



Saksutskrift

Varsel om midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen - Plan R-307

Arkivsak-dok. 18/01491-1
Saksbehandler Silje Raad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	31.05.2018	42/18

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 31.05.2018:

Joar Solberg (Ap) fremmet forslag om tillegg til rådmannens innstilling:

Det er viktig med åpning for dispensasjon for tiltak som ikke er til hinder for den nye planen.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende tillegg til rådmannens innstilling:

Vedtak kan påklages på vanlig måte og skal behandles i HTM.

Håvard Steinsholt(SV) fremmet forslag om nytt punkt 6 i innstillingen:

Forbudet justeres umiddelbart, både når det gjelder berørte eiendommer og forbudte tiltak, når planprosessen er tilstrekkelig avklart.

Votering:

Ap's forslag ble enstemmig vedtatt

FrP's forslag ble enstemmig vedtatt

SV's forslag ble enstemmig vedtatt

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 31.05.2018:

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsler Hovedutvalg for teknikk og miljø nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrernes feriehem og Askehaugåsen, plan R-307. Sammen med varselet sendes kart med oversikt over det berørte forbudsområdet.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårs- eller fritidsboliger
4. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
5. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig
6. Forbudet justeres umiddelbart, både når det gjelder berørte eiendommer og forbudte tiltak, når planprosessen er tilstrekkelig avklart.

7. Det er viktig med åpning for disposisjon for tiltak som ikke er til hinder for den nye planen.
 8. Vedtak kan påklages på vanlig måte og skal behandles i HTM.
-

Saksutskriften bekreftes
Ås, 11.juni 2018

Tonje Kilaas-Roen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av forvaltningsloven § 16 varsler Hovedutvalg for teknikk og miljø nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen, plan R-307. Sammen med varselet sendes kart med oversikt over det berørte forbudsområdet.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårs- eller fritidsboliger
4. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
5. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Hver enkelt berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser settes til 21 virkedager fra mottak av dette varselet.

Ås, 16.05.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Leder for plan og utvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Vedtak HTM, 30.03.2017, Sak 21/17, R-307 Områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehem og Askehaugåsen - Fastsetting av planprogram
2. Saksframlegg HTM, 30.03.2017, Sak 21/17, R-307 Områdereguleringsplan for Tømrrernes Feriehem og Askehaugåsen - Fastsetting av planprogram
3. R-307 Planprogram, datert 10.03.2017
4. Kart over berørt område

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

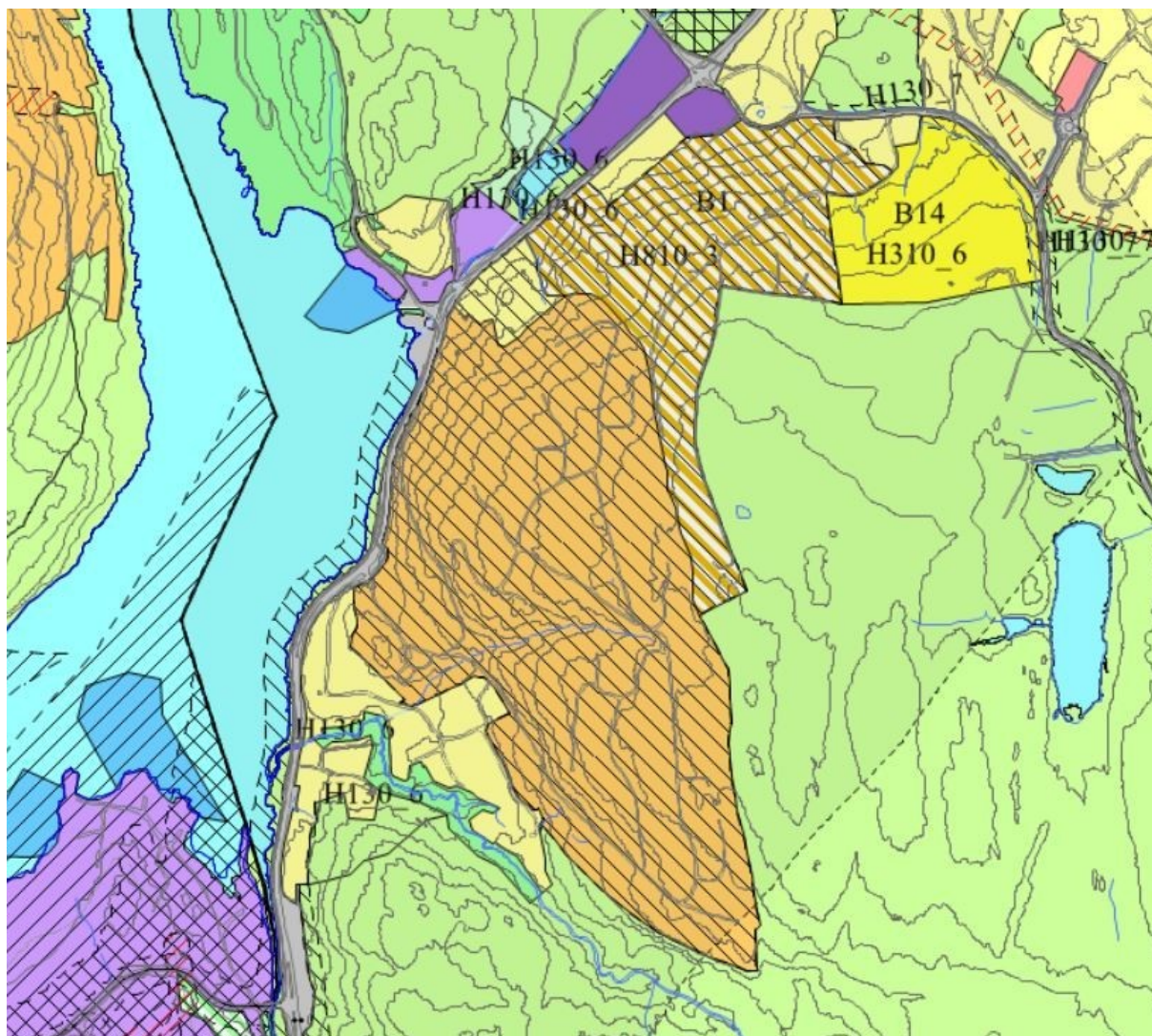
Samtlige berørte hjemmelshavere innenfor planområdet.

Saksutredning:

Sammendrag:

HTM vedtok 30.03.2017 å sette i gang arbeidet med områdereguleringsplan Tømrener feriehjem og Askehaugåsen, plan R-307, se vedlegg.

I påvente av at denne reguleringsplanen skal tre i kraft finner rådmannen det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor det berørte planområdet.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2015-2027 – Berørt planområde

Sakens bakgrunn:

Oppstart av planarbeidet med forslag til planprogram for Tømrener Feriehjem og Askehaugåsen ble varslet offentlige myndigheter og berørte parter den 23.06.2016. Høringsperioden ble avsluttet 20.09.2016.

Planen omfatter området avsatt som hensynssone H810_3 i kommuneplan for Ås 2015-2027, samt arealet B14 disponert til boligformål ved Askehaug gård. Hensynssone H810_3 beskriver en ambisjon om omforming av området fra fritidsbebyggelse til boliger med helårsbruk med krav om felles planlegging.

HTM fastsatte planprogram for Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen den 30.03.2017.

Vedtaket lød som følger:

1. *«I henhold til plan- og bygningslovens § 12-9 fastsetter Hovedutvalg for teknikk- og miljø planprogram for Tømrrernes Feriehem og Askehaugåsen, datert 10.03.2017, med følgende endring:*
 - *Planarbeidet skal avklare fremtidig arealbruk for Bæk gård og arealer i tilknytning til gården.*
 - *Planarbeidet skal utrede og legge føringer for bygningsvolumer og bygningstyper som forholder seg positivt til eksisterende bebyggelse i nærheten.*
 - *Planarbeidet må utrede, vise og legge føringer for at visuelle forhold ivaretas i forhold til nærområdene og i forhold til fjordlandskapet.*
 - *Askehaugåsen er en betydelig del av arealreserven til boligformål i Nordby, og HTM er innstilt på å vurdere å fravike boligprogrammet dersom det fremlegges gode planer og løsninger for området.*
 - *En stenging av Bekkveien vil føre til en vesentlig økning av trafikken i Askehaugveien og Toveien, noe som absolutt ikke er ønskelig. HTM ser ikke en stenging av Bekkveien som en forutsetning for planarbeidet.*
 - *Det bør utredes om områdereguleringsplanen bør legge opp til at de enkelte delområder kan reguleres separat, men samtidig slik at det ikke kan søkes bruksendring fra fritidshus til bolig uten at det enkelte delområde er regulert til bolig og nødvendig infrastruktur sikret.*
 - *Før delområder kan reguleres må områdereguleringen være gjennomført og nødvendig overordnet infrastruktur sikret.*
2. *Det legges opp til utarbeidelse av områdereguleringsplan med krav om detaljregulering for felter med foreslått ny bebyggelse.»*

Planarbeidet skal bidra til å legge til rette for utvikling av et godt og attraktivt boligområde i Ås kommune.

Plan R-307 skal sikre at flest mulig eksisterende fritidsboliger kan bruksendres til boliger for å sikre en forsvarlig områdeutvikling. Videre er formålet å utvikle gården Bæk/Tømrrernes feriehem på en bærekraftig måte og sikre en realistisk gjennomføring ved å legge til rette for nye boliger.

Området skal utvikles med nye boligtyper og ulike botilbud samt ivareta bruken av de eksisterende hyttene på en god måte samtidig som området endres.

Viktige naturkvaliteter skal sikres og vei- og VA-løsninger skal utvikles i tråd med realistiske stedlige muligheter. Målet er at flest mulig veier skal kunne overtas av kommunen etter utbedring.

Utfordringer knyttet til dagens situasjon:

Ås kommunes bygningsmyndighet mottar stadig henvendelser fra utbyggere som ønsker å drøfte muligheter for tiltak innenfor det berørte planområdet.

Området er i dag uregulert og dekkes derfor av kommuneplanens bestemmelser om bolig- og fritidsbebyggelse i § 18 og 19. I tillegg dekkes arealene stedvis av

hensynssone H810_3 med krav om felles planlegging. Felt B14 Askehaug gård dekkes også av hensynssone H310_6 med krav om utredning av risiko for kvikkleireskred. Dersom bygge- eller delesøknader fremmes i disse områdene i dag, vil de måtte behandles etter gjeldende vedtatte bestemmelser. Det er ikke nedlagt bygge- eller deleforbud i området i dag.

Innenfor dette planområdet er det lagt opp til endringer av arealbruken, som igjen medfører at tiltak som er i tråd med kommuneplanbestemmelser vil kunne være til hinder for gjennomføring av områdereguleringsplanens intensjoner.

Hjemmelsgrunnlag:

For å sikre at nye tiltak ikke skal være til hinder for gjennomføring av planer som er under arbeid, kan kommunen vedta å innføre midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven § 13-1. I bestemmelsen 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.

Gjelder den påtenkte planen areal for omforming og fornyelse med hensynssone for særlige samarbeids- eller eierformer, jf. §§ 11-8 bokstav e og 12-6, kan kommunen også bestemme at grunneier eller rettighetshaver ikke uten samtykke fra kommunen kan råde rettslig over eiendom på en måte som kan vanskeliggjøre eller fordyre gjennomføringen av planen. Kommunen skal la slikt vedtak tinglyse på de berørte eiendommer.»

I medhold av plan- og bygningslovens § 13-1 kan altså kommunen bestemme at tiltak etter loven ikke kan igangsettes før reguleringsspørsmålet er endelig avgjort. Det samme gjelder andre tiltak som vil kunne vanskeliggjøre planleggingen eller gjennomføringen av planen.

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.

Søknad om samtykke til bygge- eller deletiltak til tross for et slikt forbud skal vurderes løpende etter hvert som det utarbeides føringer i planen som enten tilsier at ulike typer tiltak kan tillates eller bør avslås. Hver sak skal vurderes konkret, og kommunen skal utvise en viss fleksibilitet i saksbehandlingen.

Et bygge- og deleforbud er midlertidig og legger dermed en forpliktelse på kommunen til å gjennomføre reguleringen. Er ikke reguleringsspørsmålet endelig avgjort innen 4 år, faller forbudet bort, jf. pbl. § 13-2. Tidligere innsendte dele- og byggesøknader skal da tas opp til ny behandling. Når områdereguleringsplan Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen er endelig vedtatt, kan de tiltak som ble avslått i båndleggingsperioden men som er i tråd med den nye reguleringsplanen kunne søkes på nytt.

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen, jf. pbl. § 13-3. 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 byggeforbudet, var blitt regulert til offentlig trafikkområde, friområde, fellesområde eller område angitt til omforming og fornyelse.

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

Rådmannens vurdering av forbudsområdet:

Planprogrammet for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen legger opp til at området skal få utnytte sitt fulle potensiale. Flest mulig eksisterende fritidsboliger skal få mulighet til å bruksendres til helårsboligformål, forutsatt at tekniske forhold og eiendommen for øvrig ligger til rette for dette.

Samtidig som det skal gis mulighet for helårsboligtransformasjoner skal også noen hytteområder forbli avsatt til fritidsboligformål. I tillegg skal ubebygde områder utvikles til nye boligområder. Hovedmålsetting med planen er altså å få orden på områdeutviklingen ved at man gir mulighet for at flest mulig kan bruke sin eiendom fra hytter til bolig slik at ulovlig beboelse reduseres og helst avskaffes.

Planen vil følgelig få stor betydning for dagens utvikling, da områdene som dekkes også vil kunne bli gjenstand for endrede bestemmelser om bebyggelse, herunder bygningstyper, utnyttelsesgrad, høyder og utforming. Noen steder vil det bli tillatt med fritidsboligbebyggelse, andre steder ikke.

Områdereguleringsplanen vil legge opp til endringer, og rådmannen vurderer det derfor som nødvendig å legge ned midlertidig forbud mot tiltak etter pbl. § 13-1 i disse områdene. Dette fordi tiltak innenfor disse områdene kan vanskeliggjøre, eller være direkte i strid med det pågående planarbeidet. Rådmannen mener det er viktig å båndlegge disse områdene for å få en viss kontroll på utviklingen frem til områdereguleringsplanen er endelig vedtatt. Dersom det skal tillates tiltak i disse områdene, bør det være en type tiltak som etter en konkret vurdering lar seg kombinere med fremtidsplanene i reguleringen. Tiltak som vil kunne være uforenlig med planen bør derimot ikke tillates.

Rådmannen foreslår derfor at båndleggingssonen skal dekke hele reguleringsområdet for Tømrernes Feriehjem og Askehaugåsen, som vist på side 2.

Vurdering av typer tiltak som bør forbys:

Plan- og bygningsloven § 13-1 gir kommunen mulighet til å forby både oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter) eller tiltak etter § 1-6. Med tiltak etter § 1-6 menes blant annet *oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk*».

Videre supplerer pbl. § 20-1 første ledd med en liste over tiltak som 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 oppføring eller bruksendring av bygninger utenfor de rammer som potensielt kan følge av den fremtidige områdereguleringen. I den forbindelse vises det spesielt til oppføring av fritidsboliger i områder som ønskes utbygget med helårsboliger, eller motsatt. Denne typen tiltak, men også nybygg som ikke er i tråd med ønsket boligkultur i det konkrete området, vurderes som spesielt negativt. Før kommunen har tatt endelig stilling til den ønskede utviklingen i de ulike områdene vil slike typer tiltak kunne få store konsekvenser for den enkeltes eiendoms potensiale.

I tillegg vil også andre tiltak kunne skape utfordringer i realiseringen av områdereguleringsplanen. Her nevnes eksempelvis utvidelse av bolig eller fritidsboliger som får konsekvenser for ønsket utnyttelsesgrad eller plassering.

Da formålet i all hovedsak er å bremse denne typen utvikling frem til områdereguleringsplanen 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:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- og fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårs- og fritidsboliger
4. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
5. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Forhåndsvarsling

I medhold av forvaltningsloven § 16 må midlertid forbud mot tiltak forhåndsvarsles før vedtak treffes. Hver enkelt berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser bør minimum være 14 dager fra mottak av forhåndsvarselet. Rådmannen mener fristen bør utvides til 21 virkedager og vil sende varselet til alle hjemmelshavere innenfor de berørte områdene.

Når frist for uttalelser har gått ut, vil rådmannen forberede en ny sak til HTM og Kommunestyret om midlertidig forbud mot tiltak.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at HTM med hjemmel i fvl. § 16 varsler nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen, plan R-307. Sammen med varselet sendes kart med oversikt over det berørte forbudsområdet.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

1. Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføyning av tomter)
2. Oppføring av nye frittliggende helårs- eller fritidsboliger
3. Oppføring av tilbygg til eksisterende helårs- eller fritidsboliger
4. Bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig
5. Bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig

Hver enkelt berørt hjemmelshaver skal før vedtak treffes få mulighet til å uttale seg. Frist for uttalelser settes til 21 virkedager fra mottak av dette varselet.

Kan vedtaket påklages?

Dette er kun et varsel om fremtidig vedtak om midlertidig forbud, og det kan således ikke påklages.

Alternativ innstilling 1:

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 innenfor området Tømrrernes feriehem og Askehaugåsen, plan R-307. Sammen med varselet sendes kart med oversikt over det berørte forbudsområdet.

Forbudet gjelder deling/fradeling/sammenføyning og **alle tiltak etter § 1-6 jf. § 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.

Alternativ innstilling 2:

Hovedutvalg for teknikk og miljø ser ikke behovet for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor området Tømrernes feriehem og Askehaugåsen, plan R-307.

Innstillingen avvises