



MØTEINNKALLING

Hovedutvalg for teknikk og plan – ettersendt sak

Møtetid: **22.04.2020 kl. 18:00**
Sted: **Teams**

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet, eller møtet lukkes iht. lovverk. Møtedokumenter ligger tilgjengelig på servicetorget og www.as.kommune.no.

Saksliste

Side

Saker til behandling

25/20	16/02831-78	R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. - Klage på vedtak - Ekornveien 49	2
-----------------------	-------------	---	---

Ås, 16.04.2020	Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes på e-post politisk.sekretariat@as.kommune.no.
Einride Berg leder	Vi sender personlig svar på forfall mottatt i e-post. Hvis du ikke får svar innen rimelig tid, må forfall meldes på telefon til sekretariatet.
	Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saker til behandling

HTP-25/20

R-310 Detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. - Klage på vedtak - Ekornveien 49

Saksbehandler: Magnus Ohren	Saksnr.:	16/02831-78
Saksgang		Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og plan	25/20	22.04.2020
2 Kommunestyret		

Rådmannens innstilling:

Ås kommunestyre har vurdert klagen i henhold til fvl. § 33. Kommunen finner at klagers anførsler ikke utgjør nye momenter som medfører en annen vurdering av saken enn det som framkommer av vedtak datert 23.10.2019 og 12.02.2020. Kommunestyret opprettholder vedtak av reguleringsplan R-310 for Brekkeveien 19 m.m. Klagen tas dermed ikke til følge.

Klagen oversendes til fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig behandling.

Ås, 14.04.2020

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og plan
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Klage på vedtak - Ekornveien 49
2. Saksutskrift Kommunestyret 23.10.2019
3. Saksutskrift Kommunestyret 12.02.2020
4. R-310 Reguleringskart, datert 11.11.2019
5. R-310 Reguleringsbestemmelser, datert 28.02.2020
6. R-310 Illustrasjonsplan, datert 19.08.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Planbeskrivelse
Fjern og nærvirkningsanalyse

Saksbehandler sender vedtaket til:

Fylkesmannen i Oslo og Viken
Marissa LeBlanc

Saksutredning

Fakta i saken:

Ås kommunestyre vedtok 23.10.2019 detaljreguleringsplan for Brekkeveien 19 m.m. syd for Ås sentrum. Vedtaket ble påklaget og kommunestyret fattet nytt vedtak i saken i møte 12.02.2020. Reguleringsplanen tilrettelegger for etablering av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse i området som i dag huser Maxbo trevareutsalg, og er anslått å kunne romme om lag 150 boliger.

Kommunestyrets nye vedtak er påklaget av grunneier av Ekornveien 49, gnr. 43 bnr. 75, Marissa LeBlanc, vest for planområdet.

Klager anfører at kommunestyrets vedtak av 12.02.2020 ikke er riktig fulgt opp i de kunngjorte plandokumentene, ved at byggehøyder for bebyggelsen sydvest i felt BB (kjent i saken som «Blokk F») ikke lenger er fastsatt med tilbaketrunkne etasjer, slik byggehøydene var foreslått i forslag til behandling i HTM 10.10.2019.

Kommunestyret vedtok nye byggehøyder for foreslått blokkbebyggelse vest i planområdet i møte 23.10.2019. Kommunestyret vedtok byggehøyder i opptil 3 etasjer for «Blokk F» sydvest i felt BB, og samtidig at tilgrensende «Blokk G» nordvest i feltet kan oppføres i 4 etasjer hvor øverste etasje skal være tilbaketrunket med to meter fra fasade. Klager anfører at det ikke var kommunestyrets intensjon ikke å videreføre bruk av tilbaketrunket øverste etasje også for «blokk F», selv etter at byggehøydene her ble redusert til 3 etasjer.

Klagen er framsatt innen klagefristens utløp og følger saken som vedlegg 1.

Vurdering:

Rådmannen vurderer at byggehøyder tydelig fremkommer av kommunestyrets vedtak av 23.10.2019. Byggehøyder ble fastsatt opptil 3 etasjer for «Blokk F» i sydvest, og 4 etasjer med tilbaketrunket øverste etasje for «Blokk G» i nordvest. Det fremkommer tydelig av vedtaket at tilbaketrunket etasje ble fastsatt for «Blokk G», men ikke for «Blokk F». Rådmannen vurderer derfor at fastsatte lavere byggehøyder for bygget sammenlignet med foreslåtte byggehøyder i planforslag til behandling er til erstatning for tilbaketrunket fjerde etasje, fremfor en videreføring av bruk av tilbaketrunket etasje selv med reduserte byggehøyder.

Rådmannen vurderer videre at byggehøyder i området er grundig vurdert gjennom behandling av planforslaget, på bakgrunn av fremlagte fjern- og nærvirkningsanalyser samt tverrsnitt som er gjennomgått i flere omganger. Rådmannen vurderer forholdet å være underlagt kommunestyrets skjønn, all den tid vedtaket er fattet på godt opplyst og kjent kunnskap.

Alternativer:

Dersom kommunestyret likevel mener at klagens innhold bør medføre en annen vurdering av saken, og at kommunestyret ønsket å videreføre bruk av tilbaketrunket øverste etasje for begge byggene, kan kommunestyrets siste vedtak i saken av 12.02.2020 endres. Rådmannen anbefaler at en slik endring er

Ås kommune

å ta klagen til følge, ved at det innføres bruk av tilbaketrukken etasje også for bygget sydvest i byggeområdet BB, og foreslår følgende formulering:

Ås kommunestyre har vurdert klagen i medhold av fvl. § 33.

Kommunestyret finner at klagers anførsler utgjør nye momenter som medfører en annen vurdering av saken enn det som framkommer av vedtak datert 23.10.2019 og 12.02.2020. Klagen tas således til følge, med følgende endringer av reguleringsplanen:

Byggehøyder for «Blokk F» sydvest i byggeområdet BB fastsettes til 3 etasjer. Øverste etasje i bygget skal trekkes tilbake to meter fra vest.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen mener fastsetting av byggehøyder i planområdet ved Brekkeveien 19 er grundig vurdert i behandlingen av saken. Tiltak for tilpasning til tilgrensende bebyggelse, herunder byggehøyder og bruk av tilbaketrukken øverste etasje, er godt kjent av kommunestyret gjennom behandlingen av saken.

I kommunestyrets vedtak 23.10.2019 og videreført i vedtak av 12.02.2020, ble byggehøyde for «Blokk F» fastsatt til tre etasjer, fremfor 4 etasjer med tilbaketrukken øverste etasje som ble fastsatt for tilgrensende «Blokk G». Rådmannen mener som følge at kommunestyret i sitt vedtak fastsatte byggehøyde for «Blokk F» i tre fulle etasjer som erstatning for tidligere forslag om 4 etasjer med tilbaketrukken øverste etasje.

Rådmannen konkluderer derfor at byggehøyder i området er grundig vurdert og tydelig fastsatt av kommunestyret, og at klagen ikke gir grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak.

Kan vedtaket påklages?

Nei. Saken sendes til fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse. Ved vedtak av alternativ innstilling vil vedtaket kunne påklages i tråd med fvl. kap. VI

Ikrafttredelse av vedtaket

Umiddelbart