



# Halden kommune

## Byggesak

Linje Arkitektur AS  
Kr. August gate 12  
0164 OSLO

Deres ref: Vår ref: Arkivkode: Saksbehandler: Dato: 9.3.15  
2014/7228-5 160/0114 Lene Cathrine Ouren,

### RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

---

**VEDTAKSNUMMER:** 2015/41  
**BYGGESTED/EIENDOM:** Jernbanegata 2, 1750 Halden  
**GNR/BNR:** 160/0114  
**SØKNAD MOTTATT:** 3.12.2014.  
**TILTAKSHAVER:** ROM Eiendom AS  
**TILTAKETS/BYGGETS ART:** Riving av lokomotivstall ved Halden jernbanestasjon.

**I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-2 godkjennes deler av søknaden. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter.**

**Det er satt følgende vilkår for tillatelsen:**

1. Tillatelsen er betinget at behandlingsgebyr innbetales.
2. Bryggerhuset tillates ikke revet, men skal bevares og restaureres.
3. Ved rivning av lokstallen skal originale/eldre bygningsdeler fjernes varsomt og tas vare på/gjenbrukes.
4. Rivningsprosessen skal foto-dokumenteres og dokumentasjonen skal tas vare på i bygningsmyndighetens arkiv. Det vil ikke bli utstedt ferdigattest før dokumentasjonen foreligger.

#### **Igangsettingstillatelse:**

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til SAK 10 §§ 5-1 og 5-4 skal foreligge.

**Omsøkte tiltak er nabovarslet iht. plan- og bygningslovens § 21-3.  
Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 21-2 er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.**

---

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

**Besøksadresse:**  
Storgt. 7  
**Internett:**  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

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

**Bank:**  
5315.05.15218  
**Org.nr:**

**Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.**

---

Bygningsmyndigheten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i kommunestyrevedtak av 20.10.11, sak PS 2011/83.

**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. Ved søknad etter pbl. § 20-1 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

**Følgende dokumenter er lagt til grunn for tillatelsen:**

- Søknad om rammetillatelse med tilhørende dokumenter datert 3.12.2014.
- Gjenpart av nabovarsel datert 3.12.2014.
- Tegninger av fasader, plan, snitt vedlagt søknad om rammetillatelse.
- Situasjonsplaner datert 3.4.91 og 1.12.2014.
- Tilstand og vernevurdering, rapport oversendt 28.1.2015.
- Uttalelse fra Østfold fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren datert 25.2.2015.

**Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.**

Foretak	Godkjenning	Funksjon	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
Linje arkitektur AS 988420603 0164 Oslo	Sentral Godkj.	SØK:	Hele tiltaket	2

**Omsøkte tiltak:**

ROM eiendom AS søker om å rive lokomotivstallen og tilhørende bryggerhus ved Halden jernbanestasjon. De angjeldende bygningene har intet formelt vern, hverken i NSB/Riksantikvarens verneliste, i gjeldende reguleringsplan eller i fylkets kulturminneplan.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanens arealdel er eiendommen/ området som tiltaket berører avsatt til sentrumsformål.

**Vedr. Kulturminneloven:**

I databasen for kulturminner, ASKELADDEN, er det ikke oppgitt noen kjente kulturminner i det området som det omsøkte tiltaket berører.

**Vedr. 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. lov om Naturmangfold.

**Vedr. 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 forurensningsmyndigheten varsles omgående.

**Protester/bemerkninger:**

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

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Saken er oversendt Østfold fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren, som uttaler følgende:

«Det vises til Deres brev av 10.12.14 vedr. forespørsel om uttalelse til riving av lokstall og bryggerhus tilhørende Halden stasjon, gnr 160, bnr 114 i Halden kommune.

Lokstallen og bryggerhuset er ikke SEFRAK-registrert og har ikke noe formelt vern i form av fredning eller regulering. De ble begge oppført samtidig med stasjonsbygningen i 1878 og er tegnet av arkitekt Schönheyder. Arkitekt P. A. Blix tegnet stasjonsbygningen, som ble fredet i 2002. ROM Eiendom søker nå om å få rive både lokstallen og bryggerhuset.

I en teknisk rapport for lokstallen og bryggerhuset konkluderer Ing. Klaus Offenberget med at bygningene er kondemnabile og anbefaler at de rives. Ved befaring på Halden stasjon den 14.01.15 ble det konstatert at i tillegg til setningsskader, er forfallet på lokstallen kommet svært langt. Bryggerhuset ser ut til å være i bedre forfatning, og det var enighet om at bygningen, som en viktig del av stasjonsmiljøet, bør bevares/restaureres.

Fylkeskonservatoren har vurdert forespørselen og vil, med bakgrunn i det ovenstående, ikke motsette seg at det gis tillatelse til riving av lokstallen. Det forutsettes at bryggerhuset bevares og restaureres der det står. Det forutsettes også at originale/eldre bygningsselementer som vinduer, dører ol. fra lokstallen tas varsomt ut, og lagres for senere bruk på andre bevaringsverdige bygninger tilhørende ROM Eiendom. Dersom det skulle gis rivetillatelse, bør det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av bygning, bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeidene. Denne dokumentasjonen bør arkiveres i kommunens byggesaksarkiv.»

**Bygningsmyndighetens kommentarer til uttalelser:**

Bygningsmyndigheten er enig i Fylkeskonservatorens vurdering og setter vilkår i tillatelsen at bryggerhuset bevares/restaureres og at rivningen av lokstallen foto-dokumenteres, samt at eldre originale bygningsdeler tas vare på.

**Bygningsmyndighetens samlede vurdering:**

Tiltaket er utover dette i samsvar med gjeldende regelverk gitt i og 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.

**Klageadgang:**

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang.

Med hilsen

*Dokumentet er elektronisk godkjent av*  
Stine Lerhol  
fagleder

Lene Cathrine Ouren  
byggesaksbehandler

Kopi til:  
Elisabeth Svendsen  
Mona Øraas

Teknisk Forvaltning  
Geodata

---

## **ORIENTERING OM KLAGEADGANG**

---

### **KLAGEORGAN**

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Østfold som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over administrative vedtak fattet av Bygningsmyndigheten i Halden kommune.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:  
Halden kommune  
Kommunalavd. Teknisk og Kultur  
Enheten for Plan, Byggesak og Geodata  
Storgt. 8, 1771 Halden

### **KLAGEFRIST**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

### **INNHALDET I KLAGEN**

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Enheten for Plan, Byggesak og Geodata og begrunnes. Enhetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Enheten for Plan, Byggesak og Geodata. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan 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 De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.