



## Saksframlegg

Saksbehandler: John Hage

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	02.06.2015
	Kommunestyret	17.06.2015

**Utarbeidelse av områderegulering for Fjerdingby**

**Rådmannen tilrår planutvalget å legge saken fram for kommunestyret med følgende forslag til vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens §12-2, vedtas det å utarbeide en områderegulering for Fjerdingby med planavgrensning som vist på vedlagte kart.
2. Utarbeidelsen av områdereguleringen overlates i henhold til plan- og bygningslovens § 12-2, andre ledd, til utbyggerinteressene i området i henhold til vedlagte avtale.

## Vedlegg

- 1 Avtale om utarbeidelse av områderegulering
- 2 Planavgrensning for områderegulering

**Saksutredning****1. Sammendrag**

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for et område for å ivareta, eller for å tilrettelegge og legge rammer for videre planlegging, utvikling og bygging. Loven åpner for at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen.

Rådmannen har fremforhandlet avtale med utbygger/ grunneierinteresser i området som innebærer at disse påtar seg kostnadene og det praktiske arbeidet med å utarbeide en samlet områderegulering for det planområdet som fremgår av kartvedlegget som følger avtalen.

**2. Bakgrunn for at saken fremmes**

Kommunedelplan for Fjerdingby ble vedtatt av kommunestyret den 4.11.2009 og stadfestet av Miljøverndepartementet i brev av 5.7.2012. Arbeidet med å tilrettelegge for sentrumsutviklingen, som er en vesentlig del av kommunedelplanen, ble igangsatt i etterkant av orientering i kommunestyret den 21. mars 2012 der den videre prosessen ble gjennomgått. Det ble engasjert konsulent for å bistå i arbeidet og det ble utlyst en prosjektkonkurranse for sentrumsområdet.

Etter en omfattende forhandlingsprosess ble det klart at det ikke var mulig å komme frem til en avtale som sikrer kommunens intensjoner med sentrumsutviklingen, og dialogen med de som

deltok i prosjektkonkurransen ble avsluttet i oktober 2013.

I løpet av denne prosessen kom det også frem at grunneieren i området hadde inngått opsjonsavtale med Frost utvikling AS (Doyen) i tillegg til JM Norge AS, slik at det nå foreligger utbyggerinteresser i hele arealet som er avsatt til byggeområde for bolig øst for rådhuset.

I etterkant av at prosjektkonkurransen strandet ble det innledet forhandlinger om samarbeid om en områderegulering med de private aktørene som har utbyggerinteresser i området. Det foreligger nå avtale som gir grunnlag for vedtak om å overlate den praktiske gjennomføringen av planarbeidet til utbyggerinteressene i området. Det er også fremforhandlet avtale mellom utbyggerinteressene, der kommunen også er part ettersom kommunen har grunneierinteresser i området. Denne avtalen har som formål å tydeliggjøre fordelingen av ansvar og kostnadene i forbindelse med selve planarbeidet.

Avtalene må godkjennes av kommunestyret og rådmannen legger opp til et behandlingsløp der formannskapet behandler avtalen som involverer kommunen som grunneier, mens planutvalget, som er delegert myndighet etter plan- og bygningsloven i reguleringsaker, behandler avtalen som gjelder kommunens forvaltningsrolle.

Rådmannen har gjennom de avtalene som er fremforhandlet lagt vekt på å skille mellom kommunens to roller. Måten dette legges frem til politisk behandling på er med på å tydeliggjøre dette.

### **3. Tidligere behandling og vedtak**

Kommunens ønsker for utvikling av området fremgår av kommunedelplanen for Fjerdingby, som legger rammene for områderegulering. Materialet som er utarbeidet i forbindelse med prosjektkonkurransen vil også være en del av grunnlaget for utformingen av den delen av områdereguleringen som omfatter sentrum.

### **4. Sakens innhold**

Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områderegulering. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering. I dette ligger at kommunen kan overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis. Det er kommunen som har ansvaret for rammer, innhold og framdrift i planprosessen. Dette vil bli avklart i den videre planprosessen.

Bestemmelsen kommer til anvendelse der private aktører ser seg tjent med å gå inn i et samarbeid med kommunen for å få avklart plansituasjonen for et større område, som grunnlag for å få fremmet sine prosjekter som detaljplan. Det kan også tenkes situasjoner der større utbyggere ønsker å utarbeide en områderegulering for å avklare hovedstrukturen i et område, før det utarbeides detaljregulering for delområder.

Hvis kommunene vil overlate til private å utarbeide områderegulering bør dette bygge på en beslutning fra kommunen som kan dokumenteres i ettertid. Det er også naturlig om kommunen gir nærmere rammer og betingelser for arbeidet. Normalt vil dette anses som en sak av viktighet som bør behandles politisk. På hvilket nivå vil være opp til kommunen.

Ved en fornuftig arbeidsdeling mellom offentlige og private, vil en både kunne sikre god framdrift i utbyggingssaker som krever avklaring i områderegulering, og en langsiktig samfunnsmessig styring fra kommunens side. Det er naturlig at kravet om fagkyndighet følges også der private utarbeider forslag til områderegulering.

Bestemmelsen om at andre enn kommunen kan utarbeide områderegulering har ikke til hensikt å legge til rette for privat områderegulering på samme nivå som for detaljregulering. Formålet er å styrke den kommunale planleggingen av helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer, for bedre å kunne gi mer forutsigbare rammer for økt privat planlegging. Diskusjonen om de store rammene i by- og stedsutvikling, knyttet til funksjoner og utforming, høyder og vegsystem, kollektivtransport, grønnstruktur, avgrensing mot landbruks-, friluftsnatur- og reindriftsområder og så videre, hører hjemme i områderegulering.

Utbyggerinteressene i området påtar seg gjennom avtalen å utarbeide plandokumenter og gjøre de utredninger som er påkrevet for å behandle saken. Det åpnes i avtalen for at deler av de enkelte delområdene kan utarbeides med samme detaljeringsnivå og dokumentasjonskrav som normalt gjelder for detaljreguleringer. I avtalen er det også inntatt en gjensidig forpliktelse om at det skal være en ambisjon om rask fremdrift, noe som blant annet innebærer at saksbehandlingen med eventuelle korrigeringer av planutkastet skal være gjennomført i løpet av 8 mnd.

Som det fremgår over så innebærer ikke overenskomsten om å overlate planarbeidelsen til private at kommunen som planmyndighet får en redusert styringsmulighet. Det er fremdeles kommunen som har ansvaret for innholdet og som legger premisser for planarbeidet. Utbyggerne har derfor vært opptatt av at eventuelle avvikende syn på hvordan planen skal fremstilles og fremmes skal synliggjøre og drøfte i saksframlegget som går til politisk behandling. Det fremgår videre av avtalen at utbyggerne skal bære alle kostnader forbundet med utarbeidelsen av planen frem til endelig vedtak. Det er også inntatt i avtalen at det også skal inngås utbyggingsavtale der anleggsbidragsmodellen skal legges til grunn for opparbeidelsen av kommunaltekniske anlegg.

## **5. Rådmannens vurdering**

For å komme videre med realiseringen av utviklingsplanene for Fjerdingbyområdet anser rådmannen at det riktige vil være å utarbeide en områderegulering som sikrer at avhengigheter og helhetsgrep innenfor hele planområdet blir ivaretatt. En slik planprosess vil også kunne avklare eventuelle ytterligere oppdeling av byggeområder og kunne tilføre mer fleksibilitet i forhold til en trinnvis utbygging. Rådmannen anser at det vil være riktig å åpne for at noe utvikling kan skje med dirkede hjemmel i områdereguleringen, men det vil ikke være fornuftig å åpne opp for en detaljert regulering av et for stort område. Hvis utbygging av delområdene drar ut i tid, vil man ved å vente med detaljregulering sikre at man lager en tidsriktig plan sett i forhold til at behov kan forandre seg over tid. Samtidig er det viktig at kommunen ved behandling av den enkelte detaljregulering tar hensyn til totalbildet i hele området.

Med bakgrunn i at de prosesser vi hittil har vært gjennom har vist at utvikling av sentrumsområdet er vanskelig å få realisert som en samlet utbygging, og det faktum at det er to utbyggerinteresser på hvert sitt delområde forøvrig i planområdet som ønsker fremdrift i sine prosjekter, anbefaler rådmannen at det gjennomføres en områderegulering som sikrer at det blir klare rammer for videre planlegging og utvikling av Fjerdingbyområdet.

### **5.1 God folkehelse i befolkningen**

### **5.2 Trygt og sikkert lokalsamfunn**

### **5.3 Bærekraftig miljø- og klimautvikling**

Det forutsettes at områdereguleringen følger opp de intensjoner kommunen har synliggjort i kommunedelplanen for Fjerdingby og de føringer som fremgår av kommunedelplan for klima og energi.

#### **5.4 Langsiktig forvaltning av kommunens ressurser**

Hjemmelen til å ta gebyr (jf. § 33-1) omfatter bare private planer og ikke områdeplaner. Når kommunen som i dette tilfellet overlater til private å utarbeide utkast til områderegulering forutsettes det at de private også påtar seg kostnaden med planutarbeidingen.

For de deler av planområdet som ikke skal være en del av 1. byggetrinn vil bli satt krav til utarbeidelse av detaljregulering for hvert enkelt av disse områdene før det kan søkes om rammetillatelse. Dette vil bli gebyrbelagt etter gjeldende satser.

#### **5.5 Prinsipielle avklaringer**

### **6. Oppsummering og konklusjon**

Rådmannen anbefaler at avtalen om å overlate det praktiske arbeidet med gjennomføring av områdereguleringen til utbyggerne innenfor planområdet godkjennes.

Rælingen, 28.5.2015

Eivind Glemmestad  
rådmann