



Saksutskrift

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak på Kaja, rundt Gamleveien og Ekornveien, samt østre område på Søråsteigen

Arkivsak-dok. 19/02184-1
Saksbehandler Tone Marit Stensrud

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	22.08.2019	56/19

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 22.08.2019:

Rådmannen justerte innstillingen under behandlingen:

- Ordet «søknadspliktige» strykes
- Nytt kulepunkt 3: Oppføring av frittliggende garasje og uthus

Medlemmene, uten H, fremmet følgende fellesforslag som tillegg til innstillingen:
Avslag på samtykke kan påklages.

Votering:

Rådmannens justerte innstilling med fellesforslaget ble vedtatt 7-2 (H)

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 22.08.2019:

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsler Hovedutvalg for teknikk og miljø nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak på Kaja, rundt Gamleveien og Ekornveien, samt østre område på Søråsteigen. Arealene båndleggingen gjelder for fremgår av vedlagte kart.

Forbudet gjelder følgende tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av frittliggende garasje og uthus
- Oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende boligbygg
- Vesentlig endring av bygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Bruksendring fra bolig til næringsbygg
- Riving av boligbygg
- Vesentlige terrenginngrep

Hver enkelt, berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser settes til 14 dager fra mottak av forhåndsvarselet.

Avslag på samtykke kan påklages.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 28. august 2019

Kim Madsen Pham
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsler Hovedutvalg for teknikk og miljø nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak på Kaja, rundt Gamleveien og Ekornveien, samt østre område på Søråsteigen. Arealene båndleggingen gjelder for fremgår av vedlagte kart.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende boligbygg
- Vesentlig endring av bygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Bruksendring fra bolig til næringsbygg
- Riving av boligbygg
- Vesentlige terrenginngrep

Hver enkelt, berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser settes til 14 dager fra mottak av forhåndsvarselet.

Ås, 12.08.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder Samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Kart som viser aktuelle forbudsområder
2. Plankart for Sentrumsplanen (R-287), revidert 31.05.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Ingen.

Saksbehandler sender vedtaket til:

Samtlige hjemmelshavere innenfor berørte områder.

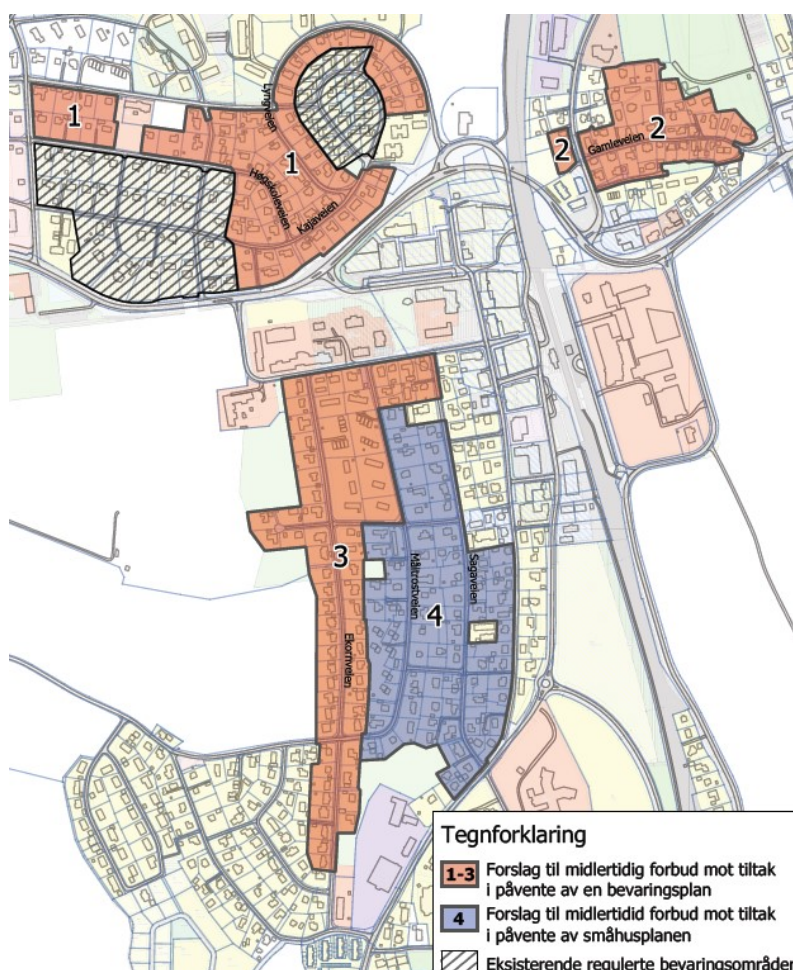
Saksutredning:

Sammendrag:

Områdereguleringsplan for Ås sentralområde (Sentrumsplanen) ligger ute til offentlig ettersyn. I hele planområdet har kommunen innført midlertidig forbud mot tiltak inntil planen er vedtatt. Det forventes at planforslaget vedtas høsten 2019. Et av kunnskapsgrunnlagene som er utarbeidet i forbindelse med Sentrumsplanen, og som er med og danner grunnlag for planforslaget, er en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse). I tre områder - på Kaja, rundt Ekorneveien og Gamleveien (område 1-3) – vurderer kommunen bevaring. På østre område på Søråsteigen (område 4) vurderes noe utvikling. Se figuren under og vedlagte kart (vedlegg 1).

Områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås (Småhusplanen) er det varslet oppstart. Østre del av Søråsteigen (område 4) inngår i begge områdereguleringsplanene. Et av målene med Småhusplanen er å få mer like bestemmelser for sammenlignbare boligområder og samtidig ta vare på områdenes særpreg.

Når Sentrumsplanen vedtas oppheves det midlertidige forbudet. Rådmannen mener derfor at kommunestyret bør vedta et nytt midlertidig forbud, for å få en viss kontroll, inntil det foreligger nye planer for disse områdene. Rådmannen foreslår å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor områdene på Kaja, rundt Gamleveien og Ekorneveien, samt på østre område på Søråsteigen.



Fakta i saken:

Områdereguleringsplanen for Ås sentralområde (Sentrumsplanen) ligger ute til offentlig ettersyn. Ås kommune vedtok 02.11.2017 midlertidig forbud mot tiltak innenfor området for planen. Det vedtatte forbudet mot midlertidige tiltak faller bort når planen vedtas høsten 2019.

I forbindelse med Sentrumsplanen gjennomførte kommunen i 2016 en kulturhistorisk stedsanalyse (DIVE-analyse) som et av flere kunnskapsgrunnlag for planarbeidet. På bakgrunn av DIVE-analysen vurderer kommunen å regulere områder (vist som hensynssoner på plankartet) på Kaja (hele eller deler – H910_13), rundt Gamleveien (H910_14) og Ekornveien (del av H910_15) med tanke på bevaring av områdenes særegne karakter. Se vedlagte plankart for Sentrumsplanen (vedlegg 2).

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtok 24.08.2017 i sak 15/17 å utarbeide en områdereguleringsplan for frittliggende småhusbebyggelse i Ås kommune. Områdereguleringsplanen skal erstatte eldre reguleringsplaner for småhusbebyggelse. I området inngår østre område på Søråsteigen (H910_15), jf. plankart for Sentrumsplanen.

Alle områdene som foreslås omfattet av et midlertidig forbud mot tiltak ligger innenfor området som inngår i Sentrumsplanen. Områdene er i forslaget avsatt til hensynssoner hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatte skal gjelde.

Frem til Sentrumsplanen blir vedtatt vil gjeldende forbud være til hinder for nye tiltak i tråd med gjeldende regulering, men som likevel ikke er ønskelige av hensyn til fremtidig arealdisponering. Når Sentrumsplanen vedtas faller forbudet bort, som nevnt ovenfor. Søknad om tiltak innenfor de aktuelle områdene som fremmes etter dette tidspunktet, vil derfor igjen måtte behandles etter gjeldende reguleringsplaner. Småhusplanen og eventuelle planer for bevaring av enkeltområder legger opp til endringer av arealbruken. Tiltak som er i tråd med gjeldende vedtatte planer vil imidlertid kunne være til hinder for gjennomføring av nevnte planer.

Rettslig grunnlag for forbudet:

For å sikre at nye tiltak ikke skal være til hinder for gjennomføring av planer som er under arbeid eller som planlegges, kan kommunen vedta å innføre midlertidig forbud mot tiltak. I plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1 heter det:

Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan samtykke i at tiltak som er nevnt i første ledd blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.

[]

Kommunen kan med hjemmel i denne bestemmelsen vedta at nærmere bestemte tiltak ikke må igangsettes før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort.

Kommunen kan imidlertid samtykke i at eiendom blir delt eller at tiltak oppføres, hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre gjennomføring av den nye reguleringen. Det vil således være mulig å differensiere hvilke arbeider og tiltak forbudet skal omfatte.

Rådmannen vil utarbeide en egen intern veileder som skal legges til grunn for slike samtykker. Veilederen legger opp til at innkommende søknader kan vurderes løpende etter hvert som det utarbeides føringer i planen som enten tilsier at ulike typer tiltak kan tillates eller bør avslås. Veiledningen legger altså til rette for en viss fleksibilitet i saksbehandlingen.

Et midlertidig forbud mot tiltak medfører en forpliktelse for kommunen til å gjennomføre reguleringen senest innen 4 år. Er ikke reguleringsspørsmålet endelig avgjort innen 4 år, faller forbudet bort, jf. pbl. § 13-2. Dette medfører at planlegging av områdene for frittliggende småhus i Ås kommune og regulering med tanke på bevaring må avgjøres senest innen 4 år. Byggeforsbud etter dette vedtaket vil følgelig falle bort for de enkelte områdene som forbudet omfatter etter hvert som planspørsmålet avgjøres endelig og senest innen 4 år.

Når planspørsmålet for de enkelte områdene er avgjort skal tidligere innsendte dele- og byggesøknader straks tas opp til behandling og avgjørelse. Tiltakshaver behøver ikke søke på nytt.

Kommunen kan i «særlige tilfeller» forlenge fristen. Dette fremgår av pbl. § 13-3. I forarbeidene til bestemmelsen fremgår at det skal helt spesielle grunner til å forlenge fristen ut over 4 år. Ved fristforlengelse kan kommunen eller departementet bestemme at berørte grunneiere skal gis rett til å kreve innløsning av sine eiendommer som om eiendommen, eller den del av eiendommen som berøres av byggeforsbudet, var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse.

Tillatelse til tross for forbud (såkalt samtykke tiltak) skal behandles etter pbl § 13-1, 2. ledd, ikke som dispensasjon etter § 19-2.

Vurdering:

Områdene hvor det er aktuelt å nedlegge forbud mot tiltak er på Kaja, rundt Gamleveien og E Kornveien, samt østre område på Søråsteigen.

Kaja, Gamleveien og E Kornveien

Tiltak innenfor områdene på Kaja, rundt Gamleveien og E Kornveien kan vanskeliggjøre, eller være direkte i strid med formålet bevaring. Rådmannen har foreløpig ikke utarbeidet en prosjektplan for dette planarbeidet.

Østre område på Søråsteigen

Det er mange eldre reguleringsplaner i Ås. Formålet med Småhusplanen er å ivareta eksisterende bokvaliteter i småhusområder, og samtidig tillate noe utvikling der forholdene ligger til rette for det. Målet er å få til en mer enhetlig og forutsigbar behandling av sammenlignbare småhusområder. Tiltak, etter gjeldende reguleringsplan for Søråsteigen (R-18), kan vanskeliggjøre målsettingen med Småhusplanen. Planen er forventet vedtatt i 2020.

Planleggingen vil legge opp til endringer i de aktuelle områdene som nevnt ovenfor. Rådmannen mener derfor det er viktig å båndlegge disse områdene for å få en viss kontroll på utviklingen frem til spørsmålet om regulering er endelig avgjort. Rådmannen vurderer det derfor som nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 i disse områdene.

Eventuelle tillatelser til tiltak i disse områdene bør etter en konkret vurdering la seg kombinere med fremtidsplanene. Tiltak som er uforenlig med planene bør derimot ikke tillates.

Rådmannen foreslår å båndlegge arealene som vist på side 3 i dette dokumentet.

Vurdering av typer tiltak som bør inngå i byggeforbudet

Pbl. § 13-1 gir kommunen mulighet til å forby både oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter) eller tiltak etter pbl. § 1-6. Med tiltak etter § 1-6 første ledd menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep, jf. § 20 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk.

Tiltak som etter pbl. § 20-1 første ledd omfattes av byggesaksbestemmelsene:

- a) oppføring, tilbygging (utvidelse i bredde), påbygging (utvidelse i høyde), underbygging (eks.utgraving av kjeller) eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg
- b) vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a
- c) fasadeendring
- d) bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt i bokstav a
- e) riving av tiltak som nevnt i bokstav a
- f) oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) oppdeling eller sammenføyning av bruksenheter i boliger samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig
- h) oppføring av innhegning mot veg
- i) plassering av skilt- og reklameinnretninger
- j) plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) vesentlig terrenginngrep
- l) anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass
- m) opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova.

Målet med forbudet er hovedsakelig å forhindre deling av eiendommer, oppføring av nye bygninger eller endring av bruk utenfor de rammer som potensielt kan følge av fremtidig reguleringen.

Før kommunen har tatt endelig stilling til den ønskede bevaringen og utviklingen i de ulike delområdene, vil en slik type utbygging kunne få store konsekvenser for områdene.

Da formålet i all hovedsak er å bremse denne typen utvikling frem til nye reguleringsplaner er vedtatt, mener rådmannen det vil være urimelig å nekte alle typer tiltak etter pbl. § 20-1. Rådmannen mener forbudet bør begrenses til å gjelde følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende boligbygg
- Vesentlig endring av bygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Bruksendring fra bolig til næringsbygg
- Riving av boligbygg
- Vesentlige terrenginngrep

Forhåndsvarsling

I medhold av forvaltningsloven § 16 må vedtak om midlertid forbud mot tiltak forhåndsvarsles før vedtak treffes. Berørte hjemmelshavere skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser bør minimum være 14 dager fra mottak av forhåndsvarselet. Rådmannen vil sende varselet til alle hjemmelshavere innenfor de berørte områdene.

Når frist for uttalelser er ute, vil rådmannen forberede en ny sak til Hovedutvalg for teknikk og miljø og Kommunestyret om midlertidig forbud mot tiltak.

Alternativer:

Kommunen kan velge å la forbudet gjelde for *alle* typer tiltak nevnt i pbl. §§ 1-6 og 20-1.

En alternativ innstilling kan da lyde slik:

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsler Hovedutvalg for teknikk og miljø nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak. Båndleggingen gjelder på Kaja, Gamleveien, Ekornveien, samt østre område på Søråsteigen.

Sammen med varselet sendes kart med oversikt over de berørte forbudsområdene.

Forbudet gjelder deling/fradeling/sammenføyning og **alle tiltak etter §§ 1-6 og 20-1, samt andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet.**

Hver enkelt, berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser settes til 14 dager fra mottak av forhåndsvarselet.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen foreslår at HTM varsler nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak på Kaja, Gamleveien, Ekorneveien, samt østre område på Søråsteigen.

Forbudet bør gjelde følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende boligbygg
- Vesentlig endring av bygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Bruksendring fra bolig til næringsbygg
- Riving av boligbygg
- Vesentlige terrenginngrep

Kan vedtaket påklages?

Nei. Dette er en beslutning om å varsle om fremtidig vedtak om midlertidig forbud.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Straks.