

Utvidelse av Vinterbro næringspark

*Planbeskrivelse med
konsekvensutredning*

18.11.2014



Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	1
1.1	Tiltakshaver og forslagsstiller	1
1.2	Hensikten med planen, planlagt arealbruk	1
1.3	Bakgrunn	1
2	Planområdet	2
2.1	Planens avgrensning	2
2.2	Eiendomsforhold	2
3	Føringer for planarbeidet	3
3.1	Statlige og regionale føringer	3
3.2	Kommunale føringer	4
3.3	Andre veiledere og forskrifter	5
3.4	Planprogram og konsekvensutredning	6
3.5	Kjent kunnskap, eksisterende utredninger.....	6
4	Planprosess	6
4.1	Forarbeid / tidlig medvirkning.....	6
4.2	Tidligere vedtak i saken.....	6
4.3	Oppstartsmøte.....	7
4.4	Varsling og planprogram.....	7
4.5	Innkommne uttalelser ved varsling av oppstart og høring av planprogram	7
4.6	Åpent møte	11
5	Beskrivelse av planområdet	12
5.1	Beliggenhet.....	12
5.2	Topografi	13
5.3	Grunnforhold	13
5.4	Kulturminner	13
5.5	Kulturmiljø	13
5.6	Naturmiljø	14
5.7	Naturressurser.....	14
5.8	Rekreasjonsverdi	14
5.9	Stedets karakter	14
5.10	Bebyggelse	14
5.11	Trafikkforhold	14
5.12	Teknisk infrastruktur	15
6	Alternativ plassering	16
6.1	Lokal og regional utvikling	16
6.2	Lokaliseringsalternativer	16
6.3	Utredningsalternativer	18

6.4	Føringer for utforming av planforslaget	21
6.5	Revidert alternativ	25
7	Beskrivelse av planforslaget.....	27
7.1	Plandata	27
7.1	Planlagt arealbruk.....	27
7.2	Planlagte byggeområder	28
7.3	Illustrasjonsplanen og utomhusområder.....	29
7.4	Trafikk.....	31
7.5	Parkering	32
7.6	Teknisk infrastruktur	32
7.7	Grønnstruktur	32
7.8	LNF	33
7.9	Gjennomføring, miljøoppfølging	33
8	Konsekvensutredning	34
8.1	Sammendrag av konsekvensutredningen	36
8.2	Implementering av avbøtende tiltak	54
9	Øvrige virkninger og konsekvenser av planforslaget.....	59
9.1	Forholdet til overordnede rammer og føringer	59
9.2	Konsekvenser for barn og unge.....	59
9.3	Teknisk infrastruktur	59
9.4	Naturmangfold.....	59
9.5	Miljøfaglige forhold	60
9.6	Arbeidsplasser	60
9.7	Konsekvenser i anleggsfasen.....	60
9.8	Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	61
10	Forslagsstillers vurdering	61

Vedleggsliste:

Filer	Nr.	Tema	Dato
Plankart	1.	Plankart A2 1:2000 i PDF og SOSI	18.11.2014
Bestemmelser	2.	Reguleringsbestemmelser i PDF og Word	18.11.2014
Oversiktskart	3.	Oversiktskart 1: 10 000 - PDF	26.6.2014
Illustrasjonsmateriale	4.	Illustrasjonsplan A2 1:2000	18.11.2014
	5.	Illustrasjonssnitt A2 1:2000	18.11.2014
Temautredninger til KU	6.	Fjernvirkningsanalyse	17.10.2014
	7.	Tilleggsrapport - Fjernvirkningsanalyse	17.10.2014
	8.	Lokal og regional utvikling	20.8.2014
	9.	Lokaliseringsalternativer	20.6.2014
	10.	Konsekvensutredning – Naturmiljø, Naturressurser og landbruk og Friluftsliv og nærmiljø	8.10.2014
	11.	Temautredning for Landskap og terreng	17.10.2014
	12.	a) Konsekvensutredning Kulturminner i grunnen b) Registreringsrapport - Vinterbro næringspark (S.nr- 12/19118) c) Registreringsrapport – Utvidelse av Vinterbro Næringspark (S.nr- 12/19118)	30.9.2014 13.5.2013 16.12.2013
	13.	Temautredning for Nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	19.10.2014
	14.	Støy og luft	17.10.2014
	15.	Trafikknotat	15.10.2014
	16.	a) Rapport -Vann, avløp og overvannshåndtering b) Nedslagsfelt og overvannshåndtering c) Eksisterende og nye traseer for vann og avløp	7.10.2014 14.10.2014 14.10.2014
Andre utredninger	17.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	24.10.2014
Overordnet ledningskart eksisterende anlegg	18.	VA-kart	30.6.2014
Varsel om oppstart, høring av planprogram og innspill	19.	Varslingsbrev med planomriss	30.8.2013
	20.	Adresseliste	
	21.	Kopi av annonse	13.5.2014
	22.	Innkommne merknader fra a) Jernbaneverket b) Statnett c) Akershus fylkeskommune d) Statens vegvesen e) Fylkesmannen i Oslo og Akershus	26.9.2013 27.9.2013 7.10.2013 7.10.2013 15.10.2013
	23.	Varsling Direktoratet for mineralforvaltning	16.6.2014

	24.	Innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning	18.6.2014
Varsel om utvidet planområde	25.	Varslingsbrev med planomriss	27.10.2014
	26.	Adresseliste for utvidelse av planområdet	
	27.	Innkommne merknader fra: Gardemoen Park AS	4.11.2014
Referater	28.	a)Formøte med Fylkesmannen i Akershus b)Formøte med Akershus fylkeskommune	4.7.2012 19.9.2012
Annet	29.	Vedtak-dispensasjon fra kommuneplanens arealdel	15.5.2013
	30.	Referat fra oppstartsmøte	18.7.2013
	31.	Vedtak – Fastsettelse av planprogram	7.11.2013

1 Bakgrunn

1.1 Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshaver for reguleringsplanen er NHP Eiendom AS, på vegne av Login Vinterbro AS.

Forslagsstiller for reguleringsplanen er PLAN arkitekter AS.

PLAN Arkitekter AS står for utarbeidelse av reguleringsplanen i tett samarbeid med tiltakshaver NHP Eiendom AS. Konsekvensutredninger er utført av PLAN Arkitekter AS i samarbeid med andre fagkyndige konsulenter.

1.2 Hensikten med planen, planlagt arealbruk

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for en utvidelse av Vinterbro Næringspark. Bakgrunnen for dette er behovet for utvikling av Login Vinterbros eksisterende anlegg. Bygget benyttes i dag til lager for dagligvaredistribusjon. Lageret på eiendommen 104/26 inngår ikke i planen, men deler av eiendommen ligger innenfor plangrensen for dette planforslaget.

NHP Eiendom AS ønsker å legge til rette for å utvide anleggets utstrekning mot vest. Hensikten med utvidelsen er å legge til rette for en sentral logistikkpark. Hovedformålet med å etablere en større sammenhengende logistikkpark er utvidelse av dagens dagligvaredistribusjonslager. Hovedvekten av areal innenfor planområdet er tenkt regulert til bebyggelse og anlegg, med underformål næringsbebyggelse jfr. PBL § 12-5.

1.3 Bakgrunn

Forslaget til ny reguleringsplan ligger inntil, og delvis overlappende med R-160, vedtatt 9.12.1998. Login Vinterbros eksisterende anlegg ligger i område "T1" i gjeldende plan. T1 er regulert for blandet formål – forretning/kontor/lager, med maksimal byggehøyde 13 m og maksimal utnyttelse 35 % BYA. Bygget på tomten 104/26 ble oppført av tiltakshaver for LIDL Norge i 2004, som distribusjonslager. I 2008 ble tomten kjøpt av Reli Vinterbro AS (som nå har endret navn til Login Vinterbro AS). Det ble i 2010 sett på muligheten for å omregulere eiendommen 104/26 for å øke utnyttelsen og utvide anlegget på denne tomte. Anlegget benyttes i dag som regionlager for Rema 1000. Det ble holdt et oppstartsmøte for omregulering 8.4.2012. Det ble tidlig i prosessen klart at det ville være krevende å tilpasse høyder og størrelse for sentraldistribusjonslager med høylager uten å foreta svært store inngrep i eksisterende bygningsmasse. Nye tekniske logistikkrober krever helt andre bygg enn tidligere. Planleggingen for omregulering av eiendommen 104/26 ble avsluttet, og nytt oppstartsmøte for utvidelse av Vinterbro Næringspark ble avholdt 28.6.2013.

Etablering av et sentralisert effektivt distribusjonslager vil føre til mindre transportarbeid når det gjelder distribusjon og viderefordeling av innkommende varer regionalt. Det er en realitet at varevolumet øker, og dermed også transport på vei. Det er i tråd med overordnede politiske føringer å videreutvikle eksisterende næringsområder – som Vinterbro - som allerede har nærhet til veisystemet og er tatt i bruk til slike formål.

Ved å utvide kapasiteten på eksisterende anlegg, vil transporten effektiviseres ved at det kjøres færre kilometer for inn- og uttransport. Dette vil kunne gi store gevinster både miljø- og ressursmessig. Myndighetenes krav om reduserte utslipp oppnås også raskere/bedre med

effektiv logistikk. Målsetningen er at det totale transportbehovet reduseres og at transport mellom regionlager kan minimaliseres.

Planarbeidet med konsekvensutredning synliggjør konsekvensene for miljø og samfunn av det planlagte tiltaket, samt beskriver hvilke tiltak som vil bli gjennomført for å minimere eventuelle ulemper.

2 Planområdet

2.1 Planens avgrensning

Det ble satt en foreløpig plangrense i forbindelse med planprogram, kunngjøring av oppstart og varsling av naboer. Denne grensen var ikke endelig, men representerte det som ved oppstart ble ansett som et aktuelt område for utvikling av sentrallageret.

I forbindelse med konsekvensutredningen er det foretatt en parallell vurdering av planområdets avgrensning og byggegrense. De endelige grensene er satt på bakgrunn av informasjonen om området som kom fram ved arbeid med de ulike temautredningene knyttet til konsekvensutredning av planen.

Planens totale areal er redusert fra ca. 300 daa til ca. 280 daa. Innskrenkningen skjedde hovedsakelig i vest. Byggegrensen er trukket minimum 25 meter inn fra grensen som ble satt i planprogrammet, med unntak av i øst. Forholdet til friluftsliv, kulturmiljøer og landskap har vært særlig avgjørende for fastsetting av grenser.

Planområdet ble også utvidet til å inkludere gnr/bnr. 104/45. Dette er Login Vinterbros egne arealer, som er tatt inn for å sikre tilstrekkelig areal for den interne veiløsningen. Det ble også inkludert noe mer areal fra den kommunale veien (gnr/bnr 104/16) for å sikre friskikten i avkjørselen.

For konsekvensutredningene er avgrensningen av planområdet tilpasset de enkelte utredninger, da det for enkelte tema har vært nødvendig å se området i en større sammenheng.

2.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter i hovedsak privat eiendom, noe veiareal i tilknytting til planområdet er kommunal eiendom.

Tabell 1 Oversikt over grunneiere for berørte eiendommer

Gnr/bnr.	Adresse/navn	Eier
104/1	LNF-areal	Georg William Sverdrup
104/16	Myråsdaalen/Kveldroveien	Ås kommune
104/25	Del av vei	Gardemoen Park AS
104/26	Kveldroveien 5-7 (T1)	Login Vinterbro AS
104/27	«Grustaket» T3	Gardemoen Park AS
104/33	«Trekanten T1	Gardemoen Park AS
104/45	Del av område for industri (T6)	Login Vinterbro AS
115/1	LNF-areal, Kirkerudåsen	Christian Magnus og Mette Mosegaard

Betegnelse T1, T3 og T6 viser til de gjeldende reguleringsplanene i området.

3 Føringar for planarbeidet

Planen må søke å ivareta lokale, regionale og nasjonale rammebetingelser i planarbeidet. I dette kapitlet følger en kort oppsummering av de antatt viktigste føringene for planarbeidet.

3.1 Statlige og regionale føringar

3.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.9.2014)

Målet med retningslinjene er at: *Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønster og transportsystem bør (...) redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*

Utdrag fra retningslinjene:

4.2 Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsnings, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

4.6 Effektiv og sikker trafikkavvikling og god framkommelighet for næringstransport må vektlegges i planleggingen. Virksomheter for godstransport bør lokaliseres med god tilgjengelighet til jernbane, havn eller hovedvegnett.

3.1.2 Regional planstrategi og fylkesdelplaner

Regional planstrategi for Akershus Fylkeskommune (2013-2016)

Regional planstrategi for Akershus omfatter blant annet følgende tema:

- Utdanning og næringsutvikling
- Bomiljø, inkludering og mangfold
- Klima og miljø
- Areal og transport

Innenfor disse temaområdene er det mange undertemaer. De som har størst betydning for planforslaget er knyttet til klima og miljø, areal og transport, friluftsliv, kulturminner, næringsutvikling og masseforvaltning.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2007-18)

Målsettingen med fylkesdelplanen er å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs for samfunnsutviklingen. Planen har 4 innsatsområder:

- Bevaring av et representativt utvalg kulturminner, miljøer og landskap
- Forvaltning som beskriver hvordan kommunene skal ta hensyn til kulturminner og -miljøer i sin virksomhet og planlegging
- Formidling som gir folk kunnskap og opplevelser
- Verdiskaping som beskriver betydningen av kulturarven for lokalsamfunnsutviklingen

Samordnet areal- og transportplan for Oslo og Akershus

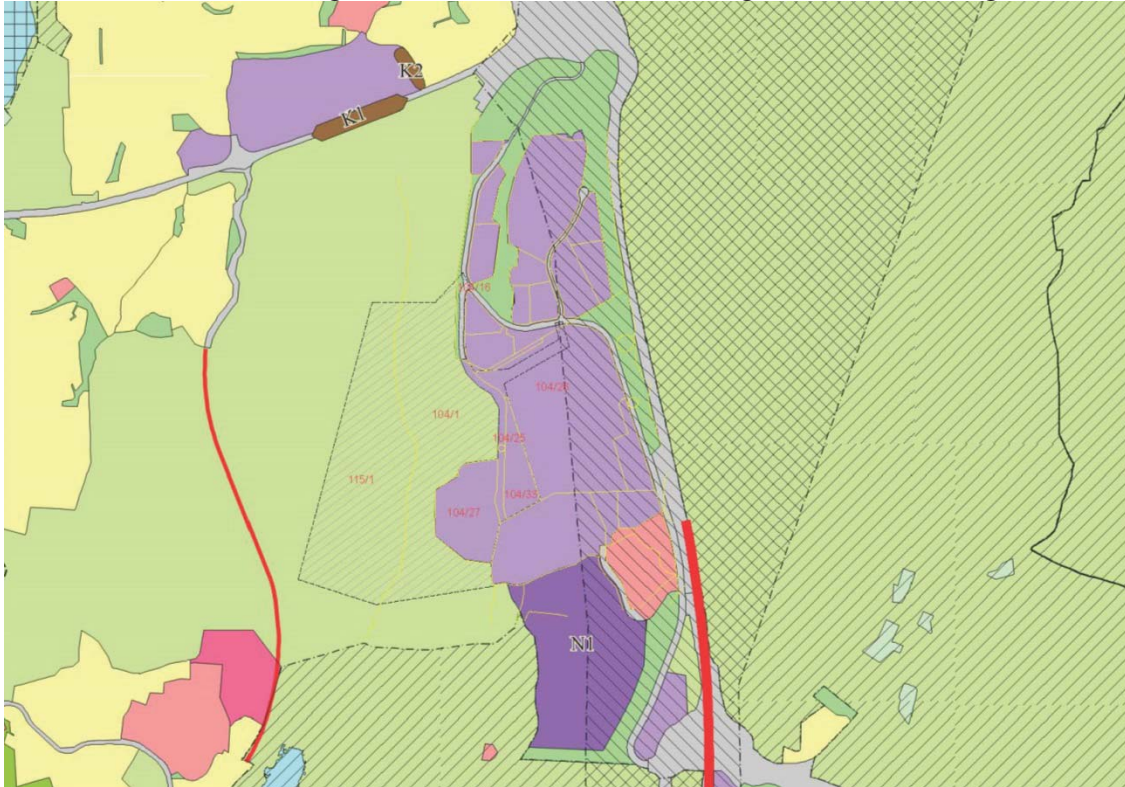
Planen er under utarbeidelse. Planen har vært gjennom utredning- og drøftingsfase, og er nå i konklusjonsfasen hvor planforslaget utarbeides. Arbeidet med planforslaget skulle etter

planen være ferdig utarbeidet, og legges ut til høring i september 2014, med mål om å gjøre endelig vedtak innen utgangen av august 2015(www.plansamarbeidet.no).

3.2 Kommunale føringer

3.2.1 Kommuneplanens arealdel (2011-2023)

Kommuneplanens arealdel viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planområdet er i kommuneplanens arealdel (stadfestet 6.4.2011) vist som LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift) og nåværende næringsvirksomhet.



Figur 1 Bearbejdet utskrift fra kartportalen, Ås kommune

Revisjon av kommuneplanens arealdel

Det er på kommunens hjemmesider varslet oppstart av arbeid med ny kommuneplan 2015-2027, og planprogram vært ute til offentlig høring.

Etterspørselen etter arealer til arealkrevende næring i området Vinterbrokrysset-Nygårdskrysset er økende. Det er ikke tilstrekkelig areal i kommuneplanen, og det har ført til at det har blitt gitt en del dispensasjoner for å etterkomme behovet. Dette har bidratt til å svekke kommuneplanen som et overordnet styringsverktøy.

Arealdelen rulleres med hovedfokus på å oppnå blant annet:

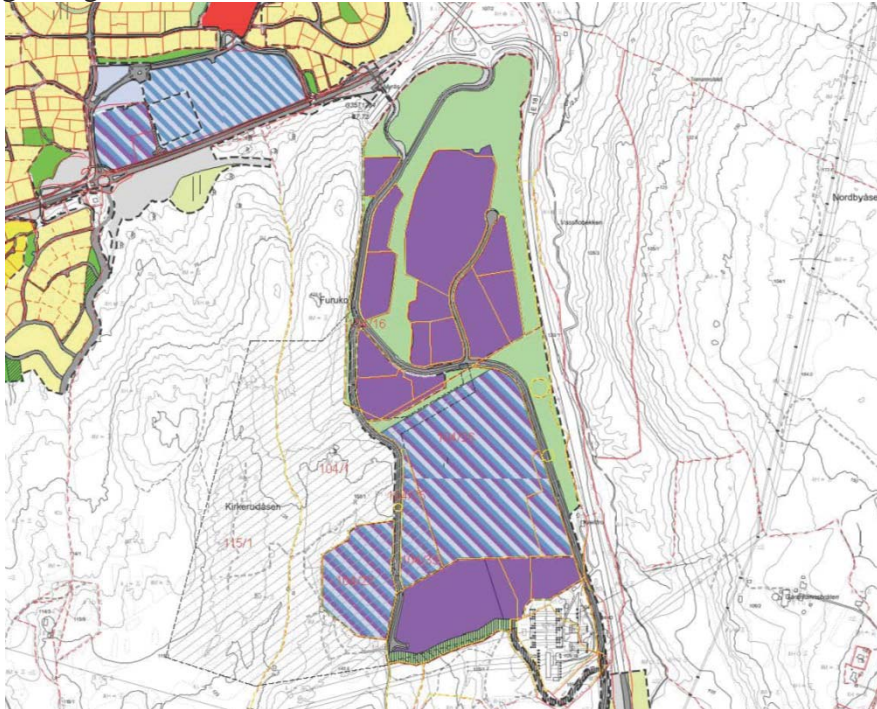
- En tydelig strategi for Nordby/Vinterbro tettsteds vekst og vekstretning.
- Tydelige definert mål for handel og næring i Nordby/Vinterbro tettsted.
- Areal til arealkrevende næringsformål i tilknytning til hovedferdselsårene.

3.2.2 Klimaplan

Ås' kommunes klima- og energiplan (2009-2012) har som formål å redusere utslipp av klimagasser og energibruk i kommunen.

3.2.3 Reguleringsplaner

Deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan R-160 "Vinterbro Næringspark – område N3", stadfestet 09.12.1998. Planen regulerer eiendommene gnr./bnr. 104/26, 27 og 33 for kombinert formål; forretning/kontor/industri. Gnr/bnr. 104/45 inngår i R- 243, stadfestet 9.12.1998, og er regulert som område for industri.



Figur 2, Bearbeide utsnitt fra kartportalen Ås kommune

3.2.4 Tilstøtende planer

R-226, stadfestet 27.9.2006, er en tilgrensende plan i sørøst. Området er regulert for kontor, industri og lager. Det er i tillegg regulert inn et parkbelte langs den sørlige grensen av planområdet. Området er delt inn i byggeområde A, B og C, hvor maks BYA er satt til 45 % for A og 40 % for B og C.

Reguleringsplan for Nygård næringspark (R-272), like i sør for planområdet, ble vedtatt av kommunestyret 10.10.2012. Området er regulert for blandet formål, forretning/kontor/industri. Det tillates i bestemmelsene oppført bebyggelse for industri og lager, samt forretning for plasskrevende handel. Maksimal tillatt bebygget areal er 45 % BYA.

3.3 Andre veiledere og forskrifter

Det er ikke utarbeidet veiledere for logistikk og distribusjonssentre på statlig eller fylkeskommunalt nivå, men "Samarbeidsalliansen Osloregionen" har utarbeidet et strategidokument for logistikk og godstrafikk. Felles strategi for gods og logistikk i Osloregionen utfyller tidligere vedtatt "Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen".

Strategien går ut på å beholde Oslo Havn og Alnabru som "nav" i det nasjonale godstransportsystemet, i kombinasjon med "satellitter" lokalisert nært jernbane og stamveger. I sammendraget for strategien står det blant annet at "de må samlokaliseres med annen logistikkvirksomhet og de må koples til havn og havnefunksjoner." Flere av de overordnede målene går på å bidra til reduksjon av klimagassutslipp.

3.4 Planprogram og konsekvensutredning

Reguleringsplanen utarbeides ikke i sammenheng med kommuneplanens arealdel, men som egen planprosess, som det åpnes for i plan- og bygningslovens § 12-1 femte ledd. Planforslaget kreves konsekvensutredet i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger § 2 bokstav f, vedlegg 1 punkt 1 med bakgrunn i formål og størrelse.

I henhold til forskriften er det utarbeidet planprogram for planarbeidet som ble sendt på høring til berørte parter og lagt ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet ble fastsatt av Hovedutvalget for teknikk og miljø 7.11.2013, og danner grunnlaget for formålet med planarbeidet, planprosessen, framdriftsplan og angir behovet for utredninger.

3.5 Kjent kunnskap, eksisterende utredninger

Tilstøtende plan med utredninger

Det ble påbegynt en Kommunedelplan for Vinterbro (utvidelse av Vinterbro handelssenter) nord for Vinterbro Næringspark, men planarbeidet ble avsluttet i februar 2012. Det ble i denne sammenheng gjort utredninger innenfor temaer som er aktuelle for dette planarbeidet. Utredninger innenfor følgende tema har i varierende grad blitt brukt som grunnlag i planarbeidet: Trafikk, natur-, landskaps- og landbruk, kulturminner, handel og risiko- og sårbarhetsvurdering.

Kulturminner

Registreringsrapport for kulturminner ble utarbeidet i forkant av høring av planprogrammet. Rapporten inngår som en del av konsekvensutredningen. Rapporten har saksnummer 12/19118 og er utarbeidet av Christine Boon ved arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune (vedlegg 12b).

4 Planprosess

4.1 Forarbeid / tidlig medvirkning

I forkant av anmodning om oppstart ble det gjennomført to kontaktmøter (referater fra møtene er følger som vedlegg (25 a og b):

Fylkesmannen i Akershus

4.7.2012 ble det etter oppfordring fra Ås kommune avholdt møte med Fylkesmannen i Akershus for å orientere om NHP Eiendom AS' planer om utvidelse av Vinterbro Næringspark, og om ønsket om å igangsette planarbeidet utenom rulleringsperioden av kommuneplanen som var stadfestet 6.4.2011. I møtet gav Fylkesmannen uttrykk for at de ikke ville motsette seg at utredning av utvidelse av Vinterbro Næringspark ble igangsatt utenom ordinær rullering av kommuneplanen, men forutsatte en grundig utredning av konsekvenser.

Akershus Fylkeskommune

19.9.2012 ble det etter oppfordring fra Ås kommune avholdt møte med Akershus Fylkeskommune for å orientere om NHP Eiendom AS' planer om ønsket utvidelse av Vinterbro Næringspark. Fylkeskommunen ved Seksjon for kulturminnevern utførte registrering av kulturminner i planområdet allerede høsten 2012.

4.2 Tidligere vedtak i saken

Formannskapet i Ås kommune innvilget 15.5.2013 en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppstart av arbeidet med detaljregulering av utvidelse av Vinterbro Næringspark (F-sak 35/12).

4.3 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Ås kommune 28.6.2013. Det ble avklart hvilke tema som trengte særskilte utredninger i forbindelse med planarbeidet og det ble enighet om planavgrensning for varsel om oppstart.

4.4 Varsling og planprogram

Varsling om oppstart av planarbeid og høring av planprogram ble sendt til berørte parter 30.8.2013, høringsfrist ble satt til 6 uker. Offentlige etater og naboer ble varselet via e-post eller brev (vedlegg 19), i tillegg ble oppstarten annonsert på Ås kommunes og PLAN Arkitekters hjemmesider og i avis (vedlegg 21).

Hovedutvalget for teknikk og miljø fastsatte 7.11.2013 planprogram for utvidelse av Vinterbro næringspark (datert 18.10.2013) med følgende tillegg:

- Til videre vurdering er det behov for 3D-illustrasjoner av området sett fra Gamle kongevei, Solbergskogen, Solbergvegen, Nordby skole og Vardåsen.
- Planprogrammet skal også omfatte alternativer hvor man reduserer arealet i sør-vest.

I løpet av utredningsarbeidet ble det oppdaget at direktoratet for mineralforvaltning (DMF) ikke fikk varsel om oppstart av planarbeidet og planprogram til høring. DMF ble kontaktet og fikk ettersendt varsel med vedtatt planprogram og innkomne innspill til ordinær varsling, varsel datert 16.6.2014 (vedlegg 23).

Planforslaget og konsekvensutredningen er utarbeidet på grunnlag av det fastsatte planprogrammet.

4.4.1 Varsling om utvidet planområde

For å sikre tilstrekkelig areal til internveiløsningen ble planområdet utvidet til å inkludere gnr/bnr. 104/45. Eiendommen tilhører Login eiendom AS. Planområdet ble samtidig utvidet for å sikre nødvendige arealer for frisikt i avkjørselen til Kveldroveien. Varsel til direkte berørte naboer ble utsendt 27.10.2014, frist for innspill ble satt til 2 uker.

4.5 Innkomne uttalelser ved varsling av oppstart og høring av planprogram

Følgende uttalelser kom inn i forbindelse med varsel av oppstart og høring av planprogram og varsel om utvidet planområde. Innspillene følger som vedlegg (vedlegg 22 a-e, 24 og 27). Innspillene til varsel om oppstart ble innarbeidet i vedtatt planprogram, med forslagsstillers kommentarer, og lå som premisser for planarbeidet.

4.5.1 Jernbaneverket – 26.9.2013

Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

4.5.2 Statnett – 27.9.2013

Statnett ser foreløpig ingen konflikt med deres eiendommer.

4.5.3 Akershus fylkeskommune – 7.10.2013

Automatisk fredede kulturminner

Det er tidligere utført arkeologiske registreringer av tre automatisk fredede kulturminner innenfor deler av planområdet. Fylkesmannen krever registreringer innenfor det resterende arealet. Funnene omfatter tre bosetningsområder fra eldre steinalder og flere dyrkingsspor, hvor en lokalitet kan tidfestes til jernalder, mens en lokalitet er av uviss tid. Fylkesmannen ber

om at kulturminnene, så langt det er mulig, bevares i planen. Boplassene må markeres med hensynssoner, og må gis bestemmelser som beskytter mot skade. Hvis det derimot ikke er mulig/ønskelig å bevare kulturminnene, kan fylkesrådmannen søke Riksantikvaren om dispensasjon fra kulturminneloven. Dispensasjon vil normalt gis mot vilkår om at tiltakshaver bekoster en utgravning.

Nyere tids kulturminner og kulturlandskap

Planområdet ligger rett nord for kulturlandskapet ved Nordby kirke, et storskala og helhetlig kulturlandskap, som er vurdert å inneha nasjonal verdi. Det bør utredes hvordan næringsparken visuelt vil virke inn på dette kulturlandskapet. En vurdering av hvordan bebyggelsen kan plasseres i terrenget og hvordan virkningen av høyder og terrengendringer vil få for kulturlandskapet og kirkestedet, er viktig. Det bør illustreres hvordan bebyggelsen vil oppleves fra kirkestedet, og hvordan den vil oppleves i sammenheng med kirkestedet, sett fra forskjellige synsvinkler. Fordi landskapet omkring Nordby kirke har kulturminneverdi på nasjonalt nivå, kan det bli aktuelt å legge planen fram for politikerne med forslag om innsigelse, dersom planen til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar disse verdiene.

Andre regionale interesser

Universell utforming

Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Klima og energi

Som oppfølging av det nasjonale arbeidet med å innfri Kyotoprotokollen, vedtok Akershus, Oslo og Buskerud i 2005 en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre at klimagassutslippene ligger maksimalt 1 % over 1990-nivået i perioden 2008-12. Blant tiltakene er samordnet areal- og transportplanlegging, som skal bidra til å senke behovet for bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene.

Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

Vassdrag

For å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet i overflatevann setter EUs rammedirektiv for vann, gjennom vannforskriften, strenge krav til forvaltning av vannforekomster.

Planområdet ligger innenfor vannområdet Pura. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Parkering

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. (Sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

ABC-prinsippet

Fylkesrådmannen påpeker at ABC-prinsippet skal legges til grunn i planleggingen. Dette er et verktøy for å lokalisere virksomheter på de best egnede områdene ut fra en vurdering av typen og mengden transport virksomhetene genererer og områdenes tilgjengelighet med ulike transportmidler.

Vinterbro næringspark er definert som et regionalt næringsområde i Plansamarbeidet drøftingsdokumenter av 15.8.2013, der det i vedlegg 2 heter: «*Vinterbro næringspark ligger vest for E18 mellom Nygårdskrysset og E18/E6-krysset ved Vinterbro. Området har i dag flere store lagerbedrifter og ligger gunstig til hovedvegnettet og i relativt kort avstand til Oslo. Området er i hovedsak ferdig utbygd, men har noen utvidelsesmuligheter i form av ikke-bebygde tomter og en eventuell liten utvidelse av området som Ås kommune vurderer. For øvrig er området omgitt av et nasjonalt verdifullt kulturlandskap som gjør store utvidelser lite sannsynlig.*»

Fylkesrådmannens vurdering

Området ligger gunstig til hovedvegnettet og i relativt kort avstand til Oslo, og etablering / utvidelse av logistikk og industriformål er i tråd med ABC-prinsippet og overordnede føringer for lokalisering av virksomheter. Det bør utredes hvordan næringsparken visuelt vil virke inn på kulturlandskapet omkring Nordby kirke, som vurderes som et nasjonalt viktig kulturlandskap. Dersom planen til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar disse verdiene, vil fylkesrådmannen vurdere å legge planen fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.

Forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt

Automatisk fredede kulturminner

Det er foretatt arkeologisk registrering i de resterende delene av planområdet, i tråd med fylkes kommunens krav. Det ble ikke registrert nye funn av automatiske fredete/nyere tids kulturminner.

Kulturminnene er angitt som bestemmelsesområder på plankartet, og i planens bestemmelser framgår det at det skal gjennomføres granskning av minnene før rammetillatelse kan gis. Akershus fylkeskommune skal kontaktes i god tid før tiltaket skal settes i gang.

Nyere tids kulturminner og kulturlandskap

Terrengforhold og landskap, samt nyere tids kulturminner, har vært en del av konsekvensutredningen (jf. vedlegg 11 og 13). Konsekvenser for kulturlandskapet rundt Nordby kirke er i tillegg illustrert i fjernvirkningsanalyser (vedlegg 6 og 7).

Andre regionale interesser

Universell utforming

Det stilles i planens bestemmelser krav til universell utforming

Klima og energi

Konsekvenser for klima må sees i sammenheng med lokalisering i regionen, dette er utredet temautredning - Lokaliseringsalternativer (vedlegg 9).

Fjernvarmeanlegg er ikke utredet spesifikt, men det kan i forbindelse med rammesøknad bli aktuelt å foreta egne boringer i berg for å kunne benytte bergvarme som ledd i oppvarming.

Det kan også bli aktuelt å se på andre miljømessige løsninger som solceller og andre passiv hus tiltak.

Vassdrag

Vannområdet er hensyntatt ved at det i planens bestemmelser stilles krav til tiltak som sikrer tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser.

Parkering

Kommunens parkeringsnormer, inkludert sykkelparkering, er fulgt opp i planens bestemmelser.

ABC-prinsippet

Det er forslagsstillers vurdering at etablering av nye næringsområder på Vinterbro er i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Vurdering av lokalisering inngikk som del av utredningsarbeidet, se vedlegg 9.

4.5.4 Statens vegvesen – 07.10.2013

Det er viktig at etableringen av nye næringsområder og omlokalisering av næringsvirksomhet skjer i samsvar med ABC-prinsippet «rett virksomhet på rett sted». Det forutsettes at reguleringen skjer i tråd med kommuneplanens bestemmelser § 13, punkt 4 «Underformål næringsbebyggelse». I denne bestemmelsen fremgår det at det ikke er tillatt å etablere detaljhandel i strid med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og/eller rene kontorbedrifter innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Statens vegvesen vil vurdere forhold knyttet til atkomst og trafikk når det foreligger konsekvensutredning og ROS-analyse, som beskrevet i planprogrammet. Det gjøres oppmerksom på at gjeldende byggegrense langs E6 er 150 meter fra midtlinje veg.

Forslagsstillers beskrivelse på hvordan innspillene er ivaretatt

Det er forslagsstillers vurdering at etablering av nye næringsområder på Vinterbro er i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Vurdering av lokalisering har inngått som del av planarbeid (vedlegg 7 og 8). Det legges ikke opp til etablering av detaljhandel eller rene kontorbedrifter.

Det er kun den delen av E6 som ligger i tunnel som ligger nærmere planområdet enn 150 meter. Dette gjelder nordlige deler av planområdet, hvor avstanden på det nærmeste er 87 meter fra veimidte til byggegrense. Eventuelt behov for å søke dispensasjon fra gjeldende byggegrense langs E6 avklares i høringsrunden. Behov for sprenging i nærheten av tunnel må gjøres rede for i forbindelse med byggesøknad.

4.5.5 Fylkesmannen Oslo og Akershus – 15.10.2013

Jordvern og kulturlandskap

Den foreslåtte planavgrensningen med utbygging på dyrka og dyrkbar jord i LNF-området, er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, og Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse dersom det fremmes et slikt forslag til reguleringsplan. Vurdering av hensynet og ivaretagelse av jordvern, herunder både dyrka og dyrkbar jord, kulturlandskap og landbruksdrift, herunder skogbruk må tas med som tema i konsekvensutredningen.

Areal- og transportplanlegging, samt parkering

Fylkesmannen har vurdert at området egner seg for virksomheter med få ansatte og besøkende, og at det ikke bør åpnes for arbeidsintensive bedrifter eller detaljvarehandel. For å

nå nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk og reduksjon av klimagassutslipp ber Fylkesmannen også om at det settes strenge parkeringsnormer og bestemmelser som hindrer etablering av detaljhandel og arbeidsintensive bedrifter i planområdet.

Naturmiljø

Fylkesmannen ber om at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon om vegetasjon og naturtilstand som gir grunnlag for å vurdere virkning og konsekvenser av meldte tiltak for områdets biologiske mangfold og landskapsvirkning. Utredningene må foretas av personer med faglig kompetanse, og konklusjonene fra undersøkelsene må legges til grunn for om utbygging kan skje.

Forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt

Jordvern og kulturlandskap

Vurdering av hensynet og ivaretagelse av jordvern, herunder både dyrka og dyrkbar jord, kulturlandskap og landbruksdrift, herunder skogbruk er omtalt i konsekvensutredningen i delutredning for naturressurser (vedlegg 10).

Areal- og transportplanlegging, samt parkering

Tiltaket vil innebære trafikkproduksjon, men det planlegges ikke etablering av detaljhandel eller arbeidsintensive bedrifter innenfor planområdet. Konsekvenser for klima må sees i sammenheng med lokalisering i regionen (se vedlegg 8 og 9). Bestemmelser for arealbruksformål og krav til parkering er innarbeidet i planens bestemmelser.

Naturmiljø

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet temautredninger for konsekvenser som tar for seg naturinngrep og biologisk mangfold (se vedlegg 10 og 11).

4.5.6 Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) – 18.6.2014

Innenfor planområdet ligger et massetak. Massetaket er relativt lite i omfang og er ikke registrert i Norge geologiske institutt (NGU). Med det utgangspunktet har ikke DMF merknader til tiltaket som sådan. DMF anbefaler imidlertid at mineralressurser enten kan vurderes som eget tema eller inngå som et underpunkt i vurderingen av naturressurser.

Forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillene er ivaretatt

Vurdering av mineralressurser er tatt inn under vurderingen av naturressurser (se vedlegg 10).

4.5.7 Innspill til varsel om utvidet planområde – Gardemoen Park AS 4.11.2014

Det henvises til at planen omfatter Gardemoen Parks AS' to eiendommer gnr/bnr. 104/27 og 104/33. Olav Thon Gruppen meddeler på vegne av Gardemoen Park AS at de på nåværende tidspunkt ikke ønsker at deres eiendommer skal omfattes av ny reguleringsplan.

Forslagsstillers beskrivelse av hvordan innspillet er ivaretatt.

Oversendt varsel om utvidelse av planområdet gjaldt den berørte eiendommen gnr/bnr.104/25. Gardemoen park fikk som berørt part varsel om oppstart av planarbeid og planprogram på høring 30.8.2013, og kom ikke med innspill angående de overnevnte eiendommer den gang. Forslagsstiller er opplyst om at det pågår en dialog mellom Login Vinterbro AS og Thon gruppen angående de berørte eiendommer. Det forventes at partene kommer til enighet før planen vedtas.

4.6 Åpent møte

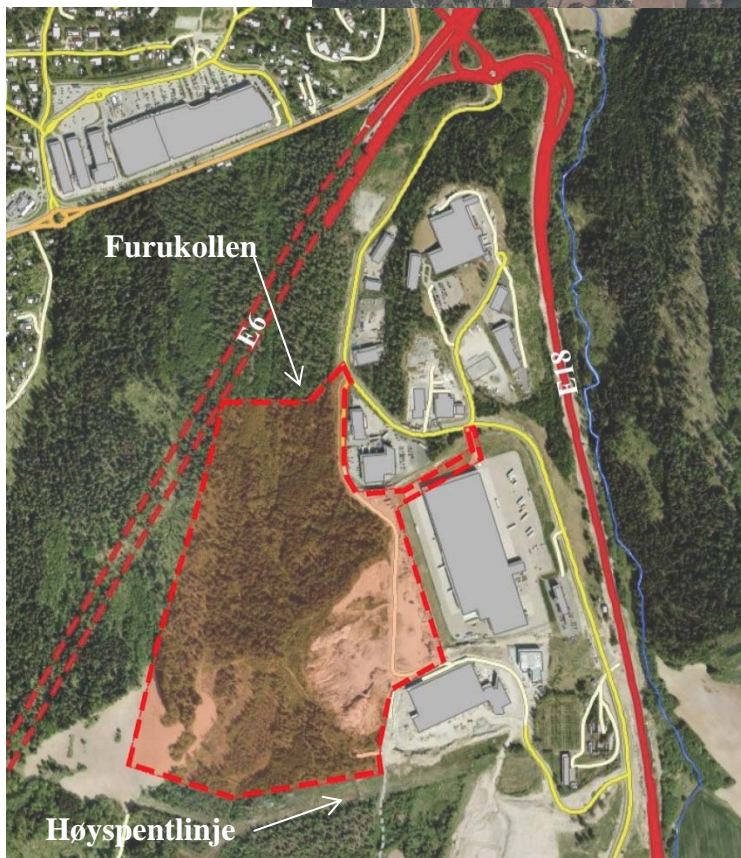
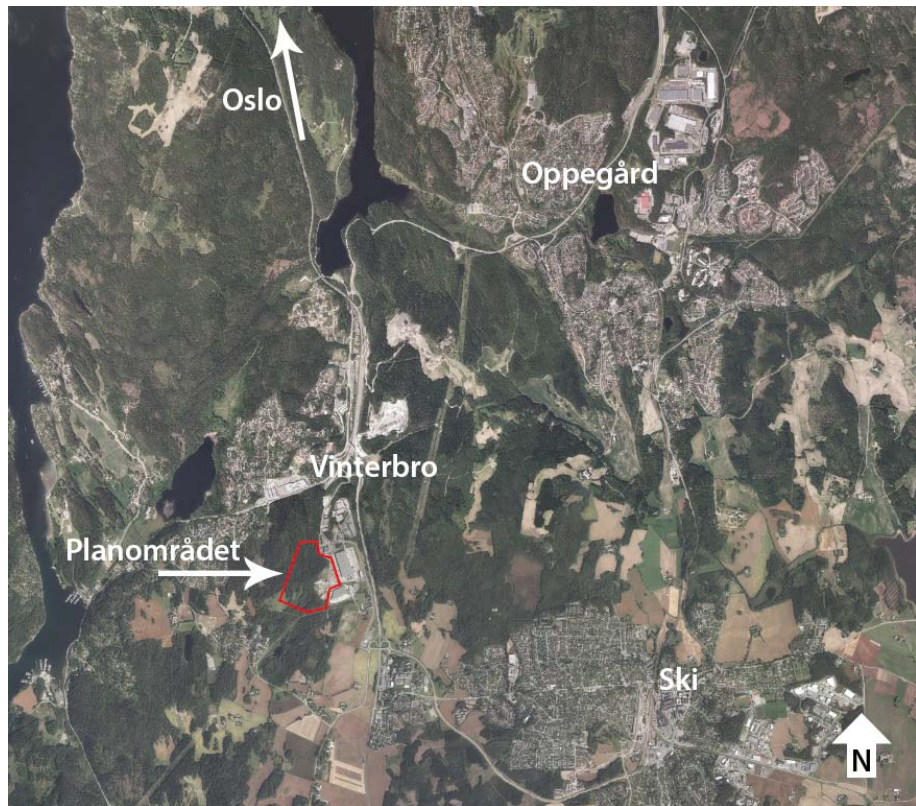
-

5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Vinterbro i Ås kommune og er sentralt plassert i forhold til veinettet, med både E6 og E18 i umiddelbar nærhet.

Planområdet avgrensnes i hovedsak av E6-tunnelen i vest, ett industriområde langs E18 i øst, Furukollen i nord og høyspentledningene fra trafostasjonen i sør.



Planområdet har et samlet areal på ca. 278,8 daa, hvorav LNF-området utgjør ca. 75 %. Det er i dag ingen bebyggelse innenfor planområdet. Tilstøtende områders arealbruk omfatter blant annet et regulert grøntdrag gjennom området med grøntbuffer mot E18, friområder i vest, og næringsarealer i nord og sør, med et kraftanlegg like sør for planområdet. Tilstøtende eiendom i øst, er bebygd med distribusjonslager for dagligvarer.

5.2 Topografi

Området har store høydeforskjeller, og terrenget faller i hovedsak fra vest til øst. Kirkerudåsen er det høyeste punktet i umiddelbar nærhet – toppen ligger på kote 137. Eksisterende distribusjonslager ligger på kote 105, med en bratt skjæring i bakkant mot planområdet i vest. E18 ligger delvis helt nede på kote 80.

5.3 Grunnforhold

I følge Ås kommunes kartverk består berggrunnen av diorittisk til granittisk gneis og migmatitt som er dekt med et (tynt) lag jord. *Undersøkelse av naturtyper og botanisk mangfold ved Vinterbro, Ås kommune* av Harald Brattli viser at berggrunnen er overveiende fattig og består av sure bergarter. Området ligger under marin grense på Hav- og fjordavsetninger i tykt til tynt dekke over berggrunn. I disse områdene gir næringsrikt jordsmonn grunnlag for rike vegetasjonstyper. Like nord for tomta ligger randmorener avsatt under isavsmeltingen etter siste istid.. Sørover i Nordby ligger et rikt og variert jordbrukslandskap på hav- og fjordavsetninger. Det ingen fare for kvikkleire i planområdet.

I Ås kommunes forurensningskart er dette ikke registrert forurensning i grunnen, og det er dermed ingen spesielle hensyn å ta, utover den selvstendige undersøkelsesplikten. Området ligger innenfor sone for moderat Radon-aktsomhet.

5.4 Kulturminner

Vinterbro er kjent for mange steinalderboplasser fra eldre steinalder, særlig nord for planområdet. Akershus fylkeskommune har i forbindelse med planarbeider gjort registreringer av kulturminner i området (vedlegg 12 b og c), og fant tre automatisk fredete kulturminner datert til eldre steinalder, før-romersk jernalder og vikingtid, og et kulturminne med uavklart vernestatus.

5.5 Kulturmiljø

Kulturlandskapet i Ås består i hovedsak av et flatt og lettere kupert terreng som bærer preg av å være jordbrukslandskap. Dyrekamarka har tilhørende gårdstun med hvite hovedbygninger og røde låver. Mest tydelig er sporene av mekanisk jordbruk fra etterkrigstida, men en kan finne spor av at det er drevet jordbruk i flere 1000 år. Det er noe jordbruksareal knyttet til planområdet, men området er i hovedsak skogkledd og inneholder ikke øvrige referanser til jordbruk.

Flere gamle Kirkesteder er bevart i Ås kommune, inkludert Nordby kirke like sør for planområdet. De første veifarene strakte seg mellom slike kirkesteder, de gikk over morenerygger og høydedrag og knyttet gårder sammen til grendelag. Nordby kirke ligger i et slikt veifar.

Vinterbro og omkringliggende områder er som tidligere nevnt kjent for mange boplasser fra eldre steinalder. Funn av bosetning fra eldre steinalder er knytte til flater og terrasser, mest sannsynlig orientert mot datidens strandlinje. Områder med mange funn, og sammenhengen mellom flere slike funnområder gir et bilde på landskapsplassering og ressursbruk gjennom hele eldre steinalder

Samlet sett inneholder planområdet og tiltakets influensområde et utvalg kulturmiljøer som gir bilde på menneskelig aktivitet og historie fra steinalderen og gjennom de siste par tusen år.

5.6 Naturmiljø

Store deler av planområdet er LNF-område i KPA 2011-2023, og i følge Skog og Landskaps' karttjeneste er denne ubebygde delen av området dekket med blandingsskog.

Området framstår som artsrikt med 48 fuglearter hvorav fire er rødlista. Hele planområdet er beite- og leveområde for elg og rådyr. I tillegg til hjortevilt, rev, grevling og småpattedyr, er områdene over Vinterbrotunellen sentrale leve- og trekkområder for gaupe. Kirkerudåsen ligger sentralt i trekkorridorene som går mellom østlige deler og vestlige deler av Follo. Innenfor området på Kirkerudåsen er det avmerket en naturtypelokalitet med lokal verdi for biologisk mangfold.

Det er registrert flere svartelistede arter i området, deriblant kjempebjørnekjeks, som er kategorisert til å ha svært høy risiko.

5.7 Naturressurser

Planområdet er i hovedsak bevokst med skog som er registrert med høy bonitet i kommunens kartdatabase. Dette utgjør områdets viktigste verdi for naturressurser. En mindre del av planområdet (lengst sørvest) er innmark som er godt egnet for dyrking av korn, gress og potet. Jordsmonnet er ellers ikke vurdert til å ha landbruksverdi. Det er ikke registrert forekomster i området i NGUs grus- og pukkdatabse, men det ligger et steinbrudd i planområdet.

5.8 Rekreasjonsverdi

Planområdet ligger i et viktig friluft- og rekreasjonsområde med nærhet til flere barnehager, skoler og befolkningsentra. Det går en rekke stier i området som brukes flittig av barnehager og skoler. Kirkerud høgda er et flittig brukt turområde som ligger innenfor planområdet, dette området fungerer også som et stikryss for stier mellom Nordbysiden, Togrenda og fra østsiden av planområdet.

5.9 Stedets karakter

Lokalt preges området av terrengforskjeller, skog og nærhet til næringsarealer. Den ubebygde delen av planområdet er stort sett dekket av vegetasjon. Av bebyggelse i nærheten finner vi næringsbebyggelse (Vinterbro Næringspark), boligområder et stykke sør (Nordby/Sporret) og vest (Togrenda) for planområdet, samt et kjøpesenter (Vinterbro senter) nord for fylkesveien. Foruten Kirkerudåsen (topp kote 136) og Furukollen (topp kote 125), som ligger delvis innenfor planområdet, finner vi Vardåsen (topp kote 169) og Nordbyåsen (topp kote 172) henholdsvis sør for planområdet og øst for E18. Follo kraftstasjon med tilhørende høyspenttrasé ligger sør for planområdet. Hovedvekten av planområdet består av naturområde preget av høyreist og tett skog, men nærhet til industri og steinbruddet i øst setter også et tydelig preg på området.

5.10 Bebyggelse

Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse på tilgrensende eiendom i øst (104/26) består av REMA 1000 sitt regionlager og regionskontor for Østre Østlandet. Lagerbygget ble oppført i 2004 og er på 31 693 m².

5.11 Trafikkforhold

Det går en vei gjennom planområdet, denne har to avkjørsler fra Kveldroveien, rett nord for og sørøst for planområdet. Kveldroveien har tilknytning til overordnet veisystem i nord til E6 og i sør til E18. Tilstøtende lager (distribusjonslager) har i dag to adkomster fra Kveldroveien.

Gang- og sykkeltilbud, skolevei

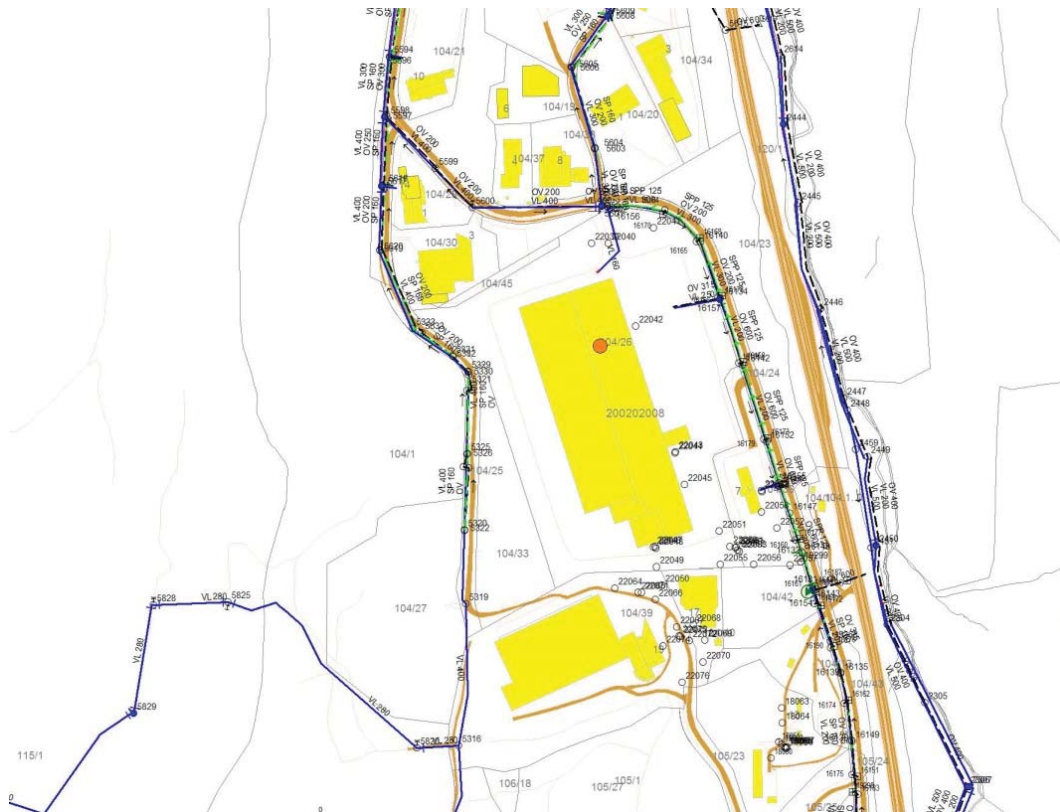
Området tilhører Nordby skolekrets. Planområdet berører ikke skolevei.

Kollektivtilbud

Det er busstilknøtning i området, med holdeplass ved Kveldroveien 5 og langs E18 øst for planområdet. Her passerer buss 902 (Tusenfryd – Vinterbro – Ski) to ganger i timen på morgen og ettermiddag hverdager.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er et kraftanlegg med inn- og utgående høyspentledninger like sør for planområdet, vernesoner for dette strekker seg ikke inn over planområdet. Veien gjennom planområdet er adkomst til Vardåsen høydebasseng i sør, vannledning til næringsområdene følger denne veien. I tillegg går det en vannledning på tvers av planområdet, ved steinbruddet.



Figur 3 VA-kart fra Ås kommune

5.12.1 Annen infrastruktur

Energiforsyning

Fjernvarmeanlegg er ikke opparbeidet i området.

6 Alternativ plassering

Rema 1000 har i dag sine distribualer lokalisert på to steder, henholdsvis Regnbuen Næringspark i Ski kommune og Vinterbro Næringspark i Ås kommune. Influensområde som disse to distribualene skal betjene omfatter fylkene Oslo, Akershus, Vestfold, Buskerud, Oppland og Østfold. For å kunne møte befolkningsveksten og krav til nye logistikk-løsninger, er det behov for å etablere en moderne og fremtidsrettet lagerfunksjon

6.1 Lokal og regional utvikling

Østplan AS har i forbindelse med planarbeidet sett på lokal og regional utvikling (vedlegg 8). Ut i fra de overordnede føringer som så langt foreligger i drøftingsdokumentet for Plansamarbeidet – Areal og transport Oslo og Akershus, er det noen områder som utpeker seg når det gjelder næringsarealer utenfor knutepunkt. I Sørkorridoren er det hovedsakelig tre områder som er definert som regionale næringsområder: Dæliskog i Vestby, Langhus/regnbuen i Ski og Vinterbro næringspark i Ås. Alle disse lokalitetene faller inn under ABC-prinsippet, og bidrar i en viss grad til redusert transportarbeid. Utvidelse av eksisterende næringsområder er anbefalt fremfor spredning.

Fylkeskommunens rolle i areal og transportplanlegging gir viktige overordnede føringer for ønsket utvikling i samspill med berørte kommuner. I denne forbindelse har det pågått arbeid i Oslo og Akershus gjennom «Plansamarbeidet» som legger premissene for fremtidig utvikling hva gjelder areal og transport. Plansamarbeidet er i slutfasen med sitt arbeid, og det har derfor vært naturlig å bruke en del av dette materialet for å fange opp de strategier som vil være førende for fremtidig utvikling i Follo. Reduksjon i transportarbeid for derved å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren er en viktig målsetting. Samtidig har føringene vært å hindre spredning av nyetableringer, ved å satse på eksisterende næringsområder.

Planforslaget for utvidelse av Vinterbro næringspark passer inn i Ås kommunes prioriterte fokusområder i planprogram for ny kommuneplan. Der framgår blant annet at arealkrevende næringer søkes etablert i hovedferdselsårene. Videre ønsker Ås kommune en tydelig strategi for handel og næring i området Nordby/Vinterbro.

Vinterbro næringspark ligger svært godt plassert i forhold til overordnet veinett. E6, E18 og Oslofjordforbindelsen møtes i Vinterbrokrysset og sikrer god adkomst. Utvidelse av eksisterende lagerfunksjoner for Rema 1000 i Vinterbro Næringspark vil derfor være i tråd med overordnede planstrategier og føringer som nå er foreslått innarbeidet i revisjon av kommuneplanen til Ås kommune.

6.2 Lokaliseringsalternativer

Østplan AS har i forbindelse med planarbeidet gjort en utredning av lokaliseringalternativer for et nytt hovedlager for REMA 1000 på Østlandet (vedlegg 9).

Det er tatt utgangspunkt i REMA 1000 eksisterende forretninger for å vurdere hva som vil være en optimal plassering av en logistikkpark, med tanke på hva som er mest klimavennlig med hensyn til transportarbeid fra lager til butikk. Alnabru ble 0-punktet for denne analysen. I dette området er det imidlertid ikke arealer til denne type etablering. Følgende tabell viser utslipp og transportarbeid for 5 alternativer, hvor de andre vurderes opp mot lokalisering på Alnabru.

Tabell 2 Transportarbeid og CO2 utslipp ved 5 lokaliseringalternativ

Terminal	Km	CO₂ (Tonn)	Alna = 0
Alna	8832851	7651855	0,00 %
Taraldrud	9106032	7888510	3,09 %
Vinterbro	9647456	8357543	9,22 %
Vestby	10159968	8801529	15,02 %
Gardermoen	11744096	10173852	32,96 %

Sju konkrete lokaliseringalternativer ble vurdert, hvor det ble sett på:

- avstander
- klimagassutslipp og transportarbeid
- tilgang overordnet veinett
- utvidelsesmuligheter
- reguleringsstatus

Tabell 3 Utrede alternativer

Vinterbro Næringspark	Ås kommune
Holt Park	Frogn kommune
Kongsdelmarka	Hurum kommune
Follestad Næringspark	Røyken kommune
Vestby Næringspark Syd	Vestby kommune
Heia Næringspark	Fet kommune
Gardemoen Næringspark	Ullensaker kommune

Alternativene langs RV 23, Holt Næringspark, Kongsdelmarka og Follestad, er alle i den situasjonen at det er uavklart hvor ny Oslofjordforbindelse blir etablert. Det er også et faktum at Kongsdelmarka og Follestad er avhengige av Oslofjordforbindelsen som til tider har usikker regularitet pga. stengt forbindelse Dette i kombinasjon med dårlig kvalitet på RV 23 fra disse områdene og til Drammen svekker disse alternativene. Fordelene er at disse områdene har store tomter som det er enkelt å få plassert inn bygningsmasse i det volum det er snakk om. Vertskommunene har begrenset med industri i dag, og er positive til nyetablering.

Vestby er et godt alternativ i sørøst, men det er et faktum at det er dobbelt så langt fra Oslo til Vestby som det er fra Oslo til Vinterbro. Klimagassutslippene vil øke med 6 %, sammenlignet med Vinterbro. Fordelen med Vestby Næringspark Syd er at det er ferdig regulerte og ledige tomter i den størrelsen som Rema 1000 trenger, samt at kommunene er positiv til en slik etablering.

Heia Næringspark er et godt alternativ nærmere Oslo. Fetveien har imidlertid stor trafikkbelastning, og må anses som en «flaskehals» inntil ny vei blir bygd. Heia Næringspark må derfor betegnes som etableringsområde utenfor hovedaksene. Fordelene med Heia er at det er store ledige tomter, og at kommunen er positiv til en slik etablering.

Gardemoen utpeker seg negativt ut fra miljø og kostnadshensyn, med 33 % økte klimagassutslipp sammenlignet med 0-punktet, og 23,74 % sammenlignet med Vinterbro. Fordelene med Gardemoen er at det er tilrettelagt for store lager og logistikkbedrifter, og at det fortsatt er store tomter som kan erverves til formålet.

Østplans anbefaling er som følger: *Ut i fra en totalvurdering hvor både klima og, transportkostnader, ansattes bosted, nærhet til overordnet veinett og det faktum at Rema 1000 er etablert i Vinterbro Næringspark, er det å anbefale at det arbeides videre med en mulig utvidelse her.*

Østplan viser videre til at utvidelse av Vinterbro Næringspark vil være i tråd med nasjonale og regionale føringer for en slik etablering.

Med bakgrunn i Østplans analyser ble det besluttet å gå videre med alternativet med utvidelse av Vinterbro næringspark.

6.3 Utredningsalternativer

Planprosessen begynte som en åpen prosess, med vurdering av alternativ lokalisering kontra oppdragsgivers behov.

Etter valg av plassering ved Vinterbro ble det sendt ut varsel om oppstart av planarbeidet. Det ble så satt i gang en prosess for å se på muligheter for utvikling av planområdet. Det ble etter denne prosessen gått videre med to alternativer. Tidlig i konsekvensutredningsfasen ble innhentet informasjon brukt til å gjøre et valg av et endelig alternativ. Det valgte alternativet ble så konsekvensutredet. Prosessen og begrunnelsen for valg av alternativ følger under.

Plangrensen som ble satt i planprogrammet ble brukt som utgangspunkt for å se på mulighetene for utvikling i området. Oppdragsgiver ønsket et område som kunne huse et nytt sentrallager, samtidig som det var nok reservearealer for framtidig utvikling. Det var også ønskelig å ha mulighet til å tilrettelegge for tilliggende servicefunksjoner, samarbeidspartnere og leverandører til regionlageret kunne lokaliseres i samme område.

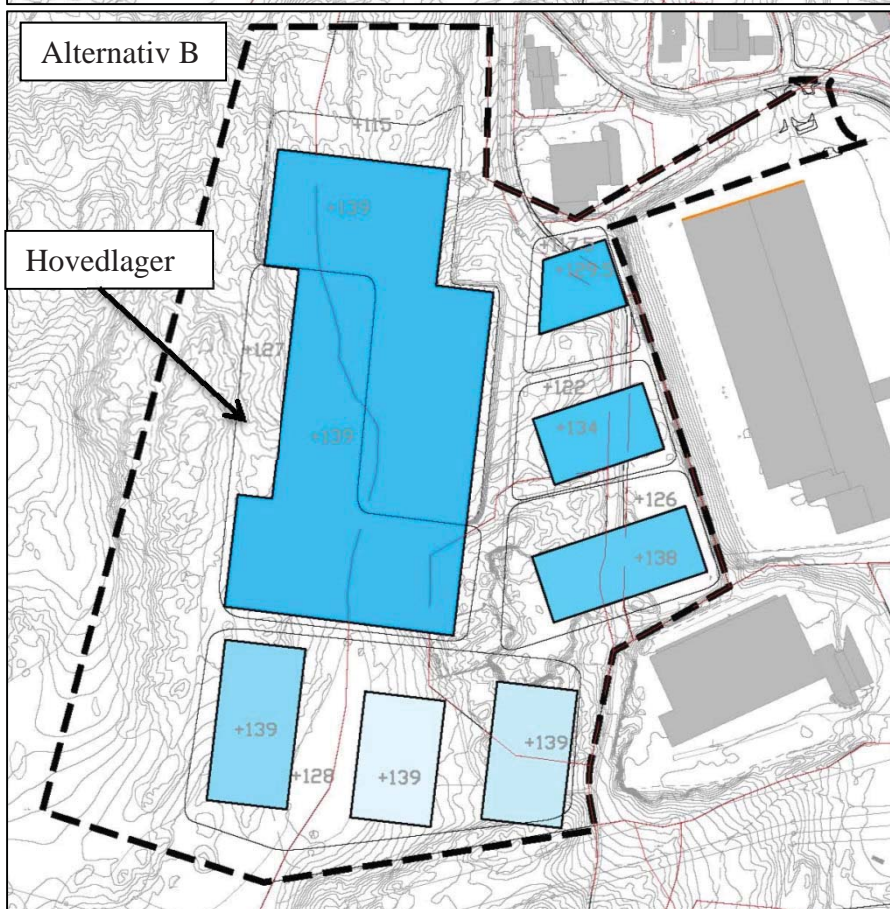
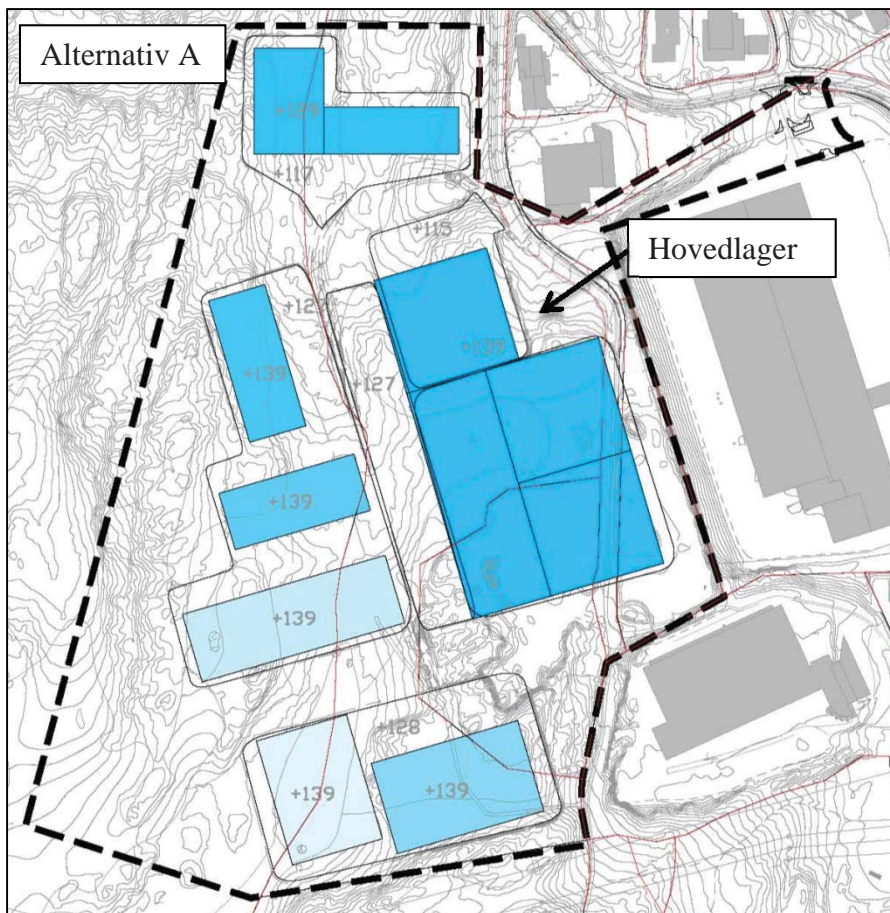
Som ledd i utviklingen av lager og logistikkstruktur tas det i bruk ny teknologi som gjør at en i større grad enn før kan utnytte høyden. Dette medfører behov for høyere bygg samtidig som fotavtrykket blir mindre, sammenlignet med tradisjonelle lagerbygg. Det er også viktig å tenke langsiktig ved en slik etablering. NorgesGruppen (ASKO) har utvidet sitt lager på Vestby 3 ganger på 15 år. Det er en betydelig investering ved slike etableringer, det er derfor viktig å tenke langsiktig ved å legge til rette både for dagens og framtidens behov. Ved å tenke langsiktig tiltakshaver konsentrert sin utvikling, dette bidrar samtidig til å holde transportarbeid og dermed klimagassutslipp lavt også på sikt.

Utvikling av alternativer hadde fokus på at det innenfor plangrensen skulle

- kunne etableres nytt sentrallager som inkluderte høylager, plukkareal og vanlig lagerareal
- være nok areal til å dekke framtidig vekst
- være mulig å tilrettelegge for samlokalisering med servicefunksjoner, samarbeidspartnere og leverandører
- være fokus på å oppnå en god massebalanse for det prosjekterte området som helhet

Et poeng ved å se på alternative disponeringer av området var å få et bilde på virkninger av høyder og plassering av bygg, i forhold til både nær og fjern virkning.

Det ble jobbet med flere utkast, og en gikk tilslutt videre med to alternative disposisjoner av tiltaksområdet, Alternativ A og B.



Det som skiller utredningsalternativ A og B er i hovedsak plassering av bygg, totalt lagerareal, høyde på bygg og massebalanse.

Tabell 4 Oppsummerende tabell for utredningsalternativ A og B

	Lager	Skjæringer	Fyllinger	Totalt
Alt. A	97 000 m ²	399 000 m ³	- 203 000 m ³	196 000 m ³
Alt B.	110 000 m ²	797 000 m ³	-138 000 m ³	658 000 m ³

Hovedlageret skal dekke behovet for sentrallager på kort sikt. I alternativ A legges hovedlageret nært den eksisterende næringsbebyggelse i øst, og framtidig utvidelse kan skje vestover. I alternativ B plasseres hovedlageret sentralt på tomta, slik at en får rom for framtidig utvidelse mellom hovedlageret og eksisterende bebyggelse.

Veiløsningen ble ikke prosjektert i detalj for de to alternativene, men ble vurdert prinsipielt. Alternativ B åpner for å beholde gjennomkjøringsmuligheten til Vardåsen høydebasseng i sør når hovedlageret bygges ut. Dette forutsetter at hovedlageret betjenes av en internvei som legges vest for hovedlageret, mot naturområdet. Alternativ A forutsetter at det etableres alternativ veiløsning allerede ved utbygging av hovedlageret, denne veien ligger sentral plassert på tomta, sammenlignet med veiløsningen for alternativ B.

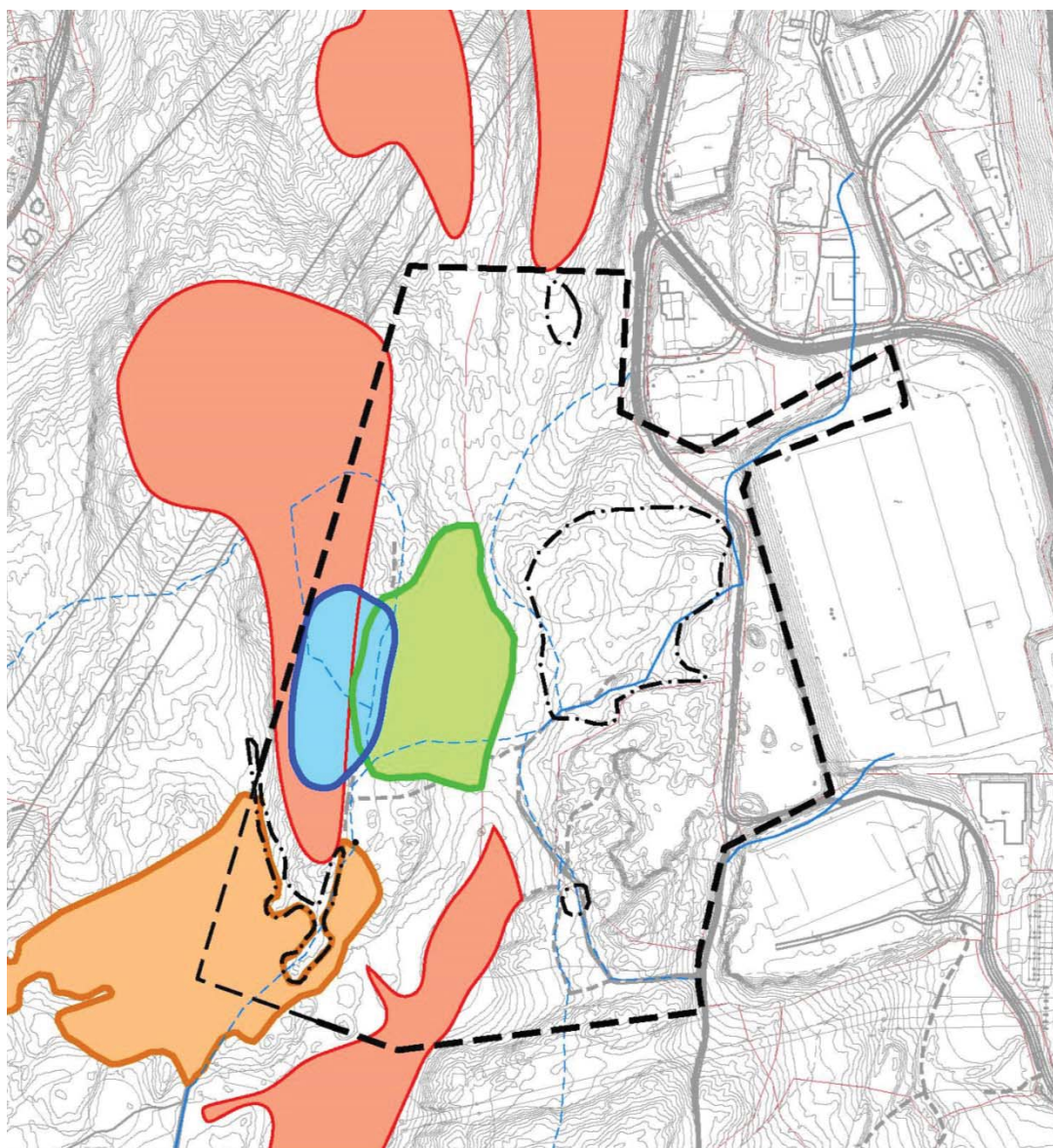


Figur 4 Bygningsvolumer for Alternativ A og B, prinsipiell veiløsning er vist med røde linjer

6.4 Føringer for utforming av planforslaget

I første del av utredningsarbeidet ble det innhentet informasjon og gjort registreringer av verdifulle områder innenfor utredningsgrensen. I tillegg ble det utformet en fjernvirkningsanalyse (vedlegg 6) for å vurdere de visuelle og indirekte virkningene av høyder og bygningsvolum. Fjernvirkningsanalysen ble utført med tanke på å se virkningen av ulike bygningsstrukturer, først og fremst med tanke på omkringliggende kulturmiljøer, men også med tanke på tiltakets påvirkning på landskapet.

Utredningsarbeidet resulterte i det følgende temakartet for viktige områder. Det kom dermed fram tidlig i utredningsfasen at den fastsatte plangrensen ville være i konflikt med flere områdene som ble kategorisert som viktige under ulike utredningstema.



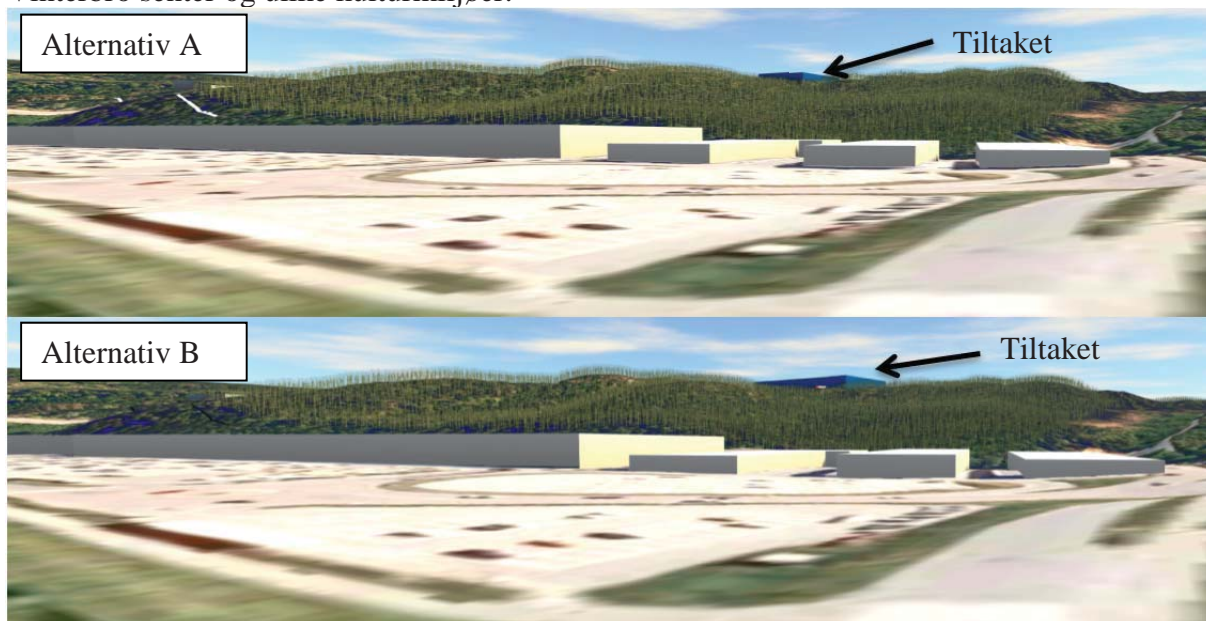
Figur 5 Sammenstilling av viktige områder fra konsekvensutredningen

6.4.1 Valg av alternativ

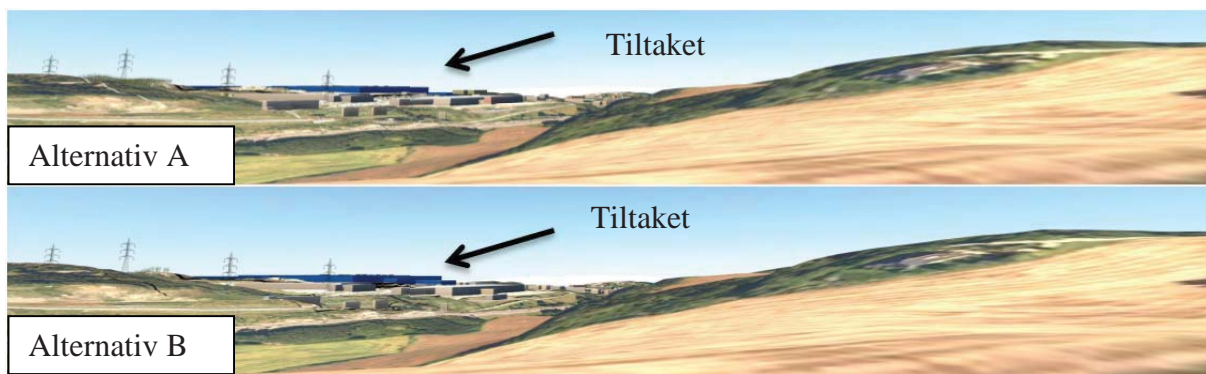
Begge alternativer gjør inngrep i det som er vurdert til å være viktige elementer i landskapet. Alternativ A gir en mykere overgang mellom tiltaket og LNF området, ved at det planlegges mindre bygg og mer rom mellom byggene i vest. I alternativ B utgjør bebyggelsen en langsgående vegg mot LNF området.

Det ses også på som positiv at hovedlageret plasseres nærmest eksisterende bebyggelse. Terrenget heller fra vest til øst, og det samlede terrenginngrepet vil dermed være mindre ved alternativ A, samtidig som volum i bygg avtar mot LNF området.

Fjernvirkningsstudien viser at bebyggelse helt nord i planområdet kan bli synlig fra ulike fra Vinterbro senter og ulike kulturmiljøer.

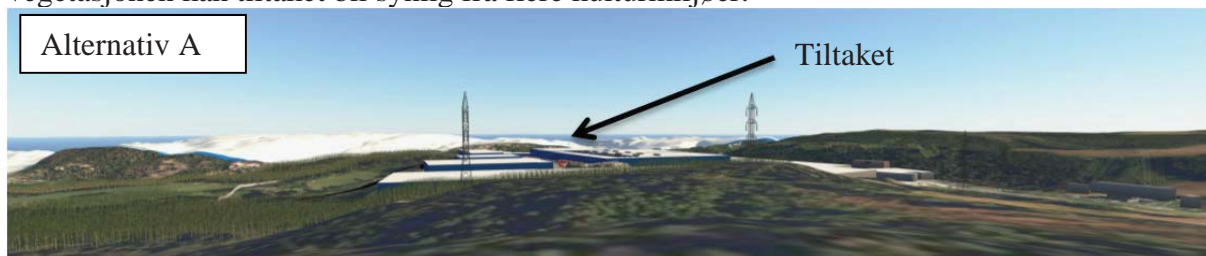


Figur 6 Begge alternativene blir synlige fra Vinterbro senter



Figur 7 Fra solbergskogen ser en tiltaket i horisontlinja, alternativ B berører horisontlinja i større grad enn alternativ A

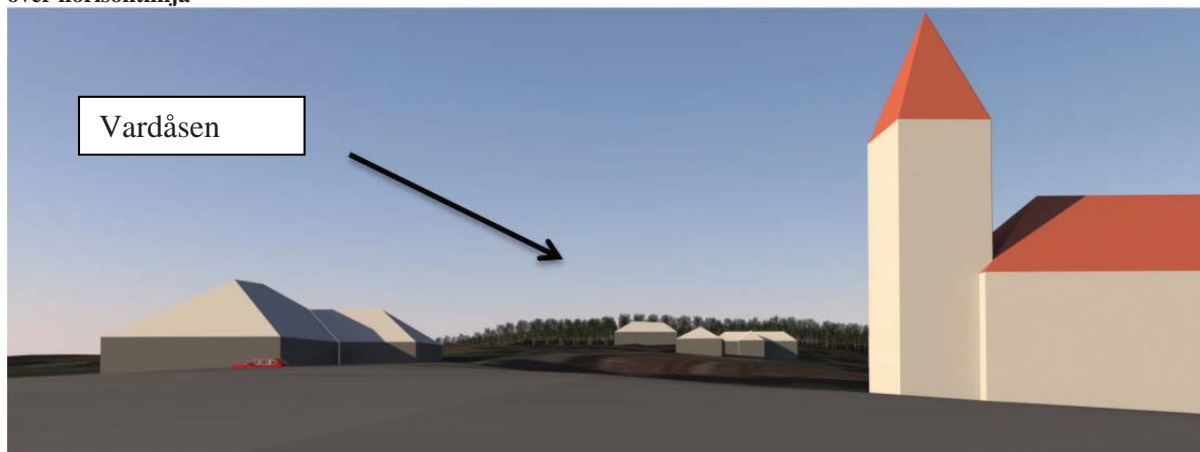
Med dagens vegetasjon vil tiltaket være skjult fra de fleste undersøkte områder. Fjernes vegetasjonen kan tiltaket bli synlig fra flere kulturmiljøer.



Figur 8 Utsikt fra Vardåsen dersom all vegetasjon fjernes, med dagens vegetasjon er det imidlertid ikke utsikt til planområdet.



Figur 9 Fra Nordby skole vil ikke tiltaket være synlig med dagens vegetasjon, fjernes skogen vil tiltaket være synlig over horisontlinja



Figur 10 Sett fra Nordby kirke skjules tiltaket bak Vardåsen

Etter som tiltaket kan bli synlig fra flere kulturmiljøer dersom vegetasjonen blir fjernet. Ville en bebyggelsesstruktur med begrensning på kote 129 i nord fått mindre konsekvenser, ut i fra et fjernvirkningsperspektiv. Det vil også framstå som et mindre terrenginngrep, da bebyggelsen blir nedtonet mot noen av terrengets høyder, som faller i nord.

Planprogrammet ble vedtatt med tillegg om at planforslaget skulle omfatte alternativer hvor arealet i sør-vest ble redusert. Dette sammen med sammenstilling av viktige områder har vært avgjørende for justeringer av planforslaget.

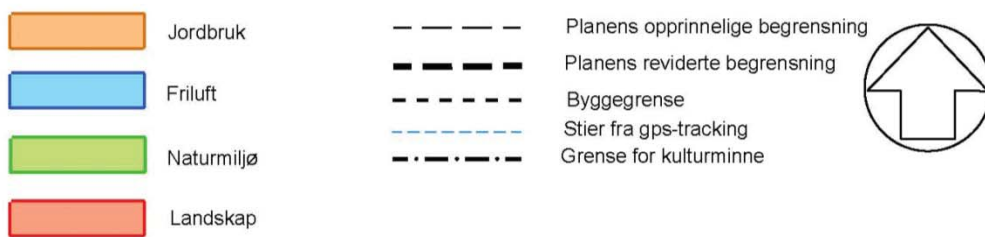
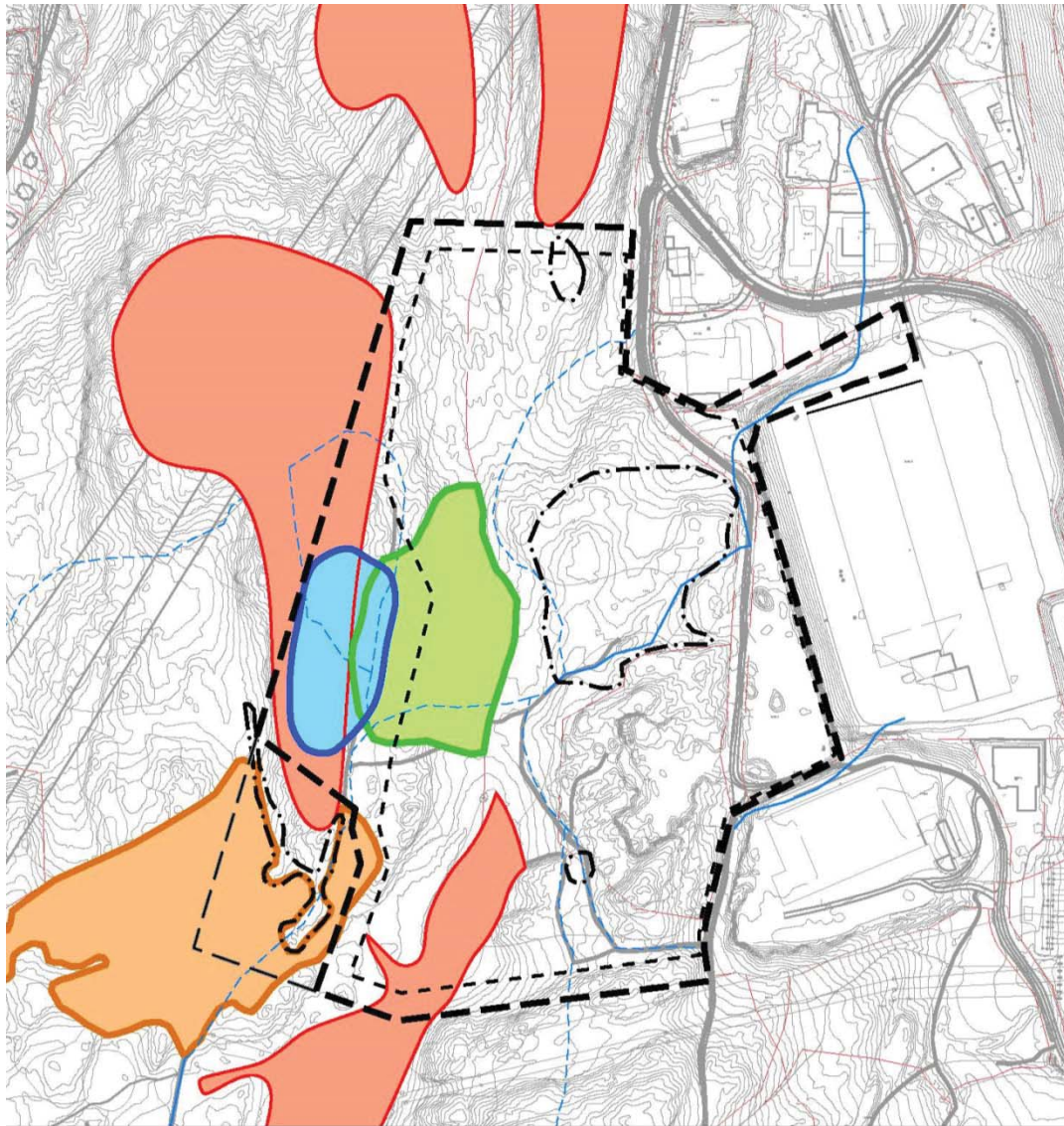
Følgende avbøtende tiltak ble foreslått for å minske de negative konsekvensene av planforslaget. I samråd mellom ulike konsulenter kom en fra til at:

- Tiltaket må underordne seg til terrenget ved sette begrensninger til høyder på bebyggelsen.
- Det bør opprettes en buffersone med grønnstruktur utenfor næringsformålet. Dette for å sikre en randvegetasjon mot tilstøtende LNF områder, for å ivareta friluftsinnteresser og for å i størst mulig grad «skjule» tiltaket fra omkringliggende kulturmiljøer.
- Det bør stilles krav til internttrafikk i tiltaksområdet som hindrer trafikk langs plangrensen i vest, dette for å ivareta friluftsinnteresse.
- Jordbruksareal bør tas helt ut av planen
- Plangrensen bør justeres for å gå klar av viktige landskaps og friluftsområder i vest.

6.5 Revidert alternativ

På bakgrunn av forslag til avbøtende tiltak og tiltakshavers behov er følgende endringer gjennomført:

- Planområdet reduseres i sørvest, følgen er at kulturminnet med uavklart status holdes utenfor planområdet og at hovedvekten av jordbruksareal tas ut av planområdet.
- Byggegrensen sørger for en buffersone mot utenforliggende naturområdet, samt en minimumsavstand til friluftsområdet på 25 meter
- Byggegrensen er satt slik at jordbruksarealet holdes utenfor tillatt byggeområde. Dette betyr at planen i prinsipp ikke vil omforme jordbruksarealer.
- Byggegrensen i vest holder seg også utenfor landskapsdraget som går i nord-sør retning. Å beholde denne terrengryggen bidrar til å la tiltaket underordne seg terrenget.
- Bebyggelsesstrukturen fra alternativ A tas videre, men justeres etter ny plangrense. Ved å plassere hovedlageret lengst øst, og nærmest eksisterende bebyggelse kan en planlegge flere mindre bygningsstrukturer i områdene som ligger nærmest de ubebygde naturområdene. På den måte får Planområdet en «mykere» overgang mellom bebyggelse og natur.
- Høydene fra alternativ B videreføres, med tillatt maks gesims på kote 139 for hele planområdet, for å ivareta fleksibilitet i planen.



Figur 11 Ny plangrense og byggegrense i revidert forslag

7 Beskrivelse av planforslaget

I praksis er det kun et alternativ som foreslås – det reviderte forslaget med bakgrunn i de endringer som er gjort iht., kap. 6. En videreføring av arealformålet i kommuneplanens arealdel innebærer ikke vesentlig mulighet for utbygging.

Alternativ 0:

Ingen endring/utbygging for LNF-området - Kirkerudåsen videreføres som LNFområde. Deler av planområdet omfattes av R-160, og har dermed et potensiale for utbygging til næringsformål også i dag. Dette gjelder eiendommene 104/27 og 33, som har tillatt BYA på henholdsvis 40 % og 35 %. Alternativ 0 vil ikke bli særskilt behandlet i utredningen av konsekvenser.

Alternativ med utbygging:

Legger til rette for en sentral logistikkpark gjennom å endre arealbruksformålet. Eksisterende næringsareal utvides, og det legges til rette for å etablere en større sammenhengende logistikkpark som en utvidelse av dagens dagligvaredistribusjonslager.

7.1 Plandata

Tabell 5 Plandata

Arealbruksformål i planen	Næringsbebyggelse	Grønnstruktur	LNF	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Sum grunnareal	Ca. 227,3,daa	Ca. 23 daa	Ca. 27,1 daa	Ca. 1,4 daa
Utnytting planlagt bebyggelse	60 % BYA	-	-	-
Arbeidsplasser	Ca. 300*	-	-	-

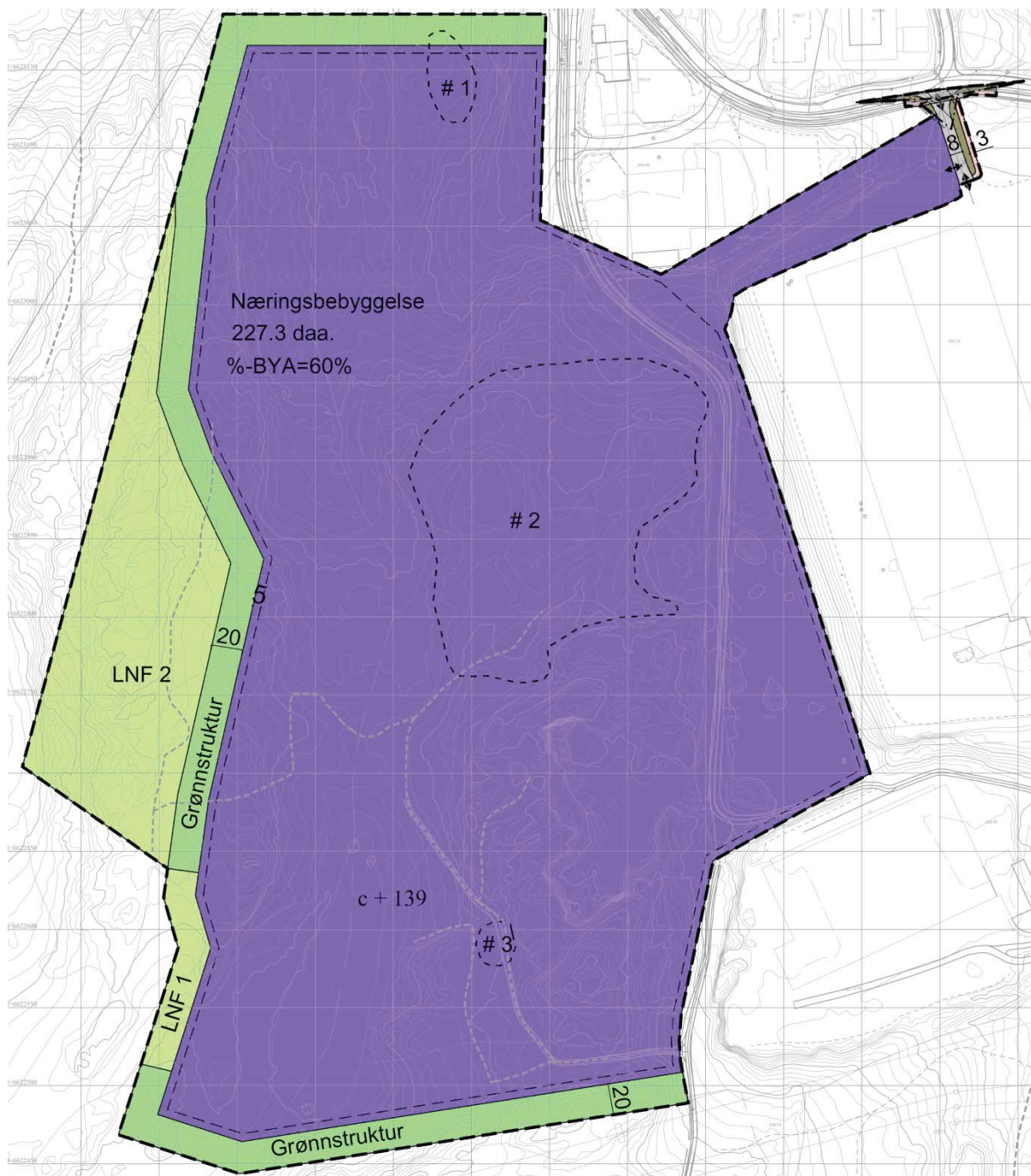
* Grunnet døgnkontinuerlig drift vil det ikke være samtidighet i arbeidsplassene.

Totalt er planområdet på ca. 278,8daa.

7.1 Planlagt arealbruk

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5, arealformål i reguleringsplanen, er planen foreslått regulert for følgende formål:

PBL § 12-5 punkt 1 <i>Bebyggelse og anlegg</i>	Næringsbebyggelse (1300)
PBL § 12-5 punkt 2 <i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	Vegareal (2010) Gang -/ sykkelveg (2015) Annen veggrunn- grøntareal (2019)
PBL § 12-5 punkt 3 <i>Grønnstruktur</i>	Naturområde – grønnstruktur (3001)
PBL § 12-5 punkt 5 <i>Landbruks', natur- og friluftformål</i>	LNF (5100)



Figur 12 Forslag til plankart, uten målestokk.

7.2 Planlagte byggeområder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som går fram av plankartet. Arealformålet i reguleringsplanen er i hovedsak næringsbebyggelse, hvor reguleringsbestemmelsene angir hvilke typer virksomhet som tillates.

7.2.1 Høyder og utnyttelsesgrad

I bestemmelsene er det lagt inn høydebegrensning med maks gesimshøyde på kote 139. Maks kotehøyder er satt med utgangspunkt i dagens terreng, og at tiltaket i hovedsak skal underordne seg viktige trekk i terrenget. Grad av utnyttning er satt til 60 % BYA. Dette tilsvarer i overkant av 130 600 m².

7.2.2 Utforming

Det er ønskelig at tiltaket underordner seg terrenget, og ikke gjør seg mer synlig enn nødvendig. Materialbruk og farger skal være dempet. Overflatene skal holdes i mørke farger, det tillates ikke signalfarger eller reflekterende materialer i ytterkledning eller tak.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til skjemmende lagring uten at denne er skjermet med gjerder, skjermvegger eller beplantning.

Næringsområdet skal i hovedsak tilrettelegge for lagervirksomhet, med mulighet for høylager. Lagerbyggene er ikke planlagt i detalj på nåværende tidspunkt, men området skal i første omgang huse nytt sentraldistribusjonslager. Øvrige områder er ervervet med tanke på framtidig utvikling, og utbygging i området vil skje suksessivt. Det stilles krav til at hver utbygging utføres etter en helhetlig plan for området, slik at estetiske og landskapsmessige krav ivaretas.

7.3 Illustrasjonsplanen og utomhusområder

Følgende illustrasjonsplan viser hvordan området potensielt kan bli seende ut, med 60 % BYA (inkludert parkering og oppstillingsareal).



Figur 13 Foreslått illustrasjonsplan, uten målestokk., planen følger som vedlegg.

Det tillates terrenginngrep på regulert byggegrunn for å få til nødvendig nivå og massebalanse. I overgangsområdene mellom bebyggelse og grønnstruktur/LNF skal eksisterende vegetasjon, tre og marksjikt bevares på arealer som ikke berøres av terrenginngrep.

Det er også satt krav om at 10 % av tomtens bruttoareal skal holdes fritt for bebyggelse, lagring og trafikkareal. Dette arealet skal opparbeides som grøntareal samtidig med bebyggelse. Dette kan også være områder som gjennom anleggsperioden står uberørte, og bevarer opprinnelig grønnstruktur.

Terrenginngrep tas opp med fjellskjæringer, natursteinsmurer eller løsmassefyllinger med stigning på maks 1:2 som tilsås.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til skjemmende lagring uten at denne er skjermet med gjerder, skjermvegger eller beplantning. Nødvendig oppstilling av søppelcontainere skal lokaliseres og skjermes slik at avfallsanlegg fremstår diskret. Belysning skal i størst mulig grad etableres slik at det ikke er til sjenanse for omliggende boligområdet.

De følgende snittene viser bebyggelsens volum i terrenget, sammenstilt med eksisterende bygninger.

nytt hovedlager, og utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2, med 7 meter bred tverrprofil. Infrastrukturen skal tilpasses vogntog.

Det settes også krav til internveiens avstand til grønnstruktur og LNF områder. For å ivareta friluftsinnteresser skal det være en minimumsavstand mellom formålsgrensen og internveien på 45 meter. Det tillates nødvendige atkomstveier til bygg nærmere enn dette, men det skal ikke anlegges kjøreareal i grensen mot grønnstruktur/LNF.

Bruk av masser fra planområdet benyttes ved anlegging av veien.

7.4.1 Adkomst for gående og syklende

Det forventes lite ferdsel av gående og syklende utenom ansatte, men det skal anlegges gang og sykkelvei langs hele internveien grunnet risikoen som er knyttet til ferdsel sammen med tungtransport. Gang og sykkelveien knyttes til offentlig gang og sykkelveinettet i Kveldroveien i nord, og til Myråsdaalen i sør.

7.5 Parkering

Parkering reguleres ikke, men inngår i BYA.

Det settes i planens bestemmelser krav til maks antall parkeringsplasser for bil og minimum antall parkeringsplasser for sykkel. I tillegg kommer arealer for lasting og lossing, dette vil utgjøre en betydelig del av området i tilknytting til bygg, grunnet lagrenes funksjon som sentrale distribusjonslager.

Det stilles også krav om at minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. I tillegg skal 5 % av parkeringsplassene være tilpasset elbiler med ladestasjon.

7.6 Teknisk infrastruktur

En utbygging av området vil medføre at eksisterende vann og avløpsledninger må legges om eller fjernes. Eksisterende vannledninger ligger langs en vei som går gjennom planområdet. I forbindelse med utbygging må veien legges om, og vannledninger etableres da i omlagt privat vei/asfalter område.

Rema 1000s eksisterende lager har utløp for spillvann til kommunal spillvannledning i Kveldroveien, denne stasjonen har maksimal utnyttelse, og tiltaket må føre spillvann til kommunal spillvannsledning i Myråsdaalen.

Overvann skal fordrøyes på eiendommen for å redusere innløpsmengden til kommunalt ledningsnett. Det skal også etableres tiltak som sikrer tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser. Løsningene er ikke prosjektert i detalj på nåværende tidspunkt, men det stilles krav til prosjektering og dokumentasjon ved søknad om tiltak.

7.7 Grønnstruktur

Illustrasjonsplanen viser grønnstrukturen som omgir og delvis inngår i planområdet. Bredden på den regulerte grønnstrukturen innenfor planen er 20 meter. Sonen skal virke som en buffer mot det utenforliggende naturområdet, og særlig viktig med tanke på å skjerme friluftslivet i utenforliggende LNF område. Vegetasjonsskjermen skal også bidra til å minimere fjernvirkningen av tiltaket, ved at det sikres en viss mengde vegetasjon rundt tiltaket også i fremtiden.

Innenfor området skal eksisterende terreng, vegetasjon og markdekke i størst mulig grad bevares. Det tillates inngrep i sonen, men området skal etter inngrep reetableres om vegetasjonsskjerm med god tetthet. Vegetasjonsskjermen skal være et visuelt skille mellom næringsområdet og utenforliggende LNF områder. Det skal kun benyttes arter som er naturlig forekommende i området. Området kan ikke benyttes til oppstillings- eller lagerplass, tekniske anlegg kan ikke legges i grønnstrukturområder

7.8 LNF

Skogsvegetasjon og landskap innenfor avsatte områder, samt jordbruk i LNF 1 (jf. plankart), skal bevares og driftes som del av tilliggende landbrukseiendom. Det tillates ikke øvrige inngrep i sonen. Vegetasjonen mellom jordbruksareal og næringsområdet skal søkes bevart. Området inkluderer et friluftsområde på Kirkerudåsen, dette er nærmere beskrevet i konsekvensutredningen. Området inkluderes i planområdet slik at man i planen kan sikre at forbindelsen til området (stinettverk), opprettholdes eller reetableres. Det settes i planens bestemmelser krav til at berørte og veletablerte stier inn til Kirkerudhøgda skal reetableres etter avtale med kommune og grunneier før ferdigattest kan gis.

7.9 Gjennomføring, miljøoppfølging

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggs og driftsfasen, og å sikre at nærmiljøet ikke utsettes for negative konsekvenser.

Det er registrert svartelistede arter i området, miljøoppfølgingsplanen må redegjøre for håndtering av fremmede arter.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, eller det må foreligge tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn dersom slike forhold avdekkes. Det skal også framlegges målinger/dokumentasjon i forhold til radon, og utarbeides tiltaksplan der verdiene overstiger tillatte grenseverdier.

Støy er utredet som en del av konsekvensutredningen, og tiltaket utløser ikke krav til skjermingstiltak, anlegget som helhet skal likevel tilfredsstillende grenseverdier for støv og støy i retningslinjer T-1442 og T-1520

8 Konsekvensutredning

Alle tema-utredninger gjør konsekvensvurderinger med utgangspunkt i Statens vegvesens Håndbok 140.

Metoden i håndbok 140 inndeles i fire faser:

- Registrering og innsamling av data
- Verdivurdering
- Omfangsvurdering
- Konsekvensvurdering som er en sammenstilling av verdi og omfang.

Verdien er angitt på en tre-delt skala: liten-middels-stor. **Omfang** er gitt på en fem-delt skala: stort negativt- middels negativt- lite negativt. Lite/intet- middels positivt- stort positivt.

Konsekvensen for hvert miljø eller område er fastsatt ved å sammenholde miljøets eller områdets verdi med omfang av tiltaket. Konsekvensen er fastsatt ved bruk av en matrise som vist i figuren til høyre, og er angitt på en ni-delt skala fra meget stor negativ til meget stor positiv konsekvens.

Verdi \ Omfang	Liten	Middels	Stor
Stort positivt			Meget stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt			Stor positiv konsekvens (+++)
Lite positivt			Middels positiv konsekvens (++)
Intet			Lite positiv konsekvens (+)
Lite negativt			Ubetydelig (0)
Middels negativt			Liten negativ konsekvens (-)
Stort negativt			Middels negativ konsekvens (- -)
			Stor negativ konsekvens (- - -)
			Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

For nærmere beskrivelse av metodikk henvises til de enkelte kapitler hvor det er gitt en kort beskrivelse av anvendt metodikk for de enkelte utredninger, eller det henvises til underliggende rapporter med slik beskrivelse

Videre utredninger av konsekvenser tar utgangspunkt i utbygging av Vinterbro næringspark som beskrevet i kapittel 7. Konsekvensene ses i forhold til gjeldende regulering av området. Utredningene er foretatt med utgangspunkt i utredningsprogrammet i vedtatt planprogram, og er tilpasset plannivået. KU tar utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der hvor det ikke foreligger kunnskap om viktige forhold er det i nødvendig grad blitt innhentet ny kunnskap ved hjelp av befaringer, intervjuer.

For hvert enkelt tema er det vurdert behovet for avbøtende tiltak eller beskrevet anbefalt håndtering av temaet videre i planprosessen. Avbøtende tiltak er i stor grad innarbeidet i planforslaget, og sikret i plankart og bestemmelser.

Under hvert utredningstema gis det en oversikt over hvilke rapporter som ligger til grunn for utredningen, alle rapporter ligger som vedlegg til planbeskrivelsen.

Tabell 6 Vedtatt utredningsprogram

Konsekvenser for:	Hva skal utredes:
Natur og miljø	
Terrengforhold og landskap	Bebyggelse plassert høyere oppe i åsen enn dagens bebyggelse kan bli mer synlig. Hvordan bebyggelsen plasseres i terrenget vil kunne få betydning for planforslagets innvirkning på landskapet. Det vil være naturlig å vurdere synlighet og dominans. Synlighet fra kulturlandskapet rundt Nordby kirke, og hvordan høyere bebyggelse vil oppleves i sammenheng med kirkestedet, sett fra forskjellige synsvinkler vil bli illustrert.
Naturens mangfold - naturverdier	Konsekvensen av å eventuelt fjerne gammel barskog (naturinngrep) må utredes videre. Det forventes endring i det biologiske mangfoldet som følge av hogst. Området har etter det tiltakshaver kjenner til ingen spesiell verdi for vilt i dag, men det må vurderes endelig i konsekvensutredningen. Miljødirektoratets naturbase og artsdatabankens artskart vil være kilder i delutredningen for naturverdier. Prinsippene i Naturmangfoldlovens §§ 8 til 12 skal legges til grunn.
Grunnforhold og miljø	Grunnforholdene er vurdert til å være stabile, slik at tiltak dermed ikke vil utløse konsekvenser som krever utredning av geotekniske forhold. I utgangspunktet er det ikke planlagt tiltak som kan medføre vesentlig økte utslipp eller miljøbelastninger, men dersom det blir aktuelt med næringsmiddelproduksjon må temaet utredes videre. Det forventes ikke forurensning av jordbunn og vann, men store tette flater krever et godt system for overvannshåndtering. Overvannshåndtering må utredes.
Kulturminner og kulturmiljø	
Kulturminner i grunnen	Fylkeskommunen har gjennomført en arkeologisk undersøkelse i området, og det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner. Omdisponering av areal fra LNF til næringsformål innebærer at kulturminner kan gå tapt. Det er gitt signaler om at enkelte av funnene kan frigis, men det må også vurderes om planens avgrensning kan endres for å unngå inngripen.
Nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	Fylkeskommunen har bedt om en vurdering av virkningen av høyder, plassering av bebyggelse og terrengendringer vil få for kulturlandskapet ved Nordby kirke og kirkestedet. Det vil som en del av utredning av konsekvenser for landskapet bli illustrert hvordan bebyggelsen vil oppleves fra kirkestedet, og hvordan den vil oppleves i sammenheng med kirkestedet, sett fra forskjellige synsvinkler.
Infrastruktur og transport	

Trafikk - transportbehov	Trafikkproduksjon som følge av tiltaket må undersøkes. Planforslaget antas å ikke ha negativ konsekvens for overordnet veisystem, som har god kapasitet. Dagens situasjon må analyseres, og påvirkning på internt trafikksystem og adkomst til hovedveinett må vurderes. Konsekvenser av trafikktype- og mengde utredes.
Støy	Vurdere endring i omfang og utbredelse av støy. Utrede støy som følge av økt trafikkbelastning og døgnkontinuerlig næringsdrift. Eventuelle avbøtende tiltak redegjøres for.
Samfunn	
Naturressurser	Planens konsekvenser for naturressurser skal gjøres rede for i planbeskrivelsen. Det er konsekvenser for dyrkbare arealer og skogressurser som skal vurderes. Vurdering av dyrkbare arealer skal omhandle både dyrka og dyrkbar jord. Norsk institutt for skog og landskaps database ("kilden") skal benyttes som kilde til informasjon om potensiale for oppdyrking og skogarealets bonitet og sammensetning. Etter innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning skal også konsekvensene for mineralressurser utredes.
Friluftsinnteresser, uteopphold og lek	Det er ikke turstier i skogområdet som er markert på kommunens temakart for turplanlegging, men forslagsstiller kjenner til at det går en tursti gjennom området. Det går en traktorvei gjennom deler av området, langs østsiden av Kirkerudåsen. Nordbyttun skole ligger i nærheten, og det kan tenkes at elevene benytter deler av området til tur og lek. Omfanget av bruken av området til friluftsmål er ikke kjent. Friluftsinnteresser må kartlegges som en del av konsekvensutredningen.

8.1 Sammendrag av konsekvensutredningen

En oppsummering av konsekvensene ved gjennomføring av tiltaket viser at tiltaket samlet sett vil ha liten til middels negativ konsekvens for nærmiljøet. De negative konsekvensene er i hovedsak knyttet til terrenginngrep og visuelle virkninger, ved at tiltaket:

- Tar ut naturområder av lokal verdi
- Ligger nært et viktig friluftsområde og berører flere stier i området
- Kan bli synlig fra flere kulturmiljøer
- Tar ut automatisk fredete kulturminner
- Tar ut skogressurser

Tabell 7 Oppsummert verdi, omfang og konsekvens for de utredete tema

Konsekvenser for	Verdi	Omfang	Konsekvens
Natur og miljø			
Terrengforhold og landskap	Middels	Liten til middels negativ	Liten til middels negativ
Naturens mangfold og naturverdier*	Liten til middels	Middels negativt	Liten til middels negativ
Grunnforhold og miljø			
Kulturminner og kulturmiljø			
Kulturminner i grunnen			
Nyere tids kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap*	Middels	Lite negativt	Liten negativt
Infrastruktur og transport			
Trafikk – Transportbehov			Liten negativ
Støy			Ingen
Samfunn			
Naturressurser*	Liten til middels	Lite negativt	Lite negativt
Friluftstinteresser, uteopphold og lek*	Stor verdi	Lite til middels negativt	Lite til middels negativt

* vurderingen består av flere undertema, se under det enkelte kapittel

8.1.1 Konsekvenser for natur og miljø

Landskap og terreng

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
11	Temautredning – Landskap og terreng	17.10.2014	PLAN arkitekter

Metode

PLAN arkitekter har forbindelse med utvidelse av Vinterbro næringspark utredet tiltakets konsekvens for landskap og terreng. Analysen er basert på veileder for landskapsanalyse fra direktoratet for naturforvaltning (versjon februar 2010). Med utgangspunkt i vedtatt planprogram ble det foretatt befarings i området i november 2013.

Resultater

Det som etter befarings og analyse har utpekt seg som særlig viktige elementer å ivareta i landskapet, er hovedsakelig knyttet opp mot områdets topografi og terrengformasjoner.

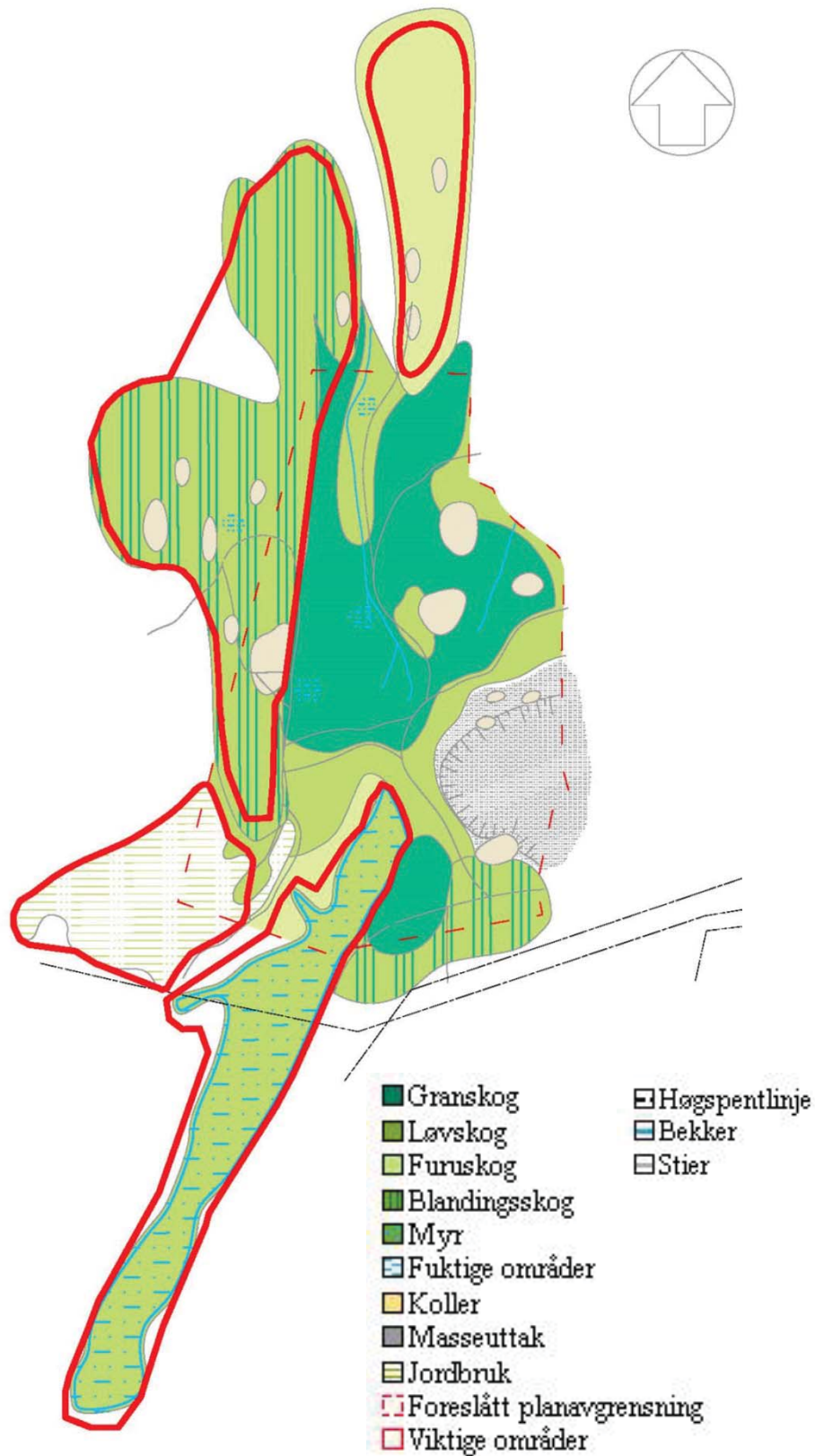
- Nord-sørgående terrengdrag med skrinne koller i vest
- Terrengdrag med skrinne koller i nord
- Fuktdraget mot Kirkerudtjernet i sør
- Åkerlandskapet i sør-vest

Landskapet har en viss variasjon med tanke på innhold, men tett og høyreist skog er dominant og skjuler mye av terrengets øvrige innhold. Skogen har likevel en kvalitet i seg selv til kontrast mot de omliggende arealene. Terrenget er ikke unikt, men er typisk for denne delen av Akershus, dette gjør at området ikke utmerker seg utover det vanlige i kommunen.

Landskapet har gode visuelle kvaliteter, men ikke utover det som er vanlig i området/regionen. Området samlet vurderes til å ha middels verdi.

Tiltakets dimensjon vil være lite harmonisk med omgivelsene. Et LNF-område som fra før er uten tiltak omreguleres til næringsareal hvor det planlegges store terrenginngrep og storskala bebyggelse. Forutsatt at det settes maks gesimshøyde for bebyggelsen vil tiltaket likevel tilpasses omgivelsene ved at det underordner seg noe av det som er utpekt som viktige landskapsverdier. Tiltaket vil til dels rydde opp i den visuelle opplevelsen av området, ved at steinbruddet tas ut. Dette vil i hovedsak være positivt på en mer lokal skala (området som i dag berøres av bruddet, direkte og visuelt). Selv om det planlegges for storskala bebyggelse vil ikke denne skille seg betydelig ut fra nærliggende bebyggelse.

Tiltakets skala, omfang av inngrep og uttak av landskapsverdier gjør at omfanget vurderes å være middels til lite negativt for terrengforhold og landskap.



Figur 15 Viktige områder i landskap og terreng

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Landskap og terreng	Middels	Lite til middels negativt	Middel til liten negativ

Tiltaket vil i liten grad gripe direkte inn i formasjoner som er vurdert til å ha betydning for landskapets karakter. Tiltaket vil likevel endre landskapets karakter innenfor planområdet, og tiltaket innen planområdet vil påvirke opplevelsen av omkringliggende terreng. Den samlede konsekvensen vurderes til å være middels til liten negativ (-/-).

Landskap i senere fase/ forslag til avbøtende tiltak

Landskapstilpasning

Tilpasning til eksisterende landskapsformer og landskapsrom vil bevare noe av lesbarheten og forståelsen av det overordnende landskapet. Dette vil også bidra til å dempe den visuelle effekt av tiltaket. Maksimum høyde på byggetiltak bør sikres i bestemmelsene til planen, slik at tiltaket underordner seg viktige terrengformasjoner. Bestemmelser angående bygningers plassering, utforming og fasader kan også bidra til at tiltaket underordner seg landskapet. Tiltaket kan også tilpasses terrenget ved at tiltaksgrenser/byggegrenser følger linjer i terrenget, slik at tiltaket ikke skaper en rett vegg/linje mot terrenget.

Vegetasjonsskjerm

For å dempe tiltakets visuelle effekt er det viktig å bevare tilstrekkelig med vegetasjon rundt tiltaket. Ved å sette av arealer til en vegetasjonsskjerm innenfor planområdet kan en sikre seg at tiltaket underordner seg terrenget også i framtiden.

Naturens mangfold – naturverdier

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
10	Konsekvensutredning naturmiljø	8.10.2014	Norconsult

Metode

Norconsult har på oppdrag fra Login Vinterbro AS gjennomført en konsekvensutredning for naturmiljø. Analysen er basert på eksisterende data fra kommune, fylkesmannen, artsdatabanken og tidligere utførte registreringer i området, dette er supplert med feltkartlegging sommeren 2014. Utredningen er delt inn i vegetasjon, fugl og pattedyr.

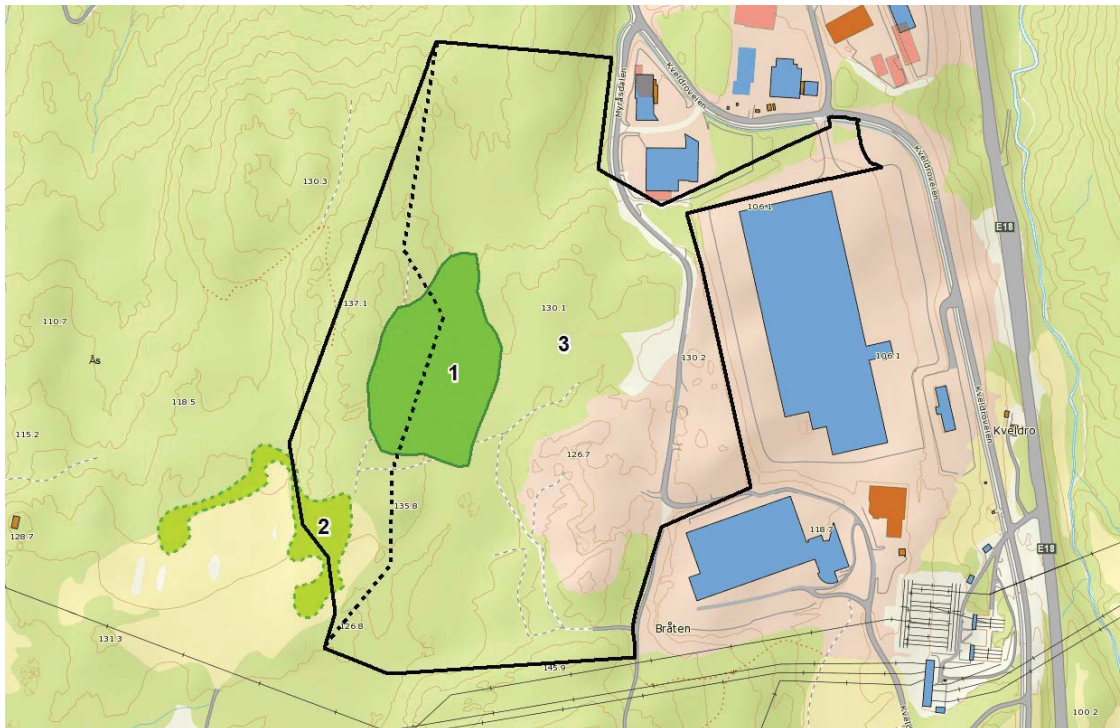
Resultater

Vegetasjon og naturtyper: Verdiene i området knyttes særlig til lokalitetene med gammel granskog og elementer av sumpskog (1). Lokaliteten er tidligere trukket frem både i kommunens naturtypekartlegging og ved skogbrukets miljøkartlegging (MIS). I Norconsults feltarbeid ble verdiene stadfestet, og som en prioritert naturtype (Lokal verdi – C) gis lokaliteten en middels verdi. Det ble under feltarbeidet i tillegg avgrenset et område med fine kantsoner i overgangen mellom skog og kulturmark. Her vokste det mye osp og enkelte store gamle eiker. Området er ikke en prioritert naturtype, men skiller seg positivt ut og vurderes til å gis en liten verdi.

Fugl: Området fremstår som relativt artsrikt med 48 arter hvorav fire arter er rødlistet: Sanglerke (VU), Dverglo (NT), Tornirisk (NT) og Fiskemåke (NT). Artsrikheten kan knyttes til fin variasjon i livsmiljøer og god tilgang på føde i de insektsrike våtområdene. Det er ikke kjent hekkelokaliteter for rovfugl i området. Det mest verdifulle området er trolig de fuktige

sumpskogene øst i naturtypelokaliteten (1) og kantsonene mot kulturmarka (2) hvor verdien settes til liten-middels. Øvrige totale område (3) vurderes til å ha en liten verdi for fuglelivet.

Pattedyr: Hele planområdet er beite- og leveområde for elg og rådyr. Særlig kantsonene mellom skogen og kulturmarka gir grunnlag for gode beiter. Elg med kalv ble påtruffet her flere ganger under feltarbeidet. Området vurderes til å ha en liten verdi som beite- og leveområde for hjortevilt. Planområdet ligger for øvrig sentralt i en trekkorridor for vilt mellom kyst og innland i Follo. Det er investert mye både i vei og jernbane for å opprettholde dette trekket som vurderes til å ha stor verdi.



Figur 16 I planområdet er en prioritert naturtype i form av gammel granskog (1), fine kantsoner mellom skog og kulturmark med osp og eiker (2). Hele området (3) har betydning for hjortevilt og frekventeres regelmessig av gaupe.

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Vegetasjon	Liten-Middels	Middels negativt	Liten-middels negativ
Fugl	Liten-Middels	Middels negativt	Liten-negativ
Pattedyr	Liten-Middels	Lite-middels negativt	Liten-middels negativ

Vegetasjon og naturtyper: Tiltaket vil medføre at den prioriterte naturtypen med gammelskog (1) går tapt. De små restene av skogen som vil bevares i vest vil ha begrenset restverdi da de fineste og fuktigste områdene av lokaliteten ligger i øst. Omfanget settes til stort. Den fine kantvegetasjonen (2) vil ikke bli direkte berørt og vil kunne beholde sine vegetative verdier selv etter utbygging dersom inngrepene ikke går ut over foreslåtte byggegrenser.

Fugl: Det mest verdifulle fugleområdet i planområdet, den østlige delen av gammelskogen (1) vil gå tapt. Dette vil ha betydning for næringsstilgangen i området og tapet av fuktområdet kan også medføre en reduksjon i antall arter og individer som benytter området. Omfanget settes

til middels negativt. Tapet av øvrige trivielle skogområder vil medføre reduksjon i leveområder for artene i området, men vil neppe medføre endringer i artssammensetning. Justeringene av grensene slik at de fine kantsonene mot dyrket mark ikke blir berørt er med på å redusere konsekvensene.

Pattedyr: Tiltaket vil medføre nedbygging av relativt marginale beiteområder for elg og rådyr. Bevaringen av kantsonene mot dyrket mark reduserer de negative effektene. Det er grunn til bekymring for hvordan utbyggingene av Vinterbro næringsområde vil påvirke viltets trekkmuligheter i området. Tidligere har dyrene hatt fri passasje over tunneltaket på Vinterbrotunnelen og trekk av elg, rådyr og gaupe er vel dokumentert. På mange måter kan man si at det nye lagerbygget ligger i skyggen av eksisterende store bygg. Dette vil redusere de direkte effektene av denne utbyggingen. Det er fremdeles passasjemulighet for dyrene sør for tiltaksområdet, men denne trekkkorridoren begynner å bli smal. Det er følgelig svært viktig at trekkpassasjene sør og nord for tiltaksområdet opprettholdes. Det bør ikke gjerdes mer enn strengt tatt nødvendig i området for å sikre dyrene passasje. På den annen side er det viktig at bratte skrenter og andre fall-feller for dyrene sikres forsvarlig. Tiltaket vurderes i sum til å ha et lite-middels negativt omfang for hjortevilt og gaupe.

Naturmiljø i senere faser/forslag til avbøtende tiltak

- Kantsoner mot dyrket mark må søkes bevart
- Svært viktig å opprettholde trekkkorridorer nord og sør for området
- Unngå bruk av gjerder der hvor det ikke er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker, dette for å sikre passasje for dyrene.

Grunnforhold og miljø

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
16	Vann, avløp og overvannshåndtering	7.10.2014	Norconsult

Metode

Det er ikke aktuelt med næringsmiddelproduksjon i området, og utredningen konsentreres derfor om vann og overvann.

Norconsult har på oppdrag fra LoginVinterbro AS utredet løsning for vann, avløp og overvann for utbygging av Vinterbro næringspark. Forslaget er utredet på bakgrunn av møte med Ås kommune og Ås kommunes VA-norm. Utredningen tar primært for seg prosessen videre, med forslag til løsninger i forhold til VA.

Resultater

Fordrøyningsvolum er beregnet for varigheter ved 10 års gjentaksintervall, med 15 l/s som videreført vannmengde. Det er anslått et klimatillegg/sikkerhetsfaktor på 1,2 for beregning av volumer og vannføringer. Største nødvendige fordrøyningsvolum inntreffer ved 30 min og gir et fordrøyningsbehov på ca. 2000 m³ (overvannsvolum).

Overnevnte vannvolum kan enten ivaretas i ett stort system, eller oppdeles i flere mindre systemer. Disse kan vurderes etablert som lukkede anlegg, eller en kombinasjon av åpne og lukkede anlegg der deler av overvannet ledes til dammer, regnbed eller gressklede forsengkninger. Grøntområder i tilknytning til parkeringsplasser har muligens et slikt potensial. NO har foreslått plassering av fordrøyningsmagasin som vist under. Tilførsel til kommunalt nett fra magasinet er beregnet og tilføres på 315 OV som ligger øst for eksisterende lagerbygning.



Figur 17 Forslag til plassering av fordrøyningsbasseng

Vardåsen høydebasseng ligger ca. 400 m sør fra tomtegrensen til REMA1000. Det er kapasitet til å forsyne den planlagte utbyggingen med vannuttak fra høydebassenget. Antatt årsforbruk vil være ca. 5000 m³.

Eksisterende vannledningen ligger gjennom tomten i en privat vei. Vannledningen må legges om da området vil bli vesentlig endret i forhold til dagens situasjon. Veien som ligger i utbyggingsområdet og vil bli planlagt omlagt i bakkant av nytt hovedlager. Eksisterende 400 VL må legges om og da etableres i omlagt privat vei/asfaltert område. Omleggingen vil bli ca. 68 0m med 400 VL og ca. 250 m med 280 VL.

Eksisterende bygning på REMA1000 tomten har utløp for spillvannet sitt til kommunal spillvannsledning som ligger i Kveldroveien. Kommunen har en pumpestasjon i lavpunktet her som pumper spillvannet videre. Denne stasjonen har maksimal utnyttelse med det som er tilført per dags dato, og spillvann som følger av utbyggingen må føres til kommunal spillvannsledning som ligger i Myråsdalen

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Vann avløp og overvann			

VA i senere faser/forslag til avbøtende tiltak

- VA forutsettes håndtert i tråd med Norconsults foreslåtte løsninger.
- Det må settes krev til tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser.

8.1.2 Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
12 a	Registreringsrapport – Med funn av tre automatisk fredete kulturminner og ett kulturminne med uavklart vernestatus – Vinterbro næringspark (S.nr-12/19118)	13.5.2013	Arkeologisk feltenhet, Akershus Fylkeskommune

12 b	Registreringsrapport – Uten funn av automatisk fredete/ nyere tids kulturminner – Utvidelse av Vinterbro Næringspark (S.nr-12/19118)	16.12.2013	Arkeologisk feltenhet, Akershus Fylkeskommune
12 c	Konsekvensutredning – kulturminner i grunnen	30.9.2014	Norconsult

Metode

Fylkeskommunen gjennomførte arkeologiske undersøkelser i området på oppdrag fra Login Vinterbro AS. Det ble gjort funn av tre automatisk fredede kulturminner (ID-nr. R160295, R111038 og R111043), og et kulturminne med uavklart stauts (R161178). Sistnevnte ligger i planforslaget utenfor planens begrensning, og kommenteres ikke videre. Funnene omfatter tre bosetningsområder fra eldre steinalder og flere dyrkingsspor.

Norconsult har på oppdrag Login Vinterbro AS gjort en konsekvensutredning for tema kulturminner i grunnen, basert på Fylkeskommunens rapporter. I og med at det er snakk om automatisk fredete kulturminner er det primært prosessen videre som er tema i utredningen, med forslag til bestemmelser og bestemmelsesområde på plankartet.



Resultater

Planforslaget tar ut de tre automatisk fredete kulturminnene.

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Kulturminner			

Kulturminner i senere fase

Kulturminnene kartfestes som bestemmelsesområder på plankartet, og det settes i planens bestemmelser krav til arkeologisk granskning før rammetillatelse kan gis.

Når planen legges ut til offentlig ettersyn søker Akershus fylkeskommune Riksantikvaren om å få frigitt kulturminnene. Hvis Riksantikvaren finner å kunne frigi dem gis det normalt dispensasjon på vilkår.

Nyere tids kulturminner og kulturlandskap

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
13	Temautredning – Nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	19.10.2014	PLAN arkitekter
6	Tilleggs rapport – Fjernvirkningsanalyse	17.10.2014	PLAN arkitekter

Metode

PLAN arkitekter har utført en konsekvensutredning for nyere tids kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap. For vurdering av nyere tids kulturminner og kulturmiljø er det tatt utgangspunkt i NIKUs utredning i forbindelse med utvidelse av Vinterbro senter (Rapport Arealplan 05/2008 KU kommunedelplan, Vinterbro, Ås kommune, Tema kulturminner og kulturmiljø) og Plan for kulturminner for Ås kommune (1999). I tillegg ble kilder som kulturminnedatabasen Askeladden og Ås kommunes kart for natur, kultur og friluftsliv benyttet. Som del av utredningsarbeidet er det også foretatt fjernvirkninganalyser.

Resultater

Kulturlandskapet i Ås består i hovedsak av et flatt og lettere kupert terreng som bærer preg av å være jordbrukslandskap. Dyrkamarka har tilhørende gårdstun med hvite hovedbygninger og røde låver. Mest tydelig er sporene av mekanisk jordbruk fra etterkrigstida, men en kan finne spor av at det er drevet jordbruk i flere tusen år. Det er noe jordbruksareal knyttet til planområdet, men området er i hovedsak skogkledd og inneholder ikke øvrige referanser til jordbruk.

Flere gamle Kirkesteder er bevart i Ås kommune, inkludert Nordby kirke like sør for planområdet. De første veifarene strakte seg mellom slike kirkesteder, de gikk over morenerygger og høydedrag og knyttet gårder sammen til grendelag. Nordby kirke ligger i et slikt veifar.

Vinterbro og omkringliggende områder er også kjent for mange boplasser fra eldre steinalder. Funn av bosetning fra eldre steinalder er knytte til flater og terrasser, mest sannsynlig orientert mot datidens strandlinje. Områder med mange funn, og sammenhengen mellom flere slike funnområder gir et bilde på landskaps plassering og ressursbruk gjennom hele eldre steinalder

Samlet sett inneholder planområdet og tiltakets influensområde et utvalg kulturmiljøer som gir bilde på menneskelig aktivitet og historie fra steinalderen og gjennom de siste par tusen år. Følgende kulturmiljøer er utredet i forbindelse men planarbeidet.

- 3. Vinterbroboplassene**
- 4. Askehaug/Aschehaug gård med fraskilte bruk og husmannsplasser**
- 5. Nordby skole**
- 7. Nordby kirke**
- 8. Den Fredrikshaldske Kongevei**

Områdets innehar et utvalg av kulturmiljøer som gir et bilde på utviklingen i området gjennom historien. Området rundt Nordby kirke er det som peker seg ut som det mest verdifulle kulturmiljøet i området. Områdets samlede verdi som kulturmiljø og kulturlandskap med nyere tids kulturmiljø vurderes til middels.

Konklusjoner

Kulturmiljø/landskap	Verdi	Omfang	Konsekvens
Vinterbroboplassene	Liten til middels	Middels negativt	Middels negativ
Askehaug gård	Middels til liten	Lite eller intet	Lite negativt/ingen
Nordby skole	Liten	Lite eller intet	Lite negativt/ingen
Norby kirke	Middels til stor	Intet	Ingen
Den Fredrikshalske kongevei	Middels	Lite negativt	Liten negativ
Samlet vurdering	Middels	Lite negativt	Liten negativ

Forutsatt at vegetasjonen opprettholdes i det omfang den har i dag, vil få av de utvalgte miljøene påvirkes av tiltaket. Det gripes direkte inn i et miljø, Vinterbroboplassene, noe som vil svekke verdien av området som et kulturmiljø. Her er det i midlertid viktig å påpeke at området per i dag har mistet mange enkeltfunn til steinbruddet, og at de resterende ligger like i grensen til dette bruddet. Verdien av Vinterbroboplassene som **kulturmiljø** er derfor svekket allerede i dag.

Samlet sett vurderes omfanget for nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap å være lite negativt.

Tiltaket vil ha liten betydning for de kulturhistoriske verdiene i området og den samlede konsekvensen vurderes til å være Liten negativ (-).

Kulturmiljøer i senere faser/forslag til avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak foreslås med tanke på å oppnå målsetting i nasjonale, regionale og kommunale planer for kulturminner og kulturmiljø, som beskrevet nærmere i NIKUs utredning (kap. 4.1). Slik planforslaget fremstår, vil det ikke være gjennomførbart uten å direkte eller indirekte berøre noen kulturminner og kulturmiljøer. Tiltak for å bevare kulturmiljøer vil i flere tilfeller være det samme som bevaring av enkeltfunn av kulturminner.

Landskapstilpasning

Opplevelse og forståelse av kulturminner er knyttet til landskapet de ligger i. Bevaring og tilpasning til eksisterende landskapsformer og landskapsrom vil bevare noe av lesbarheten og forståelsen av minnene fra fortida, som er i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål om å bevare kulturminners opplevelsesverdi gjennom landskapstilpasning. Tiltaket, slik det går frem av illustrasjoner og modeller, er synlig, men bryter ikke horisontlinjen for kulturmiljøene som omfattes av denne delutredningen. At bebyggelsen får samme høyde eller lavere er nødvendig for at konsekvensvurderingen skal være gjeldende. Maksimum høyde på byggetiltak må sikres i bestemmelsene til planen, slik at bygningshøyden ligger under høydene som er synlige fra de aktuelle kulturmiljøene.

Vegetasjonsskjerm

For å dempe tiltakets visuelle effekt er det viktig å bevare tilstrekkelig med vegetasjon rundt tiltaket. Ved å sette av arealer til en vegetasjonsskjerm innenfor planområdet kan en sikre seg at tiltaket ikke blir synlig fra utvalgte kulturmiljøer også i fremtiden.

Rydding av skog, formidling og andre muligheter for utvikling ved utbygging

Utgravning og formidling regnes som kompensierende tiltak. Vinterbroboplassene omgis av tett og høyreist skog. Rydding av skog kan bidra til å bedre lesbarheten av kulturminner i seg selv, men også de bør og store landskapsrommene. Dette kan bidra til å styrke forbindelsen til Nøstvetboplassene i et større landskapsrom. På en annen side må en se til at eventuelt uttak av skog ikke endrer horisontlinjen på en slik måte at tiltaket blir mer synlig eller bryter horisontlinjen sett fra andre kulturmiljøer.

Solid skjøtsel og formidling av både Nøstvetboplassene, Vinterbroboplassene eller andre kulturmiljøer i området kan være kompensierende for et tiltak som gjør inngrep i og tar ut deler av steinalderlokalitetene i området.

8.1.3 Infrastruktur og transport

Trafikk - transportbehov

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
15	Trafikknotat Vinterbro logistikkpark, datert	15.10.2014	Asplan Viak

Metode

Asplan Viak har utført en trafikkanalyse i forbindelse med utvidelse av Vinterbro næringspark. Trafikkanalysen beregner trafikkveksten grunnet utbyggingen og vurderer konsekvensene av denne. Det er utført trafikktegninger i rundkjøringene nord og sør for planområdet. Disse tellingene er grunnlag for beregning av dagens ÅDT på veiene Myråsdalen og Kvedroveien.

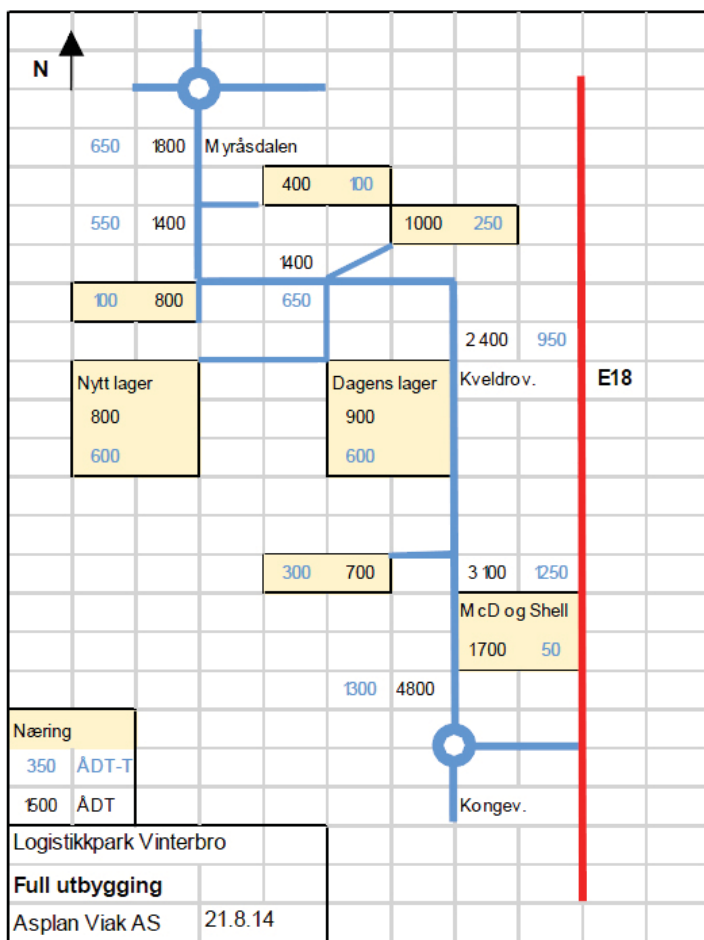
Resultater

ÅDT tall for rundkjøringa i sør er basert på tall fra NVDB og telling i Kvedroveien. Den høysete belastningsgraden er beregnet til 0,54 i ettermiddagstimen. Dette indikerer at rundkjøringen med sikkerhet vil tåle trafikkveksten fra utbyggingen av Vinterbro næringspark.



Figur 18 ÅDT tall for rundkjøringa i sør

Det er anslått 300 ansatte i den framtidige situasjonen. Dette gir en ÅDT fra personbiltrafikk på 510. Av tungtransport er det beregnet 1200 etter utbygging. Dette gir en samlet ÅDT på 1700 til næringsparken.



Figur 19 Berenende fremtidige trafikkmengder på veinettet ved Vinterbro næringspark ved full utbygging. Dette er også grunnlag for støyberegning av tiltaket.

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Trafikk			Liten negativ

Den foreslåtte utbyggingen vil ikke påvirke det omkringliggende veinettet i vesentlig grad. Dettens skyldes at utbyggingen på 1100 kjøretøy er relativt liten. Det er god kapasitet i rundkjøringen i sør ved E18 og derfor vil det ikke bli kapasitetsproblemer her grunnet denne utbyggingen. I nord er det planlagt en stor ombygging i forbindelse med ny E18. Denne utbyggingen skal ta hensyn til en stor generell trafikkvekst og derfor vil ikke lagerutbyggingen utgjøre noen forskjell.

Infrastruktur i senere fase/forslag til avbøtende tiltak

- Økningen på 1100 ÅDT på lokalveinettet fører til en trafikkmengde på totalt 1700 ÅDT på - den interne veien. Den interne veien bør utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2, med 7 meter bred tverrprofil.
- Det er beregnet at det vil være svært få gående og syklende til området, men grunnet risikoen knyttet til ferdseil sammen med tungtransport bør en gang- og sykkelvei tas opp til vurdering.

8.1.4 Støy og luft

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
14	Støy og luft Vinterbro logistikkpark, datert	17.10.2014	Asplan Viak

Metode

Asplan Viak har utført en støyvurdering i forbindelse med utvidelse av Vinterbro Næringspark. Støyberegninger er basert på retningslinje T-1442, og følgende alternativer er undersøkt:

- 0-alternativet: Dagens situasjon med trafikk tall for år 2028
- Utbygging: En utvidelse av Vinterbro næringspark med trafikk tall for 2028

Resultater

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Støy	-		Ingen
Luft			Ingen

Tabell 8 Beregnende støysonkart fra veitrafikk i vedleggene

Vedlegg til støy og luft	Beregningsår	Bygnings-høyde	Beregnings-parameter	Før/etter utbygging	Skjermings-tiltak
B	2028	4 meter	L _{DEN}	Før	Nei
C	2028	4 meter	L _{DEN}	Etter	Nei
D	2028	4 meter	L _{Nighet}	Etter	Nei

Støy

Støyutredninger viser at ingen eksisterende boliger vil ligge i nærheten av støysoner fra veitrafikk fra internveier på det nye planlagte området. Eksisterende boliger vest for planområdet ligger heller ikke i nærheten av støysonene når man ser på støy fra tilførselsveiene. Utenfor støysonekartene vil stor trafikk på eksisterende tilførselsveier medføre at det blir en relativt liten trafikkøkning og dermed også en relativt liten støyøkning. Økningen vil være mindre enn 3dB og vil således ikke utløse krav til tiltak for eksisterende bebyggelse.

Luft

Basert på avstand >300 meter fra forurensningskilde (vei) i planområdet til nærmeste boliger, og en estimert trafikkøkning på rundt 800 kjøretøy (ÅDT 1000 -> 1400 nordover og ÅDT 2000->2400 sørover) forventes dette ikke å ha konsekvenser for luftkvaliteten ved næreste boliger.

Støyvurdering i senere fase/forslag til avbøtende tiltak

- Krav til støy fra tekniske installasjoner må ivaretas ved prosjektering av de nye byggene slik at krav til ND 8175 tilfredsstilles for nærliggende bebyggelse.
- Bygg- og anleggsstøy må ivaretas i byggeplan og det refereres til retningslinje T-1442 for grenseverdier for denne typen støy.

8.1.5 Konsekvenser for samfunn

Landbruk og naturressurser

Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
10	Konsekvensutredning - Naturressurser og landbruk	8.10.2014	Norconsult

Metode

Norconsult har på oppdrag fra Login Vinterbro AS gjennomført en konsekvensutredning for landbruk og naturressurser. Analysen er basert på eksisterende data fra Norge i landskap, beregninger er gjennomført i GIS-programvaren ArcGIS, det er foretatt feltkartlegging sommeren 2014 og samtaler med entreprenør på steinbruddet, skogeier og jordbruker.

Resultater

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Skogbruk	Middels	Middels negativt	Middels negativ
Jordbruk	Liten	Intet	Ingen
Utmarksressurser	Liten	Lite negativt	Liten negativ
Mineral	Liten	Intet	Ingen
Samlet	Liten til middels	Lite negativt	Lite negativt

Planområdet består i dag i all hovedsak av skog og dyrket mark. Dominerende treslag er gran og furu, og boniteten i området er overveiende god med ca. like andeler middels og høy bonitet. En større del av den gamle granskogen på høy bonitet er trukket frem i MIS-kartleggingen, og vil derfor ikke være aktuell for hogst i denne skogbruksplanperioden. Skogressursen i området vurderes til å være av middels verdi.

Det berørte området inngår som tellende areal for kvoter for elg og rådyr.

Det foregår i planområdet i dag et uttak av stein samt mellomlagring og sortering av masser. Det foreligger ingen opplysninger i NGUs baser for mineralressurser eller grus og pukk om dette området. Aktiviteten er derfor snarere for en tilrettelegging av tomter å regne. I samtaler med driftsoperatøren kom det frem at steinen som ble tatt ut stort sett var av dårlig kvalitet. Områdets verdi for grus, pukk og mineralressurser vurderes til å være liten.

Innenfor byggegrensen vil sannsynligvis all jord- og skogbruksaktivitet opphøre. Det er en forutsetning at fulldyrket mark ikke skal gå tapt som følger av planen, omfanget for jordbruk er følgelig intet. For skogbruk vil ca. 170 dekar med produktiv skog gå tapt. Dette er et relativt betydelig areal i Follo-målestokk og omfanget settes til middels negativt. For utøvelsen av jakt vil det trolig være mulig å felle tildelte kvoter i resterende områder rundt planområdet. Omfanget for utmarksressurser settes følgelig til liten negativ.

Tabell 9 Beregnet arealtap for skogbruk og dyrkingsjord

	Jordbruk	Skogbruk (bonitet)		
	Fulldyrket	Lav bonitet	Middels bonitet	Høy bonitet
Potensielt tap	0	14*	68*	87*

* Forslagsstiller ønsker å bemerke at Norconsult ikke har benyttet riktig planavgrensning. Det potensiale tapet er noe mindre enn det som oppgis i tabellen, da noe av arealet i sørvest er tatt ut av planens avgrensning.

Naturressurser i senere faser

Det må sikres at jordbruk innenfor planområdet reguleres for videre drift.

Nærmiljø og friluftsliv

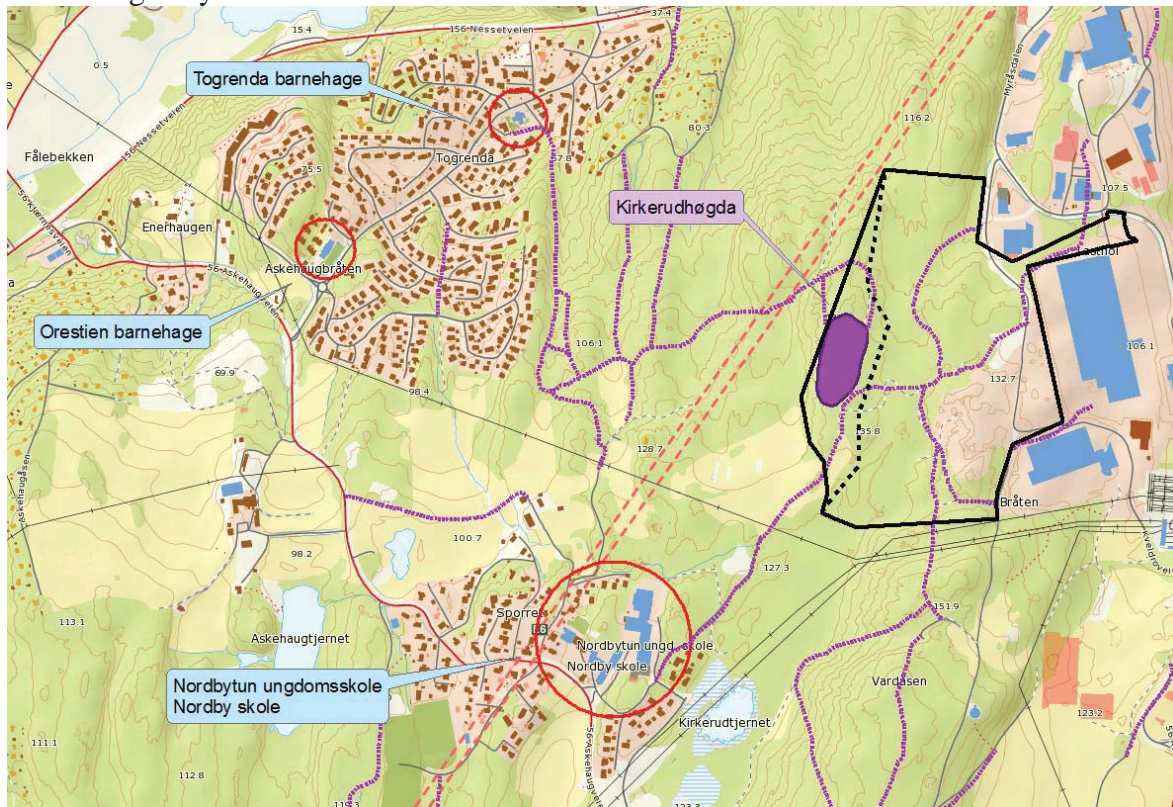
Vedlegg nr.	Utredning	Datert	Konsulent
10	Konsekvensutredning - Friluftsliv og nærmiljø,	8.10.2014	Norconsult

Metode

Norconsult har på oppdrag fra Login Vinterbro AS gjennomført en konsekvensutredning for nærmiljø og friluftsliv. Analysen er basert intervjuer med skoler og barnehager, rutebeskrivelser på internett og feltkartlegging sommeren 2014.

Resultater

Planområdet ligger i et viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde med nærhet til flere barnehager, skoler og befolkningsentra. Det går en rekke stier i området som knytter boligområdet Togrenda sammen med Nordby, og fra skolene og barnehagene går det stier til flere flittig benyttede turmål



Figur 20 Planområdet ligger i et viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde med nærhet til flere skoler, barnehager og befolkningsentra

Inne i planområdet ligger området Kirkerudhøgda som er en flott, lysåpen furukolle med god utsikt og flere bergnabber og klatretrær som innbyr til lek og aktivitet. Området blir særlig mye brukt av Nordby barneskole og Torgrenda og Orestien barnehager. Både skoler og barnehager trakk frem enkel atkomst, passe distanse og gode naturgitte forhold for lek og aktivitet som viktige faktorer for Kirkerudhøgdas popularitet.

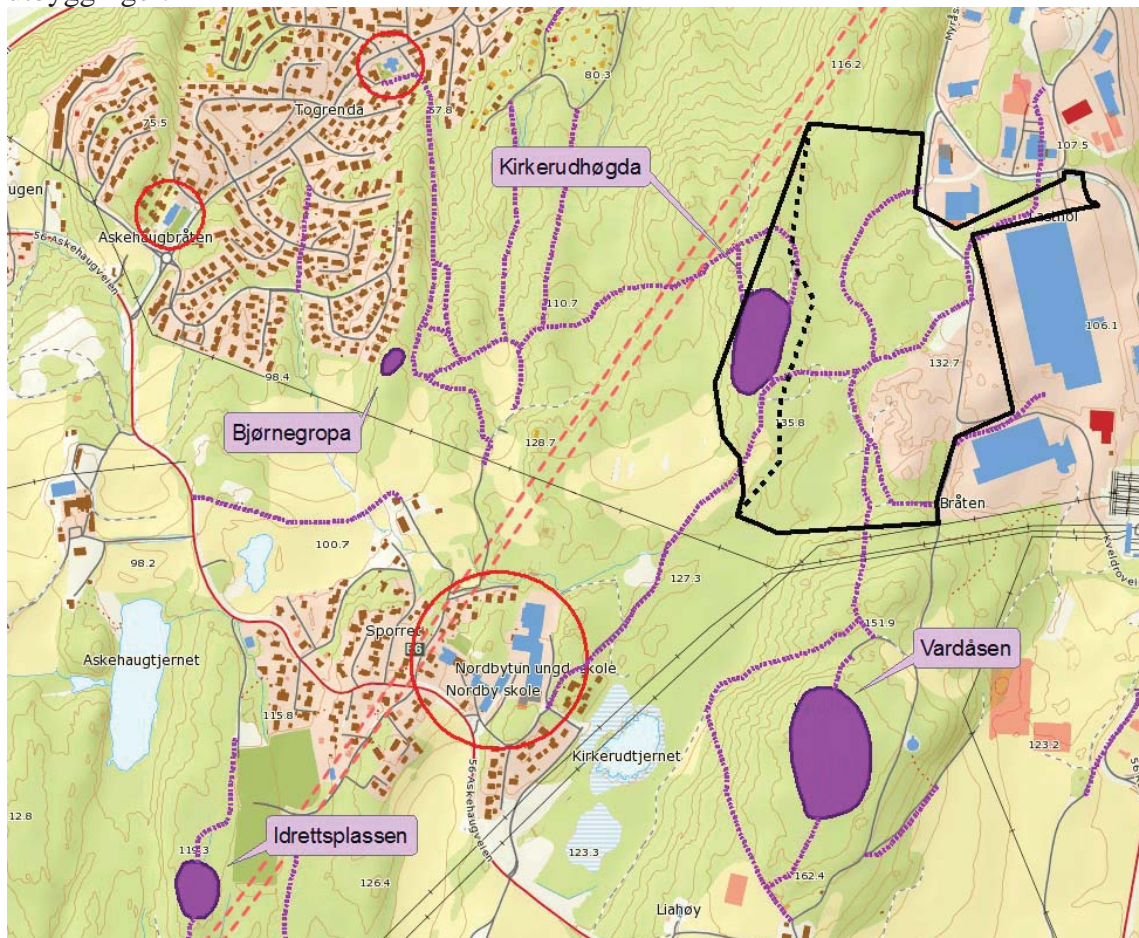
Kirkerudhøgda er videre et stikryss for stier som kommer fra Nordbysiden, Torgrenda og fra østsiden av planområdet. Den viktigste stien er den som kommer fra Nordby skole og krysser kulturmarka sørvest i planområdet. Denne stein er svært mye benyttet og godt opparbeidet.

Stiene som kommer fra det Vinterbro Næringspark er vesentlig mindre benyttet. Kirkerudhøgda vurderes til å ha stor verdi for friluftsliv og nærmiljø. Tilsvarende verdi gis også til den delen av stinettet som kommer inn fra Nordby skole og går mot Togrenda.



Figur 21 Kirkerudhøgda er flittig bruk av barnehager og skoler

I tråd med håndbøkene for konsekvensutredning for friluftsliv og nærmiljø er det viktig å se på hvilke alternative friluftsområder som finnes til områder som vil blir påvirket av utbygginger.



Figur 22 Det finnes flere velkjente og flittig benyttede friluftsområder og turmål i områdene rundt planområdet.

De store nærmiljø- og friluftslivsverdiene i området ble kjent tidlig i planprosessen og det er fortløpende gjort forsøk på å minimere de negative effektene av utbyggingen av området. Det viktigste grepet har vært å trekke byggegrensen i planområdet så langt unna Kirkerudhøgda som mulig for å sikre en mest mulig robust vegetasjonsskjerm mellom bygninger og friluftsområdet.

Konklusjoner

	Verdi	Omfang	Konsekvens
Kirkerudhøgda	Stor verdi	Middels negativt	Middels negativt
Stisystemene	Stor verdi	Lite negativt	Liten-middels negativ
Influensområdet	Stor verdi	Lite negativt	Liten-middels negativ
Samlet	Stor verdi	Lite til middels negativt	Lite til middels negativt

Det er liten tvil om at man fra Kirkerudhøgda vil være bygningene bevisst, men direkte påtrengende vil bebyggelsen kanskje ikke være. Utbyggingen er videre planlagt slik at det aller meste av trafikk vil foregå på motsatt siden av byggene, og de mest ruvende bygningene er trukket ned mot E18. Området på Kirkerudhøgda vil trolig kunne benyttes også etter utbyggingen, men den reduserte opplevelsen av skog og villmark gjør likevel at omfanget settes til middels negativt.

For stisystemene vil utbyggingen trolig ha en mindre effekt. Justeringen av planområdet og byggegrensene i sørvest gjør at kulturmarka og kantsonene rundt denne beholdes. Den viktige stien fra Nordby skole til Kirkerudåsen vil følgelig i mindre grad påvirkes. Stiene over Kirkerudhøgda vil ei heller blokkeres

Nærmiljø og friluftsliv i senere faser

- Det blir viktig å sikre en robust vegetasjonsskjerm for å holde en god avstand mellom næringsområdet og Kirkerudhøgda.
- Det må sikres at berørte stier omlegges.

8.2 Implementering av avbøtende tiltak

Tidlige utredninger har medført en del endringer i planforslaget, dette er beskrevet i kapittel 6. Utredningene som tar for seg for seg endelig valgt løsning, som er beskrevet i kapittel 7, foreslår avbøtende tiltak eller forslag til håndtering av temaet i den videre prosessen. De avbøtende tiltakene som er angitt i kapittel 8.1 er implementert på følgende måte:

Tabell 10 Oversikt over avbøtende tiltak og hvordan de er implementert i planen

Landskap og terreng	<i>Landskapstilpasning</i> Tilpasning til eksisterende landskapsformer og landskapsrom vil bevare noe av lesbarheten og forståelsen av det overordnende landskapet. Dette vil også bidra til å dempe den visuelle effekt av tiltaket. Maksimum høyde på byggetiltak bør sikres i bestemmelsene til planen, slik at tiltaket underordner seg viktige terrengformasjoner. Bestemmelser angående bygningers plassering,	- Det er satt en høydebegrensning ved maks gesimshøyde på kote 139. I tillegg stilles det krav til farge og materialbruk i tiltaket.
----------------------------	---	--

	<p>utforming og fasader kan også bidra til at tiltaket underordner seg landskapet. Tiltaket kan også tilpasses terrenget ved at tiltaksgrenser/byggegrenser følger linjer i terrenget, slik at tiltaket ikke skaper en rett vegg/linje mot terrenget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vegetasjonsskjerm</i> For å dempe tiltakets visuelle effekt er det viktig å bevare tilstrekkelig med vegetasjon rundt tiltaket. Ved å sette av arealer til en vegetasjonsskjerm innenfor planområdet kan en sikre seg at tiltaket underordner seg terrenget også i framtiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er satt av en vegetasjonsskjerm langs den planens grense i nord, vest og sør. Denne er regulert til formålet grønnstruktur, sonen er 20 meter bred. Det stilles krav til bevaring eller reetablering av vegetasjon i sonen.
<p>Naturmiljø</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kantsoner mot dyrket mark må søkes bevart - Svært viktig å opprettholde trekk-korridorer nord og sør for området - Unngå bruk av gjerder der hvor det ikke er nødvendig av sikkerhetsmessige årsaker, dette for å sikre passasje for dyrene. - 	<ul style="list-style-type: none"> - Dyrket mark reguleres til LNF, og skal driftes som del av tilliggende landbrukseiendom. Det inngår i planens bestemmelser at vegetasjonen mellom dyrka mark og næringsområdet skal søkes bevart. - Planområdet grense mot nord, sør og vest omfatter en grønnstruktursone med 20 meters bredde. Vegetasjonen i denne sonen skal bevares eller reetableres. Dette er ikke en bred nok sone for å sikre trekk-korridorer i seg selv. Men sonen sikrer en buffer mellom byggeområdet og utenforliggende LNF områder. - Det planlegges ikke utstrakt bruk av gjerder, gjerder brukes der det av sikkerhetsmessige årsaker er nødvendig.

Grunnforhold og miljø	<ul style="list-style-type: none"> - VA forutsettes håndtert i tråd med Norconsults foreslåtte løsninger. - Det må settes krev til tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det stilles i bestemmelsene krav til det skal foreligge godkjent situasjonsplan for teknisk infrastruktur ved søknad om igangsettelse. - Det stilles i bestemmelsene krav til at det skal etableres tiltak som sikrer tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser.
Kulturminner i grunnen	<p>Kulturminnene kartfestes som bestemmelsesområder på plankartet, og det settes i planens bestemmelser krav til arkeologisk granskning før rammetillatelse kan gis.</p> <p>Når planen legges ut til offentlig ettersyn søker Akershus fylkeskommune Riksantikvaren om å få frigitt kulturminnene. Hvis Riksantikvaren finner å kunne frigi dem gis det normalt dispensasjon på vilkår.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturminnene er kartfestet som bestemmelsesområde, og det er i planens bestemmelser stilt krav om arkeologisk granskning før rammetillatelse kan gis.
Nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap	<p><i>Landskapstilpasning</i> Opplevelse og forståelse av kulturminner er knyttet til landskapet de ligger i. Bevaring og tilpasning til eksisterende landskapsformer og landskapsrom vil bevare noe av lesbarheten og forståelsen av minnene fra fortida, som er i tråd med nasjonale, regionale og lokale mål om å bevare kulturminners opplevelsesverdi gjennom landskapstilpasning. Tiltaket, slik det går frem av illustrasjoner og modeller, er synlig, men bryter ikke horisontlinjen for kulturmiljøene som omfattes av denne delutredningen. At bebyggelsen får samme høyde eller lavere er nødvendig for at konsekvensvurderingen skal være gjeldende. Maksimum høyde på byggetiltak må sikres i bestemmelsene til planen, slik at bygningshøyden ligger under høydene som er synlig fra de aktuelle kulturmiljøene.</p> <p><i>Vegetasjonsskjerm</i> For å dempe tiltakets visuelle effekt er det viktig å bevare tilstrekkelig med vegetasjon rundt tiltaket. Ved å sette av</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Det er satt en høydebegrensing ved maks gesimshøyde på kote 139. I tillegg stilles det krav til farge og materialbruk i tiltaket. -Det er satt av en vegetasjonsskjerm langs den planens grense i nord, vest og

	<p>arealer til en vegetasjonsskjerm innenfor planområdet kan en sikre seg at tiltaket ikke blir synlig fra utvalgte kulturmiljøer også i fremtiden.</p> <p><i>Rydding av skog, formidling og andre muligheter for utvikling ved utbygging</i> Utgravning og formidling regnes som kompensierende tiltak.</p> <p>Vinterbroboplassene omgis av tett og høyreist skog. Rydding av skog kan bidra til å bedre lesbarheten av kulturminner i seg selv, men også de bør og store landskapsrommene. Dette kan bidra til å styrke forbindelsen til Nøstvetboplassene i et større landskapsrom. På en annen side må en se til at eventuelt uttak av skog ikke endrer horisontlinjen på en slik måte at tiltaket blir mer synlig eller bryter horisontlinjen sett fra andre kulturmiljøer.</p> <p>Solid skjøtsel og formidling av både Nøstvetboplassene, Vinterbroboplassene eller andre kulturmiljøer i området kan være kompensierende for et tiltak som gjør inngrep i og tar ut deler av steinalderlokalitetene i området.</p>	<p>sør. Denne er regulert til formålet grønnstruktur, sonen er 20 meter bred. Det stilles krav til bevaring eller reetablering av vegetasjon i sonen.</p> <p>- det planlegges ikke for kompensierende tiltak</p>
<p>Trafikk - transportbehov</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Økningen på 1100 ÅDT på lokalveinettet fører til en trafikkmengde på totalt 1700 ÅDT på - den interne veien. Den interne veien bør utformes etter Statens vegvesens veiklasse A2, med 7 meter bred tverrprofil. - Det er beregnet at det vil være svært få gående og syklende til området, men grunnet risikoen knyttet til ferdsel sammen med tungtransport bør en gang- og sykkelvei tas opp til vurdering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det stilles i planens bestemmelser krav til utforming av vei iht. Veiklasse A2. - Det er i planens bestemmelser fastsatt at det skal etableres gang og sykkelvei langs internveier.

Støy	<ul style="list-style-type: none"> - Krav til støy fra tekniske installasjoner må ivaretas ved prosjektering av de nye byggene slik at krav til ND 8175 tilfredsstilles for nærliggende bebyggelse. - Bygg- og anleggsstøy må ivaretas i byggeplan og det refereres til retningslinje T-1442 for grenseverdier for denne typen støy. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er i planens bestemmelser stilt krav til at anlegget som helhet skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i planleggingen, T-1440 og T-1520.
Naturressurser	<p>Det må sikres at jordbruk innenfor planområdet reguleres for videre drift.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De jordbruksområder som omfattes av planen er regulert for LNF, og det forutsettes områder driftes som del av tilliggende landbrukseiendom.
Friluftsin- teresser, uteopphold og lek	<ul style="list-style-type: none"> - Det blir viktig å sikre en robust vegetasjonsskjerm for å holde en god avstand mellom næringsområdet og Kirkerudhøgda. - Det må sikres at berørte stier omlegges. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er satt av en vegetasjonsskjerm langs den planens grense i nord, vest og sør. Denne er regulert til formålet grønnstruktur, sonen er 20 meter bred. Det stilles krav til bevaring eller reetablering av vegetasjon i sonen. - Det inngår som en rekkefølgebestemmelse at berørte stier skal omlegges før det gis ferdigattest.

9 Øvrige virkninger og konsekvenser av planforslaget

9.1 Forholdet til overordnede rammer og føringer

Planforslaget er i tråd med mange av de overordnede føringene, men inneholder også avvik.

9.1.1 Samordnet areal- og transportplanlegging

Samordnet areal- og transportplanlegging inngår i både statlige og regionale, samt kommunale føringer. En utvidelse av den allerede eksisterende næringsparken på Vinterbro er i tråd med. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Virksomheten lokaliseres i tilknytning til hovedveinettet (jf. retningslinje 4.6) og allerede eksisterende næringsareal. Lokaliseringen av en logistikkpark på Vinterbro vil gi effektiv trafikkavvikling på grunn av sin nærhet til hovedveinett og være en miljømessig god løsning, og dermed også i tråd med Akershus fylkesplans mål om utvikling av arealbruk og transportsystem. Dette utdypes nærmere i temautredning for lokal og regional utvikling samt temautredning for lokaliseringalternativer.

9.1.2 Kulturminner og kulturmiljøer

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer har som målsettingen å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs for samfunnsutviklingen. Planforslaget vil avvike fra dette ved at planen tar ut flere kulturminner, og har indirekte virkninger på andre. Dette er nærmere beskrevet i konsekvensutredning (kapittel 8.1.2), samt delutredninger på de enkelte tema.

9.1.3 Formålet i kommuneplanens arealdel

Området/tomta som ønskes regulert er i hovedsak LNF-område (Landbruk-, natur- og friluftsmål). Å regulere området til næring er dermed i strid med formålet i kommuneplanens arealdel. Formannskapet i Ås kommune innvilget 15.5.2013 en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppstart av arbeidet med detaljregulering av utvidelse av Vinterbro Næringspark (F-sak 35/12).

9.2 Konsekvenser for barn og unge

Utover konsekvenser for friluftsliv, som er en del av konsekvensutredningen, vurderes tiltaket å ha svært få konsekvenser for barn og unge.

9.3 Teknisk infrastruktur

Fjernvarme er ikke utredet, men det kan i forbindelse med rammesøknad bli aktuelt å foreta egne borer i berg for å kunne benytte berg varme som ledd i oppvarming. Det kan også bli aktuelt å se på andre miljømessige løsninger som solceller på tak og andre passiv hus tiltak som er utviklet for den typen bygg som planlegges i området.

9.4 Naturmangfold

I Naturmangfoldlovens § 8 stilles det krav om at kunnskapsgrunnlaget ved offentlige beslutninger så langt det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes av utreder (Norconsult) til å være tilstrekkelig til å gjøre en god vurdering av tiltakets effekter og adekvat for den offentlige saksbehandlingen. Det er gjennomført flere kartlegginger i området som har resultert i nær likelydende funn. De fleste relevante artsgrupper er fanget opp og for insekter og andre artsgrupper som ikke er behandlet

spesielt vurderes tilnærmingen med identifikasjon av prioriterte naturtyper som er plukket ut på grunn av deres antatte betydning for biologisk mangfold, å være dekkende. I tilfeller hvor det har vært usikkerhet om verdier eller effekter for naturmiljøet er føre-var-prinsippet lagt til grunn i tråd med Naturmangfoldslovens § 9. Paragrafen er særlig tatt til anvendelse i spørsmålet om pattedyrs trekkruiter gjennom området. På mange måter ligger planområdet i et område som allerede er tungt belastet av utbygging. At temaet likevel trekkes frem og utløser forslag til avbøtende tiltak, må derfor sees som en føre-var-holdning kombinert med bekymring for den samlede belastningen i dette området slik det påpekes i § 10. En føre-var-holdning er også grunnlaget for planjusteringene som har resultert at de rike kantsonene mellom kulturmark og skog stort sett er ivaretatt med justeringer av byggegrense.

Tiltaket vurderes til ikke å medføre skade på naturmangfold som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må dekke kostnadene. Det i midlertid registrert flere svartelistede arter i området, og det må utarbeides en plan for håndtering av disse for å unngå spredning av artene i forbindelse med anleggsperioden. Kostnader ved dette dekkes av tiltakshaver. (jf. Nml § 11). Tiltaket innebærer ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak, utover de tidligere nevnte svartelisterte artene og håndtering av disse. (jf. Nml § 12).

9.5 Miljøfaglige forhold

For å ta hensyn til vannområdet Pura, slik at planforslaget ikke hindrer kommunen i ambisjonen om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021, settes det i planens bestemmelser krav om at det skal etableres tiltak for å sikre tilstrekkelig vannkvalitet før utslipp til vannressurser. Kommunen skal godkjenne plan for tiltak.

9.6 Arbeidsplasser

Tiltaket vil kunne generere mange nye arbeidsplasser, foreløpig anslag er ca. 300 arbeidsplasser.

9.7 Konsekvenser i anleggsfasen

For å sikre anleggsperioden er det i planens bestemmelser stilt krav til at det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan. Denne skal redegjøre konkret for tiltakets løsninger og de påvirkninger de har for miljø, ressurser og samfunn. Herunder massehåndtering, håndtering av fremmede arter, transport, varetransport, anleggstrafikk, sprengningsarbeid, avfallshåndtering, støy og materialbruk.

Det stilles også i planens bestemmelser krav til at tiltaket som helhet skal tilfredsstillere grenseverdier for støv og støy i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 og T-1520.

9.7.1 Nærføring til E6

Det vil kunne bli aktuelt med sprenging i nærheten av Nordbytunnelen (E6) i forbindelse med opparbeiding av tomt, dette må utredes nærmere i forbindelse med byggesøknad. Planen ligger nærmere E6 enn gjeldende byggegrense på 150 m, det må i høringsperioden avklares om et må søkes dispensasjon fra gjeldende byggegrense.

9.7.2 Massedeponering

Det vil være aktuelt å gjennomføre masseuttak i form av både terrengbearbeiding og byggegrop. Det tilstrebes god massebalanse for tiltaksområdet som helhet. Håndtering av masse skal redegjøres for i miljøoppfølgingsplanen.

9.8 Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen er gjennomført i tråd med metodikk i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for kartlegging av samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2011). Analysen er basert på foreliggende dokumentasjon om planområdet og planlagte tiltak, samt utredninger utført i forbindelse med planarbeidet. Komplette ROS-analyse følger som vedlegg 16.

Tiltaket tar ut en naturtypelokalitet og flere automatisk fredete kulturminner, i tillegg berører tiltaket friluftsområder og nyere tids kulturminner. Disse temaene inngår i konsekvensutredningen, og er i stor grad hensyntatt etter forslag om avbøtende tiltak. Forhold som overvann, trafikk og adkomst er også håndtert konsekvensutredningen, og det er stilt krav til håndtering av slike tema i planens bestemmelser.

Det knyttes risiko til flere forhold i forbindelse med anleggsperioden, deriblant sprengning, håndtering av masser og fremmede arter. Dette skal det i følge planens bestemmelser redegjøres for i en egen miljøoppfølgingsplan. Det stilles også krav i planens bestemmelser til at anlegget som helhet, både i drifts og anleggsfase, skal tilfredsstillende krav til støv og støy i retningslinjer T-1442 og T-1520.

Planområdet inngår i nedfallsområdet til Pollevann, og det stilles i planens bestemmelser krav til tiltak for å sikre vannkvalitet før utslipp til vannressurs. Overvann skal fordrøyes på eiendommen.

10 Forslagsstillers vurdering

På bakgrunn av konsekvensutredningen er det vurdert at tiltaket samlet har en liten til middels negativ konsekvens for nærmiljøet. For lokal og regional utvikling, samt klima bidrar tiltaket positivt, ved at det, sammenlignet med andre lokasjoner, vil medføre mindre klimagassutslipp. Planforslaget samler tiltakshavers etableringsbehov og sikrer framtidig utvikling i samme området. Konsekvensene for friluftsliv og nærmiljø skal tas med største alvor, og det gjøres grep i planen for å ivareta slike tema selv med full utbygging av området. Avbøtende tiltaket fjerner ikke de negative konsekvensene, men gjør at det, etter forslagsstillers vurdering, blir en balanse mellom de negative konsekvensene og behovet for utbygging.

Tillatt kotehøyde ligger over terrengtopper i nærheten av planområdet, men tett og høyreist vegetasjon gjør at tiltaket i hovedsak vil oppfattes som underordnet terrenget. Fjernvirkningsmessig utfordrer tillatte høyder synligheten av tiltaket fra noen av lokalitetene som inngikk i fjernvirkningsanalysen. For de fleste kulturmiljøer vil tiltaket imidlertid kun være synlig dersom dagens vegetasjon blir fjernet. Fra Vinterbro senter blir tiltaket synlig over åskammen dersom det bygges ut til full høyde helt nord i planområdet.

Planen åpner for en høyere utnyttning enn tilstøtende planer, forslagsstiller mener det er riktig å legge opp til en høy utnyttelse av området når planen medfører tap av LNF området. Å konsentrere utvikling gjør at en kan unngå å ta mer naturområder enn strengt tatt nødvendig. Lagerbygg har tradisjonelt sett store foravtrykk, og legger krav på mye arealer. I denne planen åpnes det for at store deler av området kan benyttes til høylager, som gjør at lagrene får mindre fotavtrykk, og utnytter arealet bedre.

Området ligger gunstig plassert med tanke på overordnet veisystem, og er i så måte et område som er svært egnet til næringsutbygging. Selv om tiltaket har stort omfang legges det i

tilknytting til et eksisterende næringsområde, og blir i så måte ikke et fremmet innslag i omgivelsene.