



Til:

Knut Kvale

Vår dato: 15.01.2021

Deres referanse:

Vår referanse: 2020/8655- 1557/2021

Vår saksbehandler:

Anders Stenshorne

Notat - Status for vurdering av arealer avsatt til utbyggingsområder i kommuneplanen - oppfølging av B-saker

Det henvises til behandling av B-sakene 89/20 og 5/21 som omhandlet prosessen vedrørende vurdering av arealer i gjeldende kommuneplan, som er avsatt til utbyggingsformål hvor det ikke er gjennomført regulering. Begge sakene ble etter drøfting i planutvalget sendt tilbake til administrasjonen for å få flere opplysninger, og for en grundigere vurdering av de enkelte arealene. Notatet legges fram for å gi status for arbeidet, og gi rom for innspill til den videre behandlinga.

Planavdelingen har behov for å presisere at vurderinger og gjennomgang av alle de eksisterende uregulerte utbyggingsarealene er nødvendig pga. flere forhold:

- Kommuneplanens arealdel skal gi et realistisk bilde av hvilke arealer som inngår i beregningen av utbyggingsarealer i kommuneplanen for 12-årsperioden, 2021-2033. Dette er spesielt viktig for at boligprogrammene for det enkelte tettstedet/området skal være realistisk.
- Flere av arealene har ligget inne i lang tid, mange i flere tiår. Da områdene ble tatt inn, gjaldt ikke de samme vurderingskriteriene som i dag. Nasjonale temaer og mål om et sterkere jordvern, nye klimamål, samordna areal- og transportplanlegging, og ikke minst samfunnssikkerhet, skal vektlegges i kommuneplanlegginga.
- Kunnskapsgrunnlaget har blitt større gjennom oppdatert kartlegging. Kartfesting av kulturminner, viktige kulturmiljøer og landskap, biologisk mangfold, naturtyper og grøntstruktur, og ikke mist farekart for skred og ras har tilført mye kunnskap. Dette materialet inngår i kommunens risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyse).

Ut fra de overstående punktene er det flere arealer som bør vurderes tatt ut av kommuneplanen. Mange av områdene trenger en nærmere administrativ vurdering og gjennomgang.

Konsekvensvurdering

Ved behandlingen av B-sakene ble det etterspurt mer informasjon om de enkelte utbyggingsarealene. Planavdelingen gjør nå en konsekvensvurdering av alle arealene som er avsatt til utbyggingsformål. Malen tilpasses kravene for slike vurderinger, og lister opp vesentlige forhold som gjelder eiendommene. Dyrka mark er et av forholdene.

Når kommuneplanen sendes ut til offentlig ettersyn skal forlag til alle endringer kommuneplanen være konsekvensvurdert, og materialet skal følge planen i dette ettersynet. Dette skal sikre at offentlige myndigheter får nødvendig kunnskap om kommunens vurderinger for endringen som foreslås. Formelt sett må derfor Loejordet også inngå i vurderingene, selv om det allerede er fattet politiske vedtak om at området skal tas ut og tilbakeføres til LNF-sone 1, landbruk i denne rulleringen.

For å beskrive hvordan malen er utformet og brukes, legges det ved et eksempel på et areal som er vurdert etter den foreslåtte malen – **vedlegg 1**. Selv om det er noen formaliteter rundt konsekvensvurderinger, kan planutvalget gjerne komme med innspill eller kommentarer til malen.

Om jordvern

Nedbygging av dyrka mark har fått mye oppmerksomhet både lokalt og nasjonalt. Senest i brev fra Statsrådene i Landbruks- og matdepartementet, og Kommunal og moderniserings-departementer som er dater 8. januar i år, referatsak.

I B-sakene har planutvalget vært inne på noen kriterier som skal vektlegges:

- størrelsen på arealet
- tilknytning til sammenhengende og større landbruksarealer
- kvaliteten på jorda
- innklemte arealer

Det siste året har det blitt konkludert med at et par arealer som hadde komme langt i detaljplanlegging, lå innklemmt og hadde begrensede kvaliteter, at det ble krevende å beholde dem som dyrka mark. Resultatet ble krav om en «matjordplan», som sikrer at matjorda blir tatt vare på og brukt til jordforbedring på andre arealer.

Dersom det er arealer som får en tilsvarende vurdering, foreslås det at dette kravet følges opp. Alternativ til jordforbedring, kan være at matjorda inngår i nydyrkingsprosjekter, slik at regnskapet ved eventuelt tap av dyrka mark, kan gå i «balanse» gjennom nydyrking.

Kommunens ansvar/forpliktelser

I behandlingene ble det etterspurt opplysninger og vurderinger av hvilke eventuelle økonomiske og juridiske konsekvenser det kunne ha for kommunen, dersom arealstatusen for et område blir endre i kommuneplanen. Til dette skriver kommuneadvokaten følgende:

«Kommunen står i utgangspunktet helt fritt til å endre planformål i kommuneplanens arealdel, basert på en saklig planfaglig begrunnelse. Det gjelder også endring fra

bebyggelsesformål til landbruksformål. Jordvern hensyn vil typisk være en saklig planfaglig begrunnelse.

Den ev. «byggeforventning» som ligger i at et areal er utlagt til utbyggingsformål i kommuneplanen, er ikke erstatningsvernet. Det samme gjelder der et areal er lagt ut til utbyggingsformål i reguleringsplan, og kommunen i kommuneplanen endrer status til landbruksformål. Er det allerede gitt byggetillatelse, stiller dette seg annerledes.

Ved rådhetsinnskrenkninger kan det bli aktuelt med erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger jf. GrL § 105. Dette er fastslått i en omfattende Høyesterettspraksis. Høyesterett har oppsummert rettstilstanden med at det ikke er tilstrekkelig for erstatningsansvar at det dreier seg om et vesentlig inngrep. Inngrepet må ha en slik karakter at det ut fra en helhetsvurdering fremstår som sterkt urimelig om det skal tåles. Det er derfor neppe aktuelt med erstatning etter alminnelige rettsgrunnsetninger når det er snakk om å endre status på områder som i eksisterende plan er utbyggingsformål som i dag kan dyrkes, til nytt formål som LNF-sone 1, landbruksformål, av hensyn til jordvern.

Erstatningsansvar etter alminnelige erstatningsregler for øvrig, som uaktsomhetsansvaret, vil måtte forankres i andre omstendigheter enn i en planfaglig, saklig begrunnet formålsendring til landbruk alene, og vil forutsette at kommunen konkret vurdert anses å ha påført skaden ved uforsvarlig opptreden. Det er derfor vanskelig å se at det kan bli aktuelt med uaktsomhetsansvar.

Innløsning etter PBLs. § 15-3 er ikke aktuelt når det er snakk om å endre kommuneplanstatus til landbruksformål.»

Informasjon til grunneiere

Når det gjelder bekjentgjøring av arbeidet med gjennomgangen av uregulerte områder i kommuneplanen, har disse grunneierne blitt tilskrevet. Eierne er bedt om å gi en tilbakemelding på hva de tenker om utviklingen av arealene sine, og om de har informasjon som bør vektlegges i den pågående prosessen. Innen fristen satt til 20. desember 2020, er kommet tilbakemelding fra drøyt 20, av totalt 47 som er tilskrevet. Tilbakemeldingene legges ved - **vedlegg 2**. Som saksopplysning er det ikke gjort endringer i kartgrunnlaget som ble sendt ut til behandlinga 4. januar i år.

I den videre prosessen foreslås det at dersom arealer gjennom den forberedende behandling blir foreslått endret i forlag til ny kommuneplan, vil det bli tatt kontakt med grunneier for dialog. Dette skal gjennomføres før planforslaget behandles og sendes ut til offentlig ettersyn.

Avtaler mellom kommune og grunneiere

I behandlingen ble det videre ble det etterspurt om det foreligger avtaler mellom kommunen og grunneiere, som gir lovnader om utnyttelsen av areal til utbyggingsformål. Planavdelingen er kun kjent med at det eksisterer en slik skriftlig avtale. Denne avtalen er knyttet til et areal på gbnr. 39/20, som er et mindre areal ved Fossgata i Vestfossen. Dette ble tatt inn i kommuneplanen som utbyggingsformål ved forrige rullering. Avtalen ble inngått i forbindelse med at eier avstod grunn i

forbindelse med bygging av fortau på del av eiendommen hans, og at arealet hans ble redusert som landbruksareal i forbindelse med dette prosjektet.

Som opplyst har mange arealer ligget inne i svært mange år, og vi antar at dette hadde kommet fram når grunneierne ble tilskrevet i fjor høst.

Oppsummering

Planavdelingen håper at prosessen som skisseres her, er i samsvar med de forventningene planutvalget har til denne prosessen, og at det materialet som vil bli utarbeidet vil sikre en god og forutsigbar planprosess for alle parter, fram til behandlingen av forslaget til ny kommuneplan.

Med vennlig hilsen

Anders Stenshorne
tjenesteleder

Vedlegg

- 1 Eksempel på konsekvensvurdering
- 2 Tilbakemeldinger fra grunneiere

14	Røkkeberg øst, GBnr 29-12, 29-43, 29-57, 30-31. 5 daa	
Oversiktskart		
<p>Beskrivelse</p> <p>Arealene ligger sammen med flere mindre arealer som også er avsatt til utbyggingsformål og bør sees i sammenheng. Arealene ligger i tilknytning til eksisterende boligområder i randsonen til Vestfossen.</p>		
<p>Samfunnsfaglige vurderinger</p>		
Beredskap og sikkerhet	Ligger under marin grense. Overvannsløsning er utfordrende.	-
Landskap	Lokal virkning.	-
Naturmangfold	Lokalt grøntområde for biologisk mangfold. Ellers ingen vesentlige verdier.	-
Arealforvaltning	Røkkeberg ligger i forlengelse av eksisterende boligområde til Vestfossen. Barnehage i nabolaget.	++
Trafikkforhold	Fylkesvei med moderat trafikkmengde, med gangsykkelvei.	++
Friluftsliv	God nærhet til utmark/friluftsliv. Stier.	+++
Barn- og unges interesser	Nærhet til nærmiljøanlegg på Røkkeberg skole. Lekemuligheter sommer og vinter fotballbane og skøytebane.	++
Kulturminner- og kulturmiljø	Arkeologisk interessant område. Potensial for funn av fornminner.	-
Eksisterende infrastruktur	Dårlig kapasitet når det gjelder vannforsyning, derfor ikke tilstrekkelig kapasitet for brannvann.	---
<p>Samlet samfunnsfaglige vurderinger</p> <p>Antatt fremtidig utviklingsretning for Vestfossen. Området har gode bokvaliteter, men krever omfattende løsninger når det gjelder infrastruktur som høydebasseng og plan for overvannshåndtering for hele området.</p>		+
<p>Landbruksfaglig vurdering</p> <p>To små teiger på totalt 5 dekar. Det ligger inneklemt mellom boliger og veier. Teigene har middels erosjonsrisiko. De er svært godt egnet til matkornproduksjon og egnet til potet- og grønnsaksproduksjon, men pga beliggenheten kan arealene være vanskelig å drive rasjonelt. Arealene blir ikke drevet i dag.</p> <p>Mineraljord med siltig sand i plogsjiktet. Under marin grense. Marin leire er ikke angitt eller fraværende. Svært god jordkvalitet.</p>		-

Samlet vurdering og anbefaling

To små inneklemte teiger som kan være vanskelig å drive rasjonelt.

Underdimensjonert infrastruktur tilsier at en bør være tilbakeholden med videre boligbygging i området, før det er etablert tilstrekkelig kapasitet.

Kommunedirektøren anbefaler å tilbakeføre arealene til landbruksarealer da en ikke bør etablere flere boliger i området i kommende kommuneplanperiode.