



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref. 13/05148-121	Saksbehandler Mari Olimstad	Dato 21.03.2017
-------------------	---------------------------------	---------------------------------------	---------------------------

Mindre endring av R-284 Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark - Vedtak

Delegert sak 13/05148-121

Det vises til søknad om mindre endring av reguleringsplan, mottatt 16.01.2017.

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 annet ledd godkjenner Ås kommune endret reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 07.03.2016, sist revidert 16.03.2017 (R02), med reguleringsbestemmelser datert 07.03.2016, sist revidert 31.03.2017.

Begrunnelse for vedtaket fremkommer av saksutredningen. Vedtaket er fattet etter fullmakt og meddeles i samsvar med forvaltningsloven § 27.

Saksutredning

Bakgrunn og beskrivelse av endring

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i Ås kommunestyre 25.05.2016. I plankartet angis maksimal tillatt gesimshøyde for bebyggelsen som tre bestemmellesområder (#4: 135 m, #5: 145 m og #6: 143). Rema 1000 skal nå oppføre et nytt distribusjonssenter på eiendommen gnr./bnr. 104/50. I den forbindelse har det oppstått behov for å utvide bestemmellesområde #5 med 6 meter. Justeringen innebærer at den høyeste delen av bygget utvides med 6 meter for å gi plass til nødvendige branntekniske løsninger. Endringen medfører ingen utvidelse av byggets totale lengde.

Det er i tillegg foretatt en korleksjon av bestemmelsene, punkt 2.3.4., for å presisere at kravet om blågrønn faktor gjelder for eiendommen, i tråd med vedtak i HTM-sak 23/17.

Konsekvenser for eksponering/fjernvirkning

Det er utarbeidet skisser som viser fjernvirkninger av bygningen med og uten foreslått endring i bestemmelsesområdet, samt perspektivskisser fra bakkeplan. Skissene ble sendt på høring 13.02.2017 som vedlegg til varslingsbrevet.

Innkommende uttalelser

Forslag til endring av reguleringsplan ble sendt på høring i perioden 13.02.2017 – 13.03.2017. Det ble ikke mottatt konkrete merknader til endringsforslaget.

Innkommende uttalelser er redegjort for under:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. De har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Akershus Fylkeskommune

Fylkesrådmannen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta, og har ingen vesentlige merknader til den foreslåtte endringen.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen merknader til endringsforslaget.

Vurdering

I henhold til plan- og bygningsloven av 2008 har kommunen begrenset myndighet til å vedta mindre endringer av reguleringsplan, men kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer eller utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen, jf. § 12-14. Før det treffes slikt vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket skal gis anledning til å uttale seg. I henhold til kommuneloven § 23 punkt 4 kan kommunestyret delegere saker som ikke er av prinsipiell betydning til kommunens administrasjon.

Etter en konkret vurdering mener rådmannen at endringen som foreslås følger hovedtrekkene i planen, og er i tråd med planens formål:

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Vinterbro Næringspark. Hovedformålet er å etablere en større sammenhengende logistikkpark for etablering av sentrale distribusjonslager.

Endringsforslaget innebærer kun en mindre justering av bestemmelsesgrensene, og berører ikke grensene for arealformål i planen. Rådmannen vurderer at konsekvensene av forslaget med hensyn til eksponering/fjernvirkning er små. Det legges også vekt på at ingen berørte parter har kommet med konkrete merknader til forslaget. Endringsforslaget vurderes heller ikke til å være av prinsipiell betydning.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd godkjenner derfor Ås kommune mindre endring av reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 07.03.2016, sist revidert 16.03.2017 (R02), med reguleringsbestemmelser datert 07.03.2016, sist revidert 31.03.2017.

Alternativer

Alternativet til å behandle forslaget som en mindre endring vil være å behandle forslaget som en normal reguleringsendring med ordinær saksgang. Med varsling, offentlig høring og politisk behandling ville dette tatt uforholdsmessig lang tid og medført betydelige omkostninger. Etter rådmannens vurdering er det vanskelig å se hva som vil bli vunnet med å følge ordinær saksgang i denne konkrete saken.

Konklusjon

Kommunen godkjenner endret reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart 07.03.2016, sist revidert 16.03.2017 (R02), med reguleringsbestemmelser datert 07.03.2016, sist revidert 31.03.2017.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen. Klagen sendes Ås kommune, Plan- og utviklingsavdelingen, Postboks 195, 1431 Ås eller elektronisk post@as.kommune.no. Klagefristen er tre uker fra dette brevet er mottatt. Det vises til Plan- og bygningslovens § 1-9 og til forvaltningslovens §§ 28–33, og til retningslinjene i Forvaltningslovens kapittel VI.

Gebyr iht. Ås kommunes gebyrregulativ

Saksbehandling av endring av reguleringsplan er gebyrbelagt med kr. 10 500,- etter Ås kommunes gebyrregulativ. Regningen ettersendes og skal innbetales til kommunens fakturaavdeling, jf. plan- og bygningslovens § 33-1.

Med hilsen

Ellen Grepperud
leder for plan og utvikling

Mari Olimstad
Planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Plankart, revidert 16.03.2017.pdf
Planbestemmelser, revidert 31.03.2017.pdf
Varselbrev - Vedlegg.pdf
Uttalelse, Akershus fylkeskommune.pdf
Uttalelse, Fylkesmannen i Oslo og Akershus.pdf
Uttalelse, Statens vegvesen.pdf

Mottakere:

Login Vinterbro AS, Terje Rønning, Kjøpmannsgata 37, 7011 TRONDHEIM

Kopi:

Gardermoen Park, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO
Myråsdalen 10 AS, Nuggerudveien 38, 1089 Oslo
O BREIVIK EIENDOM AS, Kleverveien 3, 1540 VESTBY
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep. , 0032 OSLO
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Statens vegvesen - Region Øst, Postboks 1010, 2605 LILLEHAMMER
Statnett SF, Postboks 4904 Nydalen, 0423 OSLO
Reli Kveldroveien AS, Postboks 6428 Etterstad, 0605 OSLO
Vinterbro Eiendom, Klubbholmen 7, 9409 HARSTAD
Fossum eiendomsselskap AS, Ryenstubben 2, 0679 OSLO
Kapptec eiendom AS, Kveldroveien 17, 1407 VINTERBRO
Esem eiendom AS, Kveldroveien 4, 1407 VINTERBRO
Christian Magnus Mosgaard, Hasselbakken 20, 3413 LIER
Mette Mosgaard, Askehaugveien 139, 1407 VINTERBRO
Georg William Sverdrup, Askehaugveien 200, 1407 VINTERBRO
Olav Peder Breivik, Gamle Sånervei 119, 1827 HOBØL