



Gnr 54 bnr 360/361 og gnr 55 bnr 55 - Brekkeveien 8/10 - Modulbygg - Søknad om dispensasjon

Saksbehandler: Silje Raad

Saksnr.: 18/01312-3

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

26.04.2018

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-3 innvilger Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Ås sentrum, plan R-136 for oppføring av modulbygg innenfor område avsatt til *parkering* (P26). Dispensasjon gis med varighet på inntil 8 år. Begrunnelse fremkommer av saksutredningen.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-3 innvilger Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Ås sentrum, plan R-136 for oppføring av modulbygg utenfor regulert byggegrense mot jernbanen. Angitt areal er bindende, det vil si at fotavtrykket kun kan flyttes eller endres innenfor markert areal vist på situasjonskart av 18.04.2018. Dispensasjon gis med varighet på inntil 8 år. Begrunnelse fremkommer av saksutredningen.

Dispensasjoner innvilges på følgende vilkår, jf. pbl. § 19-2:

1. Eiendommene gnr/bnr. 54/360, 54/361 og 55/55 må sammenføres, senest innen søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
2. Eventuell forlengelse av dispensasjonen krever ny behandling i HTM.
3. Tiltakets bebygde areal (BYA) skal ikke overstige størrelsen på BYA som reguleringsplanen har lagt opp til innenfor regulerte byggegrenser, følgelig ca. 1.337 m². Tiltaket forutsettes for øvrig prosjektert i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser om gesims- og etasjehøyder.
4. Tapt areal til parkering som følge av dispensasjonen skal kompenseres for annet sted på eiendommen.

Ås, 23.04.2018

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Etatsjef – Teknikk og miljø

Ås kommune

Avgjørelsesmyndighet:

Hovedutvalg for teknikk og miljø

Vedlegg:

1. Søknad om dispensasjon
2. Situasjonsskart dispensasjon byggegrense/arealformål
3. Midlertidig forbud mot tiltak - Vedtak om samtykke
4. Uttalelse fra Bane Nor SF og behandling etter jernbanel. § 10
5. Merknad fra Hafslund Nett AS
- 5.1. Kartutsnitt kabler/ledninger
6. Merknad fra Boligsameiet Brekkeveien 13

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

Saksbehandler sender vedtaket til:

- Ås kommune v/prosjektavdelingen – Jostein Ådalen og Leif Klemetrud
- Bane Nor SF
- Hafslund Nett AS
- Boligsameiet Brekkeveien 13

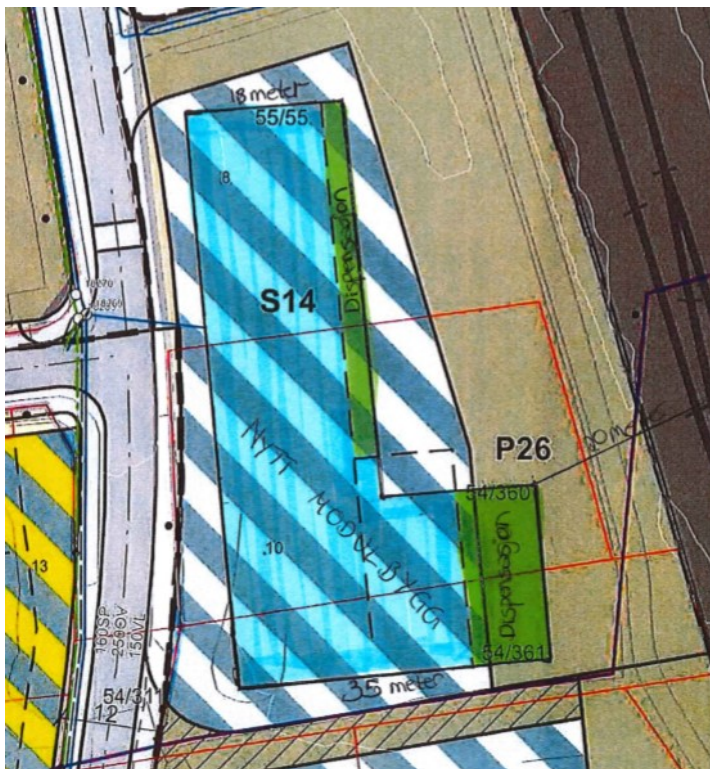
Saksutredning:

Sammendrag:

Rådmannen finner ikke at omsøkt plassering av modulbygget vil vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert parkeringsareal, hensynet bak regulert byggegrense eller hensynene bak lovens formålsbestemmelse. Rådmannen mener det foreligger en kvalifisert overvekt av fordeler ved å innvilge midlertidig dispensasjon i inntil 8 år i denne saken.

Nærmere om tiltaket:

Det planlegges oppført et nytt modulbygg på «hangartomta» i Brekkeveien 8/10. Kommunale virksomheter skal flyttes til modulbygget.



Omsøkt tiltak med dispensasjonsforhold markert med grønn farge

Modulbygget er per dags dato ikke detaljprosjektert/tegnet. Totalentreprenøren som senere kontraheres skal utarbeide tegninger og sende inn rammesøknad med nabovarsel på ordinær måte. Her vil det bli redegjort for byggets endelige plassering på tomten, høyder, utomhusområder, fasader mv.

Modulbygget er planlagt plassert lengst sør på tomten innenfor området vist på bildet over. Berørte arealer som fremgår av kartet viser området hvor bygget ønskes plassert, og ikke endelig angitt størrelse for bygget. Nøyaktig størrelse/plassering/form på modulbygget og utomhusområder vil fremkomme av senere rammesøknad og forutsettes prosjektert iht. maks tillatt utnyttelsesgrad i reguleringsplanen.

Ås kommune

Det planlegges etablert parkeringsarealer på tomten. Atkomst vil bli via dagens avkjøring fra Brekkeveien sør for planlagt plassering av modulbygget. Avkjøringen nord for dagens «hangarbygg» fjernes. Det etableres atkomst for gående og syklende på nordsiden av modulbygget. Sykkelparkering etableres i et område nær hovedinngang. Hele tomten opparbeides og det legges opp til grønne områder med beplantning. Det legges vekt på at uteområdene skal se helhetlige ut selv om bygget er midlertidig. Det etableres fire ladepunkter for lading av kommunens tjenestebiler.

Relevante fakta i saken:

Brekkeveien 8/10 består i dag av tre eiendommer, følgelig gnr./bnr. 54/360, 54/361 og 55/55. Omsøkt bygg skal plasseres på tvers av disse tre eiendommene. Rådmannen forutsetter derfor at private eiendomsforhold avklares slik at disse tre eiendommene kan sammenføres.

Maks utnyttelse er iht. planen gitt ved angitte byggefelt, følgelig innenfor regulerte byggegrenser. Arealet innenfor byggegrensene er på ca. 1.337 m² og omsøkt bygg er foreløpig angitt til å få en grunnflate på ca. 950 m². Krav til utnyttelsesgrad forutsettes følgelig oppfylt.

Det forutsettes videre at tiltaket skal detaljprosjekteres iht. regulerte etasje- og høydebestemmelser.

Omsøkt areal er i all hovedsak regulert til formål **forretning/kontor (felt S14)**. En mindre del på østsiden som berøres av tiltaket er regulert til **parkeringsplasser (P26)**.



Utsnitt reguleringskart

I utgangspunktet skal bygninger plasseres innenfor areal avsatt til forretning og kontor, og innenfor regulerte byggegrenser. Følgelig ikke på parkeringsareal.

Ås kommune

Omsøkt tiltak skal imidlertid delvis plasseres utenfor regulert byggegrense og på areal avsatt til parkeringsformål. Dette er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Av denne grunn er det den 16.04.2018 søkt om dispensasjon fra gjeldende plan (vedlegg 1-2). Søknad om dispensasjon fra regulerte høydebestemmelser, som fremgår av nevnte brev, er tilbaketrasket.

Tiltaket skal plasseres innenfor Ås sentralområde, hvor det den 21.06.2017 ble nedlagt midlertidig forbud mot blant annet oppføring av frittliggende næringsbygg. Avdeling for plan og utvikling har samtykket til at bygget likevel kan oppføres i vedtak av 25.01.2018 (vedlegg 3).

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet iht. pbl. § 19-2 jf. § 21-3. Det gis fritak for varslings av øvrige tilgrensende naboer da tiltaket ikke vil berøre disse naboenes interesser.

Søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense og arealformålet parkering:

Bakgrunnen for at det søkes dispensasjon fra både parkeringsformålet og byggegrensene er den samme. Tiltaket måtte av hensyn til anbuds konkurransen og prosjekteringen begrenses i høyder, slik at tiltaket kun oppføres i to etasjer fremfor tre som reguleringsplanen åpner for. Konsekvensen av dette er at bygget må utvides i bredden og vil dermed berøre regulerte parkeringsarealer utenfor byggegrensen.

Søker viser til at kommunestyret den 25.10.2017 (K-Sak 53/17) vedtok å etablere et nytt midlertidig modulbygg på «hangartomta» i Brekkeveien 10. Hensikten er å etablere nye midlertidige lokaler for kommunale virksomheter som i dag er lokalisert i Rådhusplassen 29 (Ås helsestasjon, folkehelse og frivillighet og pedagogisk-psykologisk senter). I tillegg planlegges det at oppvekst og kultur (stab) skal lokaliseres i bygget. De leide lokalene i Rådhusplassen 29 er i dårlig forfatning og tilfredsstillende ikke arbeidsmiljøloven. Arbeidstilsynet har stilt krav om snarlige tiltak. Det er ikke forsvarlig å gjennomføre utbedringstiltak uten fraflytting og det må dermed etableres alternative lokaler til virksomhetene.

Modulbygget leies for fire år, med opsjon på fire år – total leietid på inntil 8 år. Anbudskonkurransen vil også åpne for kjøp dersom det er økonomisk mest lønnsomt i perioden.

Søker viser til at gjeldende reguleringsplan er fra 1993 og oppleves som utdatert i forhold til sentrums øvrige utvikling. Tomten burde fortrinnsvis vært regulert på nytt, i tråd med føringene fra den pågående områdereguleringen, men områdereguleringen for Ås sentrum vil trolig ikke være ferdig utarbeidet før i slutten av 2018. Modulbygget ønskes påbegynt allerede i mai 2018. Bygget er kun et midlertidig tiltak og det vil være lite hensiktsmessig å gjennomføre en egen omregulering for dette formålet når tomten uansett må omreguleres på et senere tidspunkt.

Arealet på tomten er stort nok til å dekke behovet for parkering tilknyttet virksomheten som er planlagt etablert i modulbygget. Tiltaket ligger i umiddelbar tilknytning til jernbane og bussforbindelse.

Ås kommune

Ut fra dette vurderer søker at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Som fordeler ved tiltaket peker søker på at det vil sikre at kommunale enheter kan flytte ut av dårlige lokaler i Rådhusplassen 29 og således imøtekomme pålegg fra Arbeidstilsynet. Lokaliseringen av de kommunale enhetene i Brekkeveien 10 gir kort avstand til kollektivtransport og en sentral plassering ift. brukerne av de kommunale tjenestene slik som Ås helsestasjon. Løsningen vil ifølge søker bidra til samlokalisering av kommunale tjenester knyttet til barn. Et midlertidig modulbygg hindrer heller ikke en framtidig utnyttelse av tomten.

Det foreligger etter søkers syn ingen vesentlige ulemper ved å innvilge dispensasjonene, hverken for naboer eller sentrumsutviklingen for øvrig.

Uttalelse overordnede myndigheter:

Søknaden er oversendt Bane Nor SF til uttalelse. Bane Nor finner å kunne godkjenne omsøkt plassering (vedlegg 4) og har i den forbindelse også fattet eget vedtak etter jernbaneloven § 10 om tillatelse til plassering minimum 20 meter fra nærmeste spormidte. Det vises for øvrig til vilkår og betingelser i brev av 20.12.2017.

Nabomerknader:

Det er innkommet merknader fra Hafslund Nett AS (vedlegg 5) og Boligsameiet Brekkeveien 13 (vedlegg 6).

Hafslund Nett viser til en strømkabel som krysser gnr/bnr. 54/361 og som dermed berøres av det aktuelle tiltaket. På gnr/bnr. 54/361 ligger det også en nettstasjon.

For å sikre nødvendig drift og vedlikehold av nettstasjonen må Hafslund til enhver tid ha tilgang og adkomst til denne med kranbil. Omsøkt tiltak må derfor plasseres minimum 5 meter fra denne nettstasjonen. Sprengning, pigging m.v i nærheten av nettstasjonen krever også forsiktighet. Hafslund må kontaktes før slike arbeider påbegynnes.

Det ligger høyspenningskabler i grunnen på gnr/bnr. 54/311 og 54/361. For å sikre nødvendig vedlikehold av anlegget må det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av nettselskapet sin adkomst til dette kabelanlegget. Det må heller ikke gjøres inngrep i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler. Omlegging av eksisterende kabler må avklares med Hafslund og arbeid nær kablene krever forsiktighet. Aktiviteter som sprengning og graving nærmere kabelanlegg enn 5 meter skal meldes HN minst 3 dager på forhånd.

Boligsameiet Brekkeveien 13 er bekymret for at tiltakets høyder vil stenge for åpenheten i landskapet mot øst og dermed utsikt og horisontlinje langs høydedraget mot Rustad og Dysterlia. Sameiet ber derfor om at det angis kotehøyde for gesims på tiltaket.

Naboene foreslår også at tiltakets fasader brytes opp og avtrappes i høyden mot Brekkeveien for å unngå et massivt uttrykk i denne retningen.

Ås kommune

Sameiet er også bekymret for økt trafikk knyttet til planlagt drift i bygningen og ber om at det etableres vegetasjon for å dempe disse virkningene. I tillegg bes det om en redegjørelse for hvordan tiltaket skal forholde seg til en gang- sykkelforbindelse langs jernbanen.

Kommunens avgjørelsesgrunnlag:

Søknaden vurderes konkret etter dispensasjonsregelen i plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 andre ledd som sier følgende:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»

Det legges opp til en samlet interessevurdering der hensynene bak den konkrete reguleringsbestemmelsen tillegges stor vekt. Det må således vurderes om de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta, eller hensynet bak lovens formålsbestemmelse, blir skadelidende dersom dispensasjon innvilges.

Det er ikke tilstrekkelig med alminnelig interesseovervekt. Det må være en klar overvekt av fordeler som taler for dispensasjon før dette kan gis, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008).

Reguleringsplan for Ås sentrum er styrende på omsøkt eiendom og formålet med denne planen er å skape langsiktighet, stabilitet og forutsigbar saksbehandling i kommunen. Reguleringsplanen er et juridisk bindende dokument, og dispensasjon fra denne vil alltid kunne bidra til å undergrave dens styringsverdi.

Rådmannens vurdering av søknaden:

Hensynet bak arealformålet «parkering» er å sikre at det avsettes tilstrekkelige parkeringsarealer for etablerte virksomheter på eiendommen.

Hensynet bak regulerte byggegrenser er basert på de samme verdier som avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4. Disse er blant annet å ivareta hensynet til brannsikkerhet, sikre lys, utsiktsforhold, luft og trivsel på tomte og på naboeiendommene, og samtidig ivareta krav til uteoppholdsareal og rekreasjonsområder.

I denne konkrete saken er byggegrensene også fastsatt etter avklaring med jernbanemyndigheten for å tilrettelegge for jernbanens behov både nå og i fremtiden.

Som bygningsmyndighet skal kommunen ikke vektlegge tiltakshavers behov for nye arbeidslokaler, men vurdere tiltaket opp mot overordnede samfunnsmessige hensyn. Tiltaket skal også vurderes opp mot eventuelle ulemper for omgivelsene og forutsetningene på eiendommen og området for øvrig.

Av hensyn til naboeiendommene vurderer rådmannen det som positivt at bygget begrenses i høyder. Selv om bygget som følge av dette vil få en større grunnflate

Ås kommune

mener rådmannen tiltaket vil få et mindre massivt uttrykk ved å bygge i bredden fremfor i høyden.

Tiltakets plassering vil gå på bekostning av ca. 5-6 regulerte parkeringsplasser. Basert på tomtens forutsetninger mener rådmannen at disse plassene enkelt kan opparbeides andre steder på eiendommen. Rådmannen forutsetter at tiltaket prosjekteres slik at antall parkeringsplasser og HC-plasser tilpasses behovet tiltaket vil generere.

Når det gjelder regulert byggegrense vurderer rådmannen at brannhensyn er ivaretatt i saken da tiltaket forutsettes plassert minimum 8 meter fra nærmeste nabobygg.

Rådmannen er også av den oppfatning at tiltaket i større grad vil ivareta hensyn som lys, utsikt, luft og trivsel både på egen tomt og på naboeiendommene med en større grunnflate sammenlignet med et tre- eller fire etasjers bygg. Det forutsettes at tiltakets høyder prosjekteres i henhold til gjeldende regulering.

Bane Nor SF har innvilget tillatelse til oppføring av modulbygg inntil 20 meter fra nærmeste spormidte, dette er overholdt i søknaden. Tillatelsen gir et klart signal om et jernbanemyndighetens behov vil bli ivaretatt dersom denne avstanden overholdes. Avstand på 20 meter fra jernbanen er derfor også en forutsetning i saken.

Det forutsettes også at tiltaket prosjekteres slik at det ikke kommer i konflikt med nettstasjon eller høyspenningskabler.

Merknadene til Boligsameiet Brekkeveien 13 vil bli aktuelt å vurdere når rammesøknaden er mottatt. Rådmannen fremhever likevel at byggets høyder er begrenset siden tiltaket ble nabovarslet, naboenes interesser knyttet til dette er således allerede ivaretatt. Fremtidig rammesøknad vil også bli nabovarslet på nytt slik at sameiet får anledning til å uttale seg når tiltaket er detaljprosjektert. Tiltakshaver oppfordres til å ta hensyn til innsendte merknader i detaljprosjekteringen.

Avslutningsvis finner rådmannen også grunn til å legge vesentlig vekt på at modulbygget har en antatt leietid på maksimalt 8 år. Modulbygget kan flyttes ved endring av arealbruk eller ved etablering av ny permanent bebyggelse i området.

Konklusjon:

Etter dette finner rådmannen at verken hensynene bak arealformålet «parkering» eller hensynet bak regulerte byggegrenser vil bli vesentlig tilsidesatt ved at midlertidig dispensasjon innvilges i denne saken. Rådmannen finner i tillegg at fordelene knyttet til å bygge i bredden fremfor høyden er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at midlertidig dispensasjon innvilges:

Ingen

Ås kommune

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart

Alternativ innstilling (avslag):

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ås sentrum, plan R-136 for oppføring av modulbygg innenfor område avsatt til parkering (P26).

Begrunnelse:

HTM finner at hensynene bak gjeldende arealformål og lovens formålsbestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt fordi: (fyll inn).

Og/eller:

HTM mener følgende ulemper veier tyngre enn fordelene: (fyll inn)

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 avslår Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Ås sentrum, plan R-136 for oppføring av modulbygg utenfor regulert byggegrense mot jernbanen.

Begrunnelse:

HTM finner at hensynene bak regulert byggegrense og lovens formålsbestemmelse vil bli vesentlig tilsidesatt fordi: (fyll inn)

Og/eller:

HTM mener følgende ulemper veier tyngre enn fordelene: (fyll inn)

Økonomiske konsekvenser for kommunen ved at dispensasjon avslås:

Ingen

Kan vedtaket påklages?

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan - og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ås kommune

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart