

Saksframlegg

Gbnr 46/1, Tømmeråsveien 139. Søknad om dispensasjon for å fravike bestemmelse i kommuneplanens arealdel.

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Frøydis Kristiansen	GBNR-46/1, FA-L33	19/393

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
26/19	Det faste utvalg for plansaker	PS	22.05.2019

Rådmannens forslag til innstilling/vedtak:

1. I samsvar med pbl § 19-2, innvilger det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra § 19 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2018-2030 slik at utbyggingsområdet for boliger på eiendommen 46/1 kan fradeles før det inngår i en detaljregulering.
2. Fradeling av et utbyggingsområde og salg av dette før det reguleres vurderes ikke å sette plankravet vesentlig til side.

Det faste utvalg for plansaker 22.05.2019

Behandling:

Enstemmig som forslag til vedtak.

Det faste utvalg for plansaker - Vedtak/Innstilling:

1. I samsvar med pbl § 19-2, innvilger det faste utvalg for plansaker dispensasjon fra § 19 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2018-2030 slik at utbyggingsområdet for boliger på eiendommen 46/1 kan fradeles før det inngår i en detaljregulering.
2. Fradeling av et utbyggingsområde og salg av dette før det reguleres vurderes ikke å sette plankravet vesentlig til side.

Saken gjelder:

Søknad om å fravike en bestemmelse i kommuneplanens arealdel, slik at et utbyggingsområde kan deles fra hovedeiendommen før det utarbeides detaljregulering.

Politisk saksordfører: Ikke i denne saken

ASKIM KOMMUNE

Denne saken skal sluttbehandles av det faste utvalg for plansaker.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Arnfinn Løken, søker om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 19-1, Plankrav.

Dispensasjonsøknaden er nabovarslet i samsvar med pbl § 21-3. Det har ikke kommet inn merknader til saken.

Hensikten er å få mulighet til å fradele utbyggingsområdet og selge det. Det refereres fra søknaden:

«Som grunneiere for område B21 ønsker vi ikke selv å gå i gang med et reguleringsarbeid for eiendommen. Vi har hverken kunnskap eller kapasitet til å gjennomføre et slikt arbeid, og det vil også påføre oss betydelige kostnader uten at vi er sikret et salg. Vi har fått forespeilet at det er best at en eventuell kjøper av eiendommen selv kan detaljregulere området. Det er dessuten naturlig at regulering må være i tråd med eventuell kjøpers ønske og at det vil være svært vanskelig for grunneier å forutsette hvilke ønsker en eventuell kjøper vil ha.»

Det opplyses videre i søknaden at Askim kommune har en helt ny arealplan og område B21 ble enstemmig avsatt til boligformål. Det er ikke ønske om å fradele enkelte tomter, men legge hele området ut for salg under ett. I søknaden viser de videre til at det heller ikke ligger noen begrensninger knyttet til rekkefølgebestemmelser for dette området.

Fullstendig søknad følger vedlagt.

Saksframlegget har vært sendt på høring til Østfold Fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Fylkesmannen i Oslo og Viken har følgende vurdering av saken:

«Askim kommune blir om kort tid en del av Indre Østfold kommune. Det vil da være anledning for den nye kommunen til å se helhetlig på dagens arealplaner og vurdere hvilke arealbehov kommunen har. Vi mener kommunen, i sitt saksframlegg, har påpekt noen vesentlige utfordringer ved en eventuell dispensasjon. Vi vil i utgangspunktet fraråde en dispensasjon, men overlater den endelige vurderingen til kommunen.»

Østfold Fylkeskommune har følgende uttalelse til saken:

*«Østfold fylkeskommune (ØFK) har mottatt søknad om dispensasjon fra plankrav for *fradeling* av utbyggingsområde. Pga. stor saksmengde har ØFK gjennomgått dispensasjonspraksisen, og vurdert hvilke dispensasjonssaker vi går inn i, og hvilke vi ikke har kapasitet til å svare på.*

Søknad om dispensasjon fra plankrav for fradeling av areal i tråd med kommuneplanens arealdel er ikke saker vi har anledning til å prioritere. Vi registrer at Askim kommune har vurdert og belyst saken på en god måte, og har tiltro til at kommunen kan gjøre en veloverveid beslutning i denne saken.»

Vurdering av alternativer og konsekvenser:

Tverrfaglige vurderinger:

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030 ble vedtatt i Askim Bystyre i sak 27/18, den 03.05.2018. I bestemmelsene § 23, tabell 23.1 – Avsatte byggeområder for bolig utenfor sentrum, går det fram at byggeområdet B21- Sekkelsten tillates utbygget i planperioden. Ca 12 % av boligbyggingen i planperioden skal skje i nye områder utenfor sentrum. Område B21 er på ca 20 dekar, veiledende tetthet er satt til 3 boliger/dekar og veiledende antall boliger i området er 60. Området ligger ca 2 km utenfor sentrum og ca 8-900meter fra Korsgård skole.

ASKIM KOMMUNE

Hensikt med plankrav er blant annet å sikre at utbygging i de områdene som tillates utbygget i planperioden gjennomføres. Det er behov for et variert tilbud av boliger i Askim, dette går fram av samfunnsdelen som forutsetter at det skal sørges for størst mulig variasjon av boligtyper og boligstørrelser tilpasset ulike innbyggers behov. Boligtyper og boligstørrelser fastsettes ved utarbeidelse og behandling av reguleringsplaner.

Private grunneiere som eier et areal som er lagt ut til utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel kan selv engasjere plankonsulent/arkitektfirma som utarbeider planforslag. På den måten kan grunneier gi innspill til innholdet i planen. Et planforslag må dessuten forholde seg til overordnede planbestemmelser og retningslinjer. Løsninger for vann og avløpstilknytning må vurderes og nærhet til skoler og barnehager og trafikksikker adkomst til disse inngår i planvurderingene. Det fastsettes mulig utnyttelse, bygningsvolum, byggehøyder, behov for fellesarealer og lekeplasser, parkeringskrav og plass for avfallshåndtering. Plankonsulenten holder kontakt med planavdelingen i kommunen under planprosessen. Om planen fremmes av grunneier eller av en utbygger gjelder de samme overordnede planforutsetninger. Det antas at et ferdig regulert område er lett å selge.

Det er også en mulighet for grunneier til å inngå opsjonsavtaler med utbyggingsfirma. I slike avtaler kan det inngå forutsetninger om innhold i planen og at detaljregulering skal vedtas før arealet fradeles og overskjøtes. En slik avtale kan gi grunneier mulighet til å påvirke innhold i planen og gi kontroll med hva som skal tillates bygget i sitt nærområde.

Hvorfor kan det være problematisk å fradele et utbyggingsområde før det utarbeides detaljregulering? Kommuneplanens arealdel skal vurderes minst en gang hver valgperiode jf pbl § 10-1 «kommunal planstrategi». Under arbeidet med planstrategien skal kommunen innhente synspunkter fra statlige og regionale organer og fra nabokommuner. Kommunen skal foreta en drøfting av kommunens strategiske valg herunder behov for endringer med hensyn til langsiktig arealbruk. Den kommunale planleggingen skal forholde seg til både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og skal baseres på tilgjengelig kunnskap om utviklingstrekk og ... Politiske føringer vil kunne endres fra en valgperiode til en annen, og generell kunnskap om og holdninger til samfunnsutviklingen er i rask utvikling. Det vil være vanskelig å få tilbakeført et fradelt utbyggingsområde til landbruksdrift. Det kan også stilles spørsmål ved om det faktisk at kommunen har gitt tillatelse til fradeling kan spille inn ved et senere krav om erstatning.

Disse hensynene taler for at fleksibiliteten som plan- og bygningsloven innebærer for kommuneplanens arealdel bør opprettholdes. Plan- og bygningsloven hindrer ikke at byggeområder som har ligget inne i arealdelen i en eller flere valgperioder seinere vedtas tilbakeført til LNF-område. Utlekking av deler av LNF-område til byggeområde vil ofte innebære et potensial for en vesentlig høyere avkastning på det aktuelle arealet for grunneier. Det kan da oppfattes som problematisk å foreslå at et byggeområde skal tilbakeføres til LNF-formål i en senere valgperiode, men slike endringer vil kunne være nødvendig for å ivareta de hensynene som loven fastsetter at er en del av kommunens oppgaver jf § 3-1.

Gjennom detaljregulering blir et område som er avsatt til utbygging i kommuneplanens arealdel gjort utbyggingsklart. Det er ønskelig at utbygging av områdene som er tillatt utbygd i planperioden blir iverksatt i perioden. Dette for å ivareta et variert tilbud av boliger og boligens beliggenhet.

Hvilke fordeler er det ved fradeling før detaljregulering? Noen grunneiere er tydelige på at de ikke selv ønsker å engasjere plankonsulent og gjennomføre regulering. Kan det da anses som en fordel at området deles fra og vil dette sikre at området blir regulert og utbygget i løpet av planperioden?

ASKIM KOMMUNE

Kommuneplanen har lagt til grunn befolkningsvekst og beregnet hvilke arealer som i sum er lagt opp til å dekke et tilstrekkelig, godt og variert boligtilbud i planperioden. Av den grunn er det behov for at arealer slik som det omsøkte reguleres og utbygges og ifølge søkers opplysninger kan dette best gjennomføres dersom arealet fradeles og selges.

Er det å fravike plankravet for fradeling av arealet en vesentlig tilsidesetting av formålet? Plankravet skal bidra til gjennomføring av planlagt utbygging i en planperiode. Dette innebærer at det må gjennomføres regulering, prosjektering og utbygging. Reguleringsplanen legger til rette for utbyggingen. Planprosessen skal ivareta og sikre helhetlige løsninger for området i et samfunnsperspektiv. At et område fradeles og skifter eier før det reguleres anses som en tilsidesetting av plankravet, men vurderes ikke å sette plankravet vesentlig til side.

I Askim er det flere byggeområder for bebyggelse og anlegg i planperioden. Dersom flere søker om dispensasjon fra plankrav for fradeling vil avgjørelsen i denne saken danne presedens. Hvis dette boligområdet kan deles fra uten at det er vedtatt detaljregulering, da må vi behandle kommende søknader på samme måte.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at dispensasjon fra plankravet, for fradeling, kan innvilges. Det bemerkes at det ikke er søkt om å bygge ut området før det inngår i detaljregulering.

Fylkesmannen i Oslo og Viken fraråder dispensasjon mens Østfold Fylkeskommune ikke prioriterer saken grunnet stor saksmengde. Det faktum at det kun er fradeling det søkes dispensasjon for og ikke hele plankravet medfører at rådmannen opprettholder sin vurdering og anbefaler at dispensasjon fra plankrav for fradeling kan innvilges.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:

Askim kommune har tidligere fradelt utbyggingsområder uten at de har vært regulert. Dette er ikke i tråd med gjeldende kommuneplans bestemmelser og var heller ikke i tråd med forrige kommune-plans bestemmelser. Grunneiere kan ha en oppfatning om at den praksisen som har vært ført i Askim kommune er den gjeldende. Rådmannen har et ønske om å forholde seg til fastsatte bestemmelser nå og i framtiden. Fradeling av utbyggingsarealer før det utarbeides detaljregulering må derfor vurderes i en dispensasjonssak. Kun utbyggingsområder som tillates iverksatt i planperioden kan inngå i slik vurdering.

Vurdering av økonomi og organisasjon:

For behandling av dispensasjon som medfører behandling i det faste utvalg for plansaker, innkreves gebyr på kr 11700,- i samsvar med gebyrforskrift 2019..

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel 2018 – 2030.

Vedlegg:

Gbnr 46/1 Kart - dispensasjonssak oversikt

Utsnitt av KP-areal 46-1

Gbnr 46/1 - Tømmeråsveien 139 - Søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom uten detaljregulering for område B21 avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for 2018-2030
Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

ASKIM KOMMUNE

Opplysninger gitt i nabovarsel

Naboliste og kvittering fra posten

Situasjonskart

Gbnr 46/1 - Tømmeråsveien 139 - Uttalelse til dispensasjon fra plankrav for fradeling av utbyggingsområde

Gbnr 46/1 - Uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av utbyggingsområde