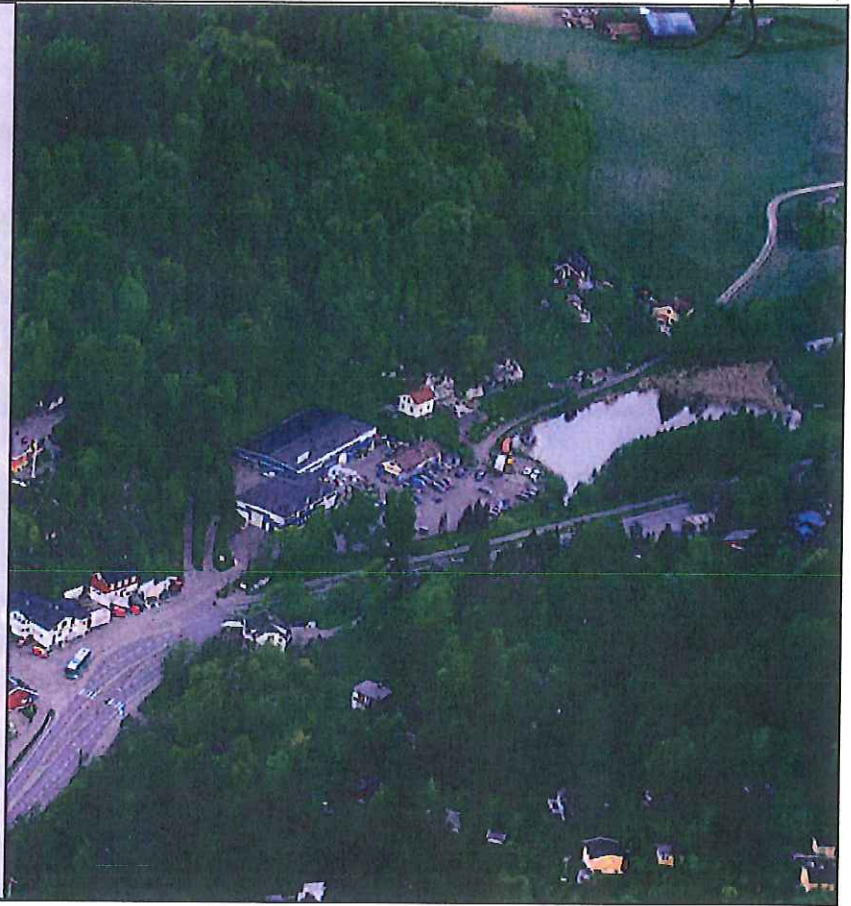


Nessetveien 69

Privat Reguleringsforslag

2012



Vedlegg 5

## **FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NESSETVEIEN 69, 1431 ÅS**

**Forslagsstiller (grunneier, utbygger):**

HMK Eiendom AS  
v/ Markus Karlsen  
Nessetveien 69  
1407 Vinterbro

**Forslagsstillers konsulent:**

**MARLOW ·RAMFELT**  
**A38 arkitektur og design as**  
Sarbuvollveien 38  
1363 Høvik

**Dato:**

25.10.2012

### **SAMMENDRAG**

Privat reguleringsforslag for eiendommen Nessetveien 69 i Ås kommune. Forslaget tar sikte på å tilrettelegge en utvidelse av bygningsmassen for etablering av nærbutikk på eiendommen.

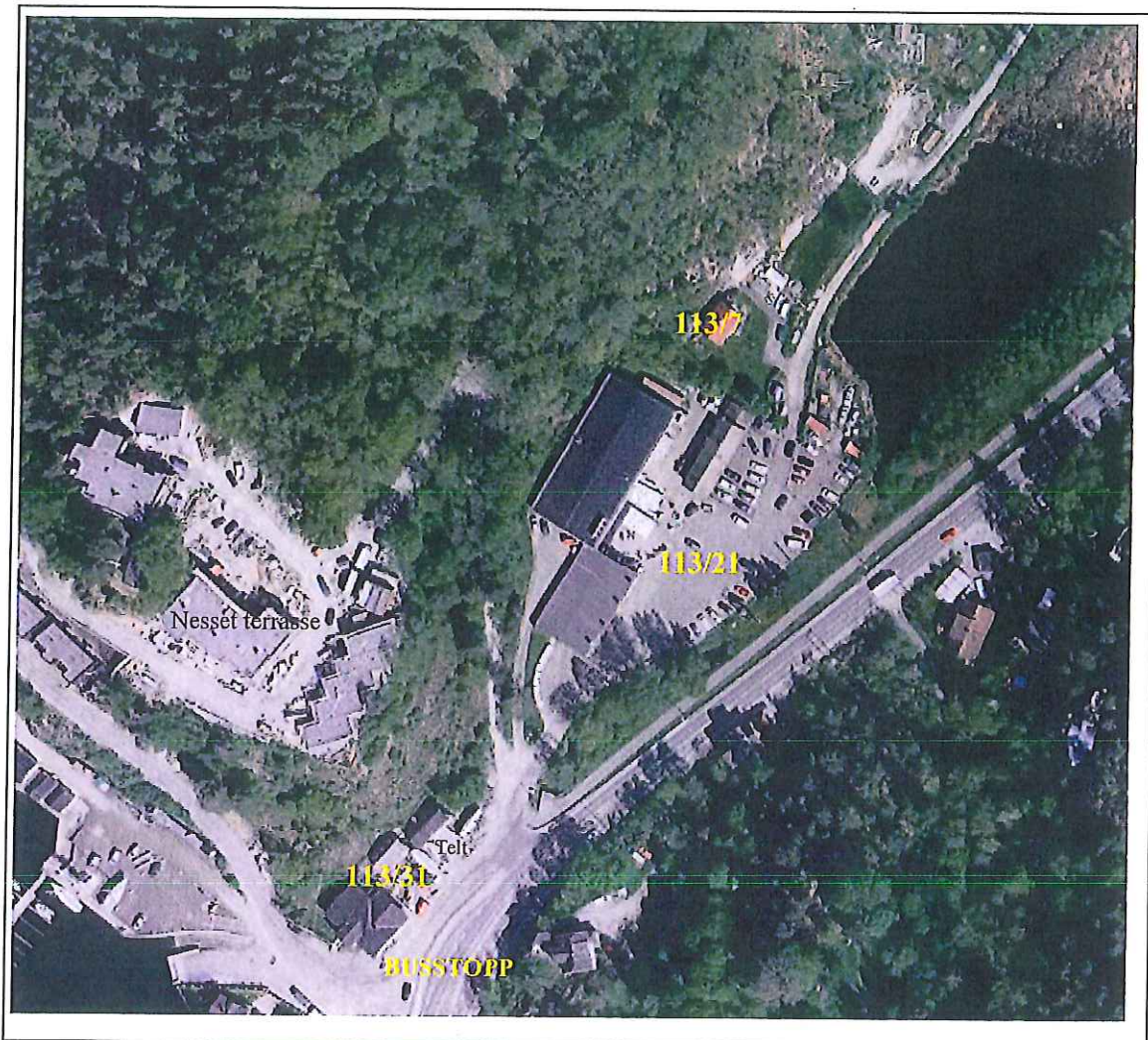
Nybygg ønskes oppført som tilbygg til eksisterende bygg. Virksomheten er i dag forretningsbygg med Hjem & Hobby as og et verksted som planlegges revet. I nybygget ønsker etablert dagligvarehandel med ca 1200 m<sup>2</sup>.

Prosjektering er gjennomført i samarbeid med Statens vegvesen for å imøtekomme deres krav om utbedring av Nessetkrysset etc. Dette medfører flytting av krysset nordover ca 30 meter. Restene av bekk/fjordarm (ca 30 m) foreslås beholdt åpen.

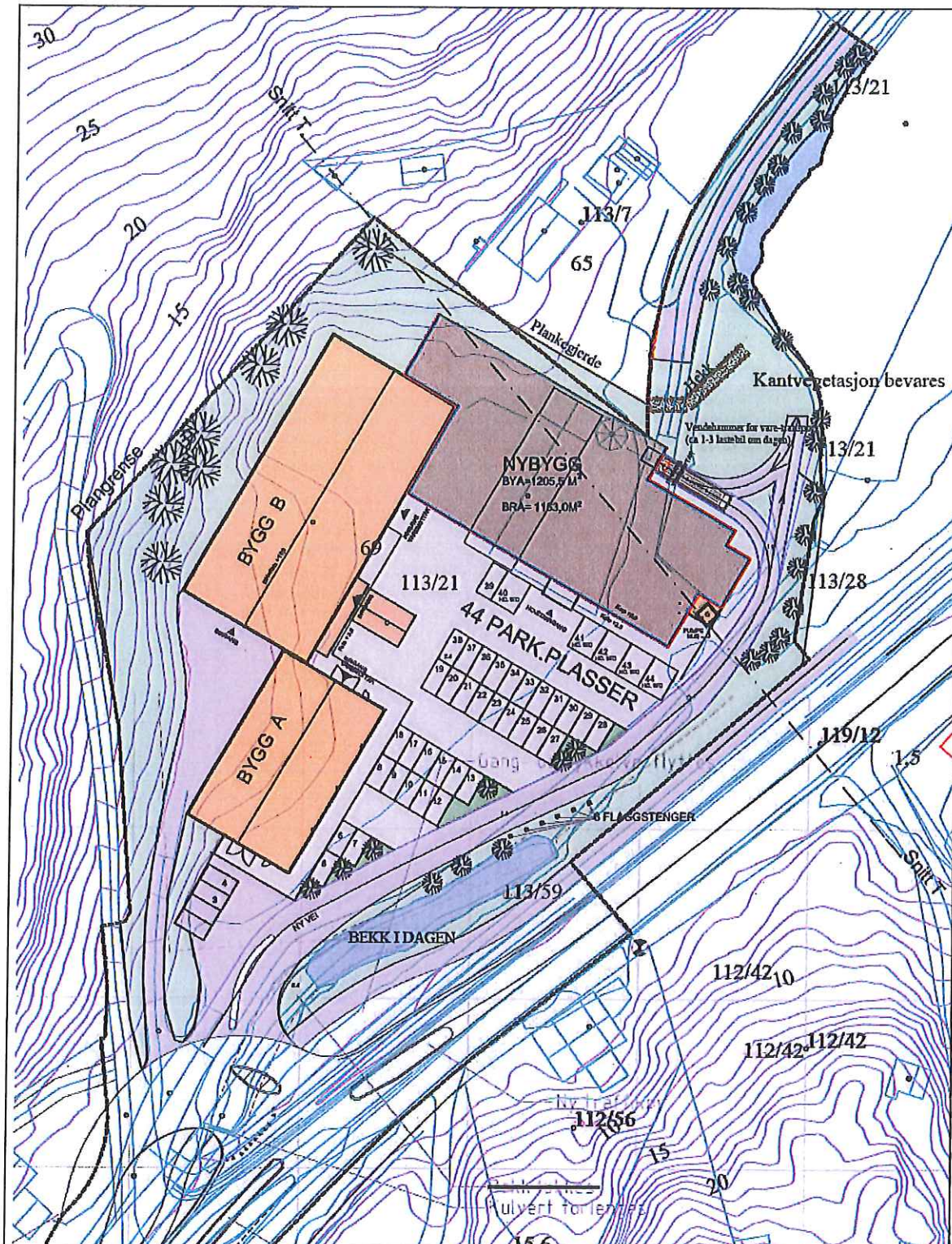
Nesset har lange tradisjoner i som tettsted. Med sin nærhet til fjorden, E-6, Nesodden og med god kollektivdekning med hyppig bussforbindelse både nord- og sydgående, er det naturlig at Nesset fortsatt tilbyr kvaliteter/tjenester som fordres av et tettsted.

## FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

1. Bakgrunn
2. Planstatus og rammebetingelser
3. Beskrivelse av planområdet
4. Beskrivelse av planforslaget
5. Planforslagets virkninger for omgivelsene
6. Medvirkning/forhåndsuttalelser



Flyfoto av Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget

## 1. BAKGRUNN

### Sakens forhistorie

På Nesset har det vært drevet sammenhengende nærings- og handelsaktiviteter i lang tid. Eiendommen som søkes regulert, har i de siste tiår vært benyttet til f. eks. Jernvare- og byggvarehandel (de siste 18 årene) og Gla'pris dagligvareforretning (på 80-tallet). Tiltakshaver ønsket nå å videreutvikle eksisterende næringseiendom ved en utvidelse som tilrettelegger for en gjenetablering av dagligvarebutikk på Nesset. Det ble derfor innsendt en rammesøknad for et tiltak på eiendommen. Innkomne nabokommentarer i den forbindelse førte til at kommunen besluttet at det var behov for å få regulert eiendommen.

### Saksgang hittil

- Oppstartsmøte regulering ble avholdt 18. januar 2011
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 28.06.2011

## 2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

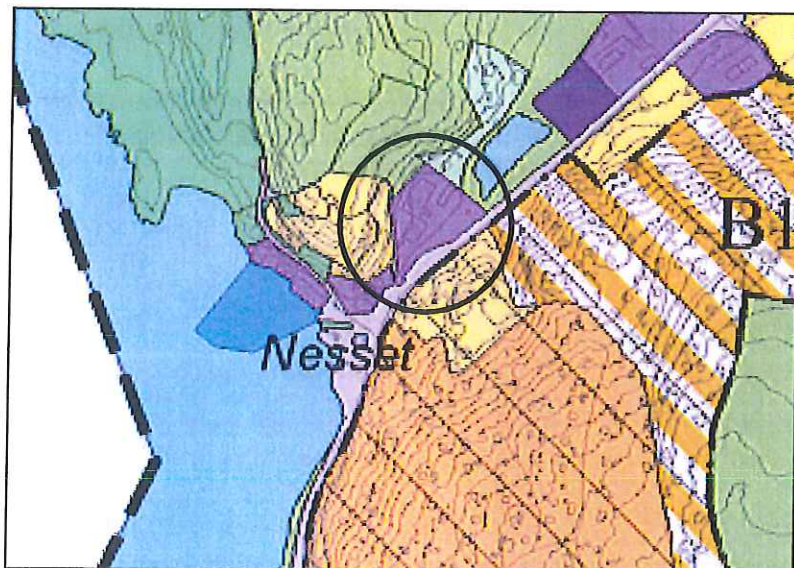
**Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser**  
RPR for Oslofjorden.

### Regionale planer/regionale planbestemmelser

Fylkesplan, fylkesdelplan, se merknad Akershus fylkeskommune.

### Kommuneplan/kommunedelplan

Gjeldende Kommuneplan ble vedtatt 06.04.2011.



Utsnitt av kommuneplan kartet hvor planområdet inngår

### Gjeldende regulering

Eiendommen er uregulert.

### **Øvrige rammebetingelser**

Veilovens byggegrensebestemmelser (§29) vedr. avstand til midte vei. Se også gjeldende kommuneplans bestemmelser § 6.

FOR 2006-12-15 nr.1446: om rammer for vannforvaltning. (jfr. merknad fra Akershus fylkeskommune).

### **Pågående planarbeid**

Det pågår ikke planarbeid med betydning for planforslaget i nærområdet.

## **3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG**

### **Beliggenhet, størrelse og bruk**

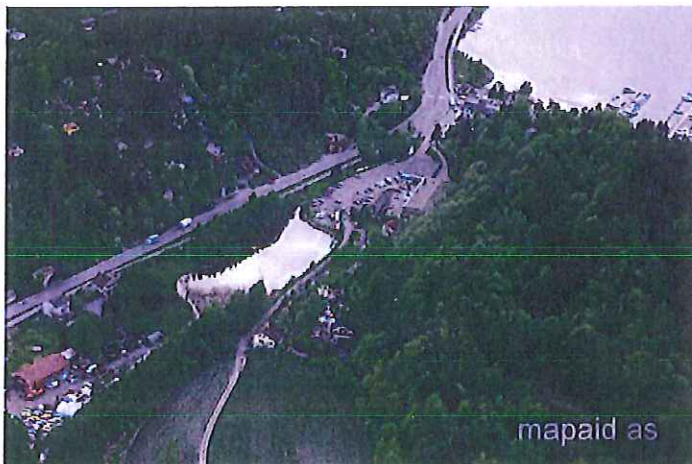
Eiendommen GBnr. 113/21, Nessetveien 69, ligger nær Bunnefjorden ved gamle E6. Planområdet som består av den og noen mindre arealer fra tilstøtende eiendommer er på 12,86 daa. Dette består av over nevnte eiendom tilhørende forslagsstiller, og noen mindre arealer fra naboeiendommene som pga aktuelle tema berøres av reguleringsplanen og derfor er foreslått medtatt i.a. planprosessen. Arealet foreslått avsatt til formål Forretning / Kontor / Industri, er forsøkt tilpasset arealet avsatt til næring i kommuneplanen. På tomten er det i dag to større næringsbygg som inneholder lager og salgslokaler, og et mindre verkstedsbygg som det er gitt rivetillatelse for.

### **Omkringliggende områder/strøkets karakter**

Området som planområdet ligger i er landlig, med gårder og boligbebyggelse og med nærhet til Bunnefjorden og småbåthavn etc.

Det har vært et sterkt innslag av fritidsbebyggelse i området. Et område med fritidsbebyggelse beliggende øst for omsøkt eiendom, er nå vedtatt omregulert til fremtidig boligområde i ny kommuneplan.

Langs veien er det avsatt arealer til næringsbebyggelse. Nordøst for eiendommen i området avsatt til LNF-område i kommuneplanen, ligger et tjern hvorfra det går en bekk, delvis rørlagt, ut i fjorden. Denne er siste rest av en igjenfylt liten fjordarm.



Planområdet sett fra nordøst



Planområdet sett fra sydvest

### Trafikk

Nessetveien - som omsøkt eiendom ligger ved, er etter at E6-tunellen ble etablert, blitt nedgradert til fylkesvei kalt Fv 156. Statens vegvesen (SV) fremholder i sin merknad til oppstart planarbeid, at veien "har den samme viktige transportfunksjon som tidligere. ÅDT ved Nesset er 9000 kjt/døgn. Vegen er en viktig vegforbindelse mellom E6/E18 og Nesodden, og er i tillegg beredskapsvei ved hendelser ved Nordbytunellen". Nessetkrysset har ikke en optimal utforming pr. i dag, noe som også fremheves av SV.

### Eiendomsforhold

GBnr. 113/21: Hovedeiendommen som ønskes regulert eies av Hans Martin Karlsens Eiendom AS (HMK Eiendom AS).

I planområdet inngår i tillegg til denne eiendommen, noen mindre arealer som er deler av følgende eiendommer:

GBnr. 113/5: Restarealer langs GS-vei til boligfeltet Nesset terrasse vest i planområdet. Disse eies av AF-gruppen Norge as,

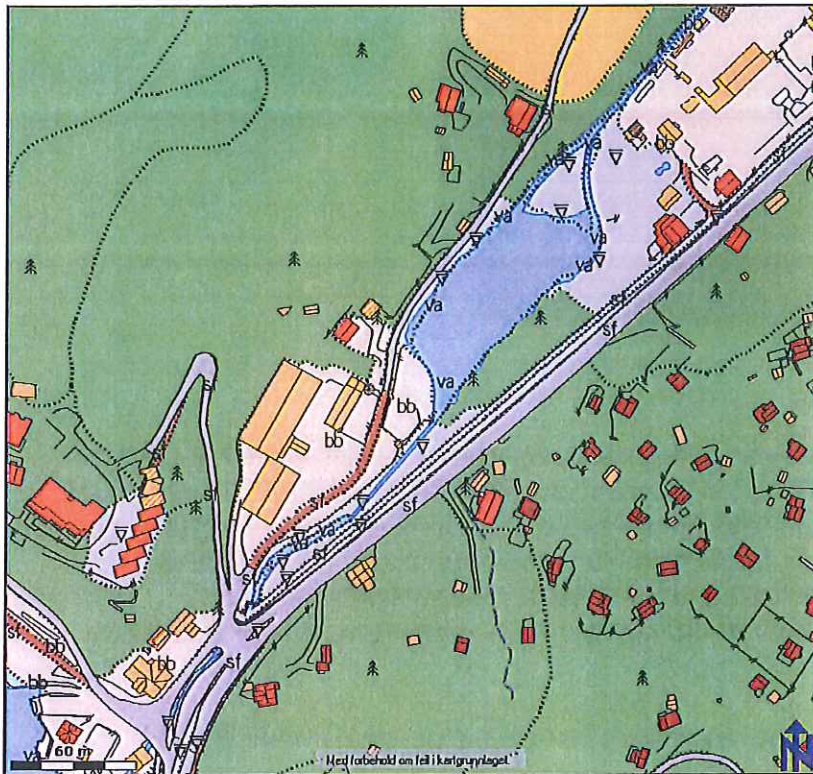
GBnr. 113/59: Deler av areal avsatt til veiformål (busslomme). Denne endres da busslommen er vedtatt flyttet.

GBnr. 119/12: Del av veiareal, eid av Statens vegvesen

GBnr. 113/31: Et noe større areal enn det som alt er regulert til veiformål i Regulering R-5 (Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Nesset) er nå medtatt i planområdet som en konsekvens av prosjektering av veikryss i samarbeid med Statens vegvesen. Denne eiendommen eies av Elin Svennebye og Bjarne Hostrup Ellebye.

### Landskap, vegetasjon

Området er preget av skog og kulturlandskap. Eiendommen GBnr 113/21 har lange tradisjoner som næringseiendom, og store deler av den er asfaltert.

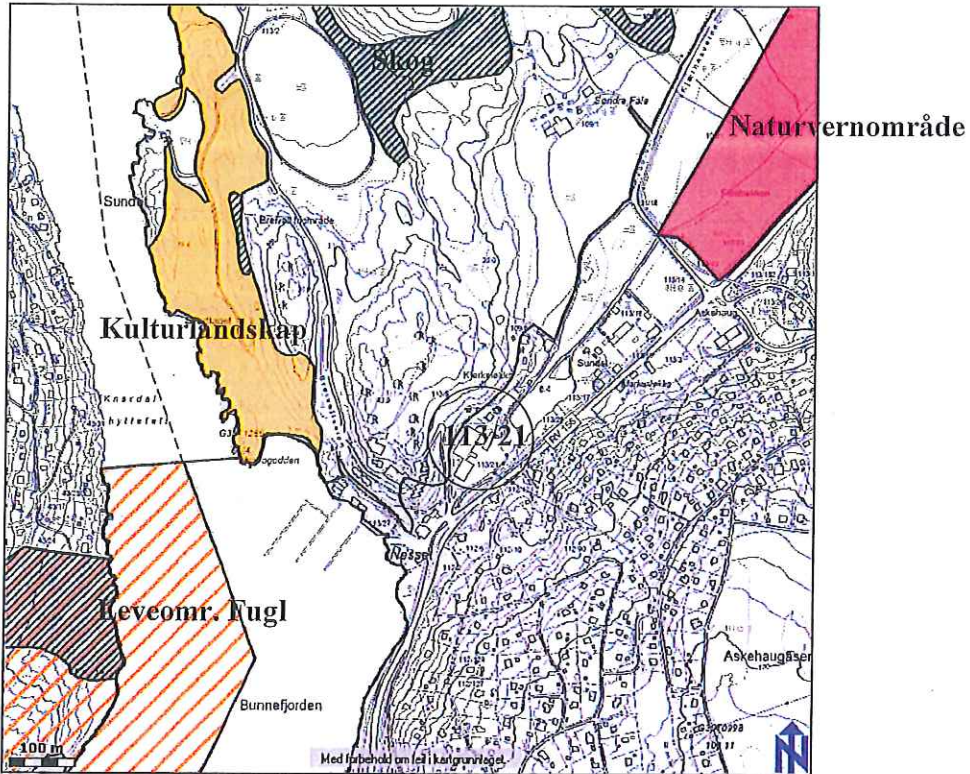


Utsnitt av Ås kommunes kart over Markslag i området

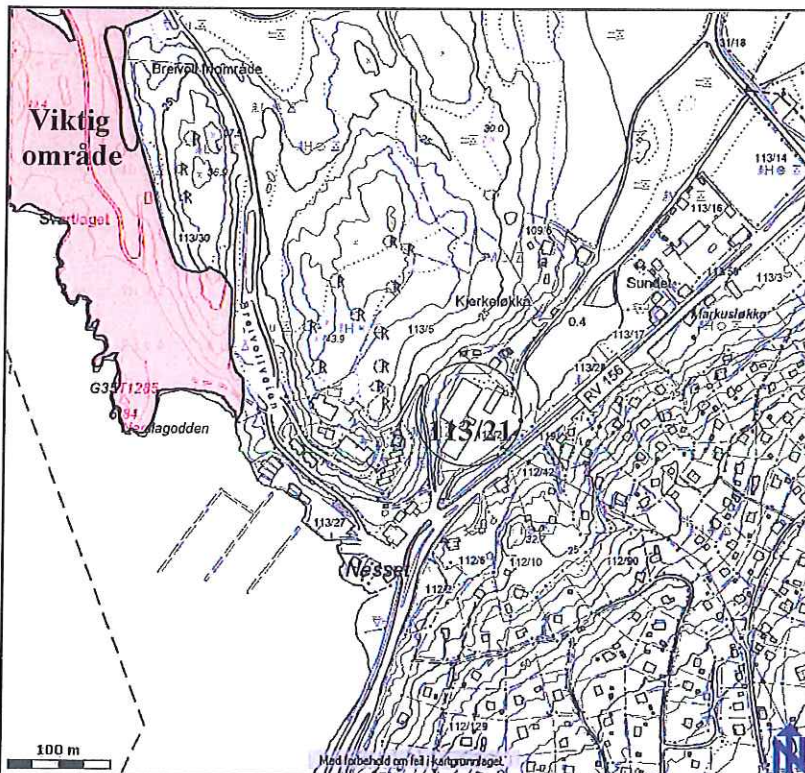


## Områder med biologisk mangfold

Det er ingen opplysninger om biologisk mangfold i planområdet.



Utsnitt av Ås kommunes kart over biologisk mangfold/naturtyper



Utsnitt av Ås kommunes kart over biologisk mangfold, viktighet.

## Bebyggelse, estetikk



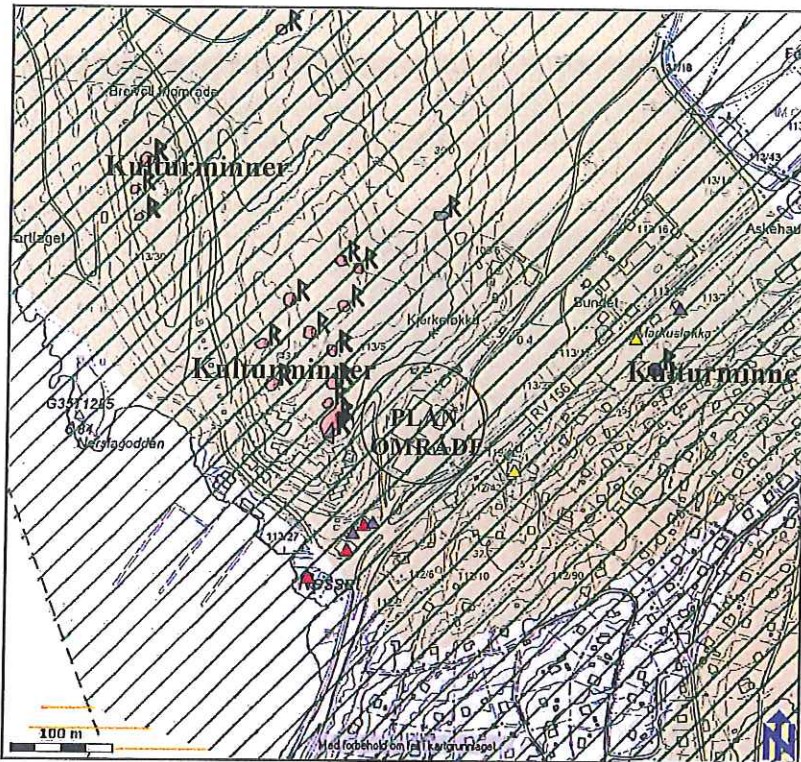
Bebyggelsen i Nessetveien 69 sett fra veien.

De to større næringsbyggene som i dag ligger på tomten ses til venstre med flate tak, mens verkstedslokalet som planlegges revet for å gi plass til nytt forretningsbygg ligger til høyre med saltak.

Gang og sykkelvei i forgrunnen. Bekken fra tjernet kommer opp i dagen til venstre i bildet, mens den til høyre er overdekket / ført i rør.

## Kulturminner

Det er i flg. Akershus fylkeskommune ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Dersom planen medfører behov for å ta i bruk areal utenfor plangrensen kan slike tiltak muligens komme i berøring med automatisk fredete kulturminner som det finnes forekomster av i nærområdet.



Utsnitt av Ås kommunes kart over kulturminner og kulturmiljø.

### **Infrastruktur** (vei, vann, avløp, kommunikasjoner, offentlig og privat helse- og sosial)

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet med direkte adkomst fylkesveien Fv156.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er busstopp rett sydvest for eiendommen, som betjenes av Lokalrute 541 med avgang hver halvtime.

### **Andre aktuelle tema**

Bekken fra tjernet rett nordøst for eiendommen, er delvis lagt i rør. Det er innkommet merknad fra en av naboene ved søknad om ramme som redegjør for visse vannstandsproblemer v/ springflo/vårløsning i dette området.

## 4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

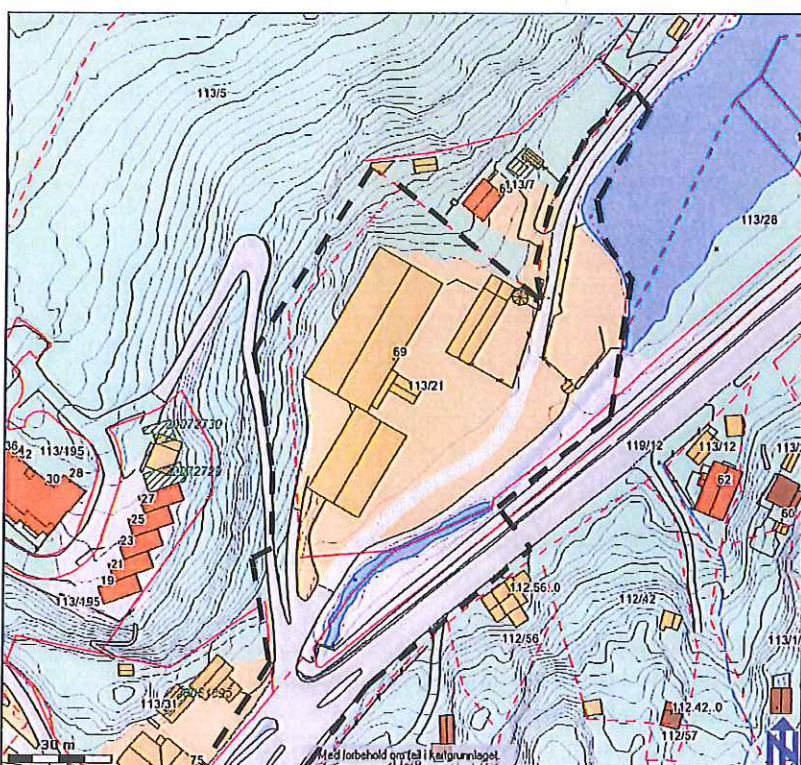
### **Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep**

Eier av hovedtomten (GBnr 113/21) i planområdet ønsker å utvikle sin næringseiendom ved å tilrettelegge for en utvidelse av bygningsmassen med et større forretningslokale. Det nye bygningsvolumet er foreslått plassert nordøst på tomten på tvers av øvrig bebyggelse. Det er planlagt i en etasje med flatt tak. Tiltaket ble rammesøkt, noe som utløste krav om regulering.

Eksisterende bygninger planlagges oppgradert slik at hele komplekset fremstår enhetlig. Dagens adkomst oppgraderes iht. planer utarbeidet i samarbeid med Statens vegvesen, og kjørearealet internt på eiendommen (se vedlagte utomhusplan) som langt på vei vil fungere som i dag, søkes tydelig avgrenset mot tjernet, slik at et vegetasjonsbelte langs bredden beholdes.

### Planavgrensning

Plangrensen er i hovedsak lagt i overensstemmelse med formålsgrænse næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan, med unntak av et mindre område i nordøst som ligger i LNF-området, og et areal i syd som er avsatt til veiformål. Den er noe endret siden varsling grunnet tema knyttet til avkjørselen v/ Nesset.



### Planavgrensning.

Veiareal syd i planområdet, er medtatt idet dette tilsynelatende er avsatt til busslomme, som senere er realisert lenger mot vest. Statens vegvesen bekrefter at busslommen vil bli beholdt der den er plassert i dag.

Arealet som ligger i foreslått LNF-område benyttes i dag til en inngjerdet parkeringsplass for biler, og er gitt et gruset hardt dekke. Se ill. under. Bredden mot vannet er imidlertid intakt. I illustrasjonsforslaget til reguleringsforslaget, er dette arealet foreslått bevart av hensyn til kantvegetasjonen langs vassdraget. Det tillates dog benyttet til snuplass for 1-3 kjøretøy som kommer med varer pr. dag. Tiltaket vil derfor medføre en opprydding på dette arealet, som vil fremstå "grønnere" enn i dag.



Flyfoto som viser dagens bruk av LNF-området i planområdet.

### Reguleringsformål

Del av eiendommen GBnr 113/21 er sammen med en del mindre restarealer avsatt til formål Næringsbebyggelse (nåværende) i gjeldende kommuneplan.

Eiendommen har fra langt tilbake vært benyttet til ulik handelsvirksomhet (nærings-, butikkvirksomhet, lett industri), grunnet sin sentrale beliggenhet ved ferdselsårer til lands og til vanns. Siden 1995 har butikken Hjem & Hobby as hatt sitt tilhold her. På 80-tallet huset eiendommen Gla'mat dagligvarebutikk.

Planforslaget ønsker å tilrettelegge for tilsvarende drift, også mulighet for handel med dagligvarer. Foreslått formål er derfor kombinert: Forretning/Kontor/Industri. Øvrige formål i planområdet er Kjørevei, G/S-vei, annen veigrunn-grøntareal og LNFR-naturformål.

### Arealoversikt

Arealregnskap forslag til regulering:

Forretning inkludert kontor og verksted	7,41 daa	
Kjørevei		2,39 daa
G/S vei		0,45 daa
Annen veigrunn-grøntareal		0,67 daa
Kollektivholdeplass (eksisterende)		0,12 daa
Vern vassdrag m stranssone		0,34 daa
+ LNF område, naturformål		1,05 daa
<hr/>		
= Sum planområde		12,43 daa

### Utnyttelse

Arealet avsatt til Næringsbebyggelse i Kommuneplanen er på ca 8 daa. Dette består hovedsakelig av areal fra eiendommen GBnr. 113/21 (7894 m<sup>2</sup> – ca 1000 m<sup>2</sup> (113/2's bidrag til LNFR) = 6894 m<sup>2</sup>). I tillegg inngår mindre restarealer uegnet til annen bruk, fra tilstøtende eiendommer, som GBnr. 113/5 og div. veiareal f. eks til busslommen som ikke blir realisert (jfr. beskjed fra Statens Vegvesen).

I tidligere kommuneplans bestemmelser (Kap. II § 8, B), var utnyttelsen satt til 35 % BYA for uregulerte næringsseidommer. Det sies ingen ting om utnyttelsen i gjeldende KP.

BYA-arealer for illustrasjonsprosjekt/rammesøkt prosjekt (oversendt kommunen 17.11.2010):

	Bygg A:	936,0 m <sup>2</sup>
+	Bygg B:	490,0 m <sup>2</sup>
+	pumpehus:	12,5 m <sup>2</sup>
+	nybygg:	1205,5 m <sup>2</sup>
=	SUM	2644,0 m <sup>2</sup>

I tillegg kommer 35 P-plasser á 18 m<sup>2</sup> = 630 m<sup>2</sup>

BYA for tiltaket blir dermed 2644 m<sup>2</sup> + 630 m<sup>2</sup> = 3274m<sup>2</sup> ~ 3300 m<sup>2</sup>

Dette gir en utnyttelse for F/K/I på:  $\frac{3300 \text{ m}^2 \times 100\%}{7410 \text{ m}^2} = 44,53 \% \text{ BYA} \sim 45 \%$

Eks. P-plasser ville gitt ugrad på 35% BYA.

For å tilrettelegge for prosjektet som ønskes realisert på tomten settes ugraden til: 3300 m<sup>2</sup> BYA. Inkludert Parkering .

### **Estetisk redegjørelse**

Tilbygget får en moderne utforming med isolert metallkledning. Kledningen vil bestå av felt med flate paneler og felt med profilerte paneler som gir en liggende stripevirkning. Panelene skal være lys grå, mens vinduene får en mørkere grå farge. De eksisterende byggene skal kles med samme paneler, slik at hele bebyggelsen får en et helhetlig preg og blir betydelig oppgradert. Foran hovedinngangen som består av høye glassfelt, skal det være en høy baldakin som adresserer for inngangen for publikum. Det er søkt å bringe dimensjonene i bygget ned ved en bevisst variasjon av feltene i fasadekledningen.

### **Kjøreatkomst**

Forslag til veikryss er utarbeidet i dialog med Statens Vegvesen.

### **Trafikale forhold**

I forbindelse med prosjektering av forslag til veikryss nevnt over, er det utarbeidet en rapport vedr. trafikale konsekvenser av foreslått tiltak (se vedlegg). Denne har ligget til grunn ved utarbeidelsen av foreslått løsning til veikryss/avkjørsel.

Kort oppsummert anslås det i denne at dagens turproduksjon inn og ut av området er på ca 630 kjøretøy. Det anslås at eksisterende virksomheter / boliger genererer ca 60 kjt/t i ettermiddagsrushet.

Videre anslag antyder at dagligvarebutikken kan komme til å generere en timestrafikk i rushtiden (kl 16-17) på mellom 270 (gj. Sn.) til 380 kjt/t (max). Totalt vil således timestrafikken ligge i størrelsesorden 330 – 440 kjt/t i rushtiden mellom kl. 16 og 17. Gitt disse forhold, og medtatt forventet trafikkvekst, konkluderer rapporten med at krysset /avkjørselen slik det er foreslått får en kapasitetsreserve, og at trafikkavviklingen må forventes å bli akseptabel.

### **Parkering**

Krav etter retningslinje for biloppstillingsplasser. Det ble i forhåndskonferansen før rammesøknad enighet om et minimumskrav på 35 stk. Se referatet fra forhåndskonferansen datert 01.10.2010 (vedl. til rammesøknad: I-1 s 3/4). Her ble det også fremholdt at det var mulig å få til flere, men at det var viktig ikke å komme i konflikt med LNF-området langs vannkanten og over bekken. 35 P-plasser á 18 m<sup>2</sup> er derfor medtatt i ugrad m<sup>2</sup> BYA.

### **Utearealer**

Ikke aktuelt siden dette er næringseiendom.

### **Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming vil bli lagt til grunn ved prosjekteringen.

### **Grønnstruktur**

Eiendommen er regulert til næring, og arealene er allerede i stor grad asfaltert. Det vil bli etablert et vegetasjonsbelte mot vannet nord for eiendommen, og eksisterende vegetasjon vil bli forsøkt beholdt for å skjerme eiendommen mot Fv 156.

### **Sol / skyggeforhold**

Ikke av vesentlig betydning ettersom dette er en næringseiendom. Det er imidlertid forholdsvis fritt mot syd.

### **Støyskjerming**

Virksomheten som planlegges videreført i eiendommen er ikke av støyømfintlig art.

### **Gang- sykkelveier**

Det er etablert GS-vei langs eiendommens sydøst grense. Opprydding i krysset vil føre til en mer avklart forbindelse mellom denne GS-veien og GS-veien som fortsetter sydover fra kiosken syd for Nesset krysset.

### **Bevaringsverdier**

Ingen av bygningene i planområdet har bevaringsverdi.

### **Arkeologiske registreringer**

Det er ikke registrert arkeologiske verdier innenfor planområdet.

### **Miljøplan, energi og klima**

Planforslaget bidrar til kommunens målsetninger i forhold til disse spørsmålene ved å tilby dagligvarer i nærheten av bolig-/ hytte-/ utfarts områder som ligger i tilknytning til kollektivknutepunkt (buss).

Oppgradering av Nessetkrysset vil også føre til forbedrete forhold for gående og syklende.

### **Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring**

Veikryssutbedringen skal gjennomføres i samarbeid med Statens vegvesen og kommunen før ferdigattest kan gis tiltaket som planen tilrettelegger for.

### **Prosjektøkonomi**

Det planlegges gjennomført forhandlinger m Statens vegvesen og kommunen om en fordeling av den økonomiske belastningen utbedringen av krysset medfører. For øvrig er det forslagsstillers plan å realisere prosjektet iht. reguleringsforslaget for egen regning så snart som mulig.

### **Forslagsstillers begrunnelse for lokaliseringsvalg**

Neset har lange tradisjoner som handelssted (helt tilbake til 1600-tallet i flg. lokalhistorie referert på: [http://trebaten.no/Neset\\_ladested\\_baatutstyr\\_2066.html](http://trebaten.no/Neset_ladested_baatutstyr_2066.html) ). Med sin historie, plassering ved fjorden, og nærhet til tidligere E-6, nå Fv 156 er allerede Neset et sted som det er naturlig å bygge videre på også i vår tid. Neset har halvtimes bussforbindelse både syd- og nordøstover mot Vinterbro. Dette er en brukbar kollektivforbindelse i en kommune som i kommuneplanen kun har avsatt areal til kollektivtransportknutepunkt i Vinterbro for kommunens nordlige del, og i Ås langs jernbanen for den søndre delen av kommunen. Det er vel 2 km til Vinterbro fra Neset.

Det er behov for handelsvirksomhet inklusiv dagligvarehandel andre steder i kommunen enn disse to stedene også.

På Neset har det vært drevet sammenhengende nærings- og handelsaktiviteter helt til nå. Eiendommen som søkes regulert, har i de siste tiår vært benyttet til : Jernvare- og byggvarehandel (de siste 18 årene) og Gla'pris dagligvareforretning (på 80-tallet). "Trebåten" båtutstørsforretning holder til i den gamle skysstasjonen som er nabo til omsøkt eiendom, og ved sjøen holder Marina AS til i moderne lokaler.

Både den sentrale beliggenheten langs ferdselsårene, og nærheten til bolig og hytteområder, tilsier at det er behov for en nærbutikk i området.

Det er en pågående transformasjon av fritidsboliger til helårsboliger i området. I ny kommuneplan er det både lagt inn et nytt boligområde (B2), og omregulert deler av område for fritidsbebyggelse til kombinert bebyggelse (B1) rett sydøst for omsøkt tiltak.

Å tilrettelegge for at alle disse beboerne skal kunne handle dagligvarer i nærmiljøet, vil etter forslagsstillers vurdering kunne bidra til reduksjon av unødig kjøring. Reguleringsforslaget legger til rette for en nærbutikk, ikke et kjøpesenter. Etableringen er planlagt på et område som fra meget langt tilbake har vært benyttet til tilsvarende virksomheter.

## **5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE**

Planen er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredninger, jf. pbl. kap. 4.

### **Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

Rosanalyse er utarbeidet. Se eget vedlegg til saken.

### **Barn og unge**

Trafikksikringstiltak i forbindelse med at Nesetkrysset utbedres vil bidra til bedre forhold også for barn og unge.



**Grønnstruktur/friluftsliv**

Ikke relevant

**Naturmangfold**

Opprydding i del av LNF-området (Kommuneplanen) beliggende i planområdet og etablering av et vegetasjonsbelte langs vannkanten nord i planområdet, vil bidra til å sikre levevilkår for dyr og planter.

**Estetikk**

Det er tiltakshavers plan at nybygget og eksisterende bygningsmasse ved gjennomføring av planen skal ombygges med en helhetlig løsning lagt til grunn, i den hensikt å få til et tiltalende handelssenter. Det vil bli utarbeidet en plan for skilting av området.

**Landskap**

Planområdet ligger på en flate som vi har fått informasjon om skal være oppfylt grunn. I tidligere tider gikk fjorden inn til vannet nord for planområdet.

**Eksponering/fjernvirkning**

Planområdet har ikke en eksponert beliggenhet sett fra avstand.

**Sikring av jordressurser (jordvern)**

Planområdet er også i dag i bruk som næringsareal.

**Kulturminner og kulturmiljø**

Se kapittel 3.

**Skole-, barnehage og institusjonsbehov**

Ingen innvirkning

**Transportbehov**

Det er busstopp med avgang hver halve time i både nord og sørgående retning på Nesset.

**Vann og avløp**

Den resterende stumpen av bekkefaret planlegges beholdt åpen.

I den forbindelse med realisering av tiltak i planområdet må evt. nødvendig prosjektering i fhd til eksisterende avløpsledning som ligger v/ eksisterende kulvert i dag, gjennomføres i samarbeid med kommune og berørte naboer. Se for øvrig ROS analyse.

**Energiforbruk**

Ingen innvirkning

**Forurensning**

Aktiviteten som planlegges forventes ikke å forårsake forurensning til omgivelsene. Tiltaket vil snarere tvert i mot bidra til en opprydding av eksisterende biloppstillingsplass på LNF området nord i planområdet.

**Sol / skyggeforhold**

Ny bebyggelse forventes ikke å kaste skygge av betydning for nabobebyggelse.

## **Støy**

Planlagt virksomhet er ikke forventet å være støyende. Evt. økt trafikk vil finne sted på nybyggs sydside. Nybygg vil således skjerme nærmeste bolig-nabo fra dette.

## **Grunnervervsbehov**

Det er kun mindre restarealer som er medtatt i formål Forretning/Kontor/industri som evt. må innløses

Temaet avstand grense til nabo i nord, har vært diskutert mellom naboene i forbindelse med rammesøknaden.

Det er tinglyst en avtale dem imellom, hvor nabo godkjenner byggets plassering nærmere grensen enn 4 m under visse vilkår. Se vedlegg (Q-3 til rammesøknaden).

Avstand mellom nabos bolig og nybygg blir vel 11 m.

Eksisterende verkstedsbygg ligger i dag tilsvarende nærme naboeiendoms grense.

Det fremgår av illustrasjonsplanen at hvis man i stedet for en naboavtale hadde valgt et makeskifte, lett kunne sørget for at avstand grense var 4 meter.

Man har på dette grunnlaget ikke ansett det nødvendig å erverve grunn.

## **Nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen**

Iht. ROS- analyse.

## **6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER**

Naboer og berørte parter er varslet i avis og pr brev. Etter utvidelse av planområdet er eier av eiendommen GBnr 113/31 varslet.

### **1. Merknader ved kunngjøring oppstart regulering**

Det er innkommet merknader fra følgende berørte parter:

Statens vegvesen

Fylkesmannen

Akershus Fylkeskommune, sentraladministrasjonen

Follo Ren IKS

AF Gruppen Norge AS

Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Ellebye

Ketil Barfelt

#### *Referat av merknad: Statens Vegvesen (SV)*

Det vises til uttalelse gitt til søknad om ramme på eiendommen. Vedlegger denne som er datert 17.12.2011, ber om at føringer og utredningsbehov nevnt i denne følges opp i reguleringsarbeidet.

I denne uttalelsen v/ ramme/nabovarsling vises det til at eiendommen er uregulert, men avsatt til eksisterende næringsområde i KP for Ås. Eiendommen ligger innenfor RPR for Oslofjorden.

SV ønsket v /nabovarsling en nærmere redegjørelse for tiltaket som ønskes realisert i fhd. til KP og trafikale konsekvenser i rammesøknaden. Er skeptisk til dagligvarehandel på Nesset, ønsket området regulert pga planenes omfang. Mener etterspurt redegjørelse var mangelfull v/ søknad om ramme, og mener etablering av dagligvarehandel er i strid med KP §8 – ”..at publikums- og arbeidsintensive bedrifter skal plasseres nær kollektivknutepunkt”. Etterspør derfor begrunnelse for lokaliseringen.

Etterspør vurdering av de trafikale konsekvensene v/ etablering. Antar trafikken vil øke vesentlig i fhd. til i dag. Viser til PROSAM rapport 121 og anslår en trafikk generering fra planlagt prosjekt på over 2000 kjt/døgn + fotgjenger kryssing på Nessetveien. Redegjør for trafikkmengde på Fv 156 som er 9000 kjt. /døgn, og veiens viktighet også som beredskapsvei ved stengning av Nordbytunellen/E18.

Påpeker div utilfredsstillende forhold ved dagens kryss, og konkluderer med at de ikke kan akseptere økt trafikk i krysset før dette utbedres. Av tiltak som nevnes er bl. a. at ”stigningsforhold må utbedres, adkomst GBnr 113/21 må trekkes lenger vekk fra kryssområdet, og det må etableres trafikkøye i sideveien mv”.

Vedr. dispensasjonssøknaden fra krav til avstand senterlinje vei opplyser SV at byggegrense i vegloven også omfatter kjørevei, fast parkering, opplag etc., og at omsøkt anlegg således ligger ennå nærmere senterlinjen enn 25 m som det er søkt dispensasjon for. Oversendt kartmateriale fra søknaden er for dårlig mht til adkomstløsning til at SV kan ta stilling til denne. Etterlyser typisk snitt mot fylkesveien etc. Grunnet viktigheten av Nessetveien er det viktig og sikre grunn for fremtidige utbedringer. Konklusjonen er at det ikke kan påregnes at dispensasjonssøknaden vil bli innvilget.

Grunnet fare for flom ved eiendommen anbefaler SV at det utarbeides en ROS-analyse. Det forutsettes at det kan dokumenteres at tiltaket ikke medfører fare for skade eller negative konsekvenser for fylkesveien.

For at SV skal kunne ta stilling til forhold som berører fylkesveien savner de i tillegg følgende:

- Redegjørelse for tiltaket i fhd. til kommuneplanen, arealdelen og en begrunnelse for lokaliseringen.
- ROS-analyse
- Trafikkanalyse med forventet trafikkøkning som resultat av tiltaket. Dette for at SV skal kunne ta stilling til nødvendige utbedringstiltak for Nesset-krysset.
- Detaljert plan (c-tegn, lengdeprofil etc) for krysset.

Nødvendige utbedringer må dessuten gjennomføres før IG-tillatelse kan gis.

#### *1. Forslagsstillers kommentar til merknad fra Statens Vegvesen:*

RPR for Oslofjorden:

I § 4.2 sies det at ”Oppføring av nye boliger, næringsbebyggelse og tilhørende bygninger og anlegg bør foregå i tilknytning til eksisterende tettsteder”  
Omsøkt eiendom har fungert som næringsseiendom i lang tid tilbake. Se avsnitt under.

Videre sies det i de RPR at det skal ”legges vekt på å sikre friområder og naturelementer som sammenhengende grønstruktur i nærmiljøet...”.

På strekningen mellom vannet nordøst for eiendommen og fjorden (ca 240m) er det en rest av en liten fjordarm/vik som pga aktiviteter i området over lang tid er blitt fylt igjen, og som nå bare er åpen i form av en bekk på ca 60 meter beliggende mellom næringsseiendom og GS-vei. Etter at man i dialog med Statens vegvesen har søkt å komme frem til en bedre trafikal løsning i Nessetkrysset, har resultatet blitt at krysset er flyttet mot nord. Til tross for at bekkeresten pga dette blir ytterligere forkortet, har man besluttet å foreslå den beholdt. Langs GS-veien vil det være mulig å opprettholde et grønt belte.

Begrunnelse for valg av lokalisering av bl.a. dagligvarehandel:

Neset har lange tradisjoner som handelssted (helt tilbake til 1600-tallet i flg. lokalhistorie referert på: [http://trebaten.no/Neset\\_ladested\\_baatutstyr\\_2066.html](http://trebaten.no/Neset_ladested_baatutstyr_2066.html)). Med sin historie, plassering ved fjorden, og nærhet til tidligere E-6, nå Fv 156 er allerede Neset et sted som det er naturlig å bygge videre på også i vår tid. Neset har halvtimes bussforbindelse både syd- og nordøstover mot Vinterbro. Dette er en brukbar kollektivforbindelse i en kommune som i kommuneplanen kun har avsatt areal til kollektivtransportknutepunkt i Vinterbro for kommunens nordlige del, og i Ås langs jernbanen for den søndre delen av kommunen. Det er vel 2 km til Vinterbro fra Neset.

Det er imidlertid behov for handelsvirksomhet inklusiv dagligvarehandel andre steder i kommunen enn disse to stedene også. På Neset har det vært drevet sammenhengende nærings- og handelsaktiviteter helt til nå. Eiendommen som søkes regulert, har i de siste tiår vært benyttet til f. eks. Jernvare- og byggvarehandel (de siste 18 årene) og Glåpris dagligvareforretning (på 80-tallet). "Trebåten" båtutstysforretning holder til i den gamle skysstasjonen som er nabo til omsøkt eiendom, og ved sjøen holder Marina AS til i moderne lokaler. Både den sentrale beliggenheten langs ferdselsårene (Fv 156 og sjøen), og nærheten til bolig og hytteområder, tilsier at det er behov for en nærbutikk i området. Det er en pågående transformasjon av fritidsboliger til helårsboliger i området. I ny kommuneplan er det både lagt inn et nytt boligområde (B2), og omregulert deler av område for fritidsbebyggelse til kombinert bebyggelse (B1) rett sydøst for omsøkt tiltak.

#### Reguleringsforslaget og forholdet til Nesetkrysset:

Forslagsstiller har forståelse for Statens vegvesens argumentasjon rundt løsning av krysset ved Neset. Utformingen her må ha vært et problem i en årrekke, og det er underlig at det ikke har vært utbedret for lenge siden. Så vidt vi kan forstå må det ha vært ennå mer alvorlig den tid E-6 faktisk gikk her hele tiden. Av naboer er vi informert at det har foreligget forslag til løsning fra velforeningen i Neset terrasse, hvor krysset var plassert v/kiosken.

Forslagsstiller har nå med Norconsult som konsulent og i samarbeid med Statens vegvesen (SV), utarbeidet skisse for krysset. Løsningen tilbyr en sterkt forbedring for av-, påkjørselen på Neset. I løsningen er avkjørsel til eiendommen GBnr. 113/21 på anvisning fra SV, trukket så langt bort fra krysset som mulig. Trafikkøyr er implementert i sideveien, og stigningen fra eiendommen inn på veien i krysset planlegges utbedret ved gjennomføring av prosjektet. Hele krysset er flyttet noe nordover.

#### Avstand til midte vei Fv 156:

Veglovens § 29 setter krav om 50 meters avstand til senterlinje i fylkesveg fra bygning etc. I rammesøknad som ble innsendt kommunen før oppstart av reguleringsarbeid, ble det søkt om dispensasjon fra dette kravet. Forslagsstiller har i arbeidet med reguleringsforslaget vurdert plasseringen av byggegrensen på nytt også i lys av innspillene fra Statens vegvesen.

I gjeldende kommuneplan vedtatt i april 2011, sies det i bestemmelsenes § 6 "...For fylkesveier som i henhold til rammeplan for avkjørsler har holdningsklasse "streng" eller "meget streng" og der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 20 m målt fra vegmidte..."

Eksisterende bebyggelse på eiendommen som nå reguleres, ligger ca 30 m fra veimidte. En liten bygning som inneholder pumpestasjon ligger allerede ca 25 m fra midte vei. Mellom fylkesveien og eiendommen ligger det en gang-sykkelvei. Dette er til sammen forhold som gjør at vi finner det forsvarlig å legge byggegrensen 20 m fra senterlinjen i fylkesveien. Vi kan heller ikke se at det representerer noe risiko at parkeringsplasser og intern vei på eiendommen ligger ennå nærmere idet det vil bli videreført et grønt belte mellom G/S veien og internveien som i dag.

#### ROS analyse:

Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, hvor forholdene relatert til flomfare er vurdert å kunne gi konsekvenser for planområdet. Det forutsettes derfor at det i prosjekteringen av forholdene rundt rørleggingen av bekken tas høyde for dette.

#### *Referat av merknad: Fylkesmannen i Oslo og Akershus (FMOA)*

Minner om formålene omsøkt eiendom er avsatt til i kommuneplanen. Erverv og LNF. Planen er vurdert ut fra nasjonale og regionale interesser innenfor FMAO's ansvarsområde. Har ingen konkrete merknader i fhd til innsendt materiale. Viser til overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes i planarbeidet. Disse er listet opp i "Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene" datert 13. mai 2011. og "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" datert 24.06.2011.

#### *Forslagsstillers kommentar til fylkesmannen i Oslo og Akershus' merknader:*

Vedr. formål erverv og LNF:

Vedr. begrepet Erverv: I gjeldende kommuneplan er det formål Næringsbebyggelse som er brukt. Underformål til dette kan være dagligvarehandel jfr. Kap. 2 punkt 4 i Arealdelens bestemmelser.

Forøvrig vises til argumentasjonen i kapittel 4; Forslagsstillers begrunnelse for valg av lokalisering. Som så mange steder foregår det også på omsøkt sted allerede virksomhet som muligens vil kunne sies og falle utenfor den "nye" definisjonen av formålet erverv. Ønsket "kart" fra myndighetshold, stemmer ikke med "terrenget" og forholdene slik de er og har vært, og slik behovet synes å være på et sted som Nesset. Hvorvidt man ønsker å tillate dagligvarehandel på Nesset må derfor prøves gjennom foreliggende private reguleringsforslag. Signalene fra kommunens administrasjon har vært positive slik forslagsstiller har tolket det.

LNF: Området på eiendommen som er avsatt til LNF område i kommuneplanen er pr i dag ubebygd, men benyttes som biloppstillingsplass. Se illustrasjon s12. Langs tjernets bredd er det i planforslaget avsatt en bevaringsgrense for å sikre eksisterende kantvegetasjon.

I fylkesmannens forventningsbrev til kommunene sies at 80 % av klimagassutslippene i Akershus kommer fra transportsektoren. Å kunne handle dagligvarer i nærmiljøet vil etter forslagsstillers vurdering kunne bidra til reduksjon av unødig kjøring. Reguleringsforslaget legger til rette for en nærbutikk ikke et kjøpesenter. Etableringen er planlagt på et område som fra meget langt tilbake har vært benyttet til tilsvarende virksomheter.

Det er utarbeidet ROS-analyse (se vedlegg), for å få belyst planforslaget i forhold til f. eks. bekkefare/fjordarmen, grunnforhold, flomfare etc.

Det er allerede etablert GS-vei til Nesset langs Fv 156. Det vil derfor bli tilrettelagt for sykkelparkering for å fremme at nærhandel kan foretas pr fot/sykkel.

Det er også en fordel at det etableres noen arbeidsplasser lokalt, slik at det finnes mulighet for å kunne jobbe i nærmiljøet, og derigjennom bidra til en viss reduksjon av transportbehovet.

*Referat av merknad: Akershus Fylkeskommune (A-fk)*

A-fk viser til gjeldende formål i kommuneplan og hva fylkeskommunens rolle/ansvar er i fhd til vurderinger vedr. planarbeidet. Sistnevnte tar utgangspunkt i fylkesplan, fylkesdelplaner, RPR for utvalgte innsatsområder og oppgaver etter frilufsloven og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Automatisk fredete kulturminner:

Ingen registrerte fornminner innenfor foreløpig planområde. Stort antall boplasser fra steinalderen i nærområdet. Dette kan ha betydning ved evt. utvidelse av planområdet el. evt. bruk av areal utenfor dette. A-fk vil komme tilbake med endelig uttalelse når planforslaget legges ut til Off. ettersyn.

Nyere tids kulturminner:

Ingen merknader.

Andre regionale interesser:

Barn og unge: Minner om "RPR – barn og unges interesser i planleggingen", pkt 5. Dette omfatter krav om at areal som nedbygges som benyttes av barn og unge, skal besørges erstattet.

Videre vises til rundskriv T-2/08 om barn og planlegging. RPR krever et strengere vern av barn og unges interesser. Fylkesrådmannen anbefaler at egnete arealer for lek og opphold registreres tidlig i planfasen, og vernes mot unødig inngrep. For å oppnå vern må slike områder avmerkes på plankart og sikres i anleggsfasen i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming: Viser til at prinsipp om universell planlegging er nedfelt i formålsparagrafen i ny PBL § 1-1 og 12.7 nr. 4. Fylkesrådmannen ber om at hensynet nedfelles i planarbeidet både inne og ute.

Vassdrag: Viser til "Vassdragsforskriften" som har til hensikt å sikre god vannforvaltning. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten for å oppfylle forskriftskravene.

Fylkesrådmannens vurdering:

Forståelse for alternativ til Vinterbrosenteret mht dagligvarehandel. Savner vurdering av om Nettet er riktig plassering. En slik vurdering er ikke gjort i utkast til ny KP. Mener det er uheldig med plassering på Nettet før dette er gjort på KP nivå. På generelt grunnlag mener man detaljvarehandel bør legges til sentrumsområder. Frykter at en etablering kan bidra til spredt sentrumsutvikling i Ås. Ber kommunen gjøre en vurdering av om Nettet er riktig plassering.

*Forslagsstillers kommentar til merknad fra Akershus Fylkeskommune:*

Planlagt forslag har ikke konsekvenser for kulturminner ettersom det kun er planlagt aktivitet på egen eiendom.

Planlagt forslag har ikke konsekvenser for barn og unge ettersom det foretas på eiendom avsatt til næringsformål, som har hatt denne funksjonen i lang tid.

Prinsippene for universell utforming vil bli lagt til grunn ved prosjekteringen av tiltaket.

Den del av bekken som fortsatt ikke blir bebygget grunnet utbedring av krysset iht pålegg fra Statens vegvesen, beholdes åpen.

Etter forslagsstillers vurdering er det gode grunner til at Nettet kan ha en tettstedsfunksjon. Se vår kommentar om dette i Kap. 4 og i kommentarene til merknadene til Statens vegvesen og Fylkesmannen.

*Referat av merknad fra Follo Ren IKS:*

Opplyser at de har ansvar for kommunens renovasjon, men ikke henting av husholdningsavfall fra næringseiendommer. Har derfor ingen kommentarer, men overlater vurderingen til eierne/brukerne da dette varierer mye mellom ulike bransjer. Minner om at de likevel har ansvar for renovasjon fra eiendommen 113/7 (nr 65), og ber om at hensynet til adkomst for dette hensyntas i planarbeidet.

*Forslagsstillers kommentar til merknad fra Follo Ren IKS:*

En løsning for renovasjon fra egen eiendom vil bli innarbeidet i forbindelse med byggesaken.

Det foreligger avtale med nabo i nr 65 om rett til kjøring over eiendommen GBnr 113/21. Det forutsettes at renovasjon vil kunne foretas som i dag.

*Referat av merknad fra AF gruppen:*

Ønsker tilsendt skisser på evt. varslede skisser.

*Forslagsstillers kommentar til merknad AF gruppen:*

Det foreligger på det nåværende tidspunkt ikke andre skisser enn tiltaket som det er søkt rammetillatelse for. Som nabo er AF-gruppen allerede varslet om dette tiltaket.

*Referat av merknad fra Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Ellebye:*

Hjemmelshavere til eiendommen GBnr.: 113/31 er sterkt i mot reguleringsforslaget idet deler av deres tomt beslaglegges til formål vei. Også i mot at bekk legges i rør. Forteller at svanene bruker bekken mellom tjern og fjord. Mener også den er har funksjon for dyr og mennesker i området. Er redd forslaget vil berøre egen næringsvirksomhet negativt. Viser til forslag til regulering som skal være sendt kommunen av Nettet terrasse velforening hvor det ble foreslått innkjøring fra fylkesveien v/ kiosken på Nettet. Mener en slik løsning ville vært bedre idet det ikke ville skadet verken natur- eller næringsinteresser. Forslaget som ble forelått ville etter deres mening også hatt en regulerende virkning på trafikken på Breivollveien, hvor det ofte kjøres for fort.

Er som andre bekymret for trafiksikkerheten på stedet, og ønsker en løsning. Reguleringsforslaget slik det nå fremmes, skaper nye problemer etter deres mening. Mener en god løsning fordrer at alle impliserte tas med på råd.

Viser også til at de selv for flere år siden har forelagt Ås kommune tegninger over mulig utbygging av egen eiendom.

*Forslagsstillers kommentar til merknad (GBnr 113/31).*

Det er riktig at veiløsningen slik den nå fremmes etter prosjektering i samarbeid med Statens vegvesen, går noe lenger inn på nabos eiendom, enn i gjeldende regulering. Imidlertid er arealet i gjeldende regulering tilsynelatende avsatt til parkering, noe som anses forenelig

med foreliggende forslag til løsning av krysset. For å få til en løsning i henhold til Statens vegvesens krav, har det vært nødvendig å gå inn på både GBnr. 113/21 og 113/31.

Veikrysset må flyttes mot nord for å få plass til bevegelsene som kreves fra veimyndighetene i et slikt kryss. Den gjenværende delen av bekken blir pga. dette noe redusert. Den foreslås likevel beholdt.

En kryssløsning ved Nettet-kiosken, som impliserer et stort oppland og antall interessenter, fordrer en annen reguleringsprosess hvor kommunen eller Statens vegvesen tar ansvaret for planarbeidets kostnader og raske fremdrift.

*Referat av merknad fra Kjetil Barfelt:*

Ønsker en gjennomgang av planforslaget, etter å ha sett annonse i avis.

*Forslagsstillers kommentar til merknad fra Kjetil Barfelt:*

Det er i e-post opplyst for KB at reguleringsarbeidet foreløpig er i en tidlig fase, men at hensikten har vært å utvide eksisterende næringseiendom, og tilrettelegge for dagligvarehandel. Videre er det gjort oppmerksom på at han har mulighet til å varsle egne interesser i området, dersom han anser at disse kan ha betydning for reguleringsarbeidet. For øvrig vil det være mulig å følge arbeidet ved off. høring.