



## Omregulering av Solberg syd - Planinitiativ til politisk behandling

Saksbehandler: Per Ernesto Øveraas

Saksnr.: 18/02407-5

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet

01.11.2018

07.11.2018

### Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd vedtar Formannskapet at privat planinitiativ for omregulering av Solberg Syd stoppes.

Det begrunnes med at planinitiativet ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel 2015-2027, som er gjeldende overordnet plan for området.

Arealinnspillet vurderes i kommende kommuneplanrullering, og eventuell omregulering kan ikke igangsettes før en slik avklaring foreligger.

Ås, 17.10.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskapet

### Vedlegg:

Planinitiativ

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Forslagsstiller, Thorvald Sverdrup

# Ås kommune

## Saksutredning:

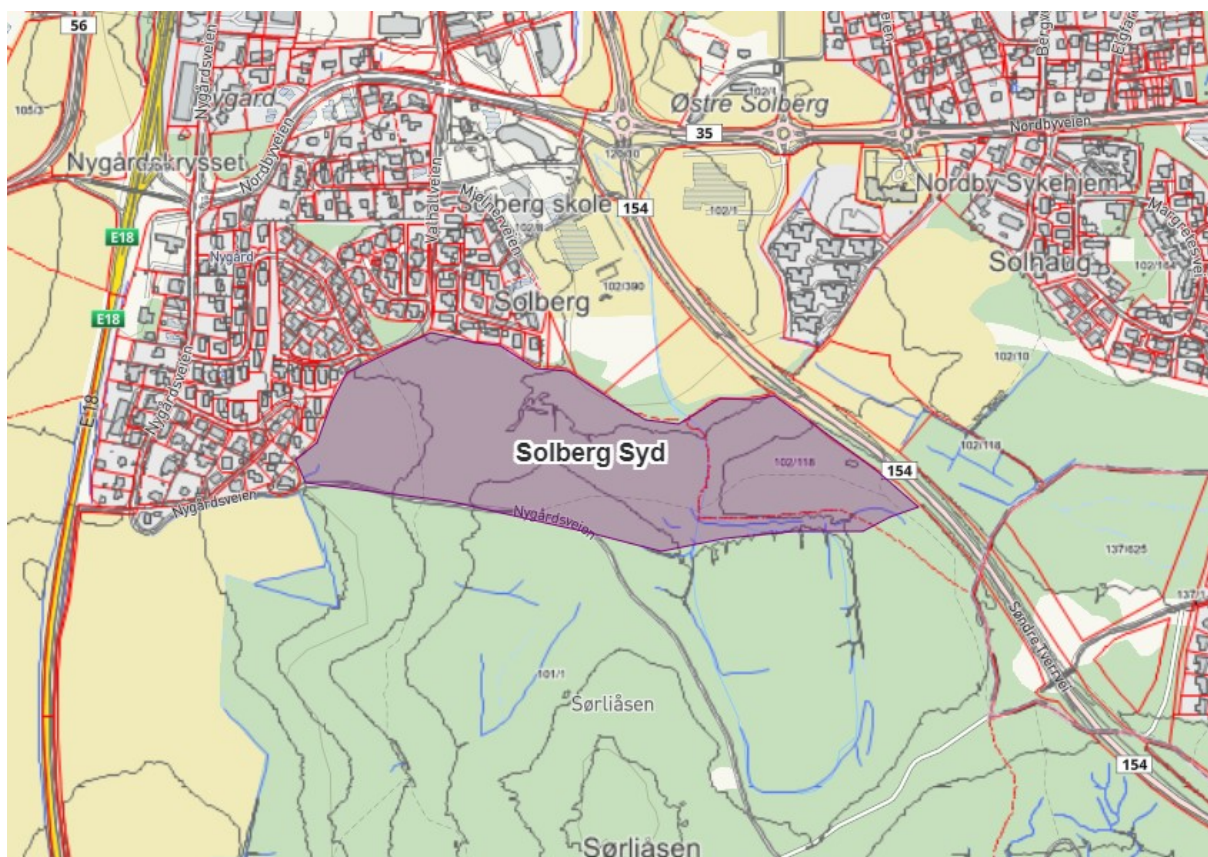
### Sammendrag:

Ås kommune har 17.08.2018 mottatt et privat planinitiativ med forslag om å gjenoppta arbeidet med å regulere Solberg Syd. Arealet ble spilt inn under forrige kommuneplanrullering, men arealet ble i behandling av kommuneplanen vedtatt fjernet. Forslagsstiller er Thorvald Sverdrup.

Det aktuelle området er regulert til LNF-A i gjeldende kommuneplan, og planinitiativet er således i konflikt med vedtatte formål. Rådmannens besluttet derfor å stoppe planinitiativet med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 12-8. Forslagsstiller har med hjemmel i samme § bedt planinitiativet forelagt kommunestyret til endelig avgjørelse. Kommunestyret har delegert dispensasjoner fra kommuneplanen til formannskapet som kommuneplanutvalg.

### Fakta i saken:

Planområdet er del av gnr. 101 bnr. 1 sør for Solberg skole, ca 2,3 km i luftlinje fra Ski stasjon. Planområdet er på omtrent 100 dekar, avgrenset av eksisterende bebyggelse i nord og vest, RV 154 (Søndre Tverrvei) i øst, og skog i sør.



Figur 1 Kart over planområdet

Planinitiativet (vedlegg 1) foreslår småhusbebyggelse og sosial infrastruktur som «skreddersydde boliger» for eldre, og freestylehall for barn og unge. Det foreslås også en grønnkorridor mellom Solberg skole til Holstadmarka som deler planområdet i to utbyggingsområder.

# Ås kommune

Rådmannen orienterte Hovedutvalg for Teknikk og Miljø (HTM) om planinitiativet i møte 23.08.2018 og der mottok Rådmannen politiske signaler om at planinitiativet i denne omgang bør stoppes og heller fremmes som innspill i rullering av kommuneplanen.

Forslagsstiller ble i epost datert 28.08.2018 underrettet om at Ås kommune med hjemmel i pbl § 12-8 andre ledd stopper planinitiativet med følgende begrunnelse:

«Det vises til brev datert 17. august med forslag om å gjenoppta arbeidet med å regulere Solberg syd. Det aktuelle arealet er i gjeldende kommuneplan disponert til landbruk-, natur- og friluftsområde. Planinitiativet er således i konflikt med dette formålet. Det ble orientert om planinitiativet i møtet 23.08.2018 i hovedutvalg for teknik og miljø og der fikk administrasjonen politiske signaler om at initiativet i denne omgang bør stoppes. Kommunen starter opp arbeidet med rullering av kommuneplanen våren 2019 og vurderingen av om arealet skal omdisponeres fra landbruk-, natur- og friluftsmål til boligformål bør derfor etter kommunens vurdering tas i denne rulleringsprosessen.

På dette grunnlag har kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 besluttet at planinitiativet skal stoppes. Denne beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få planinitiativet forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse.»

Den 12.09.2018 mottar Ås kommune på nytt henvendelse fra forslagsstiller der det med hjemmel i pbl § 12-8 andre ledd bes om at saken fremlegges for kommunestyret til endelig avgjørelse.

## **Tidligere behandling:**

Planområdet ble spilt inn under forrige kommuneplanrullering som B20 Holstadmarka i 2015. Både Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens Vegvesen, fremmet innsigelse. Hovedbegrunnelsen for innsigelsen var at dette er i strid med statlige retningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging (SPR-BATP) og jordvern.

I behandling av kommuneplanen ble B20 Holstadmarka tatt ut etter Formannskapetets vedtak 20.08.2015.

## **Vurdering:**

Hovedhensikten med politisk behandling av dette planinitiativet er ikke å vurdere innholdet som sådan, men å avklare hvorvidt større planinitiativ i strid med kommuneplanen, skal vurderes som del av en kommuneplanprosess eller tillattes å igangsette planoppstart.

Både Rådmannens avgjørelse om å stoppe planinitiativet og forslagsstillers beslutning om å forelegge planinitiativet til politisk behandling er hjemlet i pbl § 12-8 andre ledd:

«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta

# Ås kommune

varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.»

Noe av hensikten med denne bestemmelsen er å redusere unødig ressursbruk både hos forslagsstiller og kommunen. Avgjørelsen om å stoppe et planarbeid i oppstartsfasen skal være basert på et planfaglig og planpolitisk skjønn med utgangspunkt i statlige, regionale og kommunale rammer og mål. Utbygging i strid med kommunens syn på området fremtidige utvikling, og/eller om utbyggingen strider med nasjonale eller regionale interesser, er tilstrekkelig begrunnelse for å stanse et planinitiativ.

Forslagsstiller argumenterer for endrede forutsetninger i området som fjerner grunnlaget for innsigelsene som ble forelagt av regionale myndigheter under forrige kommuneplanrullering. Forslagsstiller ønsker således å gjenoppta planarbeidet som reguleringsplan. Rådmannen oppsummerer forslagsstillers argumenter som følger:

- Stor etterspørsel etter småhusbebyggelse. Fravær av småhusbebyggelse i nærhet til tettsteder tvinger mennesker til å bosette seg i rurale områder.
- Planområdet er i nærhet til Ski stasjon og det er god tilgang til kollektivtransport langs Nordbyveien. Dette reduserer bilbehovet.
- Innsigelse knyttet til jordvern er eliminert. Skogen er ikke dyrkbar ifølge NIBIO.
- Planlagt gangbro over Søndre Tverrvei i forbindelse med utbygging på Solberg Øst bedrer trafiksikkerheten for gående og syklende.
- Planinitiativet har endret arealbruken til økt innslag av sosial infrastruktur, deriblant «skreddersydde boliger» for eldre og freestylehall for barn og unge.

I vurderingen tar Rådmannen utgangspunkt i gjeldende areaplanformål, LNF-A. Å åpne opp for boliger i et område som ikke er vurdert og innarbeidet i kommuneplanens arealdel vil undergrave gjeldende kommuneplan som overordnet styringsverktøy for den fremtidige arealbruken i kommunen. Det er derfor ikke ønskelige å legge til rette for utvikling av arealer som ikke er avsatt til formålet i arealdelen. Rådmannen mener også at planinitiativets størrelse og kompleksitet fordrer en vurdering på kommuneplannivå.

Kommunen skal i løpet av våren 2019 igangsette arbeidet med å rullere kommuneplanen. Når man ser hen til at dette arbeidet er nært forestående, er det uheldig å igangsette en reguleringsplan av Solberg Syd nå. Dersom det åpnes for å igangsette et slikt reguleringsarbeid, rett i forkant av en kommuneplanrullering, omgår man en overordnet planfaglige vurdering, og gir dette område en annen behandling enn andre framtidige utbyggingsområder.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Rådmannen vil ut fra vurderingen over anbefale at gjeldene arealplanformål videreføres. Framtidig utnyttelse av dette området må avklares i rulleringen av kommuneplanens arealdel, og en eventuell omregulering kan ikke startes før en slik avklaring foreligger.

Det anbefales derfor at det fattes vedtak om at planinitiativet for utbygging på Solberg Syd stoppes.

# Ås kommune

## **Alternativ innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 andre ledd vedtar Formannskapet planoppstart for omregulering på Solberg Syd.

Formannskapet begrunner vedtaket med \_\_\_\_ (fyll inn)

## **Kan vedtaket påklages?**

Nei

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart