



Halden kommune

Arkivkode: 124/0002,0003

Arkivsaksnr: 2019/2560-8

Journal dato: 05.09.2019

Saksbehandler: Morten Høvik

Utvalgssak

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

Utsendte vedlegg

1	Søknad om fradeling og dispensasjon
2	Anmodning om uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
3	Uttalelse - Gbnr 124/2 og 124/3 - Søknad om dispensasjon for fradeling av boligtomt

Medsaksbehandlere

Astrid Meek Byggesak

Dispensasjon for fradeling av boligtomt fra gnr. 124, bnr. 3 i 100 metersbeltet langs vassdrag

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Halden kommune mottok 30.4.2019 søknad om fradeling av boligtomt fra eiendom 124/3. Fradelingsparsellen er omfattet av arealdel av kommuneplan for Halden 2011-2023 og er avsatt til LNF-Spredd boligbebyggelse og ligger innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet mot vassdrag.

I 100-metersbeltet er det et generelt forbud mot fradeling og bygging. Det er søkt om dispensasjon både fra bygge- og fradelingsforbudet i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2. Dispensasjonssøknaden er begrunnet, og det foreligger ingen nabomerknader til søknaden.

Dispensasjonssøknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken for uttalelse. De har ingen innvendinger til en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at boligen ikke blir liggende unødige eksponert i landskapsbildet.

Såfremt det settes vilkår til fargevalg og materialbruk, kan ikke rådmannen se at hensynene bak det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen blir vesentlig tilsidesatt gjennom en dispensasjon. Ulempen er at det bygges i et område som i utgangspunktet bør holdes fri for bebyggelse med tanke på hensynene som nevnt over. Ved plassering av tomten utenfor 100-metersbeltet vil medføre større inngrep i skog og terreng, og at det må opparbeides en lengere adkomstvei. Ved plassering av tomten som omsøkt vil det bli mindre behov for terrenginngrep, og adkomst til tomten kan kobles direkte på eksisterende skogsbilvei.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Rådmannens innstilling:

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 bygge- og fradelingsforbudet i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. kommuneplanens arealdel § 17 bokstav a og f), jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

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:

- Bygningsarbeidene må utføres i materialer og farger slik at eneboligen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet.

Tillatelse til tiltak

Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø gir tillatelse til fradeling av boligtomt for bygging av enebolig i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1m) og 20-3, jf. § 21-4.

Med unntak av den dispensasjonen som er gitt over, er det omsøkte tiltaket i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av saksutredningen nedenfor.

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 vassdrag. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bygge- og fradelingsforbudet i kommuneplanens arealdel § 17 bokstav f), jf. plan- og bygningsloven § 1-8.

Saksopplysninger

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av arealdel av kommuneplan for Halden 2011-2023 og er avsatt til LNF-Spredt boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor byggeforbudet i 100-metersbeltet mot vassdrag.

I 100-metersbeltet er det et generelt forbud mot fradeling og bygging. Det er søkt om dispensasjon både fra bygge- og fradelingsforbudet i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2.

Søknad om dispensasjon

Fra søknaden om dispensasjon siteres:

«Eiendommen ligger i et LNF-B område, avsatt til spredt småhusbebyggelse. Fradeling av tomt på 2000kvm.

Den nye eiendommens plassering - se vedlegg, er i første omgang tatt hensyn til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet og grunneiers interesser med så lite press på områdets areal som mulig. Boligtomten er ønsket plassert inntil og med direkte tilknytning til eksisterende adkomstvei slik at dette gir så lite inngrep i naturen som mulig. I tillegg vil planlagt plassering medføre minst inngrep i naturen i form av sprenging og utfylling, da den ønskede plasseringen er på ett område med lite høydeforskjeller. Tomten/boligen er ønsket plassert i ytterkant av grunneiers eiendom og i et område med lav bonitet.

Foreløpige målinger viser at minste avstand fra den aktuelle bekken og frem til planlagt tomt, er ca. 50-60 meter. Høyde fra vannspeil i bekken til tomtehøyde er ca. 12 meter.

Vann og kloakk vil bli koblet til Rokke vann- og avløpslag med tilknytning til det offentlige vann – og kloakknett. Det vil også ved planlagt plassering bli kort avstand til nærmeste mulige strømtilkobling. Adkomst til tomt - se vedlegg, vil være via eksisterende vei og avtale om veirett vil bli tinglyst

Ved alternativ plassering av tomt/bolig i LNF-B område (utenfor 100-meter sone)

-Blir det nødvendig med store inngrep i form av sprenging og utfylling av tomt, pga meget skrånede område med mye høydeforskjell

-Tomte plasseringen blir midt i ett område med god bonitet

-Det må anlegges videre vei fra dagens eksisterende vei (ca. 50m x 2.5m = 125 kvm) som igjen legger hevd på gode skog arealer for grunneier

-betydelig lenger strekk med vann, kloakk og strøm»

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ingen merknader.

Uttalelse fra andre myndigheter

Dispensasjonssøknaden har vært oversendt Fylkesmannen i Oslo og Viken for uttalelse.

I brev av 15.7.2019 uttalte Fylkesmannen i Oslo og Viken at de ikke vil ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon forutsatt at det settes vilkår vedrørende elementene nevnt i deres vurdering. Fra brevet siteres:

«Selv om tiltaket vil være i strid med kommuneplanens byggegrense mot vassdrag, vil boligen og eiendommen ligge såpass langt fra bekken at den ikke vil medføre ulemper med hensyn til bevaring av kantsonen og naturverdier omkring bekken. Terrengtet på stedet er også av en karakter som støtter ovennevnte. Vi vil dermed ikke ha noen innvendinger til en eventuell dispensasjon. Vi vil imidlertid anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at boligen ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. Vi ber også kommunen vurdere avkjørselens nære beliggenhet til bekken og om den kan gi uheldige virkninger for bekken. Kommunen bør også vurdere eventuell fare for presedens. Vi forutsetter videre at en dispensasjon i saken ikke vil medføre at antallet nye boenheter i LNF-områder hvor spredt boligbygging er tillatt blir overskredet, jf. kommuneplanbestemmelse § 16 b).»

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 for 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.

Hensynene bak bygge- og fradelingsforbudet

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

Såfremt det settes vilkår til fargevalg og materialbruk, kan ikke rådmannen se at hensynene bak det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet mot sjøen blir vesentlig tilsidesatt gjennom en dispensasjon. Tiltaket berører ingen registrerte naturverdier av lokal, regional eller nasjonal verdi. Boligen og eiendommen vil bli liggende såpass langt fra bekken at den ikke vil medføre ulemper med hensyn til

bevaring av kantsonen og naturverdier omkring bekken. Terrenget på stedet er også av en karakter som støtter dette.

Spørsmålet videre er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ulempen er at det bygges i et område som i utgangspunktet bør holdes fri for bebyggelse med tanke på hensynene som nevnt over.

Søker har vist til at en plassering av tomten utenfor 100-metersbeltet vil medføre større inngrep i skog og terreng, og at det må opparbeides en lengere adkomstvei. Ved plassering av tomten som omsøkt vil det bli mindre behov for terrenginngrep, og adkomst til tomten kan kobles direkte på eksisterende skogsbilvei.

Rådmannen har etter en samlet vurdering kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er 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 bygge- og fradelingsforbudet i 100-metersgrensen mot vassdrag.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen