



Halden kommune

Byggesak

SF PONTONA NORGE AS
Postboks 33
1620 GRESSVIK

Deres ref: Saksnummer: Arkivkode: Saksbehandler: Dato:
2016/4996-6 023/0017 Espen Waleur, 47 47 61 21 09.09.2017

TILLATELSE - ETT TRINN

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

VEDTAKSNUMMER: 2017/103
BYGGESTED/EIENDOM: Mørvika, 1794 SPONVIKA
GNR/BNR: 023/0017
SØKNAD MOTTATT: 3.3.2017
TILTAKSHAVER: Mørvika Gård v/ Jørn Roger Johansen
TILTAKETS/BYGGETS ART: **To stykk flytebryggeanlegg med til sammen 100 bryggeplasser**

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 15.10.15, PS 2015/107.

VEDTAK

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden.

Det er satt følgende vilkår for tillatelsen

- 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 tilstede 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 to år.

Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen

- Søknad om tillatelse datert 29.8.2016
- Supplering av søknaden datert 29.5.2017
- Opplysninger gitt i nabovarsel
- Kvittering for nabovarsel datert 29.8.2016 og 4.9.2017
- Tegninger av plan, snitt og detaljer E1 – E6 datert 23.8.2016
- Situasjonsplaner F1 – F4 datert 23.8.2016
- Gjennomføringsplan datert 29.8.2016

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

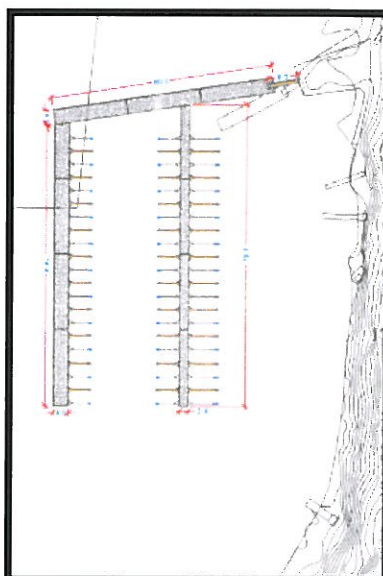
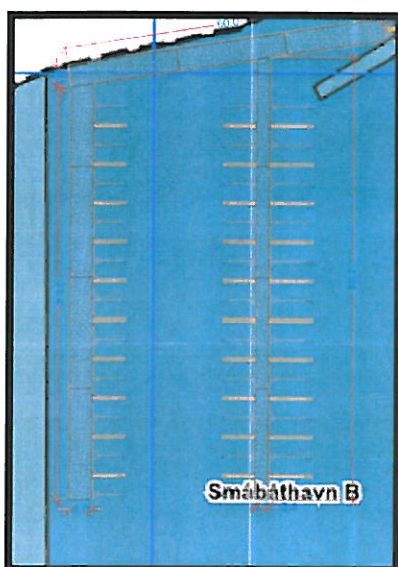
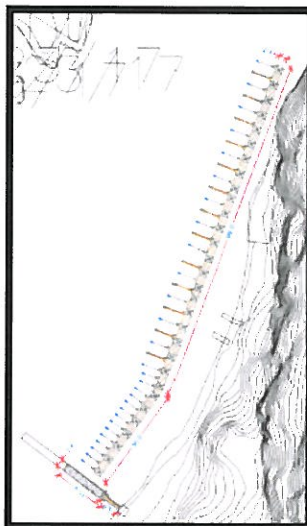
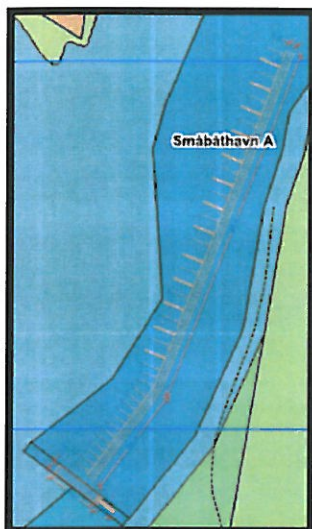
Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket

| Foretak | Sentral godkjenning | Funksjon | Ansvarsområde | Tiltaksklasse |
|---------------------|---------------------|------------------|---|---------------|
| SF Pontona Norge AS | Ja | SØK: PRO/UTF: | Ansvarlig søker Bryggeanlegg – alle oppgaver | 1 1 |

1 Omsøkte tiltak

Søknaden gjelder etablering av flytebryggeanlegg innenfor de feltene som i reguleringsplan for Mørvikodden hyttefelt er merket «småbåthavn A og B». Bryggeanlegg A (i sør) er vist med til sammen 40 bryggeplasser, mens bryggeanlegg B (i nord) er vist med til sammen 60 plasser.



2 Planstatus

Det berørte området omfattes av reguleringsplan for Mørvikodden hyttefelt (G-626) med bestemmelser, i kraft 14.4.2014. Området er i planen avsatt til spesialområde – småbåthavn, jf. pbl. av 1985 § 25 første ledd nr. 6). Bestemmelser til dette arealformålet er gitt i reguleringsbestemmelsene §§ 6.2 og 6.3:

§ 6.2

Avsatte brygger langs sjøareal for småbåthavn skal nyttes som landfeste for utleggelse av flytebrygger.

I bakkant av bryggene er det tillatt med å oppføre 3 bygg ved småbåthavn A og 3 bygg ved småbåthavn B. Byggene skal brukes til lagringsboder og skal oppføres med maksimal gesims- eller mønehøyde på 2,5m. Fasadelengde mot sjø skal ikke overstige 8m. Byggene skal ikke overstige 21 m² BYA og skal ikke komme i konflikt med avsatte badeplasser. Det skal benyttes avdempet og naturtilpasset fargesetting og materialbruk.

§ 6.3

Innenfor område som er avsatt til småbåthavn kan det utlegges flytebrygger. Det kan anlegges brygger til 100 båtplasser.

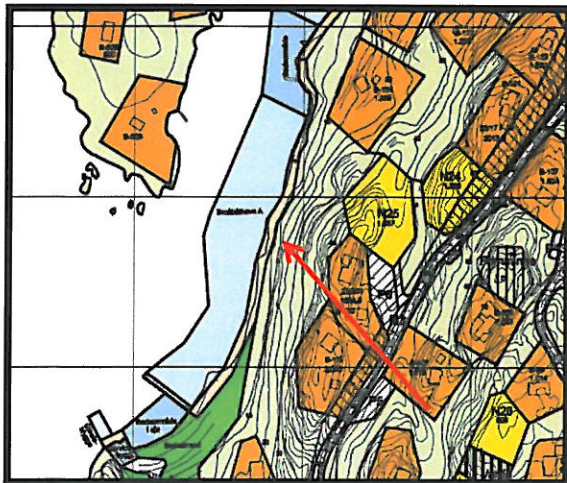
I småbåthavn område A skal det ikke fortøyes båter på sydsiden av sydligste brygge (eksisterende), da dette inngår som del av badeområde. Denne bryggen skal mot syd benyttes til badeformål.

Øvrige brygger skal anlegges slik at de i minst mulig grad er eksponert mot åpen sjø og skal ikke komme i konflikt med avsatte badeplasser.

3 Nærmere om sakens bakgrunn og kommunens tolkning av reguleringsplanen

Kommunen returnerte søknaden i brev av 6.4.2017 fordi vi mente at tiltaket var i strid med § 6.2 i bestemmelsene til gjeldende reguleringsplan for området som sier at «avsatte brygger langs sjøareal for småbåthavn skal nyttes som landfeste for utleggelse av flytebrygger».

Vi viste til at ordlyden «avsatte brygger langs sjøareal for småbåthavn» siktet til den landstripen øst for småbåthavn A og B som er inntegnet med brun farge på plankartet. I følge tegnforklaringen på plankartet er dette brune arealet avsatt som spesialområde, brygge.



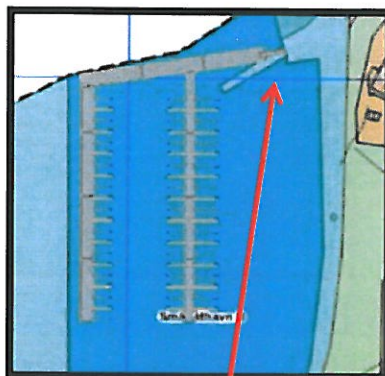
Areal avsatt som spesialområde, brygge

Vi la til grunn at bestemmelsen måtte forstås slik at alle flytebrygger som etableres må ha

landfeste til dette (brune) arealet. De innsendte tegningene vist at de to bryggeanleggene kun ville få landfeste til det brune bryggeområdet på ett punkt hver.



Landfeste bryggeanlegg A

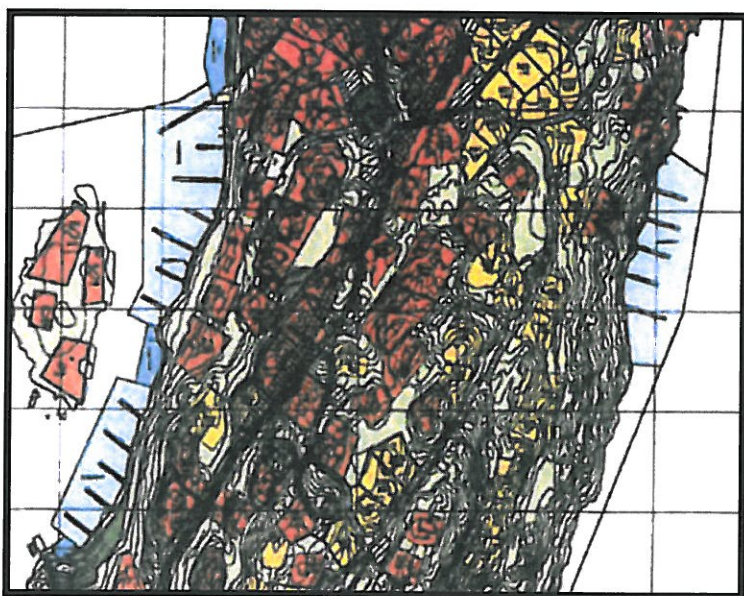


Landfeste bryggeanlegg B

Vi returnerte derfor søknaden med henvisning til at det omsøkte tiltaket var i strid med reguleringsplanens bestemmelser uten at det var søkt om dispensasjon for dette i medhold av pbl. § 19-2.

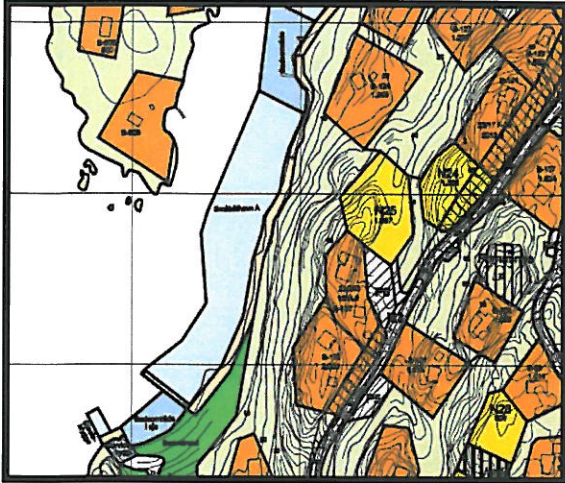
Ansvarlig søker ba deretter om et møte med bygningsmyndigheten for å diskutere vår tolkning av planen.

Ansvarlig søker mente blant annet at kommunen hadde tolket feil, og at feilen sannsynligvis hadde sammenheng med et tidlig utkast av reguleringsplanen (revisjon C av 7.12.2007) som viste en annen løsning for plassering av bryggeanleggene enn den løsningen som til slutt ble vedtatt i gjeldende reguleringsplan.



Tidlig utkast av plankartet - revisjon C av 7.12.2007

Den vedtatte utgaven av reguleringsplanen (revisjon Q av 4.2.2011) viser ingen slik bindende plassering av bryggene.



Utsnitt av gjeldende plankart, revisjon Q datert 4.2.2011.

Bygningsmyndigheten er etter en ny gjennomgang av sakens dokumenter enig med søker i at den vedtatte reguleringsplanen åpner for den omsøkte løsningen. Vi legger derfor til grunn at tiltaket likevel ikke er betinget av dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2.

4 Protester/merknader

Det er innkommet fire merknader/protester til tiltaket.

4.1 Merknader fra Mette Marie Egenæss og Yngvar Andersson

Mette Marie Egenæss og Yngvar Andersson har protestert mot tiltaket i brev av 8.9.2016. Protesten kan oppsummeres i følgende hovedpunkter:

- En konsentrasjon av 60 båtplasser på felt B vil medføre en vesentlig øket ferdsel i området, og at dette vil bli til utilbørlig sjenanse for hyttene i nærheten.
- De tegningene som fulgte nabovarselet fraviker i vesentlig grad den opprinnelige reguleringsplanen,(tegn.nr:1905-010). Den opprinnelige reguleringsplanen viser i både tekst og tegninger til bryggekonstruksjoner liggende langsmed land, og med flytebrygger ut i sjøen i området mellom Lierstranda og Nordbukta. I meklings med Fylkesmannen i Østfold 04.02.11 ble det enighet om at avsatte brygger langs sjøareal for småbåthavn skal nyttes som landfeste for utleggelse av flytebrygger. En slik løsning vil gi en jevn fordeling av både flytebrygger og utliggere for småbåter. Dette vil igjen gi et samlet godt estetisk uttrykk i forhold til det omkringliggende landskap, samt gi jevnere fordeling av støy, samtidig som nødvendig ferdsel vil bli fordelt over et større område.
- Nordbukta har i dag allerede en vei ned til sjøen med god adkomst til et bryggeanlegg langs et slikt landfestet bryggeanlegg. Bryggeområdet B ved Lierstranda har imidlertid ikke tilfredsstillende adkomst. Det går i dag kun to smale stier ned til sjøen ved Lierstranda.
- En av stiene går tvers over eiendommen 23/262 (Mørvikveien 161), eiet av Camilla Therese Lannem og Birger Stensland. Lannem og Stensland har ikke mottatt nabovarsel om søknaden.
- Det foreligger ikke noen avtale mellom bryggesameiet Mørvika brygge og grunneier om eventuell overtakelse av det allerede eksisterende bryggeanlegget.

4.1.1 Søkers kommentarer til merknadene fra Marie Egenæss og Yngvar Andersson

Søker anfører at det plankartet Egenæss og Andersson viser til, er en tidlig versjon av plankartet som senere ble endret. Det endelige, vedtatte plankartet viser ikke bryggpirer 90 grader på land.

Når det gjelder atkomst til landfester og flytende anlegg på områdene A og B, viser søker til at denne vil foregå via eksisterende stier/ veier, og anlegget skal benyttes av feltets beboere. Anlegget vil i følge søker derfor ikke generere økt biltrafikk.

Søker viser endelig til at det er inngått en skriftlig avtale mellom grunneier og Mørvika Bryggen den 29.5.2017 som gjør at grunneier overtar det eksisterende bryggeanlegget og dermed også landfesteretten i felt B.

4.1.2 Bygningsmyndighetens kommentarer

Vi antar at det plankartet Egenæss og Andersson sikter til er et tidlig utkast, nærmere bestemt revisjon C av 7.12.2007. Dette utkastet viste en annen løsning for plassering av bryggeanleggene enn den løsningen som til slutt ble vedtatt i gjeldende reguleringsplan. Det endelige, vedtatte plankartet, revisjon Q av 4.2.2011, viser ingen bindende plassering av bryggene.

Vi er videre enige med søker i at anlegget ikke vil gi noen nevneverdig økning av biltrafikken inn til området ettersom anlegget skal betjene feltets beboere.

Når det gjelder økt båttrafikk på sjøen og økt ferdsel til og fra bryggeanlegget, må dette anses som en påregnelig følge av at området er regulert til bryggeanlegg med inntil 100 båtplasser. Dette er med andre ord et forhold som ble vurdert gjennom planprosessen.

Hva gjelder anførselen om at eierne av eiendom 23/262 Camilla Therese Lannem og Birger Stensland ikke er blitt varslet om søknaden, så har ansvarlig søker sendt inn skriftlig bekreftelse på at disse har mottatt nabovarsel i ettertid.

4.2 Merknader fra Arne Tornås

Arne Tornås har protestert mot tiltaket i e-post av 15.9.2016. Tornås mener det omsøkte flytebryggeanlegget vil fremstå som en forurensning av naturen for de som ferdes i Singlefjorden, samt for mange av hyttene på Mørvikodden hyttefelt. Tornås ber om at det blir gjennomført en konsekvensutredning før det gis byggetillatelse for det omsøkte bryggeanlegget.

Tornås mener videre at bryggeområdet B ved Lierstranda mangler tilfredsstillende adkomst, blant annet fordi det ikke er noe bilvei ned til sjøen slik som i Nordbukta. Det er heller ikke avklart hvor brukerne av bryggeanlegg B skal parkere.

4.2.1 Søkernes kommentarer til merknadene fra Rannveig og Arne Tornås

Ansvarlig søker er enig med Tornås i at dette stedet er en naturperle. Søker er likevel ikke enig med Tornås i at anlegget vil fremstå som en landskapsmessig forurensning. Søker mener at båt og bryggeanlegg hører til langs den norske kysten. Reguleringsplanen stiller heller ingen krav til noen konsekvensutredning ved etablering av bryggeanleggene med opp til 100 plasser.

Når det gjelder landatkomst til de to bryggpirene, viser søker til at bryggene får atkomst langs eksisterende stier og veier, samt at det kun er hyttefeltets beboere som skal ha plass i anleggene. Anlegget vil derfor ikke generere økt biltrafikk.

Når det gjelder økt ferdsel over enkelte hytteeiendommer, legger søker til grunn at dette ble vurdert i reguleringsplanprosessen.

4.2.2 Bygningsmyndighetens kommentarer

Bygningsmyndigheten legger til grunn at de omsøkte bryggeanleggene og gangatkomsten frem til anlegget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan for området. Både gangferdsel over de

aktuelle eiendommene og de landskapsmessige konsekvensene av anlegget må anses som en påregnelig følge av reguleringsplanen.

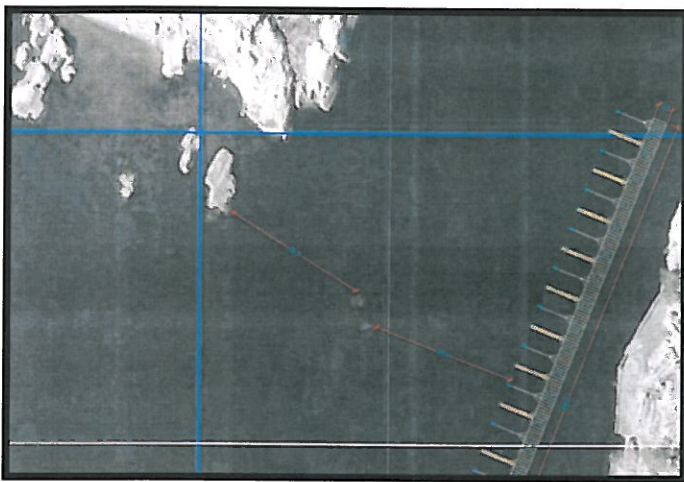
Vi er videre enige med søker i at anlegget ikke vil generere nevneverdig økt biltrafikk inn til området all den tid anlegget skal betjene hyttefeltets beboere.

4.3 Merknader fra Victor Dahle

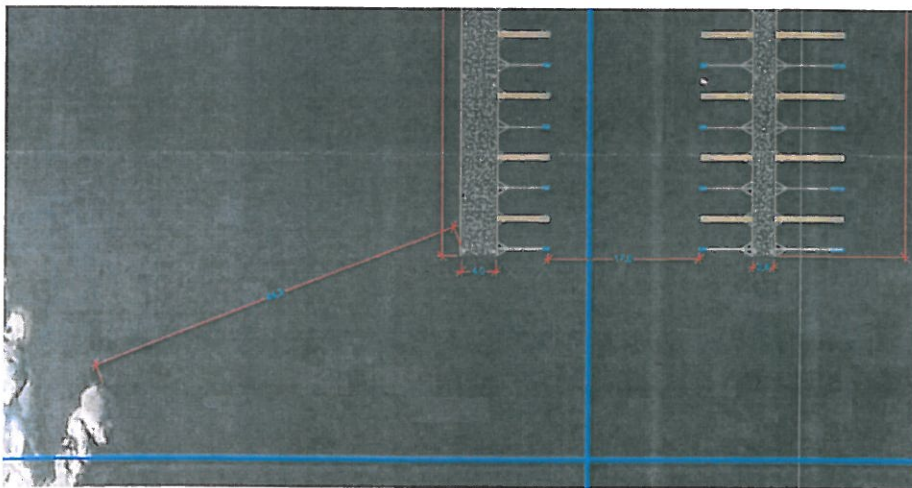
Victor Dahle har protestert mot tiltaket i brev datert 22.9.9.2016. Dahle frykter at båtplassene lengst mot Røsneskilen vil kunne bli et hinder for båtferdselen fordi sundet her har flere grunner og sandbanker. Dahle etterlyser videre en plan for parkering og utvidelse av veibredden.

4.3.1 Søkers kommentarer til merknadene fra Victor Dahle

Ansvarlig søker er enig med Dahle i at det finnes grunner i dette sundet. Det vedlagte kartutsnittet viser imidlertid at det er god plass til ferdsel.



Utsnitt av kart for anlegg A som viser avstand mellom grunner.



Utsnitt av kart som viser avstand mellom småbåtanlegg B og nærmeste grunne.

Når det gjelder økt trafikk og veibredde, så viser søker til at det ikke blir noen økt trafikk fordi det kun er hyttefeltets beboere som skal ha båtplass.

4.3.2 Bygningsmyndighetens kommentarer

Bygningsmyndigheten slutter seg til redegjørelsen fra ansvarlig søker.

4.4 Knut Løchen

Knut Løchen har protestert mot tiltaket i e-post av 22.9.2016. Løchen mener at all båtkjøring ut og inn fra bryggeplassene ikke bør gå i gjennom sundet på grunn av vannforurensning, fare for badene i sundet og støy til omgivelsene.

Løchen viser til at de hyttene som ligger i nærheten av og på innsiden av holmene blir utsatt for mer støy og båttrafikk enn tidligere. Løchen mener videre at det vil bli problemer med båttrafikken inn og ut fra Nordbukta på grunn av dybdeforholdene i området og på grunn av badeplassen i nærheten. Løchen stiller endelig spørsmål ved om det er tatt hensyn til den geologiske ustabiliteten i fjell og jordmassene ved Nordbukta.

4.4.1 Søkers kommentarer til merknadene fra Knut Løchen

Ansvarlig søker viser til at båttrafikk er en naturlig konsekvens ved etablering av en småbåthavn. Når det gjelder støy, så har alle som benytter området til rekreasjon ansvar for å ta hensyn til dette.

Søker kan ikke se at bryggeanlegget vil føre til fare for badende. Søker viser til at det ikke er naturlig å bade inne i en småbåthavn. På sydsiden av felt A er det etablert en egen badestrand. Denne stranden bør merkes med badebøyer i forhold til ferdsel rundt stranden. På nordsiden av felt B er det også etablert en badestrand som bør merkes på tilsvarende måte.

Geologisk ustabilitet utgjør i følge søker ikke noe problem. Søker viser til at bryggeanleggene er flytende og ikke ligger til land der det er som brattest, men kun til de etablerte landfestene.

4.4.2 Bygningsmyndighetens kommentarer

Bygningsmyndigheten slutter seg til redegjørelsen fra ansvarlig søker.

5 Bygningsmyndighetens vurdering

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Det følger av § 6.3 i bestemmelsene til reguleringsplan for Mørvikodden hyttefelt (G-626) at det er tillatt å etablere flytebrygger for til sammen 100 båtplasser innenfor de områdene som på plankartet er vist som småbåthavn A og B.

Dette innebærer at bygningsmyndigheten ikke har hjemmel til å avslå en søknad om etablering av brygger her, med mindre tiltaket kommer i konflikt med andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Så lenge tiltaket gjennomføres innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan, vil bygningsmyndigheten videre ikke ha noen hjemmel til å stille krav om at det skal gjennomføres (ytterligere) konsekvensutredninger.

Vedr. atkomstvei og bilparkering

Tornås har anført at bryggeområdet B mangler tilfredsstillende adkomst, blant annet fordi det ikke er noe bilvei ned til sjøen og fordi det ikke er avklart hvor brukerne av bryggeanlegget skal parkere. Også Dahle etterlyser en plan for parkering og utvidelse av veibredden.

Verken plan- og bygningsloven eller byggteknisk forskrift stiller krav om at det skal være bilvei frem til bryggeanlegg, eller at det skal etableres parkeringsplasser for biler ved eller i tilknytning til bryggeanlegg. Et slikt krav måtte eventuelt ha vært tatt inn i reguleringsplanen for Mørvikodden hyttefelt, evt. i kommuneplanens arealdel for Halden 2011-2023. Dette er imidlertid ikke gjort. Bygningsmyndigheten har derfor ingen hjemmel til å stille krav om opparbeiding av vei frem til bryggeanlegget eller til etablering av parkeringsplasser.

Vedr. geologiske forhold i fjell og jordmasser ved Nordbukta

Løchen har stilt spørsmål ved om det er tatt hensyn til geologiske ustabiliteter i fjell og jordmasser ved Nordbukta.

Bygningsmyndigheten bemerker at det er ansvarlig prosjekterende sitt ansvar å sørge for at geologiske forhold i nødvendig grad blir vurdert i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet.

Vedr. øvrige forhold

Øvrige forhold som er påpekt av protesterende naboer er kommentert fortløpende ovenfor i kapittel 4 «protester/merknader». Vi viser derfor til våre vurderinger og kommentarer der.

Vedr. nabovarsling

Egenæss og Andersson anfører at eierne av eiendommen 23/262 (Mørvikveien 161), Camilla Therese Lannem og Birger Stensland, ikke har mottatt nabovarsel om søknaden.

Søker har bekreftet skriftlig at Lannem og Stensland er blitt varslet om søknaden i ettertid.

Særlig om forholdet til pbl. § 1-9

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-9 andre ledd at det i en byggesak ikke kan klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken, og hvor klagefristen for disse vedtakene er utløpt.

Bestemmelsen tar sikte på å hindre såkalt «omkamp» hvor forhold som tidligere var avklart gjennom klage eller innsigelse på planvedtak, på nytt ble brukt som grunnlag for å klage på bebyggelsesplan eller byggetillatelse, jf. Ot.prp. nr. 31 (2003-2004).

Reguleringsplan for Mørvikodden hyttefelt (G-626) fastsetter at det er tillatt å etablere flytebrygger for til sammen 100 båtplasser innenfor de områdene som på plankartet er vist som småbåthavn A og B. Klagefristen for reguleringsplanen er utløpt, og reguleringsplanen er bindende. Spørsmålet om hvor mange brygger som kan anlegges, og hvor disse kan plasseres er dermed endelig avgjort gjennom reguleringsplanen.

Oppsummering

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

6 Øvrige forhold

6.1 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.

6.2 Ferdigattest

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

6.3 Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ datert 1.1.2017. Brukstillatelse, eller ferdigattest vil ikke bli gitt før gebyret er betalt.

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides, jf. byggesaksforskriften § 7-6.

I denne saken er tidsfristen overskredet med mer enn 4 uker. Gebyret er derfor bortfalt i sin helhet.

6.4 Klageadgang

Det kan klages på dette vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom vedtaket blir påklaget etter denne fristen kan vi se bort fra klagen. Klagen sendes til Halden kommune, byggesaksavdelingen fortrinnsvis på e-post postmottak@halden.kommune.no Alternativt kan den sendes med post til Halden Kommune Pb 150, 1751 Halden.

I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket, og en begrunnelse for dette. Klagen må undertegnes i tillegg til at det må oppgis navn og adresse på den som klager. Klagen skal deretter sendes til Halden kommune, byggesak. Dersom klagen ikke gis medhold blir den videresendt til endelig klageinstans som er fylkesmannen.

Med visse begrensninger gis det rett til å se igjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dersom dette er ønskelig må det tas direkte kontakt med bygningsmyndigheten. Det vil da bli gitt en nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Vi gjør oppmerksom på at selv om vedtaket påklages kan tiltakshaver/ansvarlig søker velge å gjennomføre tiltaket umiddelbart etter denne tillatelsen. Det gis imidlertid anledning til å søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute, eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men spørsmålet om oppsettende virkning kan bringes direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Når et vedtak som følge av en klage blir endret til gunst for en part, kan den andre parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil

slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Enheten for Plan, Byggesak og Geodata senest 3 uker etter at det nye vedtaket er mottatt.

Det gis også anledning til å søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Ta direkte kontakt med en advokat som kan gi nærmere opplysninger om dette.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Stine Lerhol
fagleder byggesak

Espen Waleur
juridisk rådgiver

Kopi til:
Mona Øraas
Elisabeth Svendsen

Geodata
Kommunalteknikk