



## R-314 Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Vinterbro næringspark

Saksbehandler: Mari Olimstad

Saksnr.: 17/00468-13

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

**Møtedato**

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Kommunestyret

02.11.2017

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret R-314 Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 05.10.2017 og med bestemmelser datert 05.10.2017.

Ås, 20.10.2017

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang  
Offentlig ettersyn  
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang  
Kommunestyret

08.06.2017  
22.06.2017 – 18.10.2017  
02.11.2017

### Vedlegg:

1. Plankart, datert 05.10.2017
2. Bestemmelser, datert 05.10.2017
3. Planbeskrivelse, datert 05.10.2017
4. Uttalelse fra Statens vegvesen
5. Uttalelse fra fylkesmannen
6. Uttalelse fra fylkeskommunen
7. R-284 Trafikknotat
8. R-284 Konsekvensutredning
9. R-284 Støy og luft

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge egen liste

## Saksutredning:

### Sammendrag:

Planforslaget er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av Login Vinterbro AS.

Planforslaget er en omregulering av atkomstløsningen i gjeldende reguleringsplan R-284 «Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark», som ble vedtatt 25.05.2016. Hensikten med omreguleringen er å tilrettelegge for en ekstra kjøreatkomst til ny hovedterminal for Rema 1000, via Myråsdaalen. I tillegg foreslås endringer i regulert gang-/sykkel-forbindelse gjennom næringsområdet. Den viktigste endringen for gående og syklende er at kryssing av atkomstveien foreslås i plan, som erstatning for kulvertløsningen i gjeldende reguleringsplan.

Planforslaget er redegjort for i detalj i vedlagte planbeskrivelse, med tilknyttet reguleringskart og bestemmelser.

### Fakta i saken:

Planen foreslår følgende endringer i regulert atkomstløsning:

*Ny atkomstvei:* Myråsdaalen reguleres som ny atkomstvei til Rema 1000's hovedterminal. Deler av veien ble i R-284 regulert som gang-/sykkelvei uten tilgang for biltrafikk. I nytt planforslag reguleres veien som kjørevei med gang-/sykkelvei, og er tenkt som hovedatkomst for biltrafikk til terminalområdet. Ny atkomstvei i gjeldende reguleringsplan opprettholdes, og vil i hovedsak fungere som atkomst for tungtransport.

Hensikten med å opparbeide to atkomstveier er primært knyttet til stigningsforholdene. Stigningen langs Myråsdaalen vil bli noe brattere enn stigningen langs adkomstveien direkte fra Kveldroveien. Det er i tillegg fordelaktig med to adkomster dersom det oppstår situasjoner der trafikken forhindres på én av veiene. Tiltakshaver ønsker også å tilrettelegge for at eksisterende og ny terminal kan få felles aktivitet på sikt, og ønsker derfor en intern forbindelse mellom disse.

*Nye løsninger for sykkel og gange:* I gjeldende reguleringsplan R-284 er det lagt opp til at gående og syklende fra Myråsdaalen skal krysse adkomstveien til det nye næringsområdet i kulvert. I nytt planforslag er kulverten utelatt. Gang-/sykkelveien følger Myråsdaalen på østsiden, og krysser atkomstveien i plan. Krysset Myråsdaalen/ny atkomstvei utformes som et regulært 4-armet kryss. På sørsiden av krysset blir det anlagt gangfelt over Myråsdaalen.

Utkjøring fra ny hovedterminal er blitt endret, slik at den kommer ut i Myråsdaalen ca. 170 m sør for krysset (vist med pil på kartet).

*Endret trasé for Myråsdaalen, sør for nytt kryss:* Myråsdaalen gir også adkomst til to næringstomter sør for hovedterminalen. Traseen endres slik at veien blir liggende noe nærmere den østre næringstomten. Det forutsettes at omleggingen av Myråsdaalen med tilhørende gang- og sykkelvei inngår i ny reguleringsplan for næringsområdene sør for hovedterminalen.

# Ås kommune

Vedlagte illustrasjonsplan (vedlegg 1 i planbeskrivelsen) viser detaljene i nytt planforslag.

## **Tidligere behandling av saken**

Oppstart av planarbeidet ble varslet 13.02.2017 sammen med et forslag om en mindre endring av formåls grensene i R-284. Denne endringen ble senere vedtatt administrativt, i sak 13/05148-121. Planforslaget ble behandlet i HTM 08.06.2017 Sak 35/17, og sendt på offentlig ettersyn med følgende tillegg fra HTM:

- HTM ber om at denne utvidelse/endring innarbeides i R-284.
- HTM ber om at det i høringen vurderes beplantning mellom terminalen/lastebilparkeringen og Myrås dalen/GSV.
- Punktet «det skal etableres trafikksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myrås dalen og Vardåsen» i bestemmelsene pkt 3.2, gjentas under pkt 4 under ny overskrift «Før det gis ferdigattest for hovedbygget skal:»

## Rådmannens kommentar til HTMs innstilling

- Reguleringsplan for ny atkomstløsning ble forhåndsvarslet med en mindre planavgrensning enn R-284. Det lar seg derfor ikke gjøre å innarbeide atkomstløsningen i R-284 på nåværende tidspunkt, uten ny varsling av hele området. Tiltakshaver vil imøtekomme HTMs ønske i en egen sak for revisjon av denne planen. Tiltakshaver har også planer om å regulere næringstomtene og veiforbindelsen sør for planområdet. Rådmannen mener det er tilstrekkelig at R-284 revideres i forbindelse med regulering av dette området.
- Det er avsatt arealer til annen veigrunn mellom terminalen/lastebilparkeringen og Myrås dalen/GSV. I henhold til punkt 3.3 i bestemmelsene er HTMs krav ivarettatt: «Annet veiareal skal nyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger, grøfter, støttemur og lignende. Arealene skal tilsåes og beplantes.»
- Forslag til bestemmelse er tatt til følge og kravet er innarbeidet i bestemmelsenes pkt. 5 (tidligere kalt pkt. 4).

## **Mottatte bemerkninger ved offentlig ettersyn**

Planforslaget ble sendt til offentlig ettersyn 22.06.2017 med frist for innspill 15. september 2017. På grunn av en feil ved utsendelsen fikk offentlige myndigheter forlenget frist til 18. oktober. Det ble mottatt 3 merknader, som redegjort for under:

### Fylkesmannen i Oslo og Akershus

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

### Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen viser til uttalelse fra Statens vegvesen angående forhold som gjelder fylkesvei. De har vi ingen ytterligere merknader.

### Statens vegvesen

Statens vegvesen savner frisisiktsoner i avkjørslene på plankartet, samt en bestemmelse om frisiko. Frisiko sonen til Kveldroveien skal være 4x45 meter. De påpeker at det er viktig å ivareta frisiko ten i avkjørslene både der veier krysser hverandre og i områder hvor det ferdes gående og syklende.

# Ås kommune

For å skape et mer sammenhengende gang-/ sykkelveinett ønsker Vegvesenet at sykkelveien fra Kveldroveien i øst, kobles til sykkelveien gjennom BN4.

De ber avslutningsvis om at reguleringsbestemmelse § 4 endres til å omfatte opparbeidelse av gang-/ sykkelvei i tillegg til annen veggrunn og grøntareal.

## Rådmannens kommentar

Innspillene tas til følge. Frisiktlinjer er påtegnet plankartet. Der frisiktlinjene krysser arealer avsatt til næringsbebyggelse, er det påtegnet frisiktsone.

Plankartet er endret for å oppnå kobling mellom sykkelveiene.

Reguleringsbestemmelse § 5 (tidligere kalt § 4) får følgende tillegg:

*Før det gis ferdigattest for hovedterminalen skal:*

*- det etableres trafiksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myråsdalen og Vardåsen.*

## **Rådmannens vurdering:**

### Gang- og sykkel-løsning

Vedlegg 1 i planbeskrivelsen viser detaljene i adkomstsonen, med to krysninger mellom kjørevei og gang-/sykkelvei. Det må ventes at det meste av trafikken her utgjøres av tunge kjøretøy. Spesielt utsatt er gang-/sykkel-krysningen fra Myråsdalen over ny atkomstvei, der det forventes opp mot 600 lastebiler ÅDT. På bakgrunn av det høye antallet tunge kjøretøy ble denne krysningen i gjeldende reguleringsplan regulert i kulvert. Dette er i utgangspunktet den mest trafiksikre løsningen.

I det foreliggende planforslaget legges det opp til at gang- og sykkelveien krysser kjøreveiene i plan, med oppmerket gangfelt. Årsaken til endringen er i hovedsak tekniske utfordringer knyttet til opparbeiding av kulverten. Rådmannen mener at en kryssing i plan likevel vil gi tilstrekkelig trafiksikkerhet, forutsatt at tiltakene som foreslås i planbeskrivelsen gjennomføres:

- Oppmerking av gangfelt der gang- og sykkelveien krysser kjørevei
- Skilting av gangfelt
- Forsterket belysning ved gangfeltene.
- Gangfeltet kan forhåndsvarsles med skilt, for eksempel 50m foran gangfeltet, for å markere det bedre.
- Fartsgrensen skiltes til 30 km/t. Det forventes at stigning og krappe svinger på atkomstveien vil bidra til å holde hastigheten nede.

Rådmannen vektlegger også at strekningen ikke er en viktig ferdselsåre for elever til barne- og ungdomsskolene i området. Det er ønskelig at tilreisende til Rema 1000's hovedterminal skal kunne ferdes som fotgjengere og syklist, noe planforslaget legger til rette for. Imidlertid mener rådmannen at en kulvertløsning fremstår som et uforholdsmessig stort tiltak, som vil gagne et relativt lavt antall brukere.

### Trafikkmengder og støy

Biltrafikken til og fra den nye terminalen ble utredet i forbindelse med R-284 Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark («Trafikknotat logistikkpark Vinterbro», Asplan Viak 2014.10.15). I utredningen ble følgende trafikk tall anslått:

# Ås kommune

Økning i personbiltrafikken (ansatte m.m.) til/fra ny terminal er beregnet til ca. 200 ÅDT. Tungtrafikken i forbindelse med varetransporten er beregnet til 600 ÅDT etter utbyggingen. Dette gir en samlet ÅDT på 800 for hovedterminalen. Det forutsettes at en ny trafikkanalyse utarbeides når næringsområdet sør for planområdet reguleres.

I konsekvensutredningen fra arbeidet med R-284 ble den foreslåtte utbyggingen vurdert til ikke å påvirke det omkringliggende veinettet i vesentlig grad. Dette skyldes at beregnet trafikkøkning er relativt liten. Foreslått endring i atkomstløsning vil ikke endre dette forholdet.

Det ble gjennomført støyutredninger i forbindelse med planarbeidet for R-284. Støyutredninger viste at ingen eksisterende boliger vil ligge i nærheten av støysoner fra veitrafikk fra internveier i planområdet. Utenfor støysonekartene blir det en relativt liten trafikkøkning som ikke utløser krav til tiltak for eksisterende bebyggelse. Det ligger ingen boliger i tilknytning til den delen av Myråsdalen som nå foreslås som atkomstvei. Støyutredningen anses dermed som dekkende for planforslaget.

## **Økonomiske konsekvenser:**

Planendringen vil ikke ha vesentlige konsekvenser for kommunen. Kjøreveiene og gang- og sykkelveiene opparbeides som private veier.

## **Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at R-314 Detaljreguleringsplan for ny atkomst til Vinterbro næringspark, med kart datert 05.10.2017 og bestemmelser datert 05.10.2017, vedtas.

## **Kan vedtaket påklages?**

Ja

## **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart