

Arkiv: GBNR-80/94, FA-L33
JournalpostID: 21/65025
Saksbehandlar: Gunn Elin Rudi
Dato: 11.10.2021

Saksframlegg

| Saksnr. | Utvalg | Møtedato |
|----------|------------------------------|------------|
| 111/2021 | Utvalg for Samfunnsutvikling | 20.10.2021 |

80/94 og 1156/3 - Midlertidig forbud mot tiltak

Rådmannens foreløpige forslag til vedtak:

Gjøvik kommune nedlegger midlertidig forbud mot tiltak i medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 for del av eiendommen 80/94 avsatt til felles grøntareal i reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre og areal på 1156/3 avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2020-2032. Disse arealene må undergis ny planbehandling gjennom revisjon/endring av kommuneplanens arealdel.

Det midlertidige forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom, tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet. Er ikke planspørsmålet avgjort senest fire år etter at forbudet er nedlagt faller forbudet bort.

Begrunnelsen for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er at felles grøntareal Fg-1 i reguleringsplanen ikke er sikret som grønnstruktur og at fylkeskommunens veggrunn ikke er sikret til samferdselsformål i kommuneplanens arealdel.

Vedlegg i saken:

14.10.2021 05020239 Reguleringsplankart Del av Bråstad Øvre
14.10.2021 80/1 Protokoll og saksframlegg, fradelings/dispensasjonsak i AMT 29. januar 2014
14.10.2021 Utbyggingsavtale Del av 80/1 - Bråstad øvre
21.10.2021 Sak 111/2021 i Utvalg for samfunnsutvikling, Tilleggsnotat - Midlertidig forbud mot tiltak
21.10.2021 80/94 og 1156/3 - Svar på forhåndsvarsel om midlertidig forbud mot tiltak

Utvalg for Samfunnsutvikling 20.10.2021:

Behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

SAM- 111/2021 Vedtak:

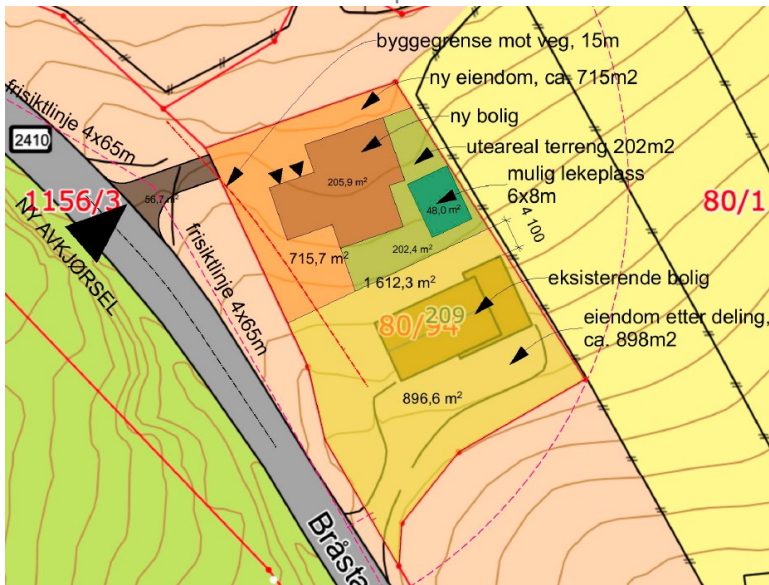
Gjøvik kommune nedlegger midlertidig forbud mot tiltak i medhold av plan- og bygningsloven § 13-1 for del av eiendommen 80/94 avsatt til felles grøntareal i reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre og areal på 1156/3 avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel 2020-2032. Disse arealene må undergis ny planbehandling gjennom revisjon/endring av kommuneplanens arealdel.

Det midlertidige forbudet gjelder oppretting og endring av eiendom, tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet. Er ikke planspørsmålet avgjort senest fire år etter at forbudet er nedlagt faller forbudet bort. Begrunnelsen for å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er at felles grøntareal Fg-1 i reguleringsplanen ikke er sikret som grønnstruktur og at fylkeskommunens veggrunn ikke er sikret til samferdselsformål i kommuneplanens arealdel.

1. Fakta

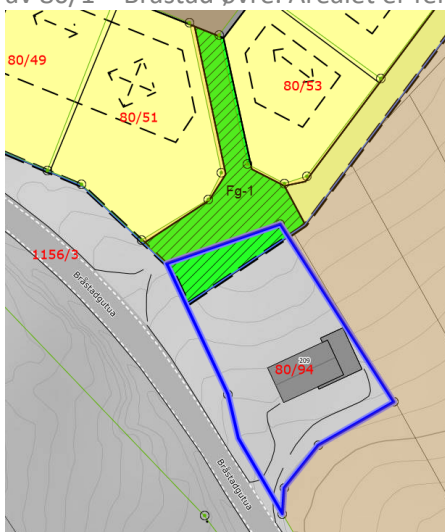
1.1 Innledning og bakgrunn

Gjøvik kommune mottok den 6. juli 2021 søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fradeling av boligtomt fra eiendommen 80/94 – Bråstadgutua 209. Manglende vedlegg ble etterspurt og mottatt 13. juli 2021. Kommunen etterlyste den 20. juli 2021 nabovarsling for den innsendte dispensasjonssøknaden og mottok kopi av nabomerknad fra eiere av to naboeiendommer den 2. august 2021. Søkers kommentarer til nabomerknadene ble etterlyst 19. august 2021 og kommentarene ble mottatt 8. september 2021.



Figur 1. Delingsplan som følger fradelings- og dispensasjonssøknaden i 2021

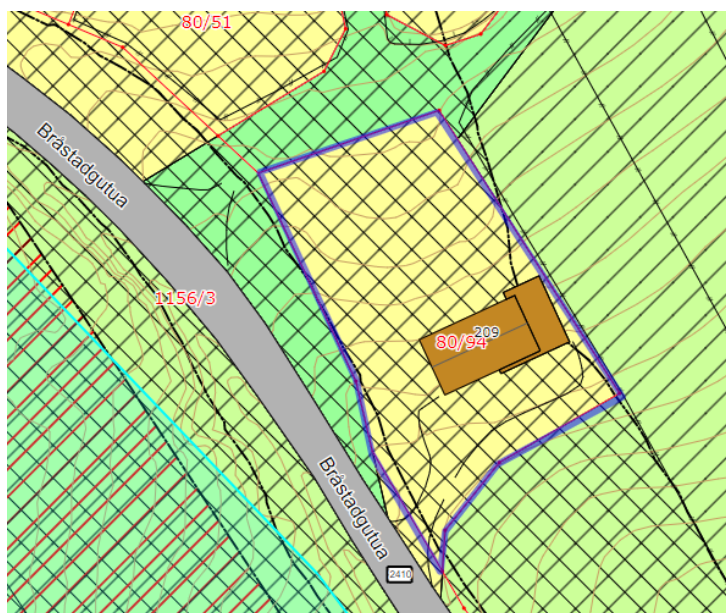
Nabomerknadene synliggjør at deler av det arealet som er søkt fradelt som boligtomt fra eiendommen 80/94, ligger innenfor areal regulert til felles grøntareal (Fg-1) i reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre. Arealet er felles for boligtomtene som ligger innenfor reguleringsplanen.



Figur 2. Eiendommen 80/94 markert med blå avgrensning. Reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre ligger som bakgrunn i nord.

Eiendommen 80/94 ble delt fra 80/1 gjennom vedtak i Utvalg for Areal, Miljø og Teknisk Drift den 29.

januar 2014. I forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel 2020-2032 vedtatt 29. oktober 2020 er matrikkeldata lagt til grunn, og hele eiendommen 80/94 er avsatt til bebyggelse og anlegg - boligformål. Ved motstrid i fastsatt arealbruk mellom eldre reguleringsplan og kommuneplanens arealdel 2020-2032, er det kommuneplanens arealdel som gjelder. Samtidig er areal langs fylkesveg 2410, som eies av Innlandet fylkeskommune (eiendommen 1156/3), avsatt til grønnstruktur i den nye kommuneplanen. I forrige kommuneplan var dette arealet avsatt til samferdselsformål.



Figur 3. Kommuneplanens arealdel 2020-2032

1.2 Utbyggingsavtale del av 80/1 – Bråstad øvre

Det er inngått utbyggingsavtale mellom Gjøvik kommune og tidligere eier av 80/1 som er signert 13. og 14. desember 2001. I utbyggingsavtalen heter det bl.a. at:

- Grunn til veger og gangveger som overtas til kommunalt vedlikehold overdras vederlagsfritt og uten heftelser til Gjøvik kommune (pkt. 2.2 bokstav a))
- Gjøvik kommune overtar drift og vedlikehold av veger, gang- og sykkelveger og busslomme. Videre overtas gangsti gjennom friområde Fg-1 (pkt. 3.2)
- Områder i planen benevnt fellesområder overføres fra gnr 80 bnr 1 til felleseie som omfatter samtlige tomter i planområdet (pkt. 3.4, siste avsnitt).

Arealer som er nevnt i utbyggingsavtalen er pr. d.d. ikke fradelt 80/1, og hjemmelen er dermed ikke overført hverken til Gjøvik kommune (offentlige arealer) eller til felleseie for boligtomtene i Bråstadfeltet. Fra kommunen sin side er årsaken til manglende oppfølging av denne utbyggingsavtalen og flere andre avtaler en vedvarende mangler på ressurser til å følge opp kommunens grunneiendommer og avtaler i tilknytning til dette. Hvorfor eier av 80/1 ikke har fulgt opp sine forpliktelser vites ikke. Utbyggingsavtalen er vedlagt saken i sin helhet.

1.3 Fradelingsak fra 2013/2014

Eiendommen 80/94 ble delt fra 80/1 gjennom vedtak i Utvalg for Areal, Miljø og Teknisk Drift (AMT) den 29. januar 2014. Den gangen lå det som nå er 80/94 i landbruks-, natur- og friluftformål og i eksisterende friområde. Reguleringsplanen for del av 80/1-Bråstad øvre gjaldt, så langt den ikke var i uoverensstemmelse med kommuneplanens arealdel 2008-2019. Dette fordi det ikke var motstrid mellom friområde i kommuneplanen og felles grøntareal i reguleringsplanen. Reguleringsplanen er ikke omhandlet i fradelings- og dispensasjonssaken fra 2013/2014. Det lå ikke ved begrunnet søknad om dispensasjon fra reguleringsplan/kommuneplan, og dispensasjonsspørsmålet var ikke nabovarslet.

Utvalg for AMT fattet dette vedtaket i 2014:

Vedtak etter jordloven:

Gjøvik kommune, utvalg for areal, miljø og teknisk drift, gir med hjemmel i jordlovens § 12 tillatelse til fradeling av et bebyggt areal fra eiendommen Bråstad Øvre gnr/bnr 80/1. Arealet er på omtrent 1,7 dekar.

Vedtak etter plan- og bygningsloven:

Gjøvik kommune, utvalg for areal, miljø og teknisk drift, gir med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for fradeling av et bebyggt areal på omtrent 1,7 dekar fra eiendommen Bråstad Øvre gnr/bnr 80/1.

Det gis fradelingstillatelse i medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, bokstav m, deling av eiendom, og i henhold til retningslinjer for gjeldene kommuneplan. Følgende betingelser stilles:

- Arealet fradeles i prinsipp slik den er vist på kartvedlegg.*
- Dersom avløpsanlegg blir liggende utenom egen eiendom, må avtale for vedlikehold og drift utarbeides før fradeling.*
- Dersom deling ikke er gjennomført innen 3 år faller godkjenningen bort.*

Saken er vurdert i henhold til Naturmangfoldsloven og da spesielt §§ 8-12.

1.4 Oppsummert fakta

Basert på gjennomgang av reguleringsplan for Del av 80/1 - Bråstad øvre, gjennomgang av fradelingsak fra 2013/2014, arealbruk i kommuneplanens arealdel fra 2014 til dags dato, utbyggingsavtale fra 2001 mellom Gjøvik kommune og eier av 80/1 samt merknader fra naboer, kan ikke kommunen se at den arealbruken som nå ligger inne i kommuneplanens arealdel er korrekt.

2. Egen vurdering

De arealene som er regulert som felles grøntarealer innenfor reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre i 2001, skulle vært delt fra og vært i felleseie blant de som eier boligtomter i Bråstadfeltet.

Del av Fg-1 som ligger innenfor eiendommen 80/94 etter en fradelingssak i 2013/2014 utgjør et areal på ca. 200m². For å sørge for at dette arealet på 80/94 forblir ubebyggt, vurderer kommunen å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak. Det samme gjelder tiltak på fylkeskommunal grunn som er avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel. Et midlertidig forbud innebærer at kommunen ikke ferdigbehandler den nå innkomne dispensasjons- og fradelingssøknaden, og sikrer at nye tiltak ikke blir gjennomført i påvente av at kommunen vurderer om arealformålene i kommuneplanens arealdel bør endres tilbake til grønnstruktur og samferdselsformål. Planspørsmålet (endring av kommuneplanens arealdel) må være avgjort senest fire år etter at et forbud er vedtatt. Er ikke spørsmålet avklart, faller forbudet bort.

Kommunen har forhåndsvarslet eierne av 80/94 og 1156/3 om at vi vurderer å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, inkludert oppretting eller endring av eiendom, jf. plan- og bygningsloven § 13-1 andre ledd, til arealbruken er vurdert i kommuneplanen på nytt. Også nåværende og tidligere eiere av 80/1 har mottatt kopi av forhåndsvarselet. Fristen for å uttale seg til forhåndsvarselet er 18. oktober 2021. Det har pr. skrivefrist ikke kommet kommentarer til varselet. Fristen for å fatte et vedtak om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak er 22. november 2021, det vil si før neste møtet i Utvalg for samfunnsutvikling. Saken må derfor behandles ferdig i utvalgsmøtet den 20. oktober. Komplette sak med evt. kommentarer fra de forhåndsvarslede og rådmannens vurderinger av disse blir lagt fram i møtet.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Kommunen står fritt til å regulere arealbruken i kommunen, uten at dette i utgangspunktet medfører økonomisk erstatningsansvar. Det ansvaret kommunen nok må bære, er de kostnadene søker har hatt ved å fremme fradelingsaken nå i 2021.

Miljømessige konsekvenser

Å tilbakeføre arealet til grønnstruktur medfører at arealet ikke blir brukt til utbyggingsformål.

Konsekvenser for folkehelsen

Å tilbakeføre arealet slik at det kan bli brukt i samsvar med formålet i reguleringsplanen, vil kunne ha positiv innvirkning for de grøntarealet er ment å være felles for; det vil si tomteeierne i Bråstadfeltet.

Alternative løsninger

Alternativet til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, er å ikke gjøre det. Da må kommunen behandle ferdig fradelingssøknaden, med påfølgende muligheter for å bebygge den nye tomte. Det vil i så fall gjøre det umulig å tilbakeføre det aktuelle arealet til grønnstruktur, noe som vil gå utover de som grøntarealet er felles for.

3. Konklusjon

Rådmannen mener kommunen bør nedlegge midlertidig forbud mot tiltak for å hindre ytterligere negative konsekvenser for dem som var ment å eie felles grøntareal, jf. reguleringsplan for Del av 80/1 – Bråstad øvre og inngått utbyggingsavtale mellom Gjøvik kommune og tidligere eier av 80/1. Rådmannen presiserer at det kan komme merknader til forhåndsvarselet som endrer denne konklusjonen.