



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 18/01397-5	Saksbehandler Greta Elin Løkhaug	Dato 12.07.2018
-------------------	-------------------------------	--	---------------------------

R-288 Detaljreguleringsplan for Sjøskogenveien 2 - søknad om dispensasjon - vedtak

Dispensasjon

Det vises til søknad mottatt 15.03.2018.

Tiltakets adresse:
Sjøskogenveien 2
Gnr./bnr.: 108/478

Ansvarlig søker: HS utvikling AS

Tiltakshaver: Vinterbro utvikling AS

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 avslår Ås kommune dispensasjon fra R-288 Detaljreguleringsplan for Sjøskogenveien 2.

Begrunnelsen for vedtaket framkommer av saksutredningen.

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

Saksutredning

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Ås kommunestyre i møte 25.10.2017. Det er søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 4.1 som omhandler parkering. I bestemmelsen om parkering heter det at:

Det tillates inntil 18 parkeringsplasser. 10 % skal reserveres for el- eller hydrogenbiler. 5 % av bilplassene for forretning skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse og plasseres nær publikumsinngangen til forretning.

Sykkelparkering skal etableres i henhold til anbefalinger i Statens vegvesens sykkelhåndbok 233. Sykkelparkeringen skal plasseres nær inngangen til butikken

Parkeringsarealet skal opparbeides med belysning og beplantning.

Det er søkt om å utvide antall bilparkeringsplasser fra 18 til 47.

Bakgrunn for søknad om dispensasjon

Søker ønsker permanent dispensasjon for å øke antall bilparkeringsplasser fra 18 til 47, og mener at beliggenheten vil fange opp mange «naturlig forbigående, betydelig flere enn hva reguleringsplanens parkeringskapasitet åpner for.» Videre argumenteres det med at «For at prosjektet skal være økonomisk bærekraftig der tilstrekkelig omsetning oppnås, er det avgjørende med et visst antall parkeringsplasser. I ytterste konsekvens kan dette medføre at reguleringsplanen og kommuneplanen ikke blir realisert.»

Det er ikke kommet inn merknader fra noen av naboene.

Søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanen har vært oversendt Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen til uttalelse.

Akershus fylkeskommune (23.05.2018) fraråder at det gis dispensasjon som omsøkt til 47 parkeringsplasser. Fylkesrådmannen vil imidlertid ikke motsette seg en mindre lemping på parkeringsbestemmelsene. I tilsvarende plansaker med et lokalt dagligvaretilbud er det blitt akseptert 2 plasser per 100 m² forretning, som tilsvarer ca. 26 parkeringsplasser i dette tilfellet.

Vedtak om dispensasjon skal begrunnes og fylkesrådmannen minner om kommunens adgang til å stille vilkår.

Statens vegvesen (05.06.2018) uttaler seg som forvalter av fylkesvei på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor veitransport. Nettetveien, fylkesvei 156, er en viktig omkjøringsvei for E6.

Statens vegvesen kan ikke se at det er hensiktsmessig å ha flere parkeringsplasser enn det som allerede er bestemt i reguleringsplanen. De viser til tidligere uttalelse, hvor de understreket viktigheten av restriktive parkeringsbestemmelser for å begrense biltrafikken. Statens vegvesen mener at tiltakshaver legger opp til en fortsatt bilbasert utvikling av Vinterbro og det er ikke ønskelig.

Ved å tillate flere parkeringsplasser vil det bli langt enklere å bruke bil fra boligområdene rundt. Dette anser de som uheldig med tanke på at boligområdene Sjøskogen og Togrenda ligger i under en kilometers avstand fra dagligvarebutikken. Erfaringsmessig vil mange som kan gå eller sykle isteden velge bil dersom det legges til rette for det på slike strekninger.

Statens vegvesen kan ikke se at vilkårene for å få innvilget dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2 er oppfylt. De mener at en dispensasjon fra nylig vedtatt plan vil undergrave hele planens styringsverdi. Det vil uthule kommunens og

regionale myndigheters mulighet til å styre arealutviklingen i tråd med nasjonale politiske føringer. Samtidig vil en slik dispensasjon gi presedens for senere saker.

Statens vegvesen støtter andre myndigheters vurdering og fraråder derfor sterkt at det gis dispensasjon til omsøkte økning av antall p-plasser.

Vurdering

I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det at: *«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.»*

Videre heter det: *«Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.»*

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.»

Overordnede myndigheter har uttalt seg negativt til søknaden om en økning av antall parkeringsplasser fra 18 til 47. Antall parkeringsplasser var også et tema under reguleringsprosessen, og da ble det blant annet varslet innsigelse til planen dersom ikke antall p-plasser ble redusert betraktelig.

Konklusjon

Reguleringsplanen skal være styrende og en dispensasjon vil kunne få presedensvirkninger og bidra til å undergrave planens styringsverdi. Kommunen kan ikke se at vilkårene for å få dispensasjon – dvs at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene – er oppfylt etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse 4.1, som omhandler parkering, avslås.

Gebyr

Saksbehandling av dispensasjon fra reguleringsplan er gebyrbelagt med kr. 5 650,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regningen ettersendes og skal innbetales til kommunens fakturaavdeling, jfr. plan- og bygningslovens § 33-1.

Med hilsen

Ellen Grepperud
leder for Plan og utvikling

Greta Elin Løkhaug
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Mottakere:

Vinterbro utvikling AS

HS arealplan AS, Håvard Skaaden

Kopi:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 325 , 1502 MOSS

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Statens vegvesen - Region Øst, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Fylkesmannen i Oslo og Akershus er, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet, klageorgan for vedtak fattet av administrasjonssjefen. En klage skal sendes til kommunen, og dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Fylkesmannen i Oslo- og Akershus for avgjørelse.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse må oppgis.
- Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes Plan, bygg og geodata, og begrunnes. Avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med vårt Servicekontor.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.