



R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. - Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel

Saksbehandler: Solveig Viste

Saksnr.: 16/02831-25

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Formannskapet

Rådmannens innstilling:

- Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel der formål «Offentlig eller privat tjeneste» og formål «Friområde» vest for Brekkeveien 19, kan benyttes til formål «Boligbebyggelse».
- Dispensasjonen gis på vilkår av at:
 - Tilrettelegging og skjøtsel av det gjenværende friområdet nord for planområdet inngår som del av tilrettelegging og skjøtsel av fellesområder i planområdet.
 - Lekeplasser og andre fellesområder som etableres i planområdet har en utforming og en adkomst som inviterer til allmenn bruk for ulike aldersgrupper.
- Vilkårene inngår i reguleringsplanen.

Ås, 19.11.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Formannskapet

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 06.12.2018
Formannskapet

Vedlegg:

Ingen

Ås kommune

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

- Forslag til R - 310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m.
- Protokoll fra HTM-møtet 1.11.18

Saksutredning:

Sammendrag:

I forslag til detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19, inngår Sagalund barnehage og skogområdet nord for barnehagen i planområdet. Det sikrer en mer helhetlig planlegging av området mellom Ekornveien og Brekkeveien. Det anbefales derfor at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Arealformålene «Offentlig eller privat tjenesteyting» og «Friområde» kan benyttes til arealformål «Boligbebyggelse». Dispensasjonen gis på visse vilkår som inngår i reguleringsbestemmelsene for planområdet. Videre vurdering av Sagalund barnehage inngår som del av behandlingen av kommunes handlingsprogram og økonomiplan 2019-2022.

Fakta i saken:

Det pågår et reguleringsplanarbeid for Brekkeveien 19 nær Ås sentrum, der forslagstiller ønsker å utvikle området til bebyggelse. Avgrensning for planarbeidet ble fastsatt i HTM i møte 30.03.2017. Der ble det vedtatt at Sagalund barnehage og skogområdet nord for barnehagen skulle inngå i planområdet. Sagalund barnehage har i kommuneplanens arealdel arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting». Skogområdet nord for barnehagen har arealformål «Friområde». Skal disse områdene inngå i planområdet og reguleres til boligbebyggelse, må det dispenseres fra kommuneplanens arealdel.

Det kan stilles vilkår for en dispensasjon, jfr. Plan- og bygningsloven §19-2 første ledd andre punktum. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering:

Reguleringsplanen for Brekkeveien 19 som er under utarbeidelse, er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan. Planområdet inngår i arbeidet med områdereguleringsplanen for Ås sentralområde. Reguleringsplanen er derfor av stor betydning for utvikling av Ås sentralområde.

Kommunestyret vedtok 21.03.2018 en fortettingsstrategi for sentralområdet i Ås. Den legger føringer for det videre arbeidet med områdereguleringen for sentralområde Ås. I denne strategien er Sagalund barnehage og friområdet nord for barnehagen inkludert i delområde 5 hvor det kan vurderes ny bebyggelse. Å inkludere disse arealene i reguleringsplanen for Brekkeveien 19, sikrer en mer helhetlig planlegging av området mellom Ekornveien og Brekkeveien. Det var også begrunnelsen for

Ås kommune

rådmannens forslag til å inkludere dette arealet i reguleringsplanen da saken ble behandlet i HTM 30.03.2017.

I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål om at kommune vil sikre god tilgang til grøntområder (..) og sørge for arealeffektiv bebyggelse som sikrer sammenhengende grønnstruktur, jordvern, kulturlandskap og naturverdier. Dette følges opp i bestemmelsen §12 Folkehelse, punkt 12.3 «Sammenhengende grønnstruktur skal ivaretas og styrkes.» Grønnstrukturen er verdifull for kommunens innbyggere, og tilgang til rekreasjons- og friluftsområder er viktig for helse og livskvalitet.

Friluftsområdene i Ås sentrumsområde er kartlagt og verdivurdert som del av områdereguleringsplanen. Hele friområdet nord for planområdet, er klassifisert som et B-område (jfr. A, B og C-klasse). Området er et viktig nærområde, med turstier og kupert terreng, som bl.a. brukes av barnehager. Det har en funksjon som grøntkorridor mot nordre del av Vardåsen og et grøntskille mot industrifeltet. Skogen er hogstmoden, og den burde vært skjøttet, bl.a. fordi den kan være en fare for bebyggelsen. Det er en gravhaug og hulvei i området som ikke er merket. Friområdet ligger i nærheten av friluftsområdene Vardåsen (nord for planområdet), Ekornskogen (sør for planområdet), samt et par områder beskrevet som «krattskog» i tilknytning til Ekornveien. Vesentlig for bruken av disse områdene er at de må skjøttes og holdes ved like. Det er Ekornskogen et eksempel på. Dette områdes skjøttes av vellet, og brukes mye gjennom store deler av året. Vellet har ikke kapasitet til å skjøtte friområdet nord for Sagalund barnehage og Maxbo-tomta, og det bærer området preg av.

Med den befolkningsveksten og boligbyggingen det nå legges opp til i Ås, er det viktig at grønnstruktur ivaretas og gjøres tilgjengelig for innbyggerne i Ås. I de tilfellene grønnstruktur brukes til andre formål, er det viktig at det etableres ny grønnstruktur som er tilgjengelig for allmennheten. Når et friområde omdisponeres til formål boligområde, er det viktig at dette hensynet vektlegges i reguleringsplanen. Kommunen kan stille vilkår for en dispensasjon, jfr. Plan- og bygningsloven §19-2 første ledd andre punktum. I denne saken kan det stilles vilkår om at tilrettelegging og skjøtsel av det gjenværende friområdet nord for planområdet inngår som del av tilrettelegging og skjøtsel av fellesområder i planområdet. Det kan også stilles vilkår om at lekeplasser som etableres i planområdet har en utforming og en adkomst som inviterer til allmenn bruk av ulike aldersgrupper.

Da HTM 30.03.2017 behandlet sak om varsel av oppstart for detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19, (sak 22/17), ble det pekt på at det å inkludere Sagalund barnehage i planområdet, vil gi en mulighet for å avklare barnehagens framtidige berettigelse. Barnehagen har i dag liten kapasitet og få muligheter til videre utvikling med begrenset areal til rådighet og få muligheter til utvidelse. I rådmannens forslag til handlingsprogram 2019-2022 er et innsparingstiltak at Sagalund barnehage legges ned og tomten selges. Barn som går i Sagalund flyttes da til andre barnehager hvor det er ledig kapasitet og det samme gjelder ansatte. Færre stengte avdelinger gjør at de kommunale barnehagene driftes mer effektivt enn i dag. Dette gir sparte kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV-kostnader). Dette gir effekt på tilskudd til private barnehager året etter. Salg av eiendommen bør skje etter stadfestet ny regulering.

Ås kommune

Alle dispensasjoner som berører regionale og statlige myndigheters saksområde skal sendes disse for uttalelse før kommunen kan gi dispensasjon. Når det søkes om dispensasjon i forbindelse med utarbeidelse av en reguleringsplan, uttaler regionale og statlige myndigheter seg til reguleringsplanen når denne sendes på høring. Det vil si at denne dispensasjonen fra kommuneplanens arealdel ikke sendes til regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

Økonomiske konsekvenser:

Dersom arealet for dagens barnehage og friområde omdisponeres til boligbebyggelse, vil verdien av tomten øke. Det vil også øke andelen boliger som kan bygges på tomten. Det gir flere innbyggere som igjen gir økte skatteinntekter til kommunen. En evt. nedleggelse av barnehagen genererer ikke behov for å bygge ny barnehage, men gir en bedre utnyttelse av kapasiteten på de øvrige barnehagene i sentrum. Dette gir økonomisk gevinst.

Å stille vilkår om at tilrettelegging og skjøtsel av det gjenværende friområdet nord for planområdet inngår som del av tilrettelegging og skjøtsel av fellesområder i planområdet kan påvirke prosjektets økonomi. Men å tilrettelegge og skjøtte dette området vil gi en ekstra verdi til planområdet. Det er fordi dette område har et potensiale for aktivitet for større barn. Det påpekes også i planbeskrivelsen.

Miljømessige konsekvenser:

Grønnstrukturen er verdifull for kommunens innbyggere og tilgang til rekreasjons- og friluftsområder er viktig for helse og livskvalitet. Med den befolkningsveksten og boligbyggingen det nå legges opp til i Ås, er det helt vesentlig at grønnstruktur ivaretas og gjøres tilgjengelig for innbyggerne i Ås. Det bør derfor stilles vilkår om at tilrettelegging og skjøtsel av det gjenværende friområdet inngår som del av tilrettelegging og skjøtsel av fellesområder i planområdet. Det bør også stilles vilkår om at nye lekeplasser og fellesområder utformes på en slik måte at de er tilgjengelige for allmennheten. Dette skal framkomme av reguleringsbestemmelsene.

Alternativer:

Det gis ikke dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Det vil si at planområdet for Brekkeveien 19 ikke inkluderer tomten der Sagalund barnehage og friområdet ligger.

Konklusjon med begrunnelse:

Forutsatt at det blir satt vilkår for dispensasjonen vurderer rådmannen fordelene til å være større enn ulempene, og anbefaler at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Arealformål «Offentlig og privat tjenesteyting» og arealformål «Friområde», kan benyttes til formål «Boligbebyggelse». Dette er i tråd med framtidig utvikling av Ås kommune, samt vedtatt fortettingsstrategi for områderegeringsplan for Ås sentralområde.

Vilkårene inngår i reguleringsbestemmelsene for planområdet. Videre vurdering av Sagalund barnehage inngår som del av behandlingen av kommunes handlingsprogram og økonomiplan 2019-2022.

Ås kommune

Kan vedtaket påklages?

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.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Vedtaket trer i kraft etter klagefristens utløp.