

Til

Berørte parter

dato 19/05/2022

Begrenset høring for endring av reguleringsplan Sjøskogenveien 2

På veiene av forslagstiller Vinterbro Utvikling AS sender planfaglig rådgiver Urba AS ut en begrenset høring for forslag til endring av detaljregulering R-288 for eiendommen g.nr 108/ b.nr 478 med adresse Sjøskogenveien 2 i Ås kommune, godkjent 25.10.2017.

Ønsket endring:

Gjeldende regulering tillater 18 parkeringsplasser på eiendommen. For å etablere og drive dagligvarehandel på tomten ønsker forslagstiller at det tillates 45 parkeringsplasser på tomta.

Begrunnelse for ønsket endring:

Et velfungerende attraktivt boligområde bør ha et tjenestetilbud som dekker hverdagsbehovene til de som bor i nabolag. Dette omfatter sosial infrastruktur som barnehager og skole, helsetilbud, fritidstilbud og dagligvarebutikk.

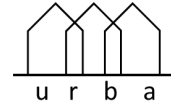
Areal og transportplan for Oslo og Akershus (gjeldende) har som overordnet mål å begrense bruk av personbil. Dette krever at boligområdene kan tilby tjenester vi har behov for daglig, så nær der vi bor, at vi velger å gå eller sykle når vi bruker tjenestene.

Togrenda og Sjøskogen er to boligområder nord og sør for Nettet veien. Boområdene ligger høyt og fritt i forhold til veien. Den korte avstanden til innfartsårer gjør det lett å pendle til arbeid med bil. Det går buss på Nettet veien, mot Oslo og Drøbak hver halvtime. Boligområdene ble etablert på 1970-tallet og har opplevd god tilvekst og fortetting de senere år. I dag ligger nærmeste dagligvarebutikk mer enn 2 km fra disse to boområdene.

I utgangspunktet er det vanskelig å få folk til å handle dagligvarer uten bruk av bil. Når avstanden til nærmeste butikk er mer enn 2 km er det usannsynlig av folk vil bruke sykkelen eller gå til butikken. I dag finner vi en matbutikk på Vinterbrosenteret, ca 500m fra boområdene. Matbutikk i storsentre som dette, brukes av kunder som allerede er på senteret for å handle, eller til ukeshandel fordi du kommer hit med bil. Uansett reiser disse kundene med bil.

Det er små marginer i dagligvarehandelen. Leieprisene i storsentre er høy, sammenlignet med den kjøpmannen oppnår ved å drive eget bygg. Kjøpesentrene krever fellesutgifter som dekker bruk av fellesarealer.

Disse fellesarealene representerer ikke en høyere omsetning for kjøpmannen, bare en økning i kostnad. Dette er forhold som vil være gjeldende for enhver dagligvarebutikk på dette stedet. Dette er grunnen til at dagligvarebutikken på stor-sentret nå ønsker å flytte til nytt eget bygg i Sjøskogenveien 2. En nærbutikk i eget bygg kan driftes med bedre marginer, ivareta det lokale behovet nabolaget har for nærbutikk og samtidig sikre seg et godt kundegrunnlag nær Nettet veien.



Avkjøring fra Nesset veien til tomta er vurdert av trafikkingeniør. 45 parkeringsplasser på tomta vil ikke skape endringer i trafikkbildet rundt rundkjøringen på Nesset veien så lenge det etableres avkjøringsfelt for venstresving til tomta.

45 parkeringsplasser ved nærbutikken vil bety at kunder som kommer med bil på vei hjem fra jobb eller stikker innom i forbindelse med andre ærend, ofte vil finne ledig plass ved nærbutikken. Kunder som allerede er ute og kjører bil, vil velge en annen dagligvarebutikk, lenger unna, hvis parkeringen på Sjøskogen oppleves som «alltid full»

Dagligvarebutikker drives av kjøpmenn. Kjøpmenn er interessert i flest mulig fornøyde kunder for å oppnå best mulig omsetning. Vi vet at dagligvarebutikker som profilerer seg som nærbutikk, kan ha god sosial verdi for et nabolag. Spesielt i bo-områder der det er få tilbud.

Togrenda og Sjøskogen er samlet sett et tettsted med behov for nærbutikk, slik at folk kan gå eller sykle til butikken, møte naboer og ivareta sosiale relasjoner i hverdagen. Dette tilbudet finnes ikke her i dag. En nærbutikk på Sjøskogen vil bety et vesentlig bidrag til tjenestetilbudet i nabolaget og gi grunnlag for høyere bokvalitet. Sammen med skoler, barnehage og fritidsaktiviteter betyr en nærbutikk en positiv utvikling av stedet fordi flere daglige behov kan nås til fots og på sykkel.

Overordnet Areal og transportplan har mål om nullvekst i persontrafikken. Planen beskriver også behov for å plassere rett tjenestetilbud på rett sted, slik at nullvekst-målet kan nås.

Vi mener en nærbutikk på Sjøskogen er et slikt tjenestetilbud, og kan dokumentere at en butikk med 45 parkeringsplasser vil redusere trafikkarbeidet i nabolaget. Nullvekst i persontrafikken krever at vi har tjenester og servicetilbud nærmere, der folk bor. Dette er et offentlig ansvar i forhold til skole og barnehagedekning, helse og fritidstilbud. Handle og tjenester er private tilbud som må hensynta markedets ønsker og behov. En forretning i Sjøskogenveien 2 må ha så mange parkeringsplasser at en lønnsom omsetning kan oppnås.

For drift av en god dagligvarebutikk betyr dette 45 parkeringsplasser.

Vedlagt oversendes i brev:

Illustrasjonsplan

Ytterligere informasjon finner du på kommunens nettsider:

Faktaark

Stedsanalysen med anbefaling for utbygging.

Trafikkrapport for planinitiativet.

Vennlig hilsen

for Vinterbro Utvikling AS,

Anne Wodstrup, Planfaglig rådgiver Urba AS