



alt.arkitektur as
Att.: Hildegunn Haugen
Rådhusgt. 30
0151 Oslo

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2021/5474	14	MARN	62/168	22.06.2022

Dispensasjon og rammetillatelse - Utvidelse av forsamlingsal - Solbukta 33 - Eiendom 62/168

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
657/22

Rammetillatelse

Søknaden din er godkjent

Du har søkt om:

- Utvidelse av forsamlingsal.

Vi har godkjent søknaden din. Det er viktig at du leser gjennom vedtaket nøye, da det kan være særlige krav og vilkår som gjelder for tillatelsen din.

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent.

Vi viser til din søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2. Søknaden ble mottatt her den 19.11.21. Supplerende dokumentasjon ble mottatt her den 06.05.22.

Søknaden gjelder

Saken gjelder utvidelse av forsamlingsal på Solbukta Ungdomssenter, Solbukta 33, Gressvik.

Tilbygget inneholder ny forsamlingsal som kan benyttes sammen eller hver for seg med eksisterende forsamlingsal. Forsamlingsalen vil ha fast scene, med flyttbare stoler. Det planlegges for maks ca. 270 personer i lokalet samtidig.

I tillegg er det ny inngangshall, som inneholder universelt utformet toalett, kontor og adkomst ned til toalettanlegg. I kjeller er det toaletter og det planlegges en ny kjeller under forsamlingsalen. Dette rommet vil ikke oppfylle krav til dagslys, og er tenkt benyttet for lager og aktiviteter uten behov for dagslys. Bak ny scene planlegges det et «backstage»-areal for artister og utøvere. Her etableres det også et universelt utformet baderom.

Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305614

Ved siden av dagens møtesal og spisesal vil det bygges ut areal for nytt teknisk rom for ventilasjon av den nye delen. I tillegg etableres det nye lager arealer.

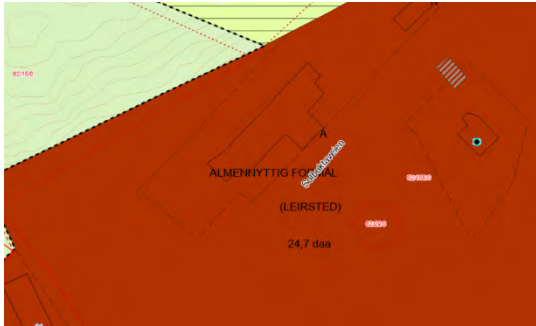


Fig. viser utsnitt av reguleringsplan

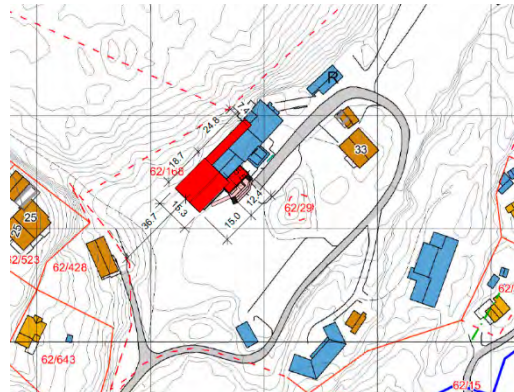


Fig. viser plassering - tilbygg

Planstatus

Tiltaksområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel, planID 3004 909.

Tiltaksområdet er avsatt til almenntilrettelagt formål i reguleringsplanen for Solbukta, planID 3004 394.

Søknad om dispensasjon

Det er iht. plan- og bygningsloven kap. 19 søkt om dispensasjon fra regulert byggegrense, jf. søknad om dispensasjon, mottatt 19.11.21, med følgende begrunnelse:

I forbindelse med søknad om rammetillatelse for tilbygg på Solbukta ungdomssenter, Solbukta, vedtatt 25.04.96, nærmere bestemt byggegrense inntegnet på reguleringsplan. Den samme byggegrensen er også inntegnet på kommuneplanen for Fredrikstad kommune. Etter pbl. § 19-2 søkes det om dispensasjon for bygging innenfor byggegrense. Tilbygg søkes om å få bygget delvis utenfor byggegrense. I tillegg søkes det om å etablere en trapp og rampe utenfor den samme byggegrensen, for universell tilgjengelig adkomst til hovedplanet i hele bygget.

Hva det søkes om dispensasjon for.

Byggegrensen som er inntegnet på reguleringsplankartet og på kommuneplankartet, ble etablert i forbindelse med reguleringsplanen som ble vedtatt i 1996. Byggegrensene var på det originale plankartet, som var håndtegnet, parallell med eksisterende bygning. Mot sørøst viser kartet at eksisterende hovedinngang til bygget er plassert i byggegrensen. Byggegrensen går videre i samme liv, mens den er inntrukket parallelt fra denne lenger mot sørvest (...). Vi har plassert tilbygget på samme måte, og ny inngang er plassert i liv med eksisterende inngang. Fasaden videre lenger sørvest er parallell inntrukket fra dette livet. Digital byggegrense avviker fra innmålt plassering på eksisterende bebyggelse, og er ikke parallell med denne. Takutstikk ved yttervegg i den nye forsamlingsalen stikker maksimalt 0,9 m ut over den digitale byggegrensen. Ytterveggen stikker maksimalt 0,3 m ut over byggegrensen. Det søkes også om etablering av et lite tak over nytt inngangsparti. Dette stikker 1,1m utover den samme byggegrensen (...). Dagens hovedbygg er ikke universelt tilgjengelig. Inngangspartiet består av et trappebygg, hvor man må gå trapp for å komme opp til hovedetasje, og ned til kjeller/underetasje. Ved etablering av ny forsamlingsal søker vi om å etablere utvendig trapp med rampe, slik at forsamlingsalen, og hele hovedetasjen blir universelt tilgjengelig. Denne trappen og rampen vil bygge ca 1,3 meter over eksisterende terreng, og inngår derfor i søknadsppliktige arbeider. Vi legger til grunn at original byggegrense gjelder, og søker derfor kun om dispensasjon for ny rampe, trapp og lite takutstikk over inngangsdør.

Begrunnelse

Etter pbl. § 19-2 andre ledd kan det gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, er klart større enn ulempene.

Vi mener det er en fordel å plassere nytt bygg, både av estetiske og praktiske grunner parallelt med eksisterende bygningsmasse.

Ny forsamlingsaal skal kunne benyttes, og være en utvidelse av dagens forsamlingsaal. Det er derfor en fordel at den blir plassert slik at møne korresponderer med eksisterende møne, og at ny scene er plassert sentrisk på eksisterende sal.

Ny inngang til forsamlingsalen blir en universell tilgjengelig adkomst, og en likeverdig adkomst til hele hovedbygget.

Hovedplanet i eksisterende bygg ligger på kote 5,37, og utearealet har i dag et nivå på ca kote 4,0, det er nødvendig å etablere en trapp og rampe for å komme inn på hovedplanet.

Rampen er lagt langs fasaden i sørøst. Her er terrenget høyere, og rampen blir derfor kortere, og mindre markant. Trappen er tenkt som et møblement i uterommet, som et sted å være før og etter forestilling eller møte.

Bakgrunnen for etablering av byggegrensen var et ønske om å bevare dalføret som går igjennom eiendommen fra vannet i nordøst til sørvest. Plasseringen av tilbygget er i tråd med denne intensjonen, og etablering av trapp, rampe og et minimalistisk tak over ny inngang er ikke til hinder for bevaring av denne visuelle sammenhengen.

Reguleringen tillater en utnyttelse på 10% av det regulerte området. Etter etablering av tilbygget vil utnyttelsen fortsatt være under dette på 9,1%. Vi mener derfor at det er flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon fra byggegrensen. Vi vil også vise til plan og bygningsloven §19-2 hvor det fremheves at det skal tas hensyn til tilgjengelighet når man innvilger dispensasjon, slik denne søknaden også gjør.

Høringsuttalelser

Saken, med tilhørende dokumenter ble oversendt Fredrikstad Brann- og redningskorps den 22.02.22.

Fredrikstad Brann- og redningskorps skriver følgende i uttalelser av 01.03.22:

- *Det vises til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tilbygg på 439m2 som skal benyttes som forsamlingslokale for 270 personer.*
- *I tillegg skal det bygges nytt inngangsparti og kjeller med div. lager, toalettrom osv.*
- *Det er tidligere utarbeidet brannteknisk skissenotat (Cowi A225682, datert 10.03.2021).*
- *Brannvesenet har tidligere kommet med en uttalelse til dette skissenotatet direkte til Solbukta ungdomssenter.*
- *Det synes som om prosjektet er omarbeidet fra tidligere, men uttalelsen fra brannvesenet antas også å være relevant også for omarbeidet prosjekt.*
- *Det må foreligge revidert brannkonsept ved søknad om igangsettingstillatelse.*
- *Det antas å være begrenset med slokkevann i området. Hvordan funksjonskrav i TEK17 skal ivaretas må drøftes i revidert brannkonsept.*

Tidligere uttalelse (epost 5. mai 2021) direkte til Solbukta Ungdomssenter v/Steinar Gulbrandsen, se tekst i kursiv nedenfor

Hei Steinar!

Viser til Brannteknisk skissenotat fra Cowi (oppdrag A225682, datert 10.03.2021) og telefonsamtaler vedr. Brannteknisk skissenotat for tilbygg ved Solbukta ungdomssenter.

Kommentarer fra Fredrikstad Brann- og redningskorps:

- *Understreker at dette er en vurdering som er på fritt grunnlag, slik at brannvesenet ikke oppfattes som konsulent og således ikke har ansvar i saken.*
- *Brannvesenet forstår det slik at det pr. nå ikke er sendt inn søknad om rammetillatelse til Fredrikstad kommune.*
- *Skissenotat er i flg. pkt. 2.7 basert på preakseptert dokumentasjon for oppfyllelse av funksjonskrav etter Byggeteknisk forskrift, TEK 17.*

- *Tiltaket er i flg. pkt. 3.2 definert i Risikoklasse 5 – forsamlingslokale og Risikoklasse 4 – internat, etter TEK 17. Det anbefales å redegjøre for hva slags utleie det her er snakk om for å kunne definere tiltaket i Risikoklasse 4 – Internat.*
- *For eksempel – Er det snakk om langtidsleie slik at rømningsforhold er godt kjent av brukerne.*
- *Valg av Risikoklasse vil ha betydning for nivå av branntekniske krav etter TEK 17.*
- *Slokkevann – det antas å være begrenset slokkevannskapasitet i det lokale ledningsnett. For dette tiltaket er det i flg. TEK 17 § 11-17 og brannteknisk skissenotat pkt. 3.17, krav til slokkevannskapasitet på 3.000 liter pr. minutt. Anbefaler at brannrådgiver prosjekterer en løsning som kan drøftes med brannvesenet.*
- *Siden det er lang utryknigstid har oppfyllelse av funksjonskrav til slokkevannskapasitet stor betydning.*
- *Byggesaksbehandling – bygningsmyndighetene har også med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 31-2 mulighet til å definere tiltaket som en hovedombygging. I så fall vil dette kunne utløse krav etter TEK 17 for ny og eksisterende bygningsmasse.*

Saken, med tilhørende dokumenter, ble oversendt Fredrikstad Kommune Virksomhet Miljø og landbruk den 09.05.22. Denne ble videresendt til Virksomhet Park.

Virksomhet Park skriver følgende i uttalelse av 16.05.22:

Viser til anmodning om uttalelse til tilbygg til eksisterende bebyggelse som kommer i konflikt med utvalgt naturtype hul eik.

Eika er registrert med ID: UN-NINFP2110039401 (reg. dato 12.08.2021). Eika er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Formålet med forskriften er å ivareta mangfoldet av naturtyper innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Grunneier er pålagt aktsomhetsplikt for utvalgte naturtyper, som betyr at han/hun har plikt til å ta særskilt hensyn for å unngå forringelse av naturtypen. Dette innebærer blant annet at personen må gjøre en vurdering av om tiltaket kan tilpasses på en slik måte at man unngår skade eller felling av treet.

Virksomhet Park kjenner ikke til at alternative plasseringer av tilbygget er vurdert etter at tiltakshaver ble oppmerksom på at tiltaket kommer i konflikt med utvalgt naturtype hul eik. Etter anmodning fra Statsforvalteren har tiltakshaver innhentet en konsekvensanalyse av hvordan tiltaket vil påvirke naturtypen. Ettersendt fagnotat fra Biotop, Agnete Sporild Olsen (heretter kalt Biotop), datert 08.04.2022, konkluderer med at «dersom tiltaket gjennomføres, vil det ha negativ konsekvens for naturmangfold.». Biotop anbefaler gjennomføring av avbøtende tiltak dersom byggetillatelse likevel gis. Som avbøtende tiltak foreslås etablering av såkalt «dødvad deponi», hvor treet etter å bli felt plasseres på en tørr og solrik plass i umiddelbar nærhet til andre hule eiketrær på stedet: «Treet bør etterstrebtes å beskjæres i så få deler som mulig og legges på en solrik og tørr plass. Delene kan med fordel legges oppå hverandre for å sikre en variasjon i lysforhold og fuktighet i deponiet» - Biotop. Stammedeler og greiner burde med andre ord få være så store som mulig, minst 2-3 meter lange, når de beskjæres og plasseres i deponi. Det er også viktig, som Biotop skriver, å påse at dødvad-deponiet anlegges på en slik måte at ikke rotsonen (se fig. 1) til nærstående trær tar skade. Bruk av tunge kjøretøy må unngås.

Tre ulike alternativ for plassering av dødvad-deponier foreslås, hvor alternativene beskrevet i figur 4 og 5 anbefales før alternativ i figur 3. Virksomhet Park stiller seg bak denne rangeringen av prioriterte plasseringer. Det bør være en forutsetning for en eventuell byggetillatelse at slikt dødvad-deponi etableres og følger disse anbefalingene for plassering. Det bør også være en forutsetning for en eventuell byggetillatelse at ingen andre trær, utover det ene hule eiketreet, tar skade av tiltaket. Biotop skriver at «da store gamle eiketrær har en vid rotzone, er det også viktig å påse at de andre eiketrærne som omfattes av forskriften ikke skades ved eventuell gjennomføring av tiltaket».

Anleggsarbeiderne bør gjøres oppmerksomme på andre trær i nærheten av tilbygget, slik at ikke greiner eller stammer tar skade, men også slik at det ikke forekommer kjøring eller lagring av utstyr i trærnes rotzone. Det bør bygges opp et midlertidig bærelag for

kjørelemmer over trærnes rotsone for å hindre komprimering. Trærne bør også beskyttes med stammevern, dvs. at trærne kasses inn under anleggsperioden.

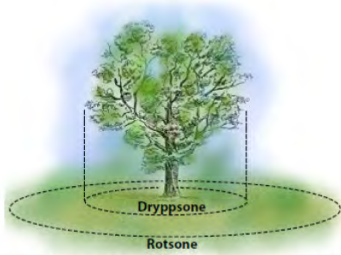


Fig. 1 Bilde viser hva som menes med dryppsoner og rotsone.

Viser til Byggforskseriens Byggdetaljer 513.710 - Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser, og særlig punkt 52, 53, 54 og 55, for hvordan treet bør sikres ved en eventuell byggetillatelse. Her finnes beskrivelse av tiltak som kjørelemmer, stammevern og en generell veiledning til pleie av røtter i anleggsperioden:

52 Midlertidig bærelag

Når trafikk innenfor rotsonen ikke kan unngås, må det bygges opp et midlertidig bærelag for kjørelemmer. Før midlertidig bærelag legges ut, må det bygges opp et stammevern, se pkt. 53. Komprimering av rotsonen ødelegger røttenes oksygentilgang og fører til at røtter dør. Bærelaget bygges opp ved først å legge ut en filterduk. Så påføres et 100 mm tykt lag med sand eller grus (ikke steinmel, som blir for tett). Over sand-/gruslaget legges et minimum 200 mm tykt lag med kult, som danner underlag for kjørelemmer. Bærelaget skal ta opp og fordele belastningen fra trafikken og sikre lufttilgang til røttene, [se fig. 2]. Ved fjerning av bærelaget må det utvises stor forsiktighet, slik at røttene ikke skades.

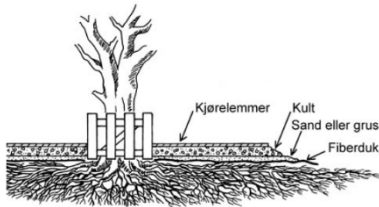


Fig. 2 Eksempel på midlertidig bærelag for kjørelemmer der trafikk ikke kan unngås (Byggforsk)

53 Beskyttelse av stammen

Ved montering av stammevern bør først stammen kles med strie. Så bygges en enkel kasse av trematerialer rundt treet. Mellom kassen og strien legges et støtdempende materiale. Støtdempende materiale kan være halm, bildekk, isolasjonsmatten eller liknende, [se fig. 3]. Forskallingbord som bindes omkring stammen, er ikke tilstrekkelig.

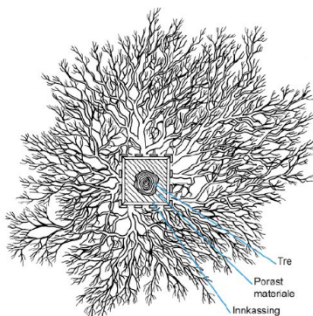


Fig. 3 Eksempel på beskyttelse av stamme (Byggforsk)

54 Beskyttelse av trekronen

Det er viktig å vite på forhånd hvor store maskiner som skal inn under trekronen. Fjerning eller oppbinding av de laveste grenene kan være nødvendig for å hindre påkjørsel og skade.

55 Pleie av røttene

Graving innenfor dryppsonen til treet må skje for hånd eller ved bruk av annet egnet utstyr som skader røttene minst mulig (for eksempel lette maskiner, vakuumsuging og/eller luftspade). Røtter kuttes med sag/saks slik at man unngår avrevne røtter, som lett angripes av sopp. Rotsone må fuktes for å forhindre tørkestress. Røtter som er kappet, må man fukte og dekke til for å unngå uttørking og lyseksposering. [...]

[Avdekte røtter kan for eksempel dekkes med strie/jutesekker som fuktes og holdes fuktige inntil røttene dekkes over igjen med masser].

Etter anleggsperioden

Etter anleggsperioden kan det være aktuelt med lufting av røtter, restaurering av rotsone (bytte toppsjikt) og vanning for å hindre tørkestress. Uansett utfall av saken ønsker virksomhet Park å underrettes om endelig svar da alle omsøkte tiltak som omfatter hule eiker, det være seg hel- eller delvis tillatelse, så vel som avslag, skal registreres i Miljøvedtaksregisteret innen 3 dager etter at vedtaket er fattet. Eventuelt kan virksomhet Regulering og byggesak gjøre dette selv. Dette krever bruker i Miljøvedtaksregisteret. Bruker opprettes ved forespørsel til Statsforvalteren.



Fig. 4 ID: UN-NINFP2110039401 (reg. dato 12.08.2021) NiN Faktaark, Miljødirektoratet.

Kilder:

- Byggforskserien, Byggedetaljer 513.710 Sikring av eksisterende vegetasjon på byggeplasser, 2003
- Områdenavn Solbukta 3 (NINFP2110039401), NiN Faktaark, Miljødirektoratet, Hentet 16.05.2022 fra <https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper/?id=NINFP2110039401>
- Notat - Forekomst av utvalgt naturtype i konflikt med planlagt tilbygg. 08.04.2022. Biotop, Agnete Sporild Olsen

Vurdering

Solbukta ungdomssenter benyttes i dag til leirskolevirksomhet, barne- og ungdomsaktiviteter, konserter og religiøse møter. Søknaden gjelder et tilbygg til dagens hovedbygg som ligger på nordvestsiden av dalføret som går igjennom eiendommen. Tilbygget ligger sørvest for dagens bygg, og er plassert i forlengelse av eksisterende bygningskropp. Bygget vil ha 2 etasjer, og være lavere enn høyeste del av eksisterende hovedbygg på 3 etasjer. Fasadene planlegges kledd i hvitmalt trepanel, som er et materiale vi finner igjen i eksisterende hovedbygg. Det finnes i dag et lite tilbygg med bebygd areal på 36 m², som det søkes om å rive i forbindelse med søknaden. Deler av tilbygget, tak over nytt inngangsparti, og etablering av trapp og rampe søkes plassert i strid md regulert byggegrense. Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense, jf. søknad om dispensasjon, mottatt 19.11.21.

Dispensasjon

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19.

Loven fastslår blant annet følgende i § 19-2 om dispensasjonsvedtaket:

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonsvedtaket. 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.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er begrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensyn bak reguleringsplanens byggegrense

I plankartet er det inntegnet byggegrenser for eiendommene. Disse er juridisk bindende for all planlagt bebyggelse på eiendommer innenfor det regulerte området.

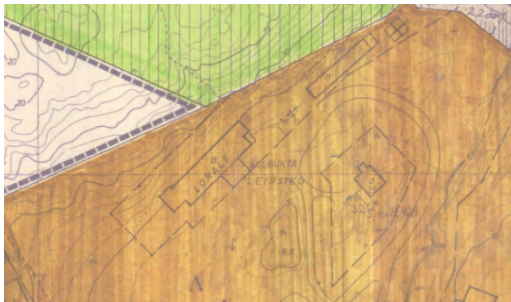


Fig. viser utsnitt fra plankartet

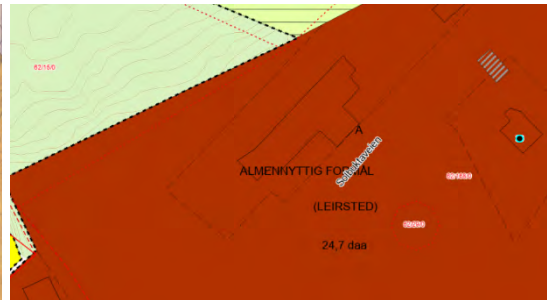


Fig. viser utsnitt fra digitalt plankart

Når man skal vurdere en dispensasjon etter § 19-2 må man identifisere hensynene bak den aktuelle bestemmelsen/regelen. Måten byggegrensen er trukket på tyder på at byggegrensen var ment å ivareta ulike hensyn.

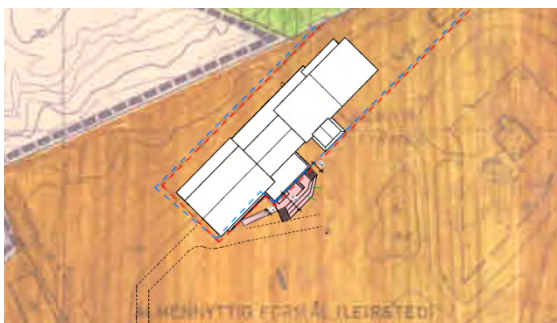


Fig. viser plassering ift. byggegrenser

Det søkes om dispensasjon fra regulert byggegrense for deler av tilbygg, ny rampe, trapp og lite takutstikk over inngangsdør, mot sydøst.

Bygningsmyndighetene antar at byggegrensen mot syd og øst i gjeldende plan er satt for å bevare og videreutvikle kvalitetene ved leirstedet, ved å bla. beholde det store ubebygde leke- og friarealet midt i anlegget, bevare landskapsrommet gjennom eiendommen fra sjøen, samt orientere anlegget mer bevisst mot sjøen for å styrke anleggets tilknytning til sjøen i form av et helhetlig miljø.

Blir hensynene bak byggegrensen vesentlig tilsidesatt av en dispensasjon?

Tiltakets plassering synes hensiktsmessig i forhold til eksisterende bebyggelse, planløsning, terreng og funksjon.

Bebyggelsens struktur blir ikke vesentlig endret ift. eksisterende situasjon. Bygningsmassen forlenges mot sydvest, og fremstår som en videreføring av eksisterende volum.

Det store ubebygde leke- og friarealet midt i anlegget beholdes, landskapsrommet gjennom eiendommen fra sjøen bevares, og det helhetlige miljøet opprettholdes. Estetiske virkninger av omsøkte tiltak tilsidesetter ikke hensynet bak byggegrensen i denne saken.

På bakgrunn av ovennevnte, anses hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Er fordelene klart enn ulempene – regulert byggegrense?

For å kunne gi dispensasjon, er det ikke tilstrekkelig at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon, må også være klart større enn ulempene.

Det er først og fremst samfunnsmessige fordeler, og særlig arealdisponeringshensyn, som må tillegges vekt i denne vurderingen. Personlige fordeler for søker er også relevant, men har klart mindre vekt i en dispensasjonsvurdering. I forarbeidene til loven står det at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i den enkelte sak. Dette tilsier at det ikke er nok i seg selv at ulempene er små. Det må kunne vises til relevante fordeler som er klart større enn ulempene.

Søker anfører at det er en fordel å plassere nytt bygg, både av estetiske og praktiske grunner parallelt med eksisterende bygningsmasse. Ny forsamlingshall skal kunne benyttes, og være en utvidelse av dagens forsamlingshall. Det er derfor en fordel at den blir plassert slik at møne korresponderer med eksisterende møne, og at ny scene er plassert sentralt på eksisterende sal. Ny inngang til forsamlingshallen blir en universell tilgjengelig adkomst, og en likeverdig adkomst til hele hovedbygget. Hovedplanet i eksisterende bygg ligger på kote 5,37, og utearealet har i dag et nivå på ca. kote 4,0. Det er nødvendig å etablere en trapp og rampe for å komme inn på hovedplanet. Rampen er lagt langs fasaden i sørøst. Her er terrenget høyere, og rampen blir derfor kortere, og mindre markant. Trappen er tenkt som et møblement i uterommet, som et sted å være før og etter forestilling eller møte. Søker anfører også at bakgrunnen for etablering av byggegrensen var et ønske om å bevare dalføret som går igjennom eiendommen fra vannet i nordøst til sørvest. Plasseringen av tilbygget er i tråd med denne intensjonen, og etablering av trapp, rampe og et minimalistisk tak over ny inngang er ikke til hinder for bevaring av denne visuelle sammenhengen. Reguleringen tillater en utnyttelse på 10% av det regulerte området. Etter etablering av tilbygget vil utnyttelsen fortsatt være under dette på 9,1%. Søker mener derfor at det er flere fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon fra byggegrensen. Søker viser også til plan- og bygningsloven § 19-2 hvor det fremheves at det skal tas hensyn til tilgjengelighet når man innvilger dispensasjon, slik denne søknaden også gjør.

Omsøkte tiltak synes hensiktsmessig i forhold til anførte begrunnelse/behov, i forhold til eksisterende bygningsmasse, tomtens topografi, leke- og friarealet, parkering og adkomst.

Bygningsmyndighetene er av den oppfatning at ulempene med omsøkte tiltak fremstår som små, men vi anser at det er en vesentlig ulempe dersom man pålegger tiltakshaver å oppheve/omregulere gjeldende reguleringsplan.

På bakgrunn av ovennevnte, synes fordelene klart større enn ulempene.

Visuell utforming

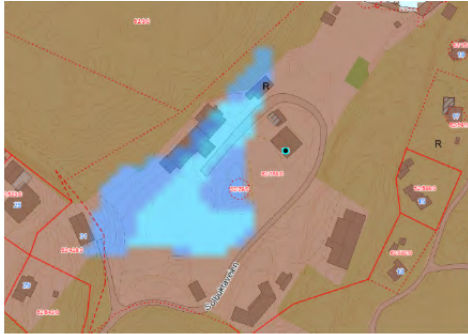
Omsøkte tiltak anses å inneha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og forhold til dens funksjon og dens bygde og naturgitte omgivelse, jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Grunnforhold

Grunn kan bare bebygges eller eiendom opprettes dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av et tiltak. Dette fremkommer i plan-

og bygningsloven §§ 28-1 og 29-5. Kravene til sikkerhet er konkretisert i byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Deler av eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde der kvikkleire kan forekomme (vises som blått i kart under).



Det foreligger områdestabilitetsrapport, utarbeidet av Geoteknikk AS, datert 02.05.22. Ut ifra de undersøkelser som er gjort i denne rapport, konkluderes det med følgende:

- Tiltaksstedet ligger i et område med flatt terreng, med helningsforhold på 1:25 og høydeforskjell i løsmasser mindre enn 5m.
- Det er ikke kartlagt noen faresoner fra tidligere på eller rundt tiltaksstedet relatert til kvikkleire, dette fordi løsmassene i området ikke vil få skredutvikling selv om kvikkleire påvises. Det kan evt. kun inntreffe mindre grunnbrudd, men dette unngås når dypfundamentering benyttes.
- Det er ikke fare for at det vil forekomme områdeskred på tiltaksstedet.
- Det er av tidligere grunnundersøkelser funnet ut at underliggende grunn består av ganske bløt leire, men det er ikke påvist kvikkleire ved gjennomført CPTu, men normalkonsolidert leire og silt som forventelig har stort vanninnhold.
- Nytt bygg må dypfundamenteres dvs. på peler for å forhindre setninger og bæreevnebrudd.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er registrert store gamle trær (hule eiker) på eiendommen (avmerket i naturbasen til Miljødirektoratet).

Naturmangfoldloven har en ordning med utvalgte naturtyper, jf. § 52. Disse har en viktigere status enn andre naturtyper utenfor verneområder. Det skal tas særlig hensyn til utvalgte naturtyper, jf. § 53. Hule eiker er en slik utvalgt naturtype. At det skal tas «særskiilt hensyn» innebærer at hensynet til forekomsten skal veie tungt i vurderingen av utfallet av saken og ved vurdering av aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6.

Det er foreligger av Fagnotat, utvalgt naturtype, utarbeidet av Agnete Sporild Olsen, datert 08.04.22.

Oppsummering og konklusjon

Omsøkte tiltak vil ikke medføre en vesentlig endring av områdets karakter.

Bygningsmyndighetene finner, etter en omfattende vurdering, også sett hen til søknad om dispensasjon, at det ligger til rette for utvidelse av forsamlingshall på Solbukta Ungdomssenter, Solbuktaeveien 33, Gressvik, som omsøkt.

Hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene synes klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. vurderingstemaet i plan- og bygningslovens § 19-2.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra regulert byggegrense i reguleringsplan for Solbukta, planID 3004 394 (kode 165).

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- At dødved-deponi etableres og følger anbefalinger for plassering.
- At ingen andre trær, utover det ene hule eiketreet, tar skade av tiltaket (da store gamle eiketrær har en vid rotsone, er det viktig å påse at de andre eiketrærne ikke skades).
- At anleggsarbeiderne gjøres oppmerksomme på andre trær i nærheten av tilbygget, slik at ikke greiner eller stammer tar skade, men også slik at det ikke forekommer kjøring eller lagring av utstyr i trærnes rotsone.
- At det bygges opp et midlertidig bærelag for kjørelammer over trærnes rotsone for å hindre komprimering.
- At trærne beskyttes med stammevern, dvs. at trærne kasses inn under anleggsperioden.

Din søknad om utvidelse av forsamlingshall, godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71, med tilhørende bestemmelser og forskrifter.

Tegninger, mottatt 19.11.21, er lagt til grunn for godkjenning av tiltaket.

Krav til den videre prosessen

Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Byggetiltaket kan ikke igangsettes før søknad om igangsettingstillatelse er innsendt og godkjent. Søknad om igangsettingstillatelse må vedlegges:

- Revidert brannkonsept.
- Relevante ansvarserklæringer.
- Oppdatert gjennomføringsplan.

Krav til søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

Byggetiltaket kan ikke tas i bruk før søknad om brukstillatelse eller ferdigattest er innsendt og godkjent. Søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest må vedlegges:

- Oppdatert gjennomføringsplan.

Plassering

Du må plassere byggetiltaket ditt i henhold til tegningsdokumentasjonen som ble lagt til grunn for godkjenning av søknaden.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

Gebyrtype	Sats	Antall	Totalt
Dispensasjon mindre - Bygg	4537,00	1	4537,00
Nybygg/tilbygg/påbygg inntil 50 m ²	8540,00	1	8540,00
Nybygg/tilbygg/påbygg over 50 m ² - per m ²	133,00	389	51737,00
Riving - mindre bygninger	4537,00	1	4537,00

Tillatelsens varighet

Er tiltaket ikke lovlig satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen din bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Dersom det klages på vedtaket regnes fristen 3 år fra det endelige vedtaket i klagesaken. Fristene kan ikke forlenges.

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Stine Elisabeth Markussen
avdelingsingeniør

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

Solbukta Ungdomssenter

Øystein Olimb

Solbuktaveien 33

1622

Gressvik