



AREMARK
KOMMUNE

Møteinnkalling

Utvalg: Drift- og utviklingsutvalget
Møtested: Kommunestyresalen, Aremark rådhus
Dato: 10.10.2019
Tidspunkt: 18:00

Eventuelt forfall må meldes snarest til epost post@aremark.kommune.no

Utvalgssekretær innkaller vararepresentanter.
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Harald Sørli
Leder

Anne Mørk-Tønnesen
Utvalgssekretær

Saksliste

Utvalgs- saksnr	Innhold	Unntatt offentlighet
PS 39/19	Godkjenning av innkalling	
PS 40/19	Godkjenning av saksliste	
PS 41/19	Godkjenning av protokoll fra forrige møte	
PS 42/19	Referatsaker	
RS 30/19	Svar - Søknad om fritak fra renovasjonsavgift	
RS 31/19	Tillatelse til oppføring av tilbygg - gnr/bnr 35/9 - Bjørkebekkveien 776	
RS 32/19	Godkjent søknad om tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett - gnr/bnr/fnr - 8/3/35 - Skjulstad hyttefelt	
RS 33/19	Svar på søknad om reduksjon av kommunale gebyrer	
PS 43/19	Dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100- metersbelte for tiltak på enebolig gnr/bnr 20/20 - Trigoveien 7	
PS 44/19	Orienteringer	
PS 45/19	Forespørsler	

PS 39/19 Godkjenning av innkalling

PS 40/19 Godkjenning av saksliste

PS 41/19 Godkjenning av protokoll fra forrige møte

PS 42/19 Referatsaker



Plan - miljø og teknisk

AREMARK
KOMMUNE

Turid Kollerød
Kollerødveien 3
1798 AREMARK

Administrativt vedtak Delegert TEKN - nr. 37/19

Deres ref:	Vår ref 2019/127-3	Saksbehandler Line Dalene	Dato 16.09.2019
-------------------	------------------------------	-------------------------------------	---------------------------

Svar - Søknad om fritak fra renovasjonsavgift

Saksopplysninger:

07.03.2019 mottok kommunen en søknad om fritak fra deg, vedrørende Kollerødveien 1, på gnr/bnr 17/1. Kommunen ba om mer informasjon 11.03.2019 og fikk svar samme dag. Det kommer fram at du ønsker fritak fra avgiftene på bygget fordi det nå ikke bor leietakere der og fordi bygget vil være under restaurering inntil videre.

Kommunen manglet prinsipielle avklaringer om hvilke kriterier som skal ligge til grunn for å kunne innvilge fritak for kommunale avgifter, derfor besluttet rådmannen at en slik prinsippsak skulle fremmes for kommunestyret. Det var ønskelig med et vedtak fra kommunestyret om hvordan man skulle behandle de ulike søknadene om fritak som kommunen mottar. I kommunens gebyrregulativ står det at man kan søke om fritak dersom bolig/fritidsboligen er ubeboelig, men hva som definerer ubeboelig var ikke gitt.

Kommunestyret fattet følgende vedtak i PS-sak 59/19, 20.06.2019:

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.

Postadresse/Besøksadresse
Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798
AREMARK

Telefon
69 19 96 00

Bank
1050.07.01329

E-post:
post@aremark.kommune.no

www.aremark.kommune.no

Org.nr
940875560

Vurderinger:

I dag betales følgende gebyrer for Kollerødveien 1:

- Feieravgift
- Renovasjonsgebyr, halvt gebyr.
- Slamtømming, årlig.

Det står i det prinsipielle vedtaket at det kun gis fritak fra renovasjonsgebyr når man har fått innvilget fritak for feiing/tilsyn og vann/avløp/slam. Dette er det ikke søkt om. Derfor oppfylles ikke kravene for å gi fritak fra renovasjonsavgift slik disse nå er gitt i kommunens prinsippvedtak.

Kommunen legger merke til at bygget per i dag ligger inne med halvt avfallsgebyr, dette av ukjente årsaker for oss. Vi finner ingen dokumentasjon på hvorfor det er slik, derfor vil renovasjonsavgiften på bygget legges til det som er normalt for en bolig dersom kommunen ikke mottar dokumentasjon på at fritak for halvt gebyr tidligere er gitt.

Vedtak:

Det vises til søknad av 07.03.2019. Det innvilges ikke fritak fra renovasjonsgebyrene da det ikke er innvilget fritak fra feiing/tilsyn og vann/avløp- eller slamgebyr – ref. punkt i prinsippvedtaket fra kommunestyrets p-sak 59/19 av 20.06.2019.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Formannskapet**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

Klagen skal sendes skriftlig til Aremark kommune. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Line Dalene
Saksbehandler teknisk etat

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.



ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS

Stubberudveien 21B
1786 HALDEN

Vår ref:
2019/446-3760/2019

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen

Dato:
18.09.2019

Tiltakshaver: John Sune Billy Haugen, Bjørkebekkveien 776, 1798 Aremark	
Tiltakets art: Tilbygg til enebolig med BYA på 54,3 m ² og BRA på 26,2 m ² .	Søknad mottatt: 26.08.2019
Ansvarlig søker: ØSTFOLD BYGGPROSJEKTERING AS, Stubberudveien 21B, 1786 HALDEN	Gnr/bnr: 35/9

Tillatelse til oppføring av tilbygg - gnr/bnr 35/9 - Bjørkebekkveien 776

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 med BYA på 54,3 m² og BRA på 26,2 m².

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 24.08.2019
- Situasjonsplan datert 26.08.2019
- Tegninger av plan, snitt og fasader datert 07.08.2019 og 08.08.2019
- Gjennomføringsplan datert 26.08.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Halden rørleggerservice AS datert 26.08.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra byggmester Ole Henrik Lagerholt datert 24.08.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Østfold Byggprosjektering AS datert 24.08.2019

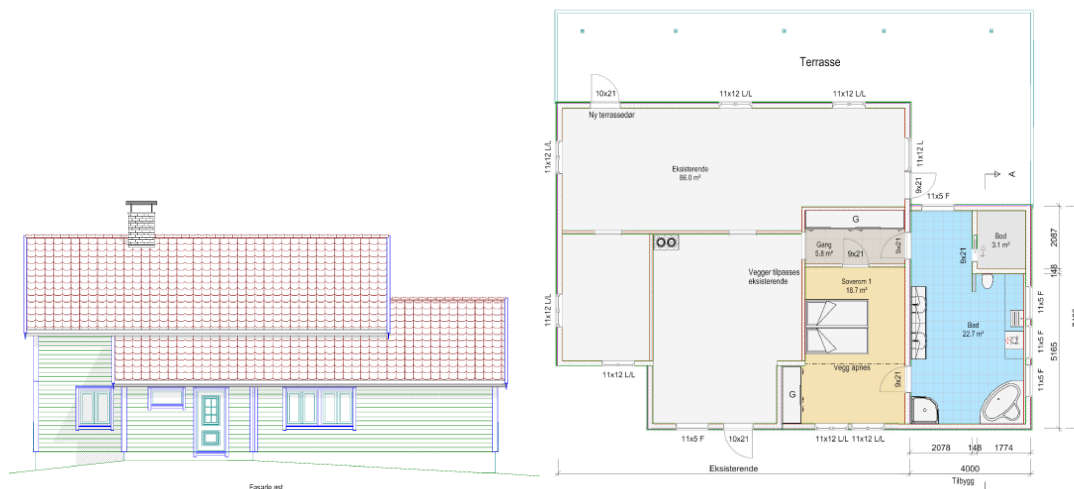
Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Aremark kommune 2007-2019, og er avsatt til LNF-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. I § 3.2 i kommuneplanen står det at «bebyggelsen skal ha en form, bebyggelsesstruktur og plassering som harmoniserer med kulturlandskaper, naturgitte forhold på stedet og tradisjonell bebyggelse i områder der den skal oppføres». Vi mener omsøkte tiltaket i tråd med denne bestemmelsen.

Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som tilbygg til enebolig med bebygd areal (BYA) 54,3 m² og bruksareal (BRA) 26,2 m². Tilbygget er ønsket plassert mot nord og øst, og inneholder et bad og en bod, samt at eksisterende terrasse ønskes utvidet i flukt med tilbygget. Søknaden omfatter også innsetting av ny terrassedør og et vindu på fasade nord må tilpasses den nye takflaten. Tilbygget får et saltak med takvinkel på 33 grader, en gesimshøyde på 2,98 meter og en mønehøyde på 5,39 meter.



Eiendommens areal

Den aktuelle eiendommen er en landbrukseiendom med areal på 92 124 m². Eiendommen har etter utvidelsen et bebygd areal med 669 m².

Nabovarsel

Etter ansvarlig søkers vurdering berører ikke omsøkte tiltak noen 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.

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 omgivelsene rundt, 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

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

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ for 2019, datert 01.01.2019.

For denne saken beregnes gebyret slik

Utvidelse av bolig 0-50 m² BRA **Kr: 8 000,-**

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.



Delegert vedtak

Vedtak nr 39/19
Delegert TEKN

Owe Marius Mathiesen

Viggo Hansteens Gate 38
1630 Gamle Fredrikstad

Vår ref:

2019/497-3786/2019

Saksbehandler:

Maiken Balder

Dato:

18.09.2019

Tiltakshaver:	Owe Marius Mathiesen, Viggo Hansteens Gate 38, 1630 Gamle Fredrikstad
Tiltakets art:	Tilknytning til kommunalt ledningsnett vi privat samleledning
Ansvarlig søker:	Ole & Peder Ødegaard AS, Lilleborgveien 18, 1655 Sellebakk

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 - 8/3/35 – Skjulstad hyttefelt

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

1. Tillatelsen forutsetter at omsøkte tiltak utføres i henhold til «*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*» vedtatt i Aremark kommunestyre 25.04.2013 med senere endringer. Og *Kravliste for tilkobling av privat ledning til kommunalt ledningssystem i Aremark kommune må etterfølges*. 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. Gjeldende kommunalt sanitærreglement med beskrivelse for trykkavløp for Aremark må etterfølges.
3. 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 4 arbeidsdager før planlagt igjenfylling. Det er ikke anledning til å fylle igjen grøfter før kommunen har gitt klarsignal.
4. 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

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

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.

Saken refereres i plan- og utviklingsutvalget.

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 16.07.2018
- Situasjonkart datert, se SAK 17/897
- Gjennomføringsplan datert, se SAK 17/897
- Erklæring om ansvarsrett datert, se SAK 17/897
- Erklæring om ansvarsrett, se SAK 17/897

Saksopplysninger

Tiltaket omfatter tilkobling av vann og avløpsledning (spillvann) fra eksisterende bebyggelse til privat samleledning veider til kommunalt ledningsnett, behandlet i SAK 17/897.

Planstatus

Eiendommen/ området som tiltaket berører er omfattet av reguleringsplan for Skjulstad hytteområde 20.05.2003, planidentitet 20030002.

Omsøkte tiltak

Innsendte søknad, se SAK 17/897, beskriver omsøkte tiltak som av VA-anlegg.

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.

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.

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 gjeldende plan samt øvrig gjeldende 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.

Gebyr

Tilknytningsgebyr for vann og avløp

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

Brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

Fra kommunes arkiv går det frem at eiendommen ikke er tilknyttet kommunalt vann og avløp fra tidligere, tilknytningsgebyr for vann og avløp tilkommer.

For denne saken beregnes gebyret slik

Tilknytningsgebyr for avløp: kr 43.750,-

Tilknytningsgebyr for vann: kr 18.750,-

Sum: kr 62.500,-

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.



Anh Phuong Tran Karlsen

Nordbergsvingen 28 B
1738 Borgenhaugen

Vår ref:
2019/451-3757/2019

Saksbehandler:

Dato:
16.09.2019

Svar på av søknad om reduksjon av kommunale gebyrer

Saksopplysninger:

Kommunen mottok 28.08.2019 din søknad om reduksjon av kommunale avgifter på gnr/bnr/fnr 13/3/12, Løvøya i Store Le. I følge søknaden er det ikke vann eller strøm til hytta og eier søker om reduserte avgifter fordi hytta maksimalt er i bruk noen få måneder av året.

Kommunen gir ikke reduksjon i gebyrene, men det er mulig å søke om fritak fra gebyrene dersom en bolig eller hytte er ubeboelig.

Denne søknaden blir vurdert opp imot et prinsippvedtak vedrørende fritak fra kommunale gebyr, som kommunestyret vedtok i PS-sak 59/19, 20.06.2019:

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.

Vurderinger:

I dag betales det for følgende kommunale gebyrer på gnr/bnr:

- Renovasjonsgebyr for fritidsbolig.

Eier skriver selv at hytta er i bruk og dermed er hytta fortsatt beboelig. Det er søkt om reduksjon av kommunale avgifter. Kommunen har ikke hjemmel i forskrift til å gi reduksjon

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 kommunale gebyrer. Dette er selvkostområder som skal finansiere seg selv med inntekter fra brukerne. En slik grunn om begrenset bruk i kortere eller lengre perioder er et argument mange vil kunne påberope seg. Kommunen har derfor ikke åpnet for et regelverk hvor man kan tilstå delvis fritak.

Ut i fra kommunens systemer kommer det fram at hytta har en pipe. Det betales i dag ikke for feiing av pipe, det foreligger heller ingen beskjeder eller dokumentasjon i kommunens systemer på at pipa ikke er i bruk. Derfor skal det også betales feiegebyr. Kommunen vil derfor starte fakturering av gebyr for feiing starter derfor ved fakturering av 4.termin 2019, som har forfall 20.11.2019. Det kan gis fritak fra feiegebyr om eier kan vise til dokumentasjon om tidligere gitt fritak eller plomberer/frakobler pipeløpet og dokumenterer dette ovenfor kommunen, slik det står i prinsippvedtaket. Om kommunen skal kunne gi fritak fra renovasjonsgebyr må det også være innvilget fritak fra feiing.

Vedtak:

Søknad av 28.08.2019 om reduserte renovasjonsgebyr. Kommunen har ikke hjemmel for å gi reduksjon av gebyrene og kravene for å kunne gi fritak er ikke tilstede, jfr prinsippvedtak i PS-sak 59/19 av 20.06.2019.

Klageadgang

*Vedtaket kan påklages til **Klageutvalget**. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

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.

Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når du har mottatt dette vedtaket fra kommunen.

Med hilsen

Henriette Cecilie Wisur-Olsen
Virksomhetsleder

Line Dalene
Saksbehandler teknisk etat

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes derfor uten håndsignatur.

Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Drift- og utviklingsutvalget	43/19	10.10.2019

Dispensasjon fra LNF-formålet, byggeforbudet i 100-metersbelte og TEK17 for tiltak på enebolig gnr/bnr 20/20 - Trigoveien 7

Vedlegg

- 1 Situasjonkart
- 2 Dispensasjon LNF område
- 3 Dispensasjon fra Tek 17
- 4 Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken 20-20
- 5 Fylkeskonservatorens uttalelse - gnr/bnr 20/20 - Trigoveien 7 - Aremark kommune

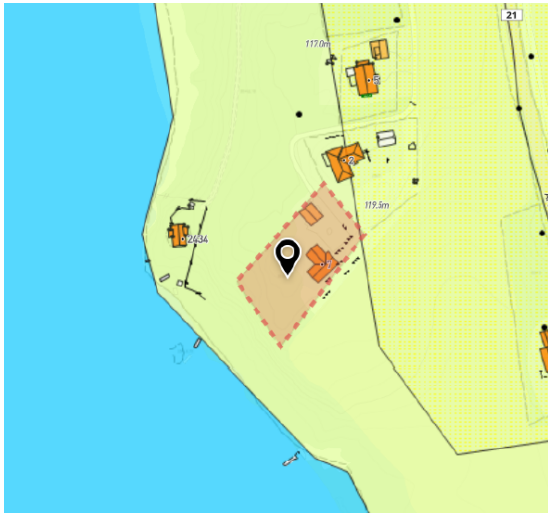
Sammendrag

Enebolig på eiendom gnr. 20 bnr. 20 i Trigoveien 7 ble godkjent i 1976, uten kjeller. Det ble likevel gravd ut kjeller, uten at dette ble omsøkt og tiltaket er dermed ikke godkjent av kommunen. Boligen er nå solgt, og det aktuelle forholdet har kommet frem. Ny eier vil derfor søke om kjelleren slik at den kan bli godkjent. Kjelleren er omsøkt med et soverom, bad, tekniskrom, kjellerstue og ellers boder og kjellerrom. Det søkes samtidig om fasadeendring på eneboligen og bygging av veranda. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål, og er innenfor byggeforbudet i 100-metersbelte. Det søkes om dispensasjon fra formålet. Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra noen tekniske krav i Byggteknisk forskrift.

1. Saksopplysninger

1.1. Plangrunnlag

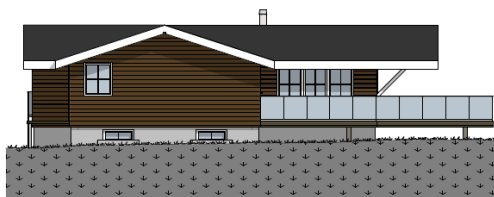
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel for Aremark 2007-2019, og er avsatt til landbruk,- natur,- og friluftsmål (LNF-formål). Eiendommen er også innenfor byggeforbudet i 100-metersbelte.



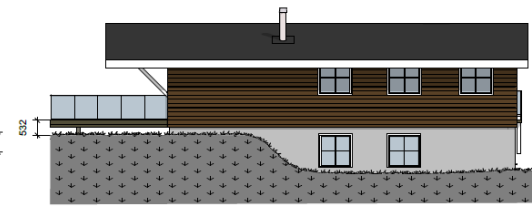
1.2. Omsøkte tiltak

Veranda

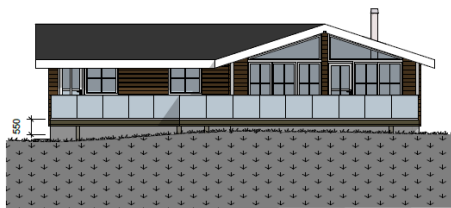
Det er søkt om oppføring av veranda med BYA på 63,5 m². Verandaen er plassert på fasade nord og vest. Det er også søkt om en trapp på fasade øst.



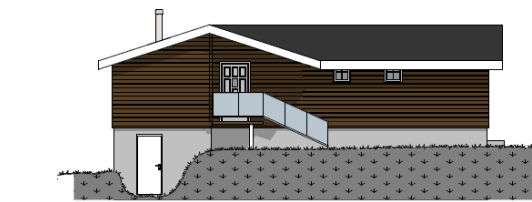
1:100 Ny Fasade Nord



1:100 Ny Fasade Sør



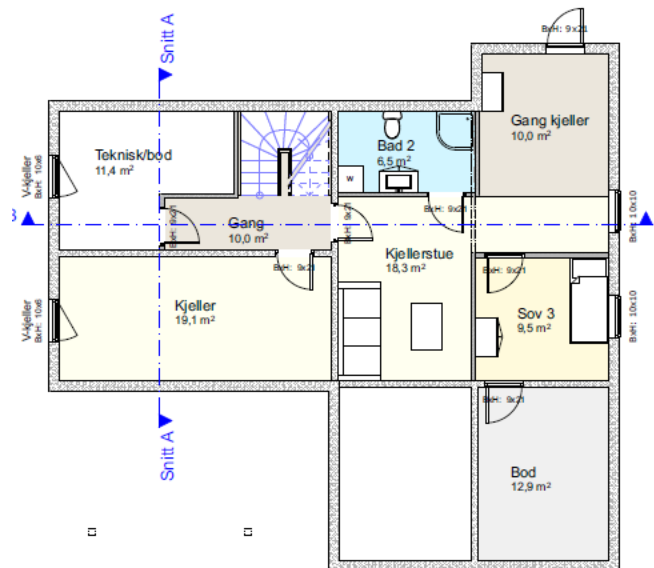
1:100 Ny Fasade Vest



1:100 Ny Fasade Øst

Kjeller

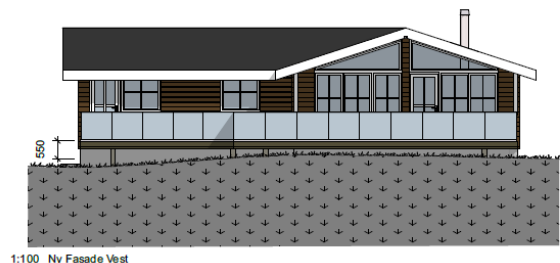
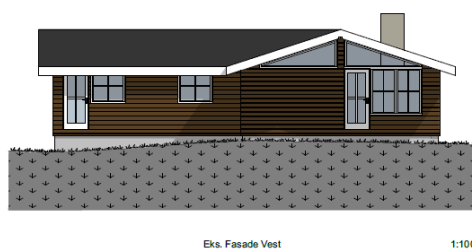
Kjelleren er bygget på støp plate med 250 mm leca i yttervegg. Kjelleren er omsøkt med et soverom, bad, tekniskrom, kjellerstue og ellers boder og kjellerrom. Snittet viser en takhøyde på 2,35 meter i kjelleren. Ansvarlig søker informerer om at de ønsker å etterisolere gulvet med 5 cm isolasjon og at nytt støpt dekke vil bli 5 cm. Dette vil gi en ny takhøyde på 2,25 meter. Dispensasjon fra kravet i TEK17 om takhøyde vil bli behandlet nedenfor. Vinduene tilfredsstiller kravene til rømning. Kjellerstuen vil ikke oppfylle kravet til dagslys, og vi vil derfor ikke godkjenne dette som rom til varig opphold, dette kan bli brukt til kjeller eller bod. Kravet til dagslys ansees ellers oppfylt.



Det søkes også om et nytt våtrom, og i den forbindelse vil det bli gjennomført uavhengig kontroll.

Fasadeendring

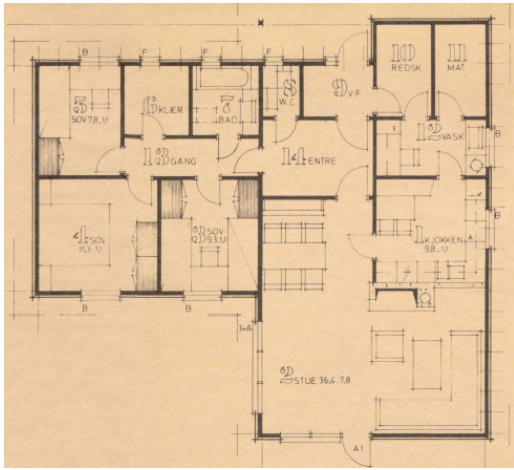
Hele boligen skal etterisoleres, det skal skrives vinduer og det skal byttes kledning fra stående til liggende. Dette er stort sett små endringer, som ikke innebærer en søknadsplikt. På fasade vest skal det gjøres større endring i form av innsetting av flere nye vinduer, se tegningen nedenfor.



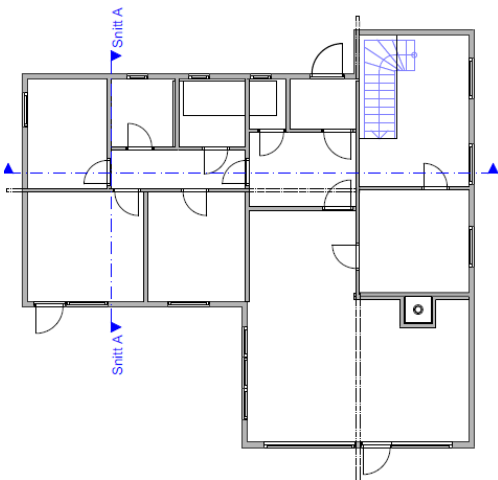
Første etasje

Det er også ønskelig å gjøre endringer i første etasje. Siden kjelleren ikke er godkjent, er heller ikke trappen som går ned i kjelleren omsøkt.

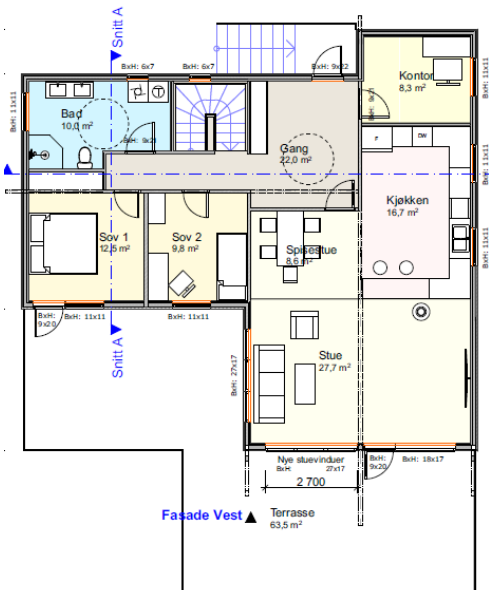
Den første tegningen er planløsningen som ble godkjent i 1976.



Tegningen under er eksisterende planløsning. Her er trappen ned i kjelleren plassert de godkjente mat- og redskapsbod var.



Nedenfor er den omsøkte planløsningen. Det er ikke gjort store endring fra planløsningen som ble godkjent i 1976, og det er derfor ikke behov for bruksendring av noen rom i første etasje fra tilleggsdel til hoveddel. Her er trappen flyttet til mellom badet og gangen.



Arealer

Eiendommen har en størrelse på 2 397 m². Eiendommen er fra før av bebygd med 170 m² BYA. Etter utvidelsen vil ny BYA blir 233,5 m², og det totale bruksarealet for boligen vil bli 238 m² hensyntatt omsøkte endringer.

1.3. Dispensasjonssøknad

Det er søkt om dispensasjon fra LNF-formålet og fra byggeforbudet i 100-metersbelte i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 1-8. Dispensasjonssøknadene er begrunnet med at *«kjelleren vil ikke ha noe innvirkning på arealet da denne ligger under huset og har samme utvendige mål som hovedetasje. Den vil heller ikke få noen betydning for natur, kulturelle, landskapsmessige og/eller friluftsinnteresser innenfor 100-metersbelte som beskrevet i § 1-8»*. Tiltakshavere sier at heller ikke verandaen vil ha noen betydning for hensynene som skal ivaretas i 100-metersbelte og i LNF-formålet.

Fordi kjelleren ble bygd for mange år siden vil den ikke oppfylle dagens tekniske krav. Det er derfor søkt om dispensasjon fra følgende krav i Tekniskforskrift av 2017 (TEK17):

- § 12-7 punkt 2 a) Rom for varig opphold skal ha høyde på minimum 2,4 meter.
- § 13-1 ventilasjonsanlegg
- § 13-5 annet ledd radonsperre i grunnen
- § 14-3 minimum energieffektivitet

1.4. Uttalelser fra regionale myndigheter

Fylkesmannen i Oslo og Viken uttalte seg i brev datert 20.08.2019, de hadde følgende vurdering:

«Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til allmenne interesser i strandsonen på stedet. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at terrassen ikke blir liggende unødige eksponert i landskapsbildet».

Østfold fylkeskommune uttalte seg i brev datert 23.09.2019,, og de hadde følgende vurdering: *Det er ikke registrert kulturminner innenfor tiltaksområdet. Riktignok ligger det flere fredete steinalderlokaliteter langs vannkanten av Ara (innsjø). Nærmeste steinalderboplass ligger lokalisert ca. 300 m NV for Trigoveien 7. Det største potensialet for fredete steinalderlokaliteter ligger på nedsiden av skråningen av Gbnr. 20/20. Vi ser det som mindre sannsynlig for at det skal kunne finnes spor etter automatisk fredete kulturminner på eiendom. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader til at tiltaket blir iverksatt som beskrevet i søknaden.*

Vi ber dere være oppmerksom på meldeplikten:

Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold».

1.5. Rådmannens kommentar til uttalelsene

Ved en innvilgelse av dispensasjon vil det bli satt vilkår til utførelsen i tråd med uttalelsen fra Fylkesmannen i Oslo og Viken.

2. Dispensasjonsvurdering fra kommuneplanen

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

- 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- 2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

2.1. Hensynet bak LNF-formålet

Hensynene bak LNF-formålet er mange. I natur- og friluftsområder er det spesielt viktig å bevare eksisterende landskapsbilde, friluftsliv med mer. I landbruksområder er det særlig viktig å forhindre tiltak som kan føre til en nedbygging av landbruket, eller som kan føre til ulemper for landbruksnæringen på annen måte.

2.2. Vurdering av dispensasjon fra LNF-formålet

Hensynet bak formålet LNF er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsinnteresser i området. Slik bygningsmyndigheten ser det vil ikke det aktuelle tiltaket være i konflikt med verken landbruks-, natur-, eller friluftsinnteresser i området. Det skal ikke tillates tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til naturområder, eller som hindrer drift av landbruksområder. Alle de omsøkte tiltakene er innenfor allerede opparbeidet eiendom, i tilknytning til allerede oppført godkjent bygg og rådmannen kan ikke se at omsøkte tiltak vil føre til mer privatisering av 100-meterbelte eller tilsidesette LNF-formålet ytterligere. Kjelleren er allerede under huset, og vil ikke påvirke omgivelsene mer enn den allerede gjør. Verandaen blir plassert rundt huset, og vil heller ikke føre til mer privatisering av området. Fordelene for søkeren ved å innvilge dispensasjon ansees å være klart større enn ulempene tiltaket vil medføre for LNF-formålet. Det er en stor fordel for tiltakshaver at kjelleren blir omsøkt og godkjent.

Fasadeendringen og verandaen vil føre til en forskjønnelse av eiendommen, og vil gi boligen bedre estetisk uttrykk. Rådmannen mener derfor at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og er fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. . Det er heller ikke innvendinger i uttalelsene fra høringsinstansene som innebærer at dispensasjon ikke skal kunne gis.

2.3. Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte

Hensynet bak med byggeforbudet i 100-metersbeltet i sjø og vassdrag er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs sjø og vassdrag. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd inneholder en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas hensyn til alle de verdier som strandsonen representerer. Her følger det at det skal tas «*særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*».

2.4. Vurdering av dispensasjon fra 100-metersbelte

Som nevnt tidligere er kjelleren allerede bygget, og denne vil derfor ikke ha noen virkning på forholdene byggeforbudet skal ivareta. Etter pbl- § 1-8 omfattes ikke fasadeendring av byggeforbudet i 100-metersbelte. Verandaen er plassert mot vest, og derfor også mot Aremarksjøen. Det er ca. 55 meter til vannet. Det settes vilkår knyttet til materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik Fylkesmannen påpekte i sin uttalelse, slik at verandaen ikke blir unødig eksponert fra Aremarksjøen. Ansvarlig søker sier at verandaen vil ligge lavt i terrenget, og ikke fremstå som dominerende. Rådmannen mener at siden eneboligen og tiltakene er plassert et stykke fra Aremarksjøen, og fremstår som lite

dominerende vil ikke hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene.

3. Dispensasjon fra tekniske krav i TEK 17

Dispensasjon fra tekniske krav gis også etter pbl. § 19-2.

§ 12-7 punkt 2 a)

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal

(1) Rom og annet oppholdsareal skal ha utforming, romhøyde og størrelse tilpasset sin funksjon.

(2) For romhøyde i boenheter gjelder følgende:

- a) Rom for varig opphold skal ha høyde minimum 2,4 m.
- b) Rom som ikke er for varig opphold skal ha høyde minimum 2,2 m.
- c) Fritidsbolig med én boenhet skal ha høyde minimum 2,2 m.
- d) Deler av et rom kan ha lavere høyde der dette ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon.

Hensynet bak bestemmelsen om at rom til varig opphold skal ha minimum høyde på 2,4 meter er at rom skal ha tilfredsstillende romhøyde. Dette handler om at mennesker skal oppholde seg der, men også om plassering utstyr og innredning. Romhøyde har stor virkning på opplevelsen av innemiljøet.

Tiltakshaver opplyser at romhøyden vil bli 2,25 etter isolering og nytt støpt dekke. Med rom til varig opphold menes soverom, stue, kjøkken, bad, osv. I kjelleren vil det derfor være kjellerstue, soverom og bad det må gis dispensasjon fra takhøyden på.

Etter bokstav d kan deler av rom ha lavere høyde der det ikke påvirker rommets tiltenkte funksjon. I veiledningen står det at det kan godkjennes høyde på minimum 2,2 meter for deler av rom. Dersom kjelleren hadde vært godkjent tidligere ville tiltakshaver kunne ha søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og da kan rom godkjennes med høyde ned til 2 meter. I dette tilfelle blir takhøyden høyere enn dette. Rådmannen mener at rommene fortsatt vil fungere fint som rom til varig opphold selv om takhøyden er redusert. Rådmannen anser også fordelene for å være vesentlig større enn ulempene. Det er en fordel at kjelleren blir godkjent og lovlig kan brukes til opphold. Rådmannen anser det som små ulemper at takhøyden blir litt lavere i disse rommene.

§ 13-5 annet ledd: radonsperre i grunnen

§ 13-5. Radon

(1) I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³.

(2) Bygning med rom for varig opphold skal

- a) ha radonsperre mot grunnen, og
- b) være tilrettelagt for trykkreduserende tiltak i grunnen under bygningen som kan aktiveres når radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³.

Hensynet bak bestemmelsene om radon er helsefare som følger med eksponering fra radongass. Byggegrunnen er den primære radonkilden i bygg.

Tiltakshaver sier at siden kjelleren ble støpt i 1976 ble det ikke lagt inn radonsperre i grunnen, og at dette er vanskelig å gjøre noe med nå. De skal isolere gulvet i kjelleren med fuktsperre og støpe 5 cm over dette. Dette vil redusere muligheten for inntrenging av mulig radon. Det er ikke gjennomført radonmåling, da dette helst bør skje på vinteren for mest riktig måling. Det vil bli satt som vilkår at det må gjennomføres radonmåling, og dersom radonkonsentrasjonen overstiger anbefalt nivå (100 Bq/m³) må det gjennomføres tiltak. Et effektivt tiltak for å redusere radon er balansert ventilasjon. Dette går rådmannen nærmere inn på nedenfor.

Rådmannen mener at med de tiltakene som tiltakshaver skal gjennomføre og med et vilkår i tillatelsen om radonmåling med eventuelt påfølgende tiltak, blir ikke hensynet vesentlig tilsidesatt. Fordelene er også klart større enn ulempene på grunn av at det er en fordel at kjelleren blir godkjent og lovlig kan tas i bruk.

§ 13-1 ventilasjonsanlegg

§ 13-1. Generelle krav til ventilasjon

- (1) Bygningen skal ha ventilasjon som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet ved at
- ventilasjonen er tilpasset rommenes utforming, forutsatte bruk, forurensnings- og fuktbelastning
 - luftkvaliteten i bygningen er tilfredsstillende med hensyn til lukt
 - inneluften ikke inneholder forurensning i konsentrasjoner som kan gi helseskade eller irritasjon.

Hensynet bak det generelle kravet til ventilasjon er å sikre tilfredsstillende luftkvalitet, varmegjenvinning og redusere eksponering for radon. Tiltakshaver forklarer at resten av boligen ikke har balansert ventilasjon, men at det er luftventiler i alle rom som sørger for tilstrekkelig lufttilgang, og det er avtrekksvifter på våtrom. De mener at lufttilførelsene blir ivaretatt gjennom andre tiltak enn balansert ventilasjon.

I de fleste tilfeller vil det ikke bli gitt fravik fra kravet om ventilasjon. Det er fordi det ikke vil innebære uforholdsmessige kostnader for tiltakshaver å installere slikt. Som nevnt ovenfor må det gjøres tiltak dersom radonmålingen viser over 100 Bq/m³. Et slikt tiltak kan være balansert ventilasjon. Rådmannen mener at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene er klart større enn ulempene dersom det settes vilkår om at det må installeres balansert ventilasjon dersom radonmålingene er over anbefalt grenseverdi fra Statens strålevern.

§ 14-3 minimum energieffektivitet

§ 14-3. Minimumskrav til energieffektivitet

- (1) Følgende minimumskrav skal oppfylles:
- Alle bygninger, unntatt boligbygning og fritidsbolig med laftede yttervegger, skal ha:

Tabell: Minimumskrav

U-verdi yttervegg [W/(m ² K)]	U-verdi tak [W/(m ² K)]	U-verdi gulv på grunn og mot det fri [W/(m ² K)]	U-verdi vindu og dør inkludert karm/ramme [W/(m ² K)]	Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time)
≤ 0,22	≤ 0,18	≤ 0,18	≤ 1,2	≤ 1,5

Hensynet bak minimumskravene til energieffektivitet er at nye boliger skal være tette, slik at energitapet blir lavt.

På grunn av at kjelleren ble bygget i 1976 vil den ikke tilfredsstillende kravet til tetthet. De vil ikke kunne oppfylle lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell. Det vil være helt urimelig og krav samme tetthet på denne kjelleren som ved oppføring av nytt hus, og det vil være veldig vanskelig å oppnå. Det er bare kjelleren som er søknadspliktig nå og kravet vil ikke gjelde for resterende del av bygningsmassen som utgjør mesteparten. Energigevinsten ved og kun sette kravet til kjelleren vil være liten sette i forhold til totalen. Rådmannen mener derfor at hensynet bak kravet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er vesentlig større enn ulempene dersom krevet om tetthet fravikes.

4. Vurdering av byggesøknaden

Følgende dokumenter er lagt til grunn for søknaden:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 28.06.2019
- Søknad om dispensasjon datert 12.08.2019
- Søknad om dispensasjon fra TEK17 datert 12.08.2019
- Søknad om personlig ansvarsrett som selvbygget datert 04.08.2019
- Erklæring om ansvarsrett fra Takstmann Karsten Strand AS datert 16.08.2019
- Gjenpart av nabovarsel mottatt 28.06.2019
- Gjennomføringsplan datert 29.09.2019
- Tegninger datert 18.03.2019 og 13.08.2019
- Situasjonsskart datert 25.07.2019

Tiltaket er nabovarslet, og det foreligger ingen merknader.

Even Mathias Fagerhøi søker om ansvarsrett som selvbygger. Han viser til bruk av medhjelpers utdanning og praksis. Han forklarer at han vil få hjelp av søskenbarn og venner, samt faren som har erfaring fra bygg. De skal selv utføre alt unntatt elektriske arbeider og rørinstallasjoner. Vi mener at Fagerhøi sannsynliggjør at arbeidet vil utføres i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Kommunen godkjenner Even Mathias Fagerhøi som selvbygger på bakgrunn av fremkomne opplysninger.

4. Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra LNF-formålet, byggeforbudet i 100-metersbelte, og de spesifiserte tekniske krav i TEK17 som omsøkt. Lovens krav om å kunne innvilge dispensasjon ansees å være oppfylt. Hensynet bak nevnte bestemmelser blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjonen innvilges på følgende vilkår:

- Materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg må tilpasses slik at terrassen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.
- Det må gjennomføres radonmåling. Dersom resultatet viser over anbefalt nivå fra Statens strålevern (over 100 Bq/m³), må det installeres balansert ventilasjon. Dokumentasjon på fortatt radonmåling må sendes kommunen innen 01.05.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis det byggetillatelse til oppføring av kjeller, terrasse og fasadeendring, med unntak av kjellerstuen som ikke blir godkjent til varig opphold på grunn av manglende dagslys. Dette rommet kan benyttes som kjeller eller bod.



Aremarkveien 2432

Dato: 25.07.2019

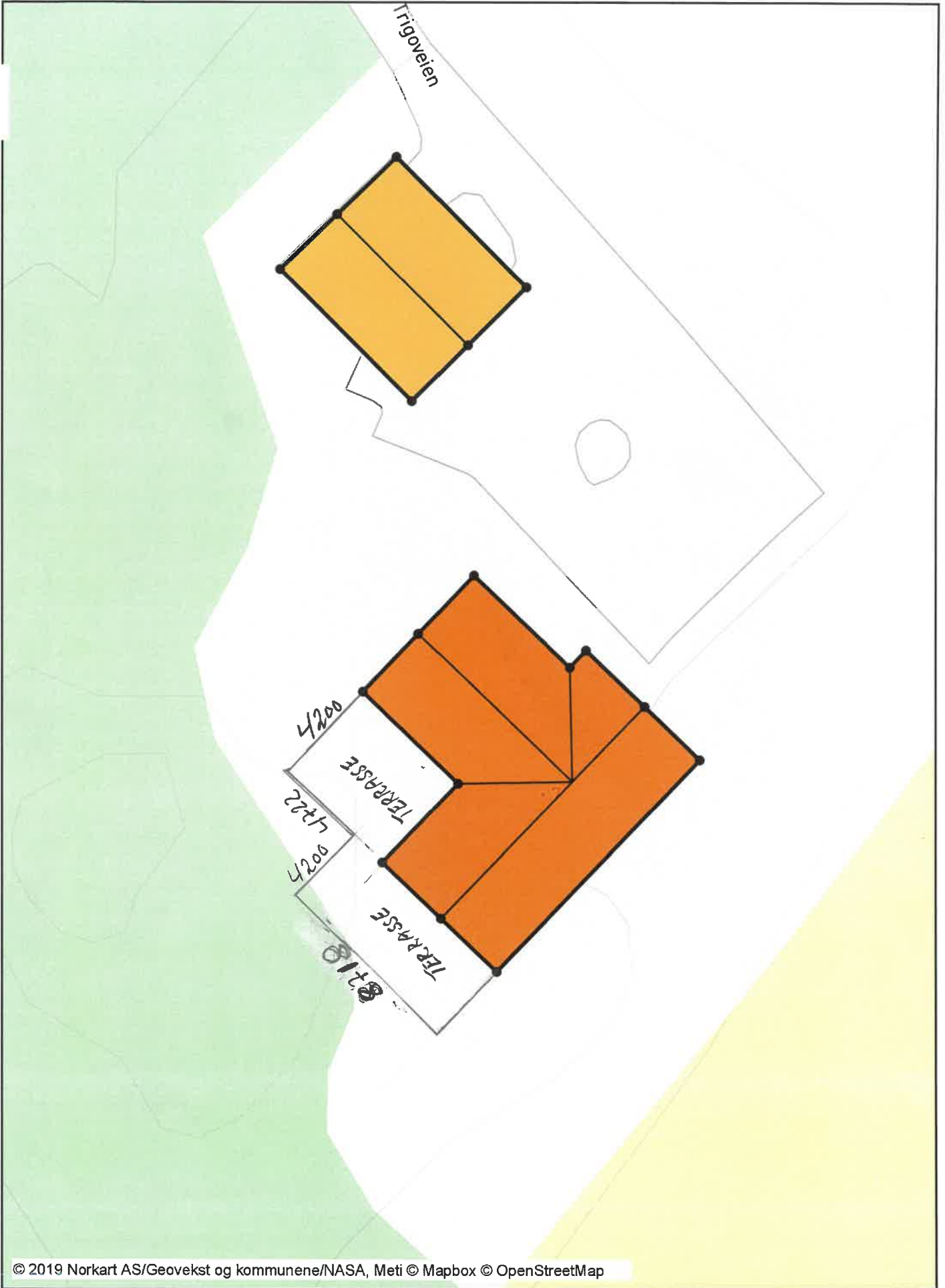
Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



16.7.2

7/#195:1364c78b-52e7-411d-b324-0c0d14fd2aad:157



Aremark kommune
Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark
Tlf: 69 19 96 00
post@aremark.kommune.no

Utarbeidet av tiltakshaver:
Even Mathias Fagerhøi
Dato: 12.08.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE OMSØKT TILTAK PÅ GNR./BNR. 20/20 – Trigoveien 7, 1798 Aremark Kommune

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100 metersbelte i kommuneplanens arealdel. Det vises til nabovarsling, skriftlig redegjørelse og søknad om tillatelse til tiltak på samme eiendom.

SØKNADEN GJELDER

Omsøkt bygg av kjeller under hus GNR./BNR.20/20 Trigoveien 7. Huset ble bygd 1976, se godkjent byggesøknad 1/10 1976 sak nr: 130176 med ferdigattest datert 15/8-1978. Søkes samtidig om bygging av terrasse på vestvegg, se vedlagte tegninger.

Kjeller.

Huset ble bygget med kjeller uten at denne ble omsøkt, kjeller er bygd på støpt plate og med 250mm leca i yttervegger.

Dispensasjonen gjelder bygging av kjeller under hus GNR./BNR. 20/20 Trigoveien 7. Da denne ikke er omsøkt tidligere omsøkes det byggetillatelse for denne nå.

Kjelleren vil ikke ha noe innvirkning på arealet da denne ligger under huset og har samme utvendige mål som hovedetasjen. Denne vil heller ikke få noen betydning for natur, kulturelle, landskapsmessige og/eller friluftstinteresser innenfor 100 metersbelte som forskrevet i § 1-8 i PBL.

Terrasse.

Inkludert i denne søknaden om dispensasjon fra bygging i LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbelte gjelder også terrasse på Fasade vest. Terrassen bygges med gulv ca 50 cm over nåværende terreng. I tillegg til denne høyden kommer rekkverk som tekniske forskrifter (TEK17 15-2) krever. Denne terrassen vil heller ikke få noen betydning for natur, kulturelle, landskapsmessige og/eller friluftstinteresser innenfor 100 metersbelte som forskrevet i § 1-8 i PBL. Terrassen vil ligge lavt i terrenget og vil ikke fremstå dominerende.

Med vennlig hilsen



Even Mathias Fagerhøi

Aremark kommune
Rådhuset, Aremarkveien 2276, 1798 Aremark
Tlf: 69 19 96 00
post@aremark.kommune.no

Utarbeidet av tiltakshaver:
Even Mathias Fagerhøi
Dato: 12.08.2019

SØKNAD OM DISPENSASJON VEDRØRENDE OMSØKT TILTAK PÅ GNR./BNR. 20/20 – Trigoveien 7, 1798 Aremark Kommune

Det søkes om dispensasjon fra TEK17 §12-7 *Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal*. §13-1 Generelle krav til ventilasjon §13-5 Radon og §14 Energi. Det vises til nabovarsling, skriftlig redegjørelse og søknad om tillatelse til tiltak på samme eiendom.

SØKNADEN GJELDER

Omsøkt bygg av kjeller under hus GNR./BNR.20/20 Trigoveien 7. Huset ble bygd 1976, se godkjent byggesøknad 1/10 1976 sak nr: 130176 med ferdigattest datert 15/8-1978.

Huset ble bygget med kjeller uten at denne ble omsøkt, kjeller er bygd på støpt plate og med 250mm leca i yttervegger.

Høyden fra støpt plate og til panel i undertak er 2,35 meter. Søker da om dispensasjon fra TEK17 §12-7 punkt 2 for å kunne disponere deler av kjeller til rom for varig opphold med en minimumshøyde på 2,20 meter. Planen er å etterisolere gulvet med 5cm isolasjon og nytt støpt dekke på 5cm. Dette for å sikre en bedre isolasjon og hindre varmetap gjennom gulvet.

Tekniske forskrifter TEK17 §12-7 punkt 3 åpner for bruksendring til egen boenhet i eksisterende bygg. Ved bruksendring i boenhet fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt, kan romhøyden være lavere enn 2,4 m. Omsøkt tiltak har avvik fra dette, men vi mener at kjelleren med minimum 2,20 meter takhøyde dekker kravet om forsvarlig sikkerhet.

Og eventuelle endringer på dagens konstruksjon, støpte dekke/armering i gulv, ved å måtte pigge opp gulv og fjerne dagens armering vil føre til uforholdsmessig høye kostnader, og vil være vanskelig å la seg utføre.

Som konklusjon mener vi at fordelene ved å tillate et noe lavere krav for takhøyde vil på langt overgå ulempene ved å gjøre endringer på dagens konstruksjon å la underetasjen stå ubrukt.

§13-1 Generelle krav til ventilasjon

Søker om dispensasjon etter Tek 17 §13-1 ventilasjonsanlegg. Da huset inklusiv nå omsøkt kjeller er bygd 1976 er det ingen balansert ventilasjon i huset/ kjeller. Det er montert lufterventiler i alle rom som sørger for tilstrekkelig lufttilgang, samt avtrekksvifter i våtrom.

Søker da om dispensasjon Tek 17 §13-1 ventilasjonsanlegg da vi mener lufttilførsel blir ivaretatt ved ventiler igjennom yttervegg samt mekaniske avtrekksvifter i våtrom.

§13-5 Radon

Søker om dispensasjon etter Tek 17 §13-5 Radon. Som tidligere nevnt i denne søknaden ble kjeller bygd 1976 uten at denne var omsøkt. Da vi søker om å bygge denne kjelleren nå i år 2019 stiller kravene etter TEK 17 strengere krav enn da huset med kjeller ble bygd. Søker derfor om dispensasjon til krav om radon etter Tek 17 §13-5 annet ledd da gulvet i kjeller allerede har støpt plate på grunn.

Ved dagens krav bokstav a skal det være tettesjikt (radonsperre) mot grunn og etter bokstav b preaksepterte ytelse, dette lar seg vanskelig gjøre da det allerede er støpt plate på grunn. Noe som også første punkt i veiledningen til annet ledd bokstav a i veiledningen henviser til.

§14-3 Minimumskrav til energieffektivitet.

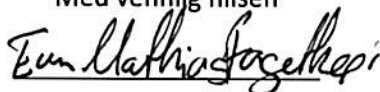
Søker om dispensasjon etter Tek 17 §14-3 minimumskrav til energieffektivitet: Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time). Da huset inklusiv nå omsøkt kjeller er bygd 1976 er huset/ kjeller bygd etter den gangs krav. Det var den gang ikke samme krav til tetthet i hus som dagens krav. Da det er omsøkt kjeller under et eksisterende hus er det ikke mulig eller økonomisk lønnsomt å kunne innfri dagens krav.

Søker da om dispensasjon Tek 17 §14-3 minimumskrav til energieffektivitet: Lekkasjetall ved 50 Pa trykkforskjell (luftveksling per time).

Som konklusjon mener vi fordelene med å innvilge dispensasjon for §13-1, §13-5 og §14-3 vil gi en betydelig energieffektivitet samlet sett en huset har i dag. Dette begrunnes med at det skal skiftes alle vinduer i huset samt etterisolere hovedetasje med 5 cm isolasjon og ny vindsperre. Eksisterende vinduer har 2 lags glass og skal erstattes av vinduer med dagens krav til U-verdi.

Når det gjelder §13-5 vil gulvet i kjeller bli isolert med 5 cm isopor med fuktsperre og 5 cm påstøp oppe på det gamle gulvet, noe som også vil redusere muligheten for inntrengning av mulig radon.

Med vennlig hilsen



Even Mathias Fagerhøi



Aremark kommune
Rådhuset
1798 AREMARK

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Martinsen, 69247046

Aremark kommune - Gbnr 20/20 - Søknad om dispensasjon for fasadeendring, nytt bruksområde med kjeller og bygging av terrasse

Uttalelse

Vi viser til deres brev datert 20.08.2019 vedrørende søknad om dispensasjon for fasadeendring, nytt bruksområde med kjeller og bygging av terrasse.

Vi vil ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Da boligen ble godkjent i 1976, var det ikke vist kjeller på boligen. Det ble likevel gravd ut kjeller under byggingen, uten at denne ble godkjent av kommunen. Boligen er nå solgt, og det aktuelle forholdet har kommet frem. Ny eier vil derfor søke inn kjelleren slik at den blir godkjent. Kjelleren vil inneholde et soverom, bad, teknisk rom, kjellerstue og ellers boder og kjellerrom. Det søkes samtidig om fasadeendring og bygging av terrasse. Terrassen er på 63,5 m² bebyggt areal. Boligen ligger ca. 65 meter fra Aremarksjøen i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Det er i kommuneplanens arealdel avsatt byggeforbud i 100-metersbeltet.

Søknaden begrunnes blant annet med at kjelleren vil ikke ha noen innvirkning på arealet da den ligger under huset og har samme utvendige mål som hovedetasjen. Terrassen vil ligge lavt i terrenget og vil ikke fremstå dominerende.

Roller i saken

Kommunen vurderer søknaden etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 19, og fatter vedtak. Fylkesmannens uttalelse i saken inngår i kommunens grunnlag for å foreta den interesseavveining som en dispensasjonssøknad krever.

Fylkesmannen skal påse at dispensasjoner ikke gis i strid med nasjonale og viktige regionale interesser innen miljøvern, landbruk, samfunnssikkerhet, folkehelse og barn og unges interesser. Vi



skal følge opp Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer i fylket. Dette skjer ved at vi avgir uttalelser i saken før kommunen fatter vedtak. Vi har da også klagerett på kommunens vedtak.

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at det er Fylkesmannens juridiske avdeling som behandler eventuelle klager på kommunens vedtak. Dersom Fylkesmannen i Oslo og Viken klager på et kommunalt dispensasjonsvedtak vil det være Fylkesmannens juridiske avdeling i et annet fylke som behandler klagen.

Vurdering

Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til allmenne interesser i strandsonen på stedet. Vi har dermed ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at terrassen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)
seniorrådgiver

Ole Martinsen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Østfold fylkeskommune Postboks 220 1702 SARPSBORG

AREMARK KOMMUNE
Rådhuset Aremarkveien 2276
1798 AREMARK

Vår ref.: 207223/2019 - 2019/9045

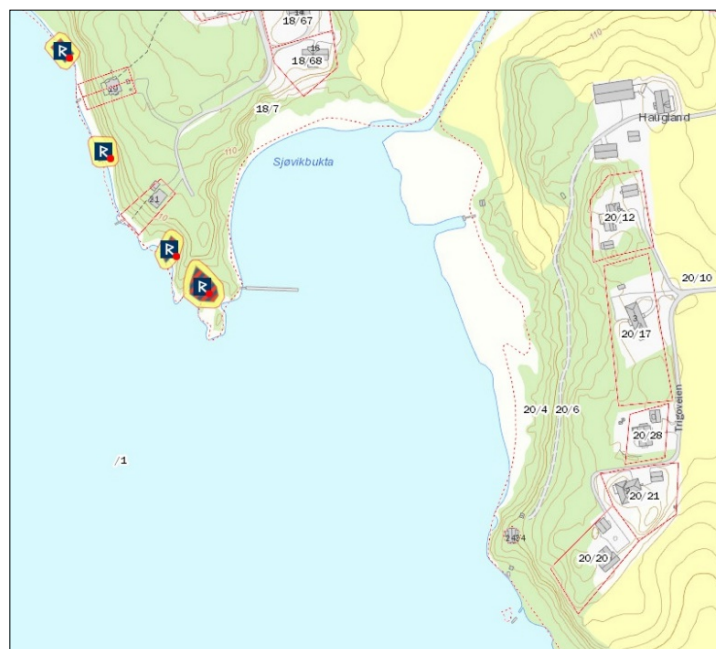
Deres ref.:

Dato: 23.09.2019

Fylkeskonservatorens uttalelse - gbnr. 20/20 - Trigoveien 7 - Aremark kommune - Tiltakshaver - Even Mathias Fagerhøi

Vi viser til deres brev datert den 20.08.19. Saken gjelder søknad om godkjent kjeller, samt fasadeendring og bygging av terrasse på eiendom Gbnr. 20/20 – Trigoveien 7, Aremark kommune.

Det er ikke registrert kulturminner innenfor tiltaksområdet. Riktignok ligger det flere fredete steinalderlokaliteter langs vannkanten av Ara (innsjø). Nærmeste steinalderboplass ligger lokalisert ca. 300 m NV for Trigoveien 7.



Figur 1: Automatisk fredete kulturminner, i form av steinalderboplasser, langs vannkanten av Ara. Trigoveien 7 ligger lokalisert nederst i høyre hjørnet. Skjermdump: Askeladden

Det største potensialet for fredete steinalderlokaliteter ligger på nedsiden av skråningen av Gbnr. 20/20. Vi ser det som mindre sannsynlig for at det skal kunne finnes spor etter automatisk fredete kulturminner på eiendom. Fylkeskonservatoren i Østfold fylkeskommune har ingen merknader til at tiltaket blir iverksatt som beskrevet i søknaden.

Kulturminneseksjonen
Postadresse: Postboks 220, 1702 Sarpsborg
Kontoradresse: Oscar Pedersensvei 39, Sarpsborg
Telefon: 69 11 70 00 Telefaks: 69 12 65 02

E-post: postmottak@ostfoldfk.no
Internett: www.ostfoldfk.no
Org.nr.: 842 952 972

Vi ber dere være oppmerksom på meldeplikten:

Dersom en under arbeid i området treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller lignende, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av

Arild Andreas Lunde Teigen
Arkeolog, Kulturminneseksjonen
Østfold fylkeskommune

Tlf: 996 07 779

arildlt@ostfoldfk.no



PS 44/19 Orienteringer

PS 45/19 Forespørsler