



HALDEN BYUTVIKLING AS
Postboks 150
1751 HALDEN
Norway

Deres referanse:

Vår referanse:
2021/373 - 1

Saksbehandler:
Kristine Schneede 47 47 61 21

Dato:
11.01.2021

Anmodning om redegjørelse - Massedeposering på Tyska - 62/393

Bygningsmyndigheten har mottatt flere henvendelser om deponerte masser på Tyska, gnr./bnr. 62/393 på Tyska. Vi har foretatt en vurdering av om dette er søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl.). Eiendommen er iflg. matrikkelen eid av Halden kommune, men vi har fått opplyst at området disponeres av Halden Byutvikling AS. Dette brevet stiles derfor til dere.

Plangrunnlag

Tyska er berørt av følgende planer og planformål:

Sentrumsplanen:

Det aktuelle området ligger innenfor arealer som er avsatt til sentrumsformål. Videre ligger det en hensynssone «Faresone H390 Forurenset grunn» over området, samt sikringssone «H130 Transport (jernbane)».

Reguleringsplan:

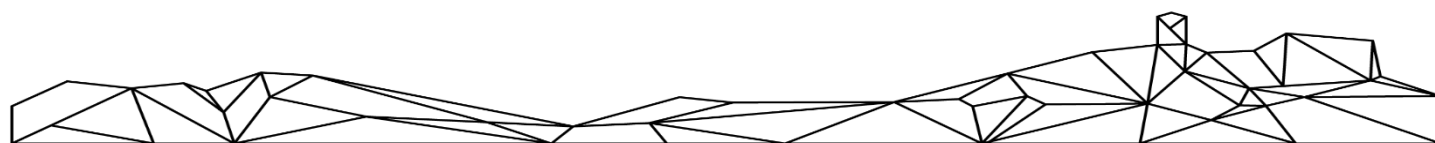
Reguleringsplan for Tyska-Hollenderen er vedtatt 19.11.2009, og i henhold til denne planen er arealformålet for felt B1 «boliger».

I reguleringsplanen § 1.3 er det gitt bestemmelser om landskaps- og terrengbehandlinger:

1.3 Landskaps- og terrengbehandling:

All fylling og terrengbehandling innen planområdet skal skje i henhold til godkjent situasjonsplan som skal sikre en høy estetisk og funksjonell standard. Før byggesøknader innen områdene B1 og B2 tas opp til behandling, skal det foreligge godkjent detaljplan for alle grøntområder. Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området tillatelsen omfatter.

Sentrumsplanen gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid, og reguleringsplanen virker utfyllende, jf. sentrumsplanen § 1.1.



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

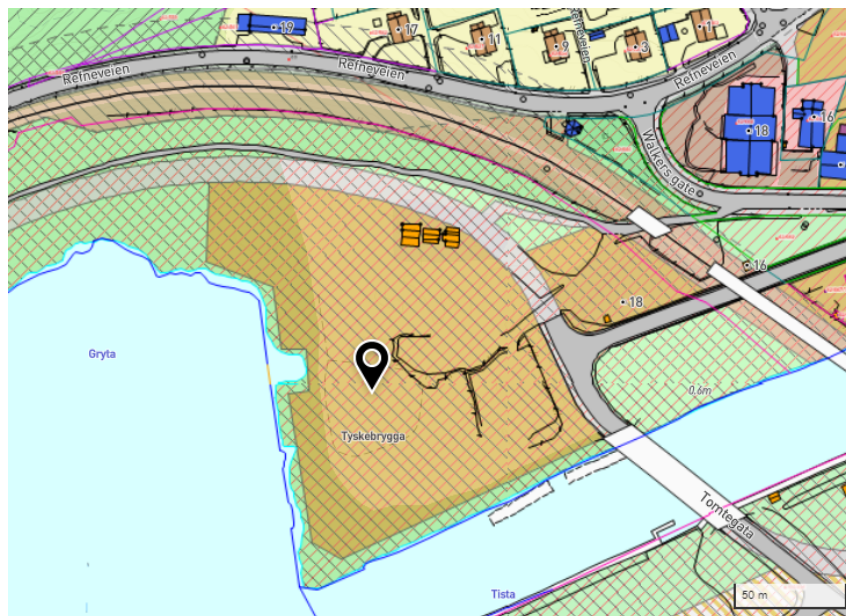
Org.nr.

959 159 092

Siden arealformålet er «sentrumsformål» i sentrumsplanen, hvilket også omfatter boligformål, er reguleringsplanens arealformål gjeldende for området. Arealformålet der utfyllingen har skjedd er «boliger». Tiltaket kan følgelig være avhengig av at det søkes om og innvilges dispensasjon.

Reguleringsplanens bestemmelse om landskaps- og terrengbehandling er i dette tilfellet utfyllende, og kommer også til anvendelse. Det følger av reguleringsplanen § 1.3 at fjerning av vegetasjon samt fylling- og terrengbehandling ikke er tillatt uten forutgående søknad og innvilgelse av tillatelse.

Kart over området med plangrunnlag:



Status

Flyfotoene på neste side viser endringene i området fra 2017 til 2019. Vi viser til at det er fjernet vegetasjon og deponert masser over et større område.

Flyfoto fra 2017:



Flyfoto fra 2019:



Er dette et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningsloven?

Plan- og bygningsloven har bestemmelser i kapittel 20 som regulerer hvilke tiltak som er omfattet av byggesaksbestemmelsene i loven og om tiltak som krever søknad og tillatelse. Det følger av pbl.

§ 20-1 k) – vesentlig terrenginngrep, at masseinntak/deponier hvor det skal tilføres betydelige stein-/jordmasser utenfra og/eller terrenget endres vesentlig, er et søknadspliktig

tiltak. I vurderingen av hva som er vesentlig, skal det både legges vekt på inngrepets omfang og hensynet til omgivelsene.

Hva som er et vesentlig terrenginngrep må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Søknadsplikten i spredtbygde områder inntreffer ved oppfyllinger som innebærer med enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå (SAK 10 § 4-1 nr. 7.) eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. I dette tilfellet vil begrensningen iht. SAK10 være på 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå, siden det er tettbygd strøk.

Videre er gjeldende kommuneplan og reguleringsplan bindende for vesentlige terrenginngrep. Det følger av reguleringsplanen for Tyska-Hollenderen, § 1.3 en bestemmelse om at all fylling og terrengbehandling krever godkjent situasjonsplan. Dette må forstås som at tiltaket er søknadspiktig, og følgelig må godkjennes av kommunen før tiltaket kan igangsettes. Det samme gjør seg gjeldende for fjerning av vegetasjon.

Videre er massedeposering i strid med arealformålet «boliger» i reguleringsplanen og sentrumsformålet i sentrumsplanen.

Søknad, prosjektering og utførelse av tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett iht. pbl. kap 23. Krav til innhold i søknader fremkommer i lovens kapittel 21 og forskrift om byggesak (SAK 10) kapittel 5.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket har vært omsøkt.

Hva må dere gjøre?

Når kommunen blir gjort kjent med overtredelser av bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter, har vi plikt til å forfølge dette, jf. pbl. § 32-1. Bygningsmyndigheten kan følge opp forhold som er i strid med plan- og bygningsloven med blant annet pålegg om stans, retting og ileggelse av tvangsmulkt.

I henhold til plan- og bygningsloven er det gitt adgang til i ettertid å omsøke og få godkjent tiltak som er igangsatt uten nødvendig tillatelse. Bygningsmyndigheten anser at deponering av masser på Tyska er et søknadspiktig tiltak iht. pbl. § 20-1 og reguleringsplanen § 1.3. Søknad om tiltak krever ansvarlig foretak, jf. pbl. § 20-3. Fjerning av vegetasjon i området er også søknadspiktig tiltak iht. reguleringsplanen. Tiltaket er videre i strid med arealformål, og det må vurderes om det er behov for å søke om dispensasjon. Bygningsmyndigheten kan foreløpig ikke si om det ligger til rette for å kunne gi dispensasjon for dette tiltaket. Videre kan bygningsmyndigheten vurdere om midlertidige tiltak ikke trenger å behandles som dispensasjonssak dersom tiltaket ikke får noen særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn som planen skal sikre. En slik vurdering avhenger av blant annet tiltakshavers argumentasjon i byggesøknaden.

Vi ber om en redegjørelse for de gjennomførte tiltakene på Tyska og hvordan dette er tenkt å rettes opp. Dersom det mot formodning skulle foreligge tillatelser til tiltakene, ber vi om å få oversendt disse. **Fristen for å sende en redegjørelse er 25.1.2021.**

Forholdet til annet lovverk

Vi har mottatt opplysninger om at massene kan være forurensede, men vi har ikke undersøkt dette nærmere. Dersom det skal lagres urene masser, må det vurderes om deponering av massene også krever tillatelse etter forurensningsloven. Vi viser til at overskytende jord- og steinmasser fra samferdselsutbygging og andre anleggsarbeider normalt vil være å anse som næringsavfall, jf. forurensningsloven § 27 a (2). Overskytende jord- og steinmasser fra slik virksomhet, som ikke skal brukes på samme lokalitet som de er grad opp, vil normalt være å anse som næringsavfall – med mindre det er sikkert at massene vil utnyttes som byggeråstoff eller fyllmasser i et annet prosjekt. Næringsavfall skal som hovedregel leveres til et lovlig avfallsanlegg eller gjennomgå gjenvinning, jf. forurensningsloven § 32 (1). Annen disponering krever at Miljødirektoratet har innvilget unntak etter forurensningsloven § 32 (2). Statsforvalteren i Oslo og Viken er også myndighet på dette området, og kopi av brevet sendes derfor til dem.

Om videre bruk av området

Ytterligere deponering av masser skal ikke gjennomføres før det foreligger de nødvendige dispensasjoner og tillatelser etter aktuelle lovverk.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak
Byggesak

*Godkjent av: Bernt-Henrik Hansen
Leder Enhet plan og miljø*

Kopi til:

Asle Berg

André Øraas

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Kommunalteknikk

Eiendom