

Vinterbro Næringspark

Planprogram

Forslag til detaljert reguleringsplan med
konsekvensutredning for
utvidelse av Vinterbro Næringspark og
etablering av logistikkpark.

30.08.2013



Innholdsfortegnelse

1.0	Bakgrunn og hensikt	3
1.1	Hensikten med planen, planlagt arealbruk	3
1.2	Bakgrunn	3
1.3	Tidligere vedtak i saken	3
1.4	Krav om konsekvensutredning	4
1.5	Eiendomsforhold	4
2.0	Overordna rammer og forholdet til overordnet planer	4
2.1	Statlige og regionale føringer	4
2.2	Kommunale føringer	6
2.3	Forholdet til overordnede rammer og føringer	6
2.4	Beslutningsrelevante problemstillinger	7
3.0	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	7
3.1	Beliggenhet	7
3.2	Topografi	8
3.3	Grunnforhold	8
3.4	Kulturminner	8
3.5	Naturmiljø	8
3.6	Naturressurser	9
3.7	Rekreasjonsverdi	9
3.8	Stedets karakter	9
3.9	Bebyggelse	9
3.10	Trafikkforhold	9
3.11	Teknisk infrastruktur	10
3.12	Kjent kunnskap, eksisterende utredninger	10
4.0	Beskrivelse av planforslaget	10
4.1	Planalternativ	10
4.2	Planlagt arealbruk	11
4.3	Planlagte byggeområder	11
4.4	Adkomst	11
4.5	Gjennomføring, miljøoppfølging	11
4.6	Reguleringsgrense og influensområde	11
5.0	Utredningsprogram	12
5.1	Konsekvenser for natur og miljø	12
5.2	Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø	12
5.3	Konsekvenser for infrastruktur og transport	13
5.4	Konsekvenser for samfunn	13
5.5	ROS-analyse	14
5.6	Konsekvenser i gjennomføringsfasen	14
5.7	Sammenstilling av utredningstema og metodikk	14
6.0	Planprosess og medvirkning	16
6.1	Organisering av planarbeidet	16
6.2	Foreløpig medvirkning/forarbeider	17
6.3	Plan for informasjon og medvirkning	17
6.4	Fremdriftsplan for planprosessen	17
7.0	Vedlegg	17

1.0 Bakgrunn og hensikt

Tiltakshaver for reguleringsplanen er NHP Eiendom AS, og forslagsstiller er PLAN arkitekter AS.

1.1 Hensikten med planen, planlagt arealbruk

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging for en utvidelse av Vinterbro Næringspark. Bakgrunnen for dette er behovet for utvikling av NHPs (Reli Vinterbros) eksisterende anlegg, vist i illustrasjon 1. Bygget benyttes i dag til lager for dagligvaredistribusjon. Lageret på eiendommen 104/26 vil ikke inngå i planen, men deler av eiendommen ligger innenfor plangrensen (se vedlagt oversiktskart).

NHP Eiendom AS ønsker å legge til rette for å utvide anleggets utstrekning mot vest (Kirkerudåsen). Vedlagt oversiktskart og illustrasjon 3 viser plangrense og hvilke eiendommer som inngår i planområdet. Hensikten med utvidelsen er å legge til rette for en sentral logistikkpark. Hovedformålet med å etablere en større sammenhengende logistikkpark er utvidelse av dagens dagligvaredistribusjonslager. Arealet innenfor planområdet er tenkt regulert til bebyggelse og anlegg, med underformål næringsbebyggelse jfr. PBL.

1.2 Bakgrunn

Forslaget til ny reguleringsplan ligger inntil, og delvis overlappende med R-160, vedtatt 09.12.1998. NHPs eksisterende anlegg ligger i område "T1" i gjeldende plan. T1 er regulert til blandet formål – forretning/kontor/lager, med maksimal byggehøyde 13 m og maksimal utnyttelse 35% BYA. Bygget på tomten 104/26 ble oppført av tiltakshaver for LIDL Norge i 2004. Det ble oppført som distribusjonslager. I 2008 ble tomten kjøpt av Reli Vinterbro AS. Det ble i 2010 sett på muligheten for å omregulere eiendommen 104/26 for å øke utnyttelsen og utvide anlegget på denne tomta. Det ble holdt et oppstartsmøte for omregulering 08.04.2012. Anlegget benyttes i dag som regionlager for Rema 1000. Nytt oppstartsmøte, for utvidelse av Vinterbro Næringspark, ble avholdt 28.06.2013.

Etablering av et sentralisert effektivt distribusjonslager, vil føre til mindre transportarbeid når det gjelder distribusjon og viderefordeling av innkommende varer regionalt. Det er en realitet at varevolumet øker, og dermed også transport på vei. Det er i tråd med overordnede politiske føringer å videreutvikle allerede eksisterende næringsområder – som Vinterbro - som allerede har nærhet til veisystemet og er tatt i bruk til slike formål.

Ved å utvide kapasiteten på eksisterende anlegg, vil transporten effektiviseres ved at det kjøres færre kilometer for inn- og uttransport. Dette vil kunne gi store gevinster både miljø- og ressursmessig. Myndighetenes krav om reduserte utslipp oppnås også raskere/bedre med effektiv logistikk. Målsetningen er at det totale transportbehovet reduseres og at transport mellom regionlager kan minimaliseres.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det ble innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppstart av arbeidet med detaljregulering av utvidelse av Vinterbro Næringspark 15.05.2013 av formannskapet i Ås kommune (F-sak 35/12).

1.4 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen utarbeides ikke i sammenheng med kommuneplanens arealdel, men som egen planprosess, som det åpnes for i plan- og bygningslovens § 12-1 femte ledd. Planforslaget krever konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav f, vedlegg 1 punkt 1 med bakgrunn i formål og størrelse.

1.5 Eiendomsforhold

Avgrensningen for planarbeidet er å anse som et utgangspunkt for videre arbeid. Flere alternative logistikksystemer og plassering av bebyggelse vil bli vurdert, noe som kan få betydning for planens endelige avgrensning. Under følger en oversikt over eiendommer som planområdet foreløpig omfatter. Det vises til vedlagte oversiktskart og illustrasjon 3.

<u>Gnr./bnr.</u>	<u>Adresse/navn</u>	<u>Eier</u>
104/26	Kveldroveien 5-7 (T1)	Reli Vinterbro
104/25	Del av veg	Gardermoen Park AS
104/16	Myråsdalen/Kveldroveien	Ås kommune
104/1	LNF-areal	Georg William Sverdrup
115/1	LNF-areal, Kirkerudåsen	Christian Magnus Mosegaard
104/27	”Grustaket” (T3)	Gardermoen Park AS
104/33	”Trekanten” (T1)	Gardermoen Park AS

Betegnelsene T1 og T3 viser til de gjeldende reguleringsplanene i området. Eiendommene gnr./bnr. 104/26 og 33 utgjør til sammen T1, mens eiendommen gnr./bnr. 104/27 utgjør T3.

Det er ikke sikkert at det vil bli aktuelt å la eiendommene 104/27 og 33 inngå i planen. Eiendommene er allerede regulert, og det vil i utgangspunktet kun bli aktuelt å la disse inngå dersom tiltakshaver finner det nødvendig å gjøre endring av adkomstforholdene. Det er foreløpig hensiktsmessig å se på området under ett, inkludert adkomster.

2.0 Overordna rammer og forholdet til overordnet planer

2.1 Statlige og regionale føringer

Gjennom ulike dokumenter fra Storting og Regjering gir staten til kjenne politiske føringer og forventninger til kommunene. Særlig når det gjelder spørsmål knyttet til arealforvaltning og utbyggingsmønster, er det en tydelig forventning om at nasjonale interesser blir fulgt opp gjennom kommuneplanleggingen. De viktigste føringene som er relevante for arbeidet med planarbeidet er:

2.1.1 Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Målet med retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles langsiktig og bærekraftig slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og

effektiv trafikkavvikling. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål. Naturinngrep bør samles mest mulig og økt konsentrasjon av utbygging skal vektlegges. Utbyggingsmønster og transportsystem bør utformes slik at en unngår omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet.

Utdrag fra retningslinjene:

3.1

”Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.”

3.6

”Virksomhet som skaper tungtransport bør lokaliseres i tilknytning til jernbanen, havner eller hovedvegnettet.”

2.1.2 Fylkesplan og fylkesdelplaner

Akershus fylkesplan

Et hovedmål i Akershus Fylkesplan er at arealbruk og transportsystem i hovedstadsområdet skal utvikles slik at det fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling for befolkning og næringsliv.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2007-18

Målsettingen med fylkesdelplanen er å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs for samfunnsutviklingen. Planen har 4 innsatsområder:

- Bevaring av et representativt utvalg kulturminner, miljøer og landskap
- Forvaltning som beskriver hvordan kommunene skal ta hensyn til kulturminner og -miljøer i sin virksomhet og planlegging
- Formidling som gir folk kunnskap og opplevelser
- Verdiskaping som beskriver betydningen av kulturarven for lokalsamfunnsutviklingen

Samordnet areal- og transportplan for Oslo og Akershus

Planen er under utarbeidelse. Planen har vært gjennom en utredningsfase og har nå gått over i en drøftingsfase. Arbeidet skal etter planen over i en konklusjonsfase før jul – der selve planforslaget utarbeides. (kilde: www.plansamarbeidet.no)

2.2 Kommunale føringer

Kommuneplaner og veiledere er verktøy for å styre utviklingen. De viktigste føringene som er relevante for arbeidet med planarbeidet er:

2.2.1 Kommuneplanens arealdel (2011-2023)

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Området/tomta er i kommuneplanens arealdel (stadfestet 06.04.2011) vist som LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift) og nåværende næringsvirksomhet. Bearbeidet utsnitt fra Kartportalen som viser KPA 2011-2023 og planområdet er vist i illustrasjon 4 (vedlagt).

2.2.2 Reguleringsplaner

Kun deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan. Reguleringsplan R-160 "Vinterbro Næringspark – område N3", stadfestet 09.12.1998 regulerer eiendommene gnr./bnr. 104/26, 27 og 33 til kombinert formål; forretning/kontor/industri. Bearbeidet utsnitt fra Kartportalen som viser reguleringsoversikt og planområdet er vist i illustrasjon 5 (vedlagt).

2.2.3 Klimaplan

Ås' kommune har også en egen klima- og energiplan 2009-2012 med det formål å redusere utslipp av klimagasser og energibruk i kommunen.

2.2.4 Andre veiledere og forskrifter

Det er ikke utarbeidet veiledere for logistikk og distribusjonssentre på statlig eller fylkeskommunalt nivå, men "Samarbeidsalliansen Osloregionen" har utarbeidet et strategidokument for logistikk og godstrafikk. Felles strategi for gods og logistikk i Osloregionen utfyller tidligere vedtatt "Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen".

Strategien går ut på beholde Oslo Havn og Alnabru som "nav" i det nasjonale godstransportsystemet, i kombinasjon med "satellitter" lokalisert nært jernbane og stamveger. I sammendraget for strategien står det blant annet at "*de må samlokaliseres med annen logistikkvirksomhet og de må koples til havn og havnefunksjoner.*" Flere av de overordnede målene går på å bidra til reduksjon av klimagassutslipp.

2.3 Forholdet til overordnede rammer og føringer

Planforslaget er i tråd med mange av de overordnede føringene, men inneholder også avvik.

Samordnet areal- og transportplanlegging

Samordnet areal- og transportplanlegging inngår i både statlige og regionale, samt kommunale føringer.

En utvidelse av den allerede eksisterende næringsparken på Vinterbro er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Virksomheten lokaliseres i tilknytning hovedvegnettet (jf. retningslinje 3.6) og allerede eksisterende næringsareal. NHP har i forbindelse med en annen sak sett på CO₂-utslipp fra trafikkproduksjon for ulike plasseringer av logistikkpark. Denne

analysen kan peke i retning av at Vinterbro har en gunstig beliggenhet ut i fra målet om redusert trafikkproduksjon (jf. retningslinje 3.1), men dette må vurderes videre av fagkyndige, og blir en del av KU.

Lokaliseringen av en logistikkpark på Vinterbro vil gi effektiv trafikkavvikling på grunn av sin nærhet til hovedvegnett og være en miljømessig god løsning, og dermed også i tråd med Akershus fylkesplans mål om utvikling av arealbruk og transportsystem.

Kulturminner og kulturmiljøer

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2007-18 har som målsettingen å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs for samfunnsutviklingen. Det er enda ikke klart hvorvidt planforslaget eventuelt vil være i strid med fylkesdelplanen når det gjelder bevaring av ”*et representativt utvalg kulturminner, miljøer og landskap*” (innsatsområde) og om området er egnet for ”*formidling for å gi folk kunnskap og opplevelser*” (innsatsområde). Konsekvenser av eventuelle avvik vil bli utredet som en del av KU-arbeidet.

Formålet i kommuneplanens arealdel

Området/tomta som ønskes regulert er i hovedsak LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål). Å regulere dette til næring/industri er dermed i strid med formålet i kommuneplanens arealdel. Konsekvenser av endringen vil bli utredet.

2.4 Beslutningsrelevante problemstillinger

NHP Eiendom AS har sett på flere ulike alternative plasseringer for etablering av logistikkpark, og vurderer Vinterbro som et godt alternativ. Nærhet til infrastruktur og sentral plassering i regionen er viktig. I forbindelse med kommunedelplan for Taraldrud-Åsland utarbeidet Norconsult i 2009 en trafikkanalyse der CO₂-utslipp fra trafikkproduksjon for ulike plasseringer av ny næringsvirksomhet ble sett på. Denne analysen kan peke i retning av at Vinterbro har en gunstig beliggenhet ut i fra målet om redusert trafikkproduksjon, men dette blir vurdert som en del av KU.

Tiltakshaver registrerer at Ås kommune mangler ledige områder til industri/næring. LNF-området som ønskes omregulert er etter det man kjenner til i mindre grad i bruk til friluft, og kun en mindre del til jordbruk. Etablering av utvidet næringspark er begrenset til østsiden av åsen, slik at det ikke blir en belastning for boligområdet på vest/sør-siden.

3.0 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Vinterbro i Ås kommune og er sentralt plassert i forhold til vegnettet, med både E6 og E18 i umiddelbar nærhet. Planområdet strekker seg et stykke opp over Kirkerudåsen og avgrenses i hovedsak av E6- tunnelen i vest, E18 i øst, Furukollen i nord og høyspentledningene fra trafostasjonen i sør. Se vedlagt illustrasjon 6.

Planområdet har et samlet areal på ca. 305 daa, hvorav LNF-området utgjør ca. 75%. Det er i dag ingen bebyggelse innenfor planområdet. Tilstøtende områders arealbruk omfatter blant annet et regulert grøntdrag gjennom området med grøntbuffer mot E18, friområder i vest, og næringsarealer i sør og nord, med kraftanlegg like sør for planområdet. 104/26 er bebygget med distribusjonslager for dagligvarer.

3.2 Topografi

Området har store høydeforskjeller. Terrenget faller fra vest til øst. Kirkerudåsen er det høyeste punktet i umiddelbar nærhet – toppen ligger på kote 137. Eksisterende distribusjonslager ligger på kote 105, med en bratt skjæring i bakkant mot planområdet i vest. E18 ligger delvis helt nede på kote 80.

3.3 Grunnforhold

I følge Ås kommunes kartverk består berggrunnen av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt som er dekt med et (tynt) lag jord. *Undersøkelse av naturtyper og botanisk mangfold ved Vinterbro, Ås kommune* av Harald Brattli viser at berggrunnen er overveiende fattig og består av sure bergarter. Området ligger under marin grense på Hav- og fjordavsetninger i tykt til tynt dekke over berggrunn. I disse områdene gir næringsrikt jordsmonn grunnlag for rike vegetasjonstyper. Like nord for tomte ligger randmorener avsatt under isavsmeltingen etter siste istid (Ås-Skitrinnet) for ca. 10400 år siden, og sørover i Nordby ligger et rikt og variert jordbrukslandskap på hav- og fjordavsetninger. Det er ingen fare for kvikkleire i det foreslåtte planområdet.

Det er ikke registrert lokalitet for forurensning i grunnen, og det er dermed ingen spesielle hensyn å ta, utover den selvstendige undersøkelsesplikten. Området ligger innenfor sone for moderat Radon-aktsomhet.

3.4 Kulturminner

Vinterbro er et område med mange fornminnefunn, spesielt fra steinalderen. Planområdet berører et større kulturlandskap med nasjonal verdi og med arkeologiske funn. Kommunens kartverk og søk i Askeladden viser at det er registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Det er registrert to bosetningsaktivitetsområder og flere rydningsrøyslokaliteter på 1990-tallet. *Undersøkelse av naturtyper og botanisk mangfold ved Vinterbro, Ås kommune* av Harald Brattli viser også at det i området rundt planen er funnet en rekke kulturminner. I Kirkerudåsen er det i følge Brattli funnet mange fornminner fra Nøstvetkulturen.

Etter ønske fra Fylkeskommunen ved Seksjon for kulturminnevern ble det gjort arkeologiske registreringer høsten 2012. Illustrasjon 7 (vedlagt) ble i den forbindelse utarbeidet av Akershus Fylkeskommune, kulturretaten, høsten 2012. Det er også utarbeidet en registreringsrapport der funnene er redegjort for. Rapporten har saksnummer 12/19118 og er utarbeidet av Christine Boon ved arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune.

3.5 Naturmiljø

En stor del av planområdet er LNF-område i KPA 2011-2023, og følge Skog og Landskaps karttjeneste er denne ubebygde delen av området dekket med blandingsskog. Innenfor dette området på Kirkerudåsen er det avmerket en naturtypelokalitet med lokal verdi for biologisk mangfold. Utsnitt fra naturbase er vedlagt som illustrasjon 8. Det er i nærheten av planområdet gjort to

registreringer/observasjoner av arter klassifisert som *nært truet*. Det dreier seg om en Dverglo (fugl) og Dronningstarr (plante), og begge observasjonene er gjort utenfor plangrensen. Ut over dette er det ingen registrerte naturverdier innenfor planområdet i artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase. Det finnes regulerte parkbelter i nærheten, og Vassflobekken har sitt løp utenfor planområdet på østsiden av E18. Det er ikke kjent at det er registrert viltinteresser i området.

3.6 Naturressurser

Planområdet er i hovedsak bevokst med skog, og er registrert med høy bonitet i kommunens kartdatabase. Dette utgjør områdets viktigste verdi for naturressurser. En mindre del av planområdet (lengst sørvest) er godt egnet for dyrking av korn, gress og potet. Området er markert som "innmark" i kommunens kart. Jordsmonnet er ellers ikke vurdert med landbruksverdi. Det er ikke registrert forekomster i området i NGUs grus- og pukkdatabase. Illustrasjon 9 viser bearbeidet utsnitt fra bonitetskartet (kartverket "Kilden") til Skog og Landskap.

3.7 Rekreasjonsverdi

Det er ikke turstier i skogområdet som er markert på kommunens temakart for turplanlegging, men forslagsstiller kjenner til at det går en tursti gjennom området. Det går en traktorveg gjennom deler av området, langs østsiden av Kirkerudåsen. Planområdet anses utover dette ikke å ha spesiell verdi som friluftsområde. Illustrasjon 10 viser et bearbeidet utsnitt fra kartportalen, basiskart, Ås kommune (turterreng sommer).

3.8 Stedets karakter

Lokalt preges området av terrengforskjeller, skog og nærhet til næringsarealer. Den ubebygde delen av planområdet er stort sett dekket av vegetasjon. Av bebyggelse i nærheten finner vi næringsbebyggelse (Vinterbro Næringspark), boligområder et stykke sør (Nordby/Sporret) og vest (Togrenda) for planområdet, samt et kjøpesenter (Vinterbro senter) nord for fylkesveien. Foruten Kirkerudåsen (topp kote 136) og Furukollen (topp kote 125), som ligger delvis innenfor planområdet, finner vi Vardåsen (topp kote 169) og Nordbyåsen (topp kote 172) henholdsvis sør for planområdet og øst for E18. Follo kraftstasjon med tilhørende høyspenttrasé ligger sør for planområdet.

3.9 Bebyggelse

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse på eiendommen 104/26 består av REMA 1000 sitt regionlager (distribunal) og regionkontor for Østre Østlandet. Lagerbygget ble oppført i 2004 og er på 31 693 m².

3.10 Trafikkforhold

Det er to eksisterende adkomster E6 / E18 til planområdets ved eksisterende næringsfelt (N3 - eiendommen 104/27) . Kveldroveien har tilknytning til overordnet veisystem i nord til E6 og i sør til E18. Tilstøtende/eksisterende anlegg (distribusjonslager) har i dag 2 eksisterende adkomster fra Kveldroveien.

Gang- og sykkeltilbud, skoleveg

Området tilhører Nordby skolekrets. Planområdet berører ikke skoleveg.

Kollektivtilbud

Det er busstilknytning i området, med holdeplass ved Kveldroveien 5 og langs E18 øst for planområdet. Nærmeste holdeplass (Kveldrovegen) er vist i kartutsnitt fra Ruter. Her passerer buss 902 (Tusenfryd – Vinterbro – Ski) to ganger i timen på morgen og ettermiddag hverdager.

3.11 Teknisk infrastruktur

Det finnes et kraftanlegg med inn-og utgående høyspentledninger like sør for planområdet, vernesoner for dette strekker seg ikke inn over planområdet. Veien gjennom planområdet er adkomst til høydebasseng i sør. Vannledning til næringsområdene følger veien. Fjernvarmeanlegg er ikke opparbeidet i området.

3.12 Kjent kunnskap, eksisterende utredninger

Tilstøtende plan med utredninger

Det ble påbegynt en Kommunedelplan for Vinterbro (utvidelse av Vinterbro handelssenter) nord for Vinterbro Næringspark, men planarbeidet ble avsluttet i februar 2012. Det ble i denne sammenheng gjort utredninger innenfor temaer som også kan være aktuelle for Vinterbro Næringspark. I videre arbeid kan utredninger innenfor følgende tema vurderes benyttet: Trafikk, natur-, landskaps- og landbruk, kulturminner, handel og risiko- og sårbarhetsvurdering.

Kulturminner

Når det gjelder kulturminner er det allerede gjennomført registreringer og utarbeidet en registreringsrapport som kan inngå i konsekvensutredningen. Rapporten har saksnummer 12/19118 og er utarbeidet av Christine Boon ved arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune.

Klima/utslipp

I forbindelse med kommunedelplan for Taraldrud-Åsland utarbeidet Norconsult i 2009 en trafikkanalyse der CO₂-utslipp fra trafikkproduksjon for ulike plasseringer av ny næringsvirksomhet ble sett på. Denne analysen kan peke i retning av at Vinterbro har en gunstig beliggenhet ut i fra overordnede mål om redusert trafikkproduksjon, men dette må vurderes videre av fagkyndige.

4.0 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planalternativ

I praksis er det kun et planalternativ som foreslås – alternativ 1- da videreføring av arealformålet i kommuneplanens arealdel ikke innebærer noen vesentlig mulighet for utbygging for tiltakshaver.

Alternativ 0

Ingen endring/utbygging for LNF-området - Kirkerudåsen videreføres som LNF-område. Deler av planområdet omfattes av R-160, og har dermed et potensiale for utbygging til næringsformål også i dag. Dette gjelder eiendommene 104/27 og 33, og som tidligere nevne er det i utgangspunktet kun aktuelt å la disse inngå dersom tiltakshaver finner det nødvendig å gjøre endring av adkomstforholdene. Alternativ 0 med utbygging vil ikke bli særskilt behandlet i utredningen av konsekvenser.

Alternativ 1

Legge til rette for en sentral logistikkpark gjennom å endre arealbruksformålet. Eksisterende næringsareal utvides, og det legges til rette for å etablere en større sammenhengende logistikkpark er utvidelse av dagens dagligvaredistribusjonslager.

4.2 Planlagt arealbruk

Planforslagets areal er foreløpig på ca. 305 daa. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreløpig foreslått til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5 punkt 1)

Næringsbebyggelse (1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5 punkt 2)

Vegareal (2010)

Det vil også være aktuelt å legge inn noe grønnstruktur.

4.3 Planlagte byggeområder

Næringsformål

Det foreligger flere mulige forslag til utvidelse av Vinterbro Næringspark. Primært ser man på muligheten for etablering av lager/logistikksenter med høy utnyttelse. Det kan bli aktuelt med høyder opp til 25 meter (konsekvenser vil bli utredet med tanke på synlighet og landskap). Det kan også bli vurdert å legge til rette for næringsmiddelproduksjon, da det er positivt for energibalansen å samlokalisere virksomhetene.

4.4 Adkomst

Tiltakshaver vil se på muligheten for kjøreadkomst både fra Myråsdalen og Kveldroveien. Stigningsforhold må sees på, da Myråsdalen er nokså bratt. NHPs eksisterende anlegg benytter avkjørsel fra Kveldroveien, og en felles adkomst i forlengelse av denne vil bli vurdert – eventuelt som en supplering til adkomst fra Myråsdalen.

4.5 Gjennomføring, miljøoppfølging

Det vil være aktuelt å gjennomføre masseuttak i form av både terrengbearbeiding og byggegrop. Imidlertid tilstrebes god massebalanse. I videre planarbeid er det naturlig å fastsette tiltak for å unngå uakseptabel støy, trafikkbelastning, forurensning i grunnen, luftforurensning og for å begrense energiforbruket.

4.6 Reguleringsgrense og influensområde

Som tidligere nevnt kan det bli aktuelt å justere reguleringsgrensen. Eiendommene 104/27 og 33 er allerede regulert til næring, og det vil i utgangspunktet kun bli aktuelt å la disse inngå dersom tiltakshaver finner det nødvendig å gjøre endring av adkomstforholdene. Reguleringsgrensen kan også vurderes justert i nord og sør, av hensyn til jordvern og mulig gammel marin grense (kulturminner).

Influensområde ut over selve planområdet vil være tilstøtende næringsvirksomhet og tilstøtende veganlegg.

5.0 Utredningsprogram

I forbindelse med planarbeidet anses det for nødvendig å gjøre rede for følgende temaer, som enten vil bli behandlet i egen utredning, eller som en del av planbeskrivelsen. Som en del av planen vil det også bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

5.1 Konsekvenser for natur og miljø

Klima

Tiltaket vil innebære trafikkproduksjon, og dermed klimagassutslipp. Konsekvenser for klima må sees i sammenheng med lokalisering i regionen. Eksisterende analyser og erfaringstall kan benyttes for å gjøre en vurdering.

Massedeposering

Tiltaket kan innebære masseoverskudd. Det tilstrebes å oppnå en god massebalanse.

Terrengforhold og landskap

Bebyggelse plassert høyere oppe i åsen enn dagens bebyggelse kan bli mer synlig. Hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget vil kunne få betydning for planforslagets innvirkning på landskapet. Det vil være naturlig å vurdere synlighet og dominans.

Naturens mangfold - naturverdier

Konsekvensen av å eventuelt fjerne gammel barskog (naturinngrep) må utredes videre. Det forventes endring i det biologiske mangfoldet som følge av hogst. Området har etter det tiltakshaver kjenner til ingen spesiell verdi for vilt i dag, men det må vurderes endelig i konsekvensutredningen. Miljødirektoratets naturbase og artsdatabankens artskart vil være kilder i delutredningen for naturverdier. Prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn.

Grunnforhold og miljø

Grunnforholdene er stabile, slik at tiltak dermed ikke vil utløse konsekvenser som krever utredning av geotekniske forhold. I utgangspunktet er det ikke planlagt tiltak som kan medføre vesentlig økte utslipp eller miljøbelastninger, men dersom det blir aktuelt med næringsmiddelproduksjon må temaet utredes videre. Det forventes ikke forurensning av jordbunn og vann, men store tette flater krever et godt system for drenering. Overvannshåndtering utredes.

5.2 Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen

Fylkeskommunen har gjennomført en arkeologisk undersøkelse i området, og det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Omdisponering av areal fra LNF til næringsformål innebærer at kulturminner kan gå tapt. Det er gitt signaler om at enkelte av funnene kan frigis, men det må også vurderes om planens avgrensning endres for å unngå inngripen.

5.3 Konsekvenser for infrastruktur og transport

Vannledning

Dersom vegen gjennom planområdet skal endres, vil det påvirke vannledningen som følger denne. Behov for omlegging/sikring av vannledning gjøres rede for i planbeskrivelse.

Nærføring til E6

Det vil kunne bli aktuelt med sprenging i nærheten av Nordbytunnelen (E6). Konsekvenser gjøres rede for i planbeskrivelse.

Trafikk - transportbehov

Trafikkproduksjon som følge av tiltaket må undersøkes. Planforslaget antas å ikke ha negativ konsekvens for overordnet veisystem, som har god kapasitet. Dagens situasjon må analyseres, og påvirkning på internt trafikksystem og adkomst til hovedvegnett må vurderes. Konsekvenser av trafikktype og -mengde utredes.

5.4 Konsekvenser for samfunn

Naturressurser

Planens konsekvenser for naturressurser skal gjøres rede for i planbeskrivelsen. Det er konsekvenser for dyrkbare arealer og skogressurser som skal vurderes. Norsk institutt for skog og landskaps database ("kilden") skal benyttes som kilde til informasjon om potensiale for oppdyrking og skogarealets bonitet og sammensetning.

Friluftsjnteresser, uteopphold og lek

Det er ikke turstier i skogområdet som er markert på kommunens temakart for turplanlegging, men forslagsstiller kjenner til at det går en tursti gjennom området. Det går en traktorsti gjennom deler av området, langs østsiden av Kirkerudåsen. Nordbytun skole ligger i nærheten, og det kan tenkes at elevene benytter deler av området til tur og lek. Omfanget av bruken av området til friluftsjnteresser er ikke kjent. Friluftsjnteresser må kartlegges som en del av konsekvensutredningen.

Arbeidsplasser

Tiltaket vil kunne generere mange nye arbeidsplasser. Temaet vil bli omtalt i planbeskrivelsen.

Barn og unges oppvekstsvilkår

Tilstøtende veger er ikke brukt som skoleveg. Planområdet er etter det tiltakshaver kjenner til ikke i bruk av barn til lek i dag. Nordbytun skole ligger i nærheten, og det kan tenkes at elevene benytter deler av området til tur og lek. Temaet vil inngå som en del av kartlegging av friluftsjnteresser.

Alternativ lokalisering

Lokalisering har både konsekvenser for samfunn og miljø. Riktig lokalisering i regionsammenheng vil kunne gi positive konsekvenser i form av reduserte utslipp. I forbindelse med kommunedelplan for Taraldrud-Åsland utarbeidet Norconsult i 2009 en trafikkanalyse der CO₂-utslipp fra trafikkproduksjon for ulike plasseringer av ny næringsvirksomhet ble sett på. Denne analysen kan peke i retning av at Vinterbro har

en gunstig beliggenhet, men dette må vurderes videre av fagkyndige. Eksisterende analyser og erfaringstall kan benyttes for å gjøre en slik vurdering. Det er også sett på andre lokaliseringsalternativer, som vil bli redegjort for sammen med konsekvenser for klima.

Estetisk utforming

Bebyggelse plassert høyere oppe i åsen enn dagens bebyggelse kan bli mer synlig. Hvordan bebyggelse og terreng formes vil være av betydning. Utforming vil bli vurdert sammen med påvirkning på landskap, synlighet og dominans.

5.5 ROS-analyse

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) til planen. ROS-analysen skal gjennomføres i tråd med metodikk i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for kartlegging av samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011). Følgende risiko- og sårbarhetsforhold vurderes å være spesielt relevante i planområdet:

Ulykkesrisiko - trafiksikkerhet

Trafiksikkerheten og faren for ulykker må vurderes. Faren for ulykke med farlig gods må avklares.

Radongass

Deler av Ås kommune har til dels høy forekomst av radon. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet må faren for radon avklares. Om nødvendig må det vurderes risikoreducerende tiltak.

Støy

Støy fra døgnkontinuerlig drift og trafikk som følge av tiltaket, samt anleggsstøy, må vurderes. Nærmeste boliger ligger ca. 350 meter fra planområdet.

5.6 Konsekvenser i gjennomføringsfasen

Belastning på veg, naboer og miljø i anleggsfasen må vurderes og gjøres rede for i planbeskrivelse. Massetransport, støy og støv er temaer som må vurderes. Krav til gjennomføring kan stilles i reguleringsbestemmelsene.

5.7 Sammenstilling av utredningstema og metodikk

Sammenstillingen som følger i tabellen under er ment å tydeliggjøre nivået på beskrivelse/utredning av de viktigste temaene. For noen av utredningstemaene vil det være tilstrekkelig med en beskrivelse i planbeskrivelsen under konsekvenser og virkninger av planforslaget. For enkelte tema må det innhentes eller utarbeides egne notat/delutredninger som legges ved planbeskrivelsen. Endelig vurdering av metode for delutredning må gjøres av fagkyndig. Noen tema vil være naturlig å vurder under ett, selv om de hører inne under forskjellige kapitler.

Utredningstema jf. kapittel 5.1-5.6	Plan- beskrivelse	Delutredning i KU	Metodikk
5.1 NATUR OG MILJØ			
Terrengforhold og landskap Innvirkning på landskapet, utforming		x	En vurdering av hvordan bebyggelsen kan plasseres i terrenget og virkningen av høyde og terrengendringer (fjernvirkning og lokalt). Vurdering av synlighet og dominans for ny bebyggelse.
Massedeponering	x		Det tilstrebes å oppnå en god massebalanse. Eventuell håndtering av overskuddsmasser og/eller fyllmasser gjøres rede for i planbeskrivelse. Konsekvensen av håndteringsmetode samt eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.
Naturverdier Naturtyper	x		Naturtyper redegjøres for. Miljødirektoratets naturbase og artsdatabankens artskart vil være aktuelle kilder.
Naturinngrep og biologisk mangfold		x	Konsekvensen av å eventuelt fjerne gammel barskog må vurderes. Eksisterende undersøkelser kan benyttes i den grad de er relevante. Prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn. Vurdere funn og eventuelt redegjøre for avbøtende tiltak.
Klima Alternativ lokalisering og klimagassutslipp	x		Tiltaket vil innebære trafikkproduksjon, og dermed klimagassutslipp. Konsekvenser for klima må sees i sammenheng med lokalisering i regionen. Eksisterende analyser og erfaringstall kan benyttes for å gjøre en vurdering.
Grunnforhold og miljø Bergtyper	x		Bergtyper redegjøres for.
Overvannshåndtering og forurensning		x	System for håndtering av overvann og spillvann gjøres rede for. Dersom det blir aktuelt med næringsmiddelproduksjon må miljøkonsekvenser og eventuelt avbøtende tiltak redegjøres for.
5.2 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ			
Kulturminner Kulturminner i grunnen		x	Registreringsrapport fra 2012 utført av Akershus fylkeskommune benyttes som utgangspunkt for videre vurderinger. Konsekvenser av å friggi ulike funn vurderes.
5.3 INFRASTRUKTUR OG TRANSPORT			
Offentlig infrastruktur Vannledning	x		Behov for omlegging/sikring av vannledning gjøres rede for.
Nordbytunnelen	x		Eventuelt behov for sprenging i nærheten av tunnel gjøres rede for. Konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.

Transport Trafikkavvikling lokalt og på overordnet veinett		x	Dagens situasjon analyseres, og påvirkning på internt trafikksystem og adkomst vurderes med hensyn på trafikktype og –mengde. Eksisterende trafikkmålinger og erfaringstall kan benyttes i den grad de er relevante. Vurdere funn og eventuelt redegjøre for avbøtende tiltak.
5.4 SAMFUNN			
Friluftstinteresser Turstier, barn og unges interesser (tur og lek)		x	Dagens bruk av området til lek, friluftsliv og rekreasjon kartlegges ved hjelp av eksisterende registreringer og medvirkning fra interesseorganisasjoner og Nordbytn skole. Vurdere funn og eventuelt redegjøre for avbøtende tiltak.
Naturressurser Konsekvenser for skogressurser og landbruk	x		Vurdering av verdi som LNF-område, med hensyn på skogressurser og landbruk. Norsk institutt for skog og landskaps database ("kilden") skal benyttes som kilde til informasjon om potensiale for oppdyrking og skogarealets bonitet og sammensetning. Eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for. Plangrense kan vurderes justert.
5.5 ROS-ANALYSE			
Trafikksikkerhet Ulykkesrisiko	x		Trafikksikkerheten og faren for ulykke med farlig gods, samt eventuelle tiltak vurderes i ROS-analysen. Eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.
Radon	x		Radonfare og eventuelle tiltak vurderes i ROS-analysen.
Støy Støy fra døgnkontinuerlig drift og støy fra ny trafikk		x	Vurdere endring i omfang og utbredelse av støy. Utrede støy som følge av økt trafikkbelastning og døgnkontinuerlig næringsdrift. Eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.
5.6 GJENNOMFØRINGSFASEN			
Konsekvenser i anleggsfasen	x		Vurdere belastning på veg, naboer og miljø i anleggsfasen. Krav til gjennomføring kan stilles i reguleringsbestemmelsene. Konsekvenser og eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.

6.0 Planprosess og medvirkning

6.1 Organisering av planarbeidet

Plan Arkitekter AS vil stå for utarbeidelse av reguleringsplanen i tett samarbeid med tiltakshaver NHP Eiendom AS. Konsekvensutredninger vil bli utført av Plan Arkitekter AS, Asplan Viak AS og andre fagkyndige konsulenter.

6.2 Foreløpig medvirkning/forarbeider

Det har per i dag ikke vært noen formell medvirkningsprosess. Det har imidlertid blitt gjennomført to kontaktmøter i forkant av anmodning om oppstart:

Fylkesmannen i Akershus

04.07.2012 ble det etter oppfordring fra Ås kommune avholdt møte med Fylkesmannen i Akershus for å orientere om NHP Eiendom AS' planer om ønsket utvidelse av Vinterbro Næringspark. Fylkesmannen vil ikke motsette seg at utredning av utvidelse av Vinterbro Næringspark igangsettes, men forutsetter en grundig utredning av konsekvenser.

Akershus Fylkeskommune

19.09.2012 ble det etter oppfordring fra Ås kommune avholdt møte med Akershus Fylkeskommune for å orientere om NHP Eiendom AS' planer om ønsket utvidelse av Vinterbro Næringspark. Fylkeskommunen ved Seksjon for kulturminnevern igangsatte registrering av kulturminner i planområdet allerede høsten 2012.

6.3 Plan for informasjon og medvirkning

Ut over høring av planprogrammet og senere høring av reguleringsplan med konsekvensutredning, vil det bli gjennomført informasjonsmøter både med offentlige og private. Invitasjon til møter kommer etter at planprogrammet har blitt fastsatt.

6.4 Fremdriftsplan for planprosessen

- Forslag til planprogram utarbeides – august 2013
- Forslag til planprogram legges ut på høring og det varsles oppstart regulering – august/september 2013
- 6 ukers frist for innspill
- Fastsetting av planprogram – 7. November 2013
- Konsekvensutredninger, informasjon og medvirkning – november 2013
- Komplette planforslag sendes inn – desember 2013
- 1. gangs behandling – 12 ukers frist
- Høring/offentlig ettersyn av planforslag og KU – senest mars/april 2014
- 6 uker offentlig ettersyn/høring
- Eventuell bearbeiding av planen – senest mai 2014
- Sluttbehandling og vedtak i kommunestyret

7.0 Vedlegg

Oversiktskart

Illustrasjoner 1-11