

**HTM-sak 35/13****GNR 55 BNR 533 - BREKKEVEIEN 7 - NYLUNDKVARTALET – FRIKJØP AV PARKERINGSPLASSER TIL FORDEL FOR UTVIDET NÆRINGSLOKALE**

Saksbehandler: Annette Grimnes

Arkivnr: GB 55/533

Saknr.: 10/3117

<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Formannskapet	78/12	21.11.2012
Formannskapet	6/13	13.02.2013
Formannskapet	13/13	27.02.2013
Hovedutvalg for teknikk og miljø	35/13	14.03.2013

**Innstilling til møte i Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.03.2013:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø gir dispensasjon i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 fra reguleringsbestemmelsenes krav (endret reguleringsplan for Ås sentrum R136, kvartal S14) om parkering på egen grunn, og godkjenner opparbeidelse av parkeringsplasser på lagertomten gnr. 55, bnr. 55, gnr. 54, bnr. 360 og gnr. 54, bnr. 361.

Bygningsmessige tiltak godkjennes i egen delegert sak.

Ås, 11.03.2013

(Sign.)

Trine Christensen  
rådmann

(Sign.)

Arnt Øybekk  
teknisk sjef

**Tidligere politisk behandling:**

F-sak 78/12, [formannskapet 21.11.2012](#)

F-sak 27.02.2013

**Avgjørelsesmyndighet:**

Hovedutvalg for teknikk og miljø

**Vedlegg som følger saken trykt:**

1. Brev av 27.02.2013 fra Ove Skår AS med tilbud om frikjøp.
2. Utskrift av møtebok fra F-sak 13/13, møte 27.02.2013 - parkeringsdekning
3. Reguleringsplankart over lagerhustomta (Reguleringsplan S10+S14, gang- og sykkelvei langs jernbanen til Ås stasjon og Brekkeveien - R-136)
4. Skisseforslag for parkeringsløsning på Lagertomten

**Vedlegg som ligger i saksmappen:**

5. Frikjøpsordningen
6. Reguleringsplanbestemmelser for Nylundkvartalet

**Utskrift av saken sendes til:**

Aase byggeadministrasjon AS

**SAKSUTREDNING:**

Ås kommune mottok den 2. januar 2013 endringsmelding for fasade og dispensasjon for parkeringsdekning i 1. etasje gnr. 55, bnr. 533 - Brekkeveien 7. Forslag til parkeringsdekning ble behandlet av formannskapet i møte 27.02.2013.

Forslaget innebærer et tilbud om frikjøp av 26 parkeringsplasser i 1. etasje til fordel for økt næringsareal på Brekkeveien 7 – Nylundkvartalet. Formannskapet fattet følgende **vedtak i møte 27.02.2013:**

*Formannskapet aksepterer et frikjøp av parkeringsplasser på vilkår om at kr 2 210 000,- innbetales til fond som settes av til opparbeidelse av parkeringsplasser. I tillegg skal utbygger for egen regning opparbeide midlertidig parkering på lagerhalltomta gnr. 55 bnr. 55, gnr. 54 bnr. 360 og gnr. 54 bnr 361. Midlertidige parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Nylundkvartalet.*

Saken fremlegges for Hovedutvalget for teknikk og miljø, som bygningsmyndighet for å gjøre vedtak i henhold til plan- og bygningsloven.

**Fakta i saken:**

Frikjøpsordningen ble vedtatt av kommunestyret i 1982. Ettersom sentrum er blitt høyere utnyttet, er frikjøpsordningen blitt utdatert. Den er heller ikke blitt brukt siden 90-tallet, da det i praksis ikke har vært ledige arealer på til bakkeparkering.

Utbyggerne av Nylundkvartalet beregnet først sitt parkeringsbehov slik at det ville være nødvendig med to kjellerplan under terreng. Da dette viste seg å være komplisert og kostbart, søkte de om å erstatte det ene parkeringsplanet med noe parkering i 1. etasje. Dette ble det gitt tillatelse til. Når bygget nå snart er ferdigstilt, ønsker utbygger å bruke hele 1. etasje til næring.

Det er fornuftig å bruke hele 1. etasje i Nylundkvartalet til næring, men det skaper et behov for 26 nye parkeringsplasser som følge av at 17 parkeringsplasser blir fjernet, fordi reguleringsplanen har krav til parkering for næringslokaler. Disse 26 parkeringsplassene finnes ikke i sentrum.

Parkering på gnr. 55, bnr. 55, gnr. 54, bnr. 360 og gnr. 54, bnr. 361 - Lagertomten - kan løse behovet for parkeringsplasser som følge av denne utbyggingen. Kommunen eier Lagerhalltomten (R-136, kvartal S14). Hafslund Nett er imidlertid oppført som hjemmelshaver av den søndre del av tomten, men kommunen har også kjøpt denne delen. Lagertomten er regulert til forretning, kontor mv. og viser 54 parkeringsplasser.

I formannskapets vedtak står det at utbygger skal opparbeide midlertidig parkering på lagerhalltomta. Det står ingen ting om at bygningen skal rives. Vi forutsetter derfor at det etableres så mange parkeringsplasser som mulig mens lagerhallen fortsatt er i drift.

Det er behov for at bygningen kan stå ut året, da bygningen er disponert av Ås kommune. Behovet for parkeringsplasser blir først prekært etter at næringslokalene i Brekkeveien 7 – Nylundkvartalet, tas i bruk.

I første omgang er det mulighet for 34 parkeringsplasser mot jernbanen som skissert i vedlegg nr. 4. Skissert parkering er en forskriftsmessig plassering mot gangveien langs jernbanelinjen og ut mot Brekkeveien. Parkeringsplassene forutsettes opparbeidet med asfaltdekke og kantstein for avgrensning av tomten. Parkeringsplassene kan benyttes så fort området er ryddet og opparbeidet til parkering. Det forutsetter at utbygger fjerner riggområdet. Lagerhallen kan fungere som lager i og med at parkeringsløsningen ikke hindrer atkomst til portene.

Midlertidige parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Nylundkvartalet. Kravet vil forsinke brukstillatelsen, men det behøver ikke å gjelde for mer enn næringslokalene.

**Vurdering av saken:**

En fremtidig riving av lagerbygningen er et stykke frem i tid. Behovet for parkeringsplasser kan ikke løses raskt andre steder enn på lagerhalltomten. Rådmannen vil foreslå skissert løsning med bakkeparkering. Løsningen innebærer en ubetydelig reguleringsendring som lett kan omgjøres på et senere tidspunkt.

**Konklusjon med begrunnelse:**

Det er uheldig at det kommer endring av forutsetninger etter igangsatt prosjektering. Rådmannen foreslår den skisserte parkeringen, som en midlertidig løsning på parkeringsbehovet. Frikjøpsordningen har gitt mulighet for å avvike fra reguleringsplanbestemmelsenes krav om parkeringsdekning på egen grunn.