



Saksutskrift

Endring av kommunens praksis vedrørende § 6 - Leke- og uteoppholdsareal - Bestemmelser til kommuneplan Vestby 2014-2026

Arkivsak-dok. 17/04103-1
Saksbehandler Jack Hatlen

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	18.12.2017	51/17

Plan- og miljøutvalgets behandling 18.12.2017:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalgets vedtak 18.12.2017:

For byggetiltak hvor § 6 om leke- og uteoppholdsareal i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026, vedtatt av Vestby kommunestyre 20.04.2015 får anvendelse, skal tidligere praksis endres slik at nye byggetiltak skal oppfylle kravene i § 6 før tillatelse til byggetiltaket gis.

For byggetiltak der § 6 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026 ville fått anvendelse, og som i tidsrommet 20.04.2015 til 20.11.2017 er avgjort med tillatelse etter første behandling og eventuelt senere er påklaget uten endelig vedtak, skal det ikke kreves oppfyllelse av krav etter § 6 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026.

Endring av tidligere praksis utgjør en innskjerping i tråd med bestemmelsene som ikke anses å utgjøre en usaklig eller urimelig forskjellsbehandling.

Saksutskriften bekreftes
Vestby, 19.desember 2017

Elin Tokerød
Formannskapssekretær

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

For byggetiltak hvor § 6 om leke- og uteoppholdsareal i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026, vedtatt av Vestby kommunestyre 20.04.2015 får anvendelse, skal tidligere praksis endres slik at nye byggetiltak skal oppfylle kravene i § 6 før tillatelse til byggetiltaket gis.

For byggetiltak der § 6 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026 ville fått anvendelse, og som i tidsrommet 20.04.2015 til 20.11.2017 er avgjort med tillatelse etter første behandling og eventuelt senere er påklaget uten endelig vedtak, skal det ikke kreves oppfyllelse av krav etter § 6 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026.

Endring av tidligere praksis utgjør en innskjerping i tråd med bestemmelsene som ikke anses å utgjøre en usaklig eller urimelig forskjellsbehandling.

Vedlegg:

KPLAN2014_bestemmelser1

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

Saken gjelder endring av kommunens praksis for vurdering av krav etter § 6 i bestemmelser til Vestby kommuneplan 2014-2026, vedtatt av Vestby kommunestyre 20.04.2015. § 6 lyder slik:

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging i områder avsatt til sentrumsformål:

I en avstand på maksimum 50 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 100 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

Minste uteoppholdsareal MUA= 30 m² pr. boenhet.

Ved ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygd strøk og ved nye reguleringsplaner med formål bolig, utenfor areal avsatt til sentrumsformål:

I en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten. Lekeplassen skal opparbeides parkmessig som et minimum ferdigplanert, tilsådd, beplantet og med egnet lekeutstyr, sandkasse, benk og bord.

I en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være en kvartalslekeplass på minimum 1000 m² som er segnet for ballek, sykling og andre aktiviteter. Lekeplassen skal ligge inntil et naturområde.

I en avstand på maksimum 400 meter trafikksikker gangavstand fra bolig skal det være et større lekefelt på minimum 4000 m².

Leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. I vinterhalvåret kan dette kravet utsettes til 1.juli dersom det stilles en bankgaranti etter kommunens krav som sikrer slik opparbeidelse.

I tidsrommet fra kommuneplan for Vestby 2014-2026 med bestemmelser ble vedtatt 20.04.2015 og frem til 20.11.2017, har kommunen unnlatt å vurdere krav etter § 6 om leke- og uteoppholdsareal for alle tiltak bestemmelsen gjelder for. Kravene er imidlertid fulgt opp i forbindelse med nye reguleringsplaner. Unnlatsen, som ikke har vært tilsiktet fra kommunens side, er beklagelig. Kravene er heller ikke fanget opp av ansvarlige søkere for boligtiltak hvor bestemmelsen skulle vært oppfylt i det samme tidsrom.

I forbindelse med saksbehandling av en byggesak som omfattet ny boligbebyggelse i tettbebygd strøk den 20.11.2017, ble det oppdaget at det gjennom § 6 i bestemmelsene til kommuneplanen skal stilles krav til leke- og uteoppholdsareal etter paragrafens andre ledd.

Bakgrunn for saken:

Hensikten med § 6 i bestemmelsene til kommuneplanen, er å sikre barn og unges mulighet for lek og opphold ute i det fri i rimelig nærhet til bolig i eksisterende boligområder hvor slike muligheter ikke tidligere er avklart. Bestemmelsene oppstiller spesifiserte krav for områder avsatt til sentrumsformål og utenfor områder avsatt til sentrumsformål.

Vestby kommune har i perioden fra kommuneplanen ble vedtatt og frem til 20.11.2017, ikke gjennomført nødvendig saksbehandling for oppfyllelse av bestemmelsene etter § 6 i saker hvor kravet har vært relevant da dette ikke har vært vurdert som krav. For søknader hvor krav etter § 6 er relevant og som ikke er avgjort med tillatelse før 20.11.2017, skal kommunen kreve at bestemmelsene oppfylles. Dette utgjør en endring av kommunens tidligere praksis for vurdering av krav om leke- og uteoppholdsareal etter gjeldende bestemmelser.

Det må videre avgjøres hvordan kommunen skal behandle byggesaker der tillatelse til tiltak allerede er gitt og hvor bestemmelsene i § 6 er relevant. Avgjørelsen anses å være av prinsipiell karakter.

Vurdering:

Etter rådmannens vurdering er det nødvendig å foreta en endring i praksis for å oppfylle kravene i gjeldende bestemmelser til kommuneplanen. Dette skal gjennomføres for søknader om tiltak hvor bestemmelsene er relevant og der det frem til 20.11.2017 ikke er gitt tillatelse.

For søknader som allerede er avgjort med tillatelse og hvor bestemmelsene ville hatt innvirkning, anser rådmannen det urimelig å kreve oppfyllelse av krav etter § 6. Det gjelder også for saker hvor tillatelse er påklaget, men ikke endelig avgjort. Rådmannen begrunner dette med at det i disse sakene allerede er foretatt vurderinger av tomteutnyttelse og gitt aksept for valgt løsning, og at krav om oppfyllelse av bestemmelsene om leke- og uteoppholdsareal på dette tidspunkt vil kunne utløse krav til søknad om dispensasjon etter at byggesøknad er avgjort første gang.. Endring av tidligere praksis medfører en innskjerping og samtidig en forskjellsbehandling mellom saker som er avgjort med tillatelse og nye saker hvor tillatelse ikke er gitt. Rådmannen mener at forskjellsbehandlingen ikke er usaklig eller urimelig da den skal sikre oppfyllelse av krav i gjeldende bestemmelser, og selv om den er skjerpene for nye tiltak.

Rådmannen mener det er viktig at barn og unges muligheter til lek og opphold utendørs i nærhet av boligområder sikres gjennom reguleringsplan eller andre bestemmelser. For den enkelte tiltakshaver og/eller ansvarlige søker for tiltak der bestemmelsene i § 6 kommer til anvendelse, kan det oppfattes utfordrende å oppfylle alle krav og særlig kravene i andre ledd som er:

1. Sandlekeplass på minimum 150 m² som er sikret for allmennheten i en avstand på maksimum 100 meter trafikksikker gangavstand fra bolig
2. Kvartalslekeplass på minimum 1.000 m² i en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig, som er egnet til ballek, sykling og andre aktiviteter, og lekeplassen skal ligge inntil et naturområde
3. Større lekefelt på minimum 4.000 m² i en avstand på maksimum 200 meter trafikksikker gangavstand fra bolig

Konklusjon:

I tidsrommet fra kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 20.04.2015 og frem til 20.11.2017, har kommunen gitt en rekke tillatelser til ny bebyggelse, bruksendring og hovedombygging til bolig i tettbebygde strøk utenfor areal avsatt til sentrumsformål. Rådmannen mener at disse tiltakene ikke skal omfattes av krav til oppfyllelse av bestemmelsene i § 6 i Vestby kommuneplan 2014 – 2026. Rådmannen mener også at

tiltak hvor det er gitt tillatelse som senere er påklaget og ikke endelig avgjort, skal unntas krav om oppfyllelse av disse bestemmelsene. For tiltak hvor bestemmelsene får virkning og der søknad ikke er avgjort, skal det kreves at bestemmelsene oppfylles.

Endring av tidligere praksis er en innskjerping som er i tråd med bestemmelsene til kommuneplanen, og rådmannen mener at denne endringen ikke kan anses som urimelig eller usaklig forskjellsbehandling.

Alternativer:

Rådmannen mener at det ikke finnes alternative løsninger, utover å endre bestemmelsene i kommuneplanen. Dette arbeidet er igangsatt i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen. Kommuneplanen skal til endelig behandling før sommeren 2019.