



Halden kommune

Arkivkode: 175/0001  
Arkivsaksnr: 2019/3432-5  
Journal dato: 19.08.2019  
Saksbehandler: Martine Hakelund  
Hansen

## Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø		17.09.2019

### Utsendte vedlegg

1	Situasjonskart - Monolittbruddet
2	175/0001 - Prestebakkeveien 215 - Oppføring/Gjenoppbygging av hoggeskur
3	175/000 - Søknad om dispensasjon for oppføring av hoggeskur - Uttalelse
4	175/0001 - Monolitten -Søknad til uttalelse -gjenoppbygning av hoggeskur

### Gnr. 175 bnr. 1 - Oppføring av hoggeskur - Monolittbruddet

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

#### *Sammendrag av saken:*

I mars 2018 ble det godkjent en rekke tiltak tilknyttet Monolittbruddet ved Hov. Det største tiltaket var en trekasse som har samme størrelse og form som steinen som ble fraktet ut av steinbruddet for å lage «Monolitten». Trekassen fungerer som et slags museum hvor besøkende kan gå inn og se på historiske bilder. Det ble også godkjent utedo, og brygger som skal lette adkomsten av sjøen. I ettertid har Monolittbruddet blir et populært turmål.

Idd og Enningdalen Historielag ønsker nå å føre opp et huggeskur for å gjenskape et tilnærmet driftsmiljø for å vise hvordan et steinbrudd var innrettet. Dette huggeskuret vil fungere som ly for besøkende ved dårlig vær. Hoggeskur vil bli plassert omtrent på samme sted ved krana som den opprinnelige var plassert, men trukket inn mot fjellet og med åpning mot sjøen.

#### **Rådmannens innstilling:**

##### 1. *Dispensasjon*

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø finner etter en samlet vurdering at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt og innvilger dispensasjon fra:

- Byggeforbudet i 100-metersbeltet fra sjøen, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a) og
- LNF-formålet, jf. kommuneplanens areadel § 16 a

Utvalget kan ikke se at hensynene bak nevnte bestemmelser eller lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon. Det er videre utvalgets syn at fordelene ved en dispensasjon vil være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Arbeidene må utføres på en så skånsom måte som mulig.
- Tiltaket må holde høy kvalitet når det gjelder utforming og kvalitet.

## 2. Tillatelse til tiltak

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø gir tillatelse til oppføring av hoggeskur etter plan- og bygningsloven § 20-4. Begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksutredningen.

### Saksutredning:

#### Bakgrunn

Bakgrunnen for at søknaden blir tatt opp til behandling i Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø er at omsøkte tiltak ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjøen.

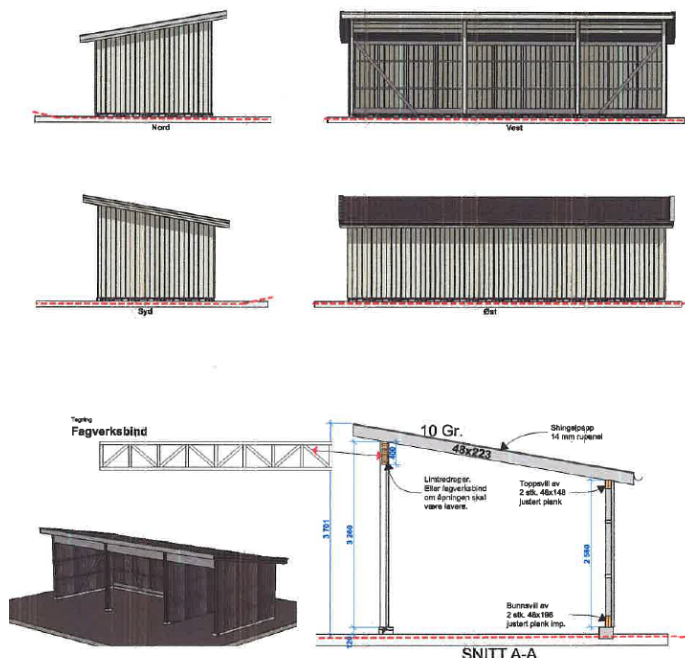
#### Saksopplysninger

##### Plangrunnlag

Eiendommene er omfattet av kommuneplan for Halden 2011-2023, og er avsatt til landbruk, -natur,- og friluftsmål (LNF-område). Eiendommene er også innenfor byggeforbudet i 100-metersbelte.

##### Omsøkte tiltak

Det omsøkte tiltaket beskrives som oppføring av hoggeskur. Dette skal være en gjenoppbygning av et hoggeskur som tilhørte steinhuggervirksomheten som har foregått i området. Historielaget ønsker å gjenoppføre dette hoggeskuret for å gjenskape et driftsmiljø for å vise hvordan steinbrudd var innrettet. Hoggeskuret ønskes oppført i nærheten av monolittbruddet hvor det i senere tid har blitt gjennomført ulike tiltak for å gjenskape steinhuggervirksomheten. Skuret vil fungere som ly for publikum ved dårlig vær, og det vil være mulig for skoleklasser å ha undervisning der når de er på plassen.



Hoggeskuret får et bebygd areal på 44 m<sup>2</sup> og bruksareal på 41 m<sup>2</sup>, og vil få en maksimal gesimshøyde på 3,7 meter. Hoggeskuret vil ha tre «båser». Huggeskuret vil bli plassert ca. 20-25 meter fra Iddefjorden.

### Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formålet og byggeforbudet i 100-metersbeltet. De begrunner søknaden med at tiltaket ikke vil påføre permanente inngrep i naturen, de skal kun felle noen trær og vil beholde terrenget slik det er i dag. Hoggeskuret er plassert lengre vekk fra Iddefjorden enn det opprinnelig var.

### Nabovarsel

Samtlige naboer er varslet. Det foreligger ikke protester.

### Uttalelse fra andre myndigheter

Ettersom saken gjelder tiltak i 100-metersbeltet og LNF-område har saken vært oversendt Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Østfold fylkeskommune sier blant annet:

*I 2015 ble Riksantikvarens register Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse opprettet. Iddefjordsfjella er ett av ni utvalgte landskap i Østfold. Dette begrunnes med følgende nasjonal interesse:*

*Ytre Østfold fra Idd til Råde har vært landets viktigste uttaksområde for granitt. Østfoldgranitten var et svært viktig materiale for oppbyggingen av både norske og utenlandske byer på slutten av 1800-tallet og første halvdel av 1900-tallet. Med sin intensitet og tydelige landskapskarakter representerer Iddefjordsfjella denne virksomheten, som var viktig for industrialiseringen av Norge. Industrien sysselsatte et stort antall mennesker. Til industrivirksomheten er det knyttet en kultur som innbefatter særegne bygningsmiljøer, foreninger, tradisjon, språk og teknikk. Iddefjordsgranitten har blitt benyttet til en rekke monumenter og bygninger. Blant annet ble råblokk til Gustav Vigelands skulptur «Monolitten» tatt ut i Hovsfjellet i 1926.*

*Fylkeskonservatoren er positiv til at historien rundt stenbruddsaktiviteten formidles og synliggjøres. Monolitten er ett av landets mest kjente kunstverk, og ved å oppføre et skur øker tilgjengeligheten og sjansene for at stedet får flere besøkende.*

*Med utgangspunkt i våre tidligere innspill til prosjektet har Fylkeskonservatoren ingen negative bemerkninger til det omsøkte tiltaket. Med utgangspunkt i at Iddefjordsfjella er utpekt som Kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse, synes vi det er positivt at denne typen kulturminner tilrettelegges for allmenheten og at historien om dem formidles. Vi er imidlertid opptatt av at tiltakene skal holde høy kvalitet både hva gjelder utforming og kvalitet».*

Fylkesmannen i Oslo og Viken sier følgende:

*«I 100m-beltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, jf. plan- og bygningsloven § 1-8. Vi kan ikke se at omsøkte tiltak vil medføre vesentlige ulemper med hensyn til ivaretagelse av allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Vi ser det imidlertid som viktig at hoggeskuret blir liggende åpent og tilgjengelig for allmenheten, og ikke et privat og lukket bygg som kun er tilgjengelig for medlemmer av historielaget».*

## 1. Rådmannens vurdering av dispensasjonen

Plan- og bygningsloven kapittel 19 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer. Vilkårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven § 19-2. Bestemmelsen oppstiller to vilkår som begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. For det første er det et vilkår at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 fjerde ledd at kommunen plikter å legge vekt på følgende forhold:

- Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal det legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.
- Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Statlige og regionale mål er blant annet gitt gjennom statlige og regionale retningslinjer, som for eksempel Regional kystsonenplan for Østfold og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (SPR).

### Hensynet bak byggeforbudet

Formålet med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv ved kysten. Bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 1-8 første ledd inneholder en presisering av at det innenfor 100-metersbeltet langs sjøen 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*».

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde. For å oppnå dette, må forbudet mot nedbygging i 100-metersbeltet håndheves strengt.

### Vurdering av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet

Så frem det settes vilkår om at arbeidene utføres på en skånsom måte, og at utformingen og materialene utføres i god kvalitet, kan ikke rådmannen se at hensynene bak det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen blir vesentlig tilsidesatt gjennom en dispensasjon.

Kommunen har gitt egne retningslinjer for når det normalt skal kunne gis dispensasjon for byggetiltak innenfor 100-metersbeltet. Disse retningslinjene er gitt i kommuneplanens arealdel for Halden 2011-2023 i § 17 bokstav b, c og d. Retningslinjene er i stor grad sammenfallende med de statlige og regionale retningslinjene.

Retningslinjene bør forstås slik at hensynene med byggeforbudet i strandsonen normalt ikke blir vesentlig tilsidesatt dersom tiltaket utføres i samsvar med retningslinjene. Retningslinjene bør videre forstås slik at «fordelene» med en dispensasjon normalt sett vil være større enn ulempene dersom tiltaket utføres i samsvar med retningslinjene.

I kommuneplanens areadel § 17 bokstav c fjerde ledd, om unntak for byggeforbudet i 100-metersbeltet, står følgende: «I turområder og ved badeplasser i 100-metersbeltet, tillates tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet».

Rådmannen konkluderer på denne bakgrunn med at hensynene bak kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a ikke vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for tiltakene som omsøkt.

Rådmannen mener på lik linje med Østfold fylkeskommune at tiltaket fører til at Monolittbruddet blir mer tilgjengelig. Det er positivt at en viktig del av steinhuggerhistorien blir tilgjengelig for allmennheten. Det er få eller ingen ulemper med tiltaket dersom tiltaket blir utført på en skånsom måte, og med høy kvalitet når det gjelder utforming og materialer.

#### Hensynet bak LNF-formålet

Hensynet bak formålet LNF er å ivareta landbruks-, - natur- og friluftsinnteresser i området. Det skal ikke tillates tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til naturområder, eller som hindrer drift av landbruksområder.

#### Vurdering av dispensasjon fra LNF-formålet

Slik rådmannen ser det, vil ikke det aktuelle tiltaket være i konflikt med verken landbruks-, - natur- eller friluftsinnteresser i området. Tiltaket vil tvert imot føre til at allmennhetens bruk av området blir ytterligere tilrettelagt. Dette er ikke et område hvor det drives aktivt landbruk, og tiltaket vil derfor ikke komme i konflikt med dette. Hensynet bak LNF-formålet blir ikke vesentlig tilsidesatt. Monolittbruddet har blitt et populært turområde, og dette tiltaket vil føre til at bruken av området blir enda bedre tilrettelagt. Rådmannen anser derfor fordelene for å være klart større enn ulempene.

#### ***Konklusjon***

Vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er etter dette oppfylt. Etter en samlet vurdering finner rådmannen derfor å kunne gi dispensasjon fra byggeforbudet i 100metersgrensen mot sjø og fra LNF-formålet.

## **2. Rådmannens vurdering av byggesøknaden**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 godkjennes søknaden.** 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.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 26.06.2019
- Gjenpart av nabovarsel datert 26.06.2019
- Tegninger av fasader, snitt og plan datert 13.05.2019
- Situasjonsplan datert 18.06.2019

#### **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.

### **Estetiske krav**

Etter rådmannens vurdering får det omsøkte tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

### **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 fylkeskonservator varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 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 forurensningsmyndighetene varsles omgående.

### **Konklusjon**

Rådmannen finner å kunne godkjenne omsøkte tiltak. Det vises i den sammenheng også til ovennevnte behandling av dispensasjon fra aktuelle bestemmelser i kommuneplanen og plan- og bygningsloven.

### **Kontroll**

Det vises til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 12 for redegjørelse av det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende og ansvarlig utførende.

### **Ferdigattest**

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

### **Gebyr**

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 01.01.2019. Brukstillatelse eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt. For denne sak beregnes gebyret slik

3-2-2 Oppføring av bygg BRA 15m<sup>2</sup> – 50 m<sup>2</sup>: **kr. 8 000,-**

4-3-1 Dispensasjon fra byggeforbud i plan: **kr. 13 900,-**

4-3-1 Dispensasjon fra plankrav i arealplan, jf. 4-3-3 Ved behandling av flere dispensasjonssøknader i forbindelse med samme tiltak for hvert forhold utover 1: 50 % av satsen: **kr. 6 950,-**

**Sum: kr. 28 850,-**

---

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Kristine Schneede

Ulf Ellingsen