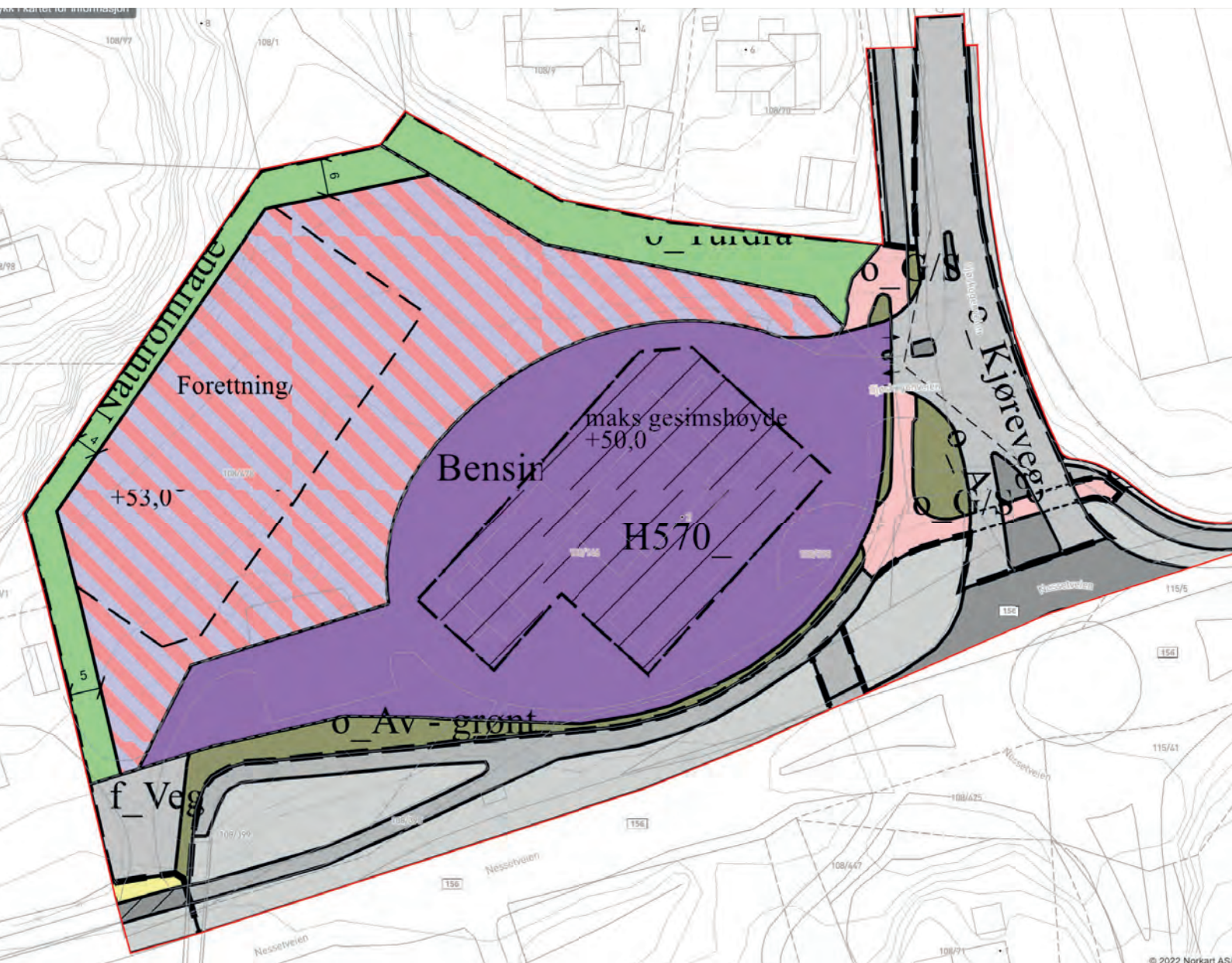


Stedsanalyse

for del av eiendom
Sjøskogenveien 2,

gnr 108 / bnr 478

Ås Kommune



Stedsanalysen er utarbeidet av
Urba AS i forbindelse med
anmodning om oppstart av plansak for
eiendommen.

Stedsanalysen er utarbeidet for
Sjøskogenveien 2 for
Vinterbro Utvikling AS



Området sett fra sør

Gjeldende planer for eiendommen:

Overordnede planer:

Regional plan for areal og transport i
Oslo Akershus 2019

Gjeldende
Kommuneplan Ås kommune
2015 - 2027,
Planbestemmelser kommuneplanens
arealdel

Revidert kommuneplan
Ås Kommune
2022-2034
med tilhørende temakart
Høringsforslag etter kommunestyrets
vedtak 20.10.2021

Reguleringsplan:

R-288 Detaljreguleringsplan
for Sjøskogenveien 2
vedtatt 25.10.2017
med ROS - analyse 2016

Formål: Foretning / tjenesteyting
BYA = 1450m²
tomt 3,98 daa
Maks gesimshøyde +53,0
bebyggelse avgrenset med
byggegrense

Innholdsfortegnelse:

Hensikten med reguleringsplanen

Samarbeid og medvirkning

Vurdering av forskrift om
konsekvensutredning

Samfunnssikkerhet / ROS-analyse

Stedsanalyse

Fastsetting av
analyse- og planområde

Komparativ plananalyse:

Historisk utvikling

Natur

Landskap

Mobilitet og målpunkter

Anbefalingskart

Mulighetsstudie

Hensikten med reguleringsplanen

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 de tjenester vi har behov for daglig, nær der vi bor, slik at vi velger å gå eller sykle framfor bruk av bil.

Togrenda og Sjøskogen er to boligområder nord og sør for Nessetveien. 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 Nessetveien, 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 boområdene.

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.

En nærbutikk på Sjøskogen er et slikt tjenestetilbud. En butikken på Sjøskogen 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. Hensikten med dette planinitiativet er å øke antall parkeringsplasser fra 18 til 45 på denne tomten.

Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i plansaken skal følge av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav, og i mange plansaker er det behov for ytterligere medvirkning.

Vi foreslå å gjennomføre et informasjonsmøte om planskissen i forbindelse med oppstart av plansak for å avdekke eventuell utfordringer med tiltaket.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

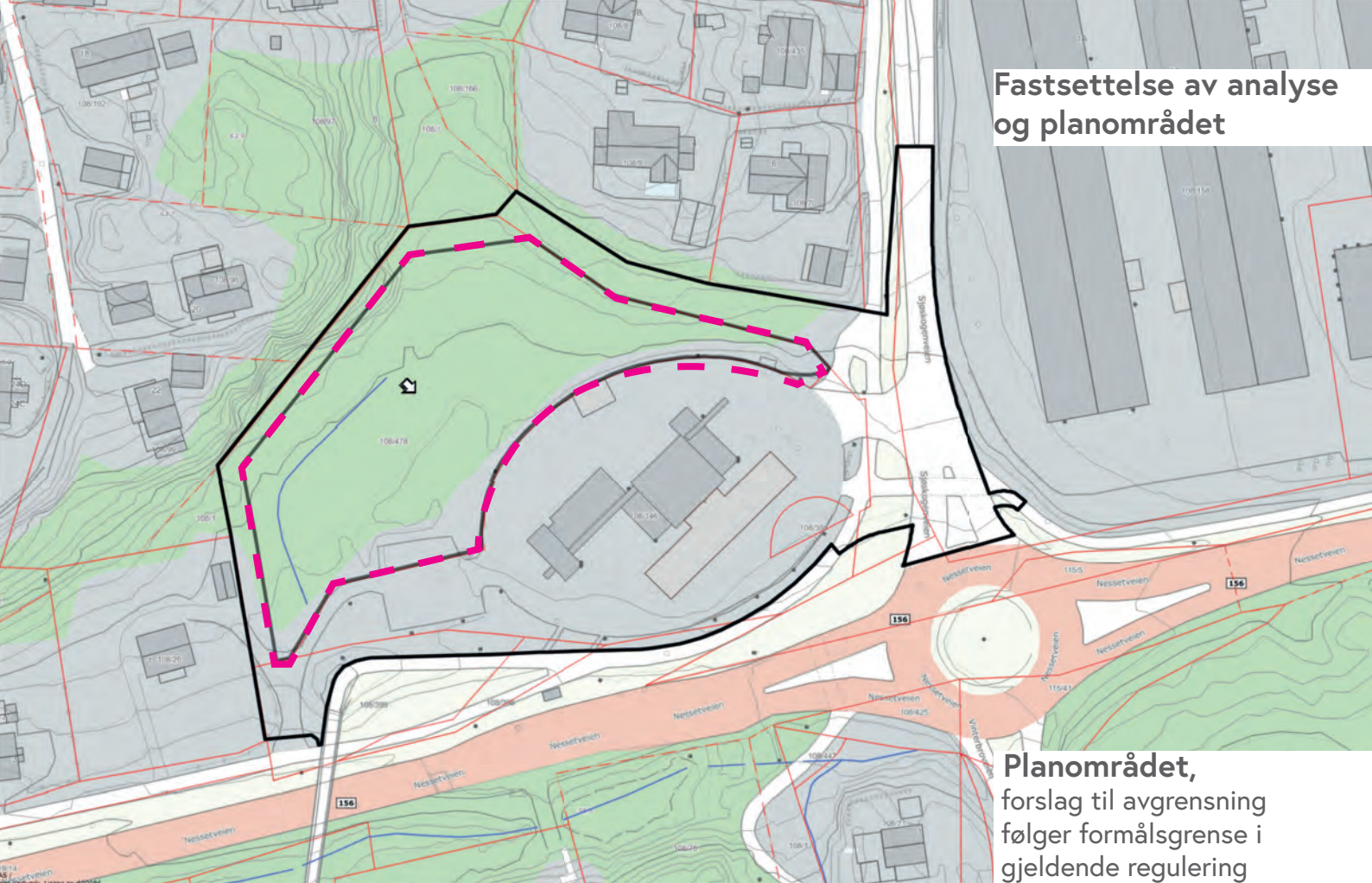
Tiltaket er vurdert etter forskriftens §6 og §8, samt §10. Vi finner ikke grunnlag for at tiltaket skal konsekvensutredes.

Samfunnssikkerhet / ROS-analyse

Eiendommen inngår i reguleringsplan 288 vedtatt i 2017. ROS-analyse følger denne reguleringsplanen.

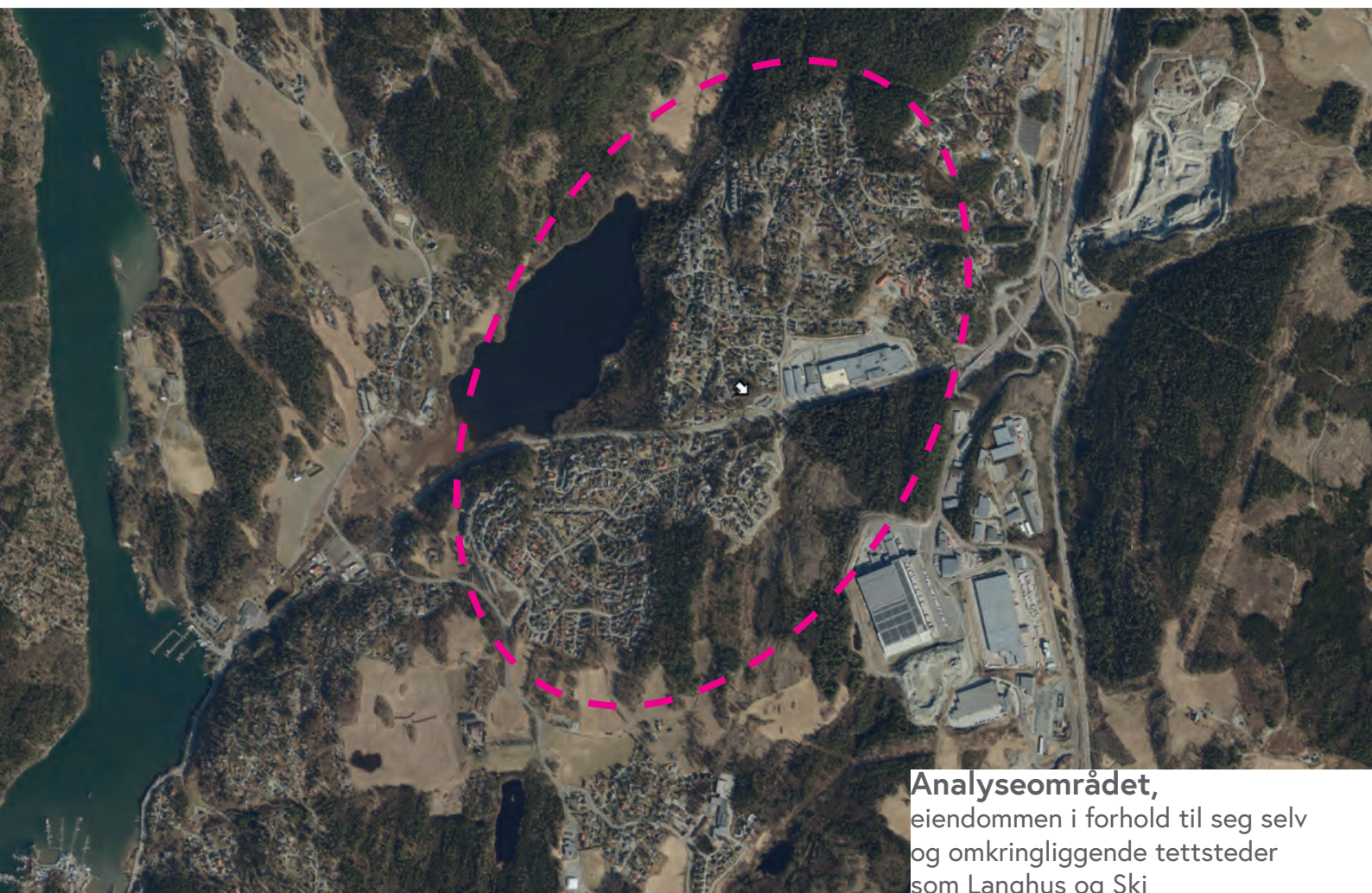
Vårt utgangspunkt er at eksisterende ROS-analyse fra 2016 er tilstrekkelig dekkende for vår planskisse. Eventuell suppleringer eller tillegg vurderes i forbindelse med oppstart av plan.





Fastsettelse av analyse og planområdet

Planområdet,
forslag til avgrensning følger formålsgrænse i gjeldende regulering



Analyseområdet,
eiendommen i forhold til seg selv og omkringliggende tettsteder som Langhus og Ski

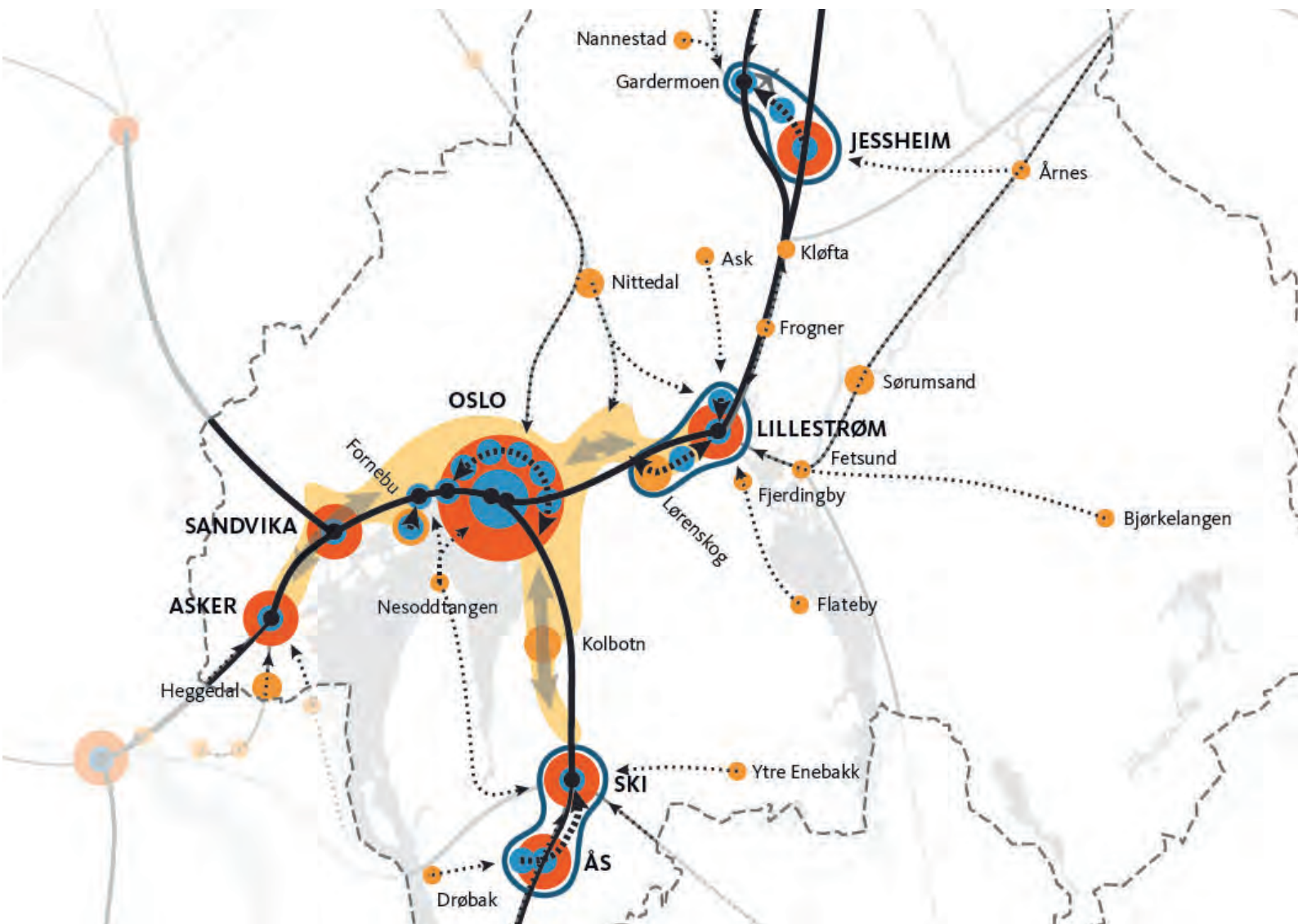
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Hovedmål

Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa

Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur

Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport



Bybåndet



Prioriterte lokale byer og tettsteder. Størrelsen indikerer at noen steder prioriteres høyere



Knytte prioriterte lokale byer og tettsteder til regionale byer



Kollektivnettverk i bybåndet som gir mange reisemuligheter

Underordnete mål

Gjennom plansamarbeidet skal:

- Næringslivets konkurransekraft bedres, ved at transporttilbudet for arbeids- og fritidsreiser samt varestrømmer (logistikk) forbedres.

Vekst fører med seg økt transport. Målet om å ta veksten i persontransport med kollektiv, sykkel og gange krever en kombinasjon av mer konsentrert arealutvikling, økte investerings- og driftsmidler og bedre utnytting av transportinfrastrukturen. Dette vil til gjengjeld gi mer effektiv kollektivtransport, bedre fremkommelighet på veiene for næringslivet og andre, mindre lokale miljøproblemer og mindre klimagassutslipp.

Regional areal- og transportstruktur er en overordnet struktur som

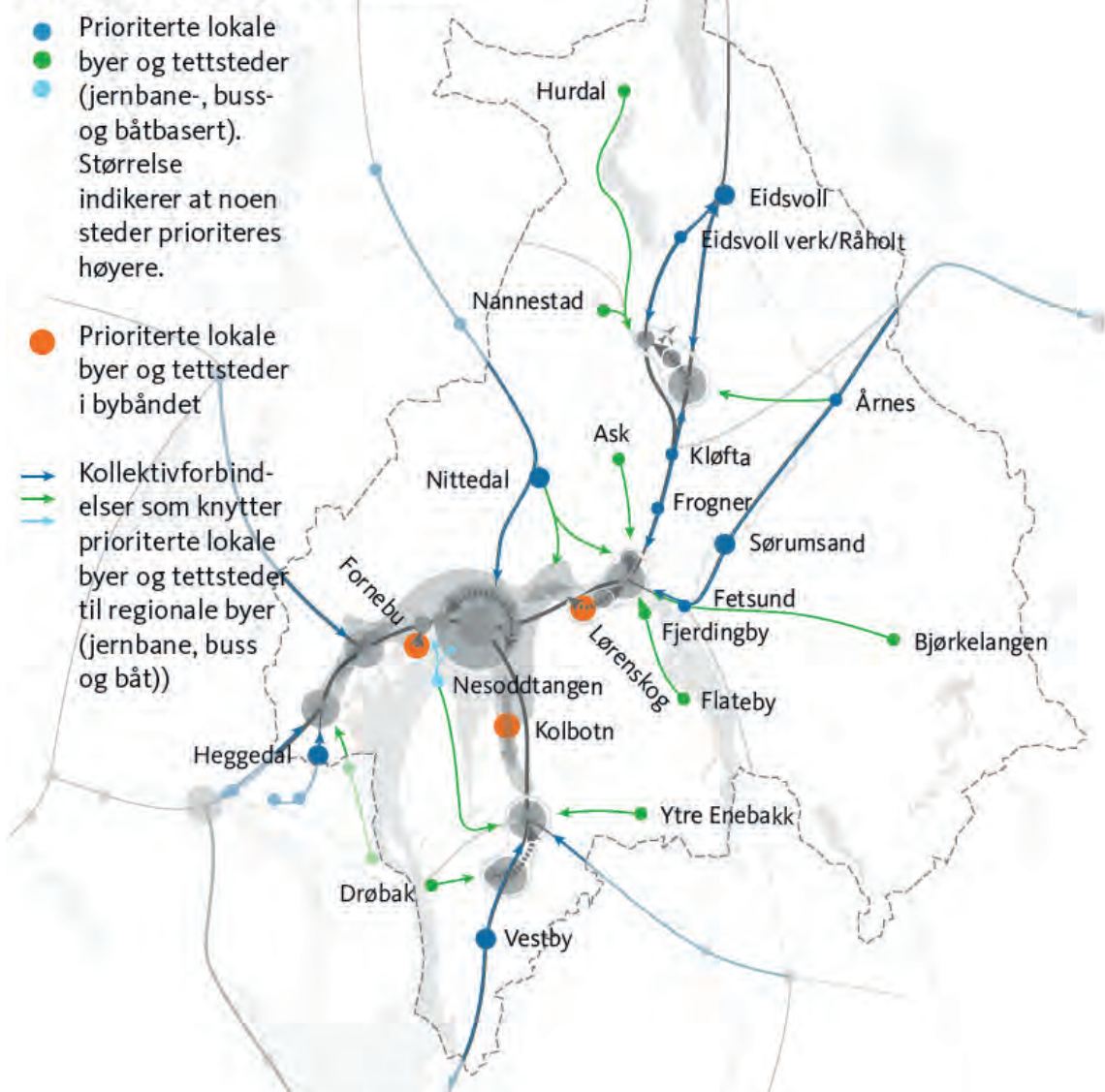
prioriterer utvikling av noen lokale byer og tettsteder i regionen.

Ås er et prioritert tettsted i bybåndet. De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland.

De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene.

Prioriterte lokale byer og tettsteder er de stedene som har størst potensial i kommunen for å utvikle et bredt tilbud av handel, service og andre funksjoner som gjør at befolkningen her kan gå og sykle til daglige gjøremål, lokale arbeidsplasser og fritidsaktiviteter.

Prioriterte lokale byer og tettsteder



Arealbruk

Strategier og retningslinjer i den regionale planen tar for seg hvordan veksten bør konsentreres, hvordan hensyn til vekst og vern bør avveies, og prinsipper for hvordan utviklingen bør skje innenfor de prioriterte vekstområdene. De tar også for seg prinsipper for næringslokalisering og utvikling av en regional struktur for gods og logistikk.

Strategi

R1 Innretning av planarbeid og prioriteringer: Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal legges til grunn for statens, fylkenes og kommunenes planlegging og prioritering i regionen, samt vurdering av innsendte planforslag.

R3 Vekst i prioriterte vekstområder: Konsentrert vekst til noen prioriterte byer og tettsteder er av stor betydning for å utvikle mer sammensatte og innholdsrike steder med attraksjonskraft. Særlig i spredtbygde deler av Akershus er det viktig å bygge opp tilstrekkelig kundegrunnlag. Flere boliger og et bredt utvalg av arbeidsplasser og handels-, tjeneste- og fritidstilbud vil gjøre at flere kan gå og sykle til daglige gjøremål, og gi grunnlag for bedre kollektivtilbud.

Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handle og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

R10 Rett virksomhet på rett sted

Alle kommunene skal kunne legge til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene i regional plan om rett virksomhet på rett sted.

Disse er:

Virksomheter med allsidig virksomhetsgrad bør ligge integrert i bystrukturen, ha middels kollektivtilgjengelighet, middels parkeringsdekning for bil, og høy parkeringsdekning for sykkel.

Allsidig virksomhetsgrad er en mellomkategori for virksomheter med middels arealbehov og middels tetthet av ansatte eller antall besøkende/ kunder. Håndverksbedrifter og andre kombinasjoner av lager og kontor er eksempler på virksomheter med allsidig virksomhetsgrad.

§ 10. Parkering

10.1 Det skal avsettes plass for sykler og biler. Det vises til gjeldende retningslinjer for Ås kommune.

10.2 Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngang og være overbygd der det vurderes som hensiktsmessig. § 20. Bestemmelser for næringsbebyggelse

§ 16. Detaljhandel og annen publikumsrettet virksomhet

16.1 Ved forretning og annen publikumsrettet virksomhet skal det opparbeides sykkelparkering i umiddelbar tilknytning til tiltaket. Antall sykkelparkeringsplasser skal følge Statens vegvesens til enhver tid gjeldende norm.

16.2 Nærbutikker med dagligvareprofil og med et forretningsareal på inntil 1250 m² BRA kan etableres i tilknytning til boligområder eller kombinerte bolig/næringsområder med god kollektivdekning i tettstedene Solberg, Nordby og Vinterbro/Sjøskogen i tillegg til Ås tettsted. Bruksareal (BRA) til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Areal til parkering og varelevering regnes ikke med i BRA.

§ 17. Tettstedsutvikling

17.1 I bebygde områder med god kollektivdekning skal ny utbygging skje gjennom mer effektiv arealbruk.

§ 20. Bestemmelser for næringsbebyggelse

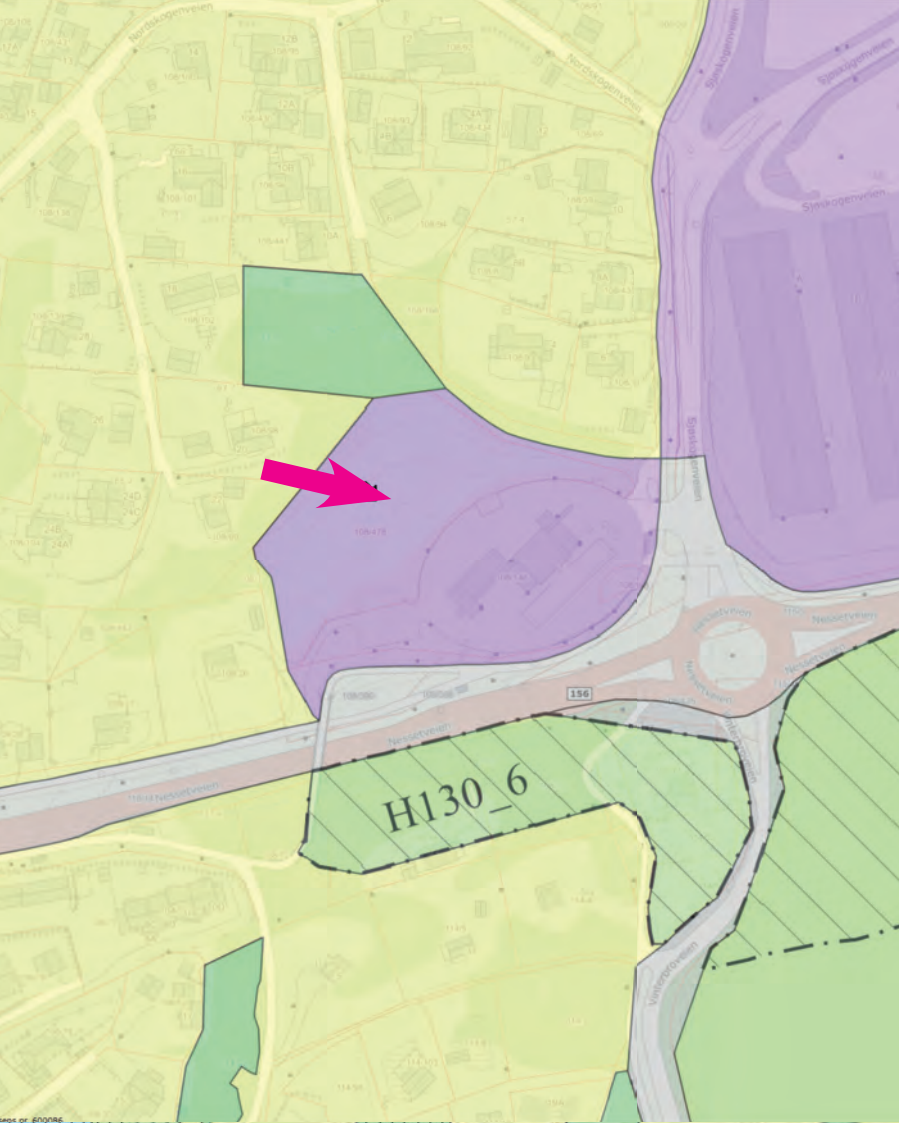
20.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet.




Arealkrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.

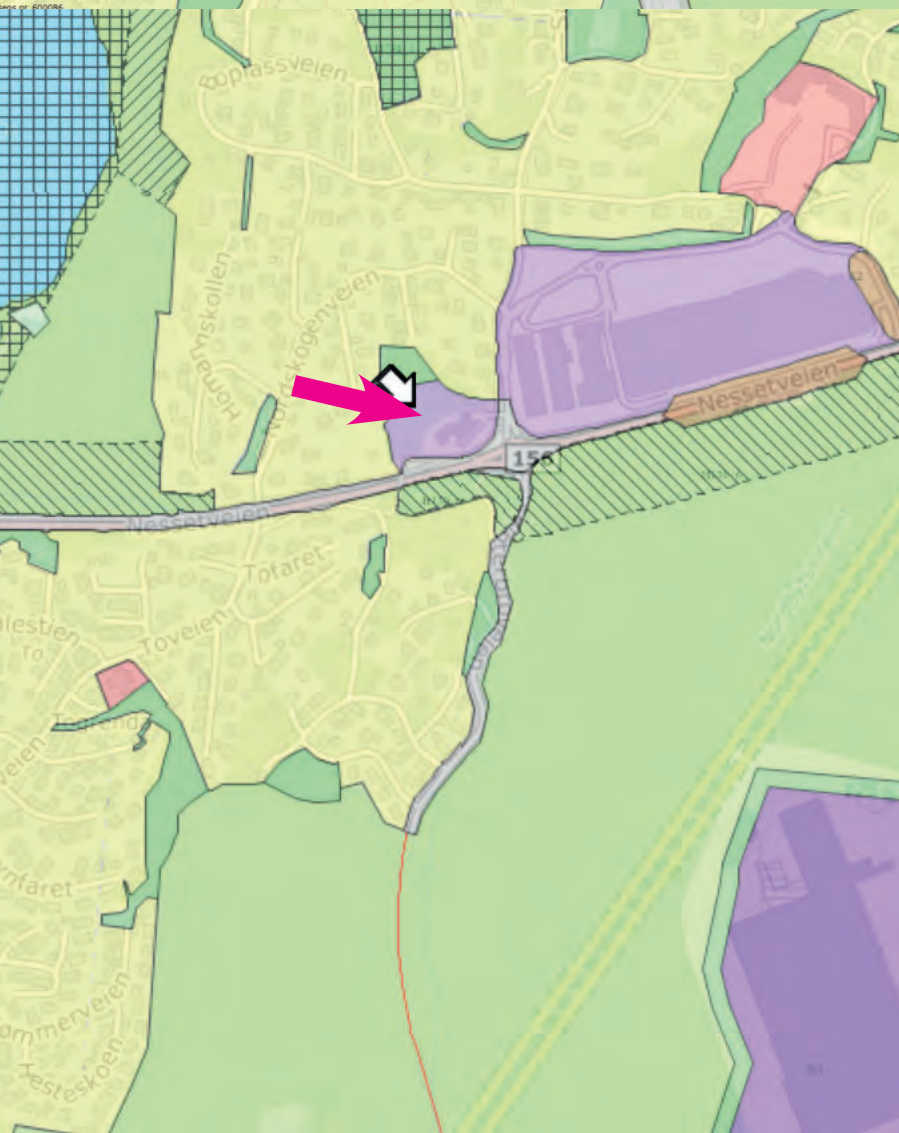
I områder for næringsbebyggelse tillates ikke publikumsrettet virksomhet, herunder detaljhandel eller tjenesteytende kontorbedrifter.

Arealintensiv virksomhet, herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning.

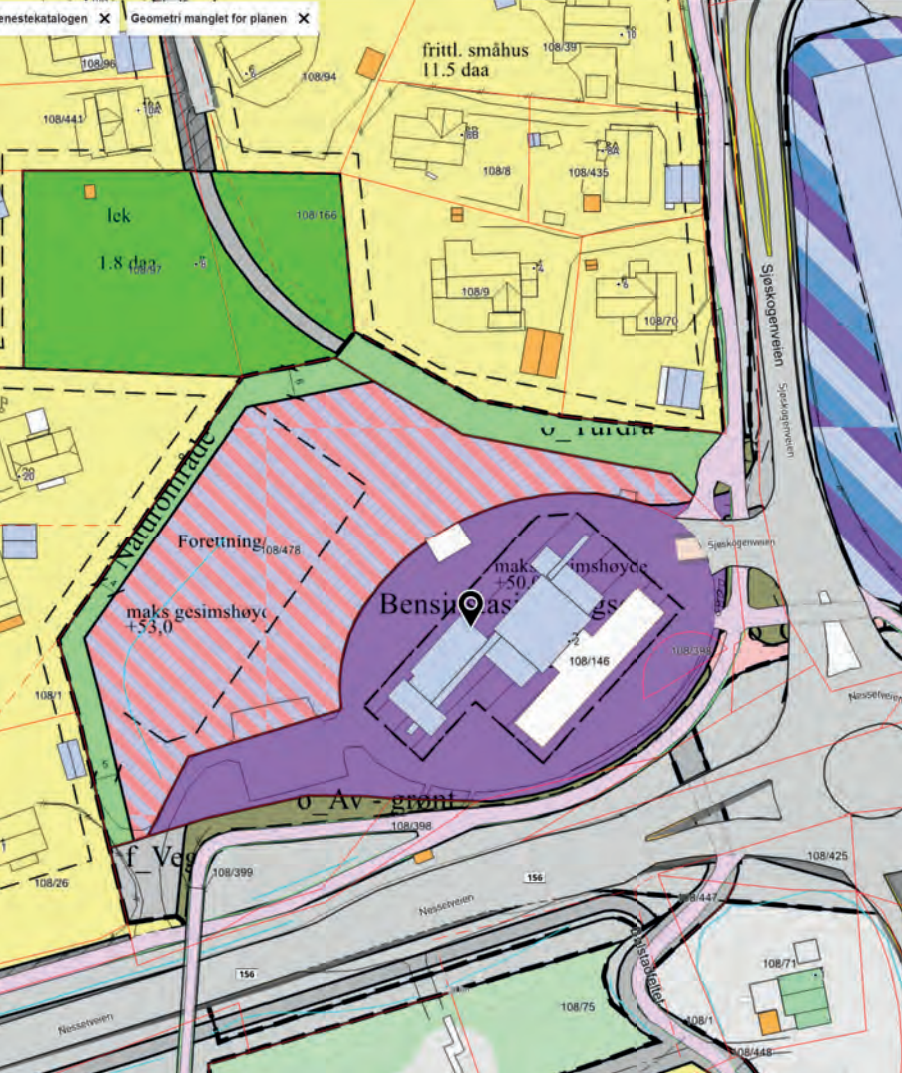
Utsnitt fra kommuneplan Ås Kommune 2015 - 2027








-  Næringsbebyggelse
-  Andre typer bebyggelse
-  Grønnstruktur



- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
 -  Båndlegginggrense
 -  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
 -  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Fritids- og turistformål - nåværende
 -  Råstoffutvinning - nåværende
 -  Næringsbebyggelse - nåværende
 -  Næringsbebyggelse - fremtidig
 -  Veg - nåværende
 -  Kollektivnett - nåværende
 -  Grønnstruktur - nåværende
 -  Friområde - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Hovedveg - framtidig
 -  Påskrift områdenavn



Utsnitt fra kommuneplan som viser dagens regulering for området.

-  Forretning / tjenesteyting
-  Bensinstasjon
-  Forretning/kontor/industri
-  Lek
-  Grønnstruktur
-  Frittliggende småhus
-  Veg
-  Gang- sykkelsti

Reguleringsplan for Sjøskogenveien på Vinterbro for Vinterbro Utvikling AS

ROS-analyse fra gjeldende reguleringsplan R 288

RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Spor Arkitekter AS
Oslo, sep 2014, rev april 2015, oppdatert 2. mai 2016

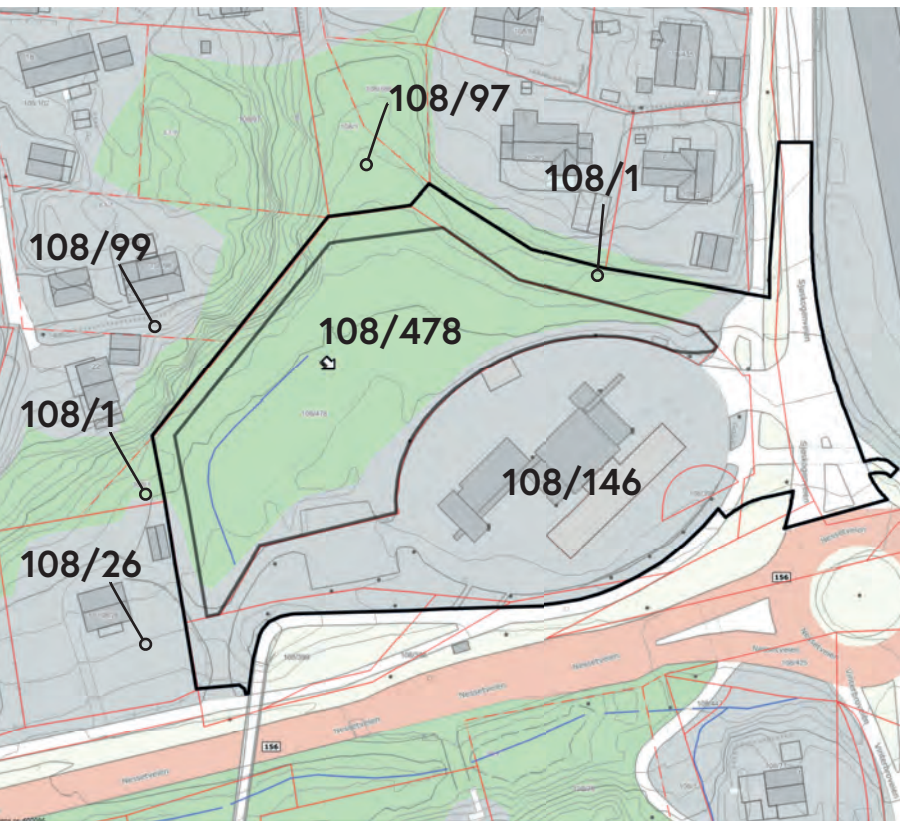


Eiendommen ligger bak bensinstasjonen i Sjøskogenveien 2, her sett fra rundkjøringen i Nesetveien



Det er gang sykkelsti forbi eiendommen.
Innkjøring blir som i dag, og er felles med bensinstasjonen.
Her sett fra Sjøskogenveien

Eierforhold



g.nr 108 / b.nr 478
eier:
Vinterbro Utvikling AS

g.nr 108 / b.nr 146
Gasolin Østfold AS

g.nr 108 / b.nr 1
Tovari Christina Thoug

g.nr 108 / b.nr 99
Tonnaer Olaf Christensen

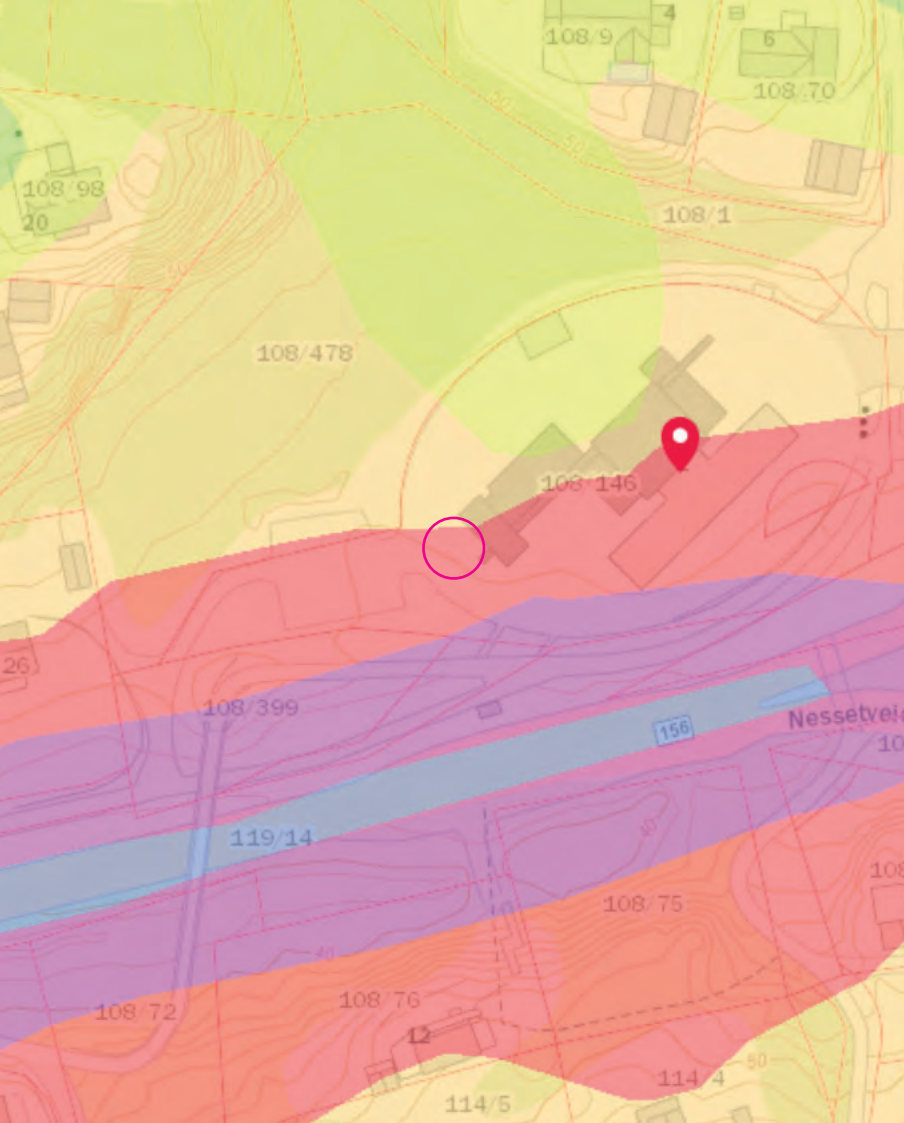
g.nr 108 / b.nr 26
Halvorsen Nina Løwing

g.nr 108 / b.nr 97
Ås Kommune

Temakart fra Kommuneplan Ås kommune 2022 - 2034

Temakart 3: Støysoner

Deler av eiendommen ligger i rød sone, øvrig i gul sone.
Det stilles ikke spesielle krav til næringsbygg.



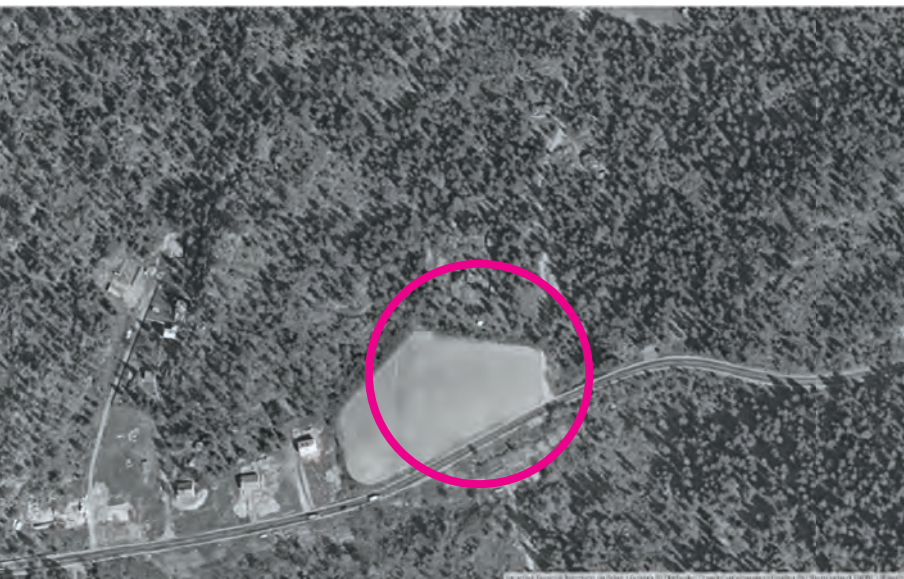
Historiske kart - fra 1956 til 2020

Området er åker omkranset av skog i 1956. I 1978 er deler av Sjøskogenveien 2 bebygd med bensinstasjon. Resten av tomten er i ferd med å bli skogkledd.

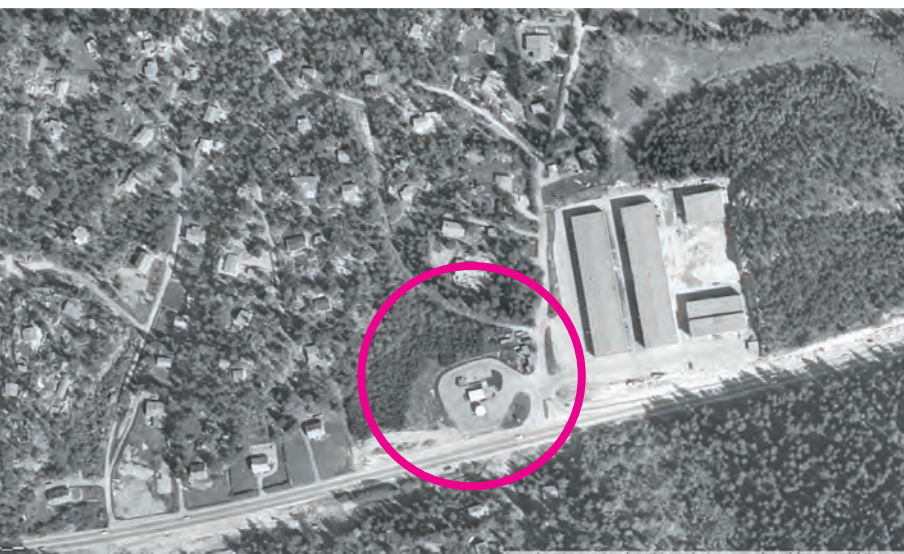
Boområdet Sjøskogen er utbygd, og næringsformål er etablert på Vinterbro tomten.

Vinterbro senter er etablert i 2003 og det er denne delen av området, med tilhørende trafikksystem, som representere den største endringen i arealbruk.

Fra 2003 fram til i dag, framstår området som uendret.

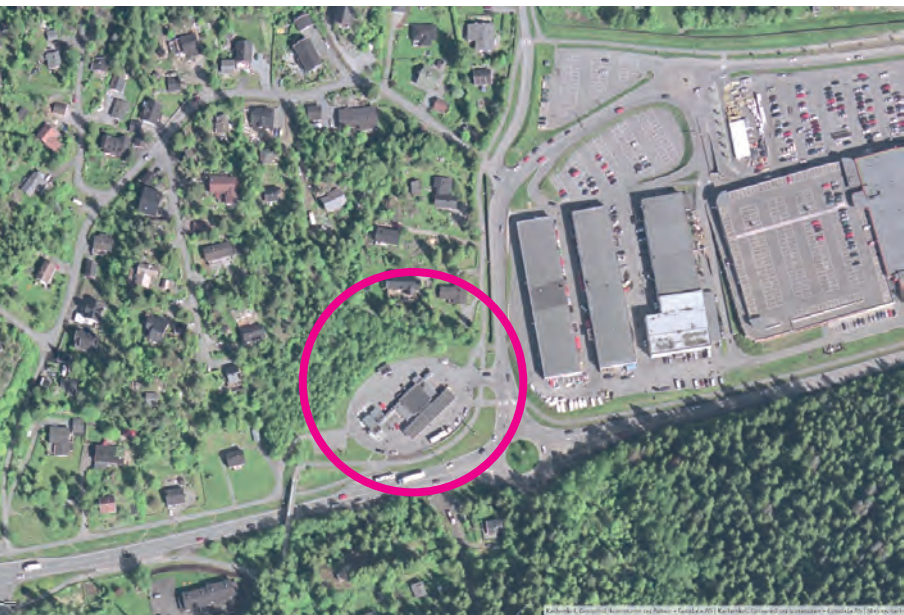


Kart 1956



Kart 1978

Kart 1987



Kart 2003

Kart 2008



Kart 2011



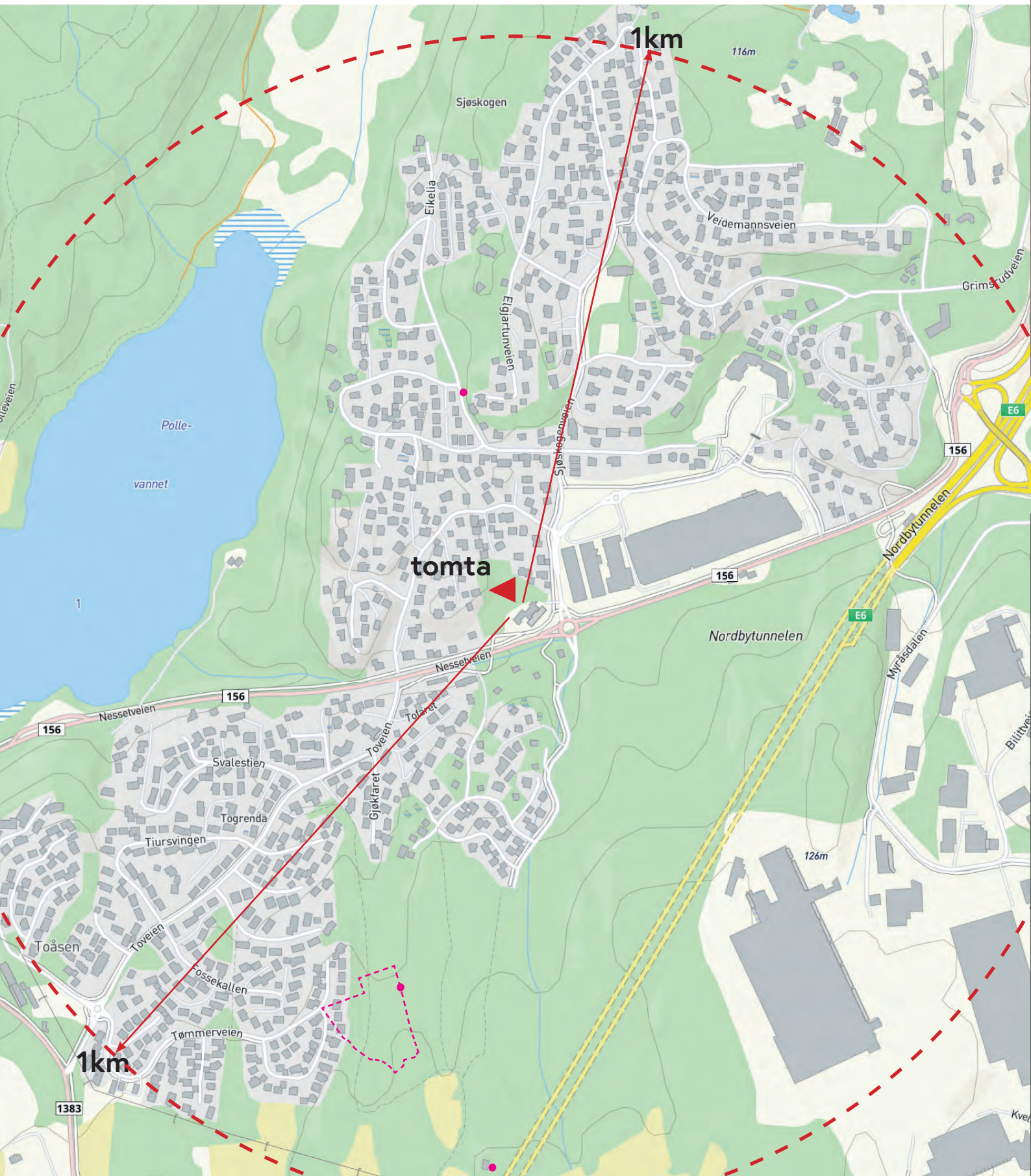
Kart 2017

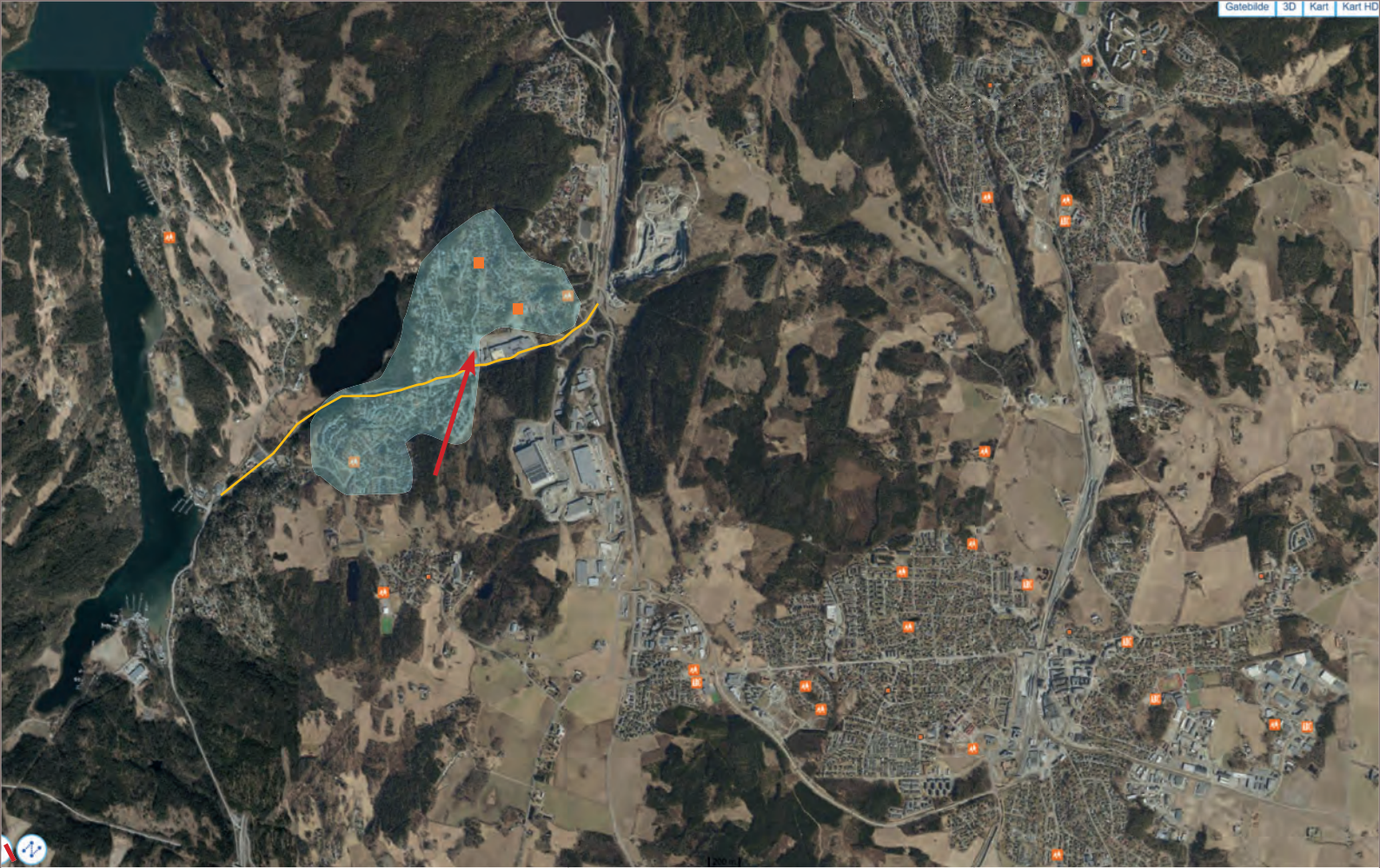
Kart oversikt

-  Boligområde
-  Næringsbygg
-  næringsarealer
-  Boligbygg
-  blå - grønnstruktur
-  Bratt skråning
-  Ny dagligvarebutikk
-  Traffikkert vei
-  Adkomst til boområde

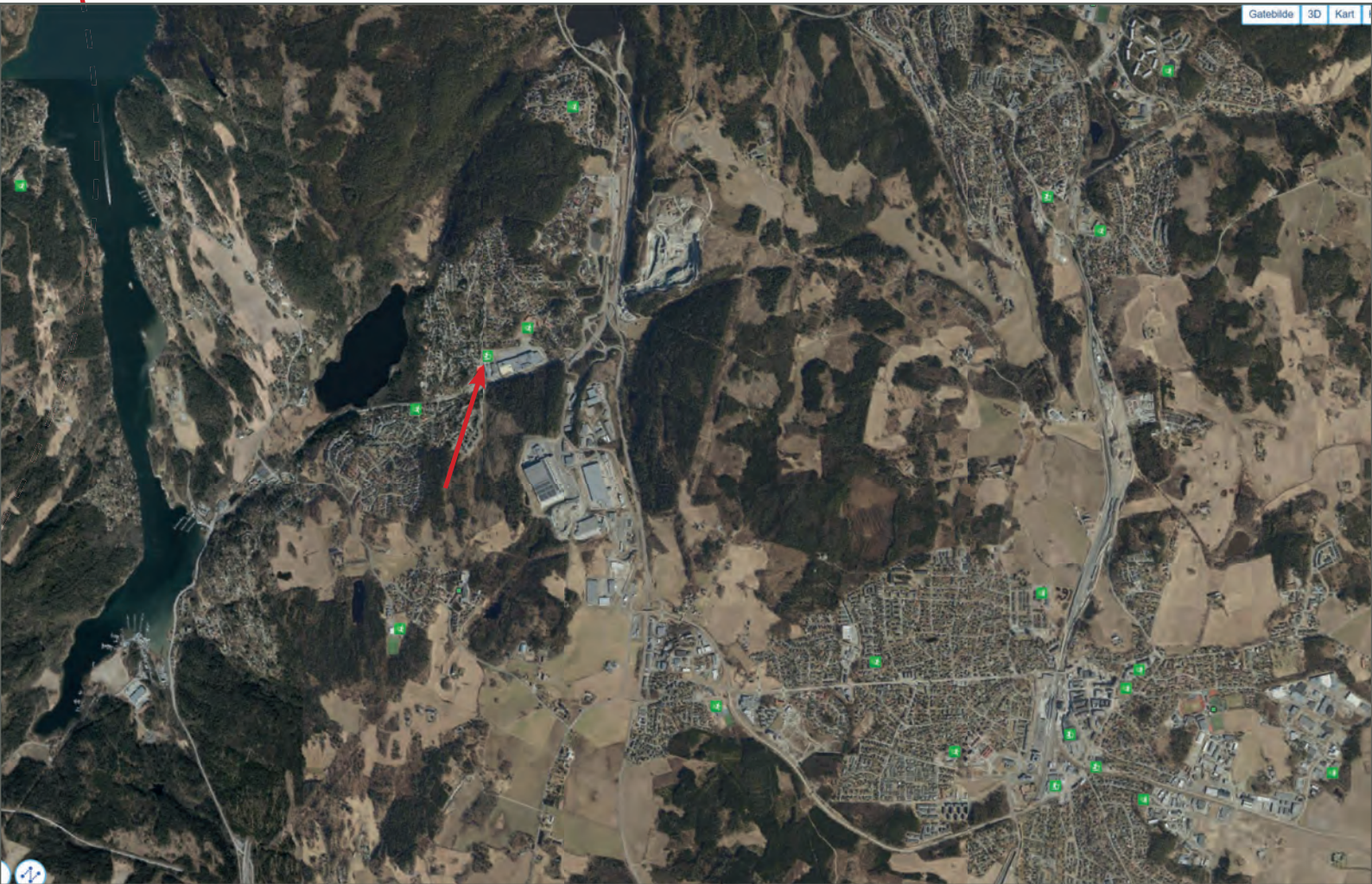


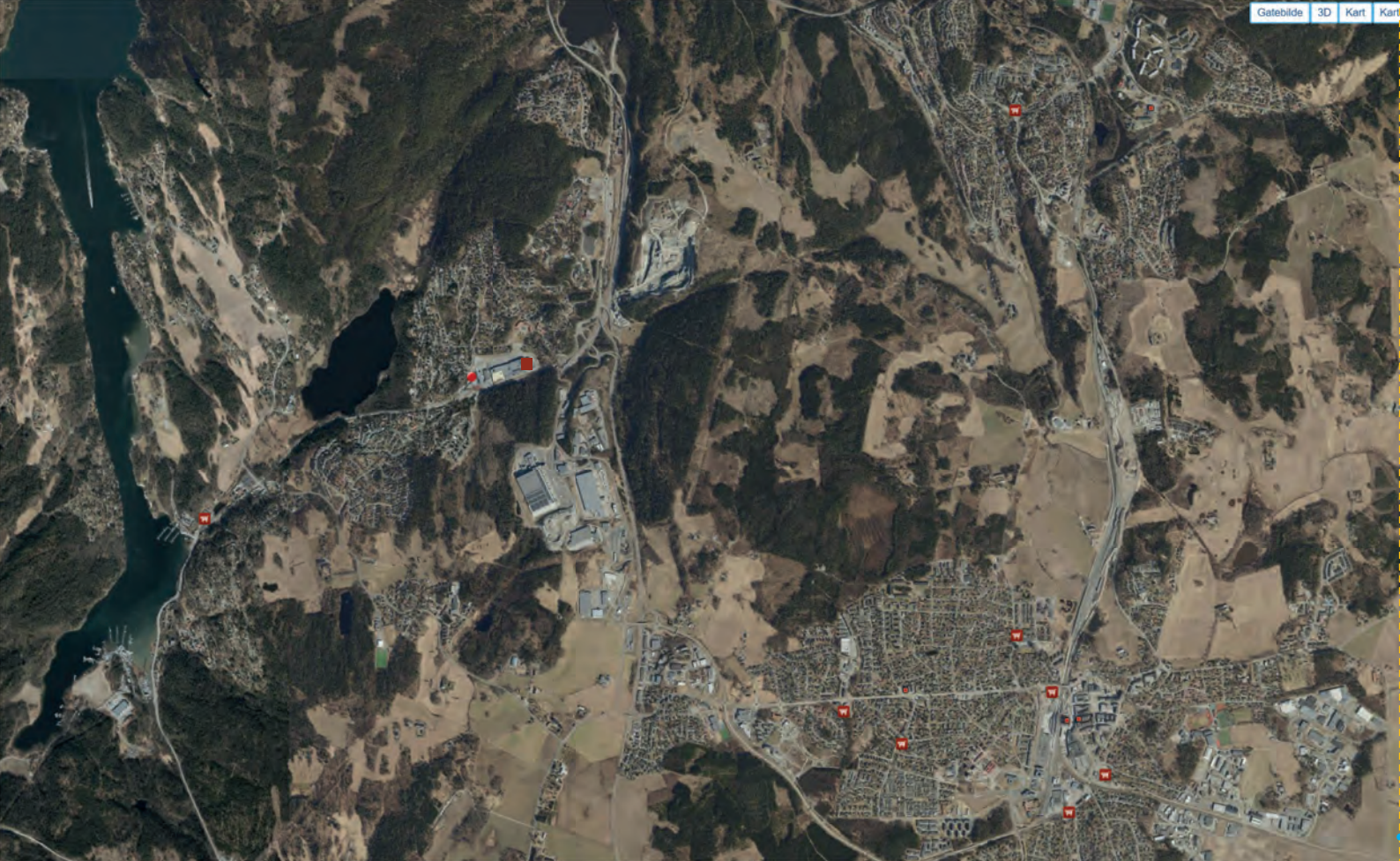
Kart boområdet





- Sosial infrastruktur
skole og barnehage
- Aktiviteter i nærmiljø

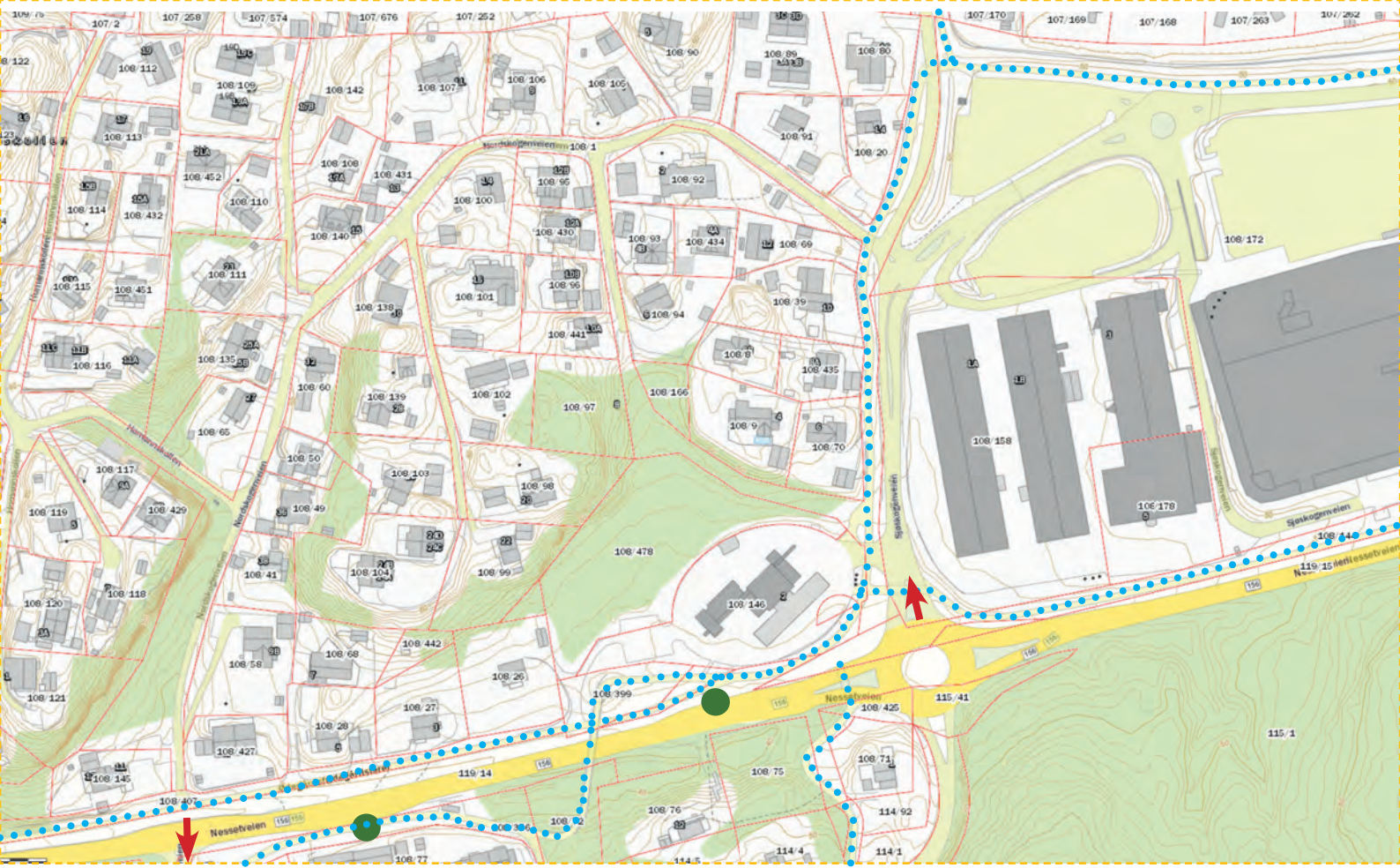




Sirklene viser tettsted / boområder med tjeneste- og transporttilbud.

-  Handlestilbud
-  Skole barnehage
-  Aktiviteter
-  Transport Tog








- ↓ Avkjøring til boområde
- Buss stoppested
- ⋯ Gang-sykkelvei
- ▬ Hovedvei



Kart dagens situasjon

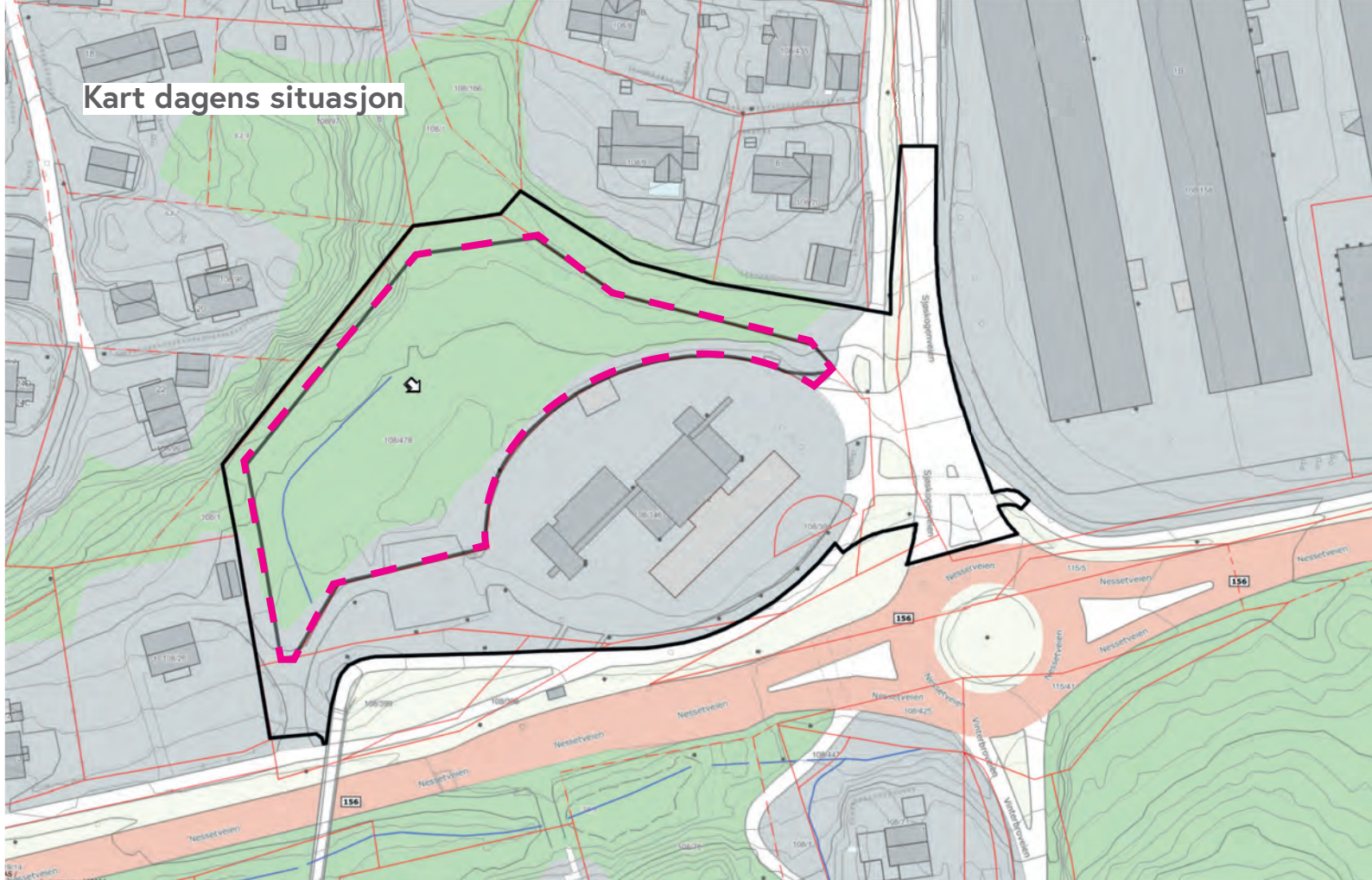
-  Trafikkareal
-  Næringsbygg
-  Boområde
-  Bratt skråning
-  Grønt drag

 adkomst til tomten

 tomten




Kart dagens situasjon





 Bebygd areal


 Grønt drag

 Fylkesvei

 Kommunal vei

 Bekk i dagen

 Gjeldende planavgrensning

 Forslag til ny planavgrensning

Oppsummering av anbefalinger

Eiendommen ligger godt plassert sammen med øvrig næringsbebyggelse langs Nesset veien.

Næringsbebyggelsen ligger lavere i terrenget enn boligbebyggelsen. En dagligvarebutikk på tomten vil ikke medføre støyplager, eller ta lys eller utsikt fra boligbebyggelsen.

Det er allerede etablert avkjøring til eiendommen fra rundkjøring på Nesset veien. Avkjøringen er felles med bensinstasjon.

Tomten er sentralt plassert, nær gang- og sykkelstier og nær bussholdeplass.

Nord og sør for tomten ligger boområdene Sjøskogen og Togrenda.

I disse boområdene finner vi sosial infrastruktur som skole og barnehage, men ikke dagligvarebutikk.

Dagligvarehandel på tomten tilfører området en tjeneste de ikke har i dag.

Med en dagligvarebutikk på tomten kan flere velge å gå eller sykle til butikken.

De som pendler til og fra jobb vil utgjøre en vesentlig del av kundegrunnet.

En stor vel-assortert dagligvarebutikk på tomten sikre et attraktivt tilbud som mange i nærområdet vil benytte.

Antall parkeringsplasser på tomten må reflektere butikkens plassering og størrelse. For få parkeringsplasser ved butikken vil bety at det ofte er fullt. Kunder i bil vil da velge å kjøre 4-5 kilometer ekstra for å komme til en butikk med ledige parkeringsplasser.

Forretning / tjenesteyting på denne tomten må ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser slik at drift ikke medfører økt trafikkbelastning i området. EN dagligvarebutikk vil tilføre område tjenester som ikke finnes her i dag. Flere enn i dag kan velge å gå eller sykle når de skal bruke disse tjenestene.