

## Saksframlegg

### Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for handel med plasskrevende varer i Frydenlundveien 5

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Ingeborg Langeland Degnes	GBNR-52/25, FE-611	19/362

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
19/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	24.04.2019

#### Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon iht. PBL §19 til å fravike kommuneplanens bestemmelser §24, 2 og 8 for å tillate etablering av handel med plasskrevende varer, byggevareforretning, i Frydenlundveien 5, gnr.bnr 82/25 i Askim.

Det faste utvalg for plansaker 24.04.2019

#### Behandling:

Enstemmig som forslag til vedtak.

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

1. Det faste utvalg for plansaker gir dispensasjon iht. PBL §19 til å fravike kommuneplanens bestemmelser §24, 2 og 8 for å tillate etablering av handel med plasskrevende varer, byggevareforretning, i Frydenlundveien 5, gnr.bnr 82/25 i Askim.

#### Saken gjelder:

Dispensasjon iht. PBL § 19 fra kommuneplanens arealdel.

**Politisk saksordfører:** Ikke oppnevnt.

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

#### Bakgrunn og saksopplysninger:

Askim kommune har mottatt dispensasjonssøknad fra Shark Eiendom AS/Ender Invest AS, datert 1.4.2019. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser for å få tillatelse til å etablere handel med plasskrevende varer på eiendommen 82/25 i Hurrahølet.

Den aktuelle eiendommen på 7,7 daa ligger inntil fv. 128 langs Langnesveien. Inntil nylig har det vært bilforretning her (tidligere Askim Autosalg AS) og eiendommen har vært til salgs siden høsten

# ASKIM KOMMUNE

2018.

Hurrahølet- Frosterud er et næringsområde beliggende ca. to km vest for sentrum i Askim og under én km fra Krosbykrysset og E18. Næringsområdet i Hurrahølet er totalt på ca. 110 daa. Virksomheter innenfor dette området er:

- Dagligvareforretning, Rema
- Norlett service (butikkhandel og verksted/salg av mindre maskiner som gressklippere, snøfresere, ATV – er)
- Askim frukt og bærpresseri (mottak, produksjon og salg av frukt og bærprodukter)
- Delta (voksenopplæring/arbeids - og inkluderingsbedrift og gjenbruksforretning)
- Kontorvirksomheter

Næringsområdet har også noe ubebygget areal, og noe bygningsmasse som ikke er i bruk.

Det er god tilgjengelighet til området på gang- og sykkelveier. Næringsområdet ligger mellom to deler av tettstedet Askim. Askim sentrum og Ihlen. Ihlen er et større boligområde som er under utvikling og som ble igangsatt på 80- tallet.

## INNHALDET I DISPENSASJONSSØKNADEN

Det planlagte tiltaket er i strid med kommuneplanen. Avsatte næringsområder i kommuneplanen omfatter generelt ikke formålet forretning (kommuneplanen §24-2). Det åpnes imidlertid for et begrenset omfang av forretning i området Hurrahølet (kommuneplanen § 24-8), men dette er kun detaljvarehandel og ikke handel med plasskrevende varer.

Søknad om dispensasjon gjelder konkret flytting av Østfold Byggmarked – Byggmakker fra sentrum til Frydenlundveien 5. Søker angir følgende grunner:

- Beliggenheten og tomten egner seg godt til nytt byggevarerhus.
- Etableringen bidrar til å samle flere handelsvirksomheter på ett sted, begrense biltrafikken og er bra for miljøet
- Det pekes på positive konsekvenser:
  - Mulighet for mere fremtidsrettet og bærekraftig byggevarerhus. Frydenlundveien 5 vil bli effektivt utnyttet til et moderne og representativt byggevarerhus.
  - Utflytting fra sentrum gjør det mulig å realisere boligutbygging i sentrum (Byggmakkertomta er regulert til blokkbebyggelse) med de positive konsekvensene dette har for sentrum. Tung varetransport blir flyttet ut fra sentrum.
  - Det er bedre å utnytte eksisterende næringsarealer enn å påskynde omdisponering av dyrket mark andre steder i kommunen.

## FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN

I kommuneplanens plankart inngår den aktuelle eiendommen i areal avsatt til næring. Kommuneplanen angir følgende for næringsområder i §24-2: *Utbyggingsområder for næring omfatter industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter.* Kommunedelplanen §24-8: *Detaljvarehandel (dagligvareforretning) med totalt bruksareal inntil 3000 m<sup>2</sup> kan tillates i området Hurrahølet innenfor en radius på 200 m fra krysset Osloveien – Langnesveien.* Det omsøkte formålet er i strid med disse bestemmelsene fordi de ikke tillater handel med plasskrevende varer på eiendommen.

## ASKIM KOMMUNE

Det faste utvalg for plansaker vedtok ved 1. gangs behandling av kommuneplanen et høringsforslag som tillot noe handel med plasskrevende varer i Hurrahølet. Bestemmelsen ble imidlertid endret etter innsigelse fra blant annet Østfold Fylkeskommune, da dette var i konflikt med bestemmelser i Fylkesplanen.

### FORHOLDET TIL REGULERINGSPLAN

Arealet omfattes av reguleringsplanen *Området ved Frosterud/«Hurrahølet»*, vedtatt 28.8.2003. Formålet i reguleringsplan er byggeområde - Industri/buss/bilsalg.

### FORHOLDET TIL FYLKESPLANEN - Østfold mot 2050

Fylkesplanens har en regional planbestemmelse for lokalisering av handel, og et fylkesplankart som viser avlastningsområder for handel. Fylkesplanens tilsier at handel med plasskrevende varer skal etableres i sentrumsområdene eller på avlastningsområder. Avlastningsområde i Askim er det *eksisterende næringsområdet Sekkelsten*, og i tillegg deler av det *fremtidige næringsområdet på Sekkelsten*.

Formålet med den regionale planbestemmelsen er *å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for miljø og helsefremmende transportvalg. Bestemmelsene skal derfor sikre at nye handelsvirksomheter og arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter av regional betydning, lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre, og med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange.*

Regional planbestemmelse gjelder foran gjeldende kommunale og regionale planer. Fravik fra planbestemmelsen må samtykkebehandles av fylkeskommunen etter egen mal.

### SAMTYKKESAK

Eiendomsselskapet tok kontakt med Askim kommune vedrørende kjøp av den aktuelle tomta 5.2.2019. I prospektet var det blitt opplyst at formålet på eiendommen var handel med plasskrevende varer. Askim kommune opplyste da om de endringene som kommuneplanen for Askim medførte for reguleringsplanen. Kommuneplanens bestemmelser går foran reguleringsplanens bestemmelser der det er konflikt mellom disse, og reguleringsplanens bestemmelser er dermed satt til side for dette forholdet. Interessentene ønsket å etablere handel med plasskrevende varer på eiendommen.

På bakgrunn av at arealet hadde ligget inne med noe handel med plasskrevende varer i høringsforslaget etter 1. gangs behandling av kommuneplanen vurderte administrasjonen at det var grunnlag for å søke om samtykke fra fylkesplanen for om mulig å kunne tillate etableringen. På grunn av saksfristen til Fylkesutvalget sendte administrasjonen i Askim derfor inn samtykkesøknad den 25.2.2019, før forholdet var drøftet med politikerne. Samtykkesøknaden ble sendt av Askim kommune til Østfold Fylkeskommune på vegne av eiendomsselskapet. Det faste utvalg for plansaker ble orientert om saken i planutvalgsmøte 27. februar, og utvalget hadde ikke innvendinger til fremgangsmåten. *Samtykkesøknad datert 25.2.2019, samt Tillegg til samtykkesøknad datert 28.2.2019*», er vedlagt saken. I søknaden peker Askim kommune på forhold som viser at den regionale planbestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

I forbindelse med saksbehandlingen innhentet Østfold fylkeskommune uttalelse til samtykkesøknaden fra Fylkesmannen. Fylkesmannen ser at det er momenter som taler både for og imot, og ber om å få tilsendt vedtaket i saken. Fylkesmannen ber om at det ved et eventuelt samtykke settes vilkår for å følge opp den regionale bestemmelsens føring om estetikk og

## ASKIM KOMMUNE

eksponering mot veien. *Uttalelse fra Fylkesmannen* datert 23.3.2019 er vedlagt denne saken.

### OM DISPENSASJON

Kapittel 19 i Plan og bygningsloven gir bestemmelser om dispensasjon. Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

Det er avklart med Østfold Fylkeskommune at en eventuell dispensasjonssak kan anses som hørt av fylkeskommunen gjennom samtykkesaken, under forutsetning at den omhandler det samme forholdet. Askim kommune vurderer at det samme gjelder for uttalelse fra Fylkesmannen. (Kommunen har sendt en forespørsel om dette, men denne er ikke besvart.) Askim kommune vurderer videre at det ikke er forhold i saken som medfører behov for å sende dispensasjonssaken på høring til Statens Vegvesen. Dispensasjonen omhandler type formål som ikke nødvendigvis omfatter endrete trafikale forhold. Dispensasjonssaken er nabovarslet. Eventuelle uttalelser fra naboer vil bli fremlagt og kommentert av rådmannen ved behandling av saken i planutvalget.

### Vurdering av alternativer og konsekvenser:

#### *Tverrfaglige vurderinger:*

Etableringen betinger at det både gis samtykke for å fravike fylkesplanen og at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Rådmannen vurderer at formålet kan sies å være i samsvar med reguleringsplanen og at virksomhet for byggevaresalg vil kunne tillates på eiendommen, til tross for at formålet i planen er bilsalg. Dette fordi begge handelskonseptene går inn under definisjonen handel med plasskrevende varer. I nyere reguleringsplaner angis vanligvis mer fleksible bestemmelser. Saken omhandler derfor ikke dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan.

Askim kommune har i samtykkesøknaden (se søknad, datert 25.2.2019) begrunnet hvorfor samtykke til etablering av handel med plasskrevende varer bør gis. Begrunnelsen for å gi dispensasjon er i stor grad sammenfallende med begrunnelsen for samtykkesøknaden.

#### Begrunnelse kort oppsummert:

- Planlagt tiltak ikke i vesentlig konflikt med regional planbestemmelse
  - Bidrar til å realisere byutvikling (indirekte),
  - Reduserer trafikkbelastning i sentrumsgatene
  - Bidrar til å redusert biltransport pga kortere transportvei for kunder i vestre del av tettstedet
- Innebærer i liten grad endring i tettstedsutviklingen – da det er handel i området i dag
- Bidrar ikke til byspredning – da tettstedsvekst i Ihlenområdet er del av planlagt utvikling uavhengig av Hurrahølet
- Det er etablert ulike typer handelsvirksomheter utenfor sentrum og på andre steder enn Sekkelsten, og det vil ikke være mulig å flytte alle disse, en andel av forretningene vil måtte bli liggende der de er.
- Eiendommen egner seg til handel – god tilgjengelighet og godt synlig.
- Tiltent konsept er i samsvar med en av de to varegruppene som man legger opp til skal kunne etableres i avlastningsområdet i Askim.
- Reguleringsplanen tillater handel med plasskrevende varer.
- Byggevareforretningen er allerede etablert i Askim kommune, og betjener i stor grad et lokalt behov – faste kunder.

# ASKIM KOMMUNE

## VURDERING AV GRUNNER FRA SØKER

### Egnethet

Det har vært handel med plasskrevende varer på den aktuelle eiendommen fram til for ca. 1 år siden (først hagesenter og senere bilsalg). Tomta ligger lett tilgjengelig fra Fylkesvei 128, og er godt synlig. Det er allerede et begrenset omfang av ulike typer handel i Hurrahølet. Rådmannen mener at eiendommen er godt egnet til byggevarehus.

I følge kommuneplanbestemmelsene tillates kun næringer som industri, service- og håndverksbedrifter og lagervirksomheter. Det vurderes at arealet i mindre grad er egnet til industri og lager fordi arealene her er relativt eksponert og ligger nær boligbebyggelse.

### Miljøforhold

Etableringen vil kunne bidra til å vitalisere og gjøre det eksisterende næringsområdet Hurrahølet – Frosterud mer attraktivt. Arealet ligger sentralt i forhold til boligkonsentrasjoner vest i tettstedet og vil kunne bidra til å redusere trafikkmengden i sentrum. Tiltaket frigjør areal til byutvikling. Det vurderes at etablering i Hurrahølet ikke bidrar til byspredning, da Ihlenområdet er sikret vekst i kommuneplanen uavhengig av handelsetableringer i Hurrahølet. Det er i kommuneplanen avsatt areal for utbygging tilsvarende en befolkningsvekst på nærmere 2500 personer i Ihlenområdet hvorav ca. 65 % kan bygges ut innenfor planperioden.

Fylkesplanen og kommuneplanen bygger på en målsetting om å samle mest mulig handel i sentrum eller på Sekkelsten. Askim kommune har som mål å opprettholde sentrum som det viktigste handelsområdet, og å i størst mulig grad å samle øvrige virksomheter på eksisterende næringsområder og da fortrinnsvis på Sekkelsten. Det er derfor viktig å ikke legge til rette for økt omfang av handelsvirksomheter i andre områder. Unntaket her gis for en tomt som også tidligere har vært benyttet til handel med plasskrevende varer, og fordi det ikke er byggeklare tomter på Sekkelsten. I et jordvernperspektiv kan det her vurderes som en bedre løsning å utnytte eksisterende næringsarealer fremfor å påskynde omdisponering av dyrket mark på Sekkelsten.

### Konsekvenser

Momentene over viser at tiltaket har positive konsekvenser for både miljø, by- og næringsutvikling. Det planlagte tiltaket har positive konsekvenser for utflytting av virksomheten som er etablert i sentrum, fordi sentrumstomta er lite hensiktsmessig og uten utvidelsesmuligheter for å oppgradere forretningen iht dagens krav.

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

Dersom all utvikling skal skje i samsvar med fylkesplanen må alle eksisterende virksomheter for handel, som ligger utenfor avsatte områder, over tid flyttes inn i sentrum eller til Sekkelsten. Dette kan være aktuelt for enkelte bedrifter, men ikke for alle. Kommunens holdning her er det ikke er tilrådelig å kreve en endret arealbruk som medfører behov for ny reguleringsplan fordi denne eiendommen egner seg godt til handel og er del av et område med annen handelsvirksomhet.

### *Vurdering av økonomi og organisasjon:*

-

### *Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:*

Samtykkesøknaden skal behandles av Fylkesutvalget 25.4.2019. Askim kommune er orientert om at Fylkesrådmannen innstiller positivt på søknaden. Dersom det faste utvalg for plansaker vedtar å gi dispensasjon til tiltaket, og innstillingen til Fylkesrådmannen blir vedtatt, er det gitt tillatelse til etablering av handel med plasskrevende varer på eiendommen. Dersom fylkesutvalget ikke vedtar å gi samtykke, vil ikke dispensasjonsaken være endelig avgjort, selv om planutvalget vedtar å gi

## ASKIM KOMMUNE

dispensasjon. Vedtak vedrørende samtykke i fylkesutvalget kan påklages.

Fylkesmannen anbefaler at et eventuelt samtykke også innbefatter vilkår for estetikk og eksponering mot veien. Rådmannen påpeker at det ligger reguleringsbestemmelser til grunn for utvikling av eiendommen som ivaretar disse forholdene, og vil ikke foreslå nye vilkår for dispensasjonen. Reguleringsplanen §7 d) tilsier at utvendig lagring og skjemmende skur ikke tillates. §13 a) omfatter bestemmelser om at bebyggelse og utearealer får en god utforming og at bygningene harmonerer med hverandre. §13 c): Estetiske hensyn skal tas ved utbygging. Det gis også bestemmelser om grad av utnyttning og byggehøyder.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn atkomst til 82/25 fra Langnesveien. Søker ønsker å benytte denne atkomsten til byggevarevirksomheten. Tidligere virksomheter på eiendommen har benyttet Frydenlundveien som atkomstvei. Dette har vært vurdert som mer hensiktsmessig på grunn av stor trafikkmengde på Langnesveien og i krysset med Fv. 128. Askim kommune vil i etterkant av behandlingen i planutvalget innkalle søker til møte for å drøfte aktuelle løsninger.

### **Vedlegg:**

Samtykkesøknad - Frydenlundveien 5 - Gbnr 82/25 i Askim kommune

Tillegg til samtykkesøknad gbnr 82/25 Frydenlundveien 5

Uttalelse fra Fylkesmannen - Uttalelse til søknad om samtykke