



MOTH ARKITEKTER AS  
Skiferveien 22  
1784 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:  
2021/1120 - 13

Saksbehandler:  
Espen Waleur 47 47 61 21

Dato:  
25.05.2022

## Dispensasjon

Svar på søknad om dispensasjon iht. pbl. kap. 19

**Byggested/eiendom:** Grimsrødhøgda 107, 1751 Halden  
**Gnr./bnr./fnr:** 69/564//  
**Søknad mottatt:** 28.3.2022, komplett 25.5.2022  
**Tiltakshaver:** HALDEN KOMMUNE  
**Tiltakets/byggets art:** Bruksendring fra trygdeboliger til sentralkjøkken for Halden kommune

### 1 Vedtak

Kommunen viser til søknad mottatt den 28.3.2022, og gir dispensasjon fra arealformålet «institusjon» i reguleringsplan G-711, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Rygging ut i fylkesvei 1336 er ikke tillatt. Det må derfor etableres vendehammer som vist på situasjonsplan datert 25.5.2022.
- Det må ikke gjennomføres tiltak som kommer i konflikt med frisktlinjene inntegnet på situasjonsplan datert 25.5.2022

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-1 eller § 20-2. Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Bygningsmyndigheten opplyser at ved innlevering av byggesøknad kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

#### Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år. Etter dette faller dispensasjonen bort. Dispensasjonen begynner å løpe fra den dag den er meddelt tiltakshaver. Eventuelle tillatelser i etterkant

forlenger ikke dispensasjonens gyldighet.

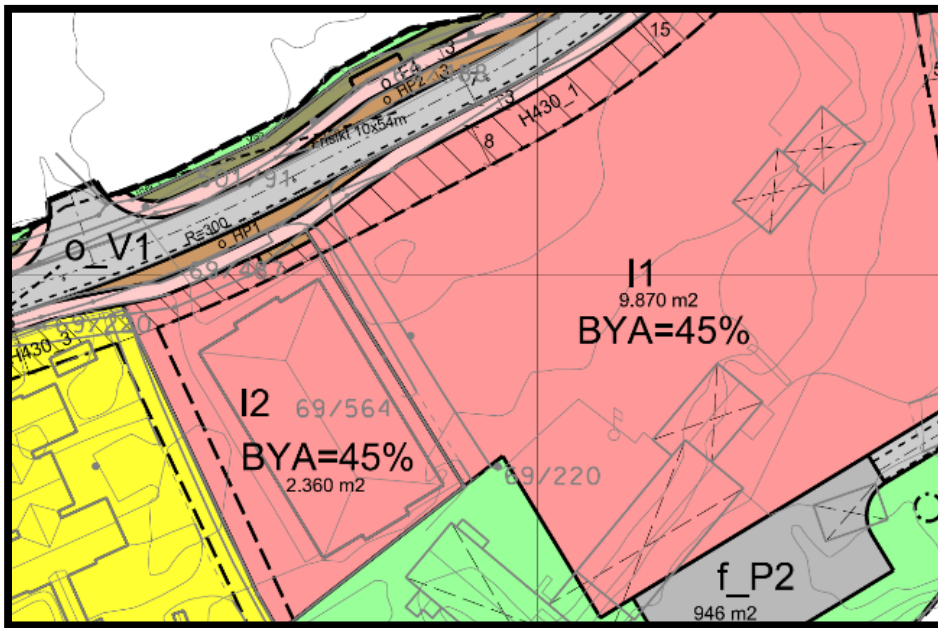
## 2 Saksopplysninger

### 2.1 Dokumenter som ligger til grunn for vedtaket

- Søknad om dispensasjon datert 10.3.2022
- Opplysninger gitt i nabovarsel datert 10.3.2022
- Situasjonsplan, revisjon datert 25.5.2022
- Fasader og illustrasjoner datert 9.12.2021
- Uttalelse fra Statens vegvesen datert
- Uttalelse fra Viken fylkeskommune datert
- Tinglyst avtale om rett til bruk av naboeiendommen som atkomstvei og vendehammer

#### Gjeldende plangrunnlag

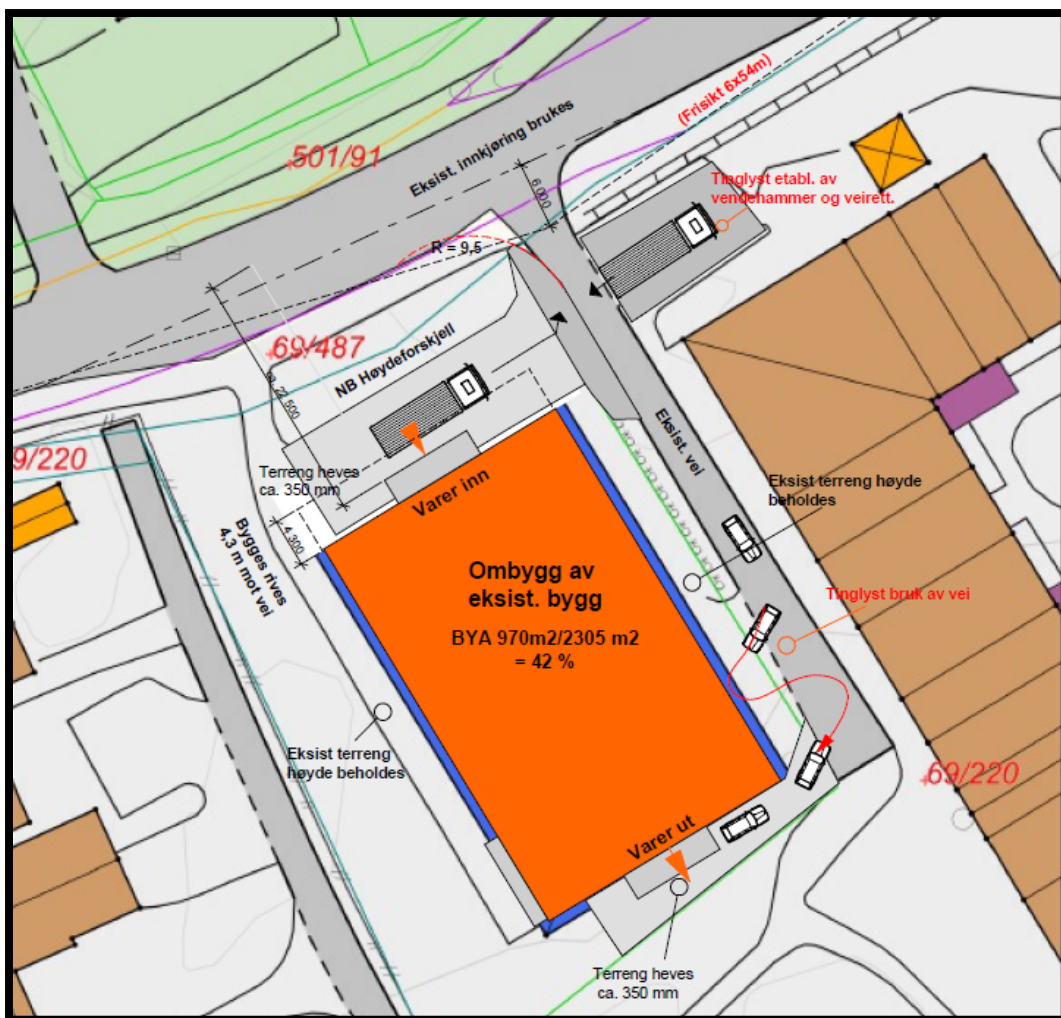
Eiendommen omfattes av reguleringsplan G-711 i kraft 14.9.2017 og ligger i delfelt I2, avsatt til bebyggelse og anlegg – institusjon. Den omsøkte bruksendringen er i strid med dette arealformålet, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2. Tiltakshaver har søkt om dispensasjon i eget brev datert 10.3.2022.



Utsnitt av plankartet

#### Beskrivelse av det omsøkte tiltaket

Det omsøkte bygget har tidligere bestått av 20 trygdehybler, men står i dag ubrukt. Halden kommunen ønsker nå å etablere et nytt sentralkjøkken i bygget. Tiltaket vil få et bebygd areal (BYA) på 970 m<sup>2</sup> og med et tomteareal på 2305 m<sup>2</sup> gir dette en beregnet grad av utnyttning på 42% BYA som er i henhold til gjeldende plan.



Situasjonsplan

### Avkjørsel til fylkesvei

Virksomheten vil benytte eksisterende avkjørsel (på naboeiendommen) som vist på situasjonsplanen ovenfor. Det foreligger tinglyst avtale med berørt grunneier om dette.

Ansvarlig søker oppgir i søknaden at trafikken til og fra eiendommen i gjennomsnitt vil bestå av 1 lastebil og 3 små varebiler på hverdager og ingen trafikk lørdag og søndag. Ved inn-/utkjøring vil dagens vei benyttes. Det er gode frisikt linjer og et oversiktlig veikryss ut til fylkesveien, som har en fartsgrense på 50 km/t.

Viken fylkeskommune uttaler i brev av 3.5.2022 at bruken av avkjørselen ikke endres i en slik grad at det er nødvendig med behandling etter vegloven. Fylkeskommunen kan for øvrig ikke se at tiltaket vil være i strid med noen regionale interesser de er satt til å ivareta.

Fylkeskommunen har derfor ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon.

Fylkeskommunen forutsetter imidlertid at innspillene fra deres avdeling for samferdselsplanlegging og forvaltning ivaretas gjennom vilkår til dispensasjonsvedtaket. Innspillene fra avdeling for samferdselsplanlegging og forvaltning er følgende:

«Som veimyndighet for fylkesvei 1336 motsetter vi oss ikke at det gis dispensasjon fra arealformålet institusjon og at eksisterende avkjørsel skal benyttes til kjøkken/storkjøkken.

Det er svært viktig at det etableres snumulighet på egen eiendom. Rygging ut på fylkesveien er ikke tillatt. Vi ber derfor om at det settes som vilkår at det skal etableres snumulighet på egen eiendom. Etablering av snumulighet på egen eiendom kan komme i konflikt med dagens arealformål inne på eiendommen. Avkjørselen er heller ikke markert i plankartet med frisiktlinjer. Veien er heller ikke regulert til kjørevei i planen.

Vi foreslår derfor at endringer som følger av dette omsøkte tiltaket med nødvendig etablering av snumulighet og markering av avkjørselen med frisiktlinjer, samt kjørevei, blir gjort gjennom en planendring. Avkjørselen til eiendommen kan markeres i plankartet med frisiktlinjer tilsvarende som avkjørselen til Grimsrødhøgda 109. Krav til sikt i avkjørselen kan da settes til å være 6 x 54 meter. Det ser ut til at dette frisiktkravet allerede er oppnådd ute i terrenget.»

#### Bygningsmyndighetens merknader til uttalelsen

Bygningsmyndigheten er enig med fylkeskommunen i at det må etableres snumuligheter på egen eiendom slik at rygging ut på fylkesveien unngås. Vi er videre enig i at det ikke må gjennomføres tiltak som kommer i konflikt med frisikt i avkjørselen.

Vi kan imidlertid ikke se at det vil være nødvendig eller hensiktsmessig å gjennomføre en planprosess for å sikre disse forholdene. Etter bygningsmyndighetens vurdering kan dette ivaretas ved at det settes som vilkår til dispensasjonsvedtaket at retten til å etablere vendehammer på naboeiendommen, samt til å benytte eksisterende atkomstvei på naboeiendommen, sikres gjennom tinglyst avtale med berørt grunneier. Når det gjelder frisiktsskrav, så er frisiktlinjer nå tegnet inn på situasjonsplanen i tråd med fylkeskommunens anbefalinger.

### 3 Bygningsmyndighetens vurdering

#### 3.1 Generelt om vilkårene for å kunne gi dispensasjon

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i loven eller i medhold av loven, jf. pbl. § 19-2. Det kan også settes vilkår for 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, hensynene i lovens formålsbestemmelse (pbl § 1-1) eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
- 2) I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

#### 3.2 Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon?

#### Arealformålet «institusjon»

Det omsøkte bygget har tidligere bestått av 20 trygdehybler, men står i dag ubrukt. Tiltakshaver Halden kommune har opplyst at man ikke lenger har behov for å benytte det omsøkte bygget til institusjonsformål. I stedet ønsker kommunen å etablere et nytt sentralkjøkken i bygget.

Ansvarlig søker viser i søknaden til at det er politisk vedtatt og bevilget penger til å bygge om bygget til nytt sentralkjøkken for Halden kommune og at den omsøkte beliggenheten vil være optimal fordi ca. 80 % av leveransene vil gå til de tre institusjonene Bergheim, Solheim og Iddebo. Disse institusjonene ligger vesentlig nærmere den omsøkte eiendommen enn dagens sentralkjøkken som er lokalisert på Stangeberget (i nærheten av Halden sykehus på den andre siden av byen).

Hva særlig gjelder Bergheim bo- og aktivitetssenter (som ligger på nabotomten) så vil denne institusjonen motta 35 % av den totale produksjonen. Her vil leveransen bli gjennomført helt uten bruk av biltransport.

I forhåndskonferanse med tiltakshaver den 26.3.2021 opplyste bygningsmyndigheten at etablering av et kjøkken / storkjøkken på den omsøkte eiendommen ville ha falt inn under arealformålet «institusjon» dersom kjøkkenet kun hadde betjent den institusjonen som befinner seg på naboeiendommen (Bergheim bo- og aktivitetssenter). I og med sentralkjøkkenet skal betjene alle kommunens institusjoner, anså vi imidlertid at bruken faller utenfor arealformålet «institusjon».

Den omsøkte bruken anses likevel relativt nært beslektet med reguleringsplanens arealformål.

Bygningsmyndigheten kan ut fra overnevnte ikke se at hensynene bak arealformålet «institusjon» vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

#### Lovens formålsbestemmelse

Det fremgår av pbl. § 1-1 at lovens formål er å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Bygningsmyndigheten kan ikke se at disse hensynene vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

#### Nasjonale eller regionale interesser

Viken fylkeskommunen uttaler i brev av 3.5.2022 at de ikke kan se at tiltaket vil være i strid med noen regionale interesser de er satt til å ivareta. De har derfor ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon så fremt det stilles vilkår som ivaretar trafikksikkerheten ved eiendommens avkjørsel til fylkesvei 1336.

#### Konklusjon

Så fremt det stilles vilkår som ivaretar sikkerheten i avkjørselen til fylkesvei 1336, kan bygningsmyndigheten ikke se at hensynene bak arealformålet institusjon, lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser vil bli vesentlig tilsidesatt dersom det gis dispensasjon

### 3.3 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.

#### Fordeler ved tiltaket

Ansvarlig søker oppgir at den omsøkte beliggenheten er optimal for lokalisering av et nytt sentralkjøkken fordi ca. 80 % av leveransene vil gå til de tre institusjonene Bergheim, Solheim og Iddebo. Disse institusjonene ligger vesentlig nærmere den omsøkte eiendommen enn dagens sentralkjøkken som er lokalisert på Stangeberget (i nærheten av Halden sykehus på den andre siden av byen). Hva særlig gjelder Bergheim bo- og aktivitetssenter

(som ligger på nabotomten) så vil denne institusjonen motta 35 % av den totale produksjonen. Her vil leveransen bli gjennomført helt uten bruk av biltransport.

#### Ulemper ved tiltaket

Så fremt det stilles vilkår som ivaretar trafikksikkerheten ved avkjørselen til fylkesvei 1336, kan bygningsmyndigheten ikke se at en dispensasjon vil medføre nevneverdige ulemper.

#### Avveining av fordeler og ulemper ved tiltaket

Bygningsmyndigheten mener at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

### 3.4 Oppsummering og konklusjon i dispensasjonsvurderingen

Bygningsmyndigheten kan ut fra en samlet vurdering ikke se at hensynene bak arealformålet «institusjon», lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser 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. Vilkårene for å gi dispensasjon i pbl. § 19-2 er etter dette oppfylt. Kommunen anser også at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon, jf. pkt. 3.1.4.

Etter en samlet vurdering finner bygningsmyndigheten å kunne gi dispensasjon fra arealformålet «institusjon» som omsøkt.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Rygging ut i fylkesvei 1336 er ikke tillatt. Det må derfor etableres vedehammer som vist på situasjonsplan datert 25.5.2022.
- Det må ikke gjennomføres tiltak som kommer i konflikt med frisiktlinjene inntegnet på situasjonsplan datert 25.5.2022

## 4 Øvrige forhold

### 4.1 Byggesaksgebyr

Byggesøknader gebyrlegges i henhold til kommunens betalingsregulativ som gjelder fra 1.1.2022. Rammetillatelse, 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:

§ 4-3-1 Dispensasjon fra arealformål **kr 15 500,-**

**Det blir sendt en egen faktura fra regnskapsavdelingen.**

### 4.2 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 Statsforvalteren 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

Espen Waleur  
juridisk rådgiver  
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede  
Leder Byggesaksavdelingen*

**Kopi til:**

Mona Øraas  
Christian Rustadbakken  
VIKEN FYLKESKOMMUNE

Postboks 220 1702 SARPSBORG

Geodata  
Geodata