

Saknr.: 2013/905

Arkivkode: 141

Saksbehandler: Jens Langkaas

Utvalgsaknr.:	Utvalg:	Møtedato:
32/17	Formannskapet	12.06.2017
46/17	Kommunestyret	19.06.2017

Mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027

Dokumenter som er vedlagt:

- Innsendte merknader
 - o Akershus fylkeskommune
 - o Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen
 - o Bygg og messesystemer AS
 - o Statens vegvesen

Dokumenter som ikke er vedlagt:

- Varsel om oppstart av arbeid med endringer av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027
- Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027
- Planbeskrivelse til kommuneplanens arealdel 2015-2027
- Øvrige saksdokumenter

RÅDMANNENS INNSTILLING:

1. Mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 11-17, med følgende endringer:

a. Ny ordlyd i bestemmelse 2.7 – Byggegrense til vann- avløps- og overvannsanlegg

«Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkens ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.»

b. Ny ordlyd i tabell i bestemmelse 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal

«

<i>Boligtype*</i>	<i>MUA</i>
<i>Enebolig</i>	<i>250 m²</i>
<i>Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>200 m²</i>
<i>Konsentrert småhusbebyggelse</i>	<i>100 m²</i>
<i>Blokk- og terrassert bebyggelse</i>	<i>50 m²</i>
<i>Sekundærleilighet</i>	<i>30 m²</i>

**Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.»*

c. Ny ordlyd i bestemmelse 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

«For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- *Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.*
- *Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.*
- *Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegyulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.*
- *Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.»*

d. Ny ordlyd i bestemmelse 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder

«I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- *Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.*
- *Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelte tomt.*

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.»

e. Ny ordlyd i bestemmelse 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendring

«Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis dispensasjon til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om oppføring av én ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygd med én boenhet, i de ulike bruksendingsområdene i denne kommuneplan:

<i>Område</i>	<i>Ant. fritidsboliger som kan brukes til én boenhet</i>	<i>Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges med én boenhet</i>
<i>Andersrud</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<i>Bakken/Setra</i>	<i>14</i>	<i>2</i>
<i>Myra</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
<i>Haraldstadkroken</i>	<i>11</i>	<i>1</i>
<i>Brattli</i>	<i>12</i>	<i>2</i>

»

2. Vedtatte endringer innarbeides i «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027» og i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.

Saksprotokoll for Formannskapet - 12.06.2017

Behandling:

Votering: Mot rådmannens innstilling: 2 stemmer (2H)
For rådmannens innstilling: 7 stemmer (2AP, 1SP, 1KRF, 1MDG, 2FRP)

FORMANNSKAPETS INNSTILLING:

3. Mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 11-17, med følgende endringer:

- a. Ny ordlyd i bestemmelse 2.7 – Byggegrense til vann- avløps- og overvannsanlegg

«Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkens ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.»

- b. Ny ordlyd i tabell i bestemmelse 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal

«

<i>Boligtype*</i>	<i>MUA</i>
<i>Enebolig</i>	<i>250 m²</i>
<i>Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>200 m²</i>
<i>Konsentrert småhusbebyggelse</i>	<i>100 m²</i>
<i>Blokk- og terrassert bebyggelse</i>	<i>50 m²</i>
<i>Sekundærleilighet</i>	<i>30 m²</i>

**Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnyttning.»*

c. Ny ordlyd i bestemmelse 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

«For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.*
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.*
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.*
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.»*

d. Ny ordlyd i bestemmelse 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder

«I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.*
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelte tomt.*

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.»

e. Ny ordlyd i bestemmelse 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendring

«Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis dispensasjon til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om oppføring av én ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygd med én boenhet, i de ulike bruksendingsområdene i denne kommuneplan:

<i>Område</i>	<i>Ant. fritidsboliger som kan bruksendres til én boenhet</i>	<i>Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges med én</i>

		<i>boenhet</i>
<i>Andersrud</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<i>Bakken/Setra</i>	<i>14</i>	<i>2</i>
<i>Myra</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
<i>Haraldstadkroken</i>	<i>11</i>	<i>1</i>
<i>Brattli</i>	<i>12</i>	<i>2</i>

»

- 4. Vedtatte endringer innarbeides i «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027» og i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.**

Saksprotokoll for Kommunestyret - 19.06.2017

Behandling:

Jostein Årre H, fremmet at saken sendes tilbake til administrasjonen.

Votering:

Saken sendes tilbake til administrasjonen for: 11 stemmer (6H, 5FRP)
 mot: 15 stemmer (8AP, 4SP, 1SV, 1KRF, 1V)

Dag Bjerke FRP, fremmet nytt pkt. 4.4:

Området Bakken/Setra beholder bestemmelser fra gammel kommuneplan.

Dispensasjon i pkt. 4.4. i nye bestemmelser endres til tillatelse.

Øystein Slette A, fremmet tillegg til pkt.4.4etter:

Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2.

Votering:

Rådmannens innstilling pkt. 1, a, b, c og d - enstemmig vedtatt

Pkt. E – endring av ordlyd i pkt. 4.4. – enstemmig vedtatt

Området Bakken/Setra:

for 11 stemmer (6H, 5FRP)

mot 15 stemmer (8AP, 4SP, 1SV, 1KRF, 1V)

Fremmet forslag til tillegg i pkt. 4.4 – enstemmig vedtatt

Pkt. 2. Enstemmig vedtatt

VEDTAK:

1. Mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 vedtas i medhold av plan- og bygningsloven § 11-17, med følgende endringer:

a. Ny ordlyd i bestemmelse 2.7 – Byggegrense til vann- avløps- og overvannsanlegg

«Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og de private vannverkens ledningsnett skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.»

b. Ny ordlyd i tabell i bestemmelse 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal

«

<i>Boligtype*</i>	<i>MUA</i>
<i>Enebolig</i>	<i>250 m²</i>
<i>Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse</i>	<i>200 m²</i>
<i>Konsentrert småhusbebyggelse</i>	<i>100 m²</i>
<i>Blokk- og terrassert bebyggelse</i>	<i>50 m²</i>
<i>Sekundærleilighet</i>	<i>30 m²</i>

**Boligtypene over defineres i gjeldende veileder for grad av utnytting.»*

c. Ny ordlyd i bestemmelse 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

«For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.*
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.*
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.*
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.»*

d. Ny ordlyd i bestemmelse 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder

«I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.*
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for verken gjenværende eller fradelt tomt.*

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.»

e. Ny ordlyd i bestemmelse 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendring

«Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis tillatelse til bruksendring fra fritidsbolig til én boenhet og bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. Hvis det søkes om bruksendring fra fritidsbolig eller oppføring av ny boenhet skal dette gjøres etter bestemmelser under kapittel 3.1 og 3.2. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny boenhet kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til én boenhet, og følgende antall fradelte, ubebygde tomter tillates bebygde med én boenhet, i de ulike bruksendringsområdene i denne kommuneplan:

<i>Område</i>	<i>Ant. fritidsboliger som kan brukes til én boenhet</i>	<i>Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bygges med én boenhet</i>
<i>Andersrud</i>	<i>4</i>	<i>3</i>
<i>Bakken/Setra</i>	<i>14</i>	<i>2</i>
<i>Myra</i>	<i>12</i>	<i>0</i>
<i>Haraldstadkroken</i>	<i>11</i>	<i>1</i>
<i>Brattli</i>	<i>12</i>	<i>2</i>

»

- 2. Vedtatte endringer innarbeides i «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027» og i planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel.**

Protokolltilførsel:

Enebakk Høyre og Enebakk FRP er særdeles skuffet over at flertallet i Kommunestyret ikke ønsker å få klarhet i spørsmålet rundt kapasitet på vann og kloakk for nevnte områder i saken.

SAKSUTREDNING:

Sammendrag

Det foreslås i denne sak mindre endring av følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027:

- 2.7 – Byggegrense til vann-, avløps-, og overvannsanlegg
- 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal (MUA)
- 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle uregulerte områder
- 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder
- 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendringer

Varsel om oppstart av arbeid med mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 ble kunngjort 20. april 2017 med frist for eventuelle merknader 11. mai 2017. Det ble mottatt fire merknader.

Begrunnelse for endringsforslagene kan leses under «Vurderinger og begrunnelse.»

Bakgrunn

Denne saken blir fremmet som oppfølging av politisk sak om midlertidig forbud mot tiltak i bruksendringsområdene (LNF-områder med spredt boligbebyggelse, bestemmelse 4.4 til kommuneplanens arealdel). Det ble ikke vedtatt midlertidig forbud mot tiltak (sak 12/17 i formannskapetets møte 20.03.17), men det ble behandlet en egen sak i formannskapet (sak 18/17) og kommunestyret (sak 38/17). Følgende vedtak ble fattet i kommunestyret 15.05.17:

«Mindre endring av kommuneplanens bestemmelser fremmes som egen sak til politisk behandling. Resultatet av gjennomført høring innarbeides i saken.»

Saksopplysninger

Det foreslås i denne sak mindre endring av følgende bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027:

- 2.7 – Byggegrense til vann-, avløps-, og overvannsanlegg
- 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal (MUA)
- 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle uregulerte områder
- 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder
- 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendringer

Plan- og bygningsloven § 11-17. Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel
«For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9.»

Følgende står om mindre endring av kommuneplan i veileder til kommuneplanens arealdel:
«En mindre endring kan foretas gjennom enklere saksbehandling og vedtaksmyndigheten kan delegeres. For mindre endringer gjelder forvaltningslovens bestemmelser om saksbehandling og vedtak, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.»

(https://www.regjeringen.no/contentassets/18987b252b8948588c8323a1328d9cf3/kommuneplanens_arealdel.pdf)

I lovkommentar til plandelen i plan- og bygningsloven står blant annet følgende om § 11-17:
«Det kan være aktuelt å foreta mindre endringer av kommuneplanens arealdel utenom større planrevisjoner. Dette kan f.eks. være arrondering av formålsgrenser, justering av linjeføringer for infrastrukturprosjekt, eller endringer av utbyggingsformål. Bestemmelsen åpner for at kommunestyret kan delegerer myndighet til å vedta slike endringer enten til annet kommunalt organ eller administrasjonen i samsvar med kommunelovens regler. Slike

endringer kan ikke skje før berørte myndigheter har hatt anledning til å uttale seg. I dette ligger det at endringen ikke må komme i strid med nasjonale eller viktige regionale hensyn som ellers ville medført innsigelse mot planen. Dersom berørte myndigheter er mot en slik endringen, må planendringen behandles som en ordinær planendring. Forvaltningslovens regler om at saken skal være tilstrekkelig opplyst før vedtak fattes, gjelder.»

(https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/lovkommentar-til-plandelen-i/-kapittel-11-kommuneplan/-11-17-endring-og-oppheving-av-kommunepl/id556781/)

Det ble gjennom vedtak av kommunal planstrategi for Enebakk kommune 2016-2019 vedtatt at kommuneplanen ikke skal rulleres i kommunestyreperioden. En mindre endring etter plan- og bygningsloven § 11-17 tilsvarer ingen rullering av kommuneplanen og en prosess for mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel går derfor ikke på tvers av vedtaket fra 24.10.16. Ved en rullering av kommuneplanens arealdel ville man for eksempel vurdert nye bestemmelser, fjerning av bestemmelser, nye utbyggingsområder m.m. Dette er ikke aktuelt som mindre endringer. I dette tilfellet er det kun aktuelt med mindre justeringer/presiseringer av gjeldende bestemmelser som er utformet på en for lite presis måte.

Etter et eventuelt vedtak av de foreslått endringene vil disse innarbeides i gjeldende bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2015-2027. Planbeskrivelsen vil også bli oppdatert med et kapittel som beskriver de mindre endringene og vurderinger og begrunnelse for disse.

Forslag til endringer

Under er bestemmelsene som foreslås endret gjengitt med tekst som foreslås lagt til markert i grønt, mens tekst som foreslås fjernet er markert i rødt med overstreking. Begrunnelse for endringsforslagene er omtalt i kapittelet «Vurdering og begrunnelse.»

2.7 Byggegrense til offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg (Pbl § 11-9, nr. 5)

Offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg og **de private vannverkens ledningsnett** skal ikke overbygges. Byggegrense til anlegg skal være minimum 4 meter.

3.1.1 Minste uteoppholdsareal (Pbl § 11-9, nr. 5)

Det stilles følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet:

Boligtype*	MUA
Enebolig	250 m ²
Tomannsbolig og annen frittliggende småhusbebyggelse	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	100 m ²
Blokk- og terrassert bebyggelse	50 m ²
Sekundærleilighet	30 m ²

*Boligtypene over defineres ~~if~~ i gjeldende veileder for grad av utnytting.

Kravene gjelder ved oppføring av nye boenheter og ved regulering av områder som omfatter boligformål.

Følgende inngår i beregning av MUA:

- ubebygd areal på bakkeplan.
- ikke overbygd terrasse som er mindre enn en halv meter over bakken, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Det kan gjøres unntak for større takterrasser.

Snu-, parkerings- og kjøreareal medregnes ikke i MUA.

Arealet bør være sammenhengende, enten på egen eiendom eller på fellesareal. Maksimalt 40% av uteoppholdsarealet kan bestå av harde flater. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy og annen miljøbelastning (jf. Byggteknisk forskrift, § 8-4).

3.2.1 Krav til boligbygging i alle uregulerte områder

For all boligbygging og deling i uregulerte områder gjelder følgende:

- Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) er 30%. Gjelder også gjenværende, opprinnelig eiendom.
- Dette beregnes ut fra tomtas nettoareal og inkluderer parkeringsareal.
- Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på garasje er 4,5 meter, målt fra garasjiegulv. Andre høydekrav kan fastsettes i områder hvor høyder på omkringliggende bebyggelse tilsier dette.
- Tilkobling til offentlig vann- og avløpsnett og de private vannverkens ledningsnett, og atkomst skal være godkjent, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4.

3.3.2 Uregulerte nåværende boligområder (Pbl § 11-9, nr. 5)

I øvrige områder definert som nåværende boligområder i kommuneplan, men som ikke er regulert kreves det ikke reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1 hvis kravene under oppfylles:

- Omsøkt tiltak omfatter maksimalt to nye boenheter.
- Hvis størrelse på eiendom ikke overstiger 1 daa for enebolig eller 1,5 daa for to boenheter ved fradeling for verken gjenværende eller fradelt tomt.

Utforming av boliger med tilhørende tomt i disse områdene skal følge krav i bestemmelsene under kapittel 3.1 og 3.2.

4.4 LNF-områder med mulighet for bruksendring (Pbl § 11-7, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor LNF-områdene med formål «LNF-areal for spredt boligbebyggelse» kan det gis **tillatelse dispensasjon** til bruksendring fra fritidsbolig til **bolig én boenhet** og bygging av **én boenhet** på allerede fradelte, **ubebygde** tomter. Hvis det søkes om oppføring av **nye bygninger for beboelse én ny boenhet** skal dette gjøres etter bestemmelser **under kapittel 3.1 og 3.2**. Det skal stilles krav til riving av eksisterende fritidsbolig før ferdigattest på ny **bolig boenhet** kan gis. Det tillates ikke fradeling av nye tomter.

Følgende antall fritidsboliger tillates bruksendret til **bolig én boenhet**, og følgende antall **fradelte, ubebygde tomter tillates bebygde med én boenhet**, i de ulike bruksendingsområdene i denne kommuneplan:

Område	Ant. bruksendringer fritidsboliger som kan brukendres til én boenhet	Ant. fradelte, ubebygde tomter som kan bebygges med én boenhet
Andersrud	4	3
Bakken/Setra	14	2
Myra	12	0
Haraldstadkroken	11	1
Brattli	12	2

Varsel om oppstart/Innkomne merknader

Varsel om oppstart av arbeid med mindre endring av bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2015-2027 ble kunngjort 20. april 2017 med frist for eventuelle merknader 11. mai 2017. Det ble mottatt fire merknader, og alle er vedlagt i sin helhet.

En eventuell klage på forslag til mindre endring fra berørt myndighet ville medført at mindre endring ikke kunne ha blitt gjennomført. Det vil si at sak i stedet måtte ha blitt behandlet som en ordinær planendring/ordinær planprosess. Klage fra andre berørte har ikke samme konsekvens, og behandling som mindre endring kan gjennomføres uavhengig av en slik klage.

Merknad/kommentar	Rådmannens kommentar
<u>Akershus fylkeskommune,</u> <u>21.04.17:</u> Ingen konkrete innspill, men er positive til at kommunen presiserer bestemmelsene for å unngå misforståelser og feiltolkninger.	Akershus fylkeskommune er positive til endringsforslagene.
<u>Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen,</u> <u>28.04.17:</u> Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen merknader.	Fylkesmannens miljøvernavdeling har ingen innvendinger til endringsforslagene.

<p><u>Bygg og messesystemer AS,</u> <u>05.05.17:</u> Viser innledningsvis til konkret byggesak i Setraveien og beskriver deres oppfattelse av saksbehandlingen i den saken.</p> <p>De mener at bestemmelse 4.4 kan tolkes til at man kan bruksendre fra fritidsbolig til flere boenheter.</p> <p>Viser til diverse bestemmelser i plan- og bygningsloven, som de mener støttet oppunder deres sak for at søknad skal godkjennes (se merknad som vedlegg).</p> <p>Er videre ikke enig i endringsforslaget for bestemmelse 4.4, og mener at kommunen møter en uønsket søknad med forslag til omregulering.</p> <p>Se for øvrig merknad i sin helhet som vedlegg til denne sak.</p>	<p>Byggesøknaden er en egen prosess og kommenteres ikke direkte i denne sammenheng.</p> <p>Rådmannen mener tiltaket er i strid med bestemmelsene i kommuneplanen og intensjonen bak disse, og det er bakgrunnen for at det fremmes sak med forslag om blant annet å presisere denne bestemmelsen. Rådmannen er uenig i Bygg og messesystemers tolkning av gjeldende bestemmelse (at det kan bruksendres til flere boenheter), men foreslår å presisere bestemmelse 4.4 for å unngå tilsvarende situasjoner i framtiden. Under kap. 'Vurderinger og begrunnelse' er det listet opp flere punkter som rådmannen mener tilsier at administrasjonens tolkning av bestemmelsens begrensninger er korrekt og hvorfor det er viktig at det heller ikke legges til rette for bruksendring til flere boenheter.</p> <p>Hvis det skal vises til bestemmelser plan- og bygningsloven bør det også henvises til § 11-11, nr 2 som blant annet tydelig sier at spredt bebyggelse kan tillates <u>hvis omfanget angis</u> i arealplanen. Hvis bestemmelsen og begrepet «bolig» skal tolkes slik Bygg- og messesystemer gjør så er ikke bestemmelsen gyldig i henhold til loven (omfang ikke angitt). Hvis bestemmelsen derimot tolkes til at det kan bruksendres til én boenhet så er dette angitt i planbestemmelsen (tabell til bestemmelse 4.4). Rådmannen mener dette er et tydelig signal på hva som er den egentlige hensikten med bestemmelsen, men at den foreslåtte mindre endringen er nødvendig for at det skal komme enda tydeligere fram.</p> <p>Dette dreier seg ikke om en omregulering, men en mindre endring for å presisere det som hele tiden har vært hensikten med bestemmelsen. Rådmannen noterer at Bygg og messesystemer er uenige i dette.</p>
<p><u>Statens vegvesen, 09.05.17:</u> Har ingen innvendinger mot de foreslåtte endringene, og er positive til at bestemmelsene presiseres slik at hensikten</p>	<p>Statens vegvesen er positive til endringsforslagene.</p>

kommer tydelig fram.	
----------------------	--

Er saken vurdert fremlagt for FUN/ELD

Ja, men denne saken er vurdert til å ikke være særlig relevant for disse rådene. Ved ordinær høring av kommuneplan er rådene høringspart.

Klima- og miljømessige forhold

Hvis ikke bestemmelse 4.4 for bruksendingsområdene presiseres i henhold til rådmannens forslag risikerer man økt utbygging i disse områdene. Dette er områder som ligger langt fra skoler, barnehager, organiserte fritidsaktiviteter og butikker/sentrum, og dermed vil beboere i disse områdene i større grad benytte personbil framfor gange og sykkel til daglige gjøremål.

Økonomiske forhold

Hvis ikke bestemmelse 4.4 for bruksendingsområdene presiseres i henhold til rådmannens forslag risikerer man økt utbygging i disse områdene, og dermed økte utgifter til skoleskyss. Alle bruksendingsområdene med unntak av Brattli på Flateby og deler av Haraldstadkroken ligger i en så stor avstand (over 4 km) til skoler at elever her vil ha krav på dette. I tillegg vil mange uansett avstand ha krav på skoleskyss på grunn av farlig skolevei (for eksempel mangel på fortau eller gang- og sykkelvei på skoleveien).

Vann- og avløpsnettet i bruksendingsområdene er ikke dimensjonert for utbygging utover bruksendringer til én boenhet. Hvis det gis tillatelse til høyere utbygging i disse områdene kan kommunen (og vannverkene) måtte utføre oppgradering av nettet, med konsekvens dyrere vann- og avløpsgebyr.

Risikovurdering

I bruksendingsområdene (bestemmelse 4.4) er vann- og avløpsnettet ikke dimensjonert for foretting utover bruksendringer til én boenhet. Nettet ble dimensjonert for at dette er LNF-områder, og ikke utbyggingsområder. Overbelastning av nett kan være en risikofaktor hvis det legges til rette for mer utbygging.

Alternative løsninger

Mulige alternativer er å ikke vedta mindre endring av kommuneplanen eller kun vedta enkelte av endringene.

Hvis det ønskes utført andre mindre endringer bør dette behandles som en egen sak da forslag til endringer må varsles før vedtak. Det er kun justeringer og presiseringer som er aktuelt som mindre endringer. I en mindre endring er det ikke aktuelt med endringer som medfører helt nye bestemmelser eller helt andre krav enn i gjeldende plan.

Andre endringer må behandles som ordinær planendring, men større endringer av kommuneplanen er i utgangspunktet ikke aktuelt da det gjennom vedtak av kommunal planstrategi for Enebakk kommune 2016-2019 ble besluttet at kommuneplanen ikke skal rulleres i inneværende kommunestyreperiode. Dette krever også uansett en mer omfattende prosess og bør i så fall behandles uavhengig av denne saken.

Eventuelle endringer i ordlyd av bestemmelse 4.4 som legger til rette for flere boenheter enn én må konsekvensutredes og sendes ut på ny høring til berørte myndigheter. Et slikt

endringsforslag vil med stor sannsynlighet ikke bli tillatt behandlet som en mindre endring. Ved høring av dette forslaget som del av en endring av kommuneplanen må innsigelser forventes da dette ikke er i tråd med det Fylkesmannen og Statens vegvesen tidligere har akseptert av utbygging i disse områdene.

Hvis flere boenheter ønskes som en mulighet må også de ulike bruksendingsområdenes egnethet for dette vurderes. For eksempel er det lite sannsynlig at Andersrud og Brattli er egnet for dette på grunn av beliggenhet og veistandard. Det anbefales uansett at en slik endring ikke gjøres i denne omgang, men eventuelt vurderes ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Vurderinger og begrunnelse

De foreslåtte mindre endringene av bestemmelser til kommuneplanens arealdel er i denne omgang kun for å presisere og tydeliggjøre hensikten med de aktuelle bestemmelsene. Større endringer som medfører full planprosess anbefales det at avvendes til neste rullering.

Under følger vurderinger og begrunnelse for de foreslåtte endringene:

Bestemmelse 2.7 – Byggegrense til offentlige vann-, avløps- og overvannsanlegg

Bestemmelsen foreslås endret slik at det kommer fram at det er private vannverk i kommunen og at bestemmelsen også skal ivareta vannverkens ledningsnett/infrastruktur.

Bestemmelse 3.1.1 – Minste uteoppholdsareal

Bestemmelsen foreslås presisert ved å legge inn begrepet «frittliggende småhusbebyggelse» i bestemmelsens tilhørende tabell. Ved å utføre denne endringen dekker bestemmelsen krav til uteoppholdsareal også for boligtyper med to eller flere boenheter som ikke defineres som «konsentrert småhusbebyggelse.»

Bestemmelse 3.2.1 – Krav til boligbygging i alle regulerte områder

Det foreslås at det i bestemmelsen presiseres at maksimal utnyttelsesgrad på 30 % BYA også gjelder for opprinnelig eiendom som det fradeles fra, slik at eiendommer som det fradeles fra ikke får høyere utnyttelsesgrad enn nye tomter. Det legges også inn at bestemmelsen gjelder ved deling, slik at eventuelle avvik fra bestemmelsens krav kan fanges opp tidligere i prosessen.

I denne bestemmelsen gjøres det også en presisering i forhold til de private vannverkene, jf. endringsforslag i bestemmelse 2.7.

Bestemmelse 3.3.2 – Uregulerte nåværende boligområder

Bestemmelsen foreslås endret i tråd med hensikten bak bestemmelsen. Det har ikke vært hensikten at bestemmelsen skal benyttes til gjentatte fradelinger fra en eiendom, med to nye boenheter i flere runder. Store eiendommer med et potensiale til flere fradelinger bør reguleres slik at man får en mer helhetlig plan i forhold til utforming av området (f.eks veiløsning/atkomst, trafikksikkerhet og leke-/grøntareal). Det foreslås derfor endringer som

forsøker å begrense disse tilfellene, med maksimal eiendomsstørrelse på 1 daa som gjelder både gjenværende og fradelte tomter.

For øvrig er det igangsatt arbeid med å vurdere eldre reguleringsplaner, i forhold til å vurdere om det kan tillates høyere utnyttelsesgrad m.m.

Bestemmelse 4.4 – LNF-områder med mulighet for bruksendring

Denne bestemmelsen foreslås presisert for å tydeliggjøre at hensikten er og har vært at det ved bruksendringer og bygging på allerede fradelte, ubebygde tomter kun skal tillates én boenhet. Bestemmelsen foreslås dermed justert for å sikre at bruksendringsområdene (LNF-områder med spredt boligbebyggelse) ikke blir fortetningsområder.

Hensikten bak bruksendringsområdene har vært og er kun å gi mulighet til å bruke fritidsboliger til én enkelt boenhet, eller tillate bygging av én boenhet på allerede fradelte, ubebygde tomter. I ordlyd til tilsvarende bestemmelse i tidligere kommuneplan fra 2007 framkommer det tydelig at det kun er én boenhet som tillates pr. tomt/bruksendring. I ny kommuneplan har ordlyden blitt uheldig formulert slik at dette kan mistolkes, ved at det i stedet for 'boenhet' er skrevet 'bolig'.

Samtidig står det i bestemmelsen heller ingenting som indikerer at det legges opp til eller er ønskelig med flere boenheter ved bruksendring i disse områdene. I kommuneplanen er områdene avsatt til LNF-områder med spredt boligbebyggelse slik at det må anses at det i disse områdene ikke er ønskelig med økt fortetting og mange nye boenheter ved bruksendringer og bygging på allerede fradelte tomter.

Den foreslåtte presiseringen er ønskelig i forhold til plan- og bygningsloven § 11-11, nr. 2 hvor det forutsettes at omfang av denne type bebyggelse (i LNF-formål med spredt boligbebyggelse) angis i arealplanen. Hvis begrepet «bolig» i gjeldende bestemmelse skal tolkes til å kunne være mer enn én boenhet er dermed ikke denne bestemmelsen utformet i henhold til kravene i plan- og bygningsloven. Omfang er kun angitt hvis man tolker bestemmelsen til å tillate én boenhet (angitt i tabell til bestemmelse 4.4).

Hvis bestemmelse 4.4. skal tolkes til å kunne tillate mer enn bruksendring til én boenhet er dette ikke i tråd med kommunestyrets vedtak av kommuneplanen (samfunnsdel vedtatt 23.02.15, KST sak 3/15) og boligbyggeprogram (senest vedtatt høst 2016 som del av handlingsprogrammet). Her er det fastsatt 5 % til spredt bebyggelse, hvor bruksendringsområdene/LNF-områder med spredt boligbebyggelse er spesifisert som en del av dette (bruksendringsområdene er utenfor grønn grense/tettstedsavgrensningen på kommuneplankartet). At bruksendringsområdene er definert som spredt bebyggelse er også spesifisert i planbeskrivelsens kapittel 5.8.4. Derfor vil en fortetting i disse områdene gå på tvers av disse tidligere vedtakene, samt regional plan for areal og transport (fortetting av Flateby og Ytre Enebakk) og fylkesmannens forventningsbrev til regional og kommunal planlegging. En slik fortetting er heller ikke i tråd med kommunens høringsuttalelse til Regional plan for areal og transport (KST sak 5/15, 23.02.15, punkt 2) hvor den regionale planens retningslinje for fordeling av utbygging støttes (80 % i prioriterte tettsteder, totalt 20 % i øvrige områder). Fylkesmannens miljøvern avdeling vil ha oversikt over hvor boligene i kommunen bygges, inkludert boliger som bygges utenfor de prioriterte tettstedene. Fortetting/stor utbygging i bruksendringsområdene vil kunne føre til innsigelser på reguleringsplaner utenfor prioriterte tettsteder senere, som kan gå utover videre

utvikling/utbygging i for eksempel Kirkebygda. Det betyr at utbygging i bruksendingsområdene medregnes i de samme 20 % som Kirkebygda.

En utbygging i bruksendingsområdene/LNF-områder med spredt boligbebyggelse utover bruksendring til én boenhet er heller ikke gunstig av følgende årsaker:

- Vann- og avløpsnett er ikke dimensjonert for fortetting utover bruksendringer til én boenhet i bruksendingsområdene. Nettet er dimensjonert for at dette er LNF-områder, og ikke utbyggingsområder. En fortetting i disse områdene vil derfor kunne føre til store utgifter for kommunen ved tiltak på avløpsnett.
- Økte utgifter til skoleskyss, både på grunn av områdenes avstand til skoler, men også på grunn av farlig skolevei.
- En økning i tillatt utbygging i disse områdene vil minimum doble tillatte boenheter. En slik fortetting er ikke konsekvensutredet og ville med største sannsynlighet ikke blitt akseptert uten innsigelse fra regionale myndigheter da disse ønsker at fortetting gjøres nærmere sentrum av tettstedene.
- Formål LNF-område for spredt boligbygging skal kun benyttes til reell spredt utbygging. En fortetting med høyere utnyttelse (flere boenheter) enn det som tillates i de fleste av kommunes regulerte boligområder, og i områder avsatt som uregulerte, nåværende boligområder, er ikke i tråd med LNF-formålet.
- En fortetting i bruksendingsområdene vil ikke være i tråd med føringer i regional plan for areal og transport som kommunestyret la til grunn ved vedtak av gjeldende kommuneplan. Et av formålene med denne planen er å redusere reisebehovet, dette gjøres ikke ved å fortette utenfor gang- og sykkelavstand til sentrale deler i tettstedene (skoler, barnehager, butikker, fritidsaktiviteter).
- I ytterste konsekvens kan tillatelse til bruksendring til flere boenheter og bygging av flere boenheter på allerede fradelte tomter bety at også eksisterende eneboliger i disse områdene erstattes av bygninger/boliger med flere boenheter. Da kan man få en kraftig utbygging og befolkningsvekst i områder som ikke er tilrettelagt for dette i forhold til teknisk infrastruktur, trafiksikkerhet, lekeareal og tilgang til skoler og barnehager, m.m. Gjennom vedtak av kommuneplanens arealdel må det kunne tolkes slik at det er i områder avsatt til boligområder det i all hovedsak skal bygges ut i, mens det i bruksendingsområdene kun skal være tilrettelagt for at eksisterende fritidsboliger skal kunne erstattes med én enebolig/én boenhet eller at det bygges én enebolig/én boenhet på allerede fradelt tomt. Fradeling av nye tomter tillates heller ikke, som også er tydelig tegn på at dette ikke er utbyggingsområder.

