

VEDTAK

Kommunen finner å kunne samtykke i at omsøkt etablering av modulbygg blir gjennomført til tross for vedtak om midlertidig forbud mot tiltak av 21.06.2017. Kommunen finner etter en skjønnsmessig vurdering at plassering på omsøkt eiendom ikke vil vanskeliggjøre pågående arbeid med områdereguleringsplan for Ås sentralområde, jf. pbl. § 13-1 tredje ledd.

Delegasjon:

Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Klage på vedtak:

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.

SAKENS BAKGRUNN

Den 21.06.2017 fattet Ås kommunestyre vedtak om midlertidig forbud mot tiltak innenfor Ås sentralområde.

Båndleggingen gjelder Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Esso-stasjonen.

Forbudet gjelder følgende søknadspliktige tiltak:

- Oppretting og endring av eiendom (herunder deling/fradeling/sammenføring av tomter)
- Oppføring av nye frittliggende boligbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende boligbygg
- Oppføring av nye frittliggende næringsbygg
- Oppføring av tilbygg til eksisterende næringsbygg
- Bruksendring fra næringsbygg til boligbygg

Det følger av plan- og bygningsloven § 13-1 tredje ledd at «kommunen (likevel) kan samtykke i at tiltak som er nevnt (ovenfor) blir gjennomført hvis det etter kommunens skjønn ikke vil vanskeliggjøre planleggingen.»

Kommunestyret i Ås vedtok 25.oktober 2017 å etablere midlertidig modulbygg på «hangartomta» i Brekkeveien 10. Som oppfølging av vedtaket har Plan- og utviklingsavdelingen i Ås kommune mottatt søknad om samtykke for etablering av midlertidig modulbygg i Brekkeveien 10.

Søknaden begrunnes med at etablering av modulbygg ikke skal være til hinder for arbeid med områdereguleringsplan for Ås sentralområde, og at leieavtale skal innrettes slik at bygget kan demonteres og flyttes dersom kommunen skulle vedta annen bruk eller utbygging i området.

Søknaden ble mottatt i kommunen den 01.12.2017, altså etter at byggeforbudet trådte i kraft. Søknaden skal derfor behandles iht. dette.

VURDERING:

Kommunestyret i Ås vedtok i 2015 å sette i gang arbeidet med områdereguleringsplan for Ås sentralområde.

I påvente av at denne reguleringsplanen skal tre i kraft fant kommunestyret det nødvendig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak innenfor deler av denne planens avgrensingsområde. Aktuelle områder er Ås Sentrum, Ås sentrum Øst/Langbakken, Kaja, Søråsteigen, Europankvartalet og den bebygde delen av Ås Sentrum Syd, samt Esso-stasjonen.

Omsøkt eiendom faller inn under båndleggingssonen. Spørsmålet blir således om omsøkt tiltak etter en konkret skjønnsmessig vurdering må anses for å vanskeliggjøre arbeidet med områdereguleringsplanen, slik at samtykke til tiltaket ikke kan gis.

Formålet med områdereguleringsplanen er å gi retningslinjer for den fremtidige veksten i Ås tettsted. Planen skal blant annet styrke kommunal planlegging av helhetlige utbyggingsmønstre og sammenhengende strukturer, og sørge for forutsigbarhet for grunneiere og eiendomsutviklere. Det skal særlig legges vekt på økt arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Plan- og utviklingsavdelingens vurdering:

Tiltaket i Brekkeveien 10 ligger sentralt i Ås sentrum, rett syd for Ås stasjon. Området er avsatt til sentrumsformål i gjeldende kommuneplan for Ås. Tiltaket er innenfor området anbefalt til fortetting i Rådmannens anbefalte fortettingsstrategi for sentralområdet, jfr. utredning om dimensjoneringsgrunnlag med fortettingsstrategier for Ås sentralområde.

Som utgangspunkt er derfor tiltaket å regne som å vanskeliggjøre den videre planleggingen av sentralområdet.

I arbeidet med reguleringsplan antas det å måtte foretas en rekke justeringer frem mot og gjennom behandling av et planforslag for området. For de omsøkte eiendommene er det særlig avgjørende om et midlertidig modulbygg i området utsetter eventuell annen utvikling, og om dette vil komme i konflikt med forpliktelser knyttet til rekkefølgekrav for opparbeidelse av ny infrastruktur i området.

Det omsøkte tiltaket omfatter midlertidig modulbygg og tiltak på bakkenivå som har til hensikt å tilrettelegge eiendommene for virksomhet i kommunal regi. Det foreslås ikke betydningsfulle endringer av eksisterende bebyggelse på eiendommen som vurderes å vanskeliggjøre en eventuell fortetting i området på sikt.

Modulbygget er foreslått ferdigstilt sommeren 2018, og har en antatt leietid på maksimalt 8 år. Søknadens begrunnelse om at leieavtalen skal innrettes slik at modulbygget kan flyttes ved endring av arealbruk eller ved etablering av ny permanent bebyggelse i området, vurderes som et tilfredsstillende avbøtende tiltak som bidrar til at det omsøkte tiltaket ikke vurderes å være til forringelse for videre planlegging av sentralområdet.

Etter Rådmannens vurdering vil derfor det omsøkte tiltaket ikke vanskeliggjøre en mulig planmessig fortetting av eiendommen eller omkringliggende eiendommer som skal vurderes i planarbeidet.

Konklusjon:

Ut fra ovennevnte forhold vurderes tiltaket ikke for å vanskeliggjøre pågående arbeid med områdereguleringsplan for Ås sentralområde, jf. pbl. § 13-1 tredje ledd. Kommunen finner således å kunne samtykke til at tiltaket gjennomføres slik som omsøkt.

Beslutningen innebærer at kommunens bygningsmyndighet nå gis myndighet til å behandle denne byggesøknaden som normalt.