



Utvalgssak

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		16.05.2024

Oppheving/endring av del av detaljreguleringsplaner - Del av Karrestad

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av pbl. §§ 12-10 og 12-14 opphever kommunestyret i Halden «detaljregulering for Karrestad» (nasjonal plan-ID 514) og «detaljregulering for Del av Karrestad» (nasjonal plan-ID G-308) for eiendommen gnr. 64 bnr. 305.

Denne saken er utredet etter prinsippet for fullført saksbehandling.

Sammendrag av saken:

Det er ønskelig å oppheve deler av reguleringsplanene «del av Karrestad», plan-ID G-308, og «Karrestad», plan-ID G-514. En opphevelsesprosess følger i utgangspunktet samme saksforløp som fastsettelse av en ny reguleringsplan, noe som innebærer at det skal varsles oppstart av planarbeid og berørte myndigheter, grunneiere og andre interessenter skal høres selv om det ikke i praksis ikke lanseres noen ny plan. På samme måte som en ny plan kan medføre endringer for omgivelsene, kan også bortfallet av en plan medføre endringer ved at planstatusen endres. I dette tilfellet er det kommuneplanens arealdel som vil bli gjeldende om reguleringsplanene for området oppheves.

Planområdet ligger rett sør for BRA-veien, i østenden av Vidars vei, nord for Halden sentrum. Området der det er ønske om oppheving av reguleringsplaner omfatter eiendommen gnr. 64 bnr. 305 og dekker ca. 2,2 daa. Området er i dag regulert til «allmenntilgjengelig formål», og skulle etter gjeldende plan benyttes for forsamlingslokale/grendehus. Til tross for reguleringsstatusen har bygningen fungert som lokaler for «Ynglingen barnehage», som ble lagt ned høsten 2022.

Det er nå ønskelig å benytte eiendommen for boligformål, noe som vil være i strid med gjeldende reguleringsplan, men i tråd med kommuneplanens arealdel. En transformasjon til boligformål bygger opp under kommuneplanens intensjoner for området. Ved å oppheve reguleringsplanene for eiendommen, vil kommuneplanens arealdel kunne legges til grunn for framtidig arealbruk.

Hva aktualiserer saken?

Etter pbl. § 12-14 førte ledd om endring og oppheving av reguleringsplan skal det som



utgangspunkt følges samme prosess som ved utarbeidelse av nye planer.

Det kan etter pbl. § 12-14 andre og tredje ledd være en forenklet prosess ved endring eller oppheving av reguleringsplaner der vedtaksmyndigheten delegeres fra kommunestyret. Dette kan være i saker der endringen av planen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig eller ikke går ut over hoveddrammene for planen. Det kan også være oppheving av planer som i det alt vesentlige er i strid med overordnet plan. I disse tilfellene skal saken forelegges berørte myndigheter, eiere/fester av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte slik at disse kan uttale seg før det treffes vedtak.

I denne saken er ikke reguleringsplanene i det alt vesentlige i strid med overordnet plan. Vedtaksmyndigheten kan derfor ikke delegeres fra kommunestyret.

Hovedutvalg for plan, teknisk, landbruk, klima og miljø behandlet saken i sitt møte den 02.05.2024 i sak PS 61/2024, og vedtok at de tilrår kommunestyret om å vedta kommunedirektørens innstilling.

Saksopplysninger

Området der det er ønske om oppheving av reguleringsplaner omfatter eiendommen gnr. 64 bnr. 305 og dekker ca. 2,2 daa. Området er i dag regulert til «allmennyttig formål», og skulle etter gjeldende plan benyttes for forsamlingslokale/grendehus. Til tross for reguleringsssituasjonen har bygningen fungert som lokaler for «Ynglingen barnehage», som ble lagt ned høsten 2022. Det er nå ønskelig å benytte eiendommen til boligformål, noe som vil være i strid med gjeldende reguleringsplan, men i tråd med kommuneplanens arealdel. En transformasjon til boligformål bygger opp under kommuneplanens intensjoner for området. Ved å oppheve reguleringsplanene for eiendommen, vil kommuneplanens arealdel kunne legges til grunn for framtidig arealbruk.

Det har vært diskutert hvorvidt en bruk av eiendommen til boliger kan behandles som dispensasjon fra reguleringsplan. For å kunne gi dispensasjon er det etter pbl. § 19-2 to vilkår som skal være oppfylt, bl.a. kan ikke dispensasjon gis dersom bestemmelsen det dispensereres fra blir vesentlig tilsidesatt. En endret arealbruk fra forsamlingslokale/grendehus til bolig, vil etter kommunedirektørens vurdering kunne oppfattes som en slik vesentlig tilsidesettelse. Det er imidlertid fra lovgivers side lagt opp til at det enklere skal kunne gjøres endringer i plan for å unngå dispensasjoner, jf. pbl. § 12-14.

En endring eller oppheving av reguleringsplan skal i utgangspunktet følge samme regler og prosess som ved utarbeidelse av nye planer, men vedtaksmyndigheten kan under visse forutsetninger delegeres fra kommunestyret til hovedutvalget, jf. pbl. § 12-14 andre og tredje ledd. I denne saken anser kommunedirektøren at disse forutsetningene ikke er oppfylt, og at vedtaksmyndigheten fortsatt ligger til kommunestyret. Det er imidlertid åpnet for enklere prosess frem til vedtak. I denne saken er myndigheter, naboer og andre berørte varslet og gitt en rimelig frist til å komme med merknader. Det er kommet uttalelser til saken kun fra Statsforvalteren i Oslo og Viken og Østfold fylkeskommune. Disse dreier seg imidlertid mest om hva som skal skje på området videre fremover med ny/ønsket arealbruk, og ev. behov for utarbeidelse av ny reguleringsplan før gjennomføring av dette. Se også vedlegg 2-5 til saken. Kommunedirektøren mener derfor at det ikke er krav om eller behov for at saken sendes på ytterligere høring til naboer og overordnede myndigheter. Saken kan derfor legges frem direkte til politisk sluttbehandling.

Ved oppheving av reguleringsplanene som foreslått vil kommuneplanens bestemmelser bli styrende for eiendommen. Avhengig av hva som ønskes av videre utvikling/utbygging, kan ikke kommunedirektøren utelukke at kommuneplanens bestemmelser om plankrav kan slå inn på et senere tidspunkt. Men siden omfanget av ønsket utvikling/bruk per nå ikke er kjent, er det ikke tatt stilling til dette.

Det presiseres at oppheving av reguleringsplanene kun gjelder for eiendommen gnr. 64 bnr. 305 og at resten av reguleringsplanene fortsatt vil være gjeldende. Kommunedirektøren anser at de resterende delene av planene fortsatt har relevans og kan være hensiktsmessige styringsverktøy i bruk og ev. videre utvikling i området.

Eiendommen gnr. 64 bnr. 305 ligger innenfor et område som i kommuneplanens arealdel er angitt med hensynssone H810 med krav om utarbeidelse av områderegulering for Brødløs før detaljregulering. Et slik krav om felles planlegging skal bl.a. sikre gjennomføring av felles utbygging og løsninger for gjennomgangstrafikken, jf. kommuneplanbestemmelse § 10.4. Kommunedirektøren mener at en videre utvikling den aktuelle eiendommen kan skje uten at det behøver komme i konflikt med de målsettinger og hensyn som skal ivaretas i en områderegulering. En utarbeidelse av en ev. områdeplan ligger også noe frem i tid. Det anses derfor som lite hensiktsmessig å avvente en slik områderegulering.

Vurderinger

Beskrivelse av løsningsalternativer

Eiendommen ligger innenfor område som i kommuneplanens arealdel er angitt med hensynssone H810 med krav om utarbeidelse av områderegulering for Brødløs før detaljregulering. Kommunedirektøren anser at det vil være lite hensiktsmessig å avvente en slik områderegulering før søker i dette tilfellet kan gå videre med sin sak da det er lite trolig at en slik områdeplan vil bli utarbeidet med det første.

Kommunedirektøren har vurdert å avvente en ev. byggesøknad om boliger på eiendommen for så å vurdere og ta stilling til hva som vil være hensiktsmessig prosess videre. Gjeldende reguleringsformål (forsamlingslokale/grendehus) eller den underliggende reguleringsplan for Karrestad er det imidlertid ikke aktuelt å bygge etter, så disse planene må det uansett gjøres noe med. For å «rydde opp» i arealplansituasjonen i området anser kommunedirektøren at det da kan være like hensiktsmessig å oppheve underliggende reguleringsplaner, for så å «starte på nytt» og la kommuneplanens arealdel være førende.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Ingen vesentlige.

Forankring i bærekraftsmålene

Lite relevant.

Forankring i samfunnsplanen og andre kommunale planer

Forenkling av plansituasjonen kan bidra til kortere vei til realisering av ønsket utbygging.

Andre forhold

Ikke kjent.

Konklusjon og anbefaling

Kommunedirektøren mener forslaget innebærer en oppryddig i plangrunnlaget for eiendommen gnr. 64 bnr. 305 og som kan gi en god mulighet for videre utvikling, uten at det dermed er tatt stilling til konkrete tiltak og ev. behov for ytterligere planavklaringer. Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanene for eiendommen oppheves.

Lasse Henriksen
Direktør Teknisk

Morten Høvik
fagleder

Saksbehandler: Bjørn Murvold

Utsendte vedlegg

- 1 2024 04 12 -offentlig ettersyn.pdf
- 2 2024 04 10 -Sammendrag av innspill.pdf
- 3 2024 03 05 - INN - Statens vegvesen.PDF
- 4 2024 03 12 -INN- Statsforvalteren.pdf
- 5 2024 03 15 -INN- Fylkeskommunen.pdf
- 6 2024 02 15 -UT- Varselbrev Del av Karrestad.pdf
- 7 Vedlegg 2 Referat oppstartsmøte.pdf
- 8 Vedlegg 1 Varselbrev Karrestad kartvedlegg.pdf

Medsaksbehandlere

Navn:

Adm.enhet:

Bidrag til saken:

<skriv navn her>

<enhet>

<bidrag>