



Utvalgssak

| Utvalg | Utvalgssak | Møtedato |
|--|---|------------|
| Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø | | 27.08.2019 |
| Kommunestyret | | 29.08.2019 |
| Utsendte vedlegg | | |
| 1 | Avklaring av planinitiativ - reguleringsplan for Grimsrød Gård | |
| 2 | Gjeldende reguleringsplan med utsnitt av plankart | |
| 3 | Planinitiativ, datert 301017 | |
| 4 | Interne uttalelser - samlet | |
| 5 | Kommunens tilbakemelding på planinitiativ, datert 301117 | |
| 6 | Referat fra oppstartmøte 081217 | |
| 7 | Beslutning om å stanse planinitiativ, datert 191217 | |
| 8 | Krav om at beslutning forelegges kommunestyret, datert 17.01.18 | |
| 9 | Intensjonsavtale 30.5.2002 | |
| 10 | Avtale 20.8.2019 | |
| 11 | Planinitiativ 19.6.2019 | |
| 12 | Innspill fra Landbruksmyndigheten | |

Avklaring av planinitiativ - Reguleringsplan for Grimsrød Gård

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Kommunen mottatt 30.10.2017 et planinitiativ for omregulering av deler av «Reguleringsplan for Grimsrød Gård». Etter en intern høringsrunde besluttet administrasjonen etter en samlet vurdering å stoppe planinitiativet. Forslagsstiller krevde å få denne beslutningen forelagt kommunestyret til endelig avgjørelse.

Kommunestyret fattet i møte 22.3.2018 (sak 2018/22) følgende vedtak:

Jfr. plan- og bygningslovens § 12-8 stoppes planinitiativ datert 30.10.2017 for endring av del av «Reguleringsplan for Grimsrød Gård.» Framtidig utnyttelse av dette området må avklares i rulleringen av kommuneplanens arealdel, og evt. omregulering til boligformål kan ikke startes opp før en slik avklaring foreligger.

Grunneier/Initiativtaker har etter dette vedtaket hatt møter med rådmann og kommunalsjef. Rådmannen har i disse møtene blitt klar over at det foreligger en privatrettslig intensjonsavtale datert 30.5.2002 mellom kommunen og grunneier for området (se vedlegg 9). Det er uenighet mellom partene om dette er

en avtale eller en intensjonsavtale. Rådmannen vurderer at denne intensjonsavtalen vil kunne innebærer et innløsningskrav dersom grunneier ikke får anledning til å starte detaljregulering av området. Rådmannen ønsker derfor at vedtaket om å stoppe planinitiativet oppheves og at det gis anledning til å sette i gang detaljreguleringsarbeid.

20.8.2019 ble det inngått en avtale i forhold til den opprinnelige intensjonsavtalen. Hensikten med denne avtalen er å ivareta kommunens rett til å overta området som er regulert til offentlig formål-skole (OP1 i kommuneplanen) på gnr. 68 bnr. 89, selv om grunneier gis tillatelse til å starte opp detaljregulering av områder regulert til utbyggingsområde UB (BA1 i kommuneplanen).

Planavdelingen kan ikke se at det har kommet nye planfaglige momenter i saken og mener derfor at vedtaket om å stoppe planinitiativet i påvente av rullering av kommuneplanens arealdel bør opprettholdes. Rådmannen mener at en fortsatt stopp av planinitiativet vil kunne føre til en kostbar innløsningsplikt av utbyggingsområde UB (BA1 i kommuneplanen). Han anbefaler etter en samlet vurdering, for å redusere økonomisk risiko, å oppheve vedtaket om å stoppe planinitiativet og la forslagsstiller gjenoppta planarbeidet.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret opphever vedtak i sak 2018/22 fattet i kommunestyremøte 22.3.2018. Administrasjonen bes om å gjenoppta reguleringsplanprosessen i henhold til planinitiativ datert 19.6.2019 for endring av del av «Reguleringsplan for Grimsrød Gård.»

Saksutredning:

Bakgrunn

Kommunen mottatt 30.10.2017 et planinitiativ for omregulering av deler av «Reguleringsplan for Grimsrød Gård». Det var ønske om omregulering av arealer avsatt til utbyggingsformål og offentlig tjenesteyting (skole). Arealene skulle omdisponeres til boligformål med underformål blokkbebyggelse i kombinasjon med eneboligtomter og konsentrert småhusbebyggelse. Planinitiativet ble fremmet av Ingeniørfirma Knobel AS på vegne av grunneier Elisabeth Montelius.

Planinitiativet ble rutinemessig sendt på en intern høring i relevante etater. Med bakgrunn i de uttalelsene som kom inn ble forslagsstiller anbefalt å ikke gå videre med planarbeidet. Forslagsstiller ønsket likevel et oppstartmøte for planarbeidet, og dette ble avholdt i desember 2017. Etter møtet besluttet administrasjonen å stoppe planinitiativet, jfr. plan- og bygningslovens § 12-8. Forslagsstiller krevde å få denne beslutningen forelagt kommunestyret til endelig avgjørelse.

Kommunestyret fattet i møte 22.3.2018 (sak 2018/22) følgende vedtak:

Jfr. plan- og bygningslovens § 12-8 stoppes planinitiativ datert 30.10.2017 for endring av del av «Reguleringsplan for Grimsrød Gård.» Framtidig utnyttelse av dette området må avklares i rulleringen av kommuneplanens arealdel, og evt. omregulering til boligformål kan ikke startes opp før en slik avklaring foreligger.

Grunneier/Initiativtaker har i løpet av våren og sommer 2019 hatt møter med rådmann og kommunalsjef for å få opphevet kommunestyrets vedtak og starte detaljreguleringsarbeid for det aktuelle området. Rådmannen har i disse møtene blitt klar over at det foreligger en privatrettslig intensjonsavtale datert 30.5.2002 mellom kommunen og grunneier for området (se vedlegg 9). Det er uenighet mellom partene om dette er en avtale eller en intensjonsavtale. Rådmannen vurderer at denne intensjonsavtalen vil kunne innebærer et innløsningskrav dersom grunneier ikke får anledning til å starte detaljregulering av området. Rådmannen ønsker derfor at vedtaket om å stoppe planinitiativet oppheves og at det gis anledning til å sette i gang detaljreguleringsarbeid. 20.8.2019 ble det inngått en avtale i forhold til den opprinnelige intensjonsavtalen. Hensikten med denne avtalen er å ivareta kommunens rett til å overta området som er regulert til offentlig formål-skole (OP1 i kommuneplanen) på gnr. 68 bnr. 89, selv om grunneier gis tillatelse til å starte opp detaljregulering av områder regulert til utbyggingsområde UB

(BA1 i kommuneplanen). Rådmannen ønsker derfor at vedtaket om å stoppe planinitiativet oppheves og at forslagsstiller gis anledning til å sette i gang detaljreguleringsarbeid.

Forslagsstiller sendte 26.6.2019 inn et nytt planinitiativ datert 19.6.2019. Avgrensningen av området er redusert til å omfatte utbyggingsområde UB i reguleringsplanen. Område regulert til offentlig formål – Skole er tatt ut. Området er i dag et jordbruksareal. Avdeling for Miljø og landbruk påpeker verdien av dette som fulldyrket jordbruksareal og fraråder omdisponering av området.

Planavdelingens kan ikke se at det har kommet nye planfaglige momenter i saken og mener derfor at vedtaket om å stoppe planinitiativet i påvente av rullering av kommuneplanens arealdel bør opprettholdes. Grunnlaget for å stoppe planinitiativet er det samme som ved forrige behandling og er gjentatt nedenfor:

Plan- og bygningslovens § 12-8 gir kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ før, under og etter oppstartmøtet. Noe av hensikten med denne bestemmelsen er å redusere unødig ressursbruk både hos forslagsstiller og kommunen. Avgjørelsen skal være basert på et forsvarlig planfaglig eller planpolitisk skjønn. Administrasjonen fattet følgende beslutning i saken som ble meddelt forslagsstiller i brev datert 19.12.2017:

- **Jfr. plan- og bygningslovens § 12-8 har administrasjonen besluttet at planinitiativet for dette planarbeidet stoppes. Begrunnelsen for beslutningen framgår nedenfor.**
- **Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.**

Begrunnelse for beslutningen om å stoppe planinitiativet:

Arealet som gjennom planinitiativet ønskes omregulert og tilrettelagt for boligutbygging inngår i «Reguleringsplan for Grimsrød Gård» vedtatt 24.04.2003 (se vedlegg 1). De aktuelle delfeltene er der regulert til *offentlige formål skole*, og *utbyggingsområde med krav om bebyggelsesplan* (delfelt UB). Det framgår av planens bestemmelser at det i delfeltet for offentlig formål skole tillates oppført skolebygninger med tilhørende anlegg. Videre at delfelt UB primært skal nyttes til offentlig formål, at næring, industri, kontor eller forretning ikke er aktuelle formål i UB, og at endelig fastsettelse av bruk og formål for UB skal gjøres gjennom utarbeidelsen av en bebyggelsesplan (detaljregulering). I hht. gjeldende reguleringsplan har man således ikke et rettslig krav på å få bygge ut disse delfeltene med boliger. Hvor vidt boligformål kan tillates innenfor området UB, der intensjonen ved vedtak av planen primært har vært utbygging til offentlig formål, må avgjøres gjennom planfaglige og planpolitiske vurderinger i en detaljregulering.

Kommunen står nå foran arbeidet med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Dette arbeidet skal startes opp inneværende halvår. Når man ser hen til dette arbeidet kan ikke en omregulering av disse delfeltene innenfor reguleringsplanen for Grimsrød Gård starte nå. Sentralt i rulleringen av kommuneplanens arealdel blir en vurdering av framtidige utbyggingsområder sett i forhold til fylkesplanen for Østfold (Østfold mot 2050) som bl.a. angir maksimale framtidige utbyggingsarealer for kommunene i et 40-års perspektiv. For Halden kommunes del medfører dette at framtidige utbyggingsarealer må reduseres noe sammenlignet med det man disponerer i dag gjennom gjeldende arealplaner. Formannskapet har gitt følgende føringer for dette arbeidet i sitt møte 28.04.2016 (sak PS 2016/56): «*Sentrumsnære byggeområder/områder prioriteres. Reduksjon bør fortrinnsvis skje i randsona. Også eventuell innveksling mot nye arealer skal hovedsakelig foretas i randsonen.*» Beslutninger rundt disse arealdisponeringene må bygge på en samlet og likeverdig vurdering av alle de framtidige utbyggingsområdene. Dersom man nå, rett før disse områdene skal vurderes i kommuneplanrulleringen, åpner for omregulering til boligformål i dette ene området foregriper man denne planfaglige vurderingen, og gir dette området en annen behandling enn andre framtidige utbyggingsområder.

Konklusjon

Rådmannen mener at en fortsatt stopp av planinitiativet vil kunne føre til en kostbar innløsningsplikt av utbyggingsområde UB (BA1 i kommuneplanen). Han anbefaler etter en samlet vurdering, for å redusere økonomisk risiko, å oppheve vedtaket om å stoppe planinitiativet, og la forslagsstiller gjenoppta planarbeidet.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:

Ulf Ellingsen