



Referatsak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		13.08.2019
Utsendte vedlegg		
1	Fylkesmannens vedtak i klagesak - Eskevikveien - gbnr. 158/5 i Halden kommune	
2	Fylkesmannen tilkjenner dekning av sakskostnader - Eskevikveien	
3	Kommunen utbetaler sakskostnader etter vedtak fra Fylkesmannen i Oslo og Viken	

Orientering om Fylkesmannens avgjørelse i sak - Klage på vedtak om innvilget dispensasjon for oppføring av nytt båtverksted - Eskeviken - gnr 158, bnr 5

Sammendrag av saken:

Saken gjelder søknad om oppføring av nytt båtverksted på eiendommen gnr 158, bnr 5 – Eskeviken.

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø (HPTLM) behandlet søknad om dispensasjon fra plankrav (§ 2 i gjeldende kommuneplan) og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet (§ 17 a) i gjeldende kommuneplan) i sitt møte den 11.12.2018.

Utvalget fattet følgende vedtak:

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø anser ut fra en samlet vurdering at vilkårene i pbl § 19-2 for å gi dispensasjon er oppfylt. Det innvilges derfor dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser §§ 2 plankrav og 17 a) byggeforbud i 100-metersbeltet for oppføring av båtbyggeri som beskrevet i søknaden.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- *Materialer og fargebruk skal være avdempede og stedstilpasset slik at bygningen blir minst mulig fremtredende i omgivelsene og bakenforliggende landskap.*
- *Eiendommen skal ryddes og opparbeides med parkering slik situasjonsplanen viser.*
- *Annen bruk enn båtverksted i bygningen vil kreve ny vurdering av plankrav og byggeforbud samt søknad om bruksendring.*

Utvalget overlater behandling av byggesøknad (søknad om rammetillatelse / igangsettingstillatelse eller ett-trinns søknad) til bygningsmyndigheten. Før det søkes om rammetillatelse må avkjøringstillatelse være gitt av veimyndigheten og det må eventuelt være omsøkt og gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsen mot vei for å etablere opplagsplass i strid med veilovens byggegrense mot kommunal vei.

Utvalget legger i sin vurdering vekt på følgende forhold:

- Tomta har status som byggeområde i kommuneplanen.
- Intensjonen i kommuneplanen settes ikke til side ettersom området allerede har status som byggeområde.
- Forhold som ville blitt omhandlet i en reguleringsplan som kun omfatter ett bygg, vil også bli behandlet gjennom en ordinær søknad om tillatelse; arbeidet med en langvarig og kostbar reguleringsprosess blir derfor lite hensiktsmessig.
- Tomta og nærområdet er etablert som område for vedlikehold / opplagring av båter, dette tiltaket er i samsvar med etablert bruk. Området endrer derfor ikke karakter som følge av tiltaket.
- Tomta er allerede bebygget med tilsvarende anlegg.
- Båtverkstedet vil generere arbeidsplasser i kommunen.
- Fra kommuneplanens § 15: «Bruk av vern av vann og vassdrag – småbåthavn» heter det «Området skal benyttes til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg. Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal. Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger. Mulige arealkonflikter i forhold til landbruk, friluftsliv, biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljøer må vurderes». Vi mener at dette tiltaket kan ses på som «tilhørende bebyggelse» eller «servicebygg» og at det derfor, i utgangspunktet, er gitt åpning for å tillate denne type tiltak i 100 m sonen.
- For øvrig vises til rådmannens egen vurdering som sier at hensynet bak byggeforbudet i 100 m beltet i liten grad blir tilsidesatt i denne.
- Utvalget ser ikke at tiltaket bryter med nasjonale eller regionale føringer.
- Utvalget anser fordelene ved dispensasjon er større enn ulempene.

Naboene Bjørg Molteberg og Arne Roger Nilsen påklaget vedtaket.

Klagen ble behandlet i HPTLM 19.03.2019.

Utvalget fattet følgende vedtak:

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø tar ikke klagen fra Eskeviken gård til følge, og vedtak i hovedutvalget 11.12.2018 opprettholdes. Klagen oversendes Fylkesmannen i Oslo og Viken til endelig avgjørelse.

Klagesaken ble oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken den 25.03.2019 til endelig avgjørelse.

Kommunen har nå mottatt svar fra Fylkesmannen som i brev av 11.06.2019 har fattet følgende vedtak:

Kommunens vedtak av 11.12.18 i sak 2018/86 endres delvis. Klagen har delvis ført frem. Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 2 om plankrav, jf. pbl. § 19-2. Fylkesmannen stadfester dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i kommuneplanens arealdel, jf. pbl. § 19-2.

Tiltakshaver må etter dette gjennomføre en planprosess for å avklare rammer for videre utvikling av eiendommen.

Dekning av sakskostnader

Fylkesmannen har behandlet krav fra Bjørg Molteberg om dekning av sakskostnader som har vært nødvendige for å få endret et vedtak. Bakgrunnen for kravet er Fylkesmannens vedtak datert 11.06.2019 hvor Fylkesmannen delvis endrer kommunens vedtak av 11.12.2018.

I brev datert 26.06.2019 tilkjenner Fylkesmannen dekning av sakskostnader på kr. 2725,-.

Se vedlagte brev for utfyllende opplysninger.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Kristine Schneede

Ulf Ellingsen