



## Halden kommune

Arkivkode: 199/0001/027  
Arkivsaksnr: 2018/2993-12  
Journal dato: 24.09.2018  
Saksbehandler: Martine Hakelund Hansen

### Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		16.10.2018

#### Utsendte vedlegg

1	Oversiktskart
2	Utsnitt av kommuneplanens arealdel
3	Søknad om dispensasjon
4	Utsnitt av kommuneplanens bestemmelser
5	Situasjonskart
6	Diverse bilder av eksisterende hytte og eiendom
7	Fasadetegninger
8	Snitt- og plantegning

#### **Gnr. 199 bnr. 1 fnr. 27 - Iddefjordveien 361 - søknad om dispensasjon og tillatelse til å rive og føre opp ny fritidsbolig.**

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### **Sammendrag av saken:**

Søknaden gjelder riving og oppføring av ny fritidsbolig på eiendom 199/1/27. Eksisterende fritidsbolig består av to Moelven-brakker med dårlige bygningsmaterialer. Fritidsboligen ble ført opp i 1987 på sementblokker som fundament. Det er fukt og råte i dører, vinduer og innvendig gulv. Sammenlignet med omkringliggende fritidsboliger på feltet er nevnte fritidsbolig i vesentlig dårligere stand.

Fritidsboligens bruksareal (BRA) er på ca. 30 m<sup>2</sup>. Det søkes om å rive eksisterende fritidsbolig, og føre opp en ny fritidsbolig som trekkes lengre unna kystlinjen enn der eksisterende ligger. Den nye fritidsboligen vil få en BRA på 68 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 78,4 m<sup>2</sup>. Mønehøyden er på 5 meter, og gesimshøyden er på 2,83 meter.

Gjeldende plangrunnlag for området er kommuneplanens arealdel (2011-2023) og området er avsatt til fritidsbebyggelse. Fritidsboligen ligger i dag ca. 45 m fra sjøen og omfattes av byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

#### **Det er i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.**

Iht. delegasjonsreglementet skal alle hyttesaker i 100-metersbeltet behandles i hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø.

Utvalgets problemstilling blir å vurdere om det bør gis en tillatelse som omsøkt og om vilkårene for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt.

### **Rådmannens innstilling:**

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø finner at vilkårene i pbl. § 19-2 er oppfylt og innvilger dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjøen i kommuneplanens arealdel, jf. § 17 a. Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Taket må tekkes med ikke-reflekterende materialer
- Bygningsarbeidene må utføres i materialer og farger som er tilpasse omkringliggende omgivelser.

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø godkjenner, med hjemmel i pbl. § 20-3, riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig.

### **Saksutredning:**

#### ***Bakgrunn***

Bakgrunnen for at søknaden tas opp til behandling i Hovedutvalget for plan, teknisk landbruk og miljø er at omsøkte tiltak befinner seg innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Tiltakene er betinget av dispensasjon fra byggeforbudet i kommuneplanens arealdel § 17 a.

### ***Saksopplysninger***

#### ***Planstatus***

Plangrunnlaget for eiendommen er kommuneplanens arealdel (2011-2023) og området er avsatt til fritidsbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, og området omfattes av det generelle byggeforbudet iht. kommuneplanens arealdel § 17, samt plan- og bygningslovens § 1-8.

I kommuneplanen § 17 a, første ledd, heter det:

#### ***«a) Byggegrenser langs sjø***

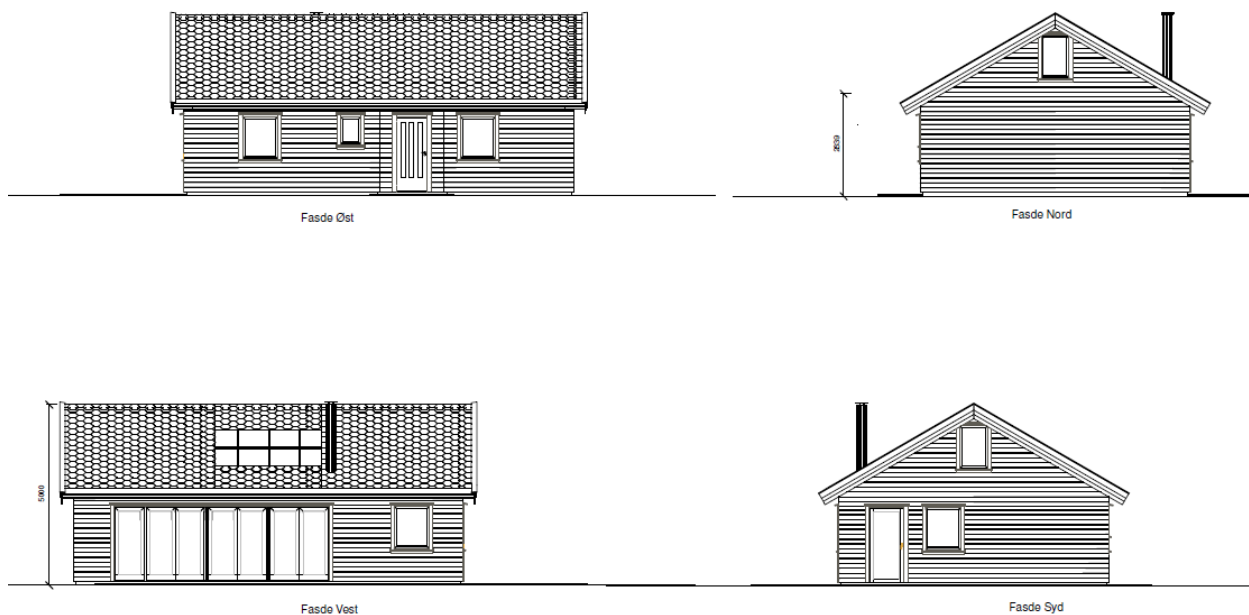
*Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. PBL § 1-8 og 11-9 nr. 5. Bestemmelsen gjelder ikke for områder avsatt til bebyggelse og anlegg nåværende i Sponvika, og bebyggelse avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende – sentrumsformål.*

*(...)»*

#### ***Omsøkte tiltak***

Søknaden gjelder riving og oppføring av ny fritidsbolig på eiendom 199/1/27. Eksisterende fritidsbolig består av to Moelven-brakker med dårlige bygningsmaterialer. Fritidsboligen ble ført opp i 1987 på sementblokker som fundament. Det er fukt og råte i dører, vinduer og innvendig gulv. Sammenlignet med omkringliggende fritidsboliger på feltet er nevnte fritidsbolig i vesentligere dårligere stand. Fritidsboligens bruksareal (BRA) er på ca. 30 m<sup>2</sup>. Det søkes derfor om å rive eksisterende fritidsbolig, og føre opp en ny lengre unna kystlinjen enn der eksisterende fritidsbolig står.

Den nye fritidsboligen vil få en BRA på 68 m<sup>2</sup> og bebygd areal (BYA) på 78,4 m<sup>2</sup>. Mønehøyden er på 5 meter, og gesimshøyden er på 2,83 meter. Fritidsboligen tilpasses terrenget godt, og det skal ikke gjøres noen store terrenginngrep, kun fjerning av mose.



Omsøkte tiltak er innenfor retningslinjene for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet angitt i kommuneplanens arealdel § 17 b hvor det bl.a. står:

*«Samlet bruksareal (BRA) for eksisterende fritidsbebyggelse skal ikke overstige 70 kvm. Den maksimale fasadelengden skal ikke overstige 12 meter i eksponert retning. Kvalitetskravene ved behandling av byggesaker innenfor 100- meters belte skal følges. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 3,5 meter. Maksimal tillatt mønehøyde er 5 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng. For fritidsbebyggelse med andre takkonstruksjoner skal maksimal gesims/mønehøyde ikke overstige 4 meter.»*

Omsøkte tiltak anses i hovedsak å være i samsvar med kvalitetskravene som det vises til i ovennevnte retningslinjer der det står:

**«d) Kvalitetskrav innenfor 100-meters grensen**

*Ved behandling av byggesaker innenfor 100- meters grensen gjelder følgende kvalitetskrav:*

- *Vesentlig fasadeendring eller utvidelse kan ikke gjennomføres mot sjøfront, og skal skje på baksiden av bebyggelsen.*
- *All bebyggelse skal plasseres naturlig i terrenget og så lavt som mulig.*
- *Det skal benyttes ikke-reflekerende materialer og naturtilpassede farger.*
- *Bebyggelsen på en eiendom kan ikke fungere som flere selvstendige bruksenheter.*
- *Opparbeidet frittliggende uteplass eller platting tillates ikke.*
- *Det skal ikke gjennomføres tiltak som er i konflikt med hensynet til friluftsliv, jordbruk, naturmangfold eller kulturminner.»*

Tiltakshaver begrunnelse for dispensasjonssøknaden

Tiltakshaver begrunner dispensasjonssøknaden med at eksisterende fritidsbolig består av to Moelven-brakker med dårlig bygningsmaterialer. Det er fukt og råte i dører, vinduer og i innvendig gulv. Sammenlignet med omkringliggende bebyggelse, er fritidsboligen i vesentlig dårligere stand. De sier videre at eksisterende fritidsbolig er plassert på et hyttefelt som trolig ikke åpner for flere hytter i fremtiden. De mener at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbelte ikke blir vesentlig tilsidesatt. Ved å rive dagens fritidsbolig og endre plasseringen til lengre vekk fra kystlinjen sikres det areal for

allmenn ferdsel og bruk av strandsonen. De nevner at rett vest for eksisterende fritidsbolig er det en bratt skrent som umuliggjør en direkte adkomst til sjøen.

### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune**

Søknaden har i henhold til pbl. § 19-1 vært forelagt Fylkesmannen i Østfold og Østfold fylkeskommune for uttalelse.

Østfold fylkeskommune sa i sin uttalelse av 27.06.2018 at de ikke er kjent noen kulturminneverdier som berøres ved tiltaket.

Fylkesmannen i Østfold sa følgende i sin uttalelse 21.06.2018:

*Miljøvernavdelingen vil anbefale at utvidelsen av hytta reduseres, slik at en dispensasjon i saken ikke vil bidra til en vanskelig håndterbar praksis i senere saker. Det bør også settes vilkår vedrørende de elementer som er nevnt i vår vurdering.*

### **Miljøvernavdelingens vurdering**

*I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8.*

*Det er gitt statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Kystkommunene i Østfold tilhører Oslofjordregionen hvor byggeforbudet skal praktiseres strengt. Det er gitt klare føringer i pkt. 5.2 for hva som skal vektlegges i 100m-beltet. Det fremgår blant annet at:*

- *Bygging og landskapsinngrep skal ikke tillates på arealer som har betydning for andre formål, som blant annet friluftsliv, naturvern, naturmangfold og landskap.*
- *Nye bygninger skal trekkes så langt unna sjøen som mulig, og utvidelse av eksisterende bygninger skal skje i retning bort fra sjøen. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig.*
- *Det skal legges vekt på løsninger som kan bedre situasjonen for landskap og allmenn tilgang til sjøen.*
- *Alternative plasseringsmuligheter skal alltid vurderes før bygging tillates. Dette gjelder også for mindre tiltak.*
- *Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås.*
- *Det skal være en restriktiv holdning til vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsboliger.*

*Omsøkte hytte ligger ved Iddefjorden og høyt i terrenget: Området mellom hytta og sjøen er svært bratt, det er imidlertid flere utsiktpunkter her som kan være aktuelle for allmennheten. Hytta ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsbebyggelse – nåværende. Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 17 a) samt byggeforbudet i 100-metersbeltet.*

*Vi mener det er viktig at kommunene er restriktive med å innvilge dispensasjoner for vesentlige utvidelser av hytter i 100m-beltet, jf. ovennevnte føringer. Vi vil derfor anbefale at utvidelsen reduseres. Vi ser det videre som viktig at hytta får en utforming som er tilpasset terrenget og landskapsbildet på stedet. Vi vil dermed anbefale at det ved en eventuell dispensasjon settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg.*

### **Rådmannens kommentar til uttalelsene**

Fylkesmannen anbefaler at hyttas størrelse reduseres, slik at en dispensasjon i saken ikke vil bidra til en vanskelig håndterbar praksis i andre saker. Hyttas utforming for øvrig er i tråd med kommuneplan, og de føringer som blir gitt der. Slik rådmannen ser det vil ikke en dispensasjon i denne saken føre til en vanskeligere behandling av senere saker,

## **Rådmannens vurdering av dispensasjonen**

Hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er først og fremst å hindre privatisering av strandsonen. Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen/planformålet det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør ikke dispensere fra planer eller lovens bestemmelser om planer når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjons-søknaden, jf. pbl. § 19-2 fjerde ledd.

Rådmannen legger vekt på at omsøkte tiltak bidrar til å forskjønne området. Den eksisterende fritidsboligen er i dårlig stand, og kan ikke benyttes lengre. Det er positivt at en ønsker å rydde opp i gamle bygninger som er i dårlig stand, for å føre opp nye og mer funksjonelle fritidsboliger. Ny fritidsbolig blir trukket lengre unna sjøen, noe som fører til den ikke er ytterligere i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Et annet moment er at ny fritidsbolig plasseres lengre øst slik at det blir beslaglagt mindre areal til adkomstvei/sti frem til fritidsboligen. Ved å plassere fritidsboligen lengre øst er det mulighet for å innpasse bebyggelsene bedre i terrenget. Eksisterende fundament kan oppfattes som ruvende og ikke i ett med terrenget og naturen.

På grunn av det bratte terrenget er det aktuelle området, etter rådmannens oppfatning, ikke et område som allmennheten benytter seg av som et friluftsområde. På den annen side kunne det, på grunn av de terrengmessige forholdene, være aktuelle utsiktspunkter i området. Slik rådmannen ser det, er det ikke slike utsiktspunkter på den aktuelle tomten som blir berørt.

### Konklusjon dispensasjon

Forutsatt at vilkårene angitt i vurderingene ovenfor følges, er rådmannen av den oppfatning at omsøkte tiltak ikke medfører en økt privatisering i forhold til eksisterende situasjon. Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene blir større enn ulempene. Lovens krav er derfor ivaretatt, og rådmannen vurderer det slik at dispensasjon kan gis.

### Vurdering av byggesøknaden

Rådmannen anser at omsøkte tiltak får en god estetisk utforming og kan ikke se at det er ulemper knyttet til tiltakene. Omsøkte tiltak er, med unntak av dispensasjonsdelen, i samsvar med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for søknaden:

- Søknad om tillatelse til tiltak datert 26.04.2018
- Søknad om ansvarsrett for selvbygger datert 26.04.2018
- Søknad om dispensasjon datert 26.04.2018
- Tegninger datert 22.12.2017
- Situasjonsskart datert 21.12.2017

### **Konklusjon:**

Med bakgrunn i vår vurdering ovenfor, konkluderes det med at dispensasjon bør gis. Rådmannen legger vekt på at tiltakene er i samsvar med retningslinjene for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet. Omsøkte tiltak anses også å være i samsvar med kvalitetskravene i 100-metersbeltet. Tiltaket medfører ingen ulemper for naboer eller omgivelser.

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Kristine Schneede

Ulf Ellingsen