

Postmottak

Fra: Eva Merete Lunde
Sendt: 3. mai 2013 15:29
Til: Postmottak
Emne: VS: R-270-Nesset_Kommentarer til merknader v off høring
Vedlegg: Forslagsstillers kommentarer merknader v off hør_Nesset R-270.pdf

Fint om dere kan journalføre denne på sak 11/807!!

Eva M

Fra: Gry Eide [<mailto:ge@marlow.ramfelt.no>]
Sendt: 2. mai 2013 15:47
Til: Postmottak
Kopi: Eva Merete Lunde; Markus Karlsen; Helge Korneliussen
Emne: R-270-Nesset_Kommentarer til merknader v off høring

Til Eva Merete

Oversender herved forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader ved offentlig høring som avtalt.

Fint om vi kunne bli informert så fort sakspapirer er klare for neste stadium i prosessen.

Med vennlig hilsen

Gry Eide
Siv. Ark. MNAL

MARLOW • RAMFELT
A38 arkitektur og design as

Sarbuvollv.38, 1363 Høvik
Tlf +47 67 59 00 40
Dir +47 67 59 25 92
Mob +47 91 30 47 04
ge@marlow.ramfelt.no
www.marlow.ramfelt.no
Foretaksreg. 993 312 681 MVA

ÅS KOMMUNE	
Dato:	8/5-13
Saksbeh:	EML
Sak nr.:	11/807-29
Løpenr.:	10488/13
Ark.kode:	R-270
Refereres:	Kopi til:

MOTTATT

03 MAI 2013

Postmottak

Fra: Gry Eide <ge@marlow.ramfelt.no>
Sendt: 2. mai 2013 15:47
Til: Postmottak
Kopi: Eva Merete Lunde; Markus Karlsen; Helge Korneliussen
Emne: R-270-Neset_Kommentarer til merknader v off høring
Vedlegg: Forslagsstillers kommentarer merknader v off hør_Neset R-270.pdf

Til Eva Merete

Oversender herved forslagsstillers kommentarer til innkomne merknader ved offentlig høring som avtalt.

Fint om vi kunne bli informert så fort sakspapirer er klare for neste stadium i prosessen.

Med vennlig hilsen

Gry Eide

Siv. Ark. MNAL

MARLOW • RAMFELT

A38 arkitektur og design as

Sarbuvollv.38, 1363 Høvik

Tlf +47 67 59 00 40

Dir +47 67 59 25 92

Mob +47 91 30 47 04

ge@marlow.ramfelt.no

www.marlow.ramfelt.no

Foretaksreg. 993 312 681 MVA

R-270 _ Reguleringsplan for Nessetveien 69

Bemerkninger v/ off. høring - forslagsstillers kommentarer



Illustrasjon som viser planområdet i sitt nærområde med planforslag tegnet inn av kommunen.

Bemerkninger ved offentlig ettersyn

Liste over bemerkninger ved offentlig ettersyn

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Statens Vegvesen | 28.02.2013 |
| 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 27.02.2013 |
| 3. Akershus Fylkeskommune | 20.02.2013 |
| 4. Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Elleby | 15.01.2013 og 26.02.2013 |
| 5. Martin Johan Stammestrø | 17.01.2013 |

Sammendrag av bemerkninger ved offentlig ettersyn

Overlates til saksbehandler i Ås kommune etter avtale.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

Statens Vegvesen (SV):

Trafikkløsningen for krysset på Nesset er i dag kaotisk, uoversiktlig og farlig. Grunnet den tidvis store trafikken på fylkesveien, burde myndighetene for lengst utbedret dette for egen regning til beste for hele området og de veifarende.

I forbindelse med at forslagsstiller ønsket å realisere et forretningsprosjekt på næringsseiendommen nord for krysset fikk man ansvar for å utbedre krysset/avkjørselen der. I begynnelsen antok man at det var for å tilrettelegge for sikre, velfungerende forhold rundt varelevering og økt trafikk generert av/til utvidet virksomhet. Etter hvert følte det som om SV la hele ansvaret for en total trafikkløsning for Nesset over på forslagsstillers skuldre. Allerede i reguleringsprosessen ble det avholdt flere møter og utarbeidet svært detaljerte planer i dialog mellom SV og forslagsstillers konsulent Norconsult. Krysset ble krevd oppgradert til å skulle betjene store kjøretøy, også dem som skulle innover til båthavnen og

Bemerkninger - forslagsstillers kommentarer

nærområdet øst og nord for planområdet. Til tross for at krysset ble flyttet nordover inn i planområdet, medførte kravet om å tilfredsstillende svingradius for å ankomme Breivollveien at krysset også måtte benytte noe grunn på eiendommen Gnr/Bnr 113/31.

Vi viser til dialog møte i Ås kommune hvor representanter fra SV deltok. Forslagsstiller oppfattet at man der innså at prosjektet hadde antatt dimensjoner som det ikke var rimelig å belaste et enkelt utbyggingsprosjekt, og at det ble åpnet for en fordeling av kostnadene. SV's talsmann modererte imidlertid dette kraftig i prosessen med å enes om et referat fra møtet, og referatet ble aldri sluttført av kommunen.

Innsigelsesvarsel knyttet til kravet om opparbeidelse av krysset før IG kan gis for prosjektet, virker urimelig strengt. Muligheten for å realisere prosjektet med et slikt krav knyttet til det, vil kunne avhenge av i hvilken grad SV kan medvirke og bidra økonomisk og faglig.

Etter forslagsstillers mening, og sett i lys av det omfanget prosjekteringen etter hvert ble drevet til å omfatte, burde en helt annen prosess vært igangsatt i regi av og bekostet av SV og kommunen. Vi er av den mening at en løsning som tilrettelegger for kryss / rundkjøring lenger syd v/ den søndre avkjøringen fra Nettet ville ivaretatt helheten på en mer fremsynt måte. For å få dette til må kiosken rives og det må skaffes erstatningsareal for denne.

Vedr. byggegrense sier SV at også veiareal og parkering i planområdet skal ligge innenfor denne grensen. I illustrasjonsprosjektet som medfølger saken, og som er dimensjonert for en reell leietaker, er dette ikke tilfelle idet man foreslår veiareal utenfor byggelinjen for tilkomst til varelevering på byggets bakside. Det vil maks være snakk om 1-3 varebiler, og det er vanskelig å forstå at dette skulle være et problem idet det er avsatt areal til annen veigrunn/grøfteareal mellom G/S-vei og dette veiarealet.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus:

Fylkesmannen mener at foreslått reguleringsformål er i tråd med kommuneplanen. Dette tas til etterretning.

Akershus fylkeskommune (Af):

Fornminner: Forslagsstiller vil ikke motsette seg at det medtas § i reguleringsbestemmelsen om at Akershus fylkeskommune skal varsles ved funn av fornminner i forbindelse med realisering av prosjekt.

Bekkeløp: Forslagsstiller er i prinsippet ikke interessert i å legge bekkeløpet i rør. Den omfangsrige kryssløsningen som nå foreligger etter samarbeidet med SV (Af viser i sin merknad til SV når det gjelder samferdsel) har imidlertid ført til at krysset er flyttet nordover, og følgelig kommer i konflikt med bekken. Omlegging av G/S-veien for å kople denne til en god løsning for myke trafikanter har også medført trangere forhold for bekken, noe som medførte forslaget om å legge dette svært reduserte gjenstående vannspeilet i rør, slik det er gjort lenger nord mot vannet. Det er her snakk om motstridende interesser, men skulle det være ønskelig vil man i den videre prosjekteringen etterstrebe løsninger som sørger for at det resterende bekkeløpet forblir åpent. Reguleringsforslaget legger til grunn at kantvegetasjonen langs vannet skal bevares.

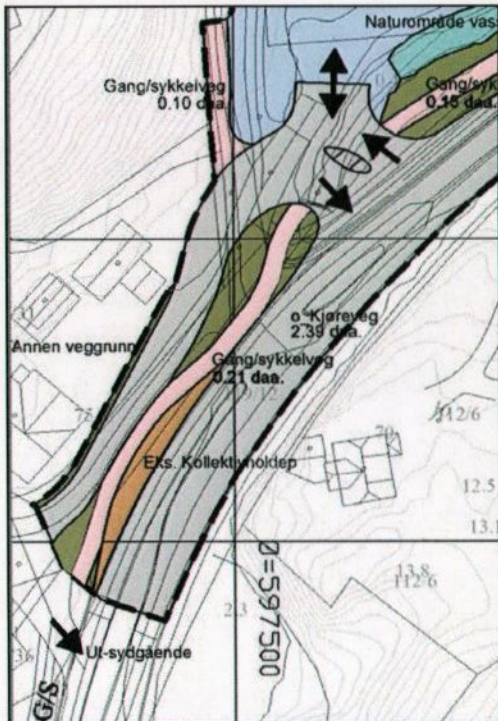
Vassdrag: En opprydding som planlagt på arealet nord mot vannet, vil etter forslagsstillers syn medføre forhold som bedre er forenelig med intensjonene om å sikre vannkvaliteten i området.

Sentrumsutvikling: 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.

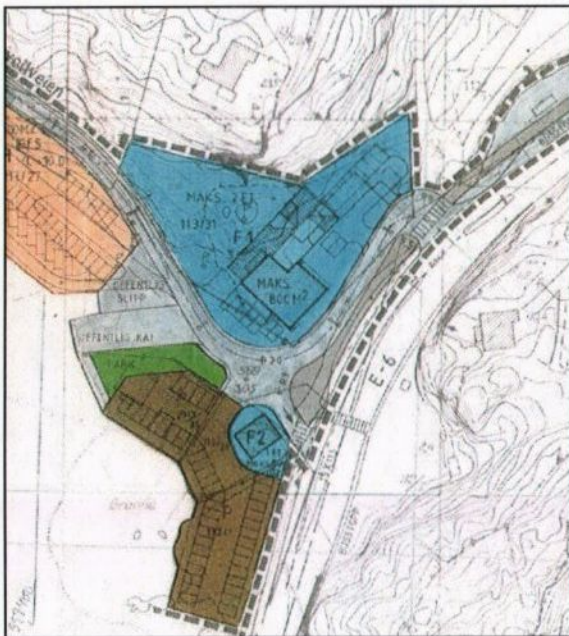
Bemerkninger - forslagsstillers kommentarer

Elin Svenneby og Bjarne Hostrup Elleby:



Utsnitt fra plankart i reguleringsforslag

I illustrasjonene over kan man se hvordan foreliggende kryssløsning pga. nytt krav til svingradius for biler som skal inn Breivollveien, medfører at areal også på eiendommen Gnr/Bnr 113/31 benyttes. I gjeldende regulering for eiendommen (se illustrasjon under), var det oss bekjent planlagt parkering nordøst på eiendommen, noe som gjorde at vi antok at det ikke var av avgjørende betydning hvor asfalten sluttet i et litt utflytende område.



Utsnitt gjeldende regulering for Gnr/Bnr 113/31

I tilbakemelding fra nabo etter varsling i 2012 da planområdet ble utvidet, fremkom det at eiendommen ikke er eller ønskes utviklet i tråd med gjeldende regulering. Et av de eksisterende byggene står fortsatt der hvor det var planlagt P-plass. Et telt er satt opp foran dette mot vei (se bilde

Bemerkninger - forslagsstillers kommentarer

under). Veikonsulent mente imidlertid at veien ikke kom i konflikt med disse byggene. Dette ble kommunisert til nabo.



I merknad v/ offentlig høring opplyser nabo at de frykter at areal som beslaglegges av nytt veikryss, er areal som de lagrer båter på i påvente av reparasjon, og at deres næring vil lide ved en realisering av krysset slik det er foreslått nå. De ønsker derfor en befaring på stedet. Dette høres etter forslagsstillers syn ut som en god ide.

Partene i denne saken bør treffes for å prøve å komme frem til løsninger som kan aksepteres av alle. Kanskje kan det tilrettelegges for alternativ plassering av båtene. Kanskje kan kommune og SV bevegges til å akseptere en noe mindre ambisiøs kryssutforming.

Martin Johan Stannestrø:

Forslagsstiller er innforstått med at det muligens knytter seg problemer til storm-/springflo forhold i forbindelse med rørlegging av bekkefarene langs eiendommen som søkes omregulert. Dette må bli gjenstand for undersøkelser/prosjektering etter hvert som prosjektet skal realiseres. Problemet er bemerket i ROS-analysen, og må følges opp.