



Sør-Odal kommune

Anmodning om oppstartsmøte Ellingsrudåsen - Behandling ved avvik fra kommuneplanens arealdel

Vedtatt av	Møtedato	Saksnr
Formannskapet	30.01.2024	004/24

Saksanv.: Helge Karl Nyhamn Saksbeh.:	Arkiv: FA-L12	Arkivsaknr 23/3484 - 4
--	----------------------	----------------------------------

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Det åpnes ikke for planoppstart for Ellingsrudåsen.

30.01.2024 Formannskapet

Behandling:

Forslag fra ordfører, foreslått av Knut Hvithammer, Sør-Odal Arbeiderparti
Det startes en planprosess med hensikt å detaljregulere området til boligformål

Endringsforslag fra ordfører, Knut Hvithammer, AP ble enstemmig vedtatt.

FS- 004/24 VEDTAK:

Det startes en planprosess med hensikt å detaljregulere området til boligformål

Bakgrunn for saken:

Planinitiativet går ut på å regulere inn flere boligtomter på Ellingsrudåsen til både frittliggende eneboliger og konsentrert boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel angir formålet LNF spredt boligbebyggelse for den største teigen tenkt til utbygging, mens en noe mindre tilliggende teig er avsatt til LNF uten underformålet spredt boligbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel har øremerket en tomtereserve på inntil 11 boenheter til formålsarealet LNF spredt boligbebyggelse på Ellingsrudåsen. Denne planreserven er brukt til eksisterende detaljplan på Ellingsrudåsen. Å fravike kvotebegrensningen forutsetter politisk behandling før gjennomføring av eventuell planoppstart.

Saksopplysninger:

Nordbohus Kongsvinger ønsker å utvide boligfeltet på Ellingsrudåsen for å kunne bygge flere boliger der. Utbygging har skjedd i samarbeid med grunneier og

markedet har respondert positivt. I en situasjon med lavere etterspørsel ønskes det å regulere opp flere tomter for etterspørselen som demmes opp av dyrtiden som råder for tiden.

Behandling av planinitiativ er delegert til saksbehandler, men dersom det er motstrid mot kommuneplanens arealdel skal forholdet avklares av formannskapet som også er kommunens planutvalg. Slik avklaring gjøres før oppsetting av planoppstartsmøte. Oppstartsmøtet blir så avholdt med de skranker formannskapet har vedtatt at skal gjelde angående motstridsspørsmålet.

Det er i hovedsak to forhold som regulanten ønsker å endre. Det ene er å øke planreservene i området. Gjeldende kommuneplanens arealdel har angitt en skranke på inntil 11 boenheter for «LNFB-11 Skarnes» som i all hovedsak dekker Ellingsrudåsen. I tillegg ønskes også å regulere et område utenfor dette formålet i vest som er avsatt til LNFA, altså uten spredt bebyggelse. Dette området er en skogsteig som øvrig område, avgrenset mot en vei og stedvis også å inneholde eksisterende boligeiendommer. Området forstås å inneha temmelig lik funksjon og bruk i dag, men juridisk forskjellig i kommuneplanens arealdel.

Om det ikke var for at boligkvoten allerede er tatt inn i eksisterende detaljplan etter vedtaket av gjeldende kommuneplanens arealdel. Ville det vært mulig å detaljregulere en planreserve. Det er ingen boligreserver igjen av avsatte planreserve. Det er lite som skiller arealene som ligger innenfor LNF med underformålet spredt boligbebyggelse versus uten dette underformålet. Planidéen er i hovedsak innenfor underformålet spredt boligbebyggelse, hvilket lar seg behandle delegert. Politisk prinsippbehandling knyttes derfor til om planreserven i kommuneplanens arealdel får overskrides.

Et vesentlig spørsmål er nå om det er riktig å legge inn nye planreserver tett på kommuneplanrulleringa. Det jobbes med planprogram for rullering av planstrategi sammen med kommuneplanens samfunns- og arealdel. Dette er en stor planoppgave hvor kommunen foretar retningsvalg og justerer kursen fremover.

De siste årene har kravene som stilles kommunene rundt høvelige planreserver og evne til å styre utviklingen blitt vesentlig skjerpet. Det er å forvente at tilgjengelige planreserver kommer til å bli krevd strammet inn. Ved å åpne for nye planreserver samtidig med behandling av planprogram for kommunens overordnede planer reduseres muligheten en har til å styre framtid utviklingen. Dette fordi man blir sittende med mer urealisert planreserve fra før av når en skal dimensjonere ny plan. Det går 10 år fra egengodkjenning av en plan, før en kan vurdere oppheving av den som en gammel plan. Det er ikke godt å forskuttere konsekvensene treffsikkert nå, men det finnes inngripende konsekvens av å åpne for enda mer planreserve tett på kommuneplanrulleringen.

Uttrekk for perioden med gjeldende kommuneplanens arealdel viser 343 boliger fordelt på 202 boligbygg. Henholdsvis 247/113 i kommunesenteret, 12/9 i boligformål på Ullern og 11/11 ved Ellingsrudåsen hvorav 9 innenfor detaljplanområdet. Øvrige boligfelt i grendene og tilhørende soner for spredt boligbygging i LNFR har vært relativt beskjeden. Planreserven samlet for alle områdene for spredt boligbygging i LNFR er på hele 124 boenheter og 5

fritidsboliger. Status quo er at det finnes rikelig med tilgjengelige planreserver i hele kommunen, likevel er det kun i kommunesenteret pluss de to andre nevnte boligområdene at planlagte planreserver realiseres fortløpende i løpet av kortere planhorisonter. Det er god grunn til å tro at utvidelse med nye boligreserver på Ellingsrudåsen vil kunne realiseres effektivt på bakgrunn av ny detaljplan og utbyggers evne til å få realisert sine prosjekter.

Gitt gjeldende planverk, så bryter på den ene siden planinitiativet med kvotebegrensningen for spredt boligbebyggelse mens på den andre siden tilgjengeliggjøres attraktive boligtomter i ei sydvestvendt li i gang- og sykkelavstand til Glommasvingen skole.

Så kan det også vise seg å være andre velegna områder enda nærmere Glommasvingen skole og Skarnes sentrum for vurdering i kommuneplanrulleringa som ikke er tatt opp til vurdering for nye planreserver i og rundt Skarnes. Samtidig hviler det usikkerhet for boligreserver på Korsmoenga på grunn av støyproblematikk fra Odal Grus sitt pukkverk. Kommunen risikerer å miste viktige planreserver i kort gangavstand til barnehage og skole.

Det tilgjengeliggjøres nye planreserver enda nærmere skolen i områdeplan for Korsmo som er i planprosess allerede. De prosjektene kommunen jobber med i kommunesenteret utgjør i sum tilstrekkelig fremtidig planreserve for en hel kommuneplanperiode etter de anslag som foreligger per se.

I den situasjonen hele landet befinner seg, hvilket berører alle landets kommuner, er gledesbarna nå blitt seniorer. Flesteparten er frisk og rask, dog planlegger mange nå hva slags bosituasjon en ønsker seg gitt forventning om økende pleiebehov. Dette er ikke lenger noe som skjer i en fjern planhorisont, behovene kommer nå med økende kraft. Sør-Odal har flest innbyggere i grendene, mens lettstelte boliger i hovedsak finnes og etableres i kommunesenteret. Om så planinitiativet på Ellingsrudåsen startes opp så er det ikke gitt at kommunens primære behov for boliger ivaretas der. I plansaksbehandlingen vil dette temaet komme opp i alle pågående planprosesser nettopp for å sørge for flest mulig aldersvennlige boliger. Det jobbes målrettet for dette på Korsmosiden, Rådhusparken og selve planprogramet for kommuneplanrullering vil ventelig også ta opp i seg behovet.

Åpning for mer planreserve på Ellingsrudåsen nå innebærer prioritering som griper inn i offentlig planlegging før helhetlige utredninger er gjort. Ny planreserve der vil trolig føre til oppføring av nye boliger tidligst om to år. Forhåpentligvis er kjøpekraften hos boligkjøpere da igjen bedre. Nye planreserver til revidert kommuneplanens arealdel vil kunne følge noen år deretter. Samtidig så kan prosjektene for Korsmo og Rådhusparken være moden for oppføring. Stor samtidig etterspørsel kan avstedkomme en ketsjup-effekt i det generelle boligmarkedet, det er imidlertid stor usikkerhet for hvordan det kommer til å ta seg ut. Det er også en viss frykt for at nedkjølingen av anleggsbransjen kan føre til redusert tilgang på arbeidskraft når etterspørselen tar seg opp igjen.

Åpning av mer planreserve på Ellingsrudåsen utenfor planprosessen for kommuneplanen reduserer planreserver inn i prosessen hvor politisk styring får sette retning for fremtiden. Samtidig gir vedtatt detaljplan byggeklare tomter for

småhusbebyggelse når forventning om økt etterspørsel av boligbygging kan inntreffe.

Tjenestemessige konsekvenser

Gang og sykkelavstand til Glommasvingen og Skarnes. Videreutvikling av satelittutbygging nær kommunesenteret. Antatt gode bokvaliteter.

Økonomiske konsekvenser

Utbygger har opparbeidingsplikt

Juridiske konsekvenser

Nye planreserver sikres juridisk i planprosess. Påvirker kommuneplanarbeidet

Konsekvenser for folkehelse

God tilgang til nærturterreng, satelittutbygging i sykkelavstand til kommunesenteret. Fører til mer bilbruk enn utbygging nærmere sentrum

Vurdering:

Åpning av ny detaljplanprosess i strid med gjeldende kommuneplanens arealdels boligkvote er problematisk med tanke på at kommuneplanen allerede har planreserver langt ut over forventet boligbygging i planperioden.

Kommunen er allerede i gang med å berede planutredning av ny kommuneplan hvor samfunnsdelen skal sette samfunnsmålene og arealdelen skal avklare rammer for den fysiske planleggingen. Nye planreserver inn før medvirknings-, innspills- og utredningsfaser er satt i gang kan sette et uheldig eksempel for andre som også ønsker å løfte inn nye utviklingsområder utenom kommuneplanprosessen. Nemlig at kommunens strategiske arbeid kan omgås.

Ved å vurdere nye områder i selve kommuneplanutredningen foreligger det mulighet til at alle nye områder vurderes likt og at kun de mest hensiktsmessige for kommende kommuneplanperiode løftes inn. Dersom planinitiativet for Ellingsrudåsen er å anbefale lagt inn for ny kommuneplanperiode og ikke avstedkommer uløselige innsigelser i høring, åpnes muligheten opp som følge av det. I motsatt fall utgår den for denne gang.

Planreservene for en kommuneplanperiode i Sør-Odal er begrenset samtidig som at behov for å sette retning for kommunens utvikling neppe er mindre enn før. Folkevalgte har bedre muligheter for å legge kraft bak prioriteringene ved å behandle mest mulig fremtidig planreserve i selve kommuneplanrulleringen.

Det anbefales på bakgrunn av at kommunen uansett har vesentlige planreserver å ikke åpne for detaljplaner i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel.

Skarnes, 22.01.2024

Anita Orlund
Kommunedirektør