



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 22/2350-16
Saksbehandler Ole Tom Ørnevik

Blakstadheia Terrasse - mindre reguleringsendring

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	27.02.2024	24/6

Formannskapet har behandlet saken i møte 27.02.2024 sak 24/6

Møtebehandling

Habilitet

Oddvar Østreim (FrP) og Lars Marius Nilsen (Ap) stilte spørsmål om sin habilitet i saken. Et enstemmig formannskap erklærte begge inhabile, jf forvaltningsloven § 6 andre ledd. Roar Sønnik Larsen trådte inn for Lars Marius Nilsen, ingen møtte for Oddvar Østreim.

Tilleggsforslag fra Stian Omdalsmoen (FrP):

Utbygger pålegges å gjøre kompenserende tiltak, som foreslått av velforeningen. Det kan for eksempel være utbedring av lekeplass, speil i kryss eller lignende.

Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt med 6 stemmer.

Tilleggsforslaget falt med 1 stemme mot 5 stemmer.

Stian Omdalsmoen (FrP) stemte for.

De som stemte mot var: Svein Kåre Mjølhus (K), John Magne Bjerga (Uavh.), Roar Sønnik Larsen (Ap), Ingunn Fjærbu Roppestad (KrF), Inger-Lene Håland (Ap).

Formannskapets vedtak

Formannskapet i Froland gir tillatelse til omsøkte reguleringsendring av Blakstadheia Terrasse planid. 147R1MVE1 vedtatt 06.05.2014, slik at tomt 12 endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og delfelt BF2 reduseres da tomt 12 gjøres om til eget delfelt BK4. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 2 ledd.

Formannskapet i Froland finner endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen.

Formannskapet i Froland mener det er en fordel å foreta reguleringsendring for å kunne tillate noe fortetning innenfor planområde for å utnytte den eksisterende, opparbeidet infrastrukturen i området, og for å få en progresjon i utbyggingsområdet. Ulempen naboene

påpeker i form av liten forutsigbar utbygging og økt trafikkbelastning på adkomstveien, økt belegg på lekeplasser anser formannskapet å være betydelig mindre enn fordelen.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Blakstadheia Terrasse - mindre reguleringsendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Formannskapet i Froland gir tillatelse til omsøkte reguleringsendring av Blakstadheia Terrasse planid. 147R1MVE1 vedtatt 06.05.2014, slik at tomt 12 endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og delfelt BF2 reduseres da tomt 12 gjøres om til eget delfelt BK4. Tillatelsen gis med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 12-14 2 ledd.

Formannskapet i Froland finner endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, og vil ikke gå utover hoveddrammene i planen.

Formannskapet i Froland mener det er en fordel å foreta reguleringsendring for å kunne tillate noe fortetning innenfor planområde for å utnytte den eksisterende, opparbeidet infrastrukturen i området, og for å få en progresjon i utbyggingsområdet. Ulempen naboene påpeker i form av liten forutsigbar utbygging og økt trafikkbelastning på adkomstveien, økt belegg på lekeplasser anser formannskapet å være betydelig mindre enn fordelen.

Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages.

Vedlegg

- Søknad om mindre endring av detaljplan
- Kvittering for nabovarsel
- Planbeskrivelse
- Innspill Rugdeveien Velforening
- Innspill Statsforvalteren i Agder
- Merknader
- Uttalelse Agder Fylkeskommune
- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Barn og unges representants uttalelse - reguleringsplan
- Uttalelse fra trafikksikkerhetsutvalget Rugdeveien 36

Sammendrag

Det ble søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å tillate oppføring av 4 mannsbolig på regulert tomannsbolig-tomt. Til tross for at det forelå naboprotest på søknaden innvilget Froland kommune v/administrasjonen dispensasjonen. Naboene klaget på vedtaket og formannskapet opprettholdt vedtaket og sendte det over til statsforvalteren.

Statsforvalteren omgjorde kommunens vedtak slik at det ikke ble gitt dispensasjon. Statsforvalteren mente at det var kun økonomiske fordeler for utbygger ved å dispensere. Det kunne ikke vektlegges at kommunens bygningsmasse var en overvekt av eneboliger og befolkningssammensetning var overvekt av enslige, enslige par osv.

Utbygger sender inn forslag til reguleringsendring jf. 12-14. Naboene protesterer på nytt. Utbygger har ikke møtekommet motparten og det er heller ikke foreslått avbøtende tiltak. Det er dermed samme interessekonflikt som ved dispensasjonssaken, bare med den forskjellen at sektormyndighetene har uttalt at foreslått endring ikke vil berøre nasjonale eller regionale interesser og at kommunens egne politiske utvalg ikke har innvendinger til planforslaget.

Administrasjonen viser til formannskapetets vedtak i dispensasjonssøknaden og kan ikke se at det finnes nye momenter som skulle tilsa at formannskapet skulle fatte annen avgjørelse nå. Kommunedirektøren stiller seg lojalt opp om formannskapetets tidligere beslutning og fremmer forslag om å godkjenne forslaget til reguleringsendring slik som omsøkt.

Bakgrunn (Fakta)

Den 20.04.2023 søkte RDH utvikling AS om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å kunne oppføre 4 mannsbolig på en tomt regulert for tomannsbolig.

Naboene protesterte mot søknaden og begrunnet protesten med at en dispensasjon fra regulert tomannsbolig til 4 mannsbolig vil bety ekstra belastning på infrastrukturen da i hovedsak vegnettet (Trafikk) og lekeplassen.

RDH utvikling AS mente at en økning med 2 boenheter utover det som er hjemlet i gjeldende reguleringsplan ikke gir nevneverdig mer belastning på infrastrukturen, og i hvert fall ikke på veg eller lekeplass. De oppgir som fordel ved å dispensere var at kommunen hadde en overvekt av eneboliger innenfor kommunen og dårlig tilbud til innbyggere som etterspurte mindre boenheter.

Administrasjonen gav på delegert ansvar dispensasjon fra reguleringsplanen og byggetillatelse for oppføring av 4 mannsbolig den 13.07.2023. Søkers begrunnelse om at Froland kommune hadde behov for flere mindre boenheter på boligmarkedet ble vurdert som en fordel. Naboens protest på at omsøkte tiltak ville medføre økt belastning på infrastrukturen ble vurdert som mindre ulempe.

Berørte naboer klaget på vedtaket av 13.07.2023. De mente at grep for å endre på tilbudet på boligmarkedet måtte hjemles i overordnende planer f.eks. kommuneplanen og måtte tas med i planarbeidet med detaljplanlegging. De mener at omsøkte dispensasjon ikke utgjør endring i boligmarkedet i kommunen og kun har økonomisk betydning for tiltakshaver.

Søker bemerker klagen med å gjenta at den ekstra belastningen på infrastrukturen ved å tillate en 4 – mannsbolig kontra regulert tomannsbolig, vil være ubetydelig. De gjentar fordelene ved å kunne etterkomme boligetterterspørselen i kommunen. De viser også til at utførelsen av boligen er igangsatt og leveranser av byggeelementer er bestilt og kontrakter med kjøpere er undertegnet.

Saken var oppe til formannskapsmøte den 29.08.2023 der formannskapet i sak PS 23/17 mente at det ikke forelå nye momenter i saken som skulle tilsier at vedtaket av 13.07.2023 må omgjøres og de sendte saken over til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren omgjør kommunens vedtak i deres brev av 01.12.2023. Det gis ikke dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for oppføring av 4-mannsbolig. Statsforvalteren fant at det ikke forelå en klar overvekt av hensyn som talte for å innvilge dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Fordelene ved slik dispensasjon var ikke klart større enn ulempene, og et av de to kumulative vilkårene for å kunne innvilge dispensasjon var dermed ikke oppfylt.

Den 28.12.2023 gjør velforeningen kommunen oppmerksom på at byggingen av 4-mannsboligen er igangsatt og ber kommunen om å stanse arbeidet.

Tiltakshaver opplyste at han holder på med å utrede søknad om mindre reguleringsendring som kommunen vil motta i nær fremtid. Han viser til at 4-mannsboligen er igangsatt og at det

kun gjenstår mindre arbeid for å få tettet bygget og få sikret bygget mot bygg skader. Stillas som er rundt bygget kan da fjernes. Han ber om en aksept for å fullføre dette arbeidet. Dersom den nært forestående søknaden om mindre reguleringsendring ikke bli godtatt, står han ansvarlig for å tilbakeføre bygget til tomannsbolig jf. Gjeldende reguleringsplan.

Froland kommune v/administrasjonen har gitt slik aksept.

Rugdeveien Velforening sender inn den 29.12.2023 innspill til varslede mindre vesentlig endring for Blakstadheia Terrasse, planid. 147R1MVE1 vedtatt 06.05.2014, varselet datert 06.12.2023. De mener at varslede mindre reguleringsendring ikke kan behandles etter denne begrensede planprosessen, men forutsetter at det blir full planprosess som følge av at Velet og berørte naboer protesterer på varslat.

De viser til kommunens samfunnsdel og utfordringen kommunen har som følge av aldrende befolkning og lavinntektsfamilier. De mener at å stykke tomannsboligen opp til 4-mannsbolig vil gjøre boenhetene såpass små at de ikke er egnet for aldrende befolkning og lavinntektsfamilier.

De påpeker at boenhetene i 2 etasje på omsøkte bygg ikke vil oppnå universell utforming. Ved at opprettholde tomannsbolig vil begge boenhetene ha en første etasje som er universelt utformet, men 2 etasje kan anvendes av øvrige funksjonsfriske familiemedlemmer.

De viser til den etterspørselen etter arbeidskraft som forventes å komme som følge av etableringen av Morrows og påfølgende boligetterterspørsel som vil komme i etterkant. De viser til at nabokommunene ikke har boligreserver til å dekke etterspørselen og at den forventede innvandringen til regionen vil vende seg mot Froland for å etablere seg der. De mener at Froland bør legge til rette slik at man kan ha botilbud til småbarnsfamilier.

De spør om når man overstiger antallet boenheter som er regulert innenfor gjeldendeplan, vi det da være tilstrekkelig vannforsyning og slokkevann til alle.

De viser til kommuneplanens arealstrategi om at det skal legges til rette for etablering av boligområder med ulike, varierende boligtyper, og mener at man på Blakstadheia Terrasse kun får eneboliger og veldige små boenheter. På den måten får man ikke dekket boligtyper i mellomstikket.

De mener at veikrysset fra fylkesveien og inn til boligfeltet er uoversiktlig og at lekearealet inne på boligfeltet er for lite til det antall boenheter som er etablert der.

De mener at oppdeling av boenheter til flere og mindre boenheter gjør boenhetene uegnet for barn og unge og mener dette strider mot rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. De viser at gjeldende reguleringsplan legger opp til variert boligtyper, men at disse er kolonisert, slik at de minste boenhetene ligger i nærhet av vei og støy, mens eneboligene er lagt ut på sideveiarmlen i et område mer i ro. Oppdeling av boenheter vil ødelegge denne koloniseringen. Det er noen felles parkeringsplasser inne på feltet og ved å legge til rette for oppdeling av boenheter vil trafikken og behovet for flere parkeringsplasser øke.

Ved å bryte gjeldende plans kolonisering av boligtyper vil boligområdet bli mer blandet av små boenheter, mellomstore boenheter og eneboliger, og dette mener de er rotete og byr på vanskeligheter for f.eks. utrykningskjøretøyer å finne fram. De stiller spørsmål om omsøkte tomt er stor til alle fasiliteter til boenhetene og til å dekke uteareal for en 4-mannsbolig.

Ved å tillate flere boenheter på tomta forutsetter de at mer av utearealet får tett dekke og det vil bli mer overvann som må ledes bort. Overvann fra området ledes i dag til fordrøyningsmagasin og de vet ikke om fordrøyningsmagasinet har kapasitet til dette.

Busstilbudet i området tilsier ikke til at området blir mindre bilbasert, selv om det legges opp til mindre boenheter.

Den 09.01.2024 mottar kommunen uttalelse fra fylkeskommunen. Agder fylkeskommune vurderer planendringen ikke vil ha regionale interesser som vil bli berørt.

Den 11.01.2024 mottar Froland kommune søknad om mindre endring av gjeldende plan Blakstadheia Terrasse planid.147R1MVE1 fremmet av Alph Arkitekter på vegne av utbygger RDH utvikling. Endringen er at tomt 12 endres fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og delfelt BF2 reduseres da tomt 12 gjøres om til eget delfelt BK4. Det er gjort endringer i reguleringsbestemmelsene som hjemler konsentrert småhusbebyggelse for tomt 12/delfelt BK4. Etter varslet planoppstart og innkommende innspill, er det ikke foretatt noen endringer da alle innspillene er vurdert og er enten ivaretatt eller funnet mindre betydning.

Alph Arkitekter oppgir at forutsigbarhet i en reguleringsplan ikke er ensbetydende at reguleringsplanen ikke kan endres, så fremt det er foretatt en grundig og faglig vurdering av de eventuelle konsekvensene planendringen kan medføre.

De viser til at fortetning av plan er i tråd med nasjonal transportplan sine retningslinjer om samordning rundt etablerte kollektivakser og fortetning i etablerte boligområder. De viser til at kollektivtilbudet er brukerstyrt slik at kollektivtilbudet vil bli større ettersom etterspørselen økes. Det er eksisterende anlegg av gang- og sykkelveg i området og som oppfordres brukt i nasjonal transportplan.

De viser til at gjeldende reguleringsplan har gjennomgått en omfattende planprosess og at regulert lekeplass på 125 m² i tillegg til 1600 m² regulert friområde er funnet tilfredsstillende for omsøkte boligområde. Da er det ikke tatt med ca. 5600 m² avsatt til grønnstruktur i planen. Det påpekes at store deler av planområde grenser til uregulert LNF-område, som kan anvendes til turområde.

Barn og unges interesser anser de som ivaretatt i gjeldende reguleringsplan og forholdet vil ikke endre seg som følge av foreslått reguleringsendring.

Det vil bli samme antall boliger med inngang fra bakkeplan og dermed er universelt utformet.

Trafikkmengden inn til boligfeltet er vanskelig å forutse hva blir, fordi våre forflyttingsbehov er så individuelt. Et mye brukt anslag er en årsdøgnstrafikk ÅDT på 4-6 bevegelser pr. boenhet. Denne trafikkøkning mener de er i en slik størrelsesorden som man må påregne i et boligområde.

Problemene med overvann henger sammen med at areal som tidligere hadde naturlig drenering, blir lagt et tett dekke over og vannet må ledes unaturlig vekk. Innenfor planområde er det planlagt overvannshåndtering og planendringen medfører ikke til noe mer tett dekke enn det som ligger i opprinnelige plan.

Omsøkte planendring er det lagt opp til at parkeringen skal skje på egen tomt.

Planområdet har tilfredsstillende slokkevann og brannvannkapasitet iht. tekniske forskrifter.

Veganlegget er prosjektert etter Froland kommunes vegnormal.

Administrasjonen har bedt om en uttalelse fra trafikksikkerhetsutvalget og fra barn og unges representant.

Trafikksikkerhetsutvalget melder at så lenge reguleringsplanen er fulgt er det vanskeleg å se at trafikk-sikkerheten blir vesentleg endret med 2 ekstra boenheter.

Barn- og unges representant synes også at belastninga denne endringa medfører for den regulerte og etablerte leikeplassen, ser hun på som svært liten.

Vurderinger

Regulant har varslet sektormyndigheter og alle berørte naboer om foreslått planendring. Forslaget er ikke annonsert, men administrasjonen finner det unødvendig da administrasjonen ikke kan se at det er andre med interesse i saken som skulle vært varslet.

Administrasjonen har underrett kommunens trafikksikkerhetsutvalg og kommunens barn og unges representant, for å få medvirkning i saken.

Det som skiller et forslag til planendring kontra søknad om dispensasjon, er at å fremme et forslag til planendring legger mer opp til medvirkning enn det en søknad om dispensasjon gjør. Og en innvilget planendring er av mer varighet mens en dispensasjon kan være midlertidig og kan på et senere tidspunkt frafalles.

Dersom det oppstår interessekonflikt og man i planprosessen til et forslag til planendring, ikke finner en minnelig løsning eller avbøtende tiltak som gjør det enklere for motparten å akseptere forslaget til planendring, så blir behandlingen en avveining mellom fordeler og ulemper tilsvarende behandlingen av en søknad om dispensasjon.

Interessekonflikten er tilsvarende slik den forelår ved behandlingen av dispensasjonssøknaden. Klagemomentene bærer preg av at man leter etter begrunnelse. Administrasjonen mistenker at kanskje den egentlige grunnen for klage er at man frykter at beboere av disse små boenheterne blir kortvarig eierforhold som følge av at det er en foreløpig investering inntil man har økonomi til å kjøpe større og/eller bedre bolig, eller at man skifter sivil status. Det stadige eierskifte medfører, på folkemunn gjennomferdsels bolig, og man får lite stabilitet og de ulempene som dette medfølger i boligområde. Man kan forstå slik bekymring, men det er en hypotese og som man ikke kan vektlegge.

Utbyggers argument om at han med forslaget til planendring hvor det legges til rette for ytterligere 2 boenheter dermed avhjelper kommunens samfunnsproblem med at boligmassen (overvekt av eneboliger) ikke er i samsvar med befolkningen (flest enslige, par uten barn, enslige forsørgere med barn) er syl tynn. For å få bot på dette samfunnsproblemet må til en omfattende planlegging på kommuneplannivå og påfølgende reguleringsplaner av nye utbyggingsområder.

Det er uheldig med planendring av en såpass fersk reguleringsplan som Blakstadheia terrasse, fordi det skaper dårlig forutsigbarhet. Boligmarkedet endres/svinger raskere nå enn det gjorde tidligere. At gjeldende reguleringsplan ikke har truffet på øyeblikkets boliggetterspørsel, medfører ikke at tomta og tomannsbolig innenfor et nært tidspunkt vil kunne samsvare med boliggetterspørselen og bli solgt.

Varslet forslaget til planendring til sektormyndighetene har avdekket at forslaget til planendring ikke vil berøre nasjonal eller regional interesse. Det at formannskapet ved tidligere behandlingen gav dispensasjon, og at andre politiske utvalg i kommunen ikke finner at det berører deres interesser, lander kommunedirektøren på å fremme forslag om å innvilge omsøkte planendring.

Kommuneplanens føringer

Slagord:

- Enkelt og nært

Verdier:

- Åpenhet
- Respekt
- Redelighet

Mål:

- God helse og livskvalitet
- God utdanning
- Bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Arbeid som vektlegges:

- Vekst og økonomiske bærekraft
- Levekår, likestilling, inkludering og mangfold
- Klima og miljø

Driftsmessige konsekvenser

Ingen.

Alternative løsninger

Alle. Forslaget kan avvises. Forslaget kan sendes i retur for ytterligere bearbeiding. Forslaget kan vedtas med spesifiserte endringer.

Konklusjon

Kommunedirektøren fremmer forslag til formannskapet om å vedta planforslaget.

7. mars 2024