



HALDEN KOMMUNE
Postboks 150
1751 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2020/11059 - 6

Saksbehandler:
Martine Hakelund Hansen 47 47 61 21

Dato:
15.02.2021

Tillatelse til tiltak med dispensasjon

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Svar på søknad om dispensasjon iht. plan- og bygningslovens kap.19.

Byggested/eiendom:	Sauøya, 1767 HALDEN
Gnr./bnr./fnr.:	158/2/
Søknad mottatt:	10.12.2020
Tiltakshaver:	HALDEN KOMMUNE
Tiltakets/byggets art:	Etablering av tursti på Sauøya

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten av kommunestyret i delegeringsvedtak av 31.10.2019, sak PS 2019/94.

1 Vedtak

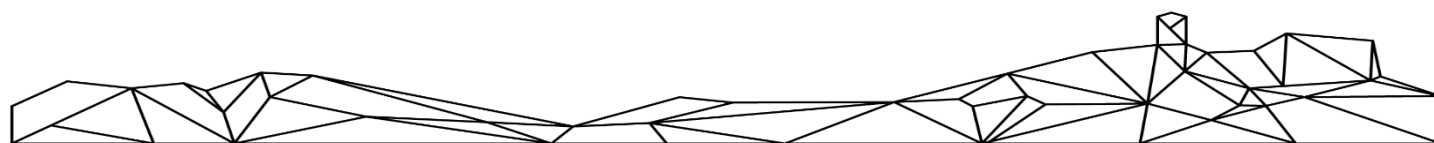
Dispensasjon

Kommunen gir dispensasjon fra arealformålet industri, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Arbeidet må utføres på en skånsom måte.
2. Området rundt kulturminnet må ikke berøres. Det kan blant annet ikke anlegges grillplass og benker.

Tillatelse til tiltak



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden

☎ 69 17 45 00

🌐 Halden.kommune.no

📘 Facebook.com/halden.kommune.n

o

✉ Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092

Kommunen gir tillatelse til tiltaket, jf. pbl. §§ 20-3 og 21-4. Kommunen har i saksbehandlingen lagt til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4.

Følgende vilkår gjelder for tillatelsen:

1. Det vil bli beregnet og tilsendt et behandlingsgebyr for tiltaket. Tillatelsen gjelder under forutsetning av at behandlingsgebyret blir betalt.

Tiltaket tillates igangsatt etter denne tillatelsen. Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

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 2 år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 17.11.2020
- Redegjørelse for søknaden datert 09.12.2020
- Beskrivelse på tiltaket datert 13.11.2020
- Søknad om dispensasjon mottatt 15.12.2020
- Gjenpart av nabovarsel datert 17.11.2020
- Samtykke fra grunneier på epost datert 08.12.2020
- Kart og tegninger mottatt 10.12.2020
- Gjennomføringsplan datert 17.11.2020
- Epost fra Viken fylkeskommune datert 16.11.2020 og 13.01.2021

2 Saksopplysninger

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Sauøya, Plan ID G-556, og ligger i et område avsatt til industri, friluftsområde og parkbelte i industriområdet. Tiltaket er i strid med industriformålet, og er derfor betinget av dispensasjon. Tiltaket er i tråd med friluftsområde og parkbelte i industriområdet. Søker sier følgende: *«I syd berøres reguleringsformålet «parkbelte». En utbygging som foreslått vil ikke forringe etablert vegetasjonsskjerm her, og vurderes ikke å være i strid med formålet. I nord tangeres formålene «industri» og «parkbelte». Det vil likevel være mulig å etablere en 10 m bred vegetasjonsskjerm innenfor parkbeltet slik planen krever. Opparbeiding av turvei her anses derfor å være i tråd med parkbelteformålet».*



Reguleringsplanen har ikke byggeforbudet i 100-metersbeltet, slik at 100-metersbeltet i kommuneplanens arealdel blir gjeldende. Iht. kommuneplanens bestemmelse §17 c er det åpnet for tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og badeplasser innenfor 100-metersbeltet. Søker har vurdert at tiltaket er i tråd med kommuneplanen, og bygningsmyndigheten er av samme oppfatning.

Tiltaket berører et kulturminne som er eldre batteristilling fra 1814. Viken fylkeskommune har uttalt seg om dette. Det er i tillegg registrert følgende arter i området: ruteskorpe, skogkråkefot, ask, nikkesmelle, hubro og sibirkjuka. Søker skrive følgende om dette:

Turveien går gjennom et område hvor det i naturbasen er registrert en lokalitet av skogkråkefot. Denne er vurdert som livskraftige (LC) i Norge, men er tatt med i rødlista fordi de er rødlistet på verdensbasis, og Norge har et spesielt ansvar for dem. Det er også registreringer i området av nikkesmelle og tusengylden, begge vurdert som nær truet (NT), sibirkjuka (sårbar VU) og ask (sårbar VU) samt ruteskorpe (nær truet NT). I tillegg kommer registreringer av svartrødstjert (sårbar VU), lomvi (kritisk truet CV) og hubro (sterkt truet EN). En utbygging som omsøkt vurderes å i liten grad ha negativ påvirkning på disse artene. Området benyttes allerede i dag til turgåing, og etablering av turveien omfatter en oppgradering av eksisterende stitrasé gjennom området. Det vil bli svært begrensede terrenginngrep som følge av oppgraderingen.

Omsøkte tiltak

Omsøkte tiltak beskrives som etablering av tursti på Sauøya. Tiltaket er allerede etablert. Det er et eksisterende tråkk gjennom skogen og ut til badeplassen på sydenden av Sauøya. Det søkes nå om å anlegge tursti fra nord ved Sauøya 8 til badeplassen i sør. Turstien er søkt etablert med fast grusdekke med 2 meter bredde. Toppdekke skal være fast grusedekke. Lengde på stien er ca. 950 meter.

Den er ikke universelt utformet på grunn av terrenget, men tiltaket vil føre til at fremkommeligheten blir bedre. Dersom stien skulle vært universelt utformet, ville dette vært betinget av svært store terrenginngrep.

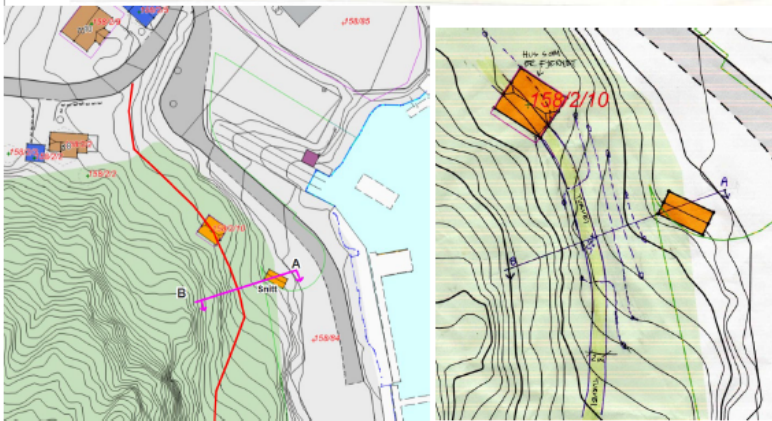
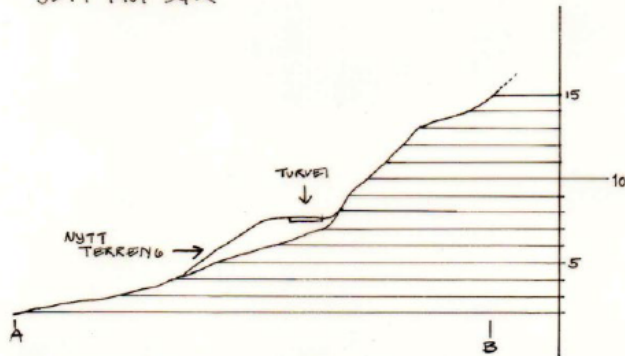
Stien følger eksisterende tråkk, og legges med naturlige kurver mellom trærne. I nord er det vist en fylling for å skape en slakere trasé.

VEDLEGG Q3

SNITT A-B

M=1:250

SETT MOT SØR



Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra industriformål fra reguleringsplanen for Sauøya. Søker begrunnet søknaden slik:

«Hele turveitraséen ligger innenfor reguleringsplan for Sauøya, G-556. Traséen går i hovedsak gjennom formålet «friluftsområde», og vurderes å være i tråd med planen. Turveien ligger innenfor 100 m-beltet langs sjøen på deler av strekningen. Iht. kommuneplanens bestemmelse §17 c er det åpnet for tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet i turområder og badeplasser innenfor 100-metersbeltet. Tiltaket vurderes derfor også å være i tråd med kommuneplanen. I syd berøres reguleringsformålet «parkbelte». En utbygging som foreslått vil ikke forringe etablert vegetasjonsskjerm her, og vurderes ikke å være i strid med formålet. I nord tangeres formålene «industri» og «parkbelte». Det vil likevel være mulig å etablere en 10 m bred vegetasjonsskjerm innenfor parkbeltet slik planen krever. Opparbeiding av turvei her anses derfor å være i tråd med parkbelteformålet.

Det vurderes imidlertid nødvendig med dispensasjon fra industriformålet for etablering av turveien, og det søkes herved om dette. Vi kan ikke se at industriformålet vil bli vesentlig tilsidesatt ved at det tillates etablert en turvei her. Turveien er smal og blir lokalisert i ytterkant av området, inn mot regulert parkbelte. Det er ikke utbygd etter reguleringsplanen på dette stedet, her er fremdeles boligbebyggelse. Det er heller ikke etablert vei med fortau i tråd med planen inn mot friluftsområdet. Dagens adkomst til friluftsområdet går gjennom et

område som benyttes til båthavn med båtopplag. Slik dagens situasjon er vurderes det at fordelene ved å kunne tydeliggjøre adkomsten til friluftsområdet, samtidig som det mulig å etablere en slakere trasé, er klart større enn evt. ulemper ved å innvilge dispensasjon fra industriformålet».

Nabovarsel

Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det foreligger ikke protester.

Uttalelser fra annen myndighet

Bygningsmyndigheten har avklart med Statsforvalteren i Oslo og Viken at de ikke trenger søknaden for uttalelse.

Viken fylkeskommune ved avdeling kulturarv og seksjon fra arkeologi sa følgende i epost datert 16.11.2020:

«Veien er jo (som du sa) allerede anlagt, den sneier kanten av anlegget. Så det er ikke lett å ta noen hensyn, annet enn at dere kan unngå andre installasjoner i dette området. Dette er restene av et batteri fra 1814. Svensk stilling som bombarderte festningen (og byen) i august 1814. Det er ikke mye igjen å se på stedet i dag. Terrenget er kunstig planert her – dvs. at det er lagt opp en slags voll på tvers av daldraget som gjør at det dannes en liten slette bak denne. Der regner vi med at morterne (en slags kanoner) er blitt plassert, med nesen mot festningen. Her går også flere grøfter – ut fra lidardata trodde jeg først at dette var en del av anlegget, men i felt så det ut til at grøftene er av yngre dato.

Jeg har lagt lokaliteten inn i Askeladden, den har fått id 273365. Den er ikke fredet, så ingenting dere har gjort eller tenker å gjøre er forbudt. Men jeg anbefaler å la resten av dette området ligge mest mulig som det er. Ikke anlegg grillplass og benker der, for eksempel. I Halden er det vel generelt mye interesse for alle krigene og alt som kan knyttes til festningen, og Sauøya kan altså også det».

Viken fylkeskommune ved rådsområde plan, miljø og klima har sendt følgende på epost datert 13.01.2021:

«I denne saken er det helt klare fordeler for allmennheten ved at det legges til rette for tursti på Sauøya i Halden».

3 Bygningsmyndighetens vurdering

3.1 Dispensasjon

Generelt om vilkårene for å kunne gi dispensasjon

For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må søker sannsynliggjøre at vilkårene for å gi dispensasjon i plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt. Disse vilkårene er:

- 1) Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- 2) I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det fremgår av pbl. § 19-2 fjerde ledd at det ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer også skal legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, og at kommunen ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-

8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

3.1.1 Blir hensynene bak lovens formålsbestemmelser eller industriformålet vesentlig tilsidesatt?

Det fremgår av pbl. § 1-1 at lovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Bygningsmyndigheten anser ikke at tiltaket vil tilsidesette hensynene i lovens formålsbestemmelse. Vi viser til videre vurderinger nedenfor.

Hensynet bak industriformålet er å avsette området der det kan foregå industrivirksomhet. Her er det tillatt med tiltak og tilhørende anlegg til industrivirksomheter.

Bygningsmyndigheten er av den oppfatning at formålet industri ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Dette fordi det kun er et lite område som er avsatt til industri som blir berørt, og fordi det er plassert i ytterkant av industriområde slik at det ikke vil føre til ulemper for bruken av industriområdet.

3.1.2 Blir fordelene med en dispensasjon klart større enn ulempene?

Etter pbl. § 19-2 er det videre et selvstendig vilkår for å kunne gi dispensasjon at fordelene er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er i dag vanskelig fremkommelighet på Sauøya, og det er derfor en fordel for allmenheten at dette området blir lettere tilgjengelig. Tiltaket vil kunne ha en positiv samfunnsmessig betydning, blant annet for folkehelse, da det tilrettelegger for bedre nær tilgang til nærturområder fra sentrum.

Vi mener at det er få ulemper ved å innvilge dispensasjon fra industriformålet. Det er kun et lite areal som blir berørt, og det vil i liten eller ingen grad berøre mulighetene for å utnytte de sentrale områdene til industrivirksomhet. Etter en samlet vurdering mener bygningsmyndigheten at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

3.1.4 Oppsummering og konklusjon i dispensasjonsvurderingen

Bygningsmyndigheten kan ut fra en samlet vurdering ikke se at hensynene bak industri formålet eller lovens formålsbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon for det omsøkte tiltaket. Kommunen anser videre at fordelene med en dispensasjon vil bli klart større enn ulempene ut fra en samlet vurdering. Vilråene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er etter dette oppfylt.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten å kunne gi dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplanen som omsøkt.

3.2 Tillatelse til tiltak

Søknaden behandles etter pbl. § 20-3 (Tiltak med krav om ansvarlige foretak).

Estetiske krav

Etter bygningsmyndighetens vurdering tilfredsstiller det omsøkte tiltaket kravet til gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Kulturminneloven

I kilden er det oppgitt et kulturminne i området som er en eldre batteristilling fra 1814. Med forutsetning om at vilkårene i tillatelse og vurdering til Viken fylkeskommune blir fullt er bygningsmyndigheten av den oppfatning at tiltaket ikke berører kulturminne på en negativ måte.

Naturmangfoldloven

Det er i Kilden/Naturbasen registrert følgende arter i området: ruteskorpe, skogkråkefot, ask, nikkesmelle, hubro og sibirkjuke. Søker har gjort rede for at terrenginngrepene er begrenset, og at siden det er sti i området i dag, er endringen liten for naturmangfoldet.

Prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven (nml.) skal i hht. nml. § 7 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger, jf. § 8.

Kommunen anser at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i denne saken, slik at bestemmelsen i § 9 (føre-var-prinsippet) ikke kommer til anvendelse.

I henhold til § 10 skal en påvirkning av et økosystem vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Når man bedrer tilgjengeligheten for folk ut i området, vil det kunne medføre økt besøk og dermed mulighet for forstyrrelser. Noen av de registrerte fugleartene er sårbare for forstyrrelser. Imidlertid vil turstien også medføre en form for kanalisering av ferdselen, og store deler av området vil sannsynligvis fortsatt være relativt uforstyrret. Tiltaket har også en samfunnsmessig positiv betydning, jf. nml. § 14 (vektlegging av andre viktige samfunnsinteresser). Bygningsmyndigheten kan ikke se at dette tiltaket, sammen med andre tiltak/inngrep i området, vil føre til en for stor samlet påvirkning på økosystemet.

Det settes vilkår om at arbeidet skal utføres på en mest mulig skånsom måte), jf. naturmangfoldloven § 12.

Ut fra en helhetlig vurdering av kunnskapsgrunnlaget og tiltakets plassering og gjennomføring, mener vi at omsøkte tiltak ikke vil påvirke naturmangfoldet negativt.

Forurensningsforskriften

Det er registrert grunnforurensning på eiendommen, jf. kommunens forurensningskart. Søker har gjort rede for at det ikke skal gjøres gravearbeider slik at de forurenset massene ikke blir berørt.

Konklusjon

Det omsøkte tiltaket er, med unntak av gitte dispensasjoner, i samsvar med gjeldende plan samt øvrig gjeldende regelverk gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. På bakgrunn av dette finner bygningsmyndigheten å kunne godkjenne omsøkte tiltak.

Kontroll

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

Ferdigattest

Søknadspåklagte tiltak skal avsluttes med ferdigattest som kommunen utsteder når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Se vedlagte skjema.

Gebyr

Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ som gjelder fra 1.1.2020. Igangsettingstillatelse, brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt. Gebyret forfaller til betaling 30 dager etter fakturadato.

For denne saken beregnes gebyret slik

§ 3-7-5 Andre søknadspåklagte utomhusanlegg:	kr. 8 400,-
§ 4-3-1 Dispensasjon fra formål:	kr. 14 700,-
Sum:	kr. 23 100,-

Totalt kr. 23 100,-.

Det blir sendt en egen faktura fra regnskapsavdelingen.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen. I klagen skal du angi hva du ønsker endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen kan veilede. Klageinstans er Fylkesmannen i Oslo og Viken. Før klagen sendes dit, skal bygningsmyndighetene vurdere om det er grunn til å endre vedtaket.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Martine Hakelund Hansen
byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
fagleder Byggesak*

Kopi til:

Christian Rustadbakken
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 1702 SARPSBORG
220

Geodata
Ufordelt/sendt tilbake
til arkiv

STATSFORVALTEREN I
OSLO OG VIKEN
Kawa Sadeq
Brann og feiervesen
Mona Øraas

Postboks 1502 MOSS
325

Ufordelt/sendt tilbake
til arkiv
Kommunalteknikk
Brann og feiervesen
Geodata