



Halden kommune
postmottak@halden.kommune.no

Deres ref
2015/1425

Vår ref.

Dato
28.08.2018

Innspill til kommuneplanens arealdel, 2018. Iddefjordveien. Gnr. 206., Bnr. 1

1. Innledning

Kommuneplanens arealdel, 2011 – 2023, viser deler av eiendommen 206/1 som «nåværende bebyggelse og anlegg». Arealet som er avmerket i arealdelen dekker et område på ca. 19,5 daa, og rommer i dag 5 boenheter.

Tiltakshaver har tidligere drøftet mulighetene om å fradele en ny tomt mellom to eksisterende tomter, Iddefjordveien 815 og 819, med Halden kommune. Det aktuelle området ligger om lag 70 meter fra sjøkanten, og er ikke i kontakt med strandsonen. Til tross for at arealet er markert som byggeområde i arealdelen, var kommunens oppfatning at tiltaket ville måtte behandles som en dispensasjon fra bla. plankrav, byggeforbud og deleforbud i 100-metersbeltet. Med omfattende behov for dispensasjoner ville det være stor usikkerhet rundt utfallet av saksbehandlingen. Kommunen oppfordret derfor til å fremme innspill til kommuneplanens arealdel om «å flytte byggegrensen», slik at den også omfattet det aktuelle byggeområdet.

Innspillet fremmes på vegne av Marius Lauritzen, i samråd med grunneier.

2. Beskrivelse av innspillsområdet

2.1. Område, beliggenhet

Området ligger på Bakke ca. 14 km sør for Halden sentrum. I samme område ligger flere andre boliger som også er markert som byggeområde i arealdelen.

Den aktuelle fradelingsparsellen ligger på et platå, om lag 15 - 20 m o.h. Arealet er ikke i kontakt med strandsonen, og ligger som en ubebygd tomt (nr. 817) mellom to eksisterende boliger, nr. Iddefjordveien 815 og 819. Arealet vil med god landskapstilpassing være godt egnet for en frittliggende enebolig.

2.2. Dagens plansituasjon og arealbruk

Området er uregulert, men inngår som byggeområde i kommuneplanens arealdel. Arealdelen viser en byggegrense mot sjøen, som konsekvent ligger 100 m fra vannkanten. Byggegrensen er ikke formet ut fra eksisterende bebyggelse eller framtidige behov, men konstruert ut fra kartet, både i og utenfor byggeområdene.

Etter PBL §1-8 er det automatisk byggeforbud i 100-metersbeltet mot sjø, med mindre plansituasjonen sier noe annet gjennom byggegrense mot sjø.

Fradelingen av den aktuelle eiendommen er ikke i samsvar med dagens plansituasjon, noe som er bakgrunnen for dette innspillet.

Eiendommen er i dag ubebygd, og framstår som fast fjell med noe vegetasjon i form av furu og lyng. Den potensielle tomten er tilknyttet veg, vann og avløp, og vil få ny avkjøring fra privat veg.

2.3. Risiko og sårbarhet

Løsmassekart fra NGU viser at området består av fast fjell, som gir trygg byggegrunn. Berggrunnen i hele denne delen av kommunen inneholder uran, noe som innebærer at framtidige boliger må sikres godt mot radon.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor området.

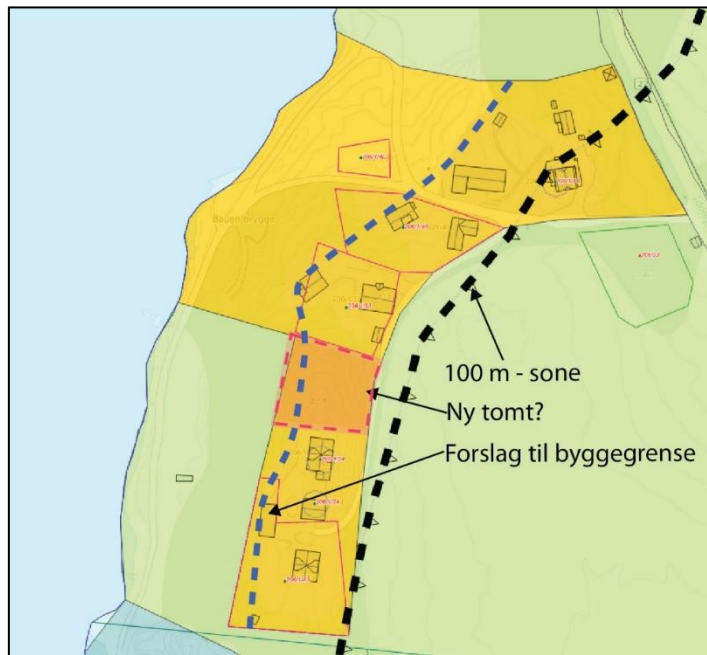
Området inngår som en del av kulturmiljøet «Iddefjordsfjella», som omfatter hele fjellområde langs kystlinjen fra Engevika til Berby. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner i området.

3. Beskrivelse av innspillet

Dagens byggegrense mot sjø er veldig skjematisk fastsatt, og har egentlig ingen funksjon så lenge det allikevel er et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet.

Vi ønsker at Halden kommune ved rullering av arealdelen revurderer utformingen av byggegrense mot sjø, slik at den får en mer naturlig avgrensning og funksjon.

En vanlig tilnærming er å forme byggegrensen etter eksisterende bebyggelse, slik at ny bebyggelse vil måtte forholde seg til det bestående, eller legges lenger i retning vekk fra sjøen. Kartskissen til høyre viser en mulig løsning i det aktuelle området. Her er byggegrensen, markert med blå linje skissert slik at den eksisterende bebyggelsen inngår i en byggesone. Vi mener den gjeldende byggegrensen virker tilfeldig, og at den ikke har noen funksjon. Ved å sette en ny byggegrense, vil det være mulig å forvalte eksisterende og framtidig bygningsmasse innenfor området uten å måtte søke om dispensasjon eller utarbeide reguleringsplan.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel med gjeldende byggegrense (svart), og forslag til ny byggegrense (blå).

Fradeling av en boligtomt i området, som jo er avsatt som byggeområde, er ikke i konflikt med kjente interesser og vil ikke oppta dyrket eller dyrkbar mark. En mer gjennomtenkt plassering av byggegrensen mot sjø vil medføre større fleksibilitet og forutsigbarhet både for Halden kommune og dens beboere.

Med vennlig hilsen

Jon Rongen

Arealplanlegger

Kopi sendt: Marius Lauritzen