



Stenseth Grimsrud Arkitekter AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres ref.:

Vår ref.:

20/41441 - 5 / JOFOSTE

Dato:

29.01.2021

Gbnr 662/2 - Karoline Sandviks vei 11 - Ombygging og bruksendring av gamle Skjønhaug skole - Rammetillatelse

Tiltak: Ombygging og bruksendring av gamle Skjønhaug skole
Byggested: Gbnr 662 / 9 Karoline Sandviks vei 12
Tiltakshaver: Stiftelsen Trøgstad Næringsfond
Ansvarlig søker: Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

Vi viser til søknad mottatt 22.12.2020.

Søknaden er behandlet etter plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 (heretter pbl) med tilhørende forskrifter.

Delegasjonshjemmel: «Politisk reglement» vedtatt 09.10.2019 i saksnr 15/19, endret 30.10.2019 i saksnr 28/19 og administrativt 10.01.2020, samt «Ansvar og myndighet for ansatte i Indre Østfold kommune» vedtatt 04.09.2019.

Delegasjonssaksnr: 075/21

Vedtak:

- Kommunen gir rammetillatelse for tiltak iht. søknad med situasjonsplan, tegninger og annen dokumentasjon, mottatt 22.12.2020, jf. pbl § 20-2, jf. § 20-3.
- Kommunen gir dispensasjon fra byggegrense langs vei for bruksendring av eksisterende skolebygning til boligformål jf. pbl § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel) jf. § 19-2.
- Kommunen gir tillatelse til fravik fra tekniske krav, jf. pbl 31-2, 4. ledd, som angitt under avsnittet «Fravik fra TEK» nedenfor.

Vedtaket er gyldig i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Før igangsettingstillatelse gis, skal følgende dokumentasjon være innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene:

1. Reviderte tegninger som viser eventuelle endringer.
2. Erklæring om ansvarsrett for resterende prosjekterende og alle utførende og kontrollerende foretak.
3. Brannteknisk rapport.

Ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse)

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse).

Før det kan gis ferdigattest må følgende dokumentasjon sendes inn:

1. Bekreftelse på at det foreligger dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV-dokumentasjon)
2. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger og situasjonsplan som ikke krever endringssøknad.

Blankett for søknad om ferdigattest kan lastes ned her:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utskrift/5167-soknad_om_ferdigattest1.pdf

Tiltaket

Ombygging og bruksendring av gamle Skjønhaug skole

Arealer til matrikkelen	Bebygd areal – BYA	Bruksareal – BRA	Bruttoareal – BTA
Plan 3 (Loft)		111 m ²	114 m ²
Plan 2		152 m ²	166 m ²
Plan 1	180 m ²	152 m ²	166 m ²
Sportsboder	33,7 m ²	29,4 m ²	33,7 m ²
SUM	213,7 m ²	444,4 m ²	479,7 m ²

Tillatelsen er gitt på grunnlag av:

1. Situasjonsplan mottatt 26.01.2021.
2. Plantegning av 1. etg og seksjonstegning mottatt 26.01.2021.
3. Plantegninger av 2. og 3. etg samt fasadetegninger mottatt 22.12.2020.

Saksgang/historikk

Søknad om rammetillatelse bruksendring og ombygging av gamle Skjønhaug skole kom inn 22.12.2020.

Mangelbrev sendt 29.12.2020. Manglende dokumentasjon mottatt 26.01.2021.

Naboforhold og andres kommentarer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3, og det er registrert merknader fra 662/181, samt eier av 662/77 og 662/148.

Merknader fra nabo 662/181, Elvia AS, anmoder tiltakshaver om å ta kontakt for å finne ut om det er nødvendig med ny nettstasjon i forbindelse med evt økt strømbehov ved ny bruk som bolig. De opplyser også om at det kan være lavspenstkabler i området. Merknadene fra Elvia AS inneholder ingen innvendinger mot selve tiltaket.

Nabo i 662/77, 148 uttrykker bekymring for at bruksending til 4-mannsbolig vil kunne føre til mer støy og trafikk på eiendommen. Naboen har selv plassert varmepumpe på siden av sin bolig som vender mot tiltaket, og nevner at dette kan medføre støy for fremtidige beboerne der. Videre nevner naboer i 668/77, 148 også at det vil kunne bli mye innsyn mellom deres bolig og hage og tiltaket. Som en mulig løsning på dette problemet foreslår de at det opparbeides hekk mellom eiendommene, som også vil kunne bedre støyforholdene. Nabo uttrykker seg også positive til å vurdere andre forslag for hvordan hensyn til støysikring og innsynsskjerming mellom eiendommene kan ivaretas. Den siste merknaden fra nabo 668/77, 148 går ut på at sportsbodenes plassering så nær tiltaket vil forringe dets estetiske uttrykk.

I svar på nabomerknaden bekrefter ansvarlig søker at dialog rundt oppføring av skille mellom eiendommene (Hekk e.l.) vil gjenopptas om prosjektet kommer til gjennomføring. For øvrig kommenteres det at forholdene som nevnes må anses som faktorer man må påregne når man bor i ett tettsted og har nabobygninger. Da sportsbodene er i samme stil som hovedbygningen, og i tillegg ligger lavere i terrenget, vurderer kommunen at estetiske hensyn er tilstrekkelig ivaretatt.

I medhold av bestemmelsene i pbl § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling av tiltaket på nytt etter søknad om dispensasjon fra byggegrense langs vei. Det anses at naboenes interesser ikke blir berørt av endringene.

Uttalelser fra andre myndigheter/etter andre lovverk

Saken ble sendt til uttalelse hos byarkitekten, som ikke hadde noen merknader til tiltaket.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Skolejordet (planID 012219660001). Kommuneplanen for Trøgstad 2018-2029 gjelder foran denne eldre planen. I kommuneplanen fastsettes en byggegrense langs kommunal vei i tettbebygd strøk til 6 meter. Bygningen det søkes om å bruke ligger kun 4,3 meter fra veiens midt, og derfor må det søkes om dispensasjon. I forbindelse med dispensasjonssøknaden ble sportsbodene flyttet lenger vekk fra veien i henhold til fastsatt byggegrense. Se eget avsnitt om dispensasjon.

Vei og adkomst

Som vist på situasjonsplan.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger

Som vist på situasjonsplan.

Visuell utforming

Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassering

Høydeplasseringen godkjennes til kote 168,2 og 166,5, jf. pbl § 29-4 første ledd, regnet fra overkant ferdig gulv i første etasje.

Kommunen godkjenner tiltakets plassering som vist på innsendt situasjonsplan, mottatt 26.01.2021, jfr. pbl § 29-4, 1. ledd, 1. punktum.

Høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan er å forstå som absolutte begrensninger.

Sikkerhet mot fare

Tiltaket plasseres på marine avsetninger og «veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner» må derfor følges.

Forholdet til utvalgte naturtyper

Det er ingen kjente registreringer av utvalgte naturtyper eller prioriterte arter på eiendommen.

Vann og avløp

Det er krav om installasjon av vannmåler(e) før bygget tas i bruk. Vannmåler hentes vederlagsfritt ut av godkjent rørlegger/entreprenør ved et av kommunens innbyggertorg.

Forhold til automatisk fredede kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede 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.

Dispensasjoner

Det er en forutsetning for å kunne innvilge dispensasjon etter pbl § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. De ulike bestemmelser i planer har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess. Det skal derfor ikke være en kurant sak å fravike disse, også for at planens hovedformål som overordnet informasjons- og beslutningsgrunnlag ikke skal undergraves. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulemperne etter en samlet vurdering, jf. § 19-2, 2. ledd. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det er søkt om dispensasjon fra i kommuneplanen for Trøgstad 1018-2029 § 4.8 e) byggegrense langs kommunal vei i tettbebygd strøk. Denne er fastsatt til 6 m fra veiens midt. Hensynene bak bestemmelse om byggegrense langs vei er blant annet å sørge for plass til nødvendig infrastruktur og vedlikehold. Et annet hensyn er trafiksikkerhet og sikt langs veien. Bestemmelsen bidrar i tillegg til at områdene får et tilstrekkelig åpent og luftig preg.

Dispensasjonen søkes for bruksendring av Gamle Skjønhaug Skole, som ligger 4,3 m fra midten av veien Skolejordet. Med andre ord innebærer tiltaket ingen endring av de fysiske forholdene langs veien. Skolejordet er en liten adkomstvei med lav trafikkbelastning. At bygningen skal brukes som bolig vil ikke påvirke hensynene bak bestemmelsen sammenliknet med dagens situasjon.

Gamle Skjønhaug skole er markert som ett prioritert kulturminne i Kulturminneplan for Trøgstad 2019-2030. Dette innebærer at det er vedtatt sterkt ønskelig at bygningen skal tas vare på. Det har derfor blitt lagt vekt på å finne en bruk for bygningen som i størst mulig grad ivaretar antikvariske hensyn. Å flytte bygningen for å ivareta byggegrensa kan ikke ses som aktuelt, da dette ville bli både uhensiktsmessig dyrt og innebære stor risiko.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper basert på areal- og ressursdisponeringshensyn, samt samfunnsmessige fordeler og ulemper, som skal tillegges vekt når det gjøres en samlet vurdering av fordeler og ulemper etter pbl § 19-2 annet ledd, jf. Sivilombudsmannens uttalelse i sak SOM-2014-3266. Fordeler basert på individuelle hensyn kan likevel tillegges vekt dersom det kun er få, mindre vesentlige eller ingen ulemper ved å gi dispensasjon.

Hensynet til bevaring av ett lokalt kulturminne gjennom verdig bruk må anses å veie tyngre enn bestemmelsen om byggegrense langs en liten adkomstvei i dette tilfellet. Plan- og bygningsmyndighetene finner på dette grunnlag at vilkårene for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt. Søknad om dispensasjon innvilges for bruksendring av gamle Skjønhaug Skole til bolig.

Fravik fra byggt teknisk forskrift (heretter TEK17)

Det søkes om flere fravik fra TEK17. Felles begrunnelse for alle disse er behovet for å ivareta antikvariske verdier gjennom å begrense inngrep i den verneverdige bygningen.

Det gis unntak for følgende krav i TEK17:

- **Universell utforming** – TEK17 kap. 12
Det unntas fra krav om universell utforming for boligene i 2. etg, ettersom å installere heissjakt vil være ett stort inngrep i den verneverdige bygningen.
- **Varmeisolering og tetthet** – TEK17 kap. 14
Det unntas fra krav til varmeisolering og tetthet. Bygningens yttervegger kan ikke isoleres ytterligere uten å enten skade bygningens verneverdi eller medføre høy risiko for kondensskader. Ytterveggene består av massive laftekonstruksjoner med ut- og innvendig trepanel. Søker skriver at denne typen vegger isolerer forholdsvis godt i seg, og vil bidra til godt inneklima, tross at krav til U-verdi i TEK17 ikke oppfylles. Søker lover at det skal forsøkes å oppnå verdier som ligger nærmest mulig kravene. Gulvbjelkelag og takkonstruksjon skal isoleres med fuktdynamisk isolasjon.
- **Lydisolering** – TEK17 § 13-6
Det unntas også fra krav til lydisolering i trapperommene, da det ikke anses mulig å oppnå kravene til akustikk hvis man skal bevare eksisterende trapper og trapperom. Lydisoleringen ellers i bygningen vil tilfredsstillende kravene i TEK17.

Brannkrav i TEK 17 vil bli oppfylt. Brannteknisk rapport vil bli sendt inn sammen med søknad om igangsettelsestillatelse.

Forholdet til private rettsforhold

Tillatelse etter plan- og bygningsloven innebærer ingen avgjørelse av privatrettslige forhold, jf. pbl § 21-6.

Avfall

Bygningsavfall skal håndteres etter forurensningslovens bestemmelser og leveres til godkjent oppsamlingsplass.

Tiltaket er omfattet av kravet om avfallsplan i TEK17 § 9-6. Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å sette i gang arbeidet påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Se vedlagt informasjon om klageadgang.

Gebyr

Søknadspårltike tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrforskrift, jf. pbl § 33-1.

Gebyr	Pris	Antall	Beløp	Merknad
Bruksendring - behandles som ny bolig pr boenhet	18150	2	36300	
Dispensasjonssak - delegert	14520	1	14520	
Tillegg pr. boenhet 3-8 enheter	12100	2	24200	
Fravik fra tekniske krav pr. fravik	16940	3	50820	

Faktura ettersendes tiltakshaver.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Jofrid Sandgren Østenstad
rådgiver
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:

Stiftelsen Trøgstad Næringsfond

Mottakere:

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.