

Saksprotokoll i Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø - 27.08.2019

Behandling:

Heidi Raude (V) fremmet forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 innvilges søknad datert 21.09.2018 om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Låby» for fradeling av parsell til boligformål fra eiendommen gnr/bnr 061/1043 – Likollveien 9.

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og miljø finner etter en samlet vurdering at hensynet bak formålet i planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Det anses også at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon til fradeling.

Begrunnelse:

Fortetting er i tråd med sentrale føringer og kommuneplanens arealdel. Det vises i denne sammenheng også til vurdering i vedtak fattet av Fylkesmannen i Østfold i brev datert 25.02.2015, som bl.a. peker på at statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer jfr. pbl § 19-2 fjerde ledd. I tillegg til dette kommer fordelene for søker.

Av betydning for saken er at Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø tidligere har gitt dispensasjon fra den aktuelle reguleringsplan, for fradeling av parsell til bolig, ved vedtak av 18.06.2014. Vedtaket ble påklaget av berørte naboer. Ved vedtak av 25.02.2015 stadfestet Fylkesmannen i Østfold kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon. Hensynet til likebehandling tilsier dermed at det bør gis dispensasjon også i denne saken.

Tomten det søkes om fradeling fra er på ca 1900m² og vil etter en fradeling utgjøre to tomter på hhv 980m² og 907m². Det vil fortsatt være rikelig med lys og luft rundt bebyggelsen i området, slik intensjonen med gjeldende plan må antas å være. Til sammenlikning ble de to tomtene i saken nevnt over på hhv 650 og 720 m² og både Fylkesmannen i Østfold og Hovedutvalget fant den gang at størrelsene var tilstrekkelige. Fylkesmannen skriver videre at «I kommuneplanen er det i § 15 bokstav a bestemt at tomter som er avsatt til eneboliger ikke skal være under 600m². I samme bestemmelse er tillat grad av utnyttning satt til 30% BYA. Vi legger til grunn at når kommunen har fastsatt slike krav i kommuneplanen, er det vurdert at disse i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for lys og luft mellom bebyggelsen»

Hensynet bak tomteinndelingen i plankartet blir således ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelen med at den regionale føringen om fortetting kan oppfylles ved en dispensasjon skal etter loven tillegges særlig vekt, jf pbl § 19-2 fjerde ledd.

Hovedutvalget har også foretatt en befaring på tomta den 27.08.2019

Vurdering av ulempene

Det er noen områder som trekkes fram som ulemper i saken: Eika, adkomst, strøkskarakteren og beskaffenhet

Den aktuelle eika er allerede tillatt felt ved miljø og landbruks vurdering av 24.08.2017 og dette vedtaket ble senere opprettholdt da fylkesmannen ba om at det ble vurdert.

Vegmyndighetene har godkjent adkomsten til huset (brev av 25.05.2011)

Det vises i avslaget til Rapporten «Fortettingsstrategier» (Asplan Viak 01.02.2019) som ikke har vært oppe til politisk behandling, men som vil bli benyttet som et dokument i

arbeidet med nye reguleringsplaner. Det er trukket fram som et argument for at det er en forskjell i de to sakene (Fradeling av Likollveien 9 og Likollveien 16) fordi denne vurderingen ikke forelå i 2014. Det gjorde den for øvrig heller ikke da søknaden om dispensasjon i denne saken vi nå behandler, men på grunn av at søker ikke fikk svar på søknaden sin før det var gått 17 uker ble denne vurderingen tatt inn som et argument mot fradeling. Jeg mener også at rapporten ikke kan brukes som viktig argument i saken før den har blitt behandlet politisk.

Om man likevel ønsker å følge anbefalingene i denne rapporten så ser man at den nye tomte som er foreslått, og huset som er tenkt bygget der, vil føye seg inn som en naturlig forlengelse av rekken med boliger som ligger på den bakre rekken av hus med adresse Låbyveien og denne er ikke vurdert som spesielt verneverdig i fagrapporten det vises til. Huset vil heller ikke være synlig fra Likollveien, derfor vil det ikke gå utover strøkskarakteren i Likollveien. Det er bare fordi den nye tomte har adresse Likollveien at den blir vurdert annerledes enn de andre tomtene som ligger ved siden av med adresse Låbyveien

Når det gjelder merknader knyttet til beskaffenheten og hellingen på tomten, så ligger denne innenfor forholdet 1:4, som i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er fastsatt som grense for etablering av boligbebyggelse (jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 15 bokstav a).

Øvrige merknader handler om ting som ikke er aktuelle før en byggesak skal behandles.

Øivind Holt (MDG) fremmet rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 avslås søknad datert 21.09.2018 om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Låby» (G-538) for fradeling av parsell til boligformål fra eiendommen gnr/bnr 061/0143 – Likollveien 9.

Ved votering ble forslaget fra Raude satt opp mot rådmannens innstilling. Rådmannens innstilling fikk 4 stemmer (MDG, AP) og falt. Forslaget fra Raude fikk 5 stemmer (H, SP, V) og ble vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19 innvilges søknad datert 21.09.2018 om dispensasjon fra «Reguleringsplan for Låby» for fradeling av parsell til boligformål fra eiendommen gnr/bnr 061/1043 – Likollveien 9.

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk og iljø finner etter en samlet vurdering at hensynet bak formålet i planen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Det anses også at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon til fradeling.

Begrunnelse:

Fortetting er i tråd med sentrale føringer og kommuneplanens arealdel. Det vises i denne sammenheng også til vurdering i vedtak fattet av Fylkesmannen i Østfold i brev datert 25.02.2015, som bl.a. peker på at statlige og regionale mål og rammer skal tillegges særlig vekt ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer jfr. pbl § 19-2 fjerde ledd. I tillegg til dette kommer fordelene for søker.

Av betydning for saken er at Hovedutvalget for plan, teknisk, landbruk og miljø tidligere har gitt dispensasjon fra den aktuelle reguleringsplan, for fradeling av parsell til bolig, ved vedtak av 18.06.2014. Vedtaket ble påklaget av berørte naboer. Ved vedtak av 25.02.2015 stadfestet Fylkesmannen i Østfold kommunens vedtak om å innvilge dispensasjon. Hensynet til likebehandling tilsier dermed at det bør gis dispensasjon også i denne saken.

Tomten det søkes om fradeling fra er på ca 1900m² og vil etter en fradeling utgjøre to tomter på hhv 980m² og 907m². Det vil fortsatt være rikelig med lys og luft rundt bebyggelsen i området, slik intensjonen med gjeldende plan må antas å være. Til sammenlikning ble de to tomtene i saken nevnt over på hhv 650 og 720 m² og både Fylkesmannen i Østfold og Hovedutvalget fant den gang at størrelsene var tilstrekkelige. Fylkesmannen skriver videre at «I kommuneplanen er det i § 15 bokstav a bestemt at tomter som er avsatt til eneboliger ikke skal være under 600m². I samme bestemmelse er tillat grad av utnytting satt til 30% BYA. Vi legger til grunn at når kommunen har fastsatt slike krav i kommuneplanen, er det vurdert at disse i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for lys og luft mellom bebyggelsen»

Hensynet bak tomteinndelingen i plankartet blir således ikke vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Fordelen med at den regionale føringen om fortetting kan oppfylles ved en dispensasjon skal etter loven tillegges særlig vekt, jf pbl § 19-2 fjerde ledd.

Hovedutvalget har også foretatt en befarings på tomta den 27.08.2019

Vurdering av ulemper

Det er noen områder som trekkes fram som ulemper i saken: Eika, adkomst, strøkskarakteren og beskaffenhet

Den aktuelle eika er allerede tillatt felt ved miljø og landbruks vurdering av 24.08.2017 og dette vedtaket ble senere opprettholdt da fylkesmannen ba om at det ble vurdert.

Vegmyndighetene har godkjent adkomsten til huset (brev av 25.05.2011)

Det vises i avslaget til Rapporten «Fortettingsstrategier» (Asplan Viak 01.02.2019) som ikke har vært oppe til politisk behandling, men som vil bli benyttet som et dokument i arbeidet med nye reguleringsplaner. Det er trukket fram som et argument for at det er en forskjell i de to sakene (Fradeling av Likollveien 9 og Likollveien 16) fordi denne vurderingen ikke forelå i 2014. Det gjorde den for øvrig heller ikke da søknaden om dispensasjon i denne saken vi nå behandler, men på grunn av at søker ikke fikk svar på søknaden sin før det var gått 17 uker ble denne vurderingen tatt inn som et argument mot fradeling. Jeg mener også at rapporten ikke kan brukes som viktig argument i saken før den har blitt behandlet politisk.

Om man likevel ønsker å følge anbefalingene i denne rapporten så ser man at den nye tomta som er foreslått, og huset som er tenkt bygget der, vil føye seg inn som en naturlig forlengelse av rekken med boliger som ligger på den bakre rekken av hus med adresse Låbyveien og denne er ikke vurdert som spesielt verneverdig i fagrapporten det vises til. Huset vil heller ikke være synlig fra Likollveien, derfor vil det ikke gå utover strøkskarakteren i Likollveien. Det er bare fordi den nye tomta har adresse Likollveien at den blir vurdert annerledes enn de andre tomtene som ligger ved siden av med adresse Låbyveien

Når det gjelder merknader knyttet til beskaffenheten og hellingen på tomten, så ligger denne innenfor forholdet 1:4, som i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er fastsatt som grense for etablering av boligbebyggelse (jf. bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 15 bokstav a).

Øvrige merknader handler om ting som ikke er aktuelle før en byggesak skal behandles.