

Login Vinterbro AS

Revisjon av R-284

Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark

Endring av gjeldende regulering



Oppdragsnr.: 5170206 Dokumentnr.: 1 Versjon: 4
2018-04-11

Oppdragsgiver: Login Vinterbro AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Terje Rønning, Øst Plan AS
Rådgiver: Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika
Oppdragsleder: Eirik Wiggen
Fagansvarlig: Eirik Wiggen
Andre nøkkelpersoner: Caroline Widerøe Granberg

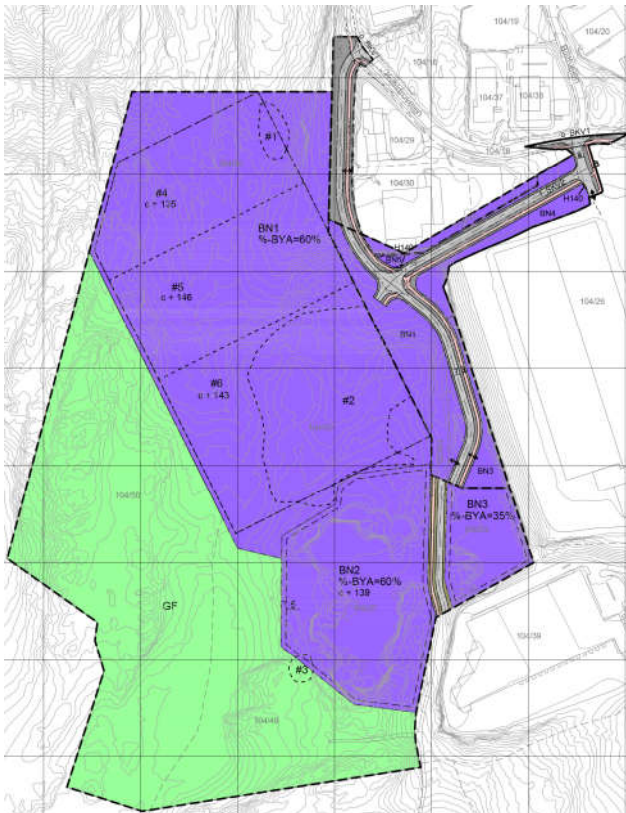
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
1	2018-01-16	Planbeskrivelse	CAWGR	EWI	EWI
2	2018-02-12	Planbeskrivelse	CAWGR	EWI	EWI
3	2018-03-07	Planbeskrivelse	CAWGR	EWI	EWI
4	2018-04-11	Planbeskrivelse	CAWGR	EWI	EWI

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

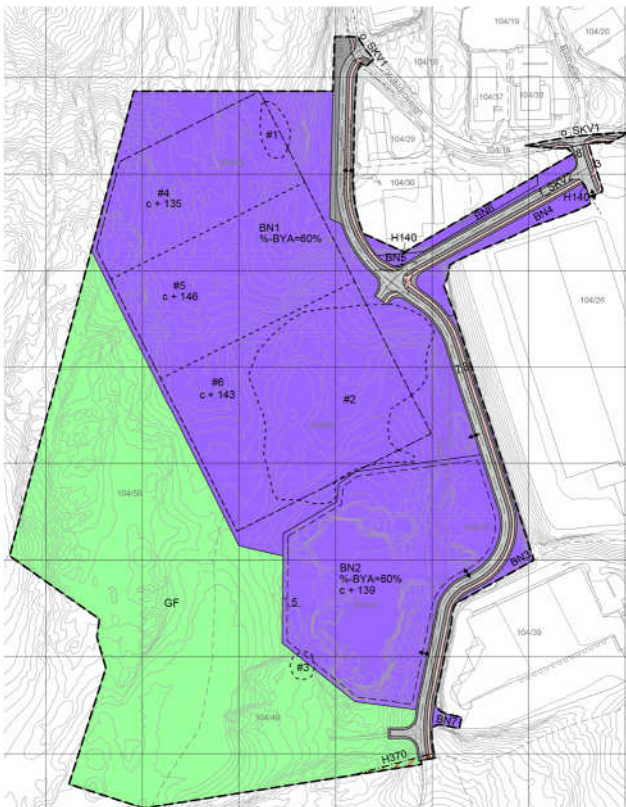
Innhold

1	Illustrasjoner	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
3	Planprosess og medvirkning	7
3.1	Revisjon av R-284	7
3.2	Forhåndskonferanse	7
3.3	Orientering i HTM	7
3.4	Høring	7
4	Endringer i reguleringsplan R-284	9
4.1	Omlegging av traseen for Myråsdaalen	9
4.2	Endring i utnyttelse for eiendom 104/33	10
5	Konsekvenser som følge av endringer i reguleringsplanen	11
5.1	Kjøreatkomst	11
5.2	Gående og syklende	11
5.3	Utbygger	11
5.4	Naboer	11
5.5	Konsekvenser for kommunen	11
5.6	Trafikksikkerhet	12
5.7	Trafikkforhold/trafikkanalyse	12
6	Vedlegg – Illustrasjonsplan	14

1 Illustrasjoner



Figur 1. Gjeldende regulering (R-284 pluss R-314)



Figur 2. Ny regulering (R-284)

2 Bakgrunn

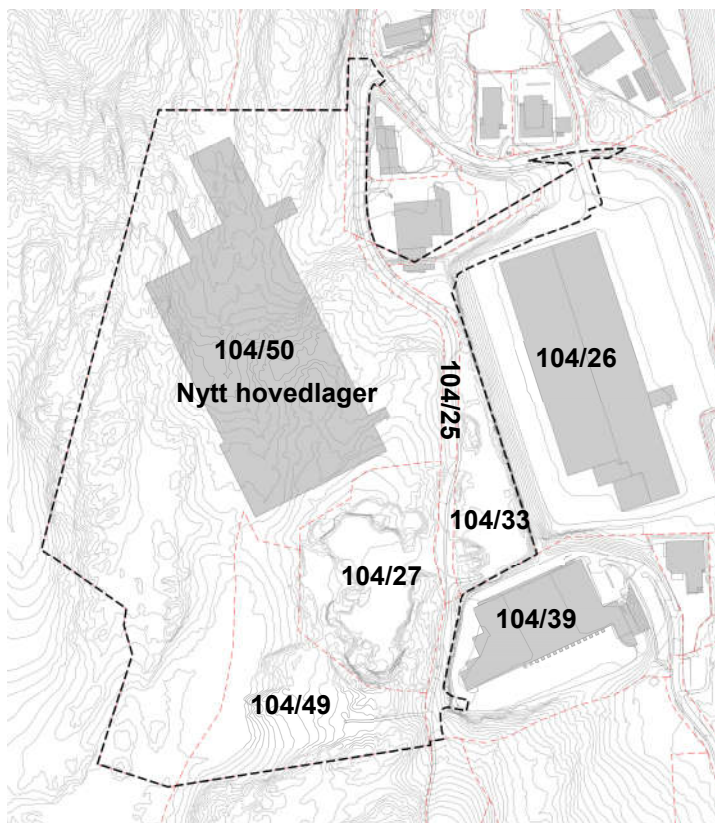
2.1 Hensikten med planen

R-284 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark*, som er reguleringsplanen for det nye hovedlageret for Rema 1000, ble vedtatt av Ås kommunestyre i møte 25.05.2016, K-sak 32/16.

Det er senere gjort endringer i den delen av planen som omfatter selve atkomstsonen, for kjøreatkomsten med tilhørende gang- og sykkelvei inn til hovedlageret. Nærheten til hovedvannledningen, som går gjennom området øst for hovedlageret, gjorde det nødvendig med endring av kryssløsningen i atkomstsonen. Disse endringene ble behandlet gjennom en egen plan – R-314 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark – endret atkomstløsning*. Her ble det etablert en atkomst fra nord via Myråsdaalen, som et supplement til hovedatkomsten fra Kveldroveien (via det tidligere Lidl-lageret øst for det nye hovedlageret). Gang- og sykkelveien langs Myråsdaalen ble også lagt om.

Ved behandlingen av planen for atkomstsonen (R-314) gjorde Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) et vedtak hvor de blant annet ba om at denne endringen skulle innarbeides i R-284. Denne revisjonen av R-284 er således en oppfølging av dette vedtaket.

Samtidig ønsker man også i denne revisjonen å endre traséen for Myråsdaalen sør for atkomstsonen til hovedlageret samt endre utnyttelsen for den ene tomten sør for hovedlageret (gnr./bnr. 104/33). Behovet for endring har oppstått som følge av eierskifte for eiendom 104/27 og 104/33. Disse er nå ervervet av grunneieren for hovedlageret (Login Vinterbro AS). Eierskiftet innebærer nye forutsetninger for bruken av tomtene. For å kunne utnytte tomtene mest mulig effektivt er det ønskelig å legge Myråsdaalen helt øst på eiendom 104/33. I gjeldende regulering er Myråsdaalen lagt mellom de to tomtene slik at dette næringsarealet er delt i to.



Figur 3. Planområdet

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Revisjon av R-284

R-284 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark* ble vedtatt av Ås kommunestyre i møte 25.05.2016, K-sak 32/16.

R-314 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark – endret atkomstløsning* ble vedtatt av HTM 02.11.2017, sak 17/00468-13.

Da R-314 ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 08.06.2017, vedtok HTM å legge R-314 ut til offentlig ettersyn. Følgende punkt ble også vedtatt:

- HTM ber om at denne utvidelse/ending innarbeides i R-284.

Denne revisjonen av R-284 er således en oppfølging av dette vedtaket. I saksfremlegget i forbindelse med sluttbehandling av R-314, ble det forutsatt at en ny trafikkanalyse utarbeides når næringsområdet sør for planområdet reguleres. Ny trafikkanalyse inngår derfor også i denne revisjonen av R-284.

3.2 Forhåndskonferanse

Forslagsstiller og Norconsult AS ønsket å gjøre noen avklaringer med Ås kommune i forbindelse med revisjonen av R-284. Det ble avholdt en forhåndskonferanse med Ås kommune 04.12.2017. Plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og illustrasjonsplan slik de forelå på det tidspunkt, ble lagt frem for Ås kommune.

I møtet ble det avtalt at planbeskrivelsen må ta for seg fjernvirkningen av endret høyde for felt BN2. Dette skulle dokumenteres med bilder. Dette var fulgt opp i kapittel 5.8 og 7 i tidligere versjon av planbeskrivelsen.

3.3 Orientering i HTM

HTM ble orientert om endret R-284 i møte 01.03.2018. HTM kom med følgende signaler:

- Planforslaget kan sendes på høring.
- Det aksepteres ikke økte byggehøyder (maksimal gesimshøyde holdes til kote +139).
- Det bør vurderes om arealet øst for veien kan reguleres til grøntareal.
- HTM vil ha saken til endelig behandling etter høring.

Kapittel 4.3, 5.8 og 7 vedrørende forslagsstillers ønske om å endre høyden for felt BN2 er tatt ut av planbeskrivelsen som følge av HTMs signaler i møtet.

3.4 Høring

Planforslaget ble sendt på høring til berørte naboer og offentlige myndigheter 09.03.2018. Frist for uttalelse var satt til 06.04.2018.

Det kom inn fem uttalelser i forbindelse med høringen:

1. Akershus fylkeskommune, datert 19.03.2018
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 21.03.2018

3. Follo Brannvesen IKS, datert 23.03.2018
4. Statens vegvesen, datert 23.03.2018
5. Hafslund Nett AS, datert 26.03.2018

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

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen, har de ingen konkrete merknader.

Follo Brannvesen IKS: Follo Brannvesen IKS påpeker at tilgjengelighet og veisystem må dimensjoneres etter brannvesenets materiell. Det vises til vedlagte retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper i Ås kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Uttalelsen tas til orientering. Veisystemet er dimensjonert for vogntog og tilfredsstiller derfor dimensjoneringskravene til brannvesenets materiell.

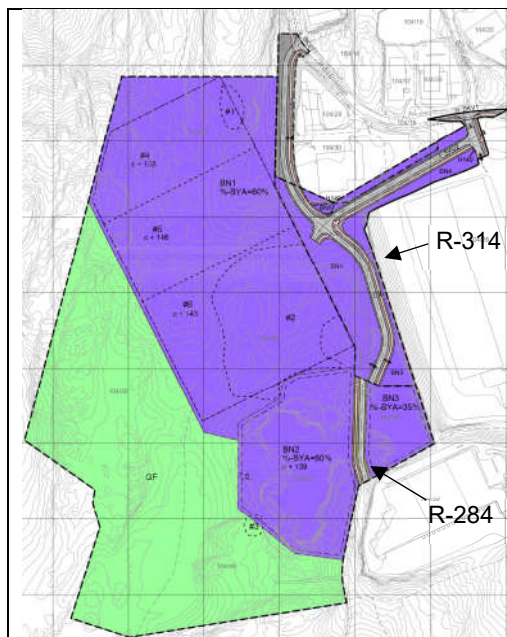
Statens vegvesen: Statens vegvesen har ingen innvendinger til det nye reviderte planarbeidet.

Hafslund Nett AS: Hafslund Nett AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet. Nettselskapet er tilfreds med at forslagsstiller har imøtekommet deres innspill, og selskapet har ingen ytterligere bemerkninger til planen.

4 Endringer i reguleringsplan R-284

4.1 Omlegging av traseen for Myråsdaalen

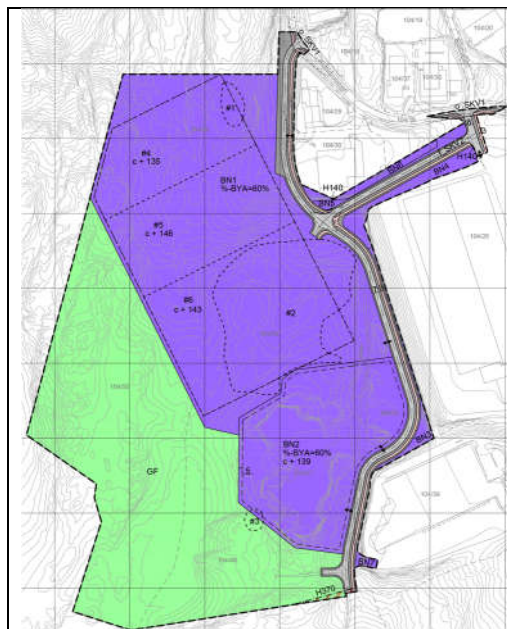
Gjeldende regulering



Sør for atkomstveien inn til hovedlageret er traseen for Myråsdaalen først lagt øst på eiendom 104/33. Deretter tar veitraseen en sving mot vest før planområdet til R-314 møter planområdet til R-284 i sør. Veitraseen er ikke sammenfallende i overgangen mellom de to planområdene. Veitraseen i R-284 følger dagens veitrasé for Myråsdaalen.

I R-314 er gang- og sykkelveien lagt øst for kjøreveien. I R-284 er gang- og sykkelveien lagt vest for kjøreveien.

Ny trasé for Myråsdaalen



Traséen for Myråsdaalen foreslås lagt om sør for atkomstveien inn til hovedlageret. Traséen for Myråsdaalen er lagt så langt øst på eiendom 104/33 som mulig. Helt sør på eiendommen svinger traséen mot vest. Deretter fortsetter traséen sørover i dagens veitrasé for Myråsdaalen. Gang- og sykkelveien er lagt øst for kjøreveien langs hele traséen.

Den vestlige delen av eiendom 104/39, som er en del av R-226 «Vinterbro næringspark del av gnr/bnr 104/1», er inkludert i denne revisjonen av R-284 slik at de regulerte deler av Myråsdaalen samles i én plan. Lageret på eiendom 104/39 har ikke atkomst fra Myråsdaalen og vil derfor ikke berøres negativt.

I R-226 er det regulert en vendehammer øst for kjøreveien. Vendehammeren flyttes til vestsiden av kjøreveien for å unngå kryssing av gang- og sykkelveien på østsiden av veien. Vendehammeren er flyttet til der det allerede befinner seg en grusvei.

Atkomst til næringsarealet på eiendommene 104/27 og 104/33 sør for hovedlageret er angitt med pil i plankartet. Detaljene rundt atkomstene vil bli avklart når endelig plan for fremtidig bruk av området er avklart.

4.2 Endring i utnyttelse for eiendom 104/33

I gjeldende reguleringsplan er det gitt ulik utnyttelse for de to tomtene sør for hovedlageret. Mens tomten i vest (104/27), kalt BN2, har samme utnyttelse som hovedlageret (%BYA=60 %), er utnyttelsen for tomten i øst (104/33), kalt BN3, %BYA=35 %. Det er ønskelig å heve utnyttelsen for tomten i øst til %BYA=60%, slik at den blir lik for hele arealet. Hovedbegrunnelsen for dette er at man ønsker størst mulig fleksibilitet ved planlegging og utbygging av tomtene sør for hovedlageret. En deling av næringsarealet i to deler, med ulik utnyttelse, vil kunne medføre vanskeligheter for en god og effektiv utnyttelse av arealet.

Som det fremgår av det følgende medfører heving av utnyttelsen på eiendom 104/33 tilnærmet ingen endring av størrelsen på bebygd areal.

Opprinnelig areal for BN2 og BN3 i R-284 er på 31 671 m² og 14 219 m². Dette gir mulighet for et bebygd areal på totalt 23 980 m²:

$$31\,671\,m^2 \times 60\% + 14\,219\,m^2 \times 35\% = 19\,003\,m^2 + 4\,977\,m^2 = 23\,980\,m^2$$

Arealet på endret BN2 (de to tomtene sammenslått) er på 39 792 m². Dette gir mulighet for et bebygd areal på totalt 23 875 m²:

$$39\,792\,m^2 \times 60\% = 23\,875\,m^2$$

5 Konsekvenser som følge av endringer i reguleringsplanen

5.1 Kjøreatkomst

Endringene i reguleringsplanen innbefatter ingen forandringer knyttet til næringsarealenes kjøreatkomst. Myråsdaalen vil fortsatt være atkomstvei for bedrifter nordøst for hovedlageret og næringsarealene sør for hovedlageret. Hovedlageret vil fortsatt ha to kjøreatkomster: a) fra Kveldroveien via Lids tidligere lager, og b) via Myråsdaalen. Traséomleggingen av atkomstveien Myråsdaalen medfører bare en nødvendig justering av beliggenheten for inn- og utkjøringen til næringsområdet sør i planområdet (Thon-tomtene).

5.2 Gående og syklende

Ved å legge traseen for Myråsdaalen så langt øst på eiendom 104/33 som mulig, slik at næringsarealet sør for hovedlageret ikke deles i to, blir det én mindre kryssing av gang- og sykkelveien. Dette er fordelaktig for gående og syklende.

En heving av utnyttelsen på eiendom 104/33 vil ikke påvirke gående og syklende.

5.3 Utbygger

Traséendringen av Myråsdaalen sør for atkomstsonen til hovedlageret samt endret utnyttelse for eiendom 104/33 representerer en fordel for utbygger. Utbygger får utnyttet eiendom 104/27 og 104/33 mer effektivt. I tillegg får utbygger større fleksibilitet ved planlegging og utbygging av eiendommene. Heving av utnyttelsen på eiendom 104/33 medfører tilnærmet ingen endring av størrelsen på bebyggd areal.

5.4 Naboer

Den vestlige delen av eiendom 104/39 er inkludert i planområdet for å samle de regulerte deler av Myråsdaalen i én plan. Eiendom 104/39 har ikke atkomst fra Myråsdaalen og vil derfor ikke berøres negativt. Den regulerte vendehammeren på eiendommen er lagt på motsatt side av veitraséen og dermed over på eiendom 104/49 der det allerede er en grusvei. Den tidligere regulerte vendehammeren reguleres i stedet til næringsbebyggelse.

Endringene i reguleringsplanen vil ikke medføre noen konsekvenser for øvrige naboer.

5.5 Konsekvenser for kommunen

Planendringen vil ikke ha vesentlige konsekvenser for kommunen. Kjøreveiene og gang- og sykkelveiene bygges som private veier, og vil være åpne for allmenn trafikk.

5.6 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet er beskrevet og vurdert i tidligere plan. De nye endringene vil ikke påvirke trafikksikkerheten.

5.7 Trafikkforhold/trafikkanalyse

Ny trafikkprognose

I regulerings-saken R-284 Utvidelse av Vinterbro næringspark inngår en trafikkanalyse, inneholdende trafikkprognoser og vurderinger om kapasitet og trafikksikkerhet. Analysen skulle svare på hvilken betydning etableringen av hovedlageret for Rema 1000 ville ha for trafikksituasjonen i området. Det har vært en forutsetning at trafikkanalysen skulle oppdateres senere, når man har fått et klarere bilde om den fremtidige bruken av området sør for hovedlageret til Rema 1000. Innenfor planområdet er det her to næringstomter, som tidligere var eid av Thon-gruppen. Disse eiendommene er nå kjøpt av Login Vinterbro AS, som også står som eier av hovedlagertomten.

I regulerings-saken for hovedlageret (R-284) ble trafikkberegningene basert på kun utbyggingen av hovedlageret. I denne siste revisjonen av reguleringsplanen vil trafikken til/fra de to eiendommene sør for hovedlageret også bli tatt med i trafikkanalysen. Til sammen gir de to eiendommene et disponibelt tomteareal for næringsutbygging på nær 40 000 m², og den øvre ramme for fremtidig utbygging er gitt med %BYA= 60 %.

Den nye trafikkprognosen er gjort med utgangspunkt i samlet utbyggingspotensial innen planområdet, som kommer i tillegg til den næringsvirksomheten som tidligere er etablert i Vinterbro næringspark.

Trafikkprognosen for det nye hovedlageret var basert på følgende:

- Antall ansatte ved hovedlageret, med en grunnflate på omkring 52 000 m², er anslått til 300. Dette gir i snitt 173 m² pr. arbeidsplass.
- Fremtidig trafikk av tunge kjøretøy i forbindelse med varetransporten til og fra hovedlageret er vurdert til 600 kjøretøy (ÅDT).

Det forutsettes de to tomtene i sør blir slått sammen, som en konsekvens av omleggingen av atkomstveien. Samlet næringsareal her blir ca. 40 000 m², og med en %BYA=60 % blir utbyggingspotensialet ca. 24 000 m². Det forutsettes at også dette området vil bli benyttet for lager- og logistikkvirksomhet. Med samme arealbehov pr. arbeidsplass som for hovedlageret vil dette gi 140 nye arbeidsplasser.

Personbiltrafikken til og fra området er beregnet med de samme forutsetninger som de som er brukt tidligere («Trafikknotat Logistikkpark Vinterbro», Asplan Viak AS, 2014-10-15):

- Personturer pr. ansatt 2,63 turer pr. døgn (hverdag)
- Bilbelegg 1,1
- Reisemiddelfordeling: gang/sykkel 5 %, kollektivt 5 %, bil 90 %.

Med disse forutsetningene blir trafikkprognosen 140 personbiler (ÅDT). Dette er maksimaltrafikken til/fra næringsområdet sør for hovedlageret, ved full utbygging.

Vi mangler gode holdepunkter for å anslå fremtidig tungtransport inn til dette næringsområdet, men bruker 40 kjøretøy som et grovt anslag. Maksimal trafikk blir da en ÅDT på 180 kjøretøy.

Endring i utnyttelsen (%BYA)

Heving av utnyttelsen for østlige delen av næringsområdet i sør (104/33) betyr ikke noe for samlet utbyggingspotensial, jf. kapittel 4.2. Grunnen til dette er at omleggingen av veitraseen gjør at

størrelsen på det totale tomtearealet reduseres. Trafikkprognosen vil derfor ikke bli påvirket av denne endringen.

Vurderinger knyttet til trafikkprognosen

Prognosen som er utarbeidet tidligere for logistikkparken på Vinterbro gir en ÅDT på 1 200 kjøretøy for tungtransportens del, og inklusive personbiltrafikken blir prognosen 1 700 kjøretøy ÅDT (Trafikknotat logistikkpark Vinterbro. Asplan Viak AS 2014-10-15). Biltrafikken til/fra området vil fordele seg på Kveldroveien og Myråsdaalen.

Konklusjonen i den tidligere trafikkanalysen var at den forslåtte utbyggingen ikke vil påvirke det omkringliggende veinettet i vesentlig grad. Det er god kapasitet i rundkjøring i sør ved E18, og derfor vil det ikke bli kapasitetsproblemer som følge av utbyggingen. Ved Vinterbro i nord er det planlagt en stor ombygging i forbindelse med ny E18, og denne utbyggingen skal ta hensyn til stor generell trafikkvekst.

Utbyggingen ved Vinterbro næringspark vil ikke utgjøre noen stor forskjell. Når trafikkprognosen også tar med trafikken til/fra Thon-tomtene sør for hovedlageret vil trafikktallene bli noe høyere, men dette blir relativt små tall, og vil ikke endre på konklusjonen fra tidligere trafikknotat: Samlet utbygging i logistikkparken vest i Vinterbro næringspark vil ikke påvirke det omkringliggende veinettet i vesentlig grad.

6 Vedlegg – Illustrasjonsplan

