

## Saksframlegg

### Gbnr 25/27 - Dispensasjon fra bestemmelse om spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel 2018 - 2030

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frøydis Kristiansen	GBNR-25/27, FA-L10	18/3135

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
02/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	30.01.2019

**Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:**

1. Det faste utvalg for plansaker innvilger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om spredt boligbygging i § 32 punkt 2, slik at det tillates bebyggelse av tomten 25/27, i Lierveien.
2. Det faste utvalg for plansaker mener at hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om spredt boligbygging blir noe tilsidesatt, men ikke vesentlig tilsidesatt. Eiendommen ligger i en etablert grend, inneklemt mellom to eksisterende boligeiendommer. Kriteriene for å tillate spredt boligbygging i KP-areal §§ 5 og 23 er innfridd i likhet med de fleste av kriteriene i KP-areal § 32.
3. Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Det faste utvalg for plansaker 30.01.2019

**Behandling:**

Enstemmig som forslag til vedtak.

**Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:**

1. Det faste utvalg for plansaker innvilger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om spredt boligbygging i § 32 punkt 2, slik at det tillates bebyggelse av tomten 25/27, i Lierveien.
2. Det faste utvalg for plansaker mener at hensynet bak kommuneplanens bestemmelser

## ASKIM KOMMUNE

om spredt boligbygging blir noe tilsidesatt, men ikke vesentlig tilsidesatt. Eiendommen ligger i en etablert grend, inneklemt mellom to eksisterende boligeiendommer. Kriteriene for å tillate spredt boligbygging i KP-areal §§ 5 og 23 er innfridd i likhet med de fleste av kriteriene i KP-areal § 32.

3. Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

### **Saken gjelder:**

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om spredt boligbygging i § 32 punkt 2, til kommuneplanens arealdel 2018-2030, slik at tidligere fradelt boligtomt kan bebygges.

**Politisk saksordfører:** Ikke aktuelt

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

### **Bakgrunn og saksopplysninger:**

Toril Hultman, Knut Olav Johansen og Bjørn Anders Johansen har arvet eiendommen 25/27 i Askim. Hjemmel for eiendommen står på avdøde Karoline K Johansen. Eiendommen 25/27 ble opprettet i 2011 da var det tillatt med spredt boligbygging i dette området. Det foreligger avkjøringstillatelse fra Statens vegvesen og det ført kommunalt vann og avløp fram til tomten. Etter vedtak 03.05.2018 av kommuneplanens arealdel er det ikke tillatt med spredt boligbygging i området i Lierveien der den fradelte tomten 25/27 ligger.

T.Hultman, K.O.Johansen og B.A.Johansen er arvinger til eiendommen 25/27 og ønsker nå å bebygge eiendommen. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel slik at tomten kan bebygges.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel 2018-2030 fastsetter i § 32 punkt 2 at spredt boligbygging kun skal skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskyss, vann og avløp, og fastlagt som grender i kommuneplanens arealdel, jfr tabell 31. Grender som omfattes i tabell 31 er Kykkelsrud og Løkkekroken.

Omfanget av spredt utbygging skal tilsvare maksimum 10% av den øvrige boligbyggingen i kommunen per år. Det kan vurderes å tillate flere fradelinger ett år dersom det er gitt færre tillatelser foregående år, og omfanget har vært mindre enn 10% beregnet ut fra gjennomsnittlig boligbygging de siste 2-3 årene. Det kreves reguleringsplan for felt avsatt til LNF-spredt i grendene.

Videre ifølge bestemmelsene til KP-areal 2018-2030 tillates utbygging forstått som løsrevet ikke nærmere enn 3 km fra tettstedet. Det ikke krav til regulering for løsrevne tomter, men det er satt opp kriterier som må oppfylles.

## ASKIM KOMMUNE

Saken har vært sendt på høring til Fylkesmannen i Østfold og Østfold Fylkeskommune.

Fylkesmannen i Østfold, Miljøvernavdelingen, mener omsøkte dispensasjon er i strid med nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen fraråder en dispensasjon i saken. Dersom kommunen likevel velger å gi dispensasjon, mener Fylkesmannen det er viktig at begrunnelsen er av en slik karakter at den ikke medfører en uheldig presedens. Avhengig av kommunens begrunnelse vil Fylkesmannen vurdere å påklage en eventuell dispensasjon i saken. De ber om å få tilsendt vedtaket i saken

Østfold Fylkeskommune, Fylkeskonservatoren, har ingen merknader til saken men ønsker imidlertid å gjøre oppmerksom på at dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc, skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8, annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Statens vegvesen, påpeker at det ikke er gitt avkjørselstillatelse men, sett i lys av sakens historie ved at tomte allerede er fradelt og tomtas plassering med tilknytning til vann/avløp og skolebusstilbud, har de ikke motforestilling til at det gis dispensasjon i denne konkrete saken. Det forutsettes at boligen plasseres i henhold til byggegrensen på 15 meter fra midtlinjen av fylkesveg 742.

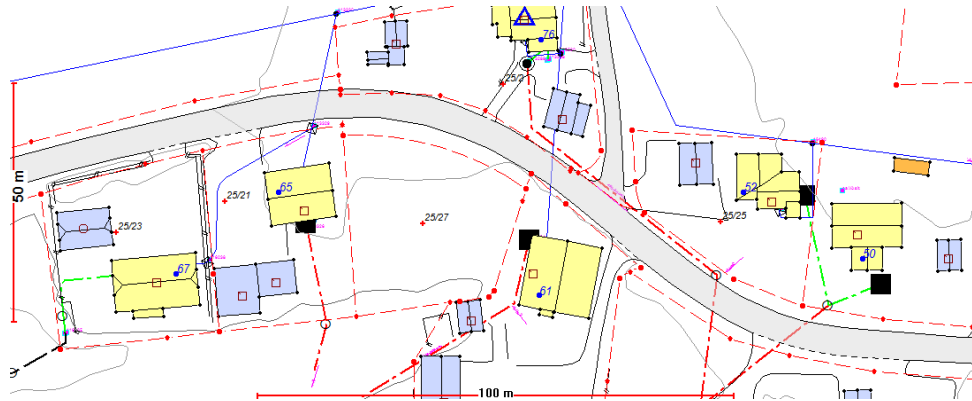
### **Vurdering av alternativer og konsekvenser:**

#### *Tverrfaglige vurderinger:*

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller om lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen om spredt boligbygging i kommuneplanens arealdel skal styre spredt utbygging slik at det ikke opprettes og bebygges tomter som ligger på dyrka eller dyrkbar mark og som punkterer sammenhenger i produksjonsområdet for landbruk. Bestemmelsene for spredt utbygging inneholder også flere kriterier som skal være oppfylt for at utbygging kan gjennomføres.

Tomten 25/27 ligger langs Lierveien i grenda Hobølhagen ca 3 km utenfor tettbebyggelsen i Askim. Beliggenheten gjør at denne tomten ikke kan betraktes som en løsreven tomt. Tomten ligger inntil fylkesvei 742 inneklemt mellom andre bebygde boligtomter. Vegvesenet har gitt avkjøringstillatelse og kommunalt vann og avløp er lagt fram til tomten. I 2011 da tomten ble fradelt var det privat vannforsyning og krav om minirensanlegg. I løpet av 2017/2018 har Askim kommune lagt trykkavløp og ført fram vannledninger til dette området.



Tomten ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse med tilgang til skoleskys, vann og avløp. Øvrige kriterier som inngår i bestemmelsen om spredt boligbygging anses å være oppfylt for denne tomten. Tomtens beliggenhet medfører at det er lite effektivt å innlemme den i dyrkingsarealet sør for eiendommen, selv om tomten har vært dyrket etter at den ble fradelt i 2011.

Det er kommuneplanens bestemmelse om at spredt boligbygging kun skal skje i grendene Kykkelsrud og Løkkekroken som gjør det nødvendig å behandle saken om bebyggelse på tomten 25/27 som en dispensasjonssak. Det er ikke igangsatt regulering av spredt felt i noen av grendene foreløpig, noe som medfører at spredt utbygging i nær framtid ikke vil overstige 10% av øvrig boligbygging. Bebyggelse av tomten i Hobølhagen kan derfor tillates.

Tillatelse til å be bygge denne fradelte eiendommen vurderes ikke til å gi en uheldig presedens. Det er ikke andre fradelte tomter som oppfyller kommuneplanens kriterier på samme måte som eiendommen 25/27.

Med grunnlag i ovennevnte mener rådmannen at hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om spredt boligbygging blir noe tilsidesatt, men ikke vesentlig tilsidesatt. Eiendommen ligger i en etablert grend, inneklemt mellom to eksisterende boligeiendommer. Kriteriene for å tillate spredt boligbygging i KP- areal §§ 5 og 23 er innfridd i likhet med de fleste av kriteriene i KP-areal § 32.

Eiendommen er nylig fradelt(2011) med tanke på boligbygging, da i tråd med kommuneplanbestemmelsene. Eierne har kunnet påregne at byggetillatelse skulle bli gitt. Både eiendommens beliggenhet og at den nylig er fradelt i tråd med kommuneplanbestemmelsene, sikrer at et positivt dispensasjonsvedtak i denne saken ikke medfører uheldig presedens.

#### *Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:*

Tomten ble fradelt i 2011 da det var tillatt med spredt boligbygging i dette området. Dersom tomten hadde blitt bebygget fortløpende etter fradeling ville det vært i tråd med gjeldende plan. Når vedtak i ny KP-areal, 03.05.2018, medfører at tomten ikke kan bebygges gir dette lite forutsigbarhet for eierne. Eierne har lagt til rette for utbygging ved sikre tomten kommunalt vann og avløp og vegvesenets uttalelse til delingsaken er positiv. Avkjørselstillatelse kan påregnes. At tomten 25/27 bebygges medfører ikke behov for nye offentlige tilbud. Skolebussordning eksisterer i området, det er ca 20 husstander i nærområdet Hobølhagen. Området ligger nær fint turterreng i Åsermarka og er et trygt område for oppvekst.

Fordelene med å gi dispensasjon i denne saken er ikke kun personlige fordeler for eierne. Det er også en fordel at kommunen oppfattes som redelig og forutsigbar og et avslag i denne saken vil kunne svekke kommunens omdømme. Ulempene ved å gi dispensasjon er begrenset, men at bebyggelsen ikke bidrar til reduserte reiseavstander er en ulempe som må veies mot fordelene

## ASKIM KOMMUNE

her.

Etter en samlet vurdering mener Askim kommune at fordelene ved å gi dispensasjon i denne saken er klart større enn ulempene.

*Vurdering av økonomi og organisasjon:*

For behandling av dispensasjonssak i det faste utvalg for plansaker påløper et gebyr på kr 13 000, i samsvar med gebyrregulativ for 2018.

*Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030, vedtatt 03.05.2018.

**Vedlegg:**

Oversiktskart 25-27

Vedtak

Kart

Søknad om dispensasjon fra ny kommuneplan på gbnr 25/27

Gbnr 25/27 - Søknad om dispensasjon for spredt boligbygging - Uttalelse

Fylkeskonservatorens uttalelse - Gbnr 25/27 - Lierveien 76 - Askim - Dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om spredt utbygging

Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse om spredt utbygging gbnr 25/27

E-post datert 040119 - Uttalelse