



R-270 - Reguleringsplan for Nettetveien 69

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 13/04071-1

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø

23.01.2014

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 godkjenner Ås kommune reguleringsplan – detaljregulering - for Nettetveien 69, som vist på kart datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014, med reguleringsbestemmelser datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014.

Ås, 09.01.2014

Trine Christensen
Rådmann

Greta Elin Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

- Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

- Forhåndsvarsling: 28.06.2011
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 1. gang: 08.11.2012
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 2. gang: 13.12.2012
- Offentlig ettersyn: 10.01. - 01.03.2013
- Hovedutvalget for teknikk og miljø 3. gang: 23.01.2014
- Kommunestyret

Vedlegg som følger saken trykt:

1. Oversiktskart 1:15 000, datert 25.10.2012
2. Utsnitt av kommuneplankart
3. Forslag til reguleringsplan 1:1000 (forminskert til A4-format), sist revidert 08.01.2014
4. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 30.08.2012, sist revidert 08.01.2014
5. Arkitektens planbeskrivelse med oppsummering av forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, datert 25.10.2012
6. Arkitektens kommentarer til uttalelser ved offentlig ettersyn, innkommet 02.05.2013
7. Utdrag av trafikkanalyse, vurdering av trafikale konsekvenser, august 2012.
8. Konklusjon fra risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) datert 25.06.2012
9. Illustrasjonsplankart 1:500 (situasjonsplan/utomhusplan) datert 23.10.2013

Ås kommune

10. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Miljøvernavdelingen, til søknad om dispensasjon for oppføring av næringsbygg og vei på gnr 113/21 datert 21.12.2010.
11. Brev fra Statens vegvesen datert 06.06.2013 om krav til rekkefølgebestemmelser.

Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:

- Detaljert trafikkanalyse
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Illustrasjonsprosjekt med plan, snitt og fasader
- Forhåndsuttalelser
- Uttalelser ved offentlig ettersyn og senere
- Sakens øvrige dokumenter

Utskrift av saken sendes til:

Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Saksutredningen nedenfor er delvis basert på arkitektens egen planbeskrivelse, se vedlegg 5.

Fakta i saken:

På bakgrunn av høringsuttalelser fra Statens vegvesen og Akershus fylkeskommune i forbindelse med rammesøknad for etablering av dagligvareforretning på gnr 113 bnr 21, Nettetveien 69, har arkitektkontoret "Marlow og Ramfelt A38 arkitektur og design as" utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendommen med nære omgivelser.

Forslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende bygninger, for å etablere en nærbutikk på ca. 1200 m². I sikres en generell oppgradering av næringseiendommen og nærmeste del av Sundet i nordøst som vist i vedlegg 9. Den aktuelle eiendommen 113/21 er på ca. 7,9 daa og ble etablert som næringseiendom i 1955, men har ifølge arkitektens planbeskrivelse, tradisjoner som handelssted siden 1600-tallet, se vedlegg 5. Virksomheten består i dag av et forretningsbygg med og et verksted som er planlagt revet.

Planforslaget er utarbeidet i nært samarbeid med Statens vegvesen, for å imøtekomme deres krav om utbedring av Nettet-krysset. På grunnlag av en generell skepsis til etablering av detaljvarehandel på tomta, ønsket vegvesenet en nærmere redegjørelse av forventet trafikkøkning for å kunne ta endelig stilling til nødvendige utbedringstiltak. Tiltakshaver ble bedt om å utarbeide en detaljert plan for krysset, og vegvesenet fastholder at utbedringen må gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Norconsult har derfor utformet en trafikkanalyse. Den omfatter en vurdering av utforming av avkjørsel til Fylkesvei 156, forventet trafikk til planlagt virksomhet (mengde/type), avviklingsforhold og trafikksikkerhet, se vedlegg 7. Analysen er lagt til grunn for utarbeidelsen av en forenklet detaljplan, som igjen er grunnlaget for planforslaget.

Ås kommune

Planområdet:

Planområdet er på ca.13 dekar og ligger nær Bunnefjorden langs Fv. 156 (gamle E6). I gjeldende kommuneplan er arealet disponert til næring og trafikkareal, med innslag av arealer for spredt boligbebyggelse, se vedlegg 1 og 2. Søndre del av planområdet overlapper regulert kryssområde i «Reguleringsplan for Nesset», stadfestet 04.06.1984 (R-58).

I bestemmelsene til kommuneplanen, kapittel 2, § 13, punkt 4, første kulepunkt, står det for øvrig at "detaljhandel og kontorbedrifter skal lokaliseres nær kollektivknutepunkt, primært til Ås sentrum/Campus Ås." Som begrunnelse for lokalisering av planlagt dagligvarebutikk på Nesset, vises det til at stedet, som nevnt ovenfor, har lange tradisjoner som handelssted og at det ligger langs en vei med god kollektivtrafikkdekning (buss) mellom Frogn/Nesodden og Oslo.

På eiendommen 113/21 er det i dag to store næringsbygg som inneholder lager og salglokaler, foruten et mindre verkstedbygg (som det er gitt rivetillatelse for).

Planområdet er avgrenset mot øst av et sund/lite vann og Fylkesvei 156, mot nord av LNF-område, mot vest av boligområdet Nesset terrasse og mot sør/sørøst av kryssområdet ved kiosken på Nesset og avkjøring til Breivollveien.

Området er for øvrig landlig med innslag av boligbebyggelse, noe gårdsbebyggelse og nærhet til småbåthavn. Det har dessuten vært et sterkt innslag av fritidsbebyggelse i området. Nordre del av Askehaugåsen, B1 i nåværende kommuneplan, ligger øst for omsøkte eiendom og er i kommuneplanen disponert til blandet bolig- og fritidsbebyggelse. Området er ellers preget av et variert skog- og jordbrukslandskap.

Biologisk mangfold, naturtyper og verdi:

Forslagsstiller opplyser at det ikke er registrert opplysninger om biologisk mangfold eller viktige naturtyper i planområdet.

I følge opplysninger som framkommer i kommunens kartportal, ligger planområdet rett i sørkanten av den utstrakte "Kjærnesmarka" med sitt rike mangfold av artstyper, av både regional og lokal verdi, samt spredte innslag av edelløvskog.

Det er ifølge Akershus fylkeskommune ikke registrert forninner i planområdet. Det er derimot store forekomster av automatisk fredete kulturminner i nærområdet mot nordvest. Disse er regulert til spesialområde, bevaring av kulturminner i reguleringsplan for boligområdet Nesset terrasse.

Trafikk:

Etter at Nordbytunnelen ble etablert, er Nessetveien, nedgradert til fylkesvei. Vegvesenet fremholder imidlertid i sin uttalelse av 17.12.2010, ved oppstart av planarbeid, at veien fortsatt har en viktig transportfunksjon. Dagens årsdøgntrafikk er på ca. 9000 kjøretøyer. Veien er en viktig forbindelse mellom E6/E18 og Nesodden og benyttes som omkjøringsvei ved stenging av Nordbytunnelen. Vegvesenet mener at krysset ved Nesset har en utfordrende utforming.

Ås kommune

Kollektiv- og gang/sykkeltilbud:

Det er busslommer på begge sider av fylkesvegen og flere avganger per time mot Oslo og Drøbak. Ensidig gang- og sykkelvei langs Fylkesvei 156 avsluttes før avkjøring i nord og fortsetter etter avkjøring i sør. Det er ikke tilrettelagt for gående i trafikkområdet mellom de to avkjøringene, bortsett fra et smalt fortau forbi eksisterende busslomme.

Forhåndsuttalelser:

Det ble sendt ut varsel om igangsetting av planarbeid 28.06.2011. Det kom inn bemerkninger fra 7 berørte parter. I arkitektens beskrivelse, vedlegg 5 side 18-24, refererer og kommenteres de innkomne bemerkningene.

Beskrivelse av planforslaget:

Planforslaget omfatter gnr 113 bnr 21, som eies av Hans Martin Karsen (HMK) Eiendom AS, samt mindre arealer fra de tilstøtende eiendommene 13/5, 113/31, 113/59 og 119/12. Området er i hovedsak foreslått regulert til formålet "Bebyggelse og anlegg, Forretning", se vedlegg 3. Dette er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Forslagsstiller og eier av gnr 113 bnr 21 ønsker å legge til rette for å utvikle næringseiendommen gjennom en ekspansjon av bygningsmassen.

Det planlegges en oppgradering av bygningsmassen for å oppnå et helhetlig uttrykk, samt en utbedring av dagens atkomst i samarbeid med Statens vegvesen. I tillegg ønskes en forbedring av det interne kjørearealet og avgrensning i form av et vegetasjonsbelte mot sundet, se illustrasjonsplan, vedlegg 9.

Fylkesveiarearealet sør for 113/21 inngår i planen (opprinnelig avsatt til busslomme) som imidlertid er flyttet lengre vest. Vegvesenet bekrefter at busslommen ikke vil bli flyttet. Arealet mellom tjernet og det foreslåtte nybygget foreslås benyttet til snuplass i forbindelse med varelevering, i tillegg til mulighet for å opprette en hensynssone for bevaring av vegetasjon langs vannkanten og dermed gi det et grønnere preg enn i dag.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse):

Det er laget risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i henhold til kravene i plan- og bygningsloven, se vedlegg 8. Analysen er utarbeidet av Norconsult og omfatter farer for 3. person, ytre miljø og materielle verdier.

Undersøkelsen konkluderer med at planområdet er lite sårbart innen de fleste fareområder. Det ble identifisert sårbarhet med tanke på forhøyet fare for flom i vassdrag/ springflo/ stormflo. Påfølgende risikoanalyse kunne bekrefte at det er sannsynlig at en slik hendelse kan gi merkbare konsekvenser for planområdet. Sårbarhetsvurderingen viste at planområdet er lite sårbart for en havnivå-stigning.

Det er foreslått risikoreduserende tiltak knyttet til følgende forhold: Ustabil grunn, skogbrannfare, radon, brann- og eksplosjonsfare, kjemikalieutslipp og annen akutt forurensing, vann- og avløpsanlegg, kulturminner og naturmiljø.

Ås kommune

Møte 19.04.2012:

Det ble holdt et første møte mellom oppdragsgiver, prosjekterende arkitekt Marlow og Ramfelt as, Statens vegvesen, Norconsult og Ås kommune for å diskutere problemstillinger knyttet til utforming av veikryss og atkomst, varelevering og byggegrenser, finansiering og videre framdrift av planarbeidet.

Møte 10.10.2012:

Det ble avholdt nytt møte med Marlow og Ramfelt A 38 arkitektur og design as ved Gry Eide og Per Marlow, Markus Karlsen og Ås kommune ved bygnings- og reguleringssjef Ivar Gudmundsen og saksbehandler Eva M. Lunde. Planforslaget ble gjennomgått, og det ble diskutert diverse endringer.

Kommentarer til planforslaget:

Det er innsendt et omfattende og godt gjennomarbeidet planmateriale, og rådmannen har følgende kommentarer:

Planbeskrivelsen

Rådmannen mener det innsendte materialet er meget detaljert, og det er godt illustrert. I planbeskrivelsen er det redegjort for en rekke forhold knyttet til grønnstruktur og estetikk, vann- og avløpsforhold, forurensing og støyproblematikk. Det er i tillegg til reguleringskart og planbestemmelser utarbeidet illustrasjonsprosjekt med oppriss, fasadetegninger og terrengsnitt. Det er lagt ved forhåndsuttalelser og kommentarer til disse, samt en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Reguleringskart og bestemmelser

Reguleringskartet er omarbeidet etter møtet 10.10.2012, se ovenfor og vedlegg 3. Næringsarealet har fått en enhetlig fiolett farge og bestemmelser som ivaretar behovet for kontorfunksjoner tilknyttet forretningene. Arealet mot Sundet nordøst for næringstomta er etter administrasjonens anbefaling foreslått regulert til naturformål (på land) og naturområde i sjø og vassdrag (i Sundet). Ønsket om å bevare et miljømessig positiv innslag i kryssområdet er ivaretatt, ved at en vesentlig del er foreslått regulert til naturområde i sjø og vassdrag.

Foreslått byggegrense mot nordøst og naboeiendommen gnr 113 bnr 7 er avklart med eier. Det er foreslått et vegetasjonsbelte mellom de to eiendommene slik illustrasjonsplanen viser, se vedlegg 9.

Bestemmelsene legger opp til et arkitektonisk hovedgrep med et nytt en- etasjes bygg (med flatt tak og møne- og gesimshøyde på inntil henholdsvis kote +10,0 m og + 9,0 m) plassert nordøst på eiendommen og på tvers av eksisterende bygningsmasse, se vedlegg 4.

Trafikkanalyse

Det er gjennomført en fyldig utredning av planens trafikkmessige konsekvenser. Trafikkavviklingen i dagens veikryss på Nesset er utfordrende og de trafikale konsekvensene er grundig belyst i analysen fra Norconsult. Vurderingen av trafikkbelastning på en høyt belastet hverdag, som anslår en trafikk på opptil 190 kunder pr. døgn (tilsammen 630 turer inn og ut av området) er av høy relevans for planprosjektet. Beskrivelsen av forventet trafikkvekst i Akershus fylke (i henhold prognoser fra Statens vegvesens som viser en vekst på 16 % fra 2010 til 2020) er av stor interesse.

Ås kommune

Vurdering med konklusjon og begrunnelse til møte 13.12.2012:

Rådmannen anser at den foreslåtte detaljplanen for krysset er godt bearbeidet med plantegninger, lengde- og tverrprofiler samt skiltplan. Den foreslåtte detaljplanen innebærer flytting av krysset og avkjørselen til litt nord for dagens, flytting av gang- og sykkelveien nord for denne, etablering og forlengelse av trafikkøyer, tilpassing av veikanter til eksisterende situasjon og utvidelse av fortau og bussholdeplass sør for avkjøringen.

Rådmannen er imidlertid noe bekymret for møtet mellom myke trafikanter og biltrafikk i nytt veikryss.

Rådmannen mener likevel at planforslaget legger opp til utvikling og opprydning av denne næringseiendommen på Nesset. Samtidig legges det til rette for en oppgradering av trafikksituasjonen i dette krysset. Trafikkløsningen med flytting av krysset mot nordøst, samt nye venstresvingsfelt, vil gi en betydelig forbedring av kjøremønsteret i området. Rådmannen foreslår at Hovedutvalg for teknikk og miljø legger planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Offentlig ettersyn:

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i møte 13.12.2012 og sendt berørte parter for uttalelse med følgebrev datert 08.01.2013.

Det er kommet inn følgende uttalelser:

1. Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Ellebye (15.01 og 26.02.2013)
Eierne av gnr 113 bnr 31 viser til tegninger der veien er foreslått lagt over deres tomt. Dette vil beslaglegge areal som brukes til oppstilling av båter og vil dermed gå utover deres næringsvirksomhet. De ønsker en befaring på tomten for å kunne vurdere skadeomfanget for deres virksomhet. Videre referer de til planforslaget og påpeker at deres eiendom har en lang tradisjon på Nesset, med næringsvirksomhet fra 1600-tallet.
2. Martin Johan Stamnestrø (17.01.2013)
Eier av gnr 113 bnr 17 og 62 er opptatt av flomfare i vassdrag ved sterk nedbør og viser til skader på sin og noen av naboeiendommene ved Sundet. Stamnestrø anser at sannsynligheten for slike skader vil øke dersom røret for eksisterende utløp blir forlenget slik forslagstiller foreslår. De ber om at videre prosjektering tar hensyn til dette, og legger rør med stor nok dimensjon.

Stamnestrø understreker at han er positiv til tiltaket, og mener formålet dagligvarehandel vil bidra til å opprettholde og styrke Nessetområdet som et godt bomiljø.
3. Statens vegvesen (28.01.2013)
Når det gjelder foreslått nytt vegkryss, viser Vegvesenet til punktet om **Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**, side 16 i arkitektens planbeskrivelse, der det står at *veikryssutbedringen skal gjennomføres i samarbeid med Statens vegvesen og kommunen før ferdigattest kan gis tiltaket som planen tilrettelegger for*. Statens vegvesen uttaler at de har stilt krav om at vegkryssutbedringen skal gjennomføres før det kan gis

Ås kommune

igangsettingstillatelse for omsøkt tiltak og ber om at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav. Dersom dette ikke imøtekommes, vil vegvesenet fremme innsigelse mot planen. I tillegg uttaler de at endelig byggeplan for vegkrysset skal godkjennes av Statens vegvesen, før det kan gis igangsettingstillatelse for kryssutbedringen.

Videre aksepterer vegvesenet forslaget byggegrense på 20 meter og gjør oppmerksom på at byggegrensen også gjelder atkomstvei og parkering i tillegg til nybygg.

4. Akershus fylkeskommune (20.02.2013)

Det opplyses at det ikke er registrerte fornminner i området og det bes om at de som skal utføre arbeidet i felt, gjøres oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området og at disse er automatisk fredet. Arbeidet skal straks stanses dersom man støter på et fornminne eller dets sikringssone på 5 meter og rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal varsles.

Videre forutsetter fylkesrådmannen at det ikke gjøres inngrep i bekkeløpet eller den tilhørende strandsonen som inngår i planområdet og som frem til 1600-tallet var en del av fjordarmen som i dag har blitt til Pollevannet. Dersom dette skulle bli aktuelt, må tiltaket vurderes av Norsk Maritimt Museum som er ansvarlig for kulturminner i vann og vassdrag. En eventuell bekkeomlegging tilhører vannområdet Morsa som har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021, og fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten til å oppfylle kravene i vannforskriften.

For forhold som gjelder fylkesveien vises det til uttalelser fra Statens vegvesen.

Det vises dessuten til EUs rammedirektiv for vann som setter strenge krav til forvaltning av vannforekomster for å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet.

Avslutningsvis viser fylkesrådmannen til sin uttalelse ved varsel om igangsetting av planarbeidet at utviklingen av Nettet og etablering av dagligvarehandel på eiendommen gnr 113 bnr 21 burde ha vært avklart i kommuneplanen.

5. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (27.02.2013)

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader til planforslaget og viser for øvrig til kommunens ansvar som planmyndighet, jamfør forventningsbrev til kommunene av 12.03.2012.

Møter etter offentlig ettersyn:

Det har blitt avholdt 2 møter mellom flere av de involverte partene i perioden etter offentlig ettersyn. Det første møtet var her 16.05.2013 mellom tiltakshaver, arkitekt, berørt nabo Bjarne Hostrup Ellebye, eier av gnr 113 bnr 31 og Ås kommune. Deretter ble et nytt møte avholdt 05.06.2013 mellom tiltakshaver, arkitekt, Ås kommune, rådgiver Norconsult og Ellebye hos Statens vegvesen.

Ås kommune

Delvis ny høring:

Siden en av naboene innenfor planområdet, eier av bedriften Trebåten på Nesset, gnr 113 bnr 31, Bjarne Hostrup Ellebye, hadde kommet med negative uttalelser til etableringen av et nytt kryss i forbindelse med den planlagte etableringen av dagligvareforretning i området, ble det avholdt flere møter mellom de involverte partene inkludert Statens Vegvesen før sommeren 2013. Det har også vært dialog mellom kommunen og oppdragsgiver Karlsen Eiendom AS, AF-gruppen som eier store arealer tett opptil planområdet, og arkitektkontoret Marlow og Ramfelt A38 arkitektur og design as.

For å få til en løsning som alle parter anser tilfredsstillende, ble det lagt til et areal på ca. 55 m² mot sørvest i planområdet. Arealet vil bli lagt til gnr 113/31 som mister verdifull lagringsplass ved etablering av et nytt veikryss på Nesset. Arealet som ønskes tatt med i reguleringsplanen, er i henhold til reguleringsplan for boligområde på Nesset, regulert til naturvernområde på land. Det ble sendt ut brev 13.10.2013 til overordnede myndigheter og grunneiere som ikke tidligere hadde avgitt uttalelse, med ny frist for tilbakemelding.

Uttalelsene nedenfor ble ettersendt i november 2013:

6. Akershus fylkeskommune (14.11.2013)

Fylkesrådmannen opplyser at det aktuelle nye området ikke er befart og at uttalelsen er basert på arkivmateriale. Ifølge opplysninger finnes ingen registrerte fornminner. Kommunen bes om at tiltakshaver gjøres oppmerksom på at alle fornminner er fredet, også uregistrerte, og at dersom man støter på et fornminne, skal anleggssarbeidet straks stanses i den utstrekning det berører fornminnet eller dets sikringszone på 5 meter. Rette myndighet, Akershus fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8, 2. ledd.

7. AF-Gruppen Norge AS (15.11.2013)

Prosjektleder i AF-gruppen, eier av gnr 113 bnr 5, sier at de aksepterer at foreslåtte areal på 55 m² kan endres fra formål naturvernområde på land til formål forretninger. Det uttales videre at dette imidlertid forutsetter at byggelinjen til gnr 113 bnr 21 som er foreslått å ligge inne på gnr 113 bnr 5 langs gangveien, trekkes tilbake slik at den forholder seg til 4 meter fra felles i det aktuelle området. Det forutsettes at Karlsen og AF-gruppen Norge AS kommer frem til en løsning om makeskifte av de omtalte 55 m².

8. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (19.11.2013)

Har ingen konkrete merknader basert på det oversendte materialet, ut i fra regionale og nasjonale hensyn innenfor sitt ansvarsområde og viser for øvrig til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013.

Konklusjon:

Det har blitt gjort noen endringer/justeringer av planen, som virker å være avklart med berørte parter. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget vedtas.