



R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage - klage på vedtak

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 17/00842-63

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

Rådmannens innstilling:

Klage på vedtak av R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage tas delvis til følge. Kommunestyrets vedtak i sak 63/18, møtedato 12.09.2018, endres på følgende punkter:

- Punkt 5.1 g, siste setning: Bekk med tilhørende randsoner skal ha en total bredde på minimum 5 meter.
- Punkt 5.1 i, siste setning: Veien opparbeides i 3 meters bredde på vestsiden av bekken.

I henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 oversendes klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Ås, 23.11.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø: 06.12.2018

Kommunestyret: 12.12.2018

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (endelig avgjørelse)

Vedlegg:

1. Saksutskrift fra vedtak i Kommunestyret 12.09.2018
2. Reguleringsplan, datert 06.08.2018
3. Reguleringsbestemmelser, redigert og datert 12.09.2018, jfr. vedtak i K-styre
4. Klage fra Kirsti Bjørbæk, e-post datert 18.10.2018

Saksbehandler sender vedtaket til:

Kirsti Bjørbæk
Rambøll Norge AS
Prosjektavdelingen i Ås kommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Saksutredning:

Fakta i saken:

R-315 – Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage ble vedtatt av Kommunestyret 12.09.2018, se vedlegg 1. Vedtatt plan legger til rette for en ny barnehage på Nordby med 8 avdelinger.

Kommunestyrets vedtak 12.09.2018:

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, med følgende tillegg:

- *Punkt 5.1 i: følgende legges til: «Gangvei fram til idrettsplassen skal gå på østsiden av barnehagebygget og være kjørbær. Veien opparbeides i 5 meters bredde.»*
- *Punkt 5. c endres fra «pulttak» til «pulttak og flatt tak»*
- *Punkt 5. g endres fra «skal ha en total bredde på minimum 5 meter» til «skal så langt som mulig ha en total bredde på 5 meter»*
- *Punkt 5. h: «for å opprettholde vanntilsiget i bekken og Askehaugtjernet» strykes*
- *Punkt 7. a og 7. c utgår*

Klage på vedtak:

Vedtaket ble offentliggjort i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med underretting om klageadgang, i brev datert 27.09.2018.

Kirsti Bjørbæk, e-post datert 18.10.2018

Hun er nabo i Siriusveien 45, som grenser inn til planområdet i øst, og er misfornøyd med at kommunestyret har vedtatt flere justeringer av planforslaget for Nordby barnehage.

Planens avgrensning

- Justeringen, som er blitt foretatt av planens avgrensning, får store innvirkninger for bebyggelsen i Siriusveien da det legges opp til at en kjørbær gangvei etableres helt inntil tomtегrensen i øst. Klager mener det er et helt unødvendig tiltak, da arealet som er tatt ut ikke er i bruk i dag og at det ikke kan benyttes til idrettslagets aktiviteter. Opprettholdelse av opprinnelig plangrense vil også gjøre det unødvendig å anvende kommunale budsjetter på kjøp av 3 dekar tilleggsareal.

Bekk med randsoner

- Det kan virke som justeringen av planens avgrensning også påvirker randsonen, som var tenkt å fungere som en vegetasjonsskjerm mot naboene. Det påpekes i planbeskrivelsen at dette skal fungere som et avbøtende tiltak for naboene, i forbindelse med etableringen av barnehagen. Dette er det eneste tiltaket som er skissert i prosjektet og klager er dermed svært skeptisk til at punkt 5.g endres fra «skal ha en total bredde på minimum 5 meter» til «skal så langt som mulig ha en total bredde på 5 meter». Dette åpner for en subjektiv vurdering og utvanner potensielt formålet med randsonen. En bevaring og forsterkning av randvegetasjonen langs bekken vil samtidig bidra til å redusere eksponeringen mot naboene.

Ås kommune

Klager skriver avslutningsvis at det er interessemotsetninger mellom flere parter i denne saken, men vil påpeke at naboenes interesser ikke har blitt hensynstatt overhodet.

Klager ber derfor fylkesmannen se nærmere på arealdisponeringer og plangrensene og vurdere om vedtaket hensynstar de ulike interessemotsetningene på en balansert måte.

Se mer utfyllende klage i vedlegg 4.

Rådmannens kommentar

Om planavgrensningen

Etter 1. gangs behandling ble det vedtatt et tillegg om at «*Administrasjonen kontakter grunneier på 113/1 for eventuelt kjøp av tilleggsareal*».

Det ble tatt kontakt med grunneier og det ble inngått avtale om å utvide planområdet med 3 dekar i vest. Fordelen med denne løsningen er at idrettslaget beholder arealet som er disponert til idrett. I tillegg vurderer rådmannen det som en mer hensiktsmessig avgrensning av barnehagetomten og gir også barna bedre uteareal for lek og læring. I motsetning til arealet som ble innskrenket i sør, består arealet i vest av skog og kan benyttes til «lek i fri natur».

Forslag til endring av barnehagetomten ble sendt berørte parter til uttalelse.

Det kom inn et innspill fra berørte naboer som var positive til at arealet ble utvidet vestover. De var imidlertid skeptiske til om denne endringen vil føre til at kjørbare gangveier flyttes til østsiden av planarealet. Det bor mange små barn i bolighusene inntil planområdet og både sikkerhet og støy fra veien er bekymringsfull. Det er til tider mye trafikk til fotballbanen, både på kveldstid og i helgene.

Rådmannen mener at endret planavgrensning gir en mer funksjonell barnehagetomt og at barna får et mye bedre uteareal for lek og læring. Endringen vil også medføre at mesteparten av utendørsaktiviteten vil foregå på vestsiden av nytt barnehagebygg, som vil medføre mindre støy for naboene på dagtid.

Om bekk med randsoner

Det er riktig som klager påpeker at det er tatt inn bestemmelser om at bekken skal opprettholdes og at vegetasjonen langs den skal forsterkes. I tidligere saksframlegg og i planbeskrivelsen står det at det vil fungere som en skjerm mot naboene. I reguleringsbestemmelsene ble det derfor foreslått en total bredde på minimum 5 meters bredde på bekk med randsoner. Denne bestemmelsen ble vedtatt endret til «Bekk med tilhørende randsoner skal så langt som mulig ha en total bredde på 5 meter», jfr. kommunestyrets vedtak.

Det er ikke begrunnet hvorfor det åpnes opp for redusert bredde på randsonen, men rådmannen antar at det er for å få større uteareal for barna og/eller få plass til en kjørbare gangvei fram til idrettsanlegget. Det kan imidlertid være grunn til å stille

Ås kommune

spørsmål ved om en kjørbær gangvei må ha en bredde på 5 meter, og om det er viktigere enn å opprettholde randsonen rundt bekken, mot nabobebyggelsen.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen mener at ny planavgrensning av barnehagen gir en mer funksjonell barnehagetomt og bedre uteareal for barnas lek og læring. Det vises til at forslag til endring av planens avgrensning ble sendt berørte parter til uttalelse. Det ble, blant annet fra nærmeste naboer, gitt positive tilbakemeldinger på det. Klagen på planens avgrensning avvises.

Rådmannen har imidlertid forståelse for klagers bekymring om å få en bred kjørevei helt inntil boligeiendommene, i stedet for en randsoner langs bekken. Rådmannen foreslår derfor at bredden på kjørbær gangvei reduseres til 3 meter, for å opprettholde bredden på randsonen til 5 meters bredde. I tillegg foreslås det å etablere gangveien vest for bekkens randsoner, for å redusere ulempene for naboene og for å opprettholde/bevare bredden på randsonen.

Alternativ innstilling:

Klagen på vedtak av R-315 Detaljreguleringsplan for Nordby barnehage tas ikke til følge. Kommunestyrets vedtak i sak 63/18, møtedato 12.09.2018, opprettholdes.

I henhold til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 28 oversendes klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig avgjørelse.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart