

## SØKNAD OM DISPENSASJON

Modulbygg i Brekkeveien 10, Gnr. 54, Bnr 360/361 og Gnr. 55, Bnr. 55

Tiltakshaver: Ås kommune, Teknikk og miljø, Prosjektavdelingen

Det planlegges oppført et nytt modulbygg på «hangartomta» i Brekkeveien 10. Kommunale virksomheter som i dag er lokalisert i Rådhusplassen 29 (Ås helsestasjon, Folkehelse og frivillighet og Pedagogisk-psykologisk senter) flyttes til modulbygget. I tillegg planlegges det med at Oppvekst og kultur (stab) og Barnevernet skal lokaliseres i bygget.

Gjeldende reguleringsplan for området som berøres heter «*Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gang- og sykkelvei ved kvartal S10 og S14 i Ås sentrum, R-136*». Arealformålet er forretninger, kontorer mv., parkering og gang- og sykkelvei/fortau, samt annet veiareal.

Modulbyggets planlagte plassering og høyde er ikke i tråd med gjeldende reguleringsformål og reguleringsbestemmelser. Det søkes i henhold til plan- og bygningsloven §19-1 om dispensasjon fra arealformålet og bestemmelsenes krav til byggehøyde for oppføring av et nytt modulbygg.

### 1. Bakgrunn for prosjektet

Kommunestyret vedtok den 25. oktober 2017 (K-Sak 53/17) 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. 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. Som en del av omstillingsprosjektet i kommunen er det foreslått at også Oppvekst og kultur (stab) og Barnevernet skal lokaliseres i det nye modulbygget.

### 2. Tidsplan

Ås kommune har utlyst en konkurranse for leie av et nytt modulbygg. Videre framdrift er som følger:

- Tilbudsfrist: 23. mars 2018
- Planlagt kontraktsinngåelse: 25. april 2018
- Rive eksisterende hangar: april 2018
- Byggestart: mai 2018
- Ferdigstillelse: oktober 2018

Modulbygget leies for fire år, med opsjon på fire år – total leietid på inntil 8 år.

### 3. Beskrivelse av prosjektet

Modulbygget er pr. dags dato ikke detaljprosjektert/tegnet. Søknad om dispensasjon har til hensikt å avklare forholdet til gjeldende regulering i forkant, samt å identifisere eventuelle faktorer som har innvirkning på prosjektet. 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 mm.

### Plassering av modulbygget

Modulbygget er planlagt plassert lengst sør på tomten innenfor skravert område vist på vedlagte situasjonsplan. Skravert område viser hvilke område bygget kan bli plassert og ikke størrelsen på bygget. Nøyaktig plassering/form på modulbygget og utomhusområder vil framkomme av rammesøknad når tiltaket omsøkes på vanlig måte.

### Areal/høyder modulbygg

Samlet funksjonsareal på bygget er ca. 2 260 m<sup>2</sup>. Modulbygget er planlagt oppført i fire etasjer for å begrense bygget grunnflate så mye som mulig. Ventilasjonsrom er planlagt etablert på taket. Byggets grunnflate blir ca. 650 m<sup>2</sup> BTA. Modulbygg oppføres generelt med flatt tak og fasader med trekledning. Gesimshøyde for et modulbygg i fire etasjer med ventilasjonsrom på taket antas å ligge på inntil 17,5 meter over planert terreng.

### Trafikk/parkering

Det planlegges etablert parkeringsarealer på tomten. Adkomst via dagens avkjøring fra Brekkeveien sør for planlagt plassering av modulbygget. Avkjøringen nord for dagens «hangarbygg» fjernes. Det etableres adkomst 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.

## **4. Vilkår for å gi dispensasjon**

Det er iht. plan- og bygningsloven §19-2 satt to betingelser som skal ivaretas for å gi dispensasjon.

1. Hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Heller ikke hensynet bak formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven §1-1 kan være vesentlig tilsidesatt ved vedtaket.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

## **5. Gjeldende plangrunnlag for eiendommen**

Gjeldende reguleringsplan for området som berøres heter «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gang- og sykkelvei ved kvartal S10 og S14 i Ås sentrum, R-136».

Planområdet er regulert til:

- forretninger, kontorer mv.
- parkering
- gang- og sykkelvei/fortau
- annet veiareal

Reguleringsbestemmelsene for byggeområde S14 angir en byggehøyde på tre etasjer.

## 6. Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon for følgende forhold i forbindelse med etablering av modulbygget:

1. Modulbygget vil plasseres delvis i et område med formål parkering. Det søkes om dispensasjon fra formålet innenfor skravert område som viser byggets planlagte mulige plassering, jf. vedlagte situasjonsplan. Formålet forretning/kontor søkes utvidet til å dekke markert området.
2. Modulbygget er planlagt etablert med fire etasjer. Innbygget ventilasjonsanlegg er planlagt plassert på taket. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for et bygg på inntil 17,5 meter over planert terreng for byggeområde S14.

## 7. Hensynet bak bestemmelsene

Med referanse til pkt. 4-2 nevnes her de viktigste hensynene bak gjeldende regulering:

- Hensynet bak formålet parkering var å sikre tilstrekkelig parkeringsarealer for etablert virksomhet på egen tomt.
- Hensynet bak bestemmelsene om høyde på bebyggelse i byggeområde S14 var å begrense høyden på bebyggelsen i Ås sentrum og tilpasse denne til eksisterende bygninger.

## 8. Argumenter for at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt

Gjeldende reguleringsplan er fra 1993. De seneste årene har det blitt etablert flere bygninger i Ås sentrum med betydelig større høyde enn tre etasjer. Et modulbygg med fire etasjer vil derfor ikke skille seg nevneverdig ut fra omliggende bebyggelse.

Siden hensynet bak bestemmelsen i hovedsak var å sikre en tilpasning av høyden til nærliggende bebyggelse vurderes det ut fra dette at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Gjeldende reguleringsplan er gammel og oppleves utdatert i forhold til sentrums øvrige utvikling. Tomten burde fortrinnsvis vært regulert på nytt, i tråd med føringene fra den pågående områdereguleringen. Områdereguleringen for Ås sentrum er imidlertid ikke planlagt ferdigstilt før våren 2019. Modulbygget 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.

Ut fra dette vurderes det at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt.

## 9. Fordeler ved å gi dispensasjon

Med referanse til pkt. 4-2 nevnes her de viktigste fordelene ved å gi dispensasjon:

- Løsningen sikrer 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 bidrar til samlokalisering av kommunale tjenester knyttet til barn.
- Et midlertidig modulbygg hindrer ikke en framtidig utnyttelse av tomten.

## **10. Ulemper ved å gi dispensasjon**

Med referanse til pkt. 4-2 nevnes her de viktigste fordelene ved å gi dispensasjon:

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

## **11. Oppsummering**

Etableringen av et nytt midlertidig modulbygg i Brekkeveien 10 er et tiltak for å få flyttet kommunale enheter ut av utilfredsstillende lokaler i Rådhusplassen 29. Modulbygget er midlertidig og tomten skal fristilles for annen utbygging når leietiden er avsluttet og det er etablert en annen løsning for de kommunale enhetene. Med en høyde på 4 etasjer vil bygget ikke skille seg vesentlig ut fra store deler av nærliggende bebyggelse og parkeringsbehovet vil være godt dekket selv med noe reduksjon av arealet. Med referanse til plan- og bygningslovens §19-2 argumenteres det for at modulbygget ikke er vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Fordelene for å gi dispensasjon er klart større etter en samlet vurdering.