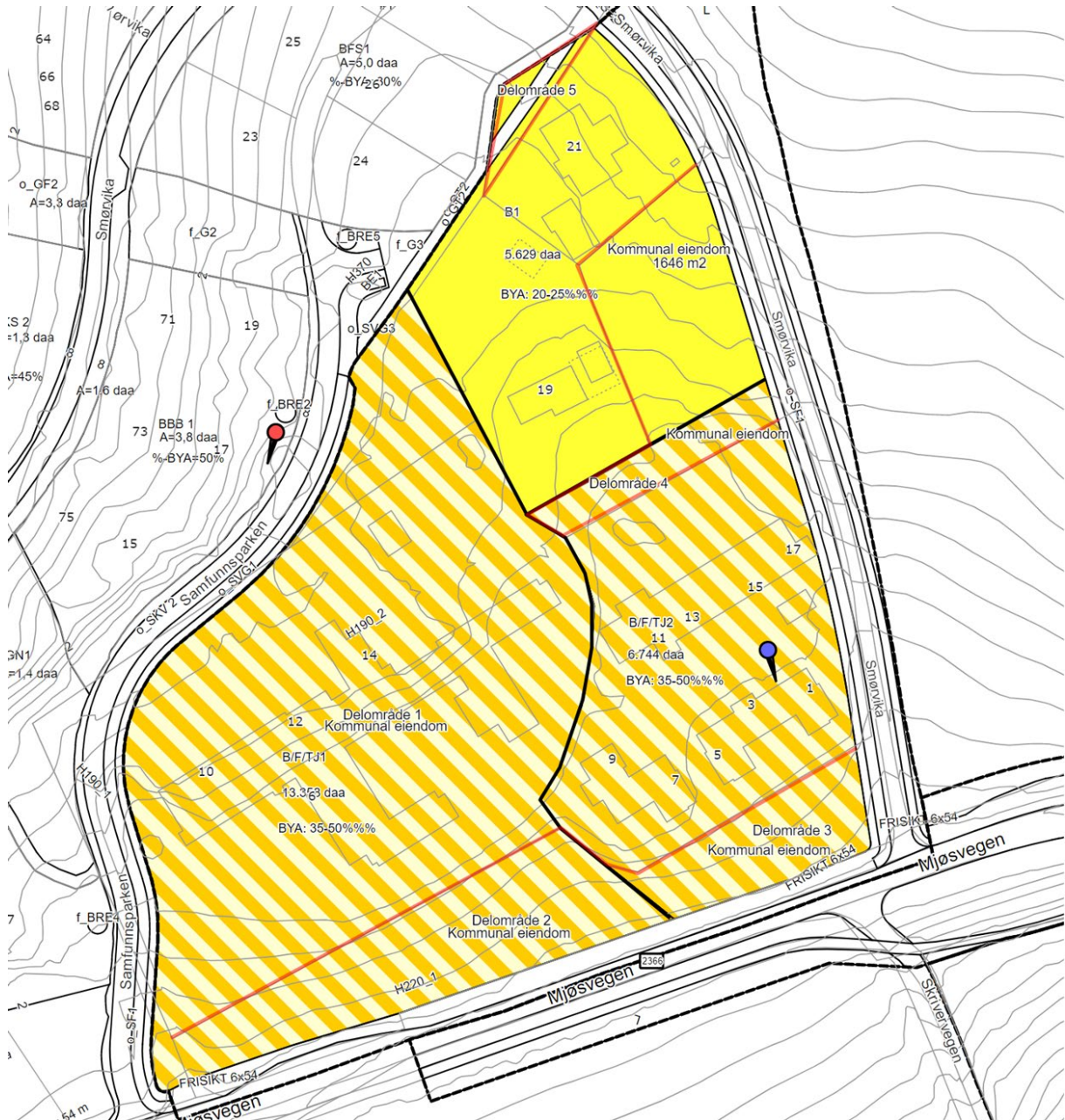


Smørvika - Detaljregulering av B1 i form av forenklet prosess

Østre Toten kommune skal selge kommunal eiendom innenfor Områdereguleringsplan for Smørvika. For alle områdene vil det være krav til utarbeidelse av detaljreguleringsplaner. Kommunen ønsker ikke å detaljregulere arealene før salg. Dette da nye eiere kan ha andre idéer med hensyn til konkrete løsninger.



Krav om felles regulering av B/F/TJ2 og B1

I Områdereguleringsplan for Smørvika var det forutsatt at B1 og B/F/TJ2 skulle reguleres sammen. Dette ønsker vi nå å gå bort i fra. Vi ønsker nå å regulere B1 for seg og B/F/TJ2 for seg.

Nærmere om B/F/TJ2 – delvis eid av Østre Toten boligstiftelse og delvis av Østre Toten kommune
Delområde 3 og 4 (se kart) eies av Østre Toten kommune, det resterende arealet eies av Østre Toten boligstiftelse.

Den delen av B/F/TJ2 som eies av boligstiftelsen er bebygd og utleid. På grunn av dårlig standard på bebyggelsen vurderer boligstiftelsen å sanere denne og bygge nytt. Før det kan gjennomføres tiltak vil det være krav om detaljregulering av B/F/TJ2. Kommunens areal som ligger innenfor B/F/TJ2 (Delområde 3 og del av delområde 4) må sees i sammenheng med ny utnyttelse av boligstiftelsens eiendom. Det er usikkert når dette vil bli gjennomført.

Nærmere om B1

B1 har en lav utnyttelsesgrad og kan fortettes med mellom 2 og 4 boenheter i form av eneboliger, hvorav mellom en og tre boenheter kan plasseres på kommunens del av B1. Østre Toten kommune ønsker å selge sin del av B1 separat. Denne vil bli solgt med vilkår om at kjøper må detaljregulere hele B1 og med vilkår om rimelige boligtyper rettet mot yngre aldersgrupper som har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet.

Da arealet skal deles etter områdereguleringsplanen, og selges separat ønsker Østre Toten kommune å få drøftet i planforum om det vil være åpning for å:

1. Fravike områdereguleringsplanens krav om å utarbeide felles plan for B/F/TJ1 og B1 slik at disse arealene kan detaljreguleres hver for seg.
2. Åpne for å øke det totale antall boenheter innenfor B1 fra 4 til 5 boenheter og å åpne for oppføring av 1 enebolig og 2 tomannsboliger eller 5 eneboliger.
3. Gjennomføre detaljreguleringen i form av en forenklet prosess etter § 12-14 2. ledd.

(Delområde 5 er innlemmet i privat boligtomt med adresse Smørvika 21. Dette er gjennomført gjennom en endring av områdereguleringsplanen for å få til et makebytte mellom kommunen og eier, men ikke rettet i plankartet som ligger i planbasen.)

Begrunnelse

I Smørvika, innenfor Detaljreguleringsplan for Smørvika I bygges det nå en kombinasjon av eneboliger, rekkehus, eneboliger i rekke, terrasseleiligheter og blokkleiligheter. Eneboligtomter, rekkehus og terrasseleiligheter ligger ute for salg, og prisen er relativt høy, ikke minst på grunn av et krevende terreng og høye investeringskostnader i vei, vann og avløp samt friområder. Rekkehus, blokker med terrasseleiligheter og blokkleiligheter er under oppføring.

Østre Toten kommune ønsker nå å prioritere unge førstegangskjøpere og er opptatt av at kostnader til nye boenheter på B1 holdes på et lavest mulig nivå. Vi finner det forsvarlig å regulere B1 for seg og gjennomføre dette i form av en endring etter forenklet prosess. Vi ønsker imidlertid å drøfte dette i planforum for å få opplyst saken best mulig før vi gjennomfører salg av dette arealet. Regulering av B1 for seg, og en endring etter forenklet prosess kan bidra til å holde kostnader nede.