldig med hvor lang tid denne saken har tatt, men kommunen kan ikke av den grunnen nå begynne med saksbehandlingsfeil, derfor må saken til kommunestyret før videre iverksetting av vedtaket.

Rådmannens innstilling

1. Rådmannen finner ikke grunn til å ta klagen fra Bergstrøm og Olavesen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jfr § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Østfold med følgende uttalelse: *Rådmannen vurderer, slik det fremgår av dette saksfremlegget at klagen ikke bør tas til følge.*
3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses



AREMARK KOMMUNE

Planbeskrivelse til detaljreguleringsplan for

FANGEKASA MISJONSSENTER



Datert: 22.10.2015

Revidert: 17.03.2016



Planforslaget er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS

Innholdsfortegnelse**SIDE**

1	SAMMENDRAG	3
2	BAKGRUNN FOR REGULERINGSSAKEN.....	3
2.1	Historisk bakgrunn og beskrivelse	3
2.2	Hensikten med planen	4
2.3	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold.....	4
2.4	Tidligere vedtak i saken	5
2.5	Krav om konsekvensutredning?	5
3	PLANPROSESSEN.....	5
3.1	Forhåndsvarsling	5
3.2	Innkommne innspill.....	5
3.3	Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	6
4.1	Fylkeskommunale planer	6
4.2	Kommuneplanens arealdel	6
4.3	Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet	7
4.4	Tilgrensende plan	7
4.5	Temaplaner/ andre planer av betydning for planarbeidet.....	8
4.6	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	8
5	BESKRIVELSE OG ANALYSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	8
5.1	Beliggenhet.....	8
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
5.3	Stedets karakter	9
5.4	Eiendomsforhold	10
5.5	Landskap og fjernvirkning	10
5.6	Kulturminner og kulturmiljø	12
5.7	Naturverdier	13
5.8	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.9	Landbruk	15
5.10	Trafikkforhold	15
5.11	Barn og unges interesser.....	15
5.12	Universell tilgjengelighet	16
5.13	Teknisk infrastruktur	16
5.14	Grunnforhold.....	18
5.15	Flom og høyder	18
5.16	Støyforhold.....	19
5.17	Luftforurensing.....	19
5.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	20
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	24
6.1	Planlagt arealbruk.....	25
6.2	Parkering	26
6.3	Tilknytning til infrastruktur.....	26
6.4	Trafikkløsning	26
6.5	Videre utbygging.....	26

1 Sammendrag

På vegne av Norsk Luthersk Misjonssamband har Halden Arkitektkontor AS utarbeidet forslag til detaljregulering for Fangekasa Misjonssenter. Dette er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

Planområdet vil overlappes den gamle planen fullstendig, slik at den vil erstattes/ utgå i sin helhet etter at ny plan er vedtatt.

Eiendomsgrensene for 7/19 og 7/20 er benyttet som planavgrensning. Deler av sjøområdet er også tatt med.

En eksisterende boligtomt i nord er etter ønske gitt et tilleggsareal/ tomteutvidelse.



2 Bakgrunn for reguleringsaken

2.1 Historisk bakgrunn og beskrivelse

På slutten av 1970-tallet ble den flotte plassen Fangkasa oppdaget, og den første leiren (dugnadsleir) ble holdt sommeren 1980. Grunneier på Fange Gård ved Carsten Windsvold var med.

Kano-leir ble neste steg på stigen, og kanoene kom fra en båtbygger i Jelsnes i utkanten av Sarpsborg fra predikant Rolf Kristian Skaar i 1981.

Da hadde man bare Rødstua og Låven av fasiliteter. Brønnvannet tok raskt slutt og kommunen ble kontaktet og var imøtekommende. I 1983 ble det gitt grønt lys for vannboring og kommunen var positiv til utslippssøknaden ved et nytt sanitæranlegg /bygg.

Første byggetrinn på servicebygget ble påbegynt på ettvinteren 1984, og innviet senere på sommeren året etter. Offisiell innvielse først i 1986.

Møtetelt ble innviet i 1984, og ble reist hver sommer (til det sprakk og vannet flommet inn 25 år senere).

15 av de små utleiehyttene - som står der til dags dato - ble kjøpt fra en campingplass i Svinndal, men de var uten vann men med strøm. Behovene endret seg, og nye hytter kom på plass på stedet med både vann og strøm, ca.10 hytter ble bygget av Mysen vgs. På slutten av 1994 ble plassen kjøpt av Misjonssambandet fra grunneierne Rigmor og Carsten Windsvold.

I 2001 hadde plassen vokst seg såpass stor at det ble kunngjort igangsatt reguleringsarbeider for området. Dette ble en lang prosess, og reguleringsplanen ble først vedtatt 16.juni 2005.

Service-bygget ble utvidet i 2005 med en spisesal nede og møtesal oppe i 2 etg., samt utvidelse av kjøkken: Dette ble et stort løft for stedet.

Deretter ble det vedtatt bygging av en ny møtehall som erstatning for teltet.

Søknader og arbeider ble igangsatt på høsten 2007, og den nye hallen ble innviet til



bibelcampen 2008 for midlertidig bruk.

Først sommeren 2009 ble hele hallen med alle rom og servicefunksjoner (vakt, kiosk, møterom, lager etc).

2 nye flotte hytter ble bygget på Tomb vgs. og innviet i 2010 (plassert bak hallen i skråningen opp mot Rødstua), og enda 3 store velutstyrte hytter ble levert i 2011 fra samme skole og ble plassert i skråningen over hallen med flott utsikt.

Parkeringsområdet ved veien ble etter hvert for lite, og ble utvidet 2013/14. Det ble i den forbindelse oppdaget at man hadde gått ut over det område som var avsatt i reguleringsplanen, og kommunen varslet derfor at det måtte foretas en revisjon av planen. Disse omreguleringsarbeidene ble startet våren 2015.

2.2 Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet har vært å oppdatere gjeldende reguleringsplan, og tilrettelegge for videre utvikling og bruk av misjonssenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene

Videre har hensikten med reguleringsarbeidet vært å tilrettelegge for en trinnvis og langsiktig utvikling av misjonssenteret, på en så skånsom måte som mulig, tilpasset helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

Planen skal gi plangrunnlag for at byggesaksbehandlingen etter loven vil sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Prosessen skal videre sikre at planlegging og vedtak sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det er lagt vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet her i planbeskrivelsen.

2.3 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller/ tiltakshaver er Norsk Luthersk Misjonssamband, Pb.410 Lundsiden, 4601 Kristiansand S. Juridisk registrering; Org.nr. 938 679 177.

Fangekasa Misjonssenter, Bedriftsregistrering, Org.nr. 985 800 170.

Lokal kontaktperson er Martin Glomsrød

Planarbeidene blir utført av Halden Arkitektkontor AS v./ Siv.ark. MNAL Erlend Eng Kristiansen.

2.4 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende reguleringsplan for Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Tidligere forskrift (FOR-2009-06-26-855) har blitt erstattet av ny forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (FOR-2014-12-19-1726).

Etter §1 skal forsvarsstiller selv vurdere om planen faller inn under forskriften.

§2 angir hvilke planer som alltid skal behandles etter forskriften. Siden detaljplanen er en omregulering av eksisterende plan og etablert virksomhet (misjonssenter/campingplass) kommer ikke § 2d) eller f) (jf vedlegg 1) til anvendelse.

§3 angir hvilke planer som skal vurderes nærmere etter forskriften. Etter vedlegg II skal permanente campingplasser (12d) vurderes etter vedlegg III. Imidlertid er campingplassen med tilhørende anlegg allerede regulert og etablert, og ligger også inn i kommuneplanens arealdel. Ved en gjennomgang i forhold til vedlegg III vil omreguleringen av virksomheten ikke få vesentlig virkning etter punktene a) – q). Tiltaket krever ikke konsekvensutredning. Dette ble fastsatt av Aremark kommune som planmyndighet i oppstartsmøte 15.04.2015.

3 Planprosessen

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort og annonsert 5.mai 2015 i Halden Arbeiderblad og på Aremark kommunes nettside.

Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev datert 30.04.2015 til følgende:

- Fagmyndigheter
- Grunneiere
- Naboer

3.2 Innkomne innspill

Det kom inn 6 innspill til planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Østfold, 02.06.2015
2. Østfold fylkeskommune, 29.05.2015
3. Statens vegvesen, 03.06.2015
4. e-post 26.mai 2015: Fylkeskonservatoren v./ Gjesvold
5. e-post 02.06.2015, NVE
6. Hafslund Nett AS, 31.05.2015

Det er laget et kort sammendrag av disse. Under hvert innspill er det beskrevet hvordan dette er lagt til grunn i planarbeidet.

Dette sammendraget er utarbeidet som eget notat til planen – datert 24.06.2015.

3.3 Medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge

Den kommunale plansaksbehandlingen ivaretar og sikrer barn og unges interesser i planleggingen.

Barne- og ungdomsgruppens representant i styret for Fangekasa Misjonssenter har også deltatt i planprosessen.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Fylkeskommunale planer

Fylkesplan Østfold mot 2050.

Fylkesplanen er vedtatt av fylkestinget 26. februar 2009 og godkjent i statsråd 11.mars 2011.

Omreguleringen/ nyreguleringen er ikke i konflikt med fylkesplanens retningslinjer for energi- og arealbruk, ved å benytte eksisterende infrastruktur, og tilslutte seg ny (nytt avløpssystem planlagt, og vil bli utbygget). Hensynet til estetikk skal ivaretas, og universell utforming legges til grunn. Det er nærturområder og uteoppholdsarealer som gjør området godt egnet til påtenkt formål. Tiltaket bygger opp under satsingen på turist- og opplevelses-tilbudet i kommunen og fylket, også i forhold til Halden-kanalen.

4.2 Kommuneplanens arealdel



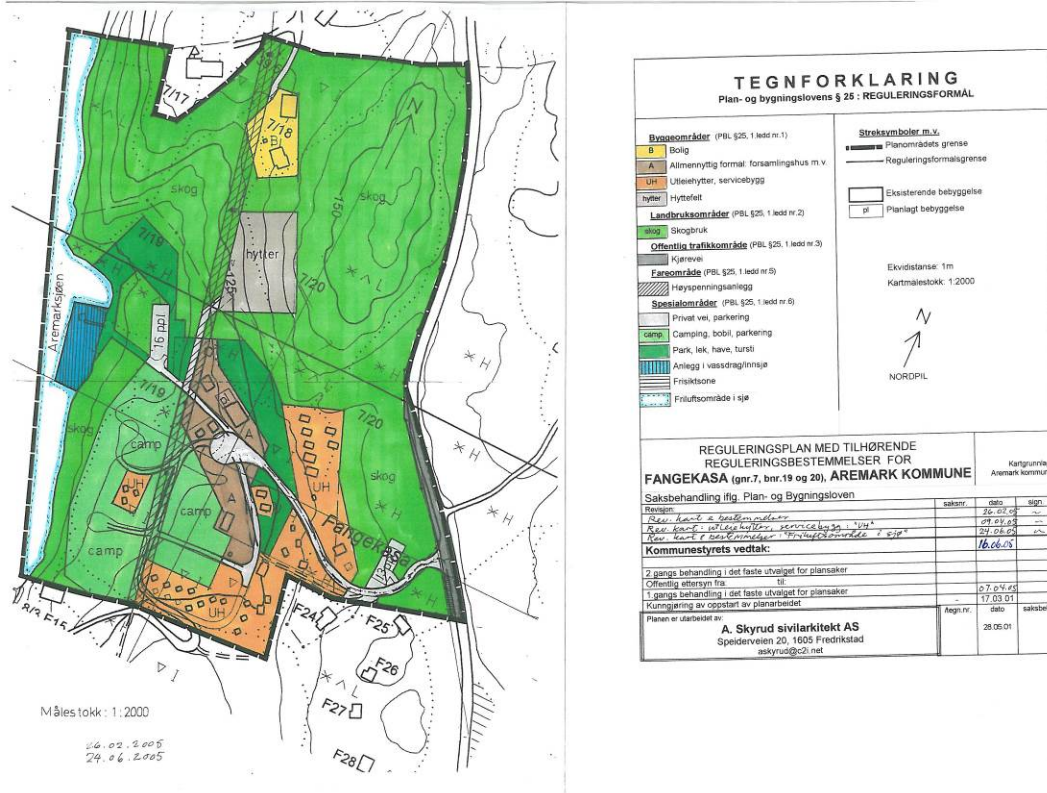
I kommuneplanens arealdel (revidert etter mekling 29.10.2009), inngår Fangekasa i et område avsatt med orange farge som «Eksisterende Fritidsbebyggelse». Her inngår som det fremgår i tillegg også hyttefeltet syd for Fangekasa. Faktisk inngår også bebyggelsen nord for Fangekasa også i dette orange byggeområdet.

Forøvrig er kommuneplanen nå under rulling, men det vil ikke bli foretatt endringer som vil berøre Fangekasa. Fangekasa er ment å bestå videre.

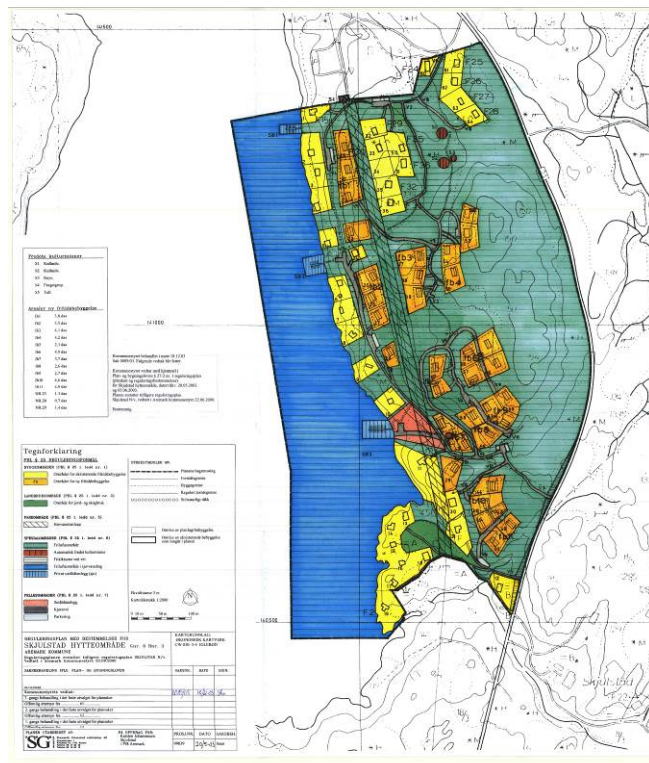
4.3 Gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet

Området er tidligere regulert:

Fangekasa 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.



4.4 Tilgrensende plan



Planområdet grenser i syd mot gjeldende reguleringsplan for Skjulstad hytteområde (18.12.2003).

4.5 Temaplaner/ andre planer av betydning for planarbeidet

Haldenkanalen regionalpark. Et samarbeid om å utvikle vassdraget.

4.6 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

Hensynet til barn og unges interesser (T-2/08 og T-1513).

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (T-1078).

5 Beskrivelse og analyse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet



Planområdets landområde er på 107.403 m², og sjøarealet på 16.697 m², og består av eiendommene gnr.7, bnr.18, 19 og 20 «Fangekasa Misjonssenter» og en boligomt. Fangekasa ligger mellom Aremarksjøen/ Riveøya og fylkesveg 21, litt nord for Aremark Sentrum.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er identisk med fremtidig arealbruk. Planområdet er ikke utvidet, og alt ligger innfor byggeområdet avsatt i kommuneplanens arealdel.

Det skal ikke endres noe i tilstøtende områder. En eksisterende bolig er gitt et tomtetillegg.



Tilstøtende områder er skogs- og naturområder, og Aremarksjøen. Misjonscenteret er et tilrettelagt camping- og ferieområde.

Arealbruken på landområdet på 107daa fordeler seg i dag slik;

Arealtype/Dagens arealbruk	Areal (daa)
Bolig	2
Veier og parkering	8
Badeplass, leke- og ballplasser	8
Camping, utleiehytter, turisme	30
Skog og natur	47
Tur- og grønnstruktur	12

5.3 Stedets karakter

Stedet fremstår som et camping- og fritids-/ ferieområde ved Aremarksjøen, omkranset av skog/ natur, og hyttefelt i syd.

5.4 Eiendomsforhold

Oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det framkommer i kommunens eiendomsregister:

Gnr/Bnr	Eier/Adresse
7/18	Anne Berit og Remi David Olavesen
7/19	Norsk Luthersk Misjonssamband
7/20	Norsk Luthersk Misjonssamband

5.5 Landskap og fjernvirkning



Området er vestvendt mot Aremarksjøen og Riveøya.

Riveøya og vestsiden av Aremarksjøen danner det overordnede landskapsrommet langs vassdraget/ visuelle inntrykket fra østsiden/ misjonssenteret.

Det står en del randvegetasjon igjen langs vannet, men dette må karakteriseres som halvåpent; Man legger merke til at det er et turistområde/ camping på Fangekasa, sett fra sjøsiden. Spesielt sommerstid når badestranda er i bruk med båter og badende, sett fra sjøen.

Høst, vinterstid og vår fremstår området som roligere – siden campingvogner (hvite) er fjernet, bygger og badeplattformer er dratt på land, og aktivitetsnivået er lavt på senteret.



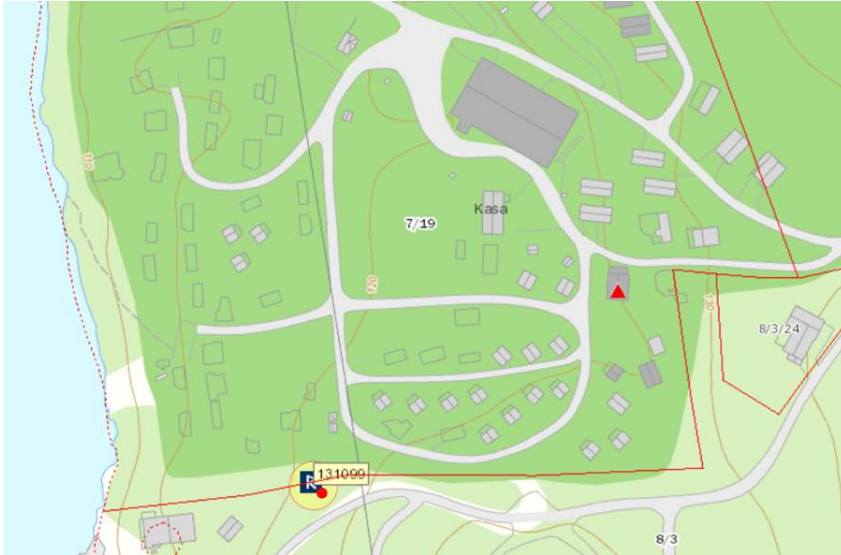
Fra adkomsten, sett mot vest-nordvest



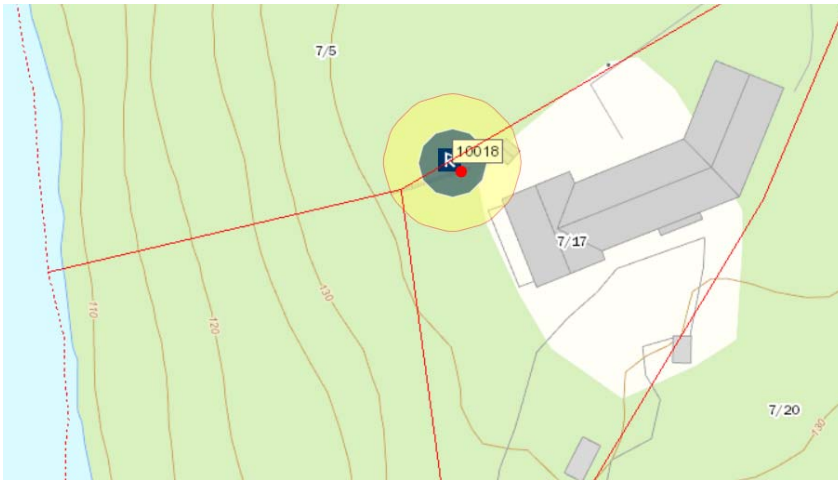
Riveøya i bakgrunnen

5.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er to kjente funn i grenseområdene i nord og syd av området. Disse er lagt inn i planen etter anvisninger fra Fylkeskonservatoren. Det er gitt tilhørende vernebestemmelser (§§ 10.3 og 10.4).



Figur 2: ID 13099 er et fredet utmarksminne i form av en fangstgrop. Fornminnet ligger delvis innenfor reguleringsplanen.



Figur 3: ID 10018 er et fredet gravminne. Sikringssonen til gravminnet berører reguleringsplanen.

På eiendommen Kasa, gnr 7, bnr 19 ligger det et gammelt SEFRAC-registrert våningshus (bygn.nr. 147026633). Dette er lagt inn i planen som Rp1210; «Bygg som skal bevares», samt i tillegg vist med omramning Rp 1214: «Bebyggelse som inngår i planen». Det er gitt vernebestemmelser for bygningen.

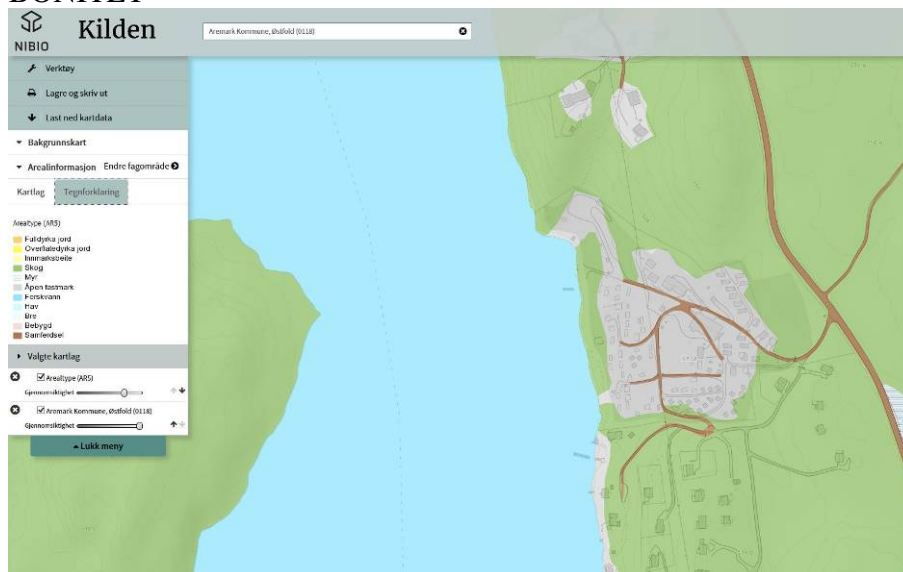
5.7 Naturverdier

På Miljøstatus.no er det ikke registrert verken truede, rødlistede, fremmede eller svartelistede arter i eller rundt området. (Det nærmeste er øya Kavringen som ligger nord for Riveøya.)

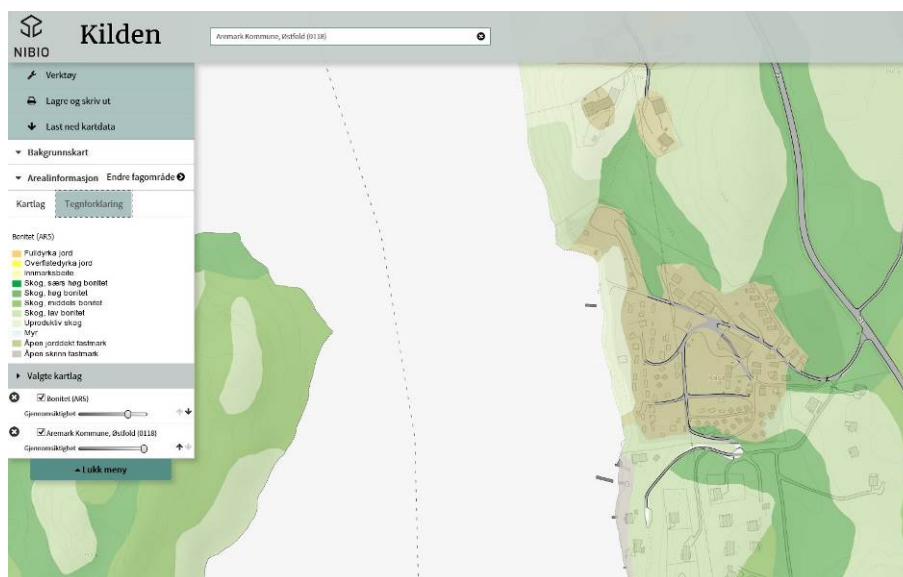
Det er heller ikke registrert verneområder her.

Av Artsdatabanken fremgår det at det er observert en rugde (livskraftig) i 2011 langs riksveien, og griseblad (sårbar) i 2005. Litt nordover langs fylkesveien er det observert en bokfink (livskraftig) i 2007.

BONITET



Arealtype: Skog, åpen fastmark og samferdsel



Markslog: Åpen jorddekt fastmark, uproduktiv skog langs sjøen, og lav/ middels/ høg skogsbonitet nord og øst for Fangekasa.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag:

De nasjonale mål for forvaltningen av de vernede vassdrag er gitt ved Stortingets behandling av verneplanene for vassdrag, bl.a. i Innst. S. nr 10 (1980-81). For å oppnå målene, må det særlig legges vekt på å gi grunnlag for å:

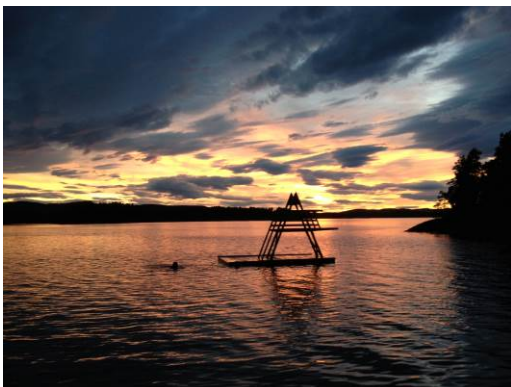
- a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,
- b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,
- c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner,
- d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,
- e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag er vegbygging, masseuttak, vannuttak, forbygning/strandkledning, flomvern, kanalisering, bygg/anlegg og forurensning.

Det er lagt spesielt fokus på begrense eksponering mot vassdraget samt avbøtende tiltak. Blant dette kan nevnes at de mest eksponerte vognplassene og innretningene nå er fjernet fra den nærmeste kystsonen, og at campingområdet er trukket noe lenger fra sjøen, og grøntbeltet gjort noe bredere enn dagens bruk. Det er også gitt mer spesifikke avgrensninger som er lettere å forholde seg i praksis. Blant annet også en mer rendyrket områdeinndeling mellom faste campinghytter, og campingplasser (som ryddes for vogner om vinteren). Et tidligere regulert hyttefelt litt høyt opp i terrenget er fjernet (grå farge i den gamle planen), og erstattet med mer skjermede utleiehytter lavere ned bak kollen og badeplassen.

Det er i den nye planen ikke lansert nye grep som reduserer verdien for landskapsbildet i forhold til gjeldende reguleringsplan.

5.8 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Området benyttes som beskrevet til turisme, fritid og rekreasjon. Aremarksjøen er en selvsagt og sentral del av dette.

Det er i planen ikke lansert nye inngrep som reduserer verdien for friluftslivet. Det er langs kystsonen (mellom Aremarksjøen og Fangekasa) på hele strekningen avsatt sammenhengende grønnstruktur som sikrer allmennhetens frie ferdsel.

5.9 Landbruk

Det drives ikke landbruk i området, og reguleringsendringen endrer ingen forhold til landbruksinteressene.

5.10 Trafikkforhold

Oversikt over bussruter

Rute 124 Aremark – Strømsfoss – Vestsida – Halden

Rute 140 Halden – Aremark – Strømsfoss – Granerud - Ørje

Trafikktall

Trafikkdataene er hentet fra NVDB

Fylkesveg 21, år 2014: 820 ÅDT, beregnet tungtrafikkandel (kjøretøy større enn personbil 5,6m): 8%.

5.11 Barn og unges interesser

Den kommunale plansaksbehandlingen ivaretar og sikrer barn og unges interesser i planleggingen.

Barne- og ungdomsgruppens representant i styret for Fangakasa Misjonssenter har deltatt i planprosessen, kommet med innspill og forankret arbeidene i barne- og ungdomsgruppa. FUNG (Fangekasa Ung) med nærmere 400 medlemmer har også bidratt. Mye av aktivitetene og tilbudene er nettopp innrett mot barn og unge, så det har vært naturlig at disse har deltatt.



Forholdene ligger også godt til rette for lek og rekreasjon i omkringliggende naturområder, ved naturstier og løyper.

Hensynet til barn og unges interesser (T-2/08 og T-1513) er ivarettatt.

5.12 Universell tilgjengelighet

Universell utforming blir lagt til grunn for både uteområder, parkering, innganger og bygninger.

5.13 Teknisk infrastruktur



Kartet viser prosjektert avløpsanlegg (sjøledning), der Fangekasa Misjonssenter er planlagt tilkoblet. Anlegget er under utbygging, antatt tilkobling i år, og for Fangekasas del kan dette tas i bruk sommeren 2016.

Fangekasa har eget brønnvann. Det kommer etter hvert kommunalt vann også til Skjulstad (er lagt til Arebekken pr dato). Fangekasa kan da også da tilkoble seg kommunal vannforsyning.

Nedenstående er hentet fra kommunens hovedplan for vann, avløp og miljø 2014-2026:

- Aremark kommune har ca 1400 innbyggere.
- 950 abonnenter er tilknyttet kommunal vannforsyning.
- 550 abonnenter er tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Vannkilden for den kommunale vannforsyningen er Blanketjern med tilhørende renseanlegg. Renseanlegget har ett rensetrinn, UV-behandling. Den skjermede beliggenheten regnes som en hygienisk barriere. Vannprøver viser for høye fargetall og Mattilsynet har pålagt kommunen å justere vannkvaliteten, noe som betyr et nytt behandlingstrinn, som igjen betyr et nytt renseanlegg.

Det finnes flere private vannkilder, både overflatevannkilder og borevann.

Transportsystemet for vann og avløp er bygget ut fra 1960-tallet og er hovedsaklig i materialteknisk god stand. Unntaket er ca 3 km med vannledning av asbestsement som bør byttes ut. Driftsteknisk er det flere utfordringer som skyldes feil i utførelsen av anlegg (feilkoblinger, frostsikring osv.) og etterslep på vedlikehold.

Kommunen har to renseanlegg for avløpsvann: Skodsberg og Bjørkebekk. Skodsberg RA fungerer godt, men overbelastes i perioder med mye nedbør på grunn av mye fremmedvann (regnvann, overflatevann). Dersom mengden av fremmedvann reduseres eller fjernes, har renseanlegget god kapasitet til å motta store mengder spillvann. Bjørkebekk RA har mange problemer med driften og fungerer ikke etter intensjonen.

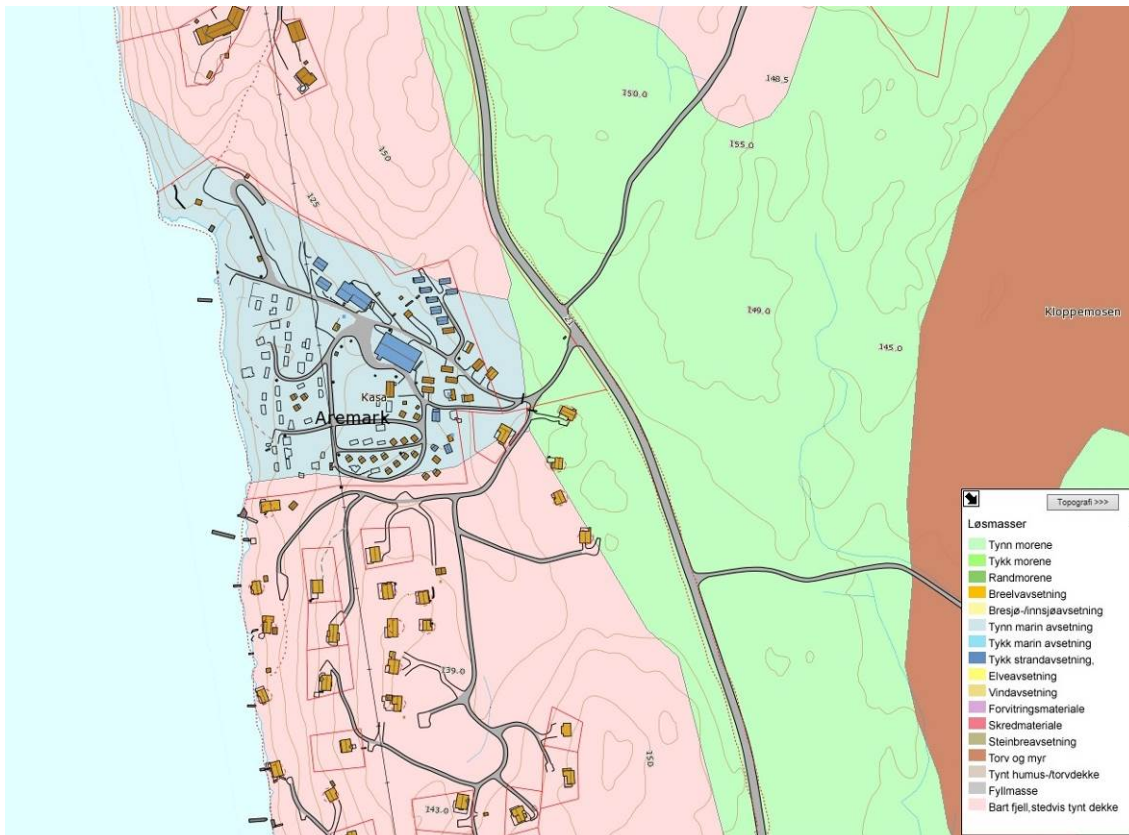
Det finnes private avløpsrenseanlegg i spredt bebyggelse av ulik alder og standard.

Kommunen ønsker flere abonnenter til vannforsyning og avløpsnett, slik at inntektene kan øke, og kostnadene kan fordeles på flere. Målet er at de årlige gebyrene for vann og avløp, etter en periode med investeringer, skal flate ut eller reduseres.

Arbeidet med hovedplanen har gitt en grundig gjennomgang av vann- og avløpssystemene i Aremark kommune, og tre hovedsatsningsområder er blitt gjort tydelige:

- Behov for nytt vannrenseanlegg. 3 alternativer beskrives i planen og må utredes nærmere i starten av planperioden.
- Utbedring av ledningsnett. Ledningsnett er grundig gjennomgått og det er satt opp en tiltaks- og saneringsplan for utbedring av feil og oppgradering til akseptabelt nivå.
- Utbygging av trykkavløp. Hovedplanen foreslår en utbygging av trykkavløp for tilknytting av hytter og spredt bebyggelse som ikke kan tilknyttes eksisterende avløpsanlegg i dag. Fullt utbygget kan 210 fastboende og 480 hytter tilknyttes kommunalt renseanlegg via trykkavløpsanlegget.

5.14 Grunnforhold



Løsmassekart NGU

Det er bart fjell, tynn marin avsetning og tynt humus/ torvdekke. Øst for området tynn morene (grønn farge).

Det er ikke registrert kvikkleire eller jord- eller flomskred-aktsomhetsområde på NVEs base/ kart. Radonforekomsten er registrert som moderat til lav.

Det er ikke registrert skred, steinskred, steinsprang eller snøskred.

Det er heller ikke registrert pukkrressurser eller grusforekomster i eller i nærheten av området. Det er registrert 4 grunnvannsborehull i hyttefeltet syd for Fangekasa. Det er ikke vurdert å være grunnvannspotensiale i løsmasser.

5.15 Flom og høyder

Dagens nærmeste plassering av campingvogner er 8-9m fra sjøen. I reguleringsplanen er dette endret til 12-25m fra sjøen (typisk 15m). Det betyr at noen vogner må flyttes/ ikke lenger kan stå der de pleide. Nærmeste utleiehytter er 70-90m fra sjøen (UH6), og forøvrig ligger de 100-150m fra sjøen. Eneboligen ligger 140m fra sjøen, og møtehallen ligger 120m fra sjøen.

Det er innhentet noe data fra Haldenvassdragets brukseierforening.

De opplyser at normalnivå regnes som 105,87, og at den hittil siste og betydeligste flomsituasjon (høsten 2000) var på 107, 22. Altså en heving av vannstanden i Aremarksjøen på 1,35m.

Kystlinjen ligger på kote 106,25m over havet. Campingområdene ligger 112-113moh. Det betyr at det kan bli 6m over normalvannstand i aremarksjøen før vognene berøres/ må flyttes. Dette er så langt over sist høyeste registrering (1,35m) at det kan konkluderes med at verken camping- eller byggeområder vil bli utsatt ved regulering, flom/ vannstandsheving i Aremarksjøen. (Møtehallen og servicebygger ligger på kote 120, og utleiehyttene over kote 125.)

5.16 Støyforhold

Området er ikke spesielt støyutsatt. Det er heller ikke særlig støyømfintlig virksomhet på området. Utleiehyttene og campingvognene ligger såpass langt fra veien at dette ikke utgjør noe problem. Trafikken nattetid (når camping-gjestene skal sove) er også relativt begrenset.

5.17 Luftforurensing

Tiltaket ligger ikke i et område som er utsatt for luftforurensning.

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ifølge plan- og bygningsloven skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse av tiltaket (ROS-analyse).

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/ teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede; en hendelse har stort omfang.
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse (årlig); en hendelse har middels stort omfang.
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca hvert 10. år); en hendelse har lite omfang.
- Lite sannsynlig (1) – det er en teoretisk sjans for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100. år; en hendelse har marginalt omfang.

Kriteriene for å vurdere **konsekvenser** av uønskete hendelser:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Umiddelbare tiltak nødvendig.
- Hendelser i oransje felt: Tiltak nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Overvåkes; tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Hendelse/ Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/ kommentarer/ Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/ skred/ flom/ grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/ skred	Nei				
2. Snø-/ isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/ fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner	Nei				Registrert og ivaretatt
14. Kulturminne/ -miljø	Nei				

Hendelse/ Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/ kommentarer/ Tiltak
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/ tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/ -hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/ sivilforsvar	Nei				
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/ lek	Nei				
24. Park, rekreasjon	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensn.	Nei				
28. Støv og støy industri	Nei				
29. Støv og støy trafikk	Nei				
30. Støy andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje, elektro- magnetisk stråling	Nei				
34. Risikofylt industri med mer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfallshåndtering	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/ tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Nei				
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri med mer (kjemikalier, eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				

43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
44. Ulykke i av-/ påkjørsler	Nei				
45. Ulykke med gående/ syklende	Nei				
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
48. Sabotasje- og terrorhandlinger					
a) – er tiltaket et terrormål	Nei				
b) – er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasin, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei				
51. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/ gjennomføring	Nei				

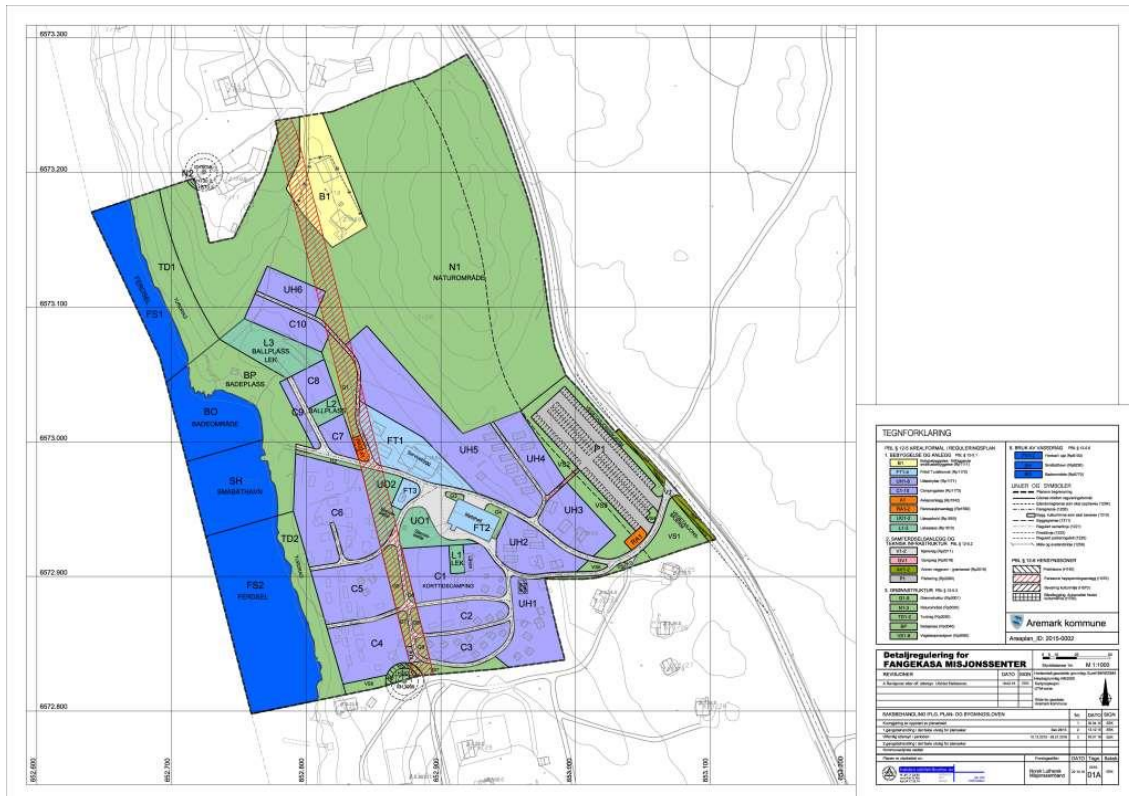
Tabell med oppsummering av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens for vurderte hendelser:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

KONKLUSJON

Det er ikke avdekket alvorlige konsekvenser som følge av nyreguleringen.

6 Beskrivelse av planforslaget



Plankartet

Blå farge er ferdsel i sjø, badeområde og småbåthavn (Aremarksjøen).

Grønn farge er grønnstruktur, naturområder, turdrag, badeplass og vegetasjonsskjermer.

Grønt inne på området er uteopphold leke- og ballplasser.

Lilla er camping og turisthytter (utleie) og lysblått er servicebyggene. Gult i nord er en enebolig. Det rødskraverte feltet er en 15m sone med kraftlinje (luftstrek). Grått i øst er adkomst og parkering.



Planområdets landområde er på 107.506 m², og sjøarealet på 16.697 m².

6.1 Planlagt arealbruk

Benevning	Formål	Areal (daa)	
B1	1111 Frittliggende boligbebyggelse		3.232
FT1-4	1170 Fritid/Turistformål		3.258
UH1-6	1171 Utleiehytter		13.509
C1-10	1173 Campingplass		16.010
A1	1542 Avløpsanlegg		67
RA1-2	1550 Renovasjonsanlegg		217
UO1-2	1600 Uteopphold		1.825
L1-3	1610 Lekeplasser		2.180
1. Sum bebyggelse og anlegg		40.298	
V1-2	2011 Kjøreveger		5.519
GV1	2016 Gangveg		87
AV1-2	2019 Annen veggrunn - grøntareal		428
P1	2080 Parkeringsplass		3.850
2. Sum samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		9.884	
G1-9	3001 Grønnstruktur		2.331
N1-3	3020 Naturområde		41.546
TD1-2	3030 Turdrag		4.980
BP	3041 Badeplass		3.992
VS1-8	3060 Vegetasjonsskjermer		4.475
3. Sum grønnstruktur		57.324	
Sum landområder			107.506

Benevning	Formål	Areal (daa)	
FS1-2	6100 Ferdsel i sjø		10.539
SH	6230 Småbåthavn		3.301
BO	6770 Badeområde		2.857
6. Sum vannområder			16.697

Planlagt bruk er som eksisterende. Dette er og blir et samlingspunkt for Misjons- sambandet om sommeren for rekreasjon, ferie, opplevelser og misjonsarbeid.



6.2 Parkering

Det er avsatt 165 felles parkeringsplasser for biler. Av disse er grusplass opparbeidet for ca. 120 biler. Det er altså lagt inn en fremtidig utvidelsesmulighet med 45 plasser mot vest. Det betyr også at parkeringsplasser ikke vil komme nærmere fylkesvegen enn det som allerede er opparbeidet. Det er avsatt vegetasjonsskjerm mellom fylkesvegen og parkeringsplassen. Eksisterende randvegetasjon bevares, og vil bli supplert med stedeegne arter for forbedring av skjermingseffekten (er noe glissen enkelte steder). På parkeringsflaten kan det vurderes å bryte opp området i flere flater, med busker, trær og rabatter, og at det kan også vurderes tilrettelegging for lading av elbiler.

6.3 Tilknytning til infrastruktur

Misjonssenteret forventes å kunne ta i bruk/ tilknytte seg nytt offentlig vann- og avløpsanlegg sommeren 2016. Det blir en lettelse å kunne avvikle dagens system med tømning av tett tank for kloakken. Det er satt av tomt til pumpestasjon og kloakktømming fra bobiler (A1 – orange farge på plankartet).

Det er videre satt av renovasjonsplass ved adkomsten, for henting av avfall (RA1 – orange farge på plankartet). Denne er plassert utenfor bommen, og har snumulighet for renovasjonskjøretøy ved henting av avfall. RA2 er intern plass for plassering av avfallsbeholdere.

6.4 Trafikkløsning

Eksisterende lokalisering av avkjørsel til fylkesveg 21 opprettholdes. Det kommer ingen nye avkjørsler. Det er lagt inn frisisiktsoner etter råd fra Statens vegvesen (6x115m).

6.5 Videre utbygging

Et tidligere hyttefelt i åsen (over kraftlinjen – enda ikke utbygget) i den gamle planen er nå fjernet, og det er isteden lagt inn utleiehytter for senteret lavere ned (nedenfor kraftlinjen). Dette blir en forbedring i forhold til landskap og fjernvirkning. Nye utleiehytter bør ikke stikke seg for mye ut i terrenget. Dette gjelder både i forhold til plassering og utforming, samt material- og fargebruk.



Det er viktig at området nærmest vannet (turdraget) ikke ryddes fullstendig for trær, og ved innplanting av nye trær og busker er det viktig å benytte stedsegne arter, slik at dette ikke føret til spredning av fremmede arter og sorter. Det er viktig at vinterlagring av kanoer og småbåter på det ene lekeområdet (L3) nede ved brygga ikke skal gå på bekostning av

hensynet til barn og unge og skape uklare forhold. Området må være ryddet og klart når sesongen starter.



AREMARK KOMMUNE

**Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for**

FANGEKASA MISJONSSENTER



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Aremark kommunestyre + dato

Datert: 22.10.2015

Revidert: 18.02.2016



Planen er utarbeidet av Halden Arkitektkontor AS

Innholdsfortegnelse	SIDE
1 FORMÅLSPARAGRAF.....	3
2 REGULERINGSFORMÅL.....	3
2.1 Bebyggelse og anlegg.....	3
2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.	3
2.3 Grønnstruktur.	3
2.4 Bruk av vassdrag.	3
3 HENSYNSSONER	4
3.1 Hensynssoner.	4
4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER	4
5 FELLESBESTEMMELSER	4
5.1 Kulturminner	4
5.2 Universell utforming	4
5.3 Stedstilpassing av tiltak.....	4
5.4 Overvannshåndtering.....	4
6 BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	5
6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1	5
6.3 Utleiehytter, UH1-6.....	5
6.4 Campingplass, C1-10	5
6.5 Avløpsanlegg, A1	6
6.6 Renovasjonsanlegg, RA1-2	6
6.7 Uteopphold, UO1-2	6
6.8 Lekeplass, L1-3	6
7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	6
7.1 Kjøreveger, V1-2.....	6
7.2 Gangveg, GV1.....	6
7.3 Annen veggrunn - grøntareal, AV1-2.....	7
7.4 Parkering, P1	7
8 GRØNNSTRUKTUR.....	7
8.1 Grønnstruktur, G1-9	7
8.2 Naturområde, N1-2.....	7
8.3 Turdrag, TD1-2	7
8.4 Badeplass, BP.....	7
8.5 Vegetasjonsskjermer, VS1-8	7
9 BRUK AV VASSDRAG	7
9.1 Ferdsel i sjø, FS1-2.....	7
9.2 Småbåthavn, SH	8
9.3 Badeområde, BO	8
10 HENSYNSSONER	8
10.1 Frisiktsone – H140	8
10.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370	8
10.3 Bevaring kulturmiljø – H570	8
10.4 Båndlagt område: Automatisk fredet kulturminne – H730	8

1 FORMÅLSPARAGRAF

Formålet med omreguleringen er en gjennomgang og miljørevisjon av gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser i forhold til gjeldende lov- og planverk, samt en oppdatering av arealdisponeringen. Det blir også en fremstillingsteknisk oppdatering av gjeldende analoge plan, til digital plan til nyeste og gjeldende SOSI-format.

Største synlige endring blir utvidelse av parkeringsarealet mot riksvegen, samt en klarere definisjon/ avgrensning av strandsonen. Det gis også noe tilleggsareal til en eksisterende eneboligtomt nord for misjonscenteret, samt en mulighet for etablering av noen flere utleiehytter på området. Samtidig er et tidligere regulert ordinært hyttefelt fjernet fra planområdet.

2 REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jf. plan- og bygningsloven (pbl).

2.1 Bebyggelse og anlegg.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 1:

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1)
- Fritid/ Turistformål (FT1-4)
- Utleiehytter (UH1-6)
- Campingplass (C1-10)
- Avløpsanlegg (A1)
- Renovasjonsanlegg (RA1-2)
- Uteopphold (UO1-2)
- Lekeplass (L1-3)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 2:

- Kjøreveg (V1-2)
- Gangveg (GV1)
- Annen veggrunn – grøntareal (AV1-2)
- Parkering (P1)

2.3 Grønnstruktur.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.3:

- Grønnstruktur (G1-9)
- Naturområde (N1-3)
- Turdrag (TD1-2)
- Badeplass (BP)
- Vegetasjonsskjerm (VS1-8)

2.4 Bruk av vassdrag.

Jf. pbl § 12-5, 2 ledd nr.6:

- Ferdsel i sjø (FS1-2)
- Småbåthavn (SH)
- Badeområde (BO)

3 HENSYNSSONER

I området innenfor reguleringsgrensen er det avsatt soner med følgende hensyn og restriksjoner, jf. plan- og bygningsloven (pbl § 12-6).

3.1 Hensynssoner.

Jf. pbl § 12-6:

- Frisiktsoner mot veg (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndlegging: Automatisk fredet kulturminne (H730)

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Jf pbl § 12-7, 1 ledd nr. 10.

- a) Så snart Aremark kommune har etablert offentlig avløpsanlegg i rimelig nærhet til reguleringsområdet, skal Fangekasa Misjonscenter og bolig B1 koble seg til dette.
- b) Avkjørsel (V1) til riksveg med tilhørende frisiktsoner skal være etablert før eller senest samtidig med opparbeidelse og utvidelse av parkeringsområde P1. Statens vegvesen skal på forhånd godkjenne byggeplaner som berører riksvegen.
- c) Område for utleiehytter UH6 skal ligge som reserveareal/ utbyggingsreserve, og kan først tilrettelegges og opparbeides dersom øvrige utleiehytteområder (UH1-5) er fullt belagt/ utnyttet. Området UH6 skal være en eventuell siste fase i planområdet, og skal inntil så har skjedd ligge urørt.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 6.

Dersom det under anleggsarbeidet 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 Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. Juni 1978 nr. 50, § 8.

5.2 Universell utforming

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 4.

Ved utbygging og gjennomføring skal alle typer tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig tilgjengelighet.

5.3 Stedstilpassing av tiltak

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

Ved oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg, terrasser, verandaer o.l skal det legges vekt på god og tidstypisk arkitektur, der nye elementer/ tilbygg forholder seg på en bevisst måte til eksisterende bygning – både i forhold til materialbruk, fargevalg og arkitektonisk uttrykk.

5.4 Overvannshåndtering

pbl § 12-7, 1 ledd nr. 2.

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Overvann føres til Aremarksjøen, og skal ikke belastes avløpsnettet.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Jf. pbl § 12-7, 1 ledd nr. 1.

6.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B1

- a) På tomten B1 kan det oppføres frittliggende enebolig i inntil 2 etasjer, samt eventuell underetasje/ sokkeletasje der terrenget tilsier det. Det tillates sekundærleilighet BRA maks 50 m².
- b) Maksimal grad av utnyttning er BYA=22%. Maksimal mønehøyder for hus med sokkel-/ underetasje settes til 12 m og gesimshøyde 7,5 m. For hus uten sokkel-/ underetasje er maksimal mønehøyde 9,5 m og gesimshøyde 5 m. Gesims- og mønehøyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyde er høyde til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og underkant takflaten.
- c) Carport/ garasje/ boder etc skal ha takform og arkitektur/ estetisk uttrykk og fasader som harmonerer med bolighuset. Maksimal mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 2,7 m. Det skal være avsatt og vist plass til garasje/ carport på situasjonsplan ved byggesøknad, dersom dette ikke inngår i søknaden. I tillegg skal det avsettes minimum 1 gjesteparkering (2,5x5m) med tilkomst/manøvreringsareal.

6.2 Fritid/ Turistformål, FT1-4

- a) Innenfor områdene FT1-2 kan det oppføres forsamlings-, kurs- og møte-lokaler, og bygninger for service, servering, kontor/ administrasjon og lager. Maksimal mønehøyde er 12 m og gesimshøyde 7,5 m. Grad av utnyttning er BYA=60% i FT1 og 100% i FT2.
- b) Innenfor område FT3 kan det oppføres kiosk- og administrasjons-bygg, samt grillpaviljong. Innenfor område FT4 kan det etableres toalett- og sanitærbygg. Bygg og installasjoner i områdene FT3-4 skal ikke overstige 1 etasje. Maksimal mønehøyde 5,5 m og gesimshøyde 2,7 m. Maksimal BYA=75%.

6.3 Utleiehytter, UH1-6

- a) Innenfor områdene UH1-6 kan det oppføres utleiehytter i 1 etasje. Maksimal mønehøyde er 6 m og gesimshøyde 3 m. Maksimal størrelse på utleiehytte er BRA= 60 m². Grad av utnyttning på UH-områdene er BYA=50%.

6.4 Campingplass, C1-10

- a) Områdene C1-10 benyttes til telt og oppstilling av campingvogner og bobiler.
- b) Det skal være minimum 4m mellom hver bobil/ campingvogn. Det skal også være 4m mellom campingvogn/ bobil og telt, men avstand mellom telt kan være 2m.

- c) Pr. mål skal det avsettes 6m bred branngate for tilkomst med slukningsutstyr. Det skal utarbeides og til enhver tid forefinnes oppstillingsplan tilgjengelig på plassen.
- d) Områdene skal holdes ryddige og skjemmende innretninger skal unngås. Vinterlagring av campingvogner er tillatt.

6.5 Avløpsanlegg, A1

Område A1 kan benyttes for oppføring av pumpehus til ny pumpestasjon. Videre kan området benyttes for etablering av tømmestasjon for septik fra bobiler.

6.6 Renovasjonsanlegg, RA1-2

- a) Område RA1 skal benyttes for oppstilling av avfallsbeholdere for henting/tømming av renovasjonskjøretøy. Det kan oppføres avskjermende vegger eller tak rundt beholderne. Området kan også beplantes med skjermende vegetasjon, underforutsetning av at tilkomst for tømming/ henting ikke hindres.
- b) Område RA2 benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere internt på området. Det kan oppføres avskjermende vegger eller tak rundt beholderne. Området kan også beplantes med skjermende vegetasjon, underforutsetning av at tilkomst ikke hindres.

6.7 Uteopphold, UO1-2

Områdene benyttes til felles stevneslette. Områdene skal holdes fri for bygninger, men mindre innretninger og installasjoner som naturlig tilhører formålet er tillatt.

6.8 Lekeplass, L1-3

- a) Områdene benyttes til felles lek og ballspill. Områdene skal holdes fri for bygninger, men mindre innretninger og installasjoner som naturlig tilhører formålet er tillatt.
- b) På område L3 er det tillatt med vinteropplag av kanoer og småbåter tilhørende misjonscenteret.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 12-7, 1 ledd nr. 2 og 14.

7.1 Kjøreveger, V1-2

- a) V1 er felles kjøreveg på området. Østre del av V1 mellom fylkesvegen og V2 benyttes også som felles adkomst for eksisterende hytter syd for misjonscenteret. Eventuell bom på V1 for misjonscenteret skal plasseres vest for V2, slik at tilkomst mellom fylkesveg og V2 ikke hindres.
- b) V2 er felles adkomstveg for eksisterende hytter syd for misjonscenteret.

7.2 Gangveg, GV1

- a) GV1 er felles gangadkomst mellom parkeringsplass P1 og misjonscenterområdet.

7.3 Annen veggrunn - grøntareal, AV1-2

- a) AV1-2 skal nyttes til grøft langs riksveg. I frisiktsone skal all vegetasjon og sikthinder forøvrig være maksimum 0,5m over tilstøtende vegers plan.

7.4 Parkering, P1

- a) Parkeringsområde P1 er felles for gjester og besøkende på misjonssenteret og campingen.

8 GRØNNSTRUKTUR

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

8.1 Grønnstruktur, G1-9

Områdene for grønnstruktur skal holdes byggefrie, og all telting og camping/overnatting er forbudt i disse områdene. I områdene G1-4 kan det være beplantning med trær og busker, mens områdene G5-9 primært skal ha gressplen og eventuelt lave busker.

8.2 Naturområde, N1-2

I naturområdene skal, så langt det er mulig, eksisterende vegetasjon beholdes.

8.3 Turdrag, TD1-2

Turdragene skal være åpne byggefrie grøntkorridorer langs sjøen, for turbruk og rekreasjon. I områdene kan det opparbeides sti med enkelt grusdekke. Turdragene skal holdes åpne, slik at de også uten hinder kan benyttes av allmennheten for passering nord-syd langs vannet og gjennom området. Eksisterende trær og vegetasjon skal i størst mulig utstrekning beholdes.

8.4 Badeplass, BP

Badeplassen er felles for misjonssenter og camping, og skal holdes byggefri. Unntak er rutsjebaner/ sklier, samt mindre bod for lagring av utstyr tilhørende formålet og brygger. Slik eventuell lagringsbod må plasseres tilbaketrukket fra sjøen, være maksimum 1 etasje og ikke over 25 m² BRA. Vinteropplag av badebrygger og båtbygger/ flyte-elementer er tillatt i vinterhalvåret. Det er ikke tillatt med vinteropplag av båter i området.

8.5 Vegetasjonsskjermer, VS1-8

I områder for vegetasjonsskjermer skal det plantes/suppleres med stedsegen vegetasjon og trær, slik at skjermende effekt oppnås. Områdene skal vedlikeholdes av misjonssenteret. I frisiktsonen ved avkjørsel til riksvegen skal all vegetasjon og sikthinder forøvrig være maksimum 0,5m over tilstøtende vegers plan.

9 BRUK AV VASSDRAG

Jf. § 12-7, 1 ledd nr. 1, 2 og 14.

9.1 Ferdsl i sjø, FS1-2

FS1-2 er åpne for allmennheten og alminnelig ferdsel med båt.

9.2 Småbåthavn, SH

I område for småbåthavn kan misjonssenteret legget ut flytebrygger og fortøyningsanordninger for småbåter. Småbåthavnen skal ikke være åpen for brukere utenfor misjonssenteret, men skal kun fungere for senterets egne båter, utleie tilknyttet utleiehyttene/ campinggjester og gjestebrygge for besøkende/ tilreisende til senteret/ campingen.

9.3 Badeområde, BO

Badeområdet er felles badeområde for misjonssenteret. Området skal holdes fritt for alle innretninger tilknyttet småbåtbruk. Eneste tillatte innretning er badebrygge.

10 HENSYNSSONER

10.1 Frisiktsone – H140

Ved avkjørsel til riksveg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og vegformål.

10.2 Faresone høyspenningsanlegg – H370

Varig opphold er forbudt i denne sonen. Det tillates ikke etablert byggverk eller innretninger som kan komme i konflikt med høyspenttrasé/ luftstrekk.

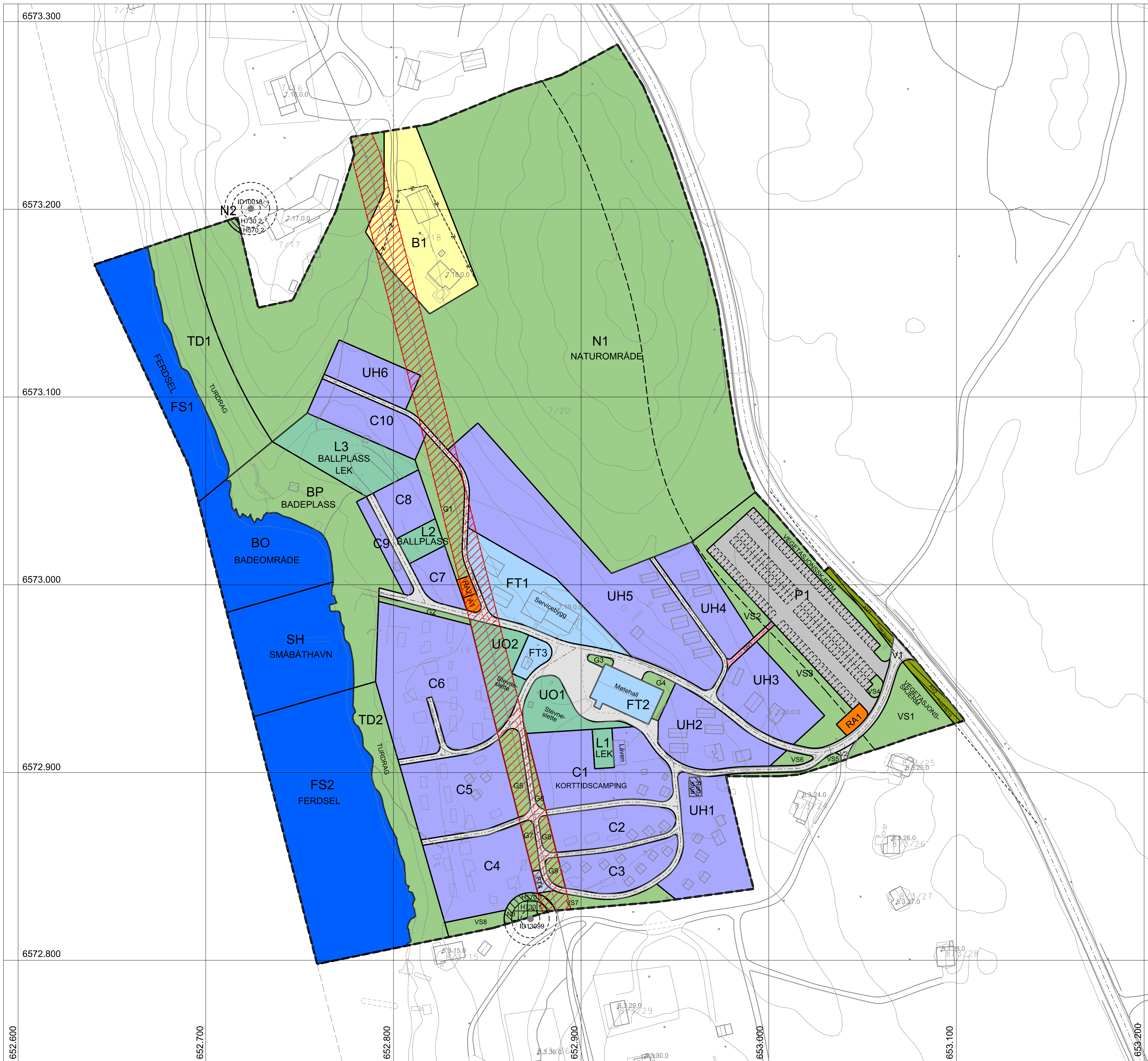
10.3 Bevaring kulturmiljø – H570

Det er avsatt bygge- og inngrepsfri buffersone rundt båndlagt område for automatisk fredet kulturminne, med formål naturområde.

Videre er det gamle våningshuset (SEFRAK nr. 147026633) avsatt som hensynssone. Bygningen tillates ikke revet eller ombygget vesentlig. Alle eventuelle inngrep eller endringer skal skje i samråd med Fylkeskonservatoren.

10.4 Båndlagt område: Automatisk fredet kulturminne – H730

Området er fredet og alle inngrep er forbudt. Området er forøvrig avsatt med formål som naturområde, som skal ligge urørt.



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5.1

- B1 Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse (Rp1111)
- FT1-4 Fritid/ Turistformål (Rp1170)
- UH1-6 Utleiehytter (Rp1171)
- C1-10 Campingplass (Rp1173)
- A1 Avleingsanlegg (Rp1542)
- RA1-2 Renovasjonsanlegg (Rp1550)
- UO1-2 Uteopphold (Rp1600)
- L1-3 Lekeplass (Rp1610)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5.2

- V1-2 Kjøreveg (Rp2011)
- GV1 Gangveg (Rp2016)
- AV1-2 Annen veggrunn - grenntareal (Rp2019)
- P1 Parkering (Rp2080)

3. GRØNNSTRUKTUR PBL § 12-5.3

- G1-9 Grønnstruktur (Rp3001)
- N1-3 Naturområde (Rp3020)
- TD1-2 Tundrag (Rp3030)
- BP Badeplass (Rp3040)
- VS1-8 Vegetasjonsskjerm (Rp3060)

6. BRUK AV VASSDRAG PBL § 12-5.6

- FS1-2 Fersdel i sjo (Rp6100)
- SH Småbåthavn (Rp6230)
- BO Badeområde (Rp6770)

LINJER OG SYMBOLER

- Planens begrensning
- Grense mellom reguleringsformål
- Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- Faregrense (1205)
- Bygg, kulturminne som skal bevares (1210)
- Byggegrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Frisiktlinje (1222)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Måle og avstandslinje (1259)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

- Frisiktsone (H140)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Bevaring kulturminne (H570)
- Båndlegging: Automatisk fredet kulturminne (H730)

Aremark kommune
Areaplan_ID: 2015-0002

Detaljregulering for FANGEKASA MISJONSSENTER

0 5 10 25 50
Ekvidistanse 1m M 1:1000

REVISJONER	DATO	SIGN	Horisontalt geodetisk grunnlag: Euref 89/WGS84
A Revisjoner etter off. ettersyn. Utvidet frisksone.	18.02.16	EEK	Haytegrunnlag NN2000
			Kartprojeksjon: UTM-sone:
			Kilde for geodata: Aremark kommune

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		Nr.	DATO	SIGN
Kunngjøring av oppstart av planarbeid		1	30.04.15	EEK
1.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker		2	13.12.15	EEK
Offentlig ettersyn i perioden:		3	29.01.16	EEK
2.gangsbehandling i det faste utvalg for plansaker				
Kommunestyrets vedtak				

Planen er utarbeidet av:

halden arkitektkontor as tlf: 47 17 53 85 mob: 930 92 985 fax: 47 17 53 74	Forslagsstiller:	DATO	Tegn.	Saksb.
	Norsk Luthersk Misjonsamband	22.10.15	0315-01A	EEK

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 15/197

DETALJREGULERING - FANGEKASA MISJONSSENTER

Saksbehandler:	Eva Karina Riiser	Arkiv: L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
29/15	Drift- og utviklingsutvalget	03.12.2015
8/16	Drift- og utviklingsutvalget	14.04.2016
14/16	Kommunestyret	28.04.2016

Innstilling:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Behandling/vedtak i Drift- og utviklingsutvalget den 03.12.2015 sak 29/15

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Drift- og utviklingsutvalget ser positivt på forslaget til detaljregulering for Fangekasa misjonssenter. Hovedintensjonene i planforslaget støttes.

Forslag til detaljregulering for Fangekasa misjonssenter, datert 22.10.15 legges ut til offentlig ettersyn i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-10.

Behandling/vedtak i Drift- og utviklingsutvalget den 14.04.2016 sak 8/16

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 28.04.2016 sak 14/16

Behandling:

Drift- og utviklingsutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Repr. Alf Ulven (H) innga følgende protokolltilførsel til saken:

Av saksdokumentene (planbeskrivelsen) side 14 fremgår det at saken diskuteres i forhold til vernede vassdrag. Haldenvassdraget er ikke et vernet vassdrag og det er således en feil i saksfremlegget at dette medtas

Vedtak:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter egengodkjennes i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedlegg:

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter;
Planbeskrivelse, datert 22.10.2015, revidert 17.03.2016
Reguleringsbestemmelser, datert 22.10.2015, revidert 18.02.2016
Plankart, datert 22.10.2015, revidert 18.02.2016
Notat2, gjennomgang av innkomne uttalelser
Innkomne uttalelser

Sammendrag:

Saken gjelder 2. gangs behandling av forslag til detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter med planbeskrivelse, reguleringsbestemmelser og plankart.

Saksopplysninger:

Halden Arkitektkontor AS ved Erlend Kristiansen har, på vegne av Norsk Luthersk Misjonssamband, utarbeidet forslag til en ny detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter, gbnr. 7/19 og 7/20. Planforslaget er en omregulering av gjeldende reguleringsplan for Fangekasa gbnr. 7/19 og 7/20, egengodkjent av Aremark kommunestyre 16.06.2005.

Ved egengodkjenning av dette planforslaget erstattes planen fra 2005 i sin helhet.

Planforslaget var oppe til 1.gangs behandling i Drift- og utviklingsutvalget i møte 03.12.2015, sak 29/15, og ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn.

I høringsperioden kom det inn 8 uttalelser, fra berørte naboer og regionale myndigheter. Saken legges frem for 2.gangs behandling med hensikt påfølgende egengodkjenning i kommunestyret.

Bakgrunnen for en omregulering av Fangekasa Misjonssenter er at kommunen krevde en omregulering da det ble oppdaget at det var anlagt en stor parkeringsplass i området som ikke stemte overens med verken reguleringsbestemmelser eller plankart.

Formålet med detaljreguleringsplanen er, som beskrevet i planbeskrivelsen, å få en oppdatert detaljreguleringsplan over området. En plan som legger til rette for en videre utvikling og bruk av misjonssenteret, herunder også bedring og styrking av parkeringsforholdene. Det er også ment å kunne tilrettelegge for en trinnvis og langsiktig utvikling av misjonssenteret, på en så skånsom måte som mulig, tilpasset helse, miljø, sikkerhet og samfunn.

Vurdering:

De fleste vurderinger er gitt i kommentarene til de innkomne uttalelser, dette er vedlagt saken. Planen har vært til høring hos kommunens barnerepresentant, men det har ikke kommet noen tilbakemeldinger derfra. Saksbehandler anser til tross for manglende tilbakemelding fra barnerepresentant, at hensynet til barn og unge har blitt ivaretatt i detaljreguleringsplanen. Planen har også vært til uttalelse hos Brannvesenet. Det har ikke tidligere vært prosedyre å sende planer på høring til brannvesenet, derfor fikk de planen til gjennomsyn i etterkant av det offentlige ettersynet. De kom med en tilbakemelding om at det som betyr mest for de er at brannbilene lett kommer til, og at det er tilstrekkelig med slokkevann. Uttalelsen fra brannvesenet hadde ingen innvirkning på reguleringsbestemmelser eller plankart. Det vil, i området ikke være behov for stigebil i forhold til evakuering fra bygg. Trykket på det kommunale vannet, kan ikke reguleres gjennom en reguleringsplan. Grunnet en misforståelse rundt hvem som tar seg av tjenesten miljørettet helsevern var saksbehandler i kontakt med Sarpsborg kommune ang. denne tematikken. Det ble bedt om en formell uttalelse, utover det som var kommet inn på mail. Men denne uttalelsen har uteblitt. I mailkorrespondansen blir det påpekt at tema som vedkommende ville ha pekt på er ivaretatt, og dette er vedlagt saken.

Kommunen har hele veien vært positiv til planforslaget til detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter. Området er et flott leirsted, som i mange år har vært kjent langt utover kommunens grenser. En omregulering kan legge til rette for en utvikling av området som best mulig tilpasser seg helse, miljø, sikkerhet og samfunn. Samtidig som man får en oppdatert, juridisk bindende reguleringsplan hvor eksisterende bygg og tiltak ligger inne, en plan hvor kart og virkelighet stemmer overens. Dette letter en videre saksbehandling, samt skaper en god forutsigbarhet i hvordan området vil utvikle seg videre de neste årene. Den eksisterende reguleringsplanen og hvordan området ser ut i virkeligheten stemmer ikke overens i dag, og vi ser det derfor som svært positivt at det nå blir ryddet opp i dette, samt lagt til rette for en ryddig videre utvikling av leirstedet.

Som ved kunngjøring av oppstart av planarbeidet, går de innkomne uttalelsene mye på eksponering mot sjøen, privatisering av strandlinje, osv. Kommunen anser at det veier tyngre å legge til rette for denne type aktivitet i dette området, enn ønsket om lite, eller ingen inngrep i naturen langs vassdraget. Fangekasa Misjonscenter har vært her i mange år, og eksponeringen mot sjøen har allerede blitt etablert.

Det kom inn klager fra naboer, og disse gikk på områdene UH6 og C10. De mente at disse ville føre til mer støy, fare for røyk fra grilling, eventuell forstørret fare for brann ved grilling, samt forringelse av utsikt. Kommunen anser at naboene ikke vil bli mer sjenert av disse endringene kontra hyttefeltet som allerede er regulert inn i eksisterende plan.

Plankartet har vært til SOSI-kontroll, og er godkjent for egengodkjenning. Etter egengodkjenning blir planen lagt ut i det digitale planarkivet på nett.

Konklusjon:

På bakgrunn av disse vurderinger foreslås det at detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter kan egengodkjennes.

Aremark post

Fra: Anne-Berit Sande Olavesen <Anne_Berit@hotmail.no>
Sendt: 26. mai 2016 13:48
Til: Aremark post
Emne: Klage ang. Fangekasa

AREMARK KOMMUNE	
Etat VPMT	Saksbeh. EKR
27 MAI 2016	
Ark.kode I	L12
Ark.kode S	
Saksnr.	15/107
Sak.nr.	33

Klage på vedtatt reguleringsplan for Fangekasa

Vi viser til brev datert 11 mai 2016 hvor vi orienteres om vedtak i Kommunestyresak 14/16.

Vi begrunner klagen på at det til tross for at det fremkommer i saksdokumentene gjennom våre klager, at våre eiendommer blir spesielt negativt berørt, blir ikke dette diskutert med bakgrunn i korrekt informasjon. Våre klager i saken er ikke beskrevet og diskutert i saksfremlegget i saken. Det står derimot konkret at reguleringsplanen i praksis ikke har noen betydning for oss. Det ble også referert i kommunestyremøtet på spørsmål fra Tove Fagerhøi at dette ikke hadde noen betydning for dagens beboere. I dagens regulering er det regulert muligheter for at Fangekasa kan bebygge et areal på sydsiden av vår eiendom. Den reguleringen var tilfredsstillende for vårt bomiljø. Den berører ikke vår kontakt med Aremarksjøen som er viktig for vår trivsel i Aremark. C 10 og RH 6 kommer rett fremfor våre hus mellom oss og Aremarksjøen og vil redusere vår bokvalitet betydelig. Bokvalitet for oss i Aremark, er nærheten til natur og Aremarksjøen.

Dette er en vesentlig opplysning som vi mener skal fremkomme saksdokumentene slik at politikerne kan ta stilling til om vi skal ha den ulempen det er å få en Campingplass mellom oss og Aremarksjøen med den trafikk og støy dette medfører. Vi vedlegger et bilde hvor området er innringet sett fra vårt hus. Vi ber om at C10 og RH 6 tas ut av reguleringsplanen som bebyggbart areal med bakgrunn i våre klager på planen.

Med vennlig hilsen

Solveig Bergström, Jan Erik Bergström
Anne-Berit S Olavesen.
Remi Olavesen

HYTTER/CAMPING

← plenen är här ABog Zoni →



AREMARK
KOMMUNE

Arkiv: L12
Arkivsaksnr: 2017/792-1
Saksbehandler: Ole Eide

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget		

Klage på detaljregulering-Fangekasa misjonscenter

Vedlegg

1 Fangekasa

Saksopplysninger

Det vises til vedlegg, arkivsak: 15/197. Det er foretatt befarings i området av drift- og utviklingsutvalget i mars 2017.

Vurdering

Viser til vurderingene som er gjort i arkivsak: 15/197.

Rådmannens innstilling

1. Rådmannen finner ikke grunn til å ta klagen fra Bergstrøm og Olavesen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jfr § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Østfold med følgende uttalelse: *Rådmannen vurderer, slik det fremgår av dette saksfremlegget at klagen ikke bør tas til følge.*
3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Behandling i Drift- og utviklingsutvalget - 29.06.2017

Repr. Alf Ulven (H) fremmet følgende forslag:

Klagen tas til følge.

Drift- og utviklingsutvalget finner grunn til å endre planen da støyforholdene ved områdene C10 og UH6 ikke var tilstrekkelig belyst ved behandlingen av planen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling og repr. Alf Ulven sitt forslag ble repr.

Alf Ulven sitt forslag vedtatt med 6 stemmer mot 1 stemme (Lars Thomas Buer) avgitt for rådmannens innstilling.

Vedtak

Klagen tas til følge.

Drift- og utviklingsutvalget finner grunn til å endre planen da støyforholdene ved områdene C10 og UH6 ikke var tilstrekkelig belyst ved behandlingen av planen.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling.

Arkivsak nr.

15/197

Arkiv

L12

Styre/råd/utvalg

Drift- og utviklingsutvalget

Drift- og utviklingsutvalget

Kommunestyret

Drift- og utviklingsutvalget

Sektor: VIRKSOMHET PLAN MILJØ OG TEKNIKK**Saksbehandler:** EKR**KLAGESAK, DETALJREGULERING - FANGEKASA MISJONSSENTER****Rådmannens innstilling:**

1. Rådmannen finner ikke grunn til å ta klagen fra Bergstrøm og Olavesen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til fylkesmannen i Østfold med følgende uttalelse:
Rådmannen vurderer, slik det fremgår av dette saksframlegget at klagen ikke bør tas følge
3. Klagen gis ikke utsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Vedlegg:

Klage på reguleringsplan, datert 26.05.2016

Detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonssenter, egengodkjent 28.04.16, sak 14/16

Saksopplysninger:

Det har innkommet klage, datert 26.05.16 på vedtatt reguleringsplan for Fangekasa misjonssenter, vedtatt i Kommunestyret i møte 28.04.16, sak 14/16. Klagere er naboene Solveig og Jan Erik Bergstrøm og Anne-Berit S. og Remi Olavesen.

Klagen går på at de anser at sine synspunkter i saken ikke har blitt beskrevet og diskutert i saksframlegget.

I den tidligere reguleringsplanen for Fangekasa misjonssenter var det regulert inn et hyttefelt syd for eiendommene til Bergstrøm og Olavesen, mens dette er tatt ut i den nye reguleringsplanen og erstattet med områdene UH6 og C10.

Vurdering:

Klagen omhandler manglende vurdering av klagen fra naboene som kom inn som et innspill i høringsrunden.

Det ble skrevet i vurderingen i saksframlegget at vurderingene til innkomne uttalelser er gitt i vedlegget Notat2, gjennomgang av innkomne uttalelser.

Denne gangen limer jeg de inn;

Uttalelsene 4-6 kommenteres under ett, siden de er tilnærmet identiske.

Rent faktisk er omreguleringen en forbedring i forhold til gammel plan/ gjeldende plan

pr.dato, sett i forhold til de tema naboer er bekymret for: I gjeldende plan ligger det et regelrett hyttefelt for helårsbruk mellom campingen og boligbebyggelsen i nord.

I reguleringsendringen er dette fjernet, og erstattet med lavereliggende utleiehytter og camping, for sesongbruk. Dette fremkommer også tydelig i bestemmelsenes §1 – formålsparagrafen.

Alternativet til dette er å «klippe» omreguleringen i eiendomsgrensen mellom 7/20 og 7/19, slik at kun søndre del av området omreguleres – slik opprinnelig tanke var. Dette vil bety at nordre del av gammel plan fortsatt vil gjelde. Boligen (B1) til Olavesen på eiendommen 7/18 med foreslått tomtetillegg vil da heller ikke omfattes av omreguleringen.

Områdene UH6 (utleiehytter) og C10 (camping) er tenkt som fremtidig reserve (som man også ser av nummereringen), siden en reguleringsplan er forutsatt å vare i mange år. Det er ingen konkrete planer om å tilrettelegge disse områdene, men de ligger der som en fremtidig mulighet. Dersom man eventuelt skulle regulere alt til naturområde, vil en slik reserve være tapt, siden regulert hyttefelt dermed også ville bli borte.

For å juridisk binde dette i forhold til bygging, er det nå lagt inn en ny rekkefølgebestemmelse (§ 4c) som sier at nye utleiehytter skal settes opp andre steder først, og at UH6 skal ligge som en siste reserve. Dette kan i praksis bety at området ikke vil bli benyttet i det hele tatt, men at muligheten vil ligge der.

Det ble også skrevet at kommunen anser at naboene ikke vil bli mer sjenert av disse endringene kontra hyttefeltet som allerede var regulert inn i den gamle planen. Kommunen er fortsatt av denne mening, og ønsker ikke å ta klagen til følge.

Det blir skrevet at ny detaljreguleringsplan reduserer bokkvaliteten pga at et reserveområde for sesongbetonede utleiehytter og campingområde blir liggende mellom eiendommene og Aremarksjøen. Kommunen mener at det er så stor høydeforskjell mellom eiendommene til Bergstrøm og Olavesen og UH6 og C10, at disse ikke vil skape en særlig ulempe. Nærheten til Aremarksjøen er der enda, og det er fortsatt gode muligheter for bading og soling. Utsikten over sjøen blir heller ikke særlig redusert.

Det er verdt å merke seg at UH6 og C10 skal utbygges helt til slutt, det er lagt inn som en reserve og det er mye mulig at disse områdene ikke kommer til å bli brukt på svært mange år. C10 og UH6 er i tillegg sesongbetont, både campingområdet og området for utleiehytter. Hytteområdet som tidligere var regulert like syd for eiendommene var IKKE ment å være sesongbetont, dette området var regulert til helårshytter.

Konklusjon:

Kommunen ønsker ikke å ta klagen til følge på bakgrunn av at vi er av den mening at ny detaljreguleringsplan for Fangekasa Misjonscenter ikke skaper større ulempe for naboer enn slik den gamle planen forelå.

Drift- og utviklingsutvalget behandlet saken den 30.06.2016, sak nr. 23/16

Behandling:

Repr. Håkon Tolsby fremmet følgende forslag :

Saken utsettes. Utvalget ønsker å foreta en befaring før vedtak fattes. Befaring i august med representanter for alle parter.

Befaring i august med representanter for alle parter.

Ved alternativ votering mellom repr. Håkon Tolsby sitt forslag og rådmannens innstilling, ble repr. Håkon Tolsby sitt forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes. Utvalget ønsker å foreta en befaring før vedtak fattes. Befaring i august med representanter for alle parter.

Bestemmelser i tilknytning til REGULERINGSPLAN FOR FANGEKASA

gnr.7, bnr.19 og 20, Aremark kommune

Planbestemmelser, datert : 28.05.01
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.06.05
Dato for kommunestyrets godkjenning :

1.0 GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 28. mai 2001. Området omfatter g.nr.7, b.nr.19 og 20 i Aremark.**
- 1.2 Reguleringsformål :** Arealene innen planområdet reguleres til:
Byggeområder: for bolig, utleiehytter, hytter, forsamlingslokale, servicebygg m.v.
Offentlig trafikkområde: kjørevei.
Landbruksområde: skogbruk
Fareområde: høyspenningsanlegg
Spesialområder: privat vei/parkering, camping, park og lek, anlegg i vassdrag, frisiktsone
- 1.3 Prosent bebygd areal (BYA) :** "Prosent bebygd areal" er definert som forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomt. Det vises til Plan- og bygningsloven, Tekniske forskrifter §3-4

BYGGEOMRÅDER

2.1 Bestemmelser for g.nr.7, b.nr 18: boligtomt

- 2.1.1** Eksisterende bolig inngår i planen. På tomten tillates bolig med tilhørende garasje/uthus. Kommunen skal godkjenne bygningers plassering, utforming og materialbruk, samt tomtens avkjørselsforhold. Bolighuset skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader. Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 7m og 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Garasje/uthus kan oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset i valg av materialer, form og farge. Det skal være plass for parkering av minst 2 biler på tomten. Tomteutnyttelse: %BYA= 22%.

2.2 Bestemmelser for områder for aktivitetssenter, leirsted m.v.

- 2.2.1** Områdene skal bebygges med bygninger som betjener formålene: forsamlingslokale, kurscenter, servicefunksjoner, drift av anlegg og aktiviteter o.l. Maks. gesims- og mønehøyde skal være henholdsvis 8m og 11m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, slik at bygninger harmonerer innbyrdes og tilpasses omgivelsene. Tomteutnyttelse: %BYA= 40%.
- 2.2.2** Innen tomteområdene skal det opparbeides parkeringsplasser for busser og biler.
- 2.2.3** Områdene skal gis en tiltalende landskapsmessig behandling .
- 2.2.4** Telt og andre midlertidige innstallasjoner tillates oppført i forbindelse med stevner og arrangementer.

2.3 Bestemmelser for områder med utleiehytter

- 2.3.1** Hyttene skal oppføres i 1 etasje og ha saltak. Innen området kan det oppføres bygninger for servicefunksjoner som skal betjene brukerne av hyttene. Tomteutnyttelse: %BYA= 30%.
- 2.3.2** Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og hytteområdet skal gis en tiltalende landskapsmessig behandling.
- 2.3.3** Plasser for biloppstilling skal tilrettelegges innen området, med 1 plass pr. hytte.

2.4 Bestemmelser for område for hyttefelt

- 2.4.1 Området skal bebygges med frittstående hytter. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, i harmoni med omgivelsene. Bebyggelsen skal spesielt tilpasses det hellende terrenget, og hytteområdet skal gis en tiltalende landskapsmessig behandling. Tomteutnyttelse: %BYA= 20%.
- 2.4.2 Biloppstillingsplasser skal tilrettelegges innen området med 1 plass pr. hytte. Ved behandling av første byggemelding skal detaljert plan for hele hyttefeltets utforming (plassering av hytter, adkomstforhold m.v.) fremmes til godkjenning i det faste planutvalget.

3.0 LANDBRUKSOMRÅDER

3.1 Skog

- 3.1.1 Uttak av virke fra skogen skal skje ved tynning. Flatehogst tillates ikke. Ved skjøtsel skal opprettholdelse av naturvegetasjonens preg og kvaliteter sikres. Arealer som ikke er skogkledt skal bevares som naturområde. Det skal ikke arrangeres noen form for organisert bruk av skogsområdene og unødig slitasje skal unngås. Allmennheten skal ha rett til ferdsel langs sjøen.

4.0 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

4.1 Kjørevei (riksvei 21)

- 4.1.1 Avkjørsel fra riksveien skal utformes i henhold til Statens Vegvesens normaler for veg- og gateutforming (Håndbok 017). Det legges til grunn avkjørsel til hovedveg i spredt bebyggelse, H1, med siktretkant på ca. 130m langs riksvegen og 4m inn på avkjørselsvegen. Svingradier skal være på 14m.

5.0 SPESIALOMRÅDER

5.1 Spesialområde: privat vei, parkering

- 5.1.1 Veiarealet skal benyttes til intern adkomst i området. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veikanter, skråning/fylling skal behandles på en landskapsmessig tiltalende måte. Parkeringsplasser (30) skal opparbeides som vist på planen. Vinteropplag av båter tillates kun på parkeringsplassen nærmest Aremarksjøen. Adkomstvei fra riksveien inn i området har regulert bredde på 6m og snuplass for stor lastebil. De øvrige internveiene har regulert bredde på 5m med snuplasser for liten lastebil eller personbil etter behov.

5.2 Spesialområde: plass for camping og parkering av bobil

- 5.2.1 Områdene skal benyttes for camping ved telt, campingvogner eller oppstilling av bobiler. Det skal ikke oppføres permanente byggverk i forbindelse med oppstillingsplasser for bobiler eller campingvogner. Tilhørende kjøretøy kan parkeres på campingplassen.
- 5.2.2 Arealene skal gis en tiltrekkende landskapsmessig behandling. Eksisterende trær skal søkes bevart. Plattinger tillates som ikke-permanente installasjoner og med et areal som ikke overstiger arealet til fortelt. Det tillates ikke oppført spikertelt, gjerder, sjenerende belysning eller dominerende installasjoner som f.eks. antenner, flagg-/vimpelstenger, i tilknytning til campingvogn/bobiler.
- 5.2.3 Del av området kan benyttes som parkeringsplass i forbindelse med stevner og arrangementer eller som ballplass / rekreasjonsområde etter behov. Området skal anlegges som en gressbakke med styrke til å tåle forventet slitasje.

- 5.2.4 Allmennheten skal ha rett til ferdsel i overgangen til område regulert for "landbruk: skog".

5.3 Spesialområde: park, lek, have, tursti

- 5.3.1 Parkområdene skal opparbeides og gis en god form og landskapsmessig behandling. Eksisterende trær skal søkes bevart. Anlegg for sport og rekreasjon kan etableres i områdene. Opparbeidelse av haveanlegg og dertil hørende tiltak kan tillates og turstier kan anlegges. Båtopplag tillates ikke i parkområdene.

5.4 Spesialområde: anlegg i vassdrag/ sjø

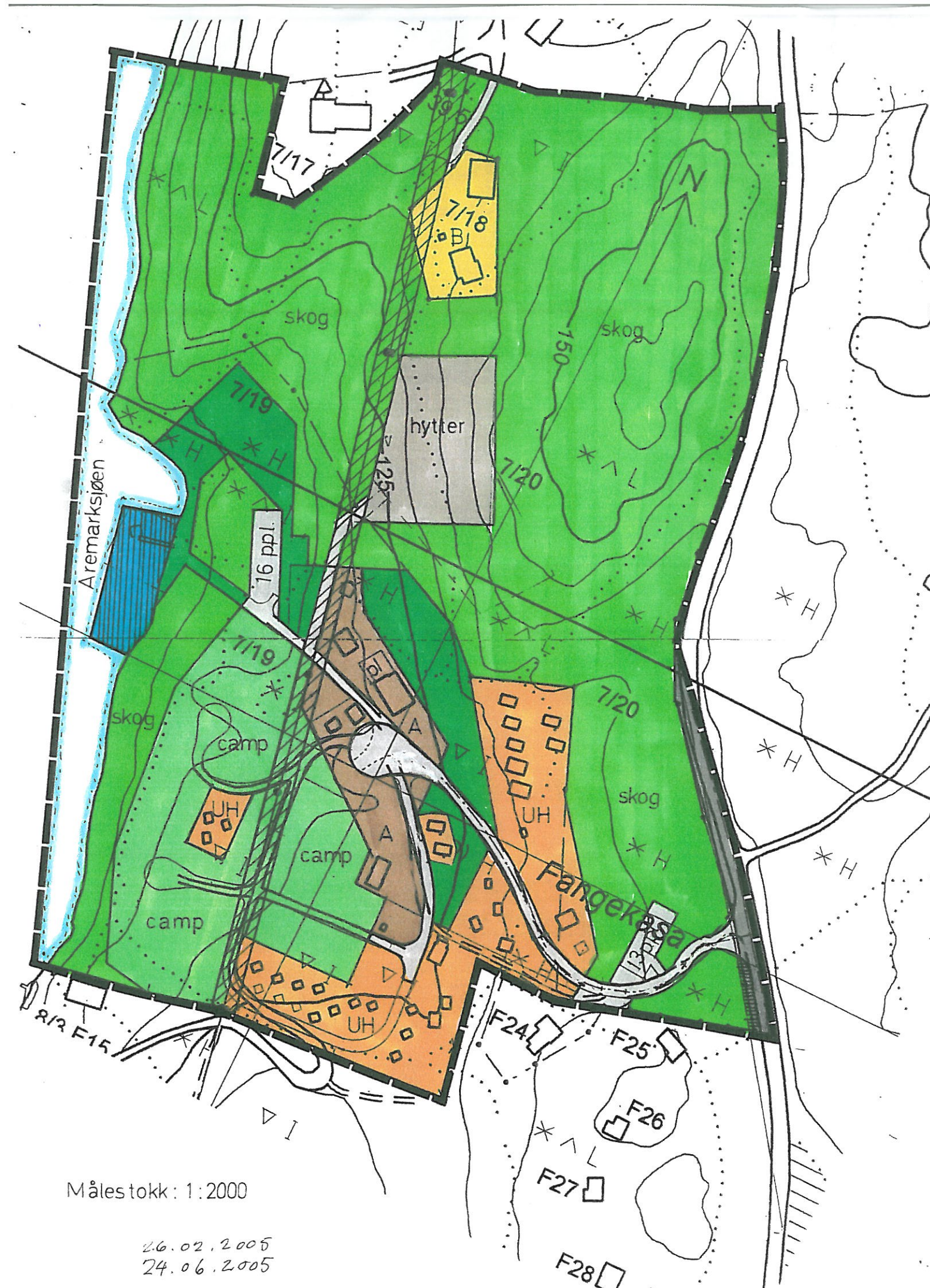
5.4.1 I det på planen angitte område i Aremarksjøen kan det anlegges brygger og båt plasser. Brygger m.v. skal gis en god form og materialbehandling i harmoni med omgivelsene.

5.5 Spesialområde: friluftsområde i sjø (betegnet Aremarksjøen på planakartet)

5.5.1 Det må i friluftsområde i sjø ikke anlegges fortøyningsinnretninger, brygger eller foretas dumping eller fylling. Organisert bading begrenses til viken nord for "anlegg i vassdrag/innsjø" og fortrinnsvis i tilknytning til landareal regulert for "park, lek, have, tursti".

5.6 Spesialområde: frisiktsone

5.6.1 Det må i frisiktsonen ikke beplantes eller plasseres objekter som kan være til sjenanse for veitrafikken eller som rager høyere enn 0,5m over tilstøtende veiers nivå. Se også 4.1.1 ovenfor.



Målestokk: 1:2000

26.02.2005
24.06.2005

TEGNFORKLARING

Plan- og bygningslovens § 25 : REGULERINGSFORMAL

Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1)

- B Bolig
- A Allmennyttig formål: forsamlingshus m.v.
- UH Utleiehytter, servicebygg
- hytter Hyttefelt

Landbruksområder (PBL §25, 1.ledd nr.2)

- skog Skogbruk

Offentlig trafikkområde (PBL §25, 1.ledd nr.3)

- Kjørevei

Fareområde (PBL §25, 1.ledd nr.5)

- Høyspenningsanlegg

Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6)

- Privat vei, parkering
- camp. Camping, bil, parkering
- Park, lek, have, tursti
- Anlegg i vassdrag/innsjø
- Frisiktsone
- Friluftsområde i sjø

Streksymboler m.v.

- Planområdets grense
- Reguleringsformalsgrense
- Eksisterende bebyggelse
- pl Planlagt bebyggelse

Ekvidistanse: 1m
Kartmestokk: 1:2000

N
NORDPIL

REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FANGEKASA (gnr.7, bnr.19 og 20), AREMARK KOMMUNE

Kartgrunnlag: Aremark kommune

Saksbehandling iflg. Plan- og Bygningsloven

Revision:	saksnr.	dato	sign.
Rev. kart e bestemmelser		26.02.05	~
Rev. kart: utleiehytter, servicebygg: "UH"		09.04.05	~
Rev. kart e bestemmelser: "Friluftsområde i sjø"		24.06.05	~
Kommunestyrets vedtak:		16.06.05	
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra: til:			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		07.04.05	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		17.03.01	
Planen er utarbeidet av:	regn.nr.	dato	saksbeh.
A. Skyrud sivilarkitekt AS Speiderveien 20, 1605 Fredrikstad askyrud@c2i.net		28.05.01	

Fangekasa_kommuneplanens arealdel



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	27/19	23.05.2019

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Aarbu II for oppføring av garasje på eiendom gnr. 56 bnr. 1 fnr. 111

- 1 Situasjonsskart 56-1-111
- 2 Utsnitt av reguleringsplan 56-1-111
- 3 Søknad om oppføring av garasjen, samt dispensasjonssøknad
- 4 Oversendelse av korrespondanse med grunneier Geir Aarbu vedrørende bygging av garasje

Sammendrag av saken

Det søkes om oppføring av garasje på fritidseiendom gnr. 56 bnr. 1 fnr. 111. Garasjen er vist med et bebygd areal (BYA) på 48 m² og bruksareal (BRA) på ca. 42 m². Garasjen er omsøkt med saltak med takvinkel på 30 grader. Gesimshøyden er 2,6 meter og mønehøyden er 4,3 meter. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Aarbu II som har bestemmelser om at samlet grunnflate ikke skal oversige 90 m².

Begrepet «grunnflate» må defineres nærmere. Reguleringsplanen ble vedtatt i 2001, og det er derfor plan- og bygningsloven av 1985 som ble anvendt. I veilederen for grad av utnytting fra 1997 (T-1205) og rundskriv H – 18/90 står det at prosent bebygd areal er bygningsgens grunnflate i prosent av tomtearealet. Videre i T-1205 står det da «*bebygd areal omfatter alle bygninger på tomten. Det omfatter også overbygd areal, og areal under utkragede eller understøttende bygningsdeler, som i stor grad på virker brukbarheten av terrenget under*». «*Terrasser som kommer mer en 0,5 m over terrenget regnes med*». Etter dette tolker rådmannen at grunnflate skal forstås som bebygdareal (BYA).

Bygningsmassen på eiendommen vil ha en total grunnflate blir 113 m² om garasjen blir godkjent. Det søkes derfor om dispensasjon fra arealbegrensningen.

Tiltakshaver fester både gnr. 56 bnr. 1 fnr. 111 og fnr. 110. På fnr. 110 er det oppført en hytte, og på gnr. 111 er det oppført gjestehytte/anneks. Tiltakshaver er i prosess med å innløse festetomtene.

Spørsmålet utvalget skal ta stilling til er om vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Dersom utvalget gir dispensasjon, ligger det til rette for at det kan gis tillatelse til oppføring av garasjen.

Plangrunnlag

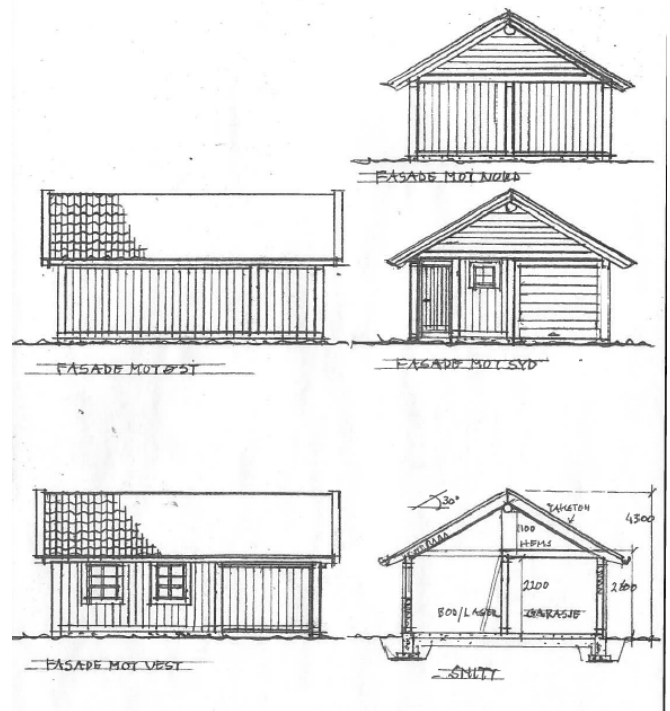
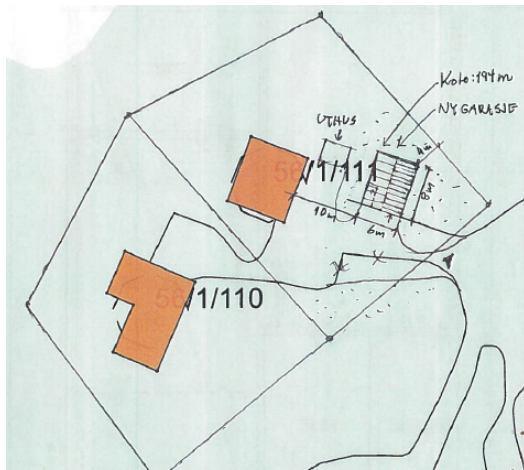
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Aarbu II id-nr . 20010002. Eiendommen er avsatt til hyttebebyggelse. Relevante bestemmelser er:

Nr. 1 Bygeområde for fritidsbolig

- a) Nye fritidsboliger skal bare oppføres slik at hele eller dele av grunnmuren ligger innenfor de på plankartet nummererte punktsteder. Til hver punktstede kan det oppføres en fritidsbolig.*
- b) Uthus/bod skal bygges som tilbygg til fritidsboligen. Der særlig terrengmessige forhold begrunner det, kan frittliggende uthus/bod tillates.*
- c) Bygninger må plasseres slik at de ligger naturlig i terrenget, uten høye sokler og uten skjermende sprengningsarbeider. Tomtene må utformes som naturligtomt uten større støpe eller sprengningsarbeider.*
- d) Samlet grunnflate inklusiv uthus/bod skal ikke overstige 90 m².*
- e) Mønehøyden skal ikke overstige 5,5 meter fra terrengets gjennomsnittsnivå. Møneretningen skal være slik at bygningen best mulig tilpasses terrenget, fortrinnsvis ved å legges langs terrenglinjene/høydekotene.*
- f) Tak skal fortrinnsvis være saltak, og dekker med tov, mørk takpapp eller annet ikke reflekterende materiale.*
- g) Det skal benyttes materialer (naturstein, treverk og torv) og farger som har god samhörighet med de naturgitte omgivelsene. Farger skal være avdempende, og fortrinnsvis mørke og matte. Lyse og kontrastgivende farger, reflekterende materialer og store vindusflater tillates ikke.*

Saksopplysninger

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av garasje på eiendom gnr. 56 bnr. 1 fnr. 111. Garasjen er vist med et bebygd areal (BYA) på 48 m² og bruksareal (BRA) på ca. 42 m². Garasjen er omsøkt med saltak med takvinkel på 30 grader. Gesimshøyden er 2,6 meter og mønehøyden er 4,3 meter. Garasjen plasseres på kote + 194 moh. Garasjen er omsøkt med minsteavstand på 4 meter til nabogrensen. Tiltaket er nabovarslet, og det foreligger ikke merknader.



Dispensasjonssøknad

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Årbu II som oppgir at samlet grunnflate ikke skal oversige 90 m². Eiendommens totale grunnflate blir 113 m². Det søkes derfor om dispensasjon fra arealbegrensningen.

Dispensasjonssøknaden er begrunnet med at bruken av hytta har utviklet seg over tid, særlig etter at det ble lagt inn helårs vann og avløp i juni 2016. Tiltakshaver har fått behov for garasje på grunn av mangel på oppbevaring plass for bil, ATV, motorsager, ryddesaker, griller, utemøbler, ved, osv. Garasjen tenkes plassert slik at den ikke på noen måte kommer i konflikt med naboene utsikt over Holvevannet eller deres omgivelser for øvrig.

Tiltakshaver skriver videre i sin søknad:

Gjeldene reguleringsplan for denne delen av Aarbu hyttefelt ble vedtatt 16.mai 2000. Det er snart 20 år siden og det har siden den gang vært en rivende utvikling i synet på hva en hytte er og hvordan hytter skal utformes og innredes. Da de første hyttene på Aarbu hyttefelt ble bygget på slutten av 1970-tallet var det vanskelig å tenke seg at hyttene skulle få innlagt strøm. Enda mer utenkelig var det at hyttene noen gang skulle få innlagt helårs vann og avløp med tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet.

Oppsummert har det derfor funnet sted en rivende og positiv utvikling på aarbu Hyttefelt som gjør det naturlig å revurdere enkelte av bestemmelsene i den gamle reguleringsplan fr 2000. Ikke minst gjelder dette den gamle bestemmelsen om at «samlet grunnflate inkludsv uthus/bod skal ikke overstige 90 kvm». Jeg registrerte derfor med tilfredsget at de folkevalgte i Aremark nå har til hensikt å gjøre nettopp dette. I forbindels emed Formannskapetets behandling av «kommunepnanen arealdel 2019-2031 – 1. gangs behandling – høring og offentlgi ettersyn»

(14. mars 2019) ble det vedtatt å sende arealdelen på høring med følgende forslag til ny bestemmelse:

§ 2 – utfyllene bestemmelser

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120). Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt».

Samtidig sier det i høringsutkastet at:

« det er lagt inn hensssynsone H710, som forutsetter felles regulering av eksisterende hyttefelt og utvidelsen i en stor samordnet reguleringsplan. Dette innebærer også at eldre reguleringsplan AARBU HYTTEFELT II, PlanID_118200102 vil utgå (bli oppdatert), og erstattet av ny reguleringsplan, når samlet helhetlig plan foreligger».

Se vedlagt dispensasjonssøknad for utfyllende begrunnelse.

Dispensasjonsvurderingen

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer. I § 19-2 står det: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Hensynet bak bestemmelsen om arealbegrensningen på 90 m² grunnflate er at eiendommene ikke skal bebygges mer enn dette for å unngå store og ruvende hytter i området. Det er ment at det skal være fritidsboliger med tilhørende boder og uthus på til sammen 90 m², hvor uthus/bod skal bygges som tilbygg til fritidsboligen. I bestemmelsene står det at «*der særlig terrengmessige forhold begrunner det, kan frittliggende uthus/bod tillates*». Rådmannen anser ikke at det er særlig terrengmessige forhold som tilsier at det må bygges frittliggende uthus/bod på denne eiendommen. Søker har heller ikke gjort rede for at det er slike terrengmessige utfordringer.

Rådmannen er også av den oppfatning at det ikke er ment at det skal være garasjer på hytteeiendommene i dette reguleringsplanområdet. Det ser man tydelig ved fastsettelse av 90 m² som maksimal tillatte grunnflate. Selv om tiltakshaver har mye rett i at hyttefeltet har vært under utvikling over tid, er dette fortsatt et eldre hyttefelt der gjeldende plan skal følges. Dette av hensyn til likebehandling og planens intensjon. Rådmannen er ikke kjent med at det er godkjent andre garasjer innenfor samme reguleringsplanområdet.

Det opplyses at garasjen også skal benyttes til oppbevaring av utstyr og ved. Dette behovet kan løses med å sette opp en bod etter forutgående søknad og tillatelse, som har et areal slik at den totale grunnflaten på tomten ikke overskrider 90 m². Rådmannen er derfor av den oppfatning at det ikke er behov for å overskride den angitte arealbegrensningen fordi lagring av ved og utstyr kan løses ved bod/uthus og parkering kan løses på tomten. Tiltakshaver nevner høringsforslaget til ny kommuneplan som er lagt ut til offentlig ettersyn. Rådmannen vil påpeke at saksbehandlingen skjer på bakgrunn av eksisterende planer, og at det ikke kan forskutteres i forhold til hva som mulig kan bli vedtatt i den nye kommuneplanen.

Slik rådmannen ser det blir hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt dersom dispensasjon innvilges som omsøkt.

Når konklusjonen ovenfor er at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt, er det ikke påkrevd å vurdere lovens vilkår om at «*fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering*». Begge vilkårene i loven må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det er

vanskelig å finne overveiende fordeler for å innvilge en slik dispensasjon. Dette fremkommer heller ikke konkret av søknaden. De fordelene som er oppgitt er personlig, noe som i henhold til plan- og bygningsloven ikke skal vektlegges. Det er ikke redegjort for ulemper i søknaden.

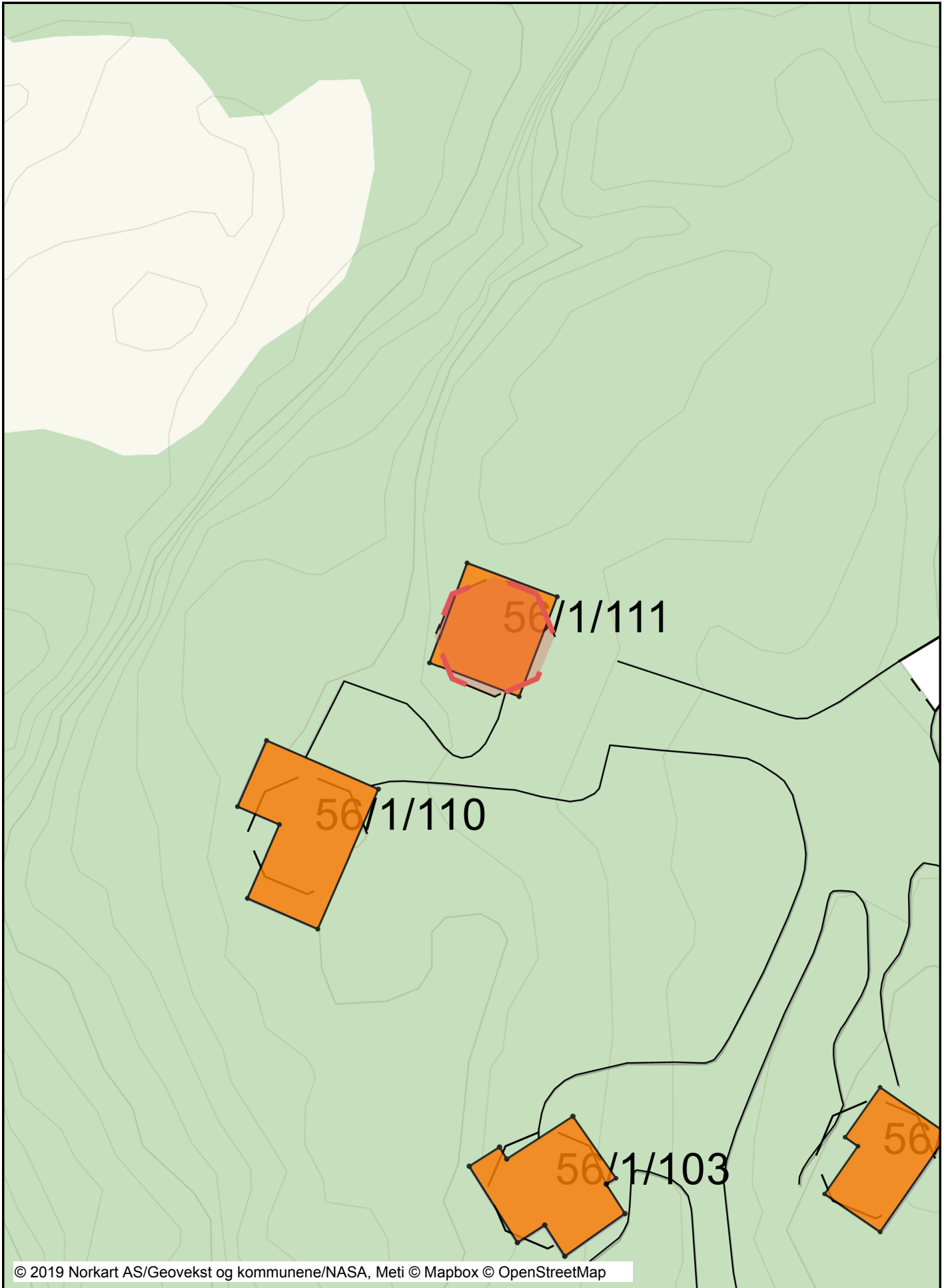
Selv om det ikke er et krav etter loven har rådmannen likevel vurdert dette vilkåret. Rådmannen anser ikke at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Konklusjon




























Plan- og bygningslovens § 19-2, som omhandler vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon, ansees ikke å være oppfylt. Rådmannen anbefaler derfor at søknad om dispensasjon avslås. Ettersom rådmannen vurdering er at lovens krav om å gi dispensasjon ikke er oppfylt, realitetsbehandles ikke byggesøknaden. Dersom Drift- og utviklingsutvalget er av en annen oppfatning når det gjelder dispensasjonen vil administrasjonen behandle byggesaken administrativt i etterkant.

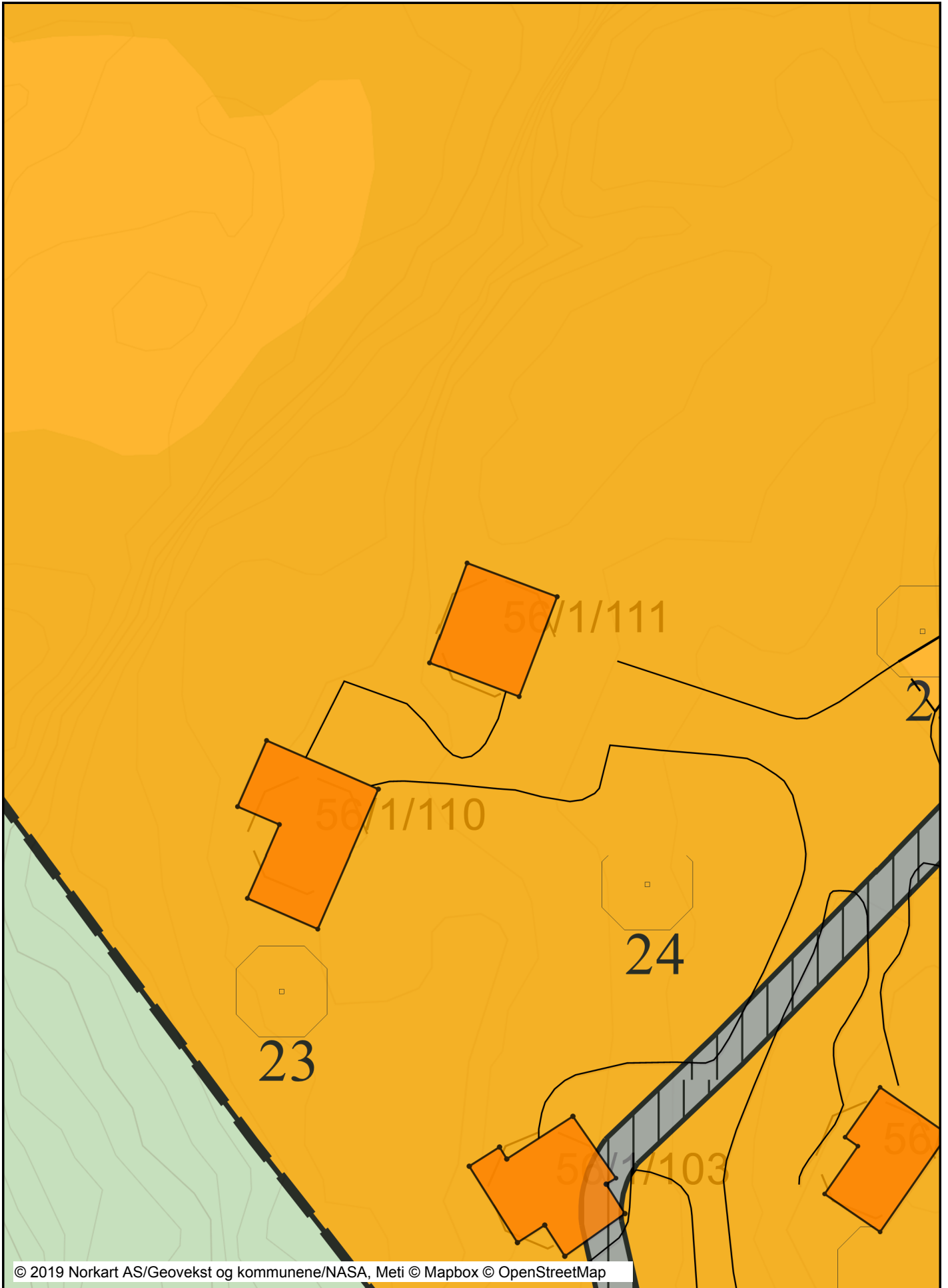
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Aarbu II for oppføring av garasje. Lovens krav om å kunne innvilge dispensasjon ansees ikke å være oppfylt. Hensynet bak reguleringsplanen for Aarbu II ansees å bli vesentlig tilsidesatt om dispensasjon innvilges som omsøkt. Fordelene er heller ikke klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.




































Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Merket sti
	Sti
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkkant
	Vegskulderkant
	Veggrøft åpen
	Vegbom
<i>Bygninger</i>	
	Bygning - Boligbygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Omriss Tiltak
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Bruavgrensning



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Privat veg
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bebyggelse som inngår i planen
[.]	Punkt feste
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Merket sti
	Sti
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Veggrøft åpen
	Vegbom
<i>Bygninger</i>	
	Bygning - Boligbygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Omriss Tiltak
Abc	Godkj. Nyb./Tilb./Påb.
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Bruavgrensning

VEDLEGG B - 1

Martin Engeset
Torpedalsveien 31
1798 AREMARK

Aremark kommune
v/ Teknisk etat (Att: Martine Hakelund Hansen)
1798 AREMARK

**SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, SAMT BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE**

- GNR/BNR 56/1-111

Jeg viser til hyggelig møte med Aremark kommune v/ Martin Hakelund Hansen 26. februar hvor jeg la frem mitt ønske å bygge en garasje og fikk gode råd/veiledning om fremgangsmåte, søknadsskjemaer mv.

Bakgrunn

Jeg eier en hytte (Gnr/Bnr 56/1/110) og en gjestehytte/anneks (56/1/111) på Aarbu hyttefelt som frem til i dag har ligget på hver sin festetomt tett inntil hverandre. I fjor våres skrev jeg kontrakt med grunneier Geir Aarbu om å kjøpe ut de to festetomtene. Tomtene er målt opp, men det formelle er fortsatt ikke helt på plass fordi Aremark kommune gjennom flere år har hatt store problemer med å få behandlet/sluttført oppmålingssaker. Jeg antar at du er godt kjent med dette. Disse to tomtene vil få et areal på om lag 2 mål hver. Det er på tomten med Gnr/Bnr 56/1/111 jeg nå ønsker å bygge en garasje.

Behov for garasje

Slik bruken av hytta etter hvert har utviklet seg har jeg nå et sterkt behov for og ønske om å bygge en garasje. Etter at hytta fikk innlagt helårs vann og avløp i juni 2016 har bruken av hytta tatt seg kraftig opp og er nå innredet og utrustet til fullverdig boligstandard. Da oppstår også et behov for større plass, ikke minst til plassering av bil og ATV i vintersesongen, men også utstyr som motorsager, ryddesager, griller, utemøbler osv. Jeg tenker også å benytte deler av garasjen til oppbevaring av ved slik at veden kan holde seg tørr og fin gjennom hele vintersesongen.

Historisk tilbakeblikk

Gjeldende reguleringsplan for denne delen av Aarbu Hyttefelt ble vedtatt 16. mai 2000. Det er snart 20 år siden og det har siden den gang vært en rivende utvikling i synet på hva en hytte er og hvordan hytter skal utformes og innredes. Da de første hyttene på Aarbu hyttefelt ble bygget på slutten av 1970-tallet var det vanskelig å tenke seg at hyttene skulle få innlagt strøm. Enda mer utenkelig var det at hyttene noen gang skulle kunne få innlagt helårs vann og avløp med tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet. I dag har alle hyttene på Aarbu hyttefelt innlagt strøm, 90 % av hyttene har også innlagt helårs vann- og avløp, etter at hytteeierne i fellesskap investerte nærmere 10 millioner kroner i et felles vann- og avløpssystem i 2015/16. Og i disse dager starter vi opp et prosjekt som skal gi hytteeierne mulighet til også å legge inn fiberkabel i hyttene.

I tillegg må nevnes at det helt frem til for 2-3 år siden var utelukkende punktfestetomter på Aarbu Hyttefelt, uten klart definerte tomtegrenser. I dag er situasjonen en helt annen ved at en stor del av hytteeierne på Aarbu Hyttefelt har kjøpt ut festetomtene sine og i stedet fått selveiertomter.

Forholdet til gjeldende (gammel) reguleringsplan

Oppsummert har det derfor funnet sted en rivende og positiv utvikling på Aarbu Hyttefelt som gjør det naturlig å revurdere enkelte av bestemmelsene i den gamle reguleringsplanen fra 2000. Ikke minst gjelder dette den gamle bestemmelsen om at «*Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90 kvm.*» Jeg registrerer derfor med tilfredshet at de folkevalgte i Aremark nå har til hensikt å gjøre nettopp dette. I forbindelse med Formannskapetets behandling av «*Kommuneplanens arealdel 2019-2031 – 1. gangs behandling – Høring og offentlig ettersyn*» (14. mars 2019) ble det vedtatt å sende arealdelen på høring med følgende forslag til ny bestemmelse:

«§ 2 – Utfyllende bestemmelser

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120) Det tillates maksimalt 150 m2 BRA innenfor samme bruksenhet/tomt»

Samtidig sies det i høringsutkastet at:

«...det er lagt inn hensynssone H710, som forutsetter felles regulering av eksisterende hyttefelt og utvidelsen i én stor samordnet reguleringsplan. Dette innebærer også at eldre reguleringsplan AARBU HYTTEFELT II, PlanID_118200102 vil utgå (bli oppdatert), og erstattet av ny regulering, når samlet helhetlig plan foreligger.»

Plassering av og utforming av garasjen

Garasjen tenkes plassert slik at den ikke på noen måte kommer i konflikt med noen av mine hyttenaboers utsikt til Holevannet eller deres omgivelser for øvrig. Jeg viser her til vedlagte situasjonsplan (D-1). Videre har jeg innhentet nabovarsel/aksept fra mine hyttenaboer, hvor alle mine naboer både har skrevet under på at de har mottatt nabovarsel samt at de gir samtykke til tiltaket. Jeg viser her til det vedlagte skjemaet «Opplysninger gitt i nabovarsel» (C-1).

Garasjen tenkes plassert slik vedlagte situasjonsplan (D-1) viser. **Her er det ikke behov for noen terrenginngrep. Garasjen vil bli liggende på fjell, bare et lag med pukk før støping av såle. Garasjen vil da ligge på støpt plate på fjell. Kotehøyden er slik jeg har klart å lese meg til i kart 194 meter.**

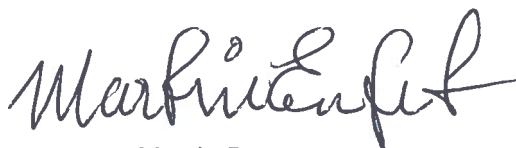
Når det gjelder utformingen av garasjen vil den bli oppført som stavlaft, slik at den i stil/utforming og fargevalg blir tilnærmet identisk med øvrig bebyggelse.

Avslutning

I det jeg viser til ovenstående søker jeg med dette om:

- a) Dispensasjon fra reguleringsplan for Aarbu Hyttefelt av 16.05.00, fellesbestemmelsenes pkt. 1 d) om at «*Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90 kvm.*»
- b) Byggetillatelse til oppføring av garasje i henhold til vedlagte situasjonsplan (D-1) og vedlagte tegninger (E-1 + E-2)

Aremark, 29. mars 2019



Martin Engeset

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

Opplysninger gitt i søknaden eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen.

Søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningsloven, forskrift eller arealplan?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Er det behov for tillatelse/samtykke/uttalelse fra annen myndighet?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, så oppfylles ikke vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. pbl § 21-7 tredje ledd		
Nabovarsling, jf. pbl 21-3, skal være gjennomført før søknaden sendes kommunen. (Blankett 5154, 5155, 5156).		
Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
Hvis nei på alle spørsmålene over, anses tillatelse gitt tre uker etter at fullstendig søknad er mottatt i kommunen		
Skal tiltaket prosjekteres og utføres i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsen i TEK17 § 17-2?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	56	1	111				Aremark
Adresse	Soltoppen			Postnr.	Poststed		
				1798	Aremark		
Tiltakets art	Mindre tiltak til bebygd eiendom, pbl § 20-4 og SAK kap. 3						
	<input type="checkbox"/> Tilbygg < 50 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²			<input type="checkbox"/> Skilt/reklame (SAK10 § 3-1 d)		
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 m ² , jf. pbl § 20-4 bokstav b) og SAK10 § 3-2						
	<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning/konstruksjon/anlegg (som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn 2 år)						
	<input type="checkbox"/> Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet						
<input type="checkbox"/> Riving av tiltak som nevnt i SAK10 § 3-1							
<input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet	<input type="checkbox"/> Grunn-eiendom	<input type="checkbox"/> Anleggs-eiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring			
<input type="checkbox"/> Annet:							
Planlagt bruk/formål	Beskriv Garasje, lager						

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan			<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
Navn på plan Aarbu hyttefelt, 16. mai 2000							
Areal	BYA eksisterende	BYA nytt	Sum BYA	BRA eksisterende	BRA nytt	Sum BRA	Tomteareal
	65	48	113				2000 kvm
Grad av utnyttning	Vis beregning av grad av utnyttning. Veiledning finnes på www.dibk.no eller kontakt kommunen $113 : 2000 = 5,7\%$						

Plassering			
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
Plassering av tiltaket	Kan vann- og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert	Vedlegg nr. Q -	
Avstand	Minste avstand til nabogrense	4	m
	Minste avstand til annen bygning	6	m
	Minste avstand til midten av vei	-	m
Dette skal vises på situasjonsplanen			

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Flom (TEK17 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Skred (TEK17 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Vedlegg nr.
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	Foreligger det vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr.

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng
	<i>Feltene "Vannforsyning" og "Avløp" skal kun fylles ut for driftsbygning i landbruket, midlertidige tiltak eller oppretting av matrikkelenhet.</i>	
Vannforsyning pbl §§ 27-1, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann* <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann* Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	* Beskriv <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> Vedlegg nr. Q -
	Avløp pbl §§ 27-2, 27-3	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Vedlegg nr. Q -

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader/innvilget dispensasjon	B	1 –	<input type="checkbox"/>
Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader	C	1 –	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan/avkjøringsplan	D	1 –	<input type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (eksisterende)	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger plan, snitt, fasade (ny)	E	1 – 2	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen myndighet SAK10 § 6-2 og pbl § 21-5	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift		
Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl), byggt teknisk forskrift og gitt tillatelse.		
Navn Martin Engeset	Telefon (dagtid) 90732429	Mobiltelefon 90732429
Adresse Torpedalsveien 31	Postnr. 1798	Poststed Aremark
Dato 29/3-2019	Underskrift 	E-post martin.engeset@hoyre.no
Gjentas med blokkbokstaver MARTIN ENGESET	Eventuelt organisasjonsnr.	

Vedlegg nr.
C - 1



Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

Pbl § 21-3

Tiltak på eiendommen:							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
50	1	111		SOLTOPPEN 7	1798	AREMARK	
Eier/fester				Kommune			
MARTIN ENGESET				AREMARK			

Det varsles herved om							
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving				
<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring				
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet				
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19							
<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven	Vedlegg nr. B -			

Arealdisponering							
Sett kryss for gjeldende plan							
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
Navn på plan							
AARBU HYTTE FELT							

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder							
GARASJE - BVA = 48,0 m ² DISPENSASJONSSØKNAD VEDLEGGES							
Vedlegg nr. Q -							

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til							
Foretak/tiltakshaver							
MARTIN ENGESET							
Kontaktperson, navn			E-post		Telefon		Mobil
" "			martin.engeset@hoyre.no				90732429
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):							

Merknader sendes til							
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.							
Navn				Postadresse			
MARTIN ENGESET				Torpedalsvn. 31			
Postnr.		Poststed		E-post			
1798		AREMARK		martin.engeset@hoyre.no			

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1-2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift							
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.							
Sted		Dato		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver			
AREMARK		23/3-2019		MARTIN ENGESET			
				Gjentas med blokkbokstaver			
				MARTIN ENGESET			



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	56	1	111				
	SOLTAPPEN 7				1798	AREMARK	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		1
56	1	102		Kjell Torgersen			
Adresse SOLTAPPEN ?				Adresse Ludvig Løvås gate 44		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1798	AREMARK			3188	HORTEN		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	23/3-19	Kjell Torgersen		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	23/3-19	[Signature]	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		2
56	1	103		Kersti A. Dahl			
Adresse SOLTAPPEN ?				Adresse Gartner Moens vei 1c		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1798	AREMARK			1809	ASKIM		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	23/3-19	Kersti Dahl		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	23/3-19	Kersti Dahl	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		3
56	1	105		Margareth Bråthen			
Adresse SOLTAPPEN ?				Adresse Skjobergn. 58		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1798	AREMARK			1738	BORGENHAUGEN		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	23.3.19	Margareth Bråthen		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	23/3.19	Margareth Bråthen	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		4
56	1	106		Arne Henrik Vestereng			
Adresse SOLTAPPEN ?				Adresse Eidsliveien 24		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1798	AREMARK			1940	BJURKELANGEN		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel	23.3.19	Arne Henrik Vestereng		<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	23.3.19	Arne Henrik Vestereng	

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post		5
56	1	112		Karoline Buday			
Adresse SOLTAPPEN ?				Adresse Damveien 10		Kvittering vedlegges	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		Poststedets reg.nr.
1798	AREMARK			1672	KRÅKERØY		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	24.3.19	Karoline Buday		<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	24.3.19	Karoline Buday	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. _____

VEDLEGG B - 1

Martin Engeset
Torpedalsveien 31
1798 AREMARK

Aremark kommune
v/ Teknisk etat (*Att: Martine Hakelund Hansen*)
1798 AREMARK

**SØKNAD OM
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN, SAMT BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV GARASJE**

- GNR/BNR 56/1-111

Jeg viser til hyggelig møte med Aremark kommune v/ Martin Hakelund Hansen 26. februar hvor jeg la frem mitt ønske å bygge en garasje og fikk gode råd/veiledning om fremgangsmåte, søknadsskjemaer mv.

Bakgrunn

Jeg eier en hytte (Gnr/Bnr 56/1/110) og en gjestehytte/anneks (**56/1/111**) på Aarbu hyttefelt som frem til i dag har ligget på hver sin festetomt tett inntil hverandre. I fjor våres skrev jeg kontrakt med grunneier Geir Aarbu om å kjøpe ut de to festetomtene. Tomtene er målt opp, men det formelle er fortsatt ikke helt på plass fordi Aremark kommune gjennom flere år har hatt store problemer med å få behandlet/sluttført oppmålingssaker. Jeg antar at du er godt kjent med dette. Disse to tomtene vil få et areal på om lag 2 mål hver. Det er på tomten med Gnr/Bnr 56/1/111 jeg nå ønsker å bygge en garasje.

Behov for garasje

Slik bruken av hytta etter hvert har utviklet seg har jeg nå et sterkt behov for og ønske om å bygge en garasje. Etter at hytta fikk innlagt helårs vann og avløp i juni 2016 har bruken av hytta tatt seg kraftig opp og er nå innredet og utrustet til fullverdig boligstandard. Da oppstår også et behov for større plass, ikke minst til plassering av bil og ATV i vintersesongen, men også utstyr som motorsager, ryddesager, griller, utemøbler osv. Jeg tenker også å benytte deler av garasjen til oppbevaring av ved slik at veden kan holde seg tørr og fin gjennom hele vintersesongen.

Historisk tilbakeblikk

Gjeldende reguleringsplan for denne delen av Aarbu Hyttefelt ble vedtatt 16. mai 2000. Det er snart 20 år siden og det har siden den gang vært en rivende utvikling i synet på hva en hytte er og hvordan hytter skal utformes og innredes. Da de første hyttene på Aarbu hyttefelt ble bygget på slutten av 1970-tallet var det vanskelig å tenke seg at hyttene skulle få innlagt strøm. Enda mer utenkelig var det at hyttene noen gang skulle kunne få innlagt helårs vann og avløp med tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet. I dag har alle hyttene på Aarbu hyttefelt innlagt strøm, 90 % av hyttene har også innlagt helårs vann- og avløp, etter at hytteeierne i fellesskap investerte nærmere 10 millioner kroner i et felles vann- og avløpssystem i 2015/16. Og i disse dager starter vi opp et prosjekt som skal gi hytteeierne mulighet til også å legge inn fiberkabel i hyttene.

I tillegg må nevnes at det helt frem til for 2-3 år siden var utelukkende punktfestetomter på Aarbu Hyttefelt, uten klart definerte tomtegrenser. I dag er situasjonen en helt annen ved at en stor del av hytteeierne på Aarbu Hyttefelt har kjøpt ut festetomtene sine og i stedet fått selveiertomter.

Forholdet til gjeldende (gammel) reguleringsplan

Oppsummert har det derfor funnet sted en rivende og positiv utvikling på Aarbu Hyttefelt som gjør det naturlig å revurdere enkelte av bestemmelsene i den gamle reguleringsplanen fra 2000. Ikke minst gjelder dette den gamle bestemmelsen om at «*Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90 kvm.*» Jeg registrerer derfor med tilfredshet at de folkevalgte i Aremark nå har til hensikt å gjøre nettopp dette. I forbindelse med Formannskapetets behandling av «*Kommuneplanens arealdel 2019-2031 – 1. gangs behandling – Høring og offentlig ettersyn*» (14. mars 2019) ble det vedtatt å sende arealdelen på høring med følgende forslag til ny bestemmelse:

«§ 2 – Utfyllende bestemmelser

2.11.3 Fritidsbebyggelse (Kp1120) Det tillates maksimalt 150 m² BRA innenfor samme bruksenhet/tomt»

Samtidig sies det i høringsutkastet at:

«...det er lagt inn hensynssone H710, som forutsetter felles regulering av eksisterende hyttefelt og utvidelsen i én stor samordnet reguleringsplan. Dette innebærer også at eldre reguleringsplan AARBU HYTTEFELT II, PlanID_118200102 vil utgå (bli oppdatert), og erstattet av ny regulering, når samlet helhetlig plan foreligger.»

Plassering av og utforming av garasjen

Garasjen tenkes plassert slik at den ikke på noen måte kommer i konflikt med noen av mine hyttenaboers utsikt til Holevannet eller deres omgivelser for øvrig. Jeg viser her til vedlagte situasjonsplan (D-1). Videre har jeg innhentet nabovarsel/aksept fra mine hyttenaboer. Jeg viser her til det vedlagte skjemaet «Opplysninger gitt i nabovarsel» (C-1).

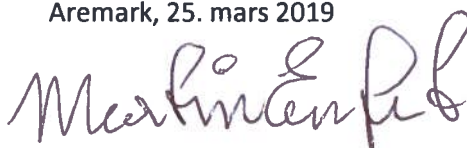
Når det gjelder utformingen av garasjen vil den bli oppført som stavlaft, slik at den i stil/utforming og fargevalg blir tilnærmet identisk med øvrig bebyggelse.

Avslutning

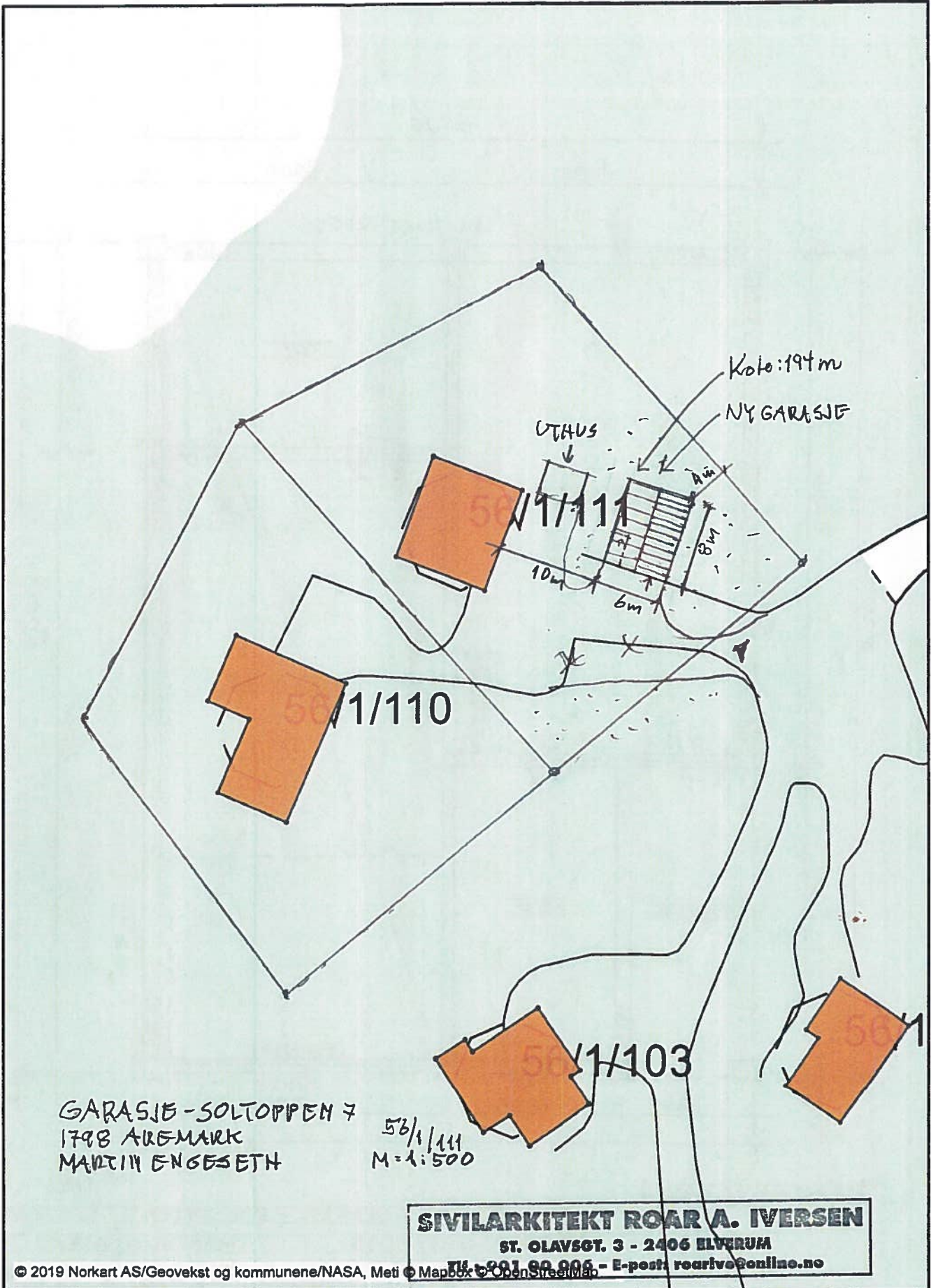
I det jeg viser til ovenstående søker jeg med dette om:

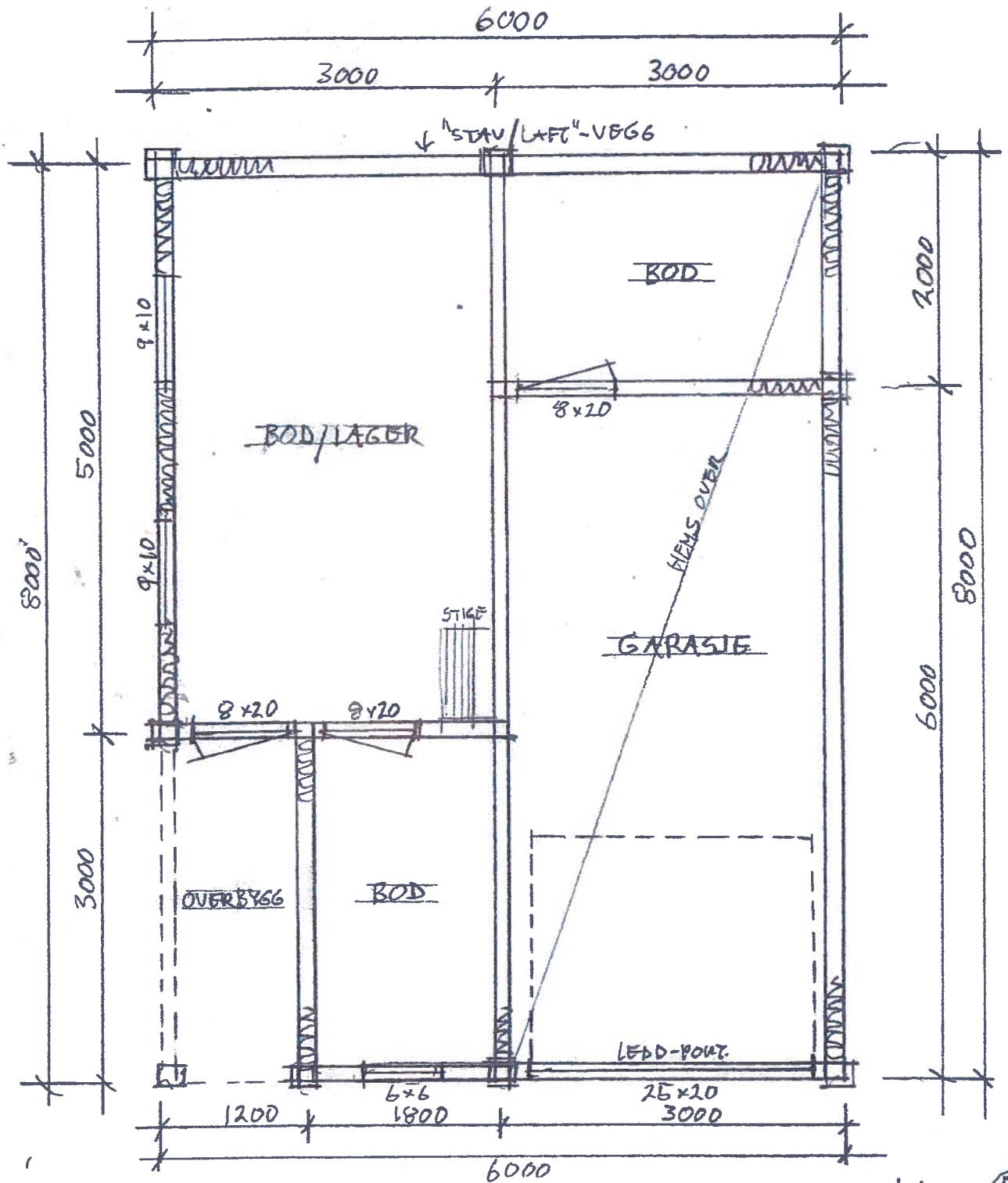
- a) Dispensasjon fra reguleringsplan for Aarbu Hyttefelt av 16.05.00, fellesbestemmelsenes pkt. 1 d) om at «*Samlet grunnflate inklusive uthus/bod skal ikke overstige 90 kvm.*»
- b) Byggetillatelse til oppføring av garasje i henhold til vedlagte situasjonsplan (D-1) og vedlagte tegninger (E-1 + E-2)

Aremark, 25. mars 2019



Martin Engeset





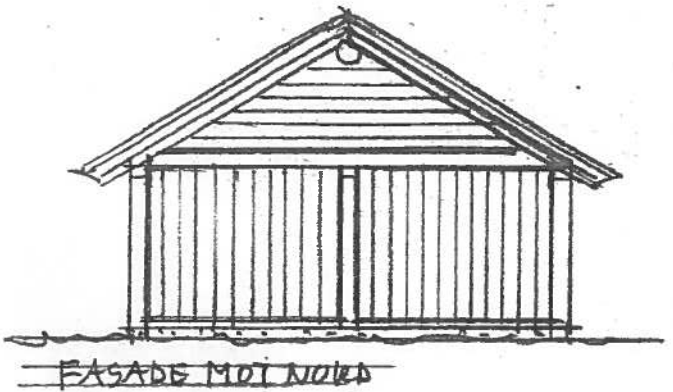
PLAN-BYA=48m²

56/1/111 (E1)

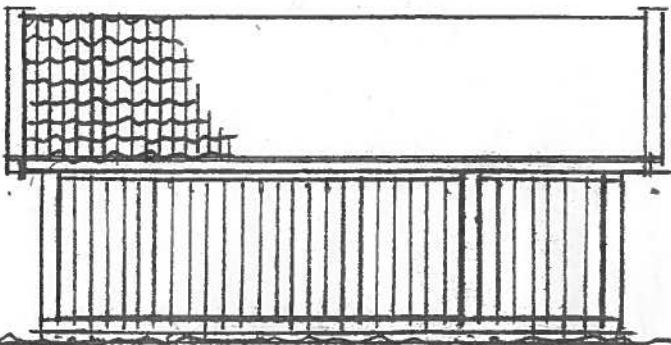
MÅL=1:50 GARASJE - SOLTOPPEN 7, AREMARK
 DATO=19-3-19 PLAN MARTIN ENGESET

SIVILARKITEKT ROAR A. IVERSEN
 ST. OLAVSGT. 3 - 2406 ELVERUM
 TEL.: 901 00 006 - E-post: roarive@online.no

5408-50/1



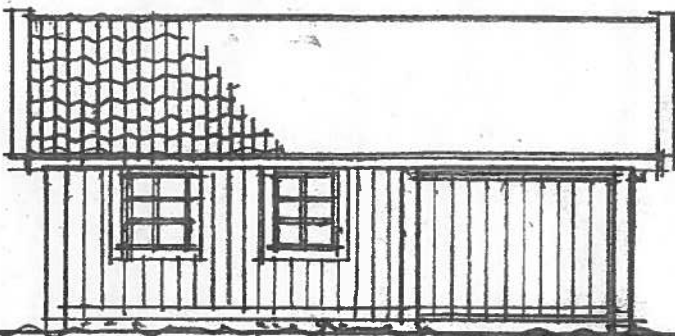
FASADE MOT NORD



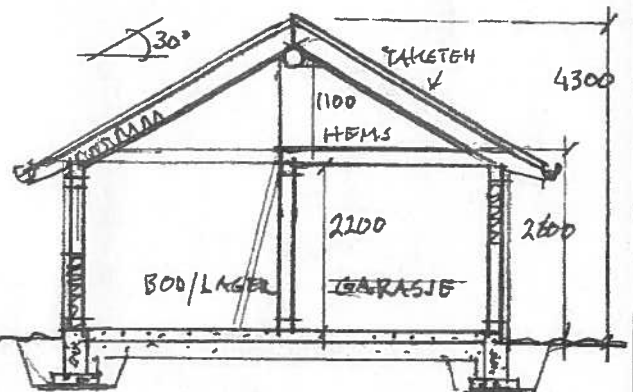
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



SNITT

56/1/111 (E2)

MÅL: 1:100 | GARASJE - SOLTOPPEN 7 AREMARK
 DATO: 19-9-19 | SNITT, FASADER - MARTIN ENGESET

5408-100/1

SIVILARKITEKT ROAR A. IVERSEN

ST. OLAVSGT. 3 - 2406 ELVERUM
 Tlf.: 901 00 006 - E-post: roarive@online.no

Fra: Martine Hakelund Hansen[martine.hakelund.hansen@halden.kommune.no]
Sendt: 15.05.2019 13:40:46
Til: Aremark post[post@aremark.kommune.no]
Tittel: VS: VS: Gnr 56/Bnr1/111: Søknad byggetillatelse for oppføring av garasje mv.

[Kan denne legges inn i sak 2019/179?](#)

Fra: Martin Engeset [mailto:Martin.Engeset@hoyre.no]
Sendt: 15. mai 2019 13:39
Til: Martine Hakelund Hansen
Emne: VS: VS: Gnr 56/Bnr1/111: Søknad byggetillatelse for oppføring av garasje mv.

Hei,

Her har du e-post korrespondansen mellom grunneier Geir Aarbu og meg hvor han bekrefter å ha mottatt søknaden.

Jeg sendte ham nøyaktig det samme som jeg sendte til dere da søknaden formelt sett ble sendt inn.

Med vennlig hilsen,

Martin Engeset
Mobil: +47 90 73 24 29

Fra: Geir Aarbu <Geir.Aarbu@aremark.kommune.no>
Sendt: fredag 29. mars 2019 12.33
Til: Martin Engeset <Martin.Engeset@hoyre.no>
Emne: Re: VS: Gnr 56/Bnr1/111: Søknad byggetillatelse for oppføring av garasje mv.

Takk for info

Sendt fra min iPhone

29. mar. 2019 kl. 10:34 skrev Martin Engeset <Martin.Engeset@hoyre.no>:

Hei Geir,

Sender over - til din personlige orientering - den søknaden jeg i dag har sendt Aremark kommune.

Tenker at det er naturlig å orientere deg om søknaden allerede nå, både fordi du er grunneier men også fordi du er ordfører og at søknaden blir å finne som politisk sak i Drift- og utviklingsutvalget utover våren en gang....

Med vennlig hilsen,

Martin
Mobil: +47 90 73 24 29

Fra: Martin Engeset <Martin.Engeset@hoyre.no>
Sendt: fredag 29. mars 2019 10.25
Til: post@aremark.kommune.no

Kopi: Martin Engeset <Martin.Engeset@hoyre.no>

Emne: Gnr 56/Bnr1/111: Søknad byggetillatelse for oppføring av garasje mv.

Til: Aremark kommune

Vedlagt oversendes søknad om dispensasjon fra reguleringsplan, samt byggetillatelse for oppføring av garasje. Jeg håper på en rask behandling da det er svært viktig for meg å kunne komme i gang med garasjeprojektet før sommeren.

Med vennlig hilsen,

Martin Engeset

Mobil: +47 90 73 24 29

<Søknad Aremark kommune Garasje Endelig 20190329.pdf>



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	28/19	23.05.2019

Dispensasjonssøknad fra byggegrense mot vei for oppføring av anneks på eiendom gnr. 7 bnr. 4 fnr. 9 fnr. 9

Vedlegg

- 1 Situasjonsskart 7-4-9
- 2 Utsnitt av reguleringsplan 7-4-9
- 3 Søknad om tillatelse i ett-trinn - oppføring av nytt bygg under 70 kvm - gnr/bnr 7/4 - Mellom Fange
- 4 Opplysninger gitt i nabovarsel
- 5 Kvittering_for_nabovarsel
- 6 Søknad om ansvarsrett 1
- 7 Søknad erklæring om ansvarsrett
- 8 Byggesøknad anneks Aremark gnr/bnr 7/4 - kompetanse som selvbygger
- 9 Kursbevis Per Sandvold
- 14 Gjennomføringsplan
- 15 Søknad om dispensasjon
- 16 Redegjørelse - estetikk
- 17 Tegning_eksisterende_fasade
- 18 Tegning_eksisterende_plan
- 19 Tegning_ny_fasade
- 20 Situasjonsplan
- 20 Utomhusplan, eksisterende hytte
- 20 Utomhusplan, eksisterende hytte og nytt anneks
- 20 Tegning_ny_plan

Sammendrag av saken

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av anneks i tilknytning til eksisterende hytte. Eiendommen ligger i Fangebukta. Eksisterende hytte har et bruksareal (BRA) på 51 m² og bebygd areal (BYA) på 64,62 m². Annekset som ønskes oppført har BYA på 48,53 m² og BRA på 40 m². Annekset er vist til en gesimshøyde på 2,1 meter og mønehøyde på 3,4 meter. Annekset er omsøkt på kote + 119 moh.

Fritidsboligen er på festetomt gnr. 7 bnr. 4 fnr. 9, men eiendommen er ikke markert i kartet. Eiendommen er registrert i grunnboka. Dette vil bli ryddet opp i parallelt.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for «Fangebukta», PlanID: 20060001, og er avsatt til fritidsbebyggelse. Relevante bestemmelser for tiltaket er:

2.2 Bygninger, form og farge.

- 2.2.1 *Bygningene tilpasses tradisjonell byggeskikk for Aremarksområdet.*
- 2.2.2 *Maksimal mønehøyde fra grunnmur er 5,5 m. Gesimshøyde fra grunnmur skal være maks. 3,5 m. Synlig grunnmur skal være maksimalt 1,2 m. over ferdig planert terreng.*
- 2.2.3 *Hovedbygninger skal ha møneretning langs høydekotene, som vist på plankartet. Alle bygninger skal bygges med saltak og ha en takvinkel som harmonerer med tradisjonell byggeskikk med takvinkel mellom 22° og 34°. Tak skal tekkes med torv, tre, skifer eller utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.*
- 2.2.4 *Hyttene kan bygges med hems eller loftsetasje på en mindre del av bygningen (inntil 1/3-del), og med full kjeller.*
- 2.2.5 *Kommunen skal godkjenne fasader, form og farge på alle bygg. Større vindusflater deles. Alle bygg skal males eller beises utvendig.*

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Tomteutnytting

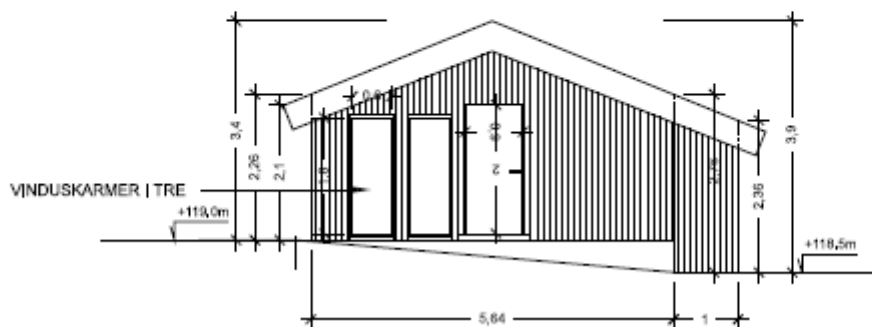
- 3.1.1 *I områdene for fritidsbebyggelse skal det oppføres hytte-/ fritidsbebyggelse med tilhørende anneks, garasje/carport, uthus og bod. Det er tillatt med utleie av hyttene eller på deler av hyttene.*
- 3.1.2 *I området for boligbebyggelse, tomt 7/4-F10, skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med garasje/carport, uthus og bod.*
- 3.1.3 *Tillatt bebygd areal, (BYA) kan maksimalt være 12% av netto tomt. Det er likevel ikke tillatt med større bruksareal, (T-BRA) enn 120 m² per tomt. Veilederen "Grad av utnytting" skal gjelde med unntak kap. 9. I steden for kap. 9 gjelder pkt. 2.2.2 i planbestemmelsene.*
- 3.1.4 *For tomter der hellinga er mellom 1:4 og 1:6 over en lengde lik den doble bredden på planlagt bygning skal ikke bebygd areal (BYA) overstige 120 m². På tomter med helling mellom 1:4 og 1:6 kan maks. husbredde inkludert veranda/ terrasse være 8,0 m. Terreng brattere enn 1:4 skal ikke nyttes som byggegrunn.*
- 3.1.5 *Bygg og terrenginngrep skal plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng blir bevart. Tilplanting skal gjøres med stedlig vegetasjon.*
- 3.1.6 *Innenfor hver tomt disponeres maksimalt 600 m² til inngrepsareal, der utgraving, oppfylling og bygging kan foregå.*
- 3.1.7 *Uttynning av vegetasjon for å få bedre utsikt og solforhold bør skje med omtanke på innsyn fra naboer og omgivelsene, samt helheten i planområdet.*
- 3.1.8 *Byggegrenser for utbygde / eksisterende tomter pr. mars 2006, dvs for tomt F2, F3, F4, F6, F7, F8, 7/114 og 7/119 er satt langs vegglinje på bygde hytter, dvs at tilbygg på disse hytter må søkes i bakkant, dvs ikke nærmere strandlinje enn gitte tillatelser gir pr. d.d., som er 10 m. for tomt F7 og F8, 15 m. for tomt F2 og F4, 22 m. for tomt F3 og F6, 30 m. for tomt 7/119 og 7/114. Byggegrenser internt i hyttefeltet er 10,0 meter fra senterlinje i private (felles) veier og 10,0 m fra friområde og større friluftsområde. Byggegrense fra Rv. 21 er 25 meter, der det er vist støyskjermingstiltak.*

Saksopplysninger

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av anneks i tilknytning til eksisterende hytte. Eksisterende hytte har et bruksareal (BRA) på 51 m² og bebygd areal (BYA) på 64,62 m². Annekset som ønskes oppført har BYA på 48,53 m² og BRA på 40 m². Annekset er vist til en gesimshøyde på 2,1 meter og mønehøyde på 3,4 meter. Annekset er omsøkt på kote + 119 moh.

Dette er et punktfeste som ikke har klare avsatt grenser. Generelt regner man at et punktfeste disponerer et areal på 1 000 m². Med omsøkte tiltak får tomten en totalt BYA på 113,15 m² noe som gir en grad av utnyttning på 11,3 % BYA. Eiendommens totale bruksareal blir 91 m². Med forutsetning om «tomteareal» er tiltaket i samsvar med reguleringsplanen.

Annekset er plassert på en flate bakenfor en fjellknaus og høye trær som skjerner tiltaket fra vannet. Annekset får god terrengtilpasning.

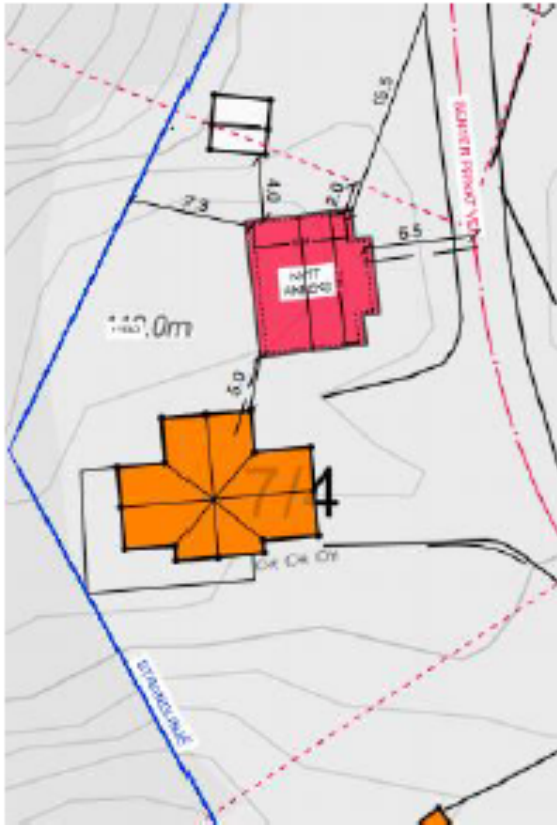


Per Sandvold har søkt ansvarsrett som selvbygger for tømmer- og rørleggerarbeider. Han viser til relevantkompetanse ved at han er daglig leder for Fron betong AS, og det vises til kursbevis for «betongarbeider for produksjons- og kontrollleder, forman/bas». Rådmannen godkjenner Per Sandvold som selvbygger.

Når det gjelder plassering av tiltaket er det vist 2 meter fra regulert tomtegrense til gnr. 7 bnr. 4 fnr. 6. Ansvarlig søker forklarer at det ikke er innhentet særskilt samtykke fra eier av gnr. 7 bnr. 4 fnr. 6 fordi det ikke er tydelige kartlagte eiendomsgrenser. Det er 15,5 meter fra hytta på eiendom gnr. 7 bnr. 4 fnr. 6 til omsøkte anneks, og den samme nabotomten har en bod som er 4 meter fra annekset. Etter plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav b) kan kommunen godkjenning mindre byggverk nærmere grensen enn 4 meter. Det er tiltakshavers og ansvarlig søkers ansvar å vurdere eventuelle brannhemmende tiltak på anneksene her.

Dispensasjonssøknad

Det søkes om dispensasjon fra byggegrense mot privat vei. Reguleringsplanens § 3.1.8 sier «Byggegrenser internt i hyttefeltet er 10,0 meter fra senterlinje i private (felles) veier». Tiltaket er plassert 6,5 meter fra senterlinje privat veg.



Dispensasjonssøknaden er begrunnet med følgende:

«Det er tilstrebet å oppføre tiltaket med en fornuftig plassering på tomten uten å skulle utføre vesentlige terrenginngrep. Derfor søkes det om å få dispensasjon til å sette opp tiltaket 6,5 m fra senterlinje privat veg. Årsaken til at det ønskes å sette opp tiltaket her, er at således så vil det ikke være nødvendig å utføre vesentlig terrenginngrep. Om tiltaket skal plasseres korrekt 10 m fra senterlinje veg så vil det medføre å skulle sprengte bort en liten fjellknaus.

Det er ikke innhentet særskilt samtykke på eiendom 7/4/6 ettersom eiendomsgrensene ikke er tydelig kartlagt. Annekset ligger 15,5 m fra hytte på eiendom 7/4/6. Eiendom 7/4/6 har også oppført en liten bod som ligger 4 m fra annekset.

Det er ifølge tiltakshaver god relasjon til denne hyttenabo som er godt informert om utbyggingsplanene. Tegninger, situasjonsplan, estetisk redegjørelse og dispensasjonssøknad er vedlagt varselet.

Tiltaket vil ikke være til sjenanse for naboer med tanke på sol og lysforhold. Tiltaket skjermer ikke for noen naboer. Tiltaket vil heller ikke skape sjenerende skyggeforhold på tiltakshavers egen tomt».

Dispensasjonsvurdering

Plan- og bygningsloven § 19-1 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt. Vilårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven. § 19-2. *Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

Hensynet bak bestemmelsen om byggegrense mot vei er at det skal opprettholdes nødvendig avstand mellom bebyggelsen og veien. Dette innebærer blant annet at det skal være god sikt og at områder rundt veien skal være oversiktlige og det skal være mest mulig trafiksikkert. Videre skal byggegrenser sikre at det kan gjennomføres utvidelse og oppgradering av veier, veivedlikehold og drift, som for eksempel snøbrøyting, uten at bygninger skades. Tiltaket vil ikke vanskeliggjøre vedlikehold eller utvidelse av veien. Frisikten vil bli opprettholdt. Etter en helhetsvurdering anser rådmannen at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre anser rådmannen fordelene for å være klart større enn ulempene. Fordelen med plasseringen er at det blir små terrenginngrep. Ulempen ved å sette opp annekset utenfor byggegrensen er små. Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering anser rådmannen at vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt og anbefaler at søknaden om dispensasjon fra regulert byggegrense mot privat vei innvilges.

Vurdering av byggesøknaden

Følgende dokumenter er lagt til grunn for søknaden:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 28.03.2019
- Søknad om dispensasjon datert 01.03.2019
- Gjennomføringsplan datert 28.03.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra NCO AS datert 28.03.2019
- Erklæring om selvbygger datert 27.03.2019
- Kursbevis og redegjørelse av kompetanse mottatt 10.05.2019
- Kvittering for nabovarsel datert 07.03.2019
- Estetikkreddegjørelse datert 07.03.2019
- Situasjonsskart datert 17.01.2019 og 05.03.2019
- Tegninger datert 05.03.2019

Nabovarsel

Naboene er varslet, og det foreligger ikke merknader. Grunneier er også varslet og det forutsettes at de har gitt sitt samtykke til tiltaket.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Estetiske krav

Etter rådmannens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som pålegger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Gebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ gjeldende fra 01.01.2019.

For denne sak beregnes gebyret slik:

3-3-12 Anneks som tillegg til egen bolig/fritidsbolig **kr. 4 400,-**

4-3-2 Dispensasjon fra byggegrense mot vei: **kr. 10 800,-**

Sum: kr. 15 200,-

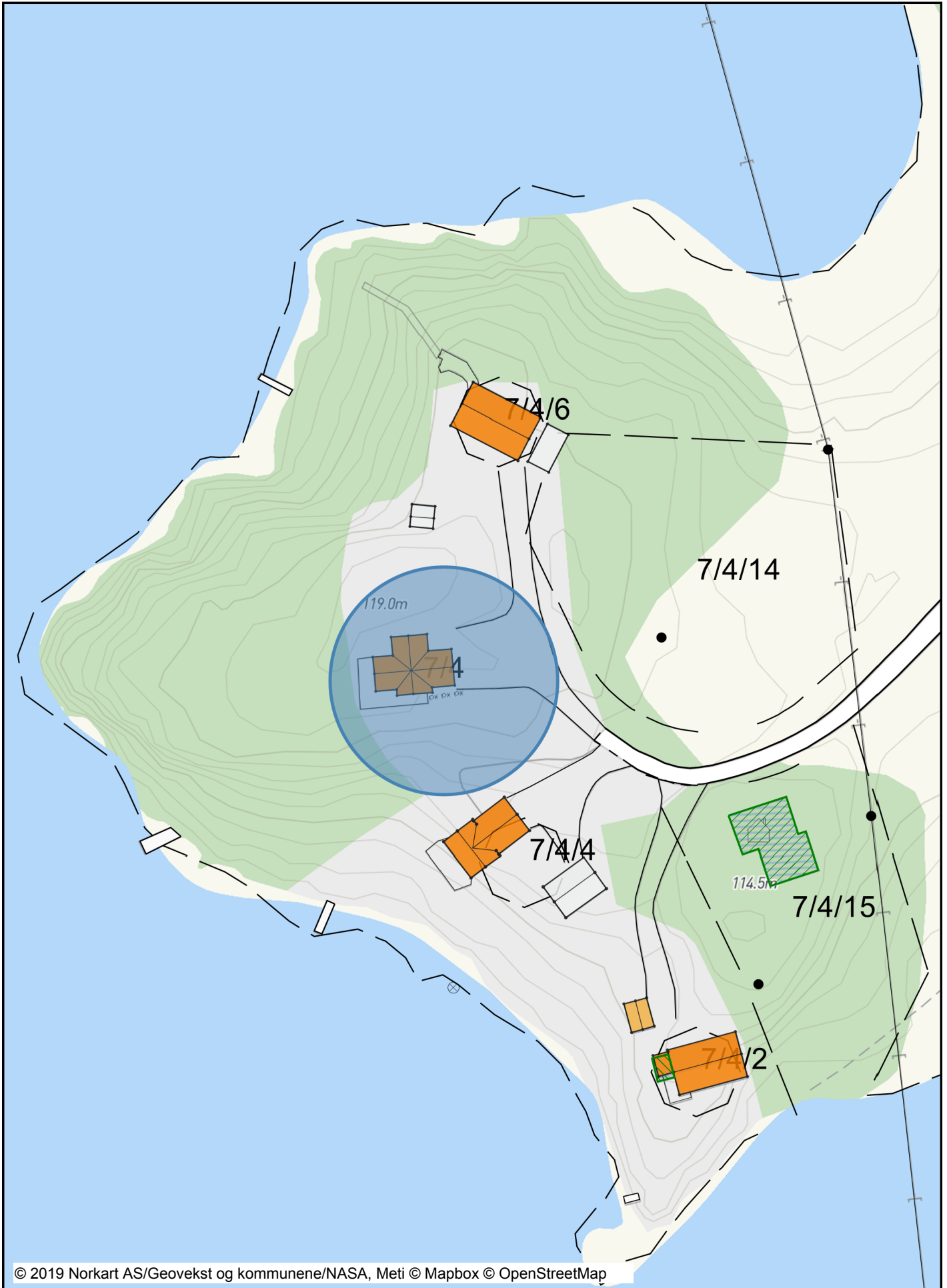
Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gir det dispensasjon fra byggegrensen avsatt i reguleringsplanen mot privat vei for oppføring av anneks som omsøkt. Lovens krav for å kunne innvilge dispensasjon ansees som oppfylt. Det vises til vurdering som fremkommer i saken.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gir det tillatelse til oppføring av anneks som omsøkt. Rådmannen godkjenner Per Sandvold som selvbygger.

Vilkår for tillatelsen er:

- Reguleringsplanens bestemmelser må følges med tanke på utforming, farger og estetikk.



Tegnforklaring

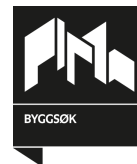
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt på bro
	Traktor/Kjerreveg midt
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Merket sti
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Autovern
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Veggrøft åpen
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>	
	Godkj. Nybygg
	Godkj. Tilbygg
	Omriss Tiltak
<i>VEG</i>	
	Stikkrenne
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Høyspentledning
	Masttele
	Mast Liten stolpe
	Mast Stor stolpe
	Mast
	Masteomriss
	Nettstasjon Maste arrangement
	Belysningspunkt
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Kai/Brygge
	Kai/Brygge kant
	Lodrett forstøtningsmur
	Slipp/Krangang
	Steingjerde
	Svømmebasseng kant

Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>		<i>VEG</i>	
	Eiendomsgrense		Stikkrenne
	Eiendomsteig	<i>Ledningsnett EL</i>	
Abc	Gårds- og bruksnummer		Høyspentledning
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>			Mast tele
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Mast Liten stolpe
	Område for fritidsbebyggelse		Mast Stor stolpe
	Kjøreveg		Mast
	Annen veggrunn		Masteomriss
	Anlegg for lek		Nettstasjon Mastearrangement
	Annet friområde		Belysningspunkt
	Badeområde	<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Privat veg		Hekk
	Friluftsområde (på land)	<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Annet gjerde
	Privat småbåthavn (land)		Grunnriss/Hjelpelinje
	Privat småbåthavn (sjø)		Flaggstang
	Annet spesialområde		Frittstående trapp
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)		Frittstående trapp kant
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>			Kai/Brygge
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		Kai/Brygge kant
	Planens begrensning		Lodrett forstøtningsmur
	Formålsgrense		Slipp/Krangang
	Faresonegrense		Steingjerde
	Regulert tomtegrense		Svømmebasseng kant
	Byggegrense		
	Regulert senterlinje		
	Frisiktslinje		
	Regulert støyskjerm		
	Avkjørsel		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>TraktorvegSti</i>			
	Traktor/Kjerreveg midt på bro		
	Traktor/Kjerreveg midt		
	Traktor/Kjerreveg midt		
	Sti på bro		
	Merket sti		
	Sti		
<i>VEG</i>			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Autovern		
	Vegdekkkant		
	Gangvegkant		
	Vegskulderkant		
	Veggrøft åpen		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
	Trapp inntil bygg, kant		
	Veranda		
	Bygningslinje		
	Taksprang		
	Mønelinje		
<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>			
	Godkj. Nybygg		
	Godkj. Tilbygg		
	Omriss Tiltak		

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, oppfylles ikke. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnsøknad	Nytt bygg under 70 m2 - ikke boligformål	X Bolig	161	fritidsbolig

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Per Sandvold	Nordbyveien 81, 2013 SKJETTEN	95820615	post@fronbetong.no

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
NCO AS	995905949	Våghalsen 1, 0458 Oslo	Sigrid Hågg Berge	92028394	92028394

e-postadresse
sigrid@nco.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgebreve

Vennligst se vedlagte Estetisk redegjørelse og Dispensasjonssøknad.

Kommentar vedrørende Arealdisponering:

Parkeringsareal er oppført som = 0 m2. Dette er gjort fordi Parkeringsareal på åpent terreng ikke regnes inn i BRA. Det er ingen carport eller noen som helst form for overdekking på terreng for biloppstillingsplass.

Dette er en søknad som testes ut fra at det er BRA som er gjeldende for grad av utnytting. Kalkulatoren i byggsøk ser ikke ut til å klare å skille ut parkeringsareal når det er BRA som er gjeldende.

Dispensasjonssøknad

Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon:

Annekset er plassert 6,5 m fra senterlinje privat veg. Kravet er 10 m fra senterlinje privat veg. Se vedlagte dispensasjonssøknad.

Arealdisponering

Planstatus mv.

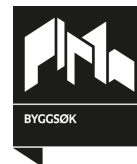
Type plan	Navn på plan
Reguleringsplan	20060001_Bestemmelser

Reguleringsformål
REGULERINGSPLAN FOR FANGEBUKTA HYTTEFELT I AREMARK KOMMUNE

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnytting iht. gjeldende plan
BRA	120 m2

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	0,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	120,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	50,86 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	40,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	90,86 m ²

Grad av utnytting

Beregnet grad av utnytting	90,86
----------------------------	-------

Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket. Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	64,62	50,86	0,00	50,86	1	0	1
Ny bebyggelse	48,53	40,00	0,00	40,00	0	0	0
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	113,15	90,86	0,00	90,86	1	0	1

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 1

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret adkomst.

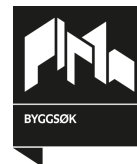
Tomta har adkomst til privat veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Tinglyst erklæring foreligger.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet privat vannverk

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Beskrivelse av annen privat vannforsyning: Eksisterende hytte har privat vannforsyning (renser vann fra innsjøen) og har privat septiktank på tomten. Nye anneks vil bli koblet på denne vannforsyningen og eksisterende septiktank på tomten.

Alle fag er ansvarsbelagt som selvbygger med tanke på at alle arbeider foregår på egen grunn og tiltakets mindre omfang. Tiltakshaver er eier og daglig leder av et entreprenørfirma (Fron Betong AS).
Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet privat avløpsanlegg
Det skal installeres vannklosett.
Det foreligger IKKE utslippstillatelse.
Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

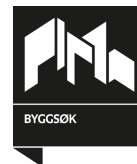
Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen
Det planlegges IKKE en slik innretning

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	190315_Kvittering_for_nabovarsel_Fangebukta	Vedlagt søknaden
Situasjonsplan	D	20190305_00-1 SITUASJONSPLAN	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende fasade	E	20190305_40-1,40-2,40-3,40-4,30-1 EKSISTERENDE FASADER OG SNITT	Vedlagt søknaden
Tegning eksisterende plan	E	20190305_20-1,20-2 EKSISTERENDE PLAN	Vedlagt søknaden
Tegning ny fasade	E	20190305_40-5,40-6,40-7,40-8,30-2 NYE FASADER OG SNITT	Vedlagt søknaden
Tegning ny plan	E	20190305_20-3,20-4 NYE PLAN	Vedlagt søknaden
Redegjørelse - estetikk	F	190206_Estetisk redegjørelse_Fangebukta_7_4_9	Vedlagt søknaden
Situasjonskart	F	Sort_hvitt_Print_A3S_17.01.2019_14.14_1_500_SITUASJONSKART	Vedlagt søknaden
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G	Soeknad+om+ansvarsrett+for+selvbygger_1_Per Sandvold_signert	Vedlagt søknaden
Annet	Q	190206_Dispensasjonssøknad_Fangebukt a_7_4_9	Vedlagt søknaden
Annet	Q	20190305_10-1 UTOMHUSPLAN EKSISTERENDE HYTTE	Vedlagt søknaden

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Annet	Q	20190305_10-2 UTOMHUSPLAN EKSISTERENDE HYTTE OG NYE ANNEKS	Vedlagt søknaden
-------	---	--	------------------

Erklæring og signering

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig søker

Ansvarlig søker bekrefter at tiltakshavers underskrift på en kopi av søknaden kan dokumenteres.

Dato 28.03.2019

Signatur Søknaden er elektronisk signert
NCO AS

Tiltakshaver

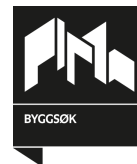
Dato _____

Signatur _____

Gjentas med blokkbokstaver

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK	Per Sandvold

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
søknad i ett trinn	Nytt bygg under 70 m2 - ikke boligformål	X Bolig
Bygningstypekode	Formål	
161 Hytter, sommerhus ol. Fritidsbygg	fritidsbolig	

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:Arealplaner

Begrunnelse for dispensasjon: Annekset er plassert 6,5 m fra senterlinje privat veg. Kravet er 10 m fra senterlinje privat veg. Se vedlagte dispensasjonssøknad.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	20060001_Bestemmelser

Nabovarselet gjelder

Vennligst se vedlagte Estetisk redegjørelse og Dispensasjonssøknad.

Kommentar vedrørende Arealdisponering:

Parkeringsareal er oppført som = 0 m2. Dette er gjort fordi Parkeringsareal på åpent terreng ikke regnes inn i BRA. Det er ingen carport eller noen som helst form for overdekking på terreng for biloppstillingsplass.

Dette er en søknad som tastes ut fra at det er BRA som er gjeldende for grad av utnyttning. Kalkulatoren i byggsøk ser ikke ut til å klare å skille ut parkeringsareal når det er BRA som er gjeldende.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
NCO AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Sigrid Hågg Berge	sigrid@nco.no	92028394	92028394

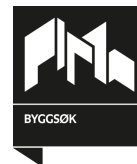
Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
NCO AS	Våghalsen 1, 0458 Oslo	sigrid@nco.no

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Redegjørelse - estetikk	F	190206_Estetisk redegjørelse_Fangebukta_7_4_9
Annet	Q	190206_Dispensasjonssøknad_Fangebukt a_7_4_9
Tegning eksisterende fasade	E	20190305_40-1,40-2,40-3,40-4,30-1 EKSISTERENDE FASADER OG SNITT
Tegning ny fasade	E	20190305_40-5,40-6,40-7,40-8,30-2 NYE FASADER OG SNITT
Situasjonsplan	D	20190305_00-1 SITUASJONSPLAN

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Ansvarlig søker

Dato 28.03.2019

Signatur Søknaden er elektronisk signert
NCO AS

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK	Per Sandvold

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4
NILS HÅKON SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9373 1NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4
UNN STOKKAN SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9374 5NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 4
NILS HÅKON SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr: **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9375 9NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____



Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 4
UNN STOKKAN SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RA 0377 9376 2NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 4
ANN KRISTIN SØRLIE, Adresse ØSTBYVEIEN 120, 1878 HÆRLAND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RA 0377 9377 6NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 4
LARS JOHAN SØRLIE, Adresse ØSTBYVEIEN 120, 1878 HÆRLAND

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RA 0377 9378 0NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 6
NILS HÅKON SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: **Denne del klistres på kvittering
RA 0377 9379 3NO**
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket
- Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____



Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 6
UNN STOKKAN SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.n. **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9380 2NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 6
SVERRE YNGVAR TORP, Adresse SKOGVEIEN 16, 1406 SKI

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9381 6NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 14
NILS HÅKON SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9382 0NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 7, Bnr. 4, Festenr. 14
UNN STOKKAN SANDTORP, Adresse AREMARKVEIEN 3042, 1798 AREMARK

Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr. **Denne del klistres på kvittering RA 0377 9383 3NO**

Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges

Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____ Dato: _____ Signatur: _____

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 11

Sign.

[Handwritten signature]

121448	Dato: 11/3-19
--------	------------------

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK

Foretak

Organisasjonsnummer	Navn	Adresse	
995905949	NCO AS	Våghalsen 1, 0458 Oslo	
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	e-postadresse
Sigrid Hågg Berge	92028394	92028394	sigrid@nco.no

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde	Signert
Ansvarlig søker	Elektronisk

Ansvarsområdet er ikke dekket av den sentrale godkjenningen.

Prosjekterende

Ansvarsområde	Tiltakskl.	Samsvarserklæring foreligger ved
Arkitektur nye anneks	1	Igangsetting

Ansvarsområdet er ikke dekket av sentral godkjenning.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf.SAK10 kap. 10 og 11.

Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven jf. SAK10 §12-3.

Ansvarlig foretak

Dato 28.03.2019

Signatur Erklæringen er elektronisk signert

Søknad om ansvarsrett for selvbygger

Plan- og bygningsloven § 20-3 og SAK § 6-8



Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig
Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK

Selvbygger

Navn	Adresse
Per Sandvold	Nordbyveien 81, 2013 SKJETTEN

Kontaktperson	Adresse	Telefon	Mobiltelefon	E-post
Per Sandvold	Nordbyveien 81, 2013 SKJETTEN	95820615	95820615	post@fronbetong.no

Omfang av selvbyggeransvar

Det søkes om selvbyggeransvar for utførelse.

Ansvarsområde	Tiltakskl.
Tømrer og rørleggerarbeider.	1

Jeg kan sannsynliggjøre nødvendig kompetanse ved:

Egen utdanning og/eller praksis (kurs)
Bruk av innleid foretak

Erklæring og underskrift

Jeg er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Jeg erklærer at tiltaket vil bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven, herunder byggteknisk forskrift (TEK10).

Selvbygger

Dato 27/3 - 2019
Signatur Per Sandvold
Per Sandvold

Fra: Martine Hakelund Hansen[martine.hakelund.hansen@halden.kommune.no]
Sendt: 10.05.2019 12:13:25
Til: Aremark post[post@aremark.kommune.no]
Tittel: VS: Byggesøknad Anneks Aremark kommune, Gnr 7 Bnr 4

[Legges inn i sak 2019/171.](#)

Fra: Sigrid Hägg Berge [mailto:sigrid@nco.no]
Sendt: 10. mai 2019 11:15
Til: Martine Hakelund Hansen
Emne: Byggesøknad Anneks Aremark kommune, Gnr 7 Bnr 4

Hei Martine,

Takk for samtale. Nedenfor en kort redegjørelse om tiltakshaver for å dokumentere tilstrekkelig kompetanse som selvbygger.

Tiltakshaver er daglig leder for Fron Betong AS.

Vedlagt finner du kursbevis for tiltakshaver.

Fron Betong AS har på sin hjemmeside listet opp flere referanseprosjekter som videre dokumentasjon på kompetanse av tiltakshaver.

<https://www.fronbetong.no/>

Fron Betong lang og bred erfaring innenfor støpe-prosjekter.

Fron Betong AS ble startet i 1986 og eies av Morten Underdalshaugen og Per Sandvold.

Mvh Sigrid

Sigrid Hägg Berge
92028394
<http://nco.no/>



NCO AS

Kursbevis

Per Sandvold

har gjennomført og bestått
*(U3) Betongarbeider for
produksjons - og kontrollleder, formann/bas*

Arrangert av Norsk Betongforening
AF Gruppens lokale, Oslo, 26 - 30. januar 2004

I henhold til krav til arbeidsledelse i NS 3465, inngår kurset som en del av et fastlagt opplæringsprogram for dokumentasjon av kompetanse for personell i utførelse av betongkonstruksjoner. Eksamen gjennomført og bestått.

Kurset er godkjent av Betongopplæringsrådet

Kompetansebevis ikke tildelt

[Signature]

[Signature]



Betongopplæringsrådet

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Versjonsnr.	Dato	Sign.Ansv.søker
Aremark	7	4	Fange Mellom, 1798 AREMARK	01	28.03.2019	Elektronisk signert

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Arkitektur	Arkitektur nye anneks	1	995905949 NCO AS		28.03 2019			X

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Tømrer og rørleggerarbeider	Tømrer og rørleggerarbeider.	1	Selvbygger Per Sandvold				X	

Til:
Aremark kommune
Byggesak

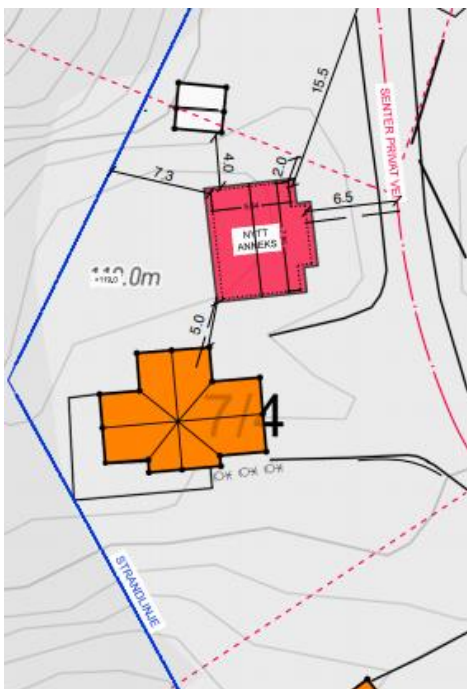
01.03.19

Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplan for Fangebukta, hyttefelt i Aremark kommune, punkt 3.1.8

Tiltaket som ønskes å bygge ut på tomt 7/4/9 er regulert etter Reguleringsplan for Fangebukta, hyttefelt i Aremark kommune.

Under punkt 3.1.8 så er det beskrevet at «...byggegrensener internt i hyttefeltet er 10 m fra senterlinje i private (felles) veger....»

Det er tilstrebet å oppføre tiltaket med en fornuftig plassering på tomten uten å skulle utføre vesentlige terrenginngrep. Derfor søkes det om å få dispensasjon til å sette opp tiltaket 6,5 m fra senterlinje privat veg.



Bilde 1: Plassering av annekset på situasjonsplan.

Årsaken til at det ønskes å sette opp tiltaket her, er at således så vil det ikke være nødvendig å utføre vesentlig terrenginngrep. Om tiltaket skal plasseres korrekt 10 m fra senterlinje veg så vil det medføre å skulle sprengte bort en liten fjellknaus.

Det vil ikke være hensynsmessig for området å skulle utføre et slikt inngrep. Ved å sprengne bort denne fjellknausen, så vil det medføre at tiltaket kommer tettere på vannet (dog innenfor byggegrensen mot vannet), men tiltaket vil være vesentlig mere synlig fra vann-siden.

Ansvarlig søker kan ikke se at det vil medføre noen negativ belastning for andre hyttenaboer å oppføre tiltaket < 10 m fra senterlinje veg. Det er kun 1 hyttenabo i enden av denne private vegen, så vegen er lite trafikkert. Plasseringen av tiltaket er heller ikke til sjenanse for denne hyttenaboen.

Ansvarlig søker anser det som et viktigere argument å holde tiltaket diskre plassert inn i terrenget og derfor bes det om en dispensasjon fra 10 m senterlinje veg for å oppnå nettopp dette.

Ansvarlig søker kan ikke se at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Ansvarlig søker vurderer fordelene ved en slik dispensasjon klart større enn ulempene.



Bilde 2: Annekset plasseres i bakkant av denne fjellknausen og de høye trærne.

Med vennlig hilsen

Sigrid Hägg Berge

Sigrid Hägg Berge
NCO AS

Til:
Aremark kommune
Byggesak

07.03.19

Estetisk redegjørelse:

Oppføring av anneks i tilknytning til eksisterende hytte, gnr 7/bnr 4, festetomt 9

Om prosjektet:

Det er tegnet inn et nytt tiltak bestående av et anneks på samme eiendom som det allerede er en hytte.

Punkter fra reguleringsplanen som belyses:

Denne eiendommen er regulert i henhold til Reguleringsplan for Fangebukta, hyttefelt i Aremark kommune.

Særlige punkter som er toneangivende for utformingen av dette nye tiltaket er følgende:

- 3.1.3 «Tillatt bebygd areal, (BYA) kan maksimalt være 12% av netto tomt. Det er likevel ikke tillatt med større bruksareal, (T-BRA) enn 120 m² per tomt. Veilederen "Grad av utnyttning" skal gjelde med unntak kap. 9. I stedet for kap. 9 gjelder pkt. 2.2.2 i planbestemmelsene.»

Ettersom eiendomsgrenser på denne eiendommen ikke er nøyaktig kartlagt (sjekket via se.eiendom og også i korrespondanse med Byggesak), så er det naturlig å forholde seg til maks 120 m² BRA per tomt.

Eksisterende hytte på eiendommen er 51 m² BRA. Det nye annekset som ønskes å oppføres er 40 m² BRA. Tilføring av det nye tiltaket til eiendommen forholder seg således til reguleringsplanen.

- 3.1.5 «Bygg og terrenginngrep skal plasseres og utføres på en slik måte at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng blir bevart. Tilplanting skal gjøres med stedlig vegetasjon.»

For å plassere det nye tiltaket på en mest mulig diskre og terrengtilpasset måte, så er det utformet en dispensasjonssøknad for å kunne plassere det nye tiltaket < 10,0 m fra senterlinje privat veg. Det søkes om dette for nettopp å bevare eksisterende vegetasjon og terreng for å således å unnlate å sprengte bort en fjellknaus. Tiltaket vil også være mindre synlig fra vannet ettersom annekset vil ligge i bakkant av denne lille fjellknausen.

- 3.1.8 «Byggegrenser for utbygde / eksisterende tomter pr. mars 2006,, dvs at tilbygg på disse hytter må søkes i bakkant, dvs ikke nærmere strandlinje enn gitte tillatelser gir pr. d.d.,, 30 m. for tomt 7/119 og 7/114. Byggegrenser internt i hyttefeltet er 10,0 meter fra senterlinje i private (felles) veier,»

Tiltaket forholder seg til byggegrense 30 meter fra strandlinje. Derimot søkes det om dispensasjon fra byggegrense 10 meter senterlinje veg. Vennligst se Dispensasjonssøknad for ytterligere redegjørelse omkring dette.

Materialvalg og tilpasning til området:

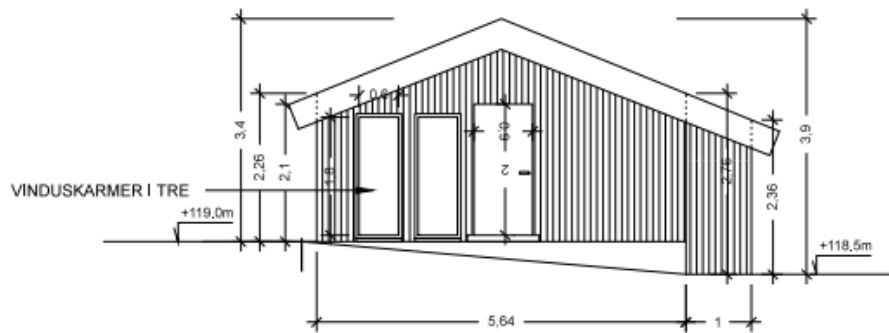
Det nye tiltaket tilstreber å ivareta området's hytte-karakter. Det nye tiltaket er tegnet som et annekset med stående tre-paneler som vil bli malt i samme farge som eksisterende hytte (gråmalt). Se bilde 1.



Bilde 1: Bilde av eksisterende hytte. Bilde er tatt fra flate der annekset skal bygges.

Det nye tiltaket vil inneholde 2 soverom, 1 bad og 1 oppholdsrom. Det er privat septik tank på eiendommen og drikkevann hentes fra innsjøen og renses på eiendommen. Tiltakshaver vil selv koble vannledning inn til nye annekset og selv koble på toalett til den private septiktanken. Tiltakshaver er selv i bygg og anleggsbransjen og er således kompetent til å utføre disse arbeidene.

I bakkant av annekset så er det tegnet inn ute-bod for oppbevaring av utemøbler etc. Materialvalg repeteres i annekset, se bilde 2.



Bilde 2: Fasade mot eksisterende hytte (fasade sør). Materialvalg repeteres.

Vennligst se ellers tegninger for redegjørelse av plassering av tiltaket og fasader.

Tilpasning til terreng:

Annekset vil bli plassert på en flate bakenfor en fjellknaus og høye trær som således skjerner tiltaket sett fra vannet. Tiltaket er således tilpasset terrenget og ikke omvendt.



Bilde 3: Annekset plasseres i bakkant av denne fjellknausen og de høye trærne.

Nabovarsling og forhold til naboer:

Nabovarsling er utført av ansvarlig søker, nabovarsling er sendt ut rekommandert.

Det er ikke innhentet særskilt samtykke på eiendom 7/4/6 ettersom eiendomsgrensene ikke er tydelig kartlagt. Annekset ligger 15,5 m fra hytte på eiendom 7/4/6. Eiendom 7/4/6 har også oppført en liten bod som ligger 4 m fra annekset.

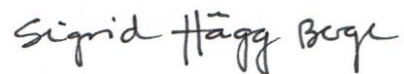
Det er ifølge tiltakshaver god relasjon til denne hyttenabo som er godt informert om utbyggingsplanene.

Tegninger, situasjonsplan, estetisk redegjørelse og dispensasjonssøknad er vedlagt varselet.

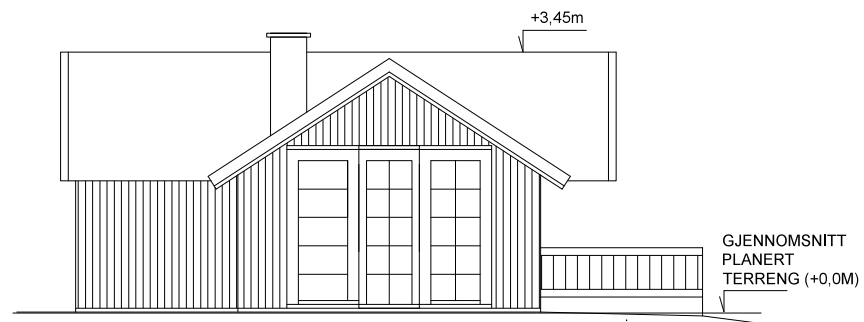
Sol og lysforhold:

Tiltaket vil ikke være til sjenanse for naboer med tanke på sol og lysforhold. Tiltaket skjermer ikke for noen naboer. Tiltaket vil heller ikke skape sjenerende skyggeforhold på tiltakshavers egen tomt.

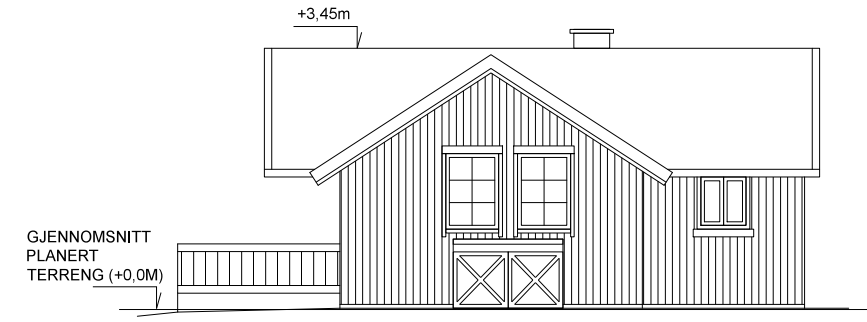
Med vennlig hilsen



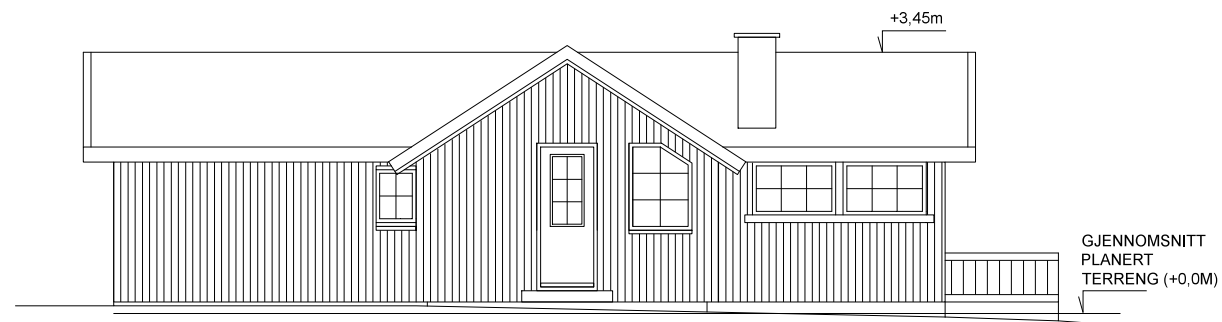
Sigrid Hagg Berge
NCO AS



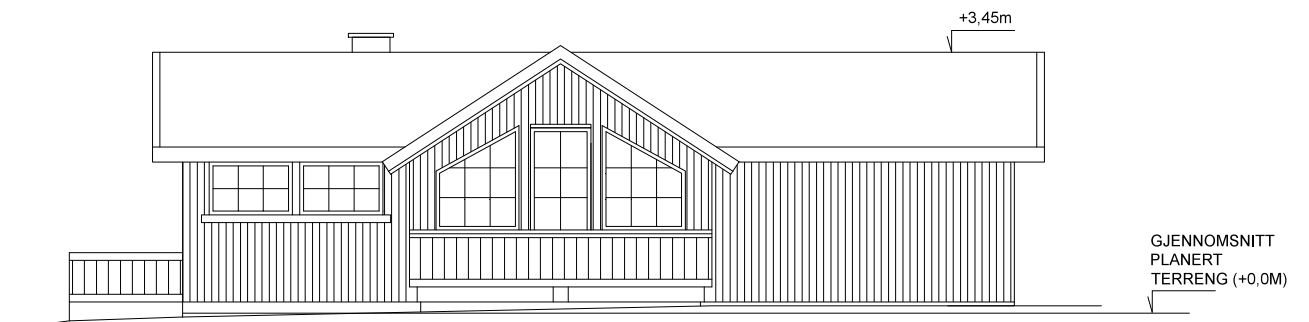
FASADE VEST



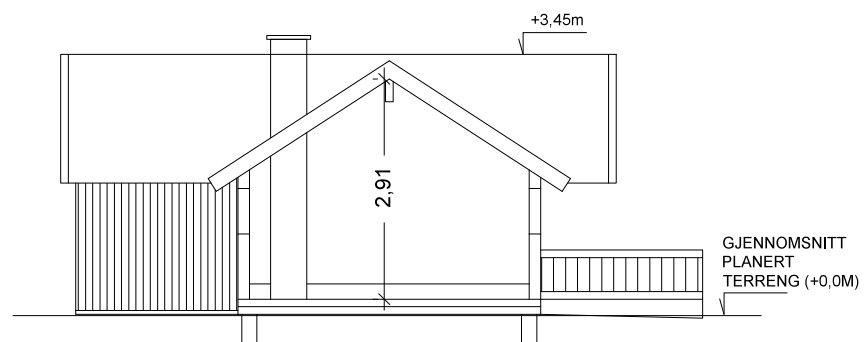
FASADE ØST



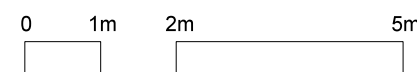
FASADE NORD




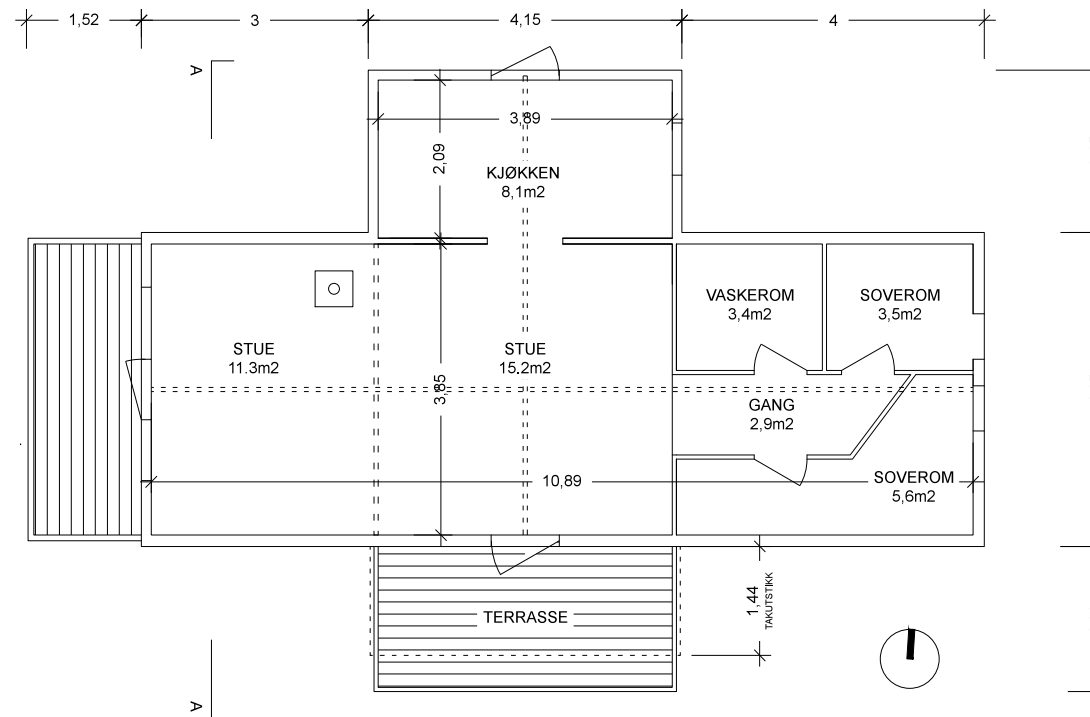
FASADE SØR



SNITT A-A

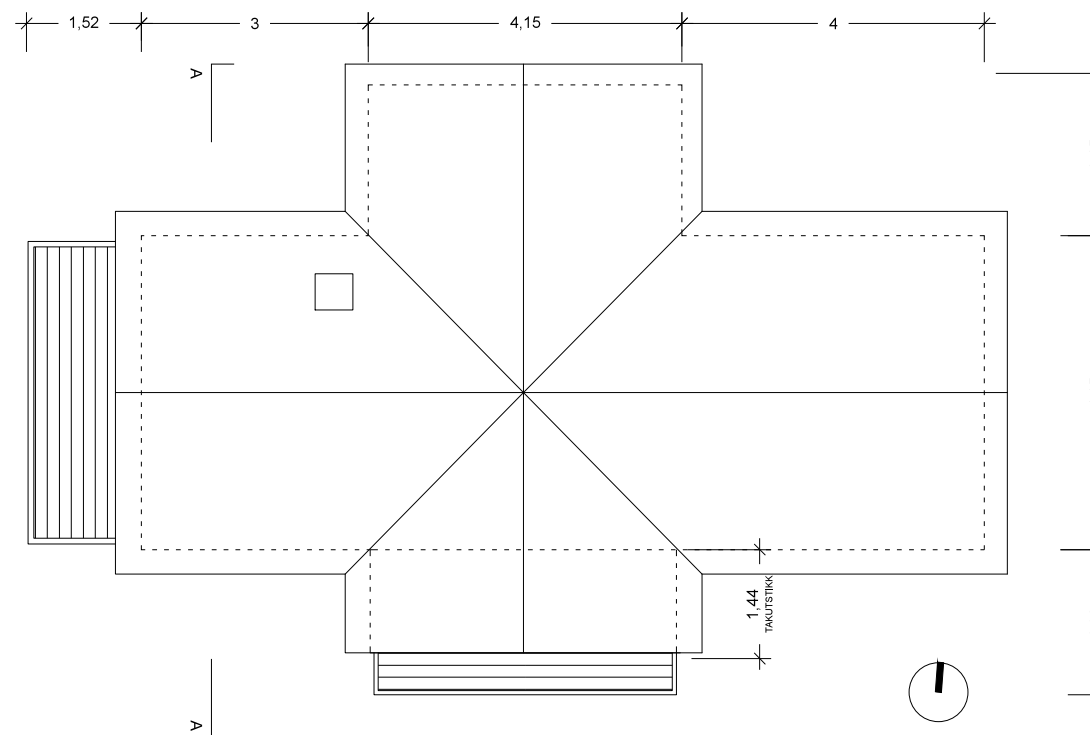


Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
		Produsert av	NCO AS		
		PROF-nummer	-		
		Arkiv-nummer	-		
		Byggverksnummer	-		
		Målestokk	A3 - 1:100		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	40-1, 40-2, 40-3, 40-4
JT	SHB	-	-	-	30-1

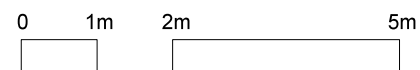



BRA: 50.86m²

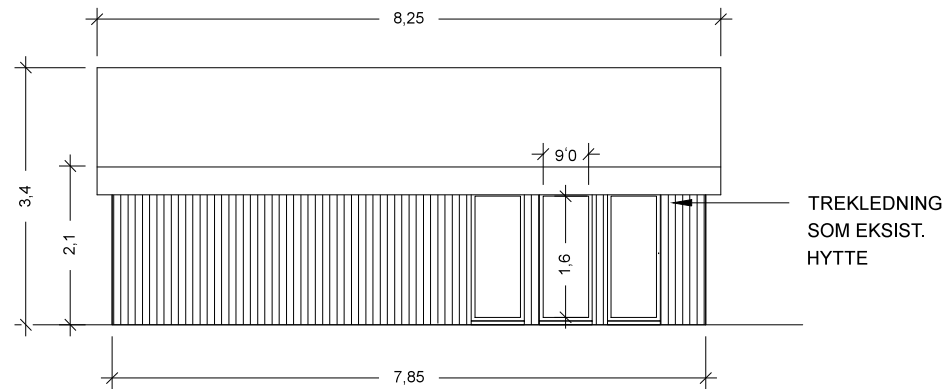
1. ETASJE PLAN, EKSISTERENDE HYTTE



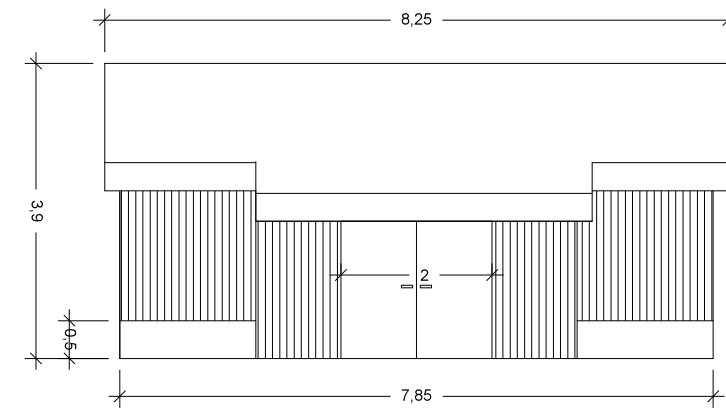
TAKPLAN, EKSISTERENDE HYTTE



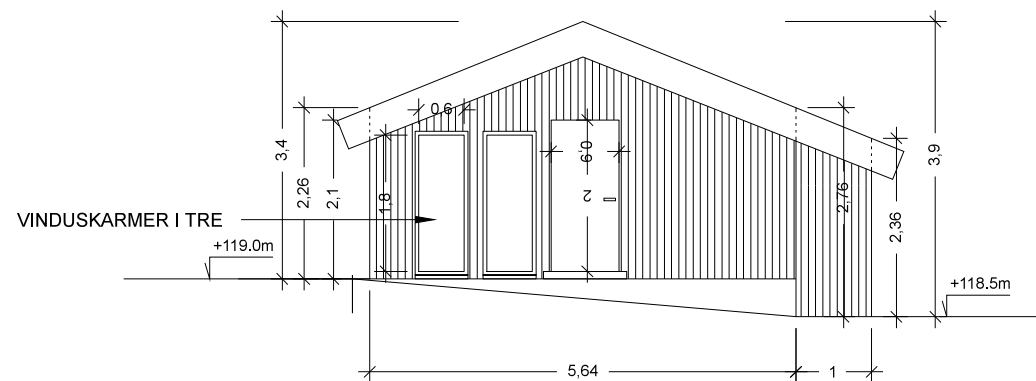
Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
ANNEKS TIL HYTTE: FNR 9 TOMT A15 G.nr./ B.nr. 7/4, 1798 Aremark Planer, eksisterende hytte		Produsert av	NCO AS		
		PROF-nummer	-		
		Arkiv-nummer	-		
		Byggverksnummer	-		
		Målestokk	A3 - 1:100		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	-
JT	SHB	-	-	-	20-1, 20-2



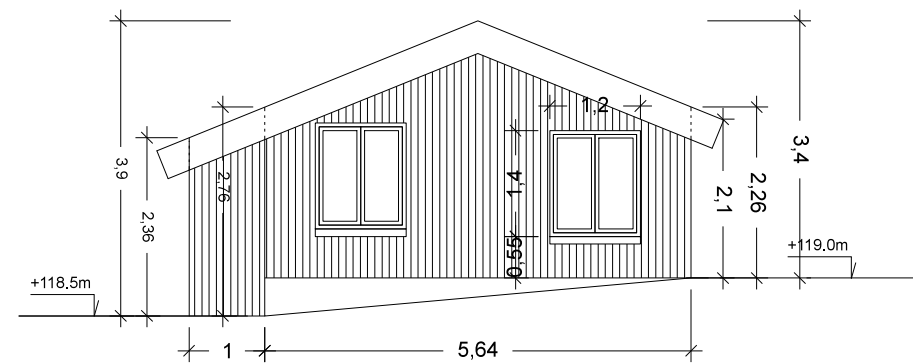
FASADE VEST



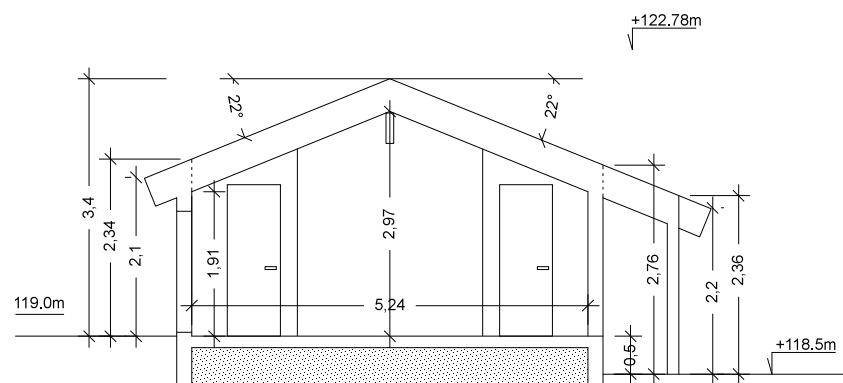
FASADE ØST



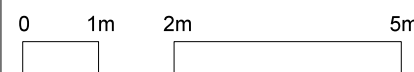
FASADE SØR




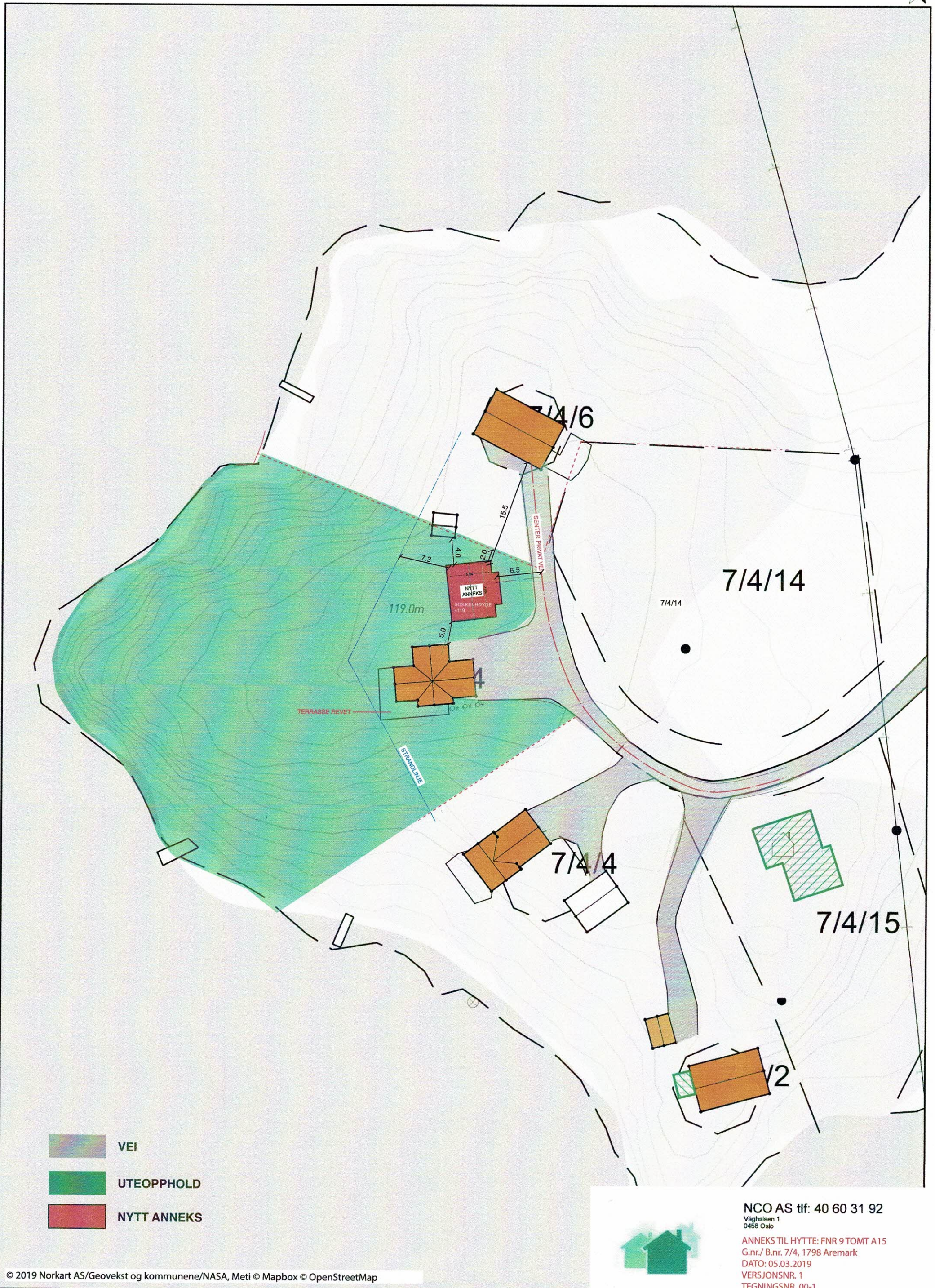
FASADE NORD



SNITT A-A



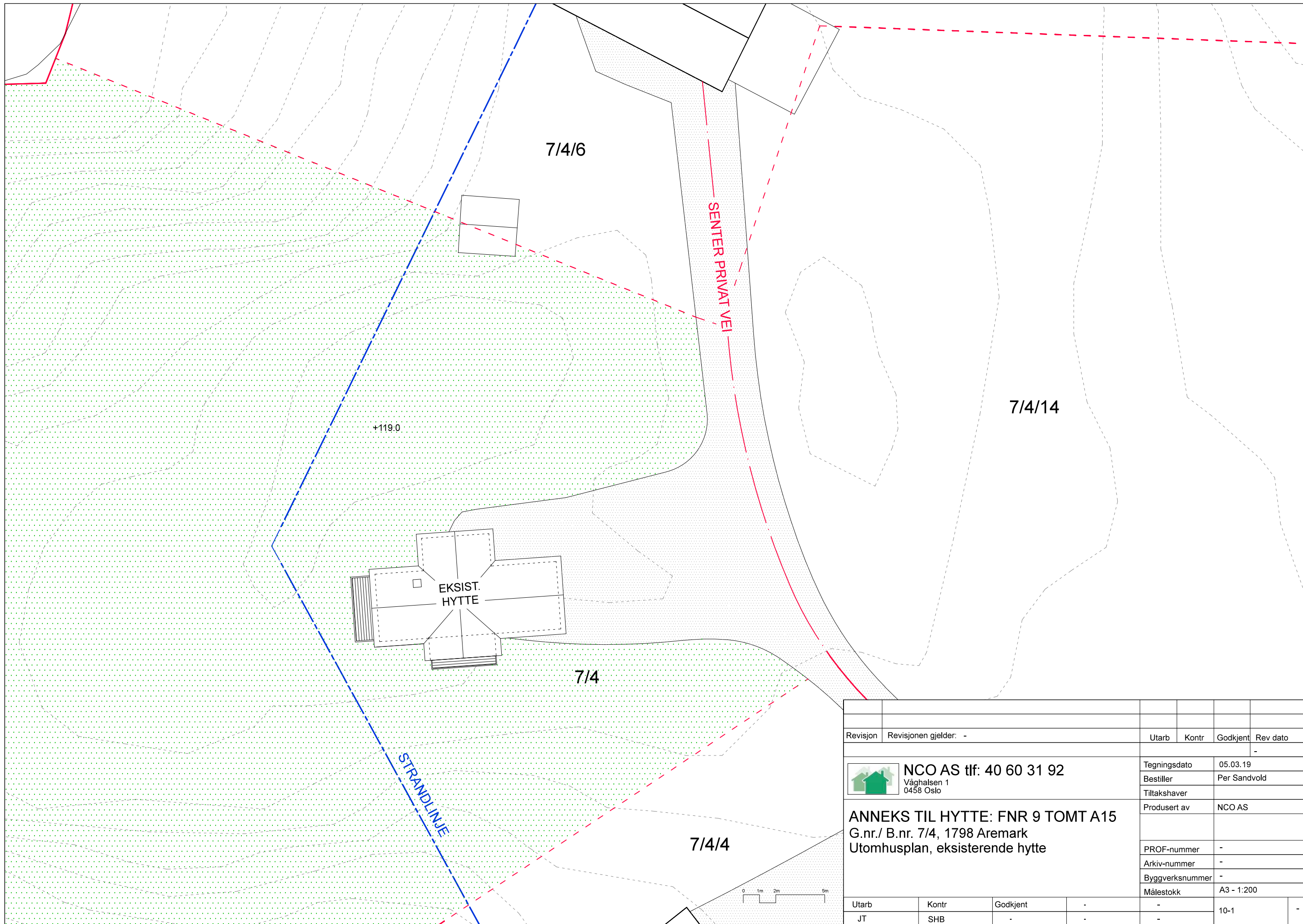
Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
		Produsert av	NCO AS		
		PROF-nummer	-		
		Arkiv-nummer	-		
		Byggverksnummer	-		
		Målestokk	A3 - 1:100		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	40-5, 40-6, 40-7, 40-8
JT	SHB	-	-	-	30-2




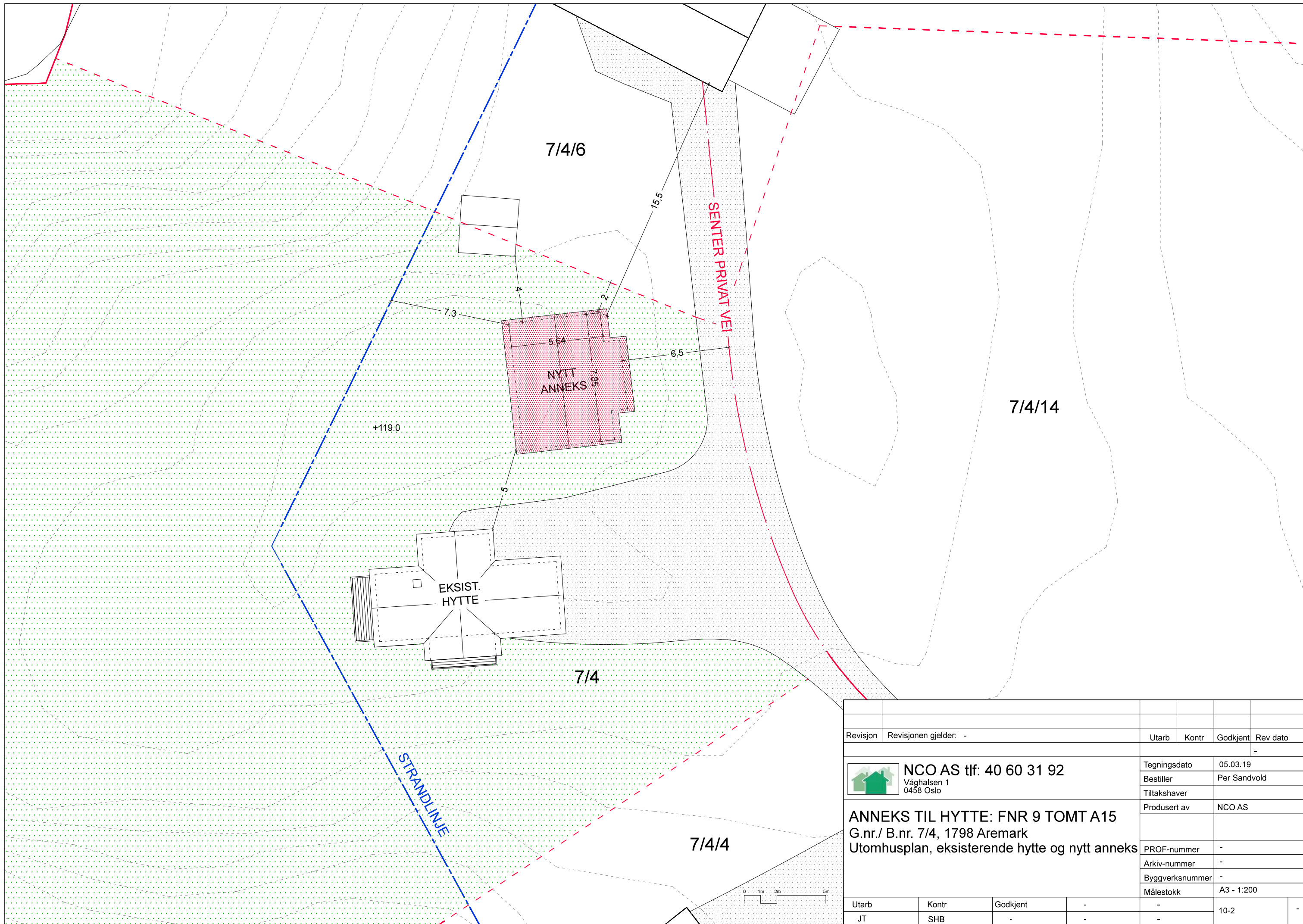
-  VEI
-  UTEOPPHOLD
-  NYTT ANNEKS



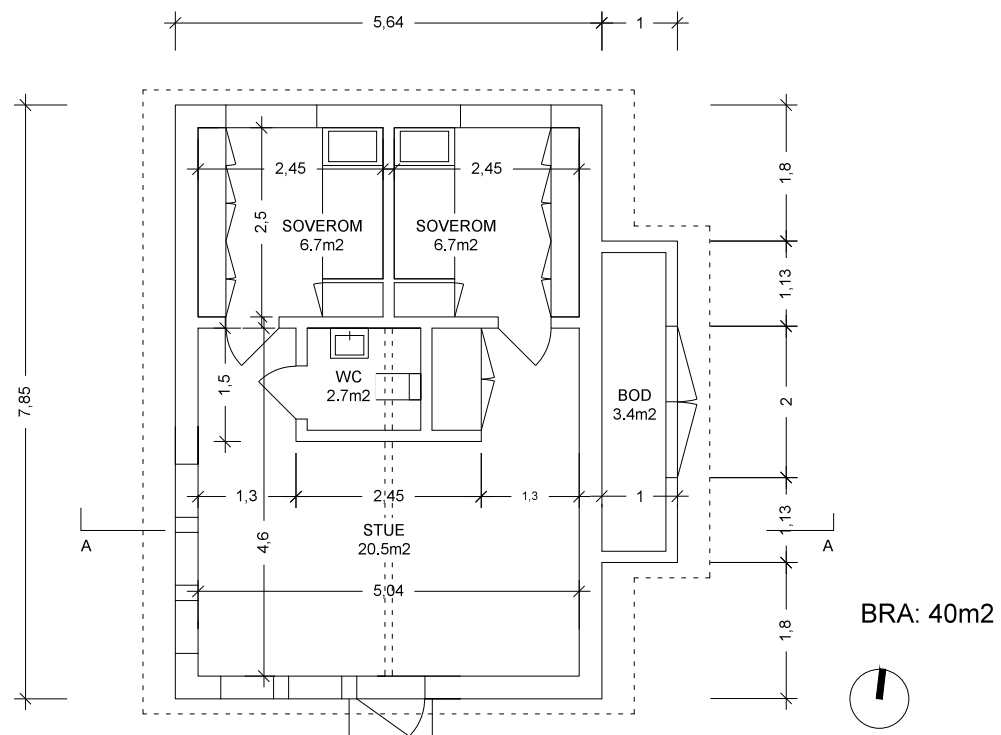
NCO AS tlf: 40 60 31 92
 Vågshåsen 1
 0456 Oslo
 ANNEKS TIL HYTTE: FNR 9 TOMT A15
 G.nr./ B.nr. 7/4, 1798 Aremark
 DATO: 05.03.2019
 VERSJONSNR. 1
 TEGNINGSNR. 00-1



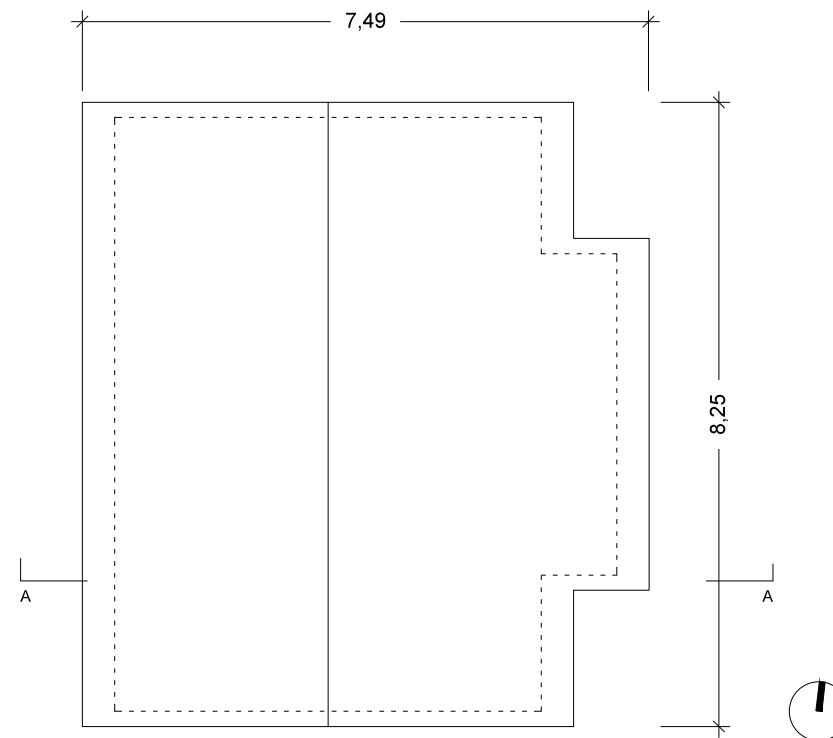
Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
		Produsert av	NCO AS		
ANNEKS TIL HYTTE: FNR 9 TOMT A15 G.nr./ B.nr. 7/4, 1798 Aremark Utomhusplan, eksisterende hytte					
PROF-nummer	-				
Arkiv-nummer	-				
Byggverksnummer	-				
Målestokk	A3 - 1:200				
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	-
JT	SHB	-	-	10-1	-



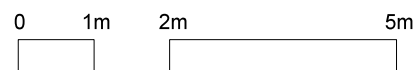
Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
		Produsert av	NCO AS		
ANNEKS TIL HYTTE: FNR 9 TOMT A15 G.nr./ B.nr. 7/4, 1798 Aremark Utomhusplan, eksisterende hytte og nytt anneks		PROF-nummer	-		
		Arkiv-nummer	-		
		Byggverksnummer	-		
		Målestokk	A3 - 1:200		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	-
JT	SHB	-	-	10-2	-




1. ETASJE PLAN, ANNEKS



TAKPLAN, ANNEKS



Revisjon	Revisjonen gjelder: -	Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
					-
 NCO AS tlf: 40 60 31 92 Våghalsen 1 0458 Oslo		Tegningsdato	05.03.19		
		Bestiller	Per Sandvold		
		Tiltakshaver			
		Produsert av	NCO AS		
		PROF-nummer	-		
		Arkiv-nummer	-		
		Byggverksnummer	-		
		Målestokk	A3 - 1:100		
Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	-
JT	SHB	-	-	-	20-3, 20-4

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	29/19	23.05.2019

Søknad om oppføring av bolig på eiendom 55/1- Moene - Moene

Vedlegg

- 1 Situasjonkart 55-1
- 2 Utsnitt av kommuneplan 55-1
- 3 Situasjonsplan
- 4 Søknad om tillatelse i ett trinn
- 5 Opplysninger og kvittering nabovarsel
- 6 Nabovarsel
- 7 Gjennomføringsplan og boligspesifikasjon
- 8 ErklæringOmAnsvarsrett SANDLI
- 8 ErklæringOmAnsvarsrett WESTLIE
- 9 ErklæringOmAnsvarsrett GRANLIRØR
- 10 Tegninger
- 11 Tegning garasje
- 13 Tegning med fargevalg
- 14 Snitt A-A og B-B
- 15 Bunnledningsplan

Saksopplysning og vurdering

Rådmannen legger frem denne byggesaken til behandling da det ansees å være en sak av prinsipiell karakter sett opp mot bestemmelse § 2.2 i kommuneplanens arealdel om tilpasning til eksisterende bebyggelse. Omsøkte tiltak består av en bolig med garasje som er utformet med pulttak og et moderne uttrykk. Den skiller seg fra bebyggelsen rundt som i hovedtrekk har saltak og mer tradisjonelle uttrykk. Rådmannen har imidlertid ikke funnet at det er grunn til å be søker søke dispensasjon fra bestemmelsen fordi bebyggelsen kan være tilpasset og harmonerende selv om uttrykket ikke er det samme som eksisterende omkringliggende bebyggelse.

Bestemmelsen til kommuneplanens arealdel § 2.2 sier følgende om bebyggelse i eksisterende byggeområder (jfr. PBL § 20-4 b).

«I eksisterende bebyggelse som ikke omfattes av reguleringsplan eller bebyggelsesplan eller det ikke er satt slike krav i arealdelen skal ny bebyggelse ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmonerer med eksisterende bebyggelse der den skal oppføres (stedstilpasset bebyggelse)».

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark kommune 2009-2019, og er avsatt til boligbebyggelse. Deler av eiendommen er avsatt til LNF-formål, men det ble gitt dispensasjon fra formålet i fradelingssaken, jf. sak 2018/299, datert 31.01.2019. Tomten er målt opp, men har ikke fått nytt gårds- og bruksnummer enda, slik at boligen blir omsøkt på hovedbølet.

Omsøkte tiltak

Omsøkte tiltak beskrives som oppføring av enebolig med garasje. Eneboligen får et bebygd areal (BYA) på 135 m² og bruksareal (BRA) på 166 m². Eneboligen omsøkes i to etasje, med gesimshøyde på 7 meter og en takvinkel på 6 grader. Garasjen er vist med BRA på 60 m² og BYA på 65 m². Garasjen gesimshøyde er 4,2 meter og en takvinkel på 8 grader. Garasjen plasseres på kote + 173,3 moh og boligen på kote + 173,6 moh.

Vurdering av estetikken

Eksisterende bebyggelse på boligfeltet på Moene er klassiske bolighus fra 70- og 80-tallet i en og to etasjer med saltak. Bebyggelsen er relativ lav og følger eksisterende terreng. Området har mye vegetasjon i tillegg til store og romslige tomter noe som fører til at bebyggelsen ikke fremstår som en husklynge men fremstår mer som spredt bebyggelse, hvor hvert enkelt hus står for seg. Det er et romslig boligfelt, med mye luft og vegetasjon mellom bolighusene. Selv om omsøkte bebyggelse har en annen utforming enn eksisterende bebyggelse, anser ikke rådmannen at det vil virke prangende eller sjenerende, men vil være et spennende element i boligfeltet. Det er ikke bolighusene som er fremtredende i området, men naturen.

I følge ansvarlig søker gir fargen en rolig og harmonisk fasaden som går i ett med naturen. Fargen fører til at boligen ikke blir et blikkfang. Det er den laveste fasaden med færrest vinduer som vil være mot eksisterende bebyggelse og naboer.

Det har skjedd mye utvikling i arkitekturen over tidens løp, og denne type boliger er mer og mer vanlig. Rådmannen anbefaler at tomten beplantes, slik at eksponeringen til veien og nabobebyggelsen blir minimal.

Etter rådmannens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Vurdering av byggesøknaden

Følgende dokumenter er lagt til grunn for søknaden:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 23.04.2019
- Gjenpart for nabovarsel mottatt 03.04.2019 og 11.04.2019
- Situasjonsskart mottatt 11.05.2019
- Terrenghavn mottatt 11.05.2019
- Tegninger datert 09.04.2019
- Bunnledningsplan mottatt 16.05.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra landmåler Ruud AS datert 23.04.2019

- Erklæring om ansvarsrett fra Granli rør AS datert 12.04.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Sandli Bygg AS datert 11.04.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra J. Westlie & sønner AS datert 23.04.2019
- Gjennomføringsplan datert 23.04.2019

Vann og avløp

Det er søkt om tilknytning til offentlig vann- og avløp i egen sak (sak 2019/119).

Byggetillatelsen forutsetter at det er blitt godkjent tilkoblingen til offentlig vann- og avløp og at boligen tilkobles det kommunale vann- og avløpsnett.

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ingen merknader.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort, jf. pbl. § 21-9. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn to år.

Kulturminneloven

I naturbasen er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

Dersom det under anleggsarbeidene 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 fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 8.

Naturmangfoldloven

I naturbasen er det ikke registrert utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i tiltaksområdet. Det omsøkte tiltaket er etter en konkret vurdering ikke i konflikt med biologisk mangfold eller utvalgte naturtyper, jf. naturmangfoldloven.

Kontroll

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende og ansvarlig utførende.

Ferdigattest

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Gebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 01.01.2019. Brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

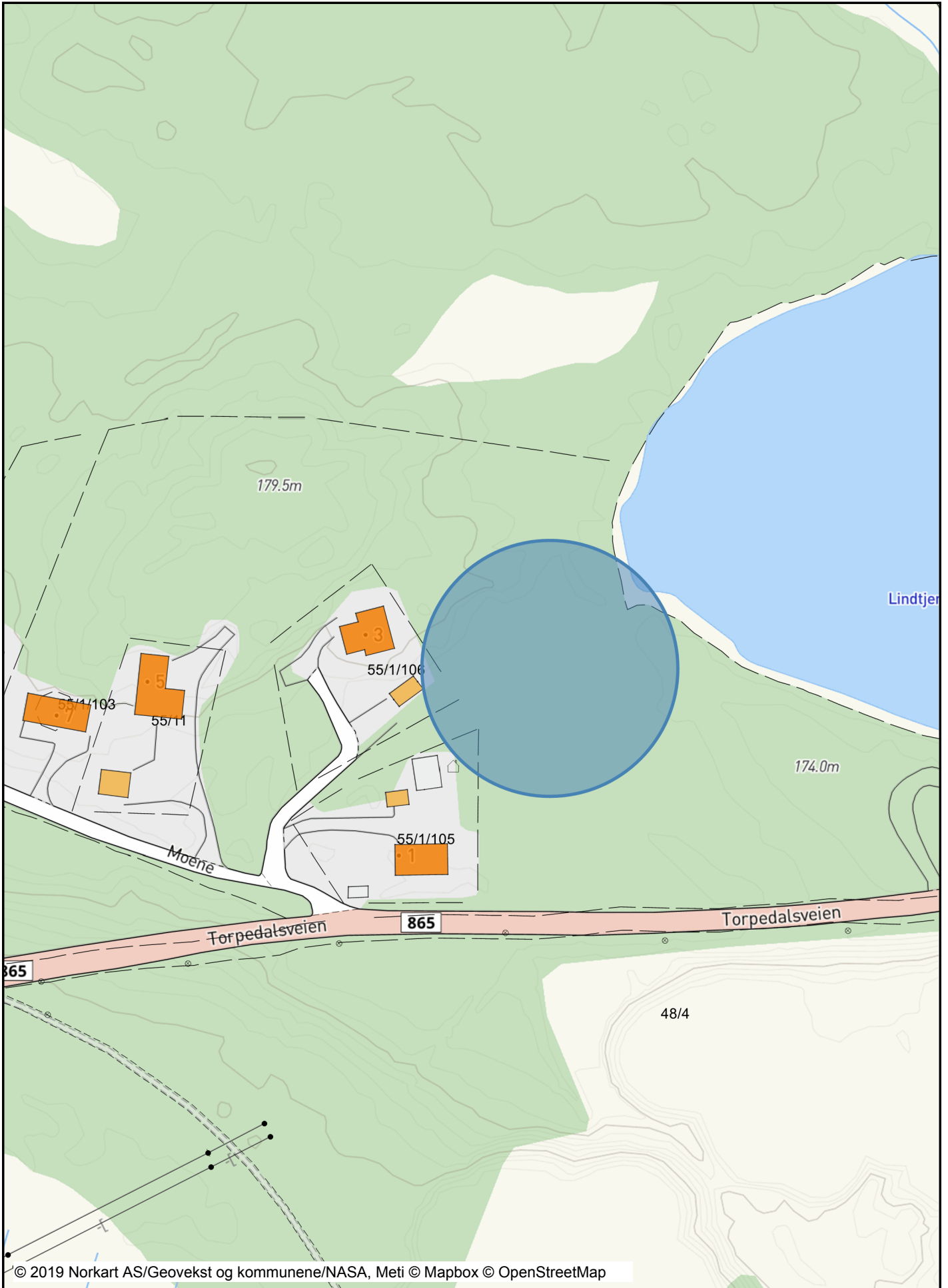
For denne sak beregnes gebyret slik

3-3-1 Enebolig med mangler: **kr. 26 625,-**

Rådmannens innstilling

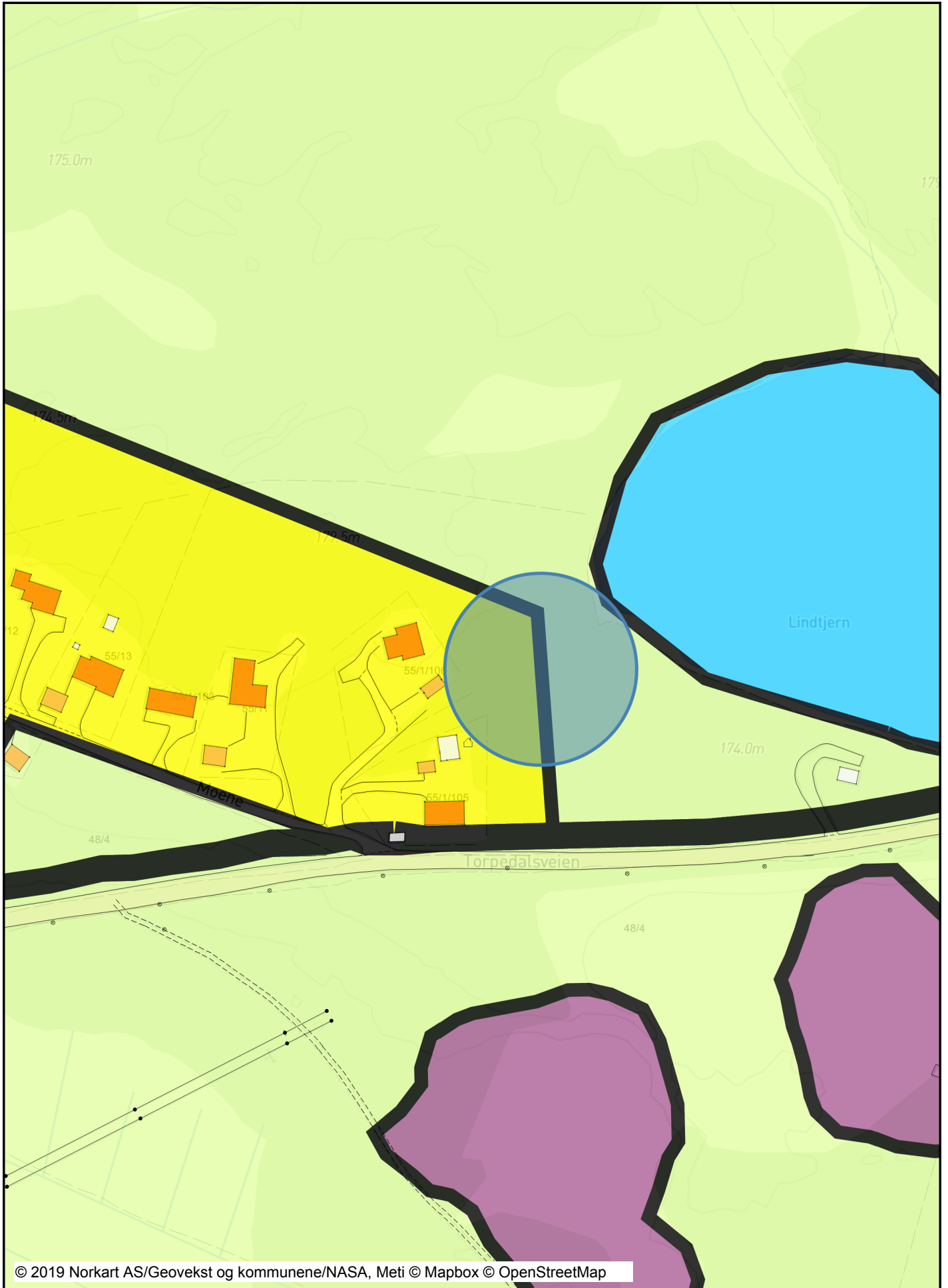
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis det tillatelse til oppføring av enebolig med garasje på eiendom 55/1 som omsøkt. Det gis følgende forutsetninger:

- Boligen må tilkobles offentlig vann- og avløpsnett og utføres i samsvar med vedtak som fattes angående dette.





























































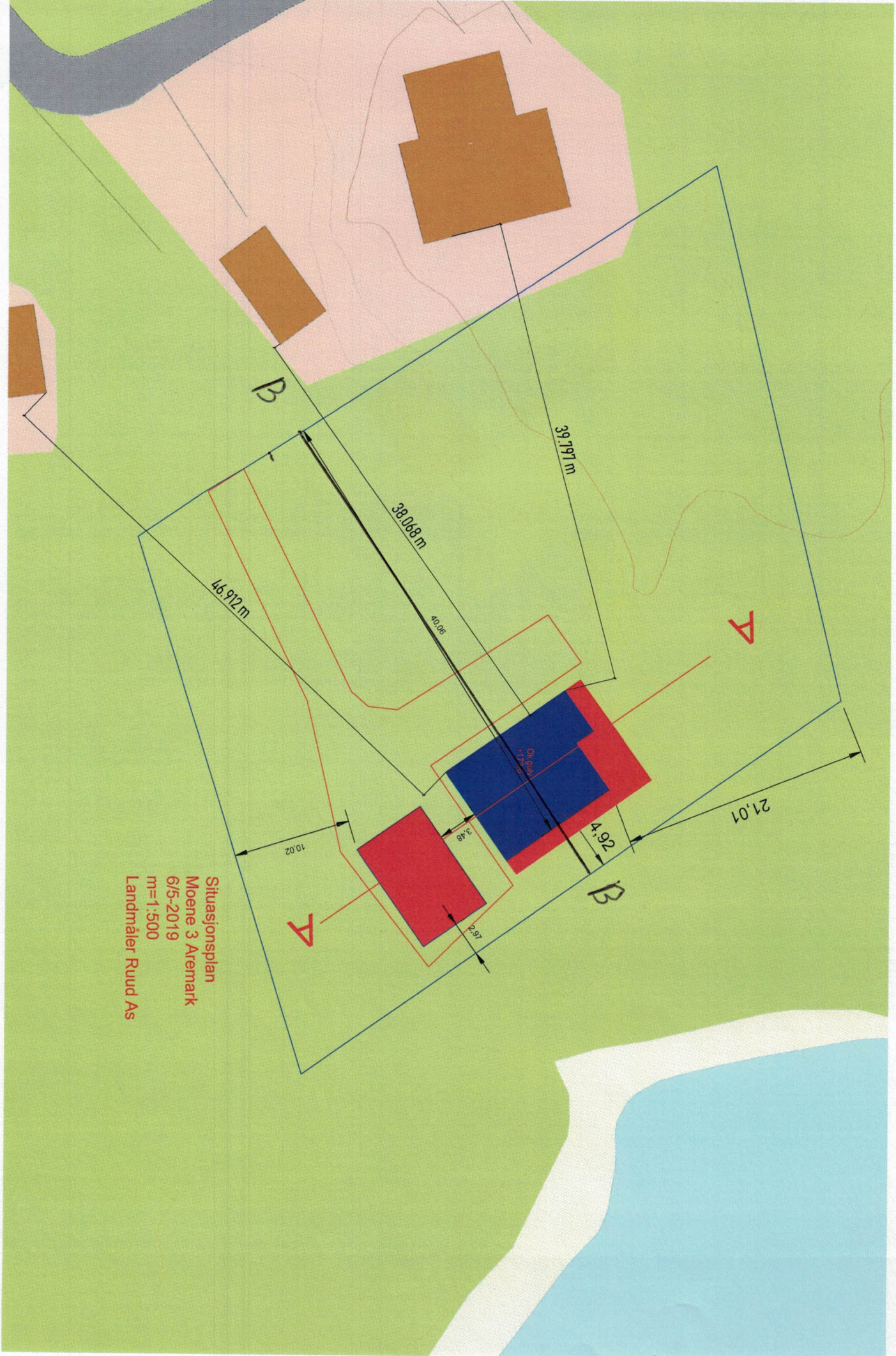
Tegnforklaring

<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for fritidsbebyggelse
	Annet spesialområde
	Skytebane
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
<i>TraktorvegSti</i>	
	Traktor/Kjerreveg midt
	Traktor/Kjerreveg midt
	Sti på bro
	Merket sti
	Sti
	Sti
<i>VEG</i>	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Avgrensning mot avkjørsel
	Autovern
	Vegdekkekant på bro
	Vegdekkekant
	Vegskulderkant
	Veggrøft åpen
	Vegbom
<i>Bygninger</i>	
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
<i>Ledningsnett EL</i>	
	Høyspentledning
	Mast tele
	Mast Stor stolpe
	Mast
	Masteomriss
<i>Annen naturinformasjon</i>	
	Hekk
<i>Bygningsmessige anlegg</i>	
	Annet gjerde
	Grunnriss/Hjelpelinje
	Flaggstang
	Flytebrygge
	Flytebrygge kant
	Frittstående trapp
	Frittstående trapp kant
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
	Rørgate
	Tank
	Tank kant
	Bruavgrensning



Tegnforklaring

	Eiendomsinformasjon Eiendomsgrense		Tank kant
	Eiendomsteig		Bruavgrensning
Abc	Gårds- og bruksnummer		
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985			
	Boligområde - nåværende		
	Industri - nåværende		
	Fritidsbebyggelse - nåværende		
	LNF-område		
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende		
	Masseuttak - nåværende		
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
	Planområde		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			
	Område for fritidsbebyggelse		
	Annet spesialområde		
	Skytebane		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
TraktorvegSti			
	Traktor/Kjerreveg midt		
	Traktor/Kjerreveg midt		
	Sti på bro		
	Merket sti		
	Sti		
	Sti		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Autovern		
	Vegdekkekant på bro		
	Vegdekkekant		
	Vegskulderkant		
	Veggrøft åpen		
	Vegborn		
Bygninger			
	Bygning - Boligbygg		
	Bygning - Andre bygg		
	Annen bygning		
	Bygning punkt		
	Takriss		
Ledningsnett EL			
	Høyspentledning		
	Mast tele		
	Mast Stor stolpe		
	Mast		
	Masteomriss		
Annen naturinformasjon			
	Hekk		
Bygningsmessige anlegg			
	Annet gjerde		
	Grunnriss/Hjelpelinje		
	Flaggstang		
	Flytebrygge		
	Flytebrygge kant		
	Frittstående trapp		
	Frittstående trapp kant		
	Frittstående mur		
	Lodrett forstøtningsmur		
	Rørgate		
	Tank		



Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Eiendom/Byggested

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse
Aremark	55	1	Moene, 1798 AREMARK

Tiltakets art

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
Ettrinnsøknad	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111	bolig garasje

Tiltakshaver

Partstype	Navn	Adresse	Telefon	e-postadresse
privatperson	Roelfina og Bjørn Lien	Moene, 1798 AREMARK	45968968	roelfina_ineke56@icloud.com

Ansvarlig søker

Navn	Organisasjonsnummer	Adresse	Kontaktperson	Telefon
J. WESTLIE & SØNNER AS	955663578	Sletta 11, 1870 ØRJE	Eivind Westlie	69811705

Mobiltelefon	e-postadresse
92031162	post@westlieas.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling

Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Aremark

Reguleringsformål
Bolig

Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
%BYA	20%

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	2500,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	2500,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	500,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0,00 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	200,00 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	200,00 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning 8,00

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Plassering av tiltaket

Det er IKKE høyspentlinje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket. Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.

Bygningsopplysninger

	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		
		Bolig	Annet	I alt	Bolig	Annet	I alt
Eksisterende bebyggelse	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Ny bebyggelse	124,00	166,00	60,00	226,00	1	1	2
Av dette åpne arealer	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Sum	124,00	166,00	60,00	226,00	1	1	2

Antall etasjer etter at tiltaket er gjennomført: 2

Krav til byggegrunn

Flom

Byggverket skal IKKE plasseres i flomutsatt område

Skred

Byggverket skal IKKE plasseres i skredutsatt område

Andre natur- og miljøforhold (plan- og bygningsloven § 28-1)

Det foreligger IKKE fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/endret atkomst.

Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vannforsyning

Tomta er tilknyttet offentlig vannverk

Vanntilførsel krysser IKKE annens grunn.

Avløp

Tomta er tilknyttet offentlig avløpsanlegg

Avløpsanlegg krysser IKKE annens grunn.

Overvann

Takvann/overvann føres til terreng

Løfteinnretninger

Løfteinnretninger

Det er IKKE løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen

Det søkes installert :Heis

Søknad om tillatelse i ett trinn

etter plan- og bygningsloven (pbl) §20-3, jf. §20-1



Vedlegg			
Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C		Ettersendes per post
Tegning ny fasade	E		Ettersendes per post
Tegning ny plan	E		Ettersendes per post
Tegning ny snitt	E		Ettersendes per post
Situasjonskart	F		Ettersendes per post
Søknad/erklæring om ansvarsrett	G		Ettersendes per post

Merknader fra ByggSøk

Kontroll av feltene viser feil. Følgende sider har ulovlige tegn:
Gjennomføringsplan - Samsvarserklæring - Prosjektering

Erklæring og signering	
<p>Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.</p> <p>En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.</p> <p>Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.</p>	
Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Dato <u>23/4-2019</u>	Dato _____
Signatur <u></u>	Signatur <u></u>
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver
<u>EIVIND WESTLIE</u>	

Opplysninger gitt i nabovarsel

Sendes kommunen sammen med søknaden (Gjenpart av nabovarsel)



Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Aremark	55	1	Moene, 1798 AREMARK	Roelfina og Bjørn Lien

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	Formål
søknad i ett trinn	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	111 Enebolig	bolig garasje

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Aremark

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Tiltakshaver

navn
Roelfina og Bjørn Lien

Kontaktperson

navn	Mobiltelefon
Roelfina og Bjørn Lien	45968968

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse
Roelfina og Bjørn Lien	Moene, 1798 AREMARK

Signering

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Tiltakshaver

Dato 08-04-19

Signatur Roelfina Borst Lien

Gjentas med blokkbokstaver

Kvittering for nabovarsel

sendes kommunen sammen med søknaden



Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarslet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Aremark	55	1	Moene, 1798 AREMARK	Roelfina og Bjørn Lien

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 55, Bnr. 1, Andre Gnr./Bnr. 105/106
Geir Ragnar Aarbu, Adresse Torpedalsveien 31, 1798 AREMARK

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: _____ Signatur: _____

Dato: 4/4-19

Signatur: Geir Aarbu

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 55, Bnr. 1, Andre Gnr./Bnr. 105
Christin Petersen og Ronny Nordeng, Adresse Moene 1, 1798 AREMARK

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: 4/4-19 Signatur: Christin Petersen

Dato: 5/4-19

Signatur: R. NORDENG

Nabo/eiendom

Aremark kommune, Gnr. 55, Bnr. 1, Andre Gnr./Bnr. 106
Charlotte Jakobsen og Vegard Berger, Adresse Moene 3, 1798 AREMARK

- Varsel er sendt rekommandert Poststedets reg.nr.: _____
- Varslet er sendt på e-post Dato: _____ Kvittering vedlegges
- Varslet er mottatt Samtykker i tiltaket

Dato: 6/4-19 Signatur: Charlotte M. Jakobsen

Dato: _____

Signatur: _____

For postverket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Fra: Vegar Berger <vegar.berger@gmail.com>
Sendt: torsdag 11. april 2019 14.38
Til: eivind@westlieas.no
Emne: Re: Nabovarsel

Hei,

OK, jeg samtykker.

tor. 11. apr. 2019 kl. 11:51 skrev <eivind@westlieas.no>:

Hei.

Vi skal bygge en enebolig og garasje på nabotomten til deres eiendom i Aremark, mot øst..

Vedlagt nabovarsel for oppføring av bolig, tegninger og situasjonsplan til Lien, Moene, Aremark.

Vennligst svar på denne e-posten "ok" at dere "samtykker til tiltaket".

Med vennlig hilsen

Eivind Westlie

J. Westlie & Sønner AS

N-Sletta 11, 1870 ØRJE

Tlf: +47 92 03 11 62

www.westlieas.no

MESTERHUS
~ det blir som avtalt

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Til

Charlotte Jakobsen og Vegard Berger
Moene 3
1798 AREMARK

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/Bnr
55	1	106

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Aremark	55	1	Moene, 1798 AREMARK	Roelfina og Bjørn Lien

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Formål
søknad i ett trinn	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	bolig garasje

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan for Aremark

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
J. WESTLIE & SØNNER AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Eivind Westlie	post@westlieas.no	69811705	92031162

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Navn	Postadresse	e-postadresse
J. WESTLIE & SØNNER AS	Sletta 11, 1870 ØRJE	post@westlieas.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Situasjonskart	F	

Gjennomføringsplan



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
 Aremark 55 1 Moene, 1798 AREMARK

Dato 23/4-2019

Sign. Ansv. søker

Beskrivelse fagområde

Prosjektering

Fagområde	Beskrivelse av ansvarsområde, hentet fra søknad/erklæring om ansvarsrett	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk	Konstruksjon av bolig	1	955663578 J. WESTLIE & SØNNER AS				X	
Oppmålingsteknisk prosjektering	Oppmåling av tiltak	2	988683671 LANDMÅLER RUUD AS				X	
Bunnledninger og innvendig sanitæranlegg	Rørleggerarbeid i bolig	1	996704270 GRANLI RØR AS				X	

Utførelse

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdiggattest	Arbeidet innenfor ansvarsretten er avsluttet
Tømrerarbeide/montering av trekonstruksjoner og taktekkingsarbeid	Oppføring av enebolig	1	955663578 J. WESTLIE & SØNNER AS				X	

Gjennomføringsplan



Utstikking og innmåling av tiltak	Plassering av bolig	2	988683671 LANDMÅLER RUUD AS					X	
Bunnledninger og innvendig sanitær	Innvendig sanitær i bolig	1	996704270 GRANLI RØR AS					X	

Kontroll

Fagområde	Ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretakets navn	Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings tillatelse /ett-trinn søknad	Søknad om midlertidig bruks tillatelse	Søknad om ferdigattest
Kontroll av våtrom	kontroll av våtrom	1	979877277 SANDLI BYGG AS				X
Kontroll av tetthet	kontroll av tetthet	1	979877277 SANDLI BYGG AS				X

Boligspesifikasjon i Matrikkelen

Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) 2005-06-17 nr. 101. kap 2 og kap 5



Søknaden gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Aremark 55 1 Moene, 1798 AREMARK

Boligspesifikasjon

Bolignummer		Bruks-areal	rom	Kjøkken-kode	bad	WC	Tilhørende adresse			Tilhørende eiendom			
Etasje-kode	Løpenr.						kode	Navn	nr.	Bok-stav	Gnr.	Bnr.	Feste-nr.
H 1	1	83,00	3	ikke kjøkken	1	1		Moene		55	1		
L 2	1	83,00	3	kjøkken	1	1		Moene		55	1		

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	55 1				Aremark kommune		
Adresse					Postnr.	Poststed	
Moene					179	Aremark	

Foretak			
Foretakets navn			Organisasjonsnr.
Sandli Bygg AS			979877277
Adresse		Postnr.	Poststed
Østre Rødenesveien 101		1870	Ørje
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
Kent Olsson		69811287	93238874
E-post			
kent.olsson@sandlibygg.no			
Foreligger sentral godkjenning ? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
Kontroll	Kontroll av våtrom	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kontroll	Kontroll av lufttetthet	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
-		-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato	Underskrift
11.04.2019	<i>Kent Olsson</i>
Gjentas med blokkbokstaver	
Kent Olsson	

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Erklæringen gjelder

Eiendom/Byggested

Kommune Gnr. Bnr. Adresse
Aremark 55 1 Moene, 1798 AREMARK

Foretak

Organisasjonsnummer Navn Adresse
955663578 J. WESTLIE & SØNNER AS Sletta 11, 1870 ØRJE

Kontaktperson Telefon Mobiltelefon e-postadresse
Eivind Westlie 69811705 92031162 post@westlieas.no

Foretaket har sentral godkjenning for

funksjon	fagområde	tiltaksklasse
Utførelse	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1
Utførelse	Taktekkingsarbeid	1
Søker	Andre	1
Prosjektering	Konstruksjonssikkerhet	1
Prosjektering	Bygningsfysikk	1
Kontroll	Våtrom (i boliger)	1
Kontroll	Lufttetthet (i nye boliger)	1

Ansvarsområde

Søker

Ansvarsområde
Ansvarlig søker

Ansvarsområdet er dekket av den sentrale godkjenningen.

Prosjekterende

Ansvarsområde Tiltakskl. Samsvarserklæring foreligger ved
Konstruksjon av bolig 1 Ferdigatt.

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.

Utførelse

Ansvarsområde Tiltakskl.
Oppføring av enebolig 1

Ansvarsområdet er dekket av sentral godkjenning.

Erklæring og signering

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf.SAK10 kap. 10 og 11.

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningslovens §23-3



Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til plan- og bygningsloven jf. SAK10 §12-3.

Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen, jf. SAK10 § 12-4

BYGGSOEK
J. Westre og Sønnestveit AS
1070 LILLE
TILBUDSBEHANDLINGSPROSESS

Ansvarlig foretak

Dato 23/4-2019

Signatur

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

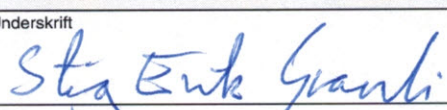
Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune AREMARK
	Adresse Moene				Postnr. 1798	Poststed AREMARK	

Foretak			
Foretakets navn GRANLI RØR AS			Organisasjonsnr. 996704270
Adresse Sletta 3		Postnr. 1870	Poststed ØRJE
Kontaktperson Stig Erik Granli		Telefon 90 91 42 32	Mobiltelefon 90 91 42 32
E-post stig-erik.granli@granliror.no			
Foreligger sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? <input checked="" type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei			

Ansvarsområde							
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks- klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)				
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsetts- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	Innvendig sanitær	1		X			
PRO	Innvendig sanitær	1		X			
UTF	Innvendig sanitær	1		X			

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3	
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4	
<input type="checkbox"/> Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5	
Dato 12.04.2019	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver STIG ERIK GRANLI	

Kommunens saksnr.

Prosjektnr.

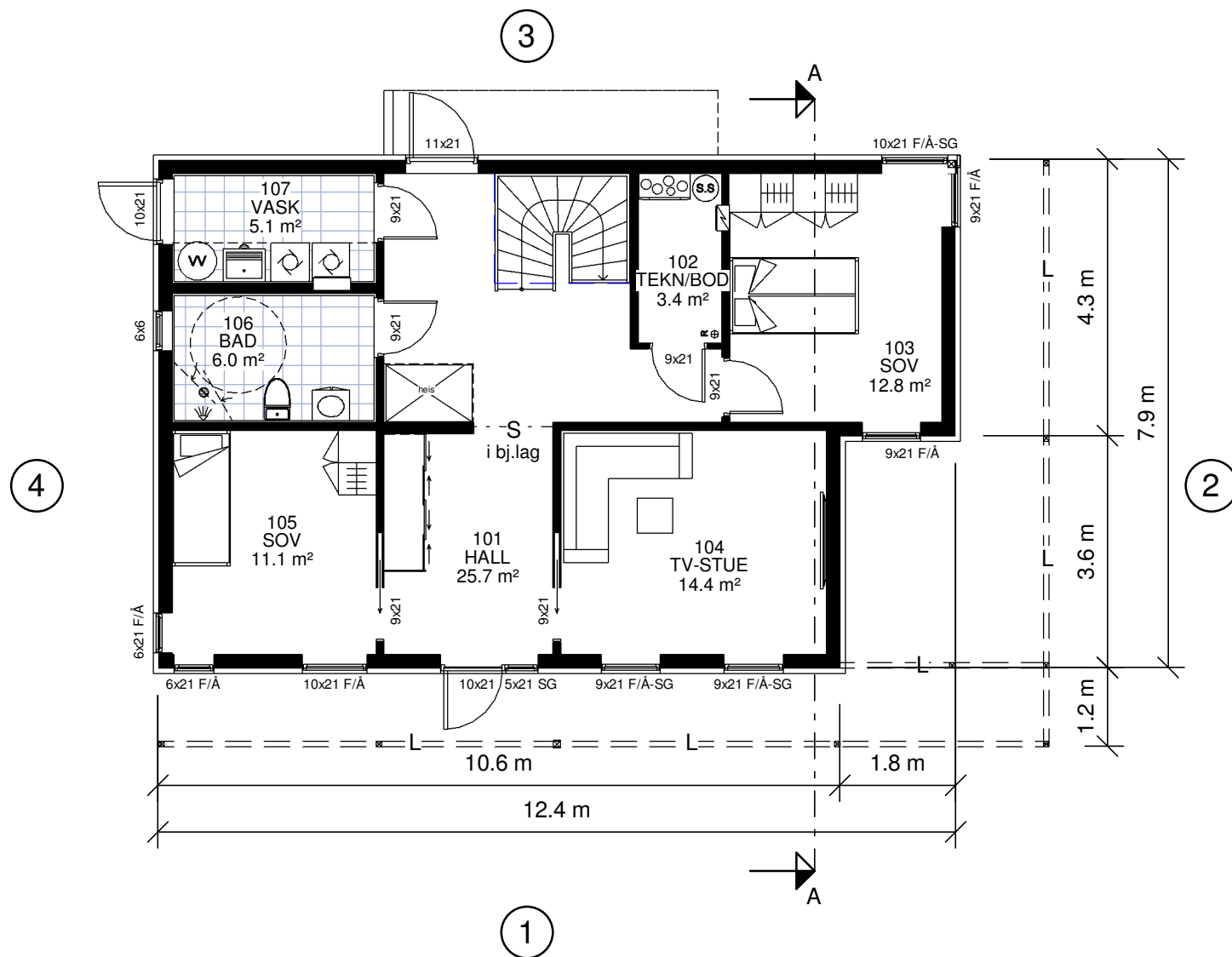


Samsvarserklæring

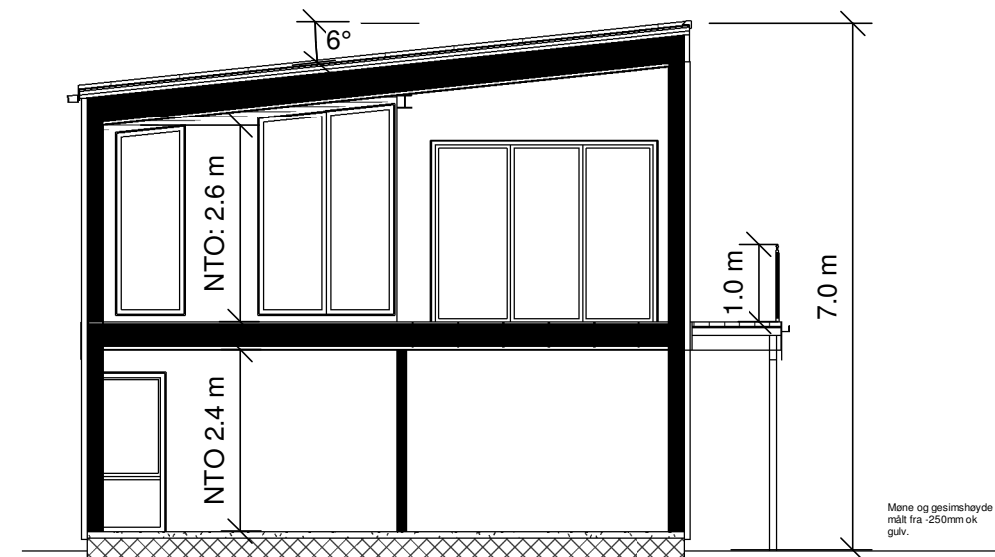
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12

Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune AREMARK
	Adresse Moene				Postnr. 1798	Poststed AREMARK	
Foretak							
Foretakets navn GRANLI RØR AS						Organisasjonsnr. 996704270	
Ansvarsrett erklært dato		Arbeidet innen ansvars- området er avsluttet					
		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei					
Ansvarsområde							
Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF) PRO						
	Beskrivelse av ansvarsområde Innvendig sanitær						
Ansvarlig for prosjektering:							
Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:							
<input type="checkbox"/> Rammetillatelse <input checked="" type="checkbox"/> Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse <input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse <input type="checkbox"/> Ferdigattest							
Ansvarlig for utførelse:							
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for ansvarsområdet innenfor denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor ansvarsområdet og den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for							
Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse							
Sikkerhetsnivå og arbeider som vil bli utført innen 14 dager (Gjelder midlertidig brukstillatelse)							
Gjenstår det arbeid innenfor ansvarsområdet, for at tiltaket skal være sikkert å ta i bruk? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, fyll ut informasjonen nedenfor							
For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsnivå, vil følgende arbeider bli utført innen:				Dato			
Type arbeider							
Ferdigattest							
<input type="checkbox"/> Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest							
Bekreftelser							
Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.							
<input checked="" type="checkbox"/> Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK17 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK17) funksjonkrav er oppfylt							
<input type="checkbox"/> Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.							
Erklæring og underskrift							
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.							
Dato 12.04.2019		Foretakets underskrift <i>Stig Erik Granli</i>			Gjentas med blokkbokstaver STIG ERIK GRANLI		



1. Etg



Areal (Åpent Areal BYA)	
Beskrivelse:	Areal:
Under balkong	34.7 m ²
Overbygd inngangsparti	5.1 m ²
Takoverbygd balkong	6.5 m ²
Total:	46.2 m²

BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1. ETASJE	82.8 m ²
2. ETASJE	82.9 m ²
	165.7 m²

P-rom	-	158.5 m ²
-------	---	----------------------

BYA	
Beskrivelse:	Areal:
	135 m²

⊗ R=Radonpunkt

Forutsatt vannbåren varme, ved fjerning av ildsted.

ANMERKNINGER:

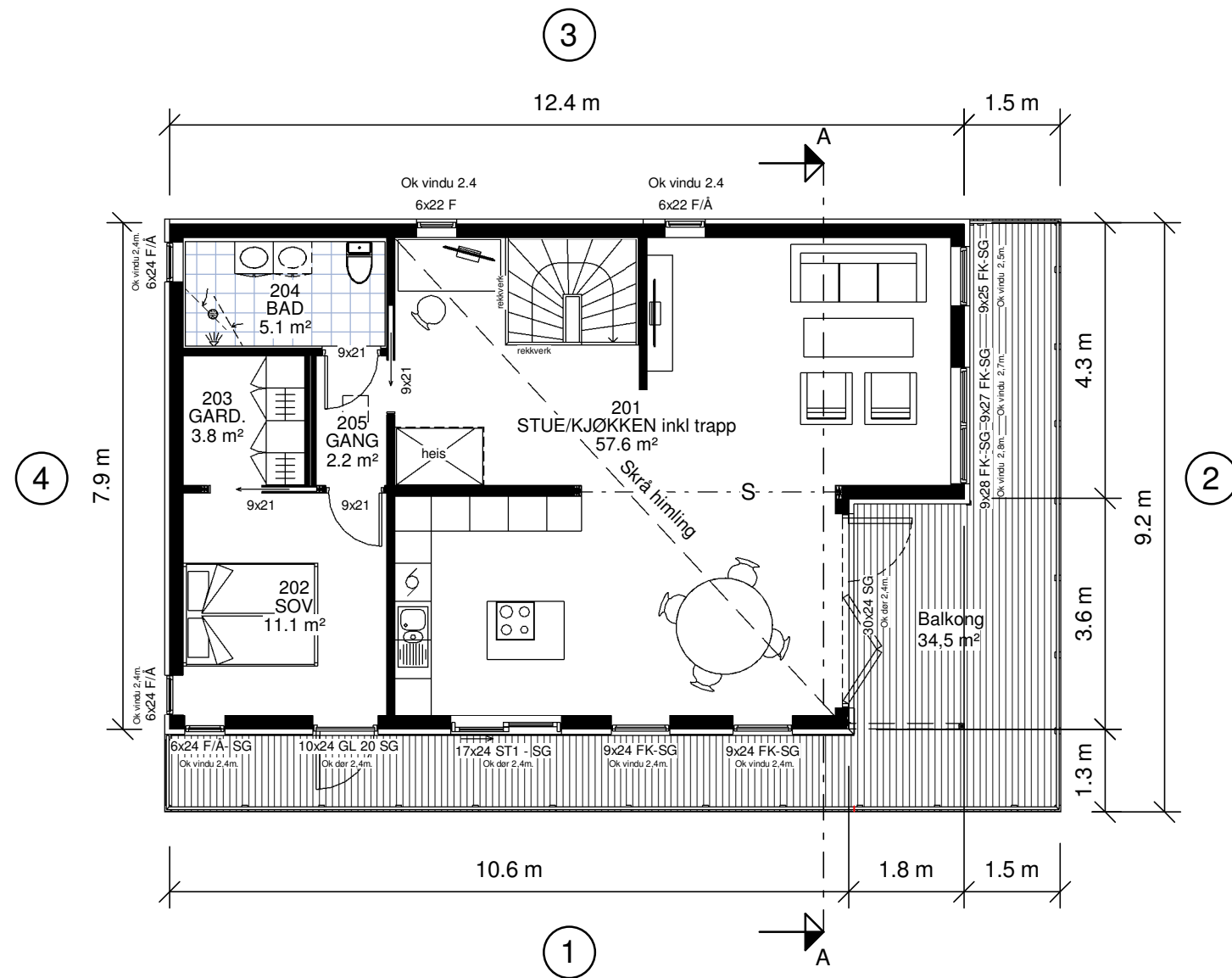
- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Lysareal beregnet med Lt: 0,72
- Ved valg av vindu, skal dagslysberregning kontrolleres mot TEK17 paragraf 13-7.
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.



TILTAKSHAVER:	Roelfina Borst-Lien og Bjørn Lien	
BYGGEPLASS:	Moene, 1798 Aremark	
G.nr/B.nr:	55/1	
KOMMUNE:	Aremark	
	UNIKUS	
	Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodo, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no	

TEGN, INNHOLD:	Plan og snitt	TILTAKSART:	ENEBOGIG	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	SIGNATUR 303-omt anm				
ARKITEKT:	B. Giske	DATO:	09.04.19	TEGN:	ALØ
PROSJEKT NR.:	20180397	TEGN.NR.:	09.01		



2. Etg

Forutsatt vannbåren varme, ved fjerning av ildsted.

ANMERKNINGER:

- Risikoklasse: 4 / Brannklasse: 1
- Lysareal beregnet med Lt: 0,72
Ved valg av vindu, skal dagslysberegning kontrolleres mot TEK17 paragraf 13-7.
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihht. TEK17, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

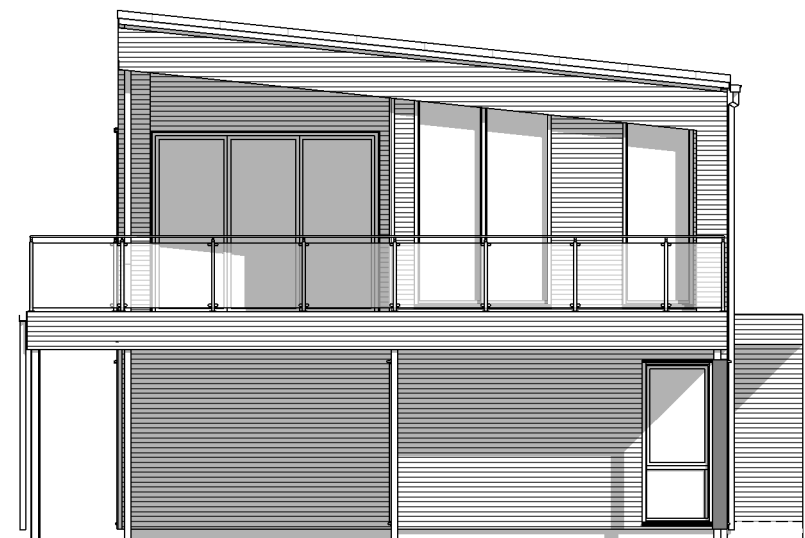


TILTAKSHAVER:	Roelfina Borst-Lien og Bjørn Lien	
BYGGEPLASS:	Moene, 1798 Aremark	
G.nr/B.nr:	55/1	
KOMMUNE:	Aremark	
UNIKUS		
Postboks 4104, Terminalveien 10 8089 Bodo, tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no		

TEGN, INNHOLD:	Plan	TILTAKSART:	ENEBOLOG	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	SIGNATUR 303-omt anm				
ARKITEKT:	B. Giske	DATO:	09.04.19	TEGN:	ALØ
PROSJEKT NR.:	20180397	TEGN NR.:	09.02		



FASADE 1 Øst



FASADE 2 Nord



FASADE 3 Vest



FASADE 4 Sør

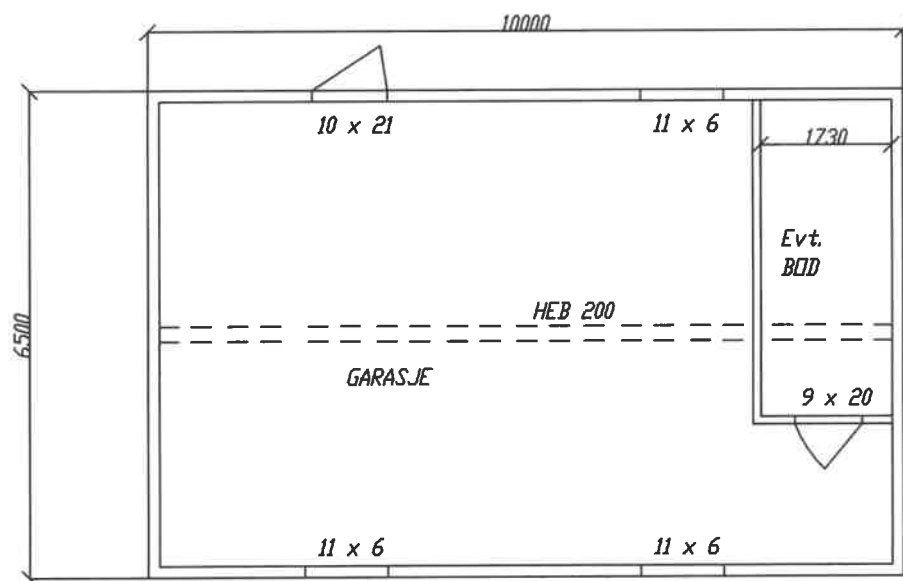
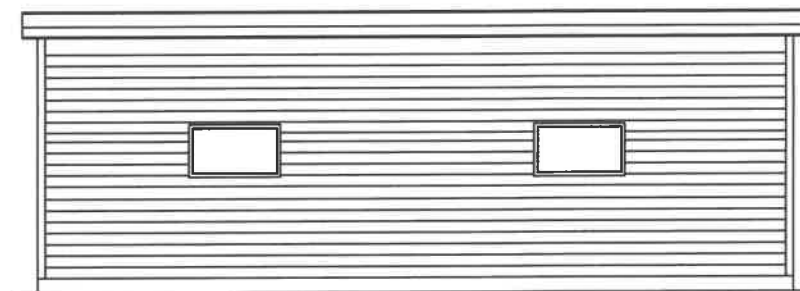
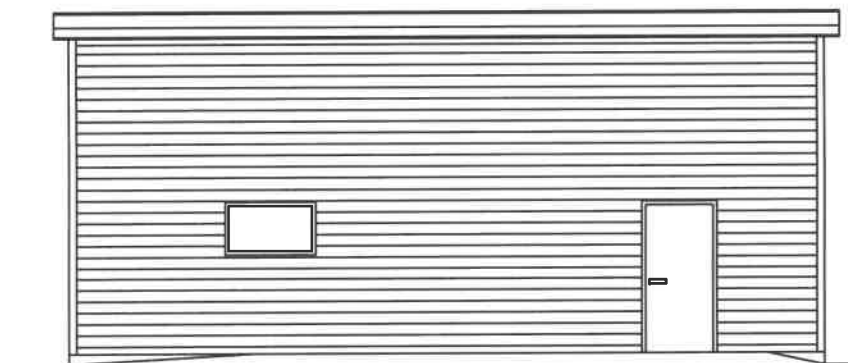
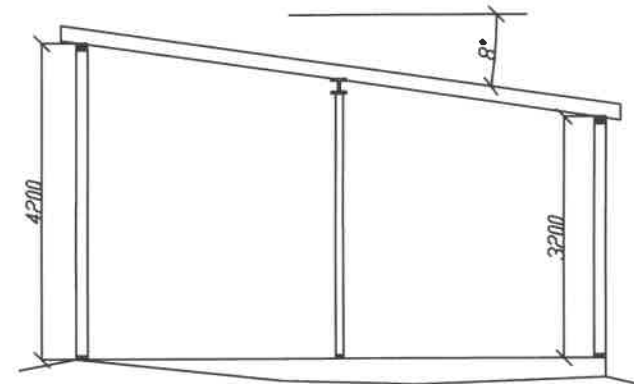
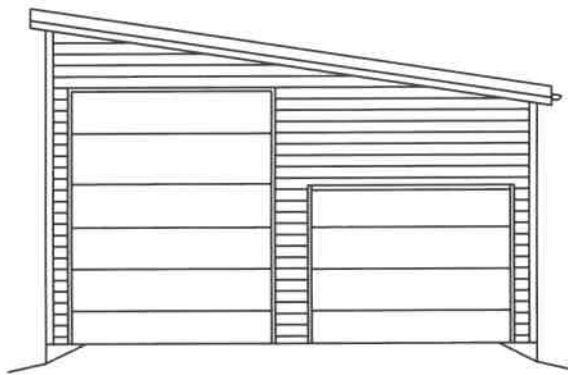
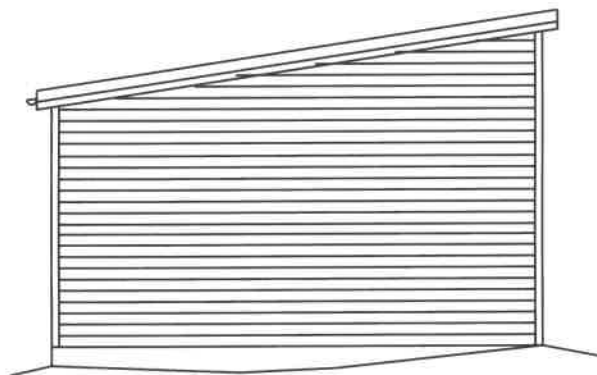
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

MESTERHUS
J. Westlie & Sønner AS

TILTAKSHAVER: Roelfina Borst-Lien og Bjørn Lien
BYGGEPLASS: Moene, 1798 Aremark
G.nr/B.nr: 55/1
KOMMUNE: Aremark

UNIKUS
Postboks 4104,
Terminalveien 10
8089 Bodo, tlf. 75 56 51 20
E-mail: post@unikus.no

TEGN, INNHOLD: Fasader
TILTAKSART: ENEBOLIG MÅL: 1 : 100
PROSJEKT: **SIGNATUR 303-omt anm**
ARKITEKT: B. Giske DATO: 09.04.19 TEGN: ALØ PROSJEKT NR: 20180397 TEGN.NR: 09.03



Dato 10.04.2019	Konstr/Tegnet E. Westle	Målestokk 1:100	BTA: 65m ²
Garasje Lier, Moene			
Plan og fasade			
Henviing:		Beregning:	



UTTKAST

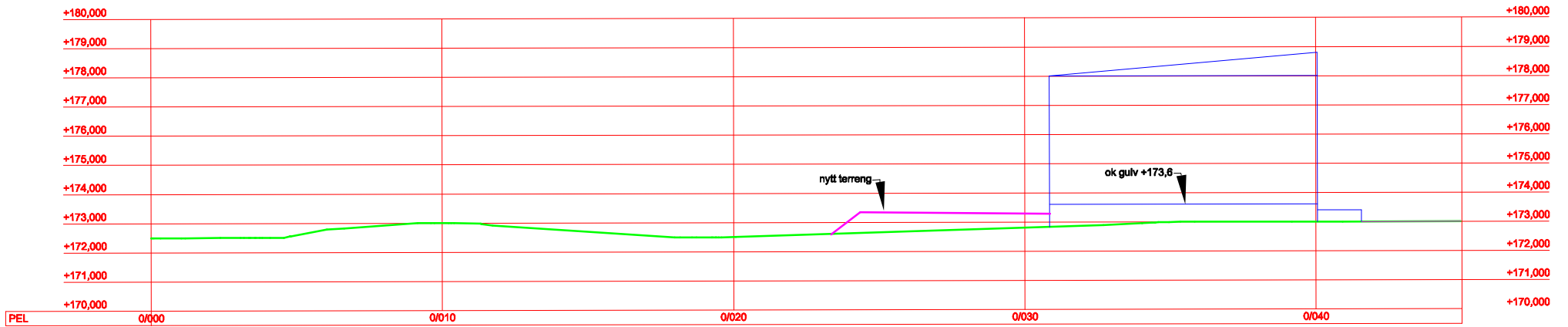
SKISSEPROSJEKT
MESTERHUS

Utarbeidet av: Unikus AS, Terminalveien 10, Postboks 4104, 8089 Bode, Tlf. 75 56 51 20 E-mail: post@unikus.no

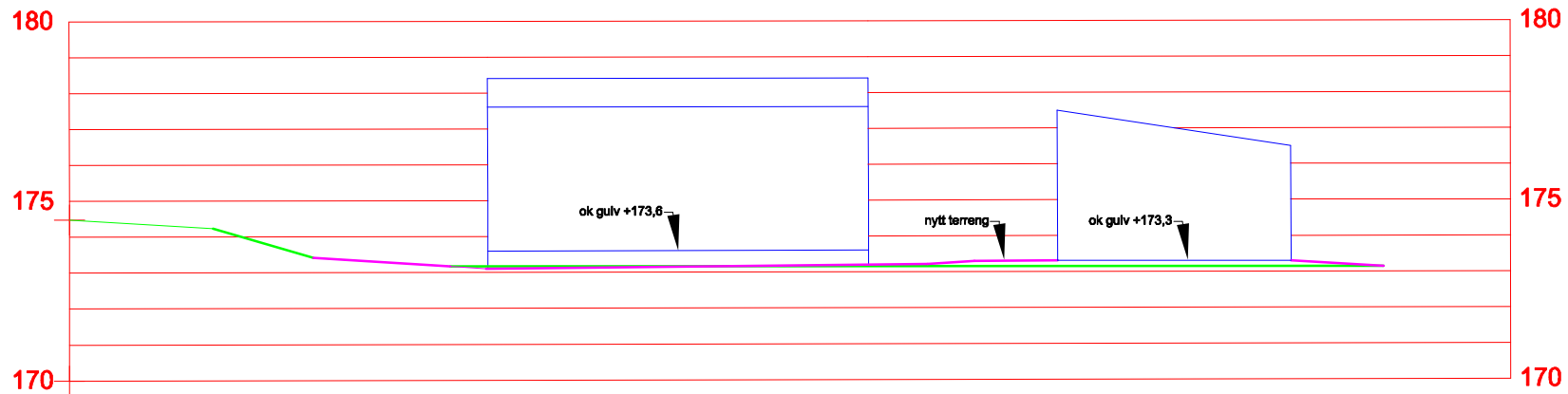
UTBYGGER:
J. Westlie & Sønner AS
 TILTAKSHAVER:
Roelfina Borst-Lien og Bjørn Lien
 KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.
A	05.10.18	Revisjon, ihht. e-post, datert 02.10.18	

TEGN, INNHOLD: Perspektiver				MÅLESTOKK:
PROSJEKT: SIGNATUR 303-omt				PROSJEKT NR: 20180397
ARKITEKT: B. Giske	DATO: 20.09.18	TEGN: ALO	REV: A	TEGN.NR: 09.05



B-B

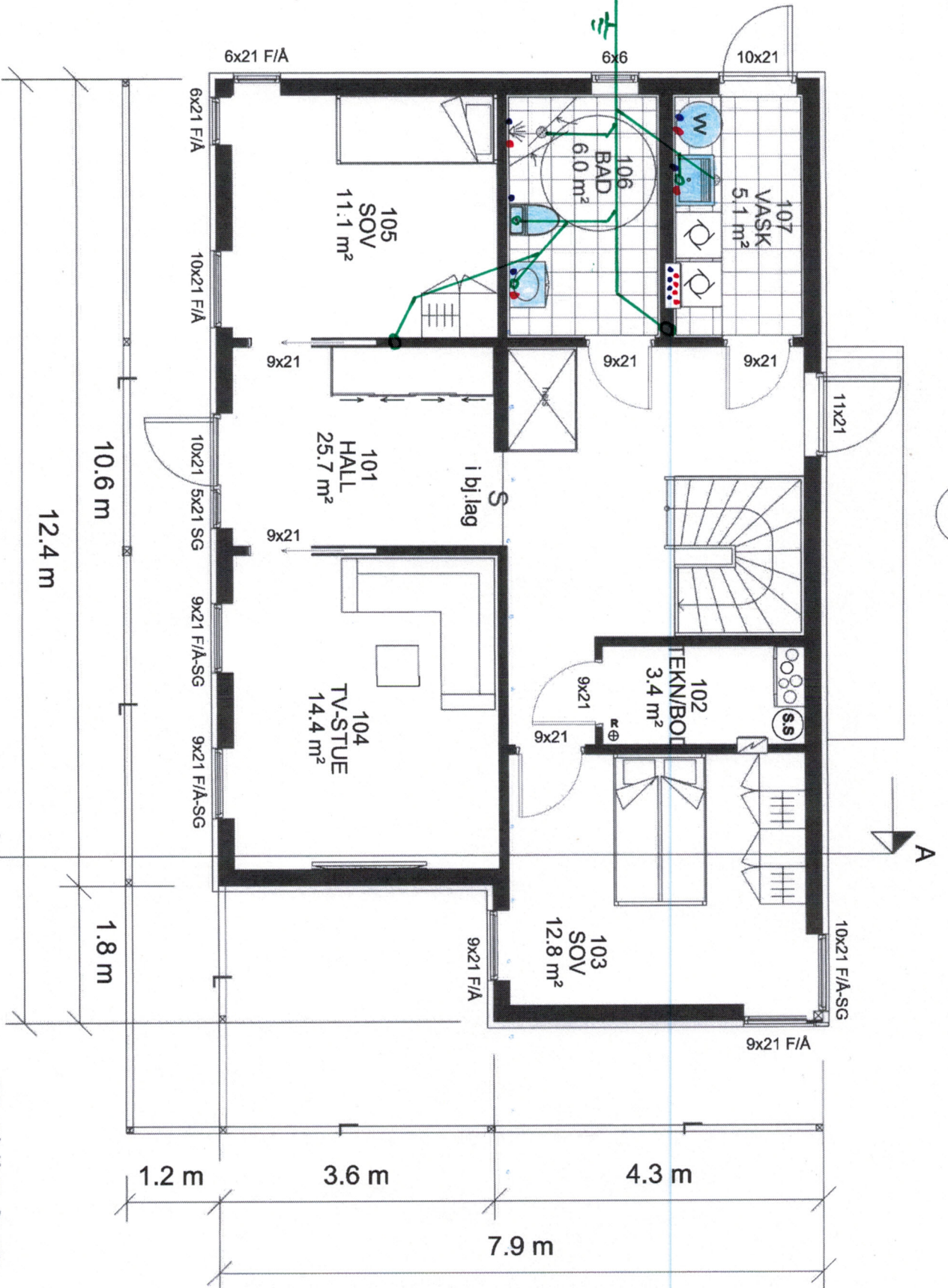


Moene 3 terrengsnitt.
m=1:200
9-5-2019
Landmåler Ruud As

A-A

4

3



2

196

1. Etag

1

GRANIT RØR AS

1870 Ørje

Tlf. 69 81 12 71 • Mob. 90 91 42 32

Org. nr: 996 704 270 MVA

PS 30/19 Orienteringer

PS 31/19 Forespørsler