



## R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 17/00842-50

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

---

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Kommunestyret

### Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage, med bestemmelser datert 06.08.2018 og kart datert 06.08.2018.

Ås, 08.08.2018

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	03.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	24.08.2017
Offentlig ettersyn:	27.09.-08.11.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	23.08.2018
Kommunestyret:	12.09.2018

### Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 06.08.2018
2. Reguleringsbestemmelser, datert 06.08.2018
3. Planbeskrivelse, inkludert ROS-analyse, datert 08.08.2018
4. Saksutskrift HTM 24.08.2017

### Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

### Saksbehandler sender vedtaket til:

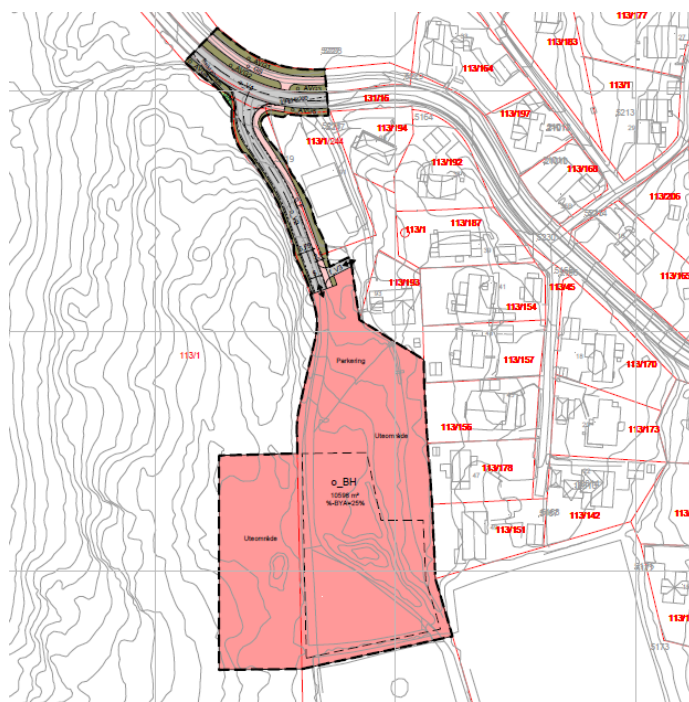
Adressater ifølge liste

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for en ny barnehage med plass til 8 avdelinger, med mulighet for utvidelse til 10 avdelinger.

Planavgrensningen er blitt endret, ved at sørligste areal er trukket tilbake og planområdet er utvidet mot vest. Totalt areal er blitt noe redusert og det gjør at bebygd areal økes fra 20 % til 25 % for å få plass en stort nok barnehagebygg.



Ny planavgrensning

Forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet, etter vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) og etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av Prosjektavdelingen i Ås kommune.

### Fakta i saken:

Deler av forslaget er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016 der planområdet er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. Vestre del av planområdet er imidlertid avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanen. Grunnen til at det er behov for større areal til ny barnehage, enn det som er avsatt i kommuneplanen, er økt behov for flere barnehageplasser. Planområdet er totalt på ca. 12,7 dekar.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av en ny barnehage på Nordby, med plass til 8 avdelinger, med mulighet for senere utvidelse til 10 avdelinger.

# Ås kommune

Planforslaget redegjøres for i vedlagte reguleringsplan med bestemmelser og planbeskrivelse.

## **Tidligere behandling av saken:**

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 27.09.2017.

Planforslaget ble behandlet i HTM i møte 24.08.2017, og det ble fattet følgende vedtak:

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Nordby barnehage, som vist på kart datert 16.06.2017, med reguleringsbestemmelser datert 30.06.2017, med følgende tillegg:*

- *Punkt 8.a i rekkefølgebestemmelser: Atkomstvei/kjørevei (V2) skal asfalteres. Krysningspunktet skal belyses tosidig i henhold til krav i belysningshåndbok V124.*
- *Veien plasseres øst i tomten, slik at barn ikke behøver å krysse vei for å komme til skogen.*
- *Veibredden økes til 5 meter.*
- *Området mellom 113/1/244 og 113/193 benyttes til parkering.*
- *Det undersøkes om søndre del av 113/1/244 kan benyttes til parkering.*
- *Det forutsettes at administrasjonen tar kontakt med Nordby IL for å komme til enighet.*
- *Administrasjonen kontakter grunneier på 113/1 for eventuelt kjøp av tilleggsareal.*

*Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.*

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.09.-08.11.2017. Det ble mottatt seks bemerkninger som er gjengitt og kommentert nedenfor.

## **Innkomne høringsuttalelser:**

### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (24.10.2017)

Planområdet omfatter ca. 1,5 dekar med dyrkbar jord. Fylkesmannen oppfordrer til at avbøtende tiltak vurderes og iverksettes gjennom planens bestemmelser med tanke på å ivareta mest mulig av jordressursene for framtidig matproduksjon. Utover dette har fylkesmannen ingen konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser.

### Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det aktuelle arealet er bratt og med svært grunt jordsmonn, og derfor lite aktuelt å dyrke.

### 2. Akershus fylkeskommune (30.10.2017)

Det ble ikke gjort funn i planområdet, men fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området. Dersom man under arbeid i området skulle støte på et fornminne, skal arbeid straks stanses og Akershus fylkeskommune, som er rette myndighet, varsles, jfr. kulturminnelovens § 8, andre ledd. Av nyere tids kulturminner er det ingen merknader og av andre regionale interesser, som fylkesvei,

# Ås kommune

vises det til uttalelse fra Statens vegvesen. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

### 3. Statens vegvesen (16.10.2017)

Det er mye trafikk til og fra en barnehage morgen og ettermiddag. Siden det skal ferdes mange barn i området, er det viktig å sikre gode løsninger som kan forhindre ulykker. Sikkerhet, orden og oversiktighet bør kjennetegne atkomstarealene til en barnehage. Det oppfordres til å utforme arealene slik at rygging unngås.

Ved riktig utforming av fysiske omgivelser kan man legge til rette for mer gåing, f.eks. vil snarveier fungere som supplement til resten av gangnettet. Det er flere etablerte snarveier i tilknytning til området, men de ligger utenfor planområdet. I enden av Siriusveien er det en liten åpning i gjerdet, hvor gående kan komme inn i enden på gressbanen og gå inn til planområdet. I tillegg er det mulig å ankomme planområdet fra Sportsveien forbi klubbhuset. Statens vegvesen oppfordrer til at snarveiene opprettholdes.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det er lagt til rette for at det skal være lett for gående og syklende å levere barna i barnehagen, ved at det etableres gang- og sykkelvei/fortau og tas inn bestemmelser om særskilte tiltak for gående og syklende, jfr. bestemmelse 5.1.f, samt 5.2, 5.3 og 5.4.

### 4. Hafslund Nett AS (30.10.2017)

Det vises til opplysninger som ble gitt ved oppstart av arbeidet. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill, og har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

### 5. Nordby Idrettslag (09.11.2017)

De reagerer på at det tas en stor del av grusbanen til barnehageformål, som gjør at de ikke kan bruke denne delen til parkering, mindre baner til aktivitet m.m.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det aktuelle arealet er tatt ut av planområdet, slik at idrettslaget kan disponere grusbanen slik de ønsker og eventuelt videreutvikle området. De har mulighet til å disponere barnehagens parkeringsplasser utenom barnehagens åpningstid.

### 6. Gry L. Isaksen (27.10.2017)

Hun er opptatt av at det er tilstrekkelig med parkeringsplasser og at det er en god atkomstvei med bilvei, gang- og sykkelvei. Det vil bli mye trafikk ved henting og levering av barn og ved felles arrangementer i barnehagen, som sommeravslutninger, Luciafeiring m.m. Dess bedre tilrettelegging for gående og syklende, dess flere vil benytte seg av dette.

# Ås kommune

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering. Se kommentar ovenfor under punkt 3.

### **Endring av planens avgrensning:**

Jfr. vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø 24.08.2017, siste kulepunkt:

*Administrasjonen kontakter grunneier på 113/1 for eventuelt kjøp av tilleggsareal.*

Det er blitt tatt kontakt med grunneier og det ble inngått en avtale på nyåret i 2018. Deretter ble forslag til ny planavgrensning sendt på en begrenset høring, dvs til overordnede myndigheter og berørte naboer. Det kom inn tre bemerkninger til forslag til ny planavgrensning:

#### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (24.05.2018)

Basert på oversendt informasjon har fylkesmannen ingen konkrete merknader til planforslaget.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

#### 2. Akershus fylkeskommune (03.05.2018)

Fylkesrådmannen vurderer at det utvidete området har potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, især boplass fra steinalder og krever derfor at det gjennomføres en arkeologisk registrering. Kravet er hjemlet i kulturminnelovens § 9. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas. På bakgrunn av det tilsendte materialet mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan og har ingen ytterligere merknader.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det er blitt utført arkeologiske undersøkelser i det utvidete planområdet, men det ble ikke gjort noen funn. Uttalelsen tas forøvrig til orientering.

#### 3. Berørte naboer v. Chris Wyatt McMillan (e-post 24.05.2018)

Naboene er positive til at planarealet utvides vestover. De ber om at det foretas en revurdering av barnehagebyggets plassering og oppfordrer sterkt til at plasseringen av bygget flyttes vestover, og dermed lenger bort fra berørte naboer. Dette for å dempe virkningen av selve barnehagebygget, med nesten 200 barn som skal oppholde seg i og rundt bygget.

De er i utgangspunktet skeptiske til at veien skal flyttes til østsiden av planarealet. Det bor mange små barn i de berørte boligene og både sikkerhet og støy fra denne veien er en stor bekymring. Det er til tider mye trafikk til fotballbanen, både på kveldstid og i helgene. De viser til at det tidligere er foreslått at «Eksisterende bekk som går gjennom planområdet skal opprettholdes.» og at «Bekk med tilhørende randsoner skal ha en total bredde på minimum 5 meter.». I og med at hensikten med bekken og randsonen er at dette skal «...fungere som en skjerm mot naboene», ber de om at det utarbeides en ny illustrasjon på hvordan man har tenkt å ivareta både bekken, randsonen og veiens nye plassering.

# Ås kommune

De ber om å bli oppdatert på utviklingen framover og oppfordrer til at deres interesser blir hensynstatt, med tanke på byggets plassering, tilkomstvei, parkering m.m.

## Rådmannens kommentar til uttalelsen

Byggegrensene for oppføring av ny barnehage er uendret, fordi det utvidete området mot vest har fine kvaliteter for utelek. Ved foreslått plassering av bygning og uteareal, vil nytt barnehagebygg også fungere som en støyskjerm mot eksisterende bebyggelse. Når det gjelder atkomst til barnehagen mener rådmannen at den bør vurderes nærmere i tilknytning til planleggingen/utformingen av selve barnehagebygget. Trafikksikkerheten for barna må prioriteres ved valg av endelig løsning, både når det gjelder atkomst, parkering m.m.

Berørte parter/naboer vil bli orientert når byggesaken starter og får anledning til å uttale seg/påvirke saken videre.

## **Vurdering:**

### Planprosess

Deler av detaljreguleringsplan for Nordby barnehage er i henhold til gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016, med unntak av LNF-arealet i vest.

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger. Forslagsstiller har i stor grad imøtekommet bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert.

### Endringer i planforslaget

Etter offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer:

- Planens avgrensning er endret. Opprinnelig planavgrensning i sør er trukket tilbake og utvidet mot vest. Totalt er arealet til barnehageformål blitt noe redusert. Pga redusert barnehageareal er bebygd areal økt fra 20 % til 25 % for å få plass en stort nok barnehagebygg, jfr. bestemmelse 5.1.b.
- Atkomstvei, V2, er utvidet til 5 meters bredde.
- I reguleringsbestemmelse 8.a er det inntatt at: Atkomstvei/kjørevei (V2) skal asfalteres. Krysningspunktet skal belyses tosidig i henhold til krav i belysningshåndbok V124.

Hovedutvalgets forslag til endringer er inntatt i planforslaget, ved at planavgrensningen er blitt justert, dvs at grunneier er blitt kontaktet og det er inngått avtale om å utvide barnehagearealet vestover. Det har vært avholdt møte med Nordby IL og årsaken til uenigheten er blitt løst ved at barnehagearealet er trukket tilbake fra grusbanen. Eier av 113/1/244 er blitt kontaktet om søndre del av arealet kunne benyttes til parkering, og det ønsket de ikke. Området mellom 113/1/244 og 113/193 er regulert til atkomst og kan derfor ikke benyttes til parkering. Atkomstvei, V2, er utvidet til 5 meters bredde. Det anbefales at veiens videre framføring inn på barnehagetomten tas stilling til i forbindelse med byggesaken, for å få en god og trafikksikker løsning.

I planbeskrivelsen gjengis og kommenteres innkomne bemerkninger mer detaljert, enn i denne saksframstillingen (se side 38-41, vedlegg 3).

# Ås kommune

Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende og endringene som er listet opp ovenfor, viser også at mange av bemerkningene er tatt til følge.

## **Konklusjon med begrunnelse:**

Det reviderte planforslaget vurderes som tilfredsstillende utarbeidet, og har hensynstatt bemerkninger som er kommet inn.

Reguleringsplanen vurderes som et godt rammeverk for oppføring/tilrettelegging av en ny barnehage.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for Nordby barnehage vedtas.

## **Kan vedtaket påklages?**

Ja

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart