



## Saksutskrift

### R-284 - Planforslag for utvidelse av Vinterbro næringspark

Saksbehandler: James Michael Greatorex	Saksnr.: 13/05148-14
<b>Behandlingsrekkefølge</b>	<b>Møtedato</b>
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	19/15 09.04.2015

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 09.04.2015:

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:

- § 4.2 endres til: «Gang/-sykkelvei skal etableres langs offentlig og privat vei, og knyttes til gang/-sykkelvei i Myråsdaalen (...) ...»
- § 6.1: «driftes» erstattes med «drives».

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Sp's forslag ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 09.04.2015:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 18.11.2014, med reguleringsbestemmelser datert 18.11.2014, med følgende endringer:

- § 4.2 endres til: «Gang/-sykkelvei skal etableres langs offentlig og privat vei, og knyttes til gang/-sykkelvei i Myråsdaalen (...)»
- § 6.1: «driftes» erstattes med «drives».

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

---

Saksutskriften bekreftes

Ås, 14.april 2015

Rita Stensrud

Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart datert 18.11.2014, med reguleringsbestemmelser datert 18.11.2014.

Planforslaget sendes dessuten aktuelle offentlige etater og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 12.03.2015

Trine Christensen  
Rådmann

Greta Elin Løkhaug  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang	09.04.2015
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang	
Kommunestyret	

### Vedlegg:

- 1 Oversendelsesbrev, 24.11.2014
- 2 Planbestemmelser, 18.11.2014
- 3 Plankart, 18.11.2014
- 4 Illustrasjonsplan, 18.11.2014
- 5 Illustrasjonssnitt, 18.11.2014
- 6 Planbeskrivelse med konsekvensutredning, 18.11.2014
- 7 Fjernvirkningsanalyse, 17.10.2014
- 8 Fjernvirkningsanalyse-tilleggsrapport, 17.10.2014
- 9 Innkomne merknader til varsel om oppstart, høst 2013
- 10 Ettervarsling Dirmin, 16.06.2014
- 11 Innspill fra Dirmin, 18.06.2014
- 12 Forslag til tilleggsbestemmelse i planforslaget, 05.01.2015

### Vedtak i saken sendes til:

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim.  
Areal+ AS, Avd. Lillehammer, Storgata 64A, 2609 Lillehammer.  
Adressater i følge liste

## SAKSUTREDNING:

### Bakgrunn for saken:

Tiltakshaver for reguleringsplanen er NHP Eiendom AS, på vegne av Login Vinterbro AS. Forslagsstiller for reguleringsplanen er PLAN arkitekter AS som har utarbeidet planforslaget med veiledning fra Ås kommune (vedlegg 1-3 samt illustrasjoner i vedlegg 4 og 5).

Tiltakshaveren ønsker å utvide virksomheten ved eksisterende distribusjonslager ved Vinterbro (figur 1). I korte trekk består forslaget av en omfattende utvidelse av næringsarealet på Vinterbro, som i dag er brukt som regionslager for Rema 1000. Totalt er planområdet på ca. 278,8 daa. Tiltaket, samt eksisterende forhold ved planområdet, er beskrevet i detalj i vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 6). Planprogrammet, som ble lagt ut på høring sammen med varsel om oppstart den 30.08.2013, ble fastsatt av Hovedutvalg for teknikk og miljø i møte 07.11.2013, sak 98/13. I møtet ble det vedtatt følgende tillegg til saken:

- *Til videre vurderinger 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 tråd med dette er det utarbeidet fjernvirkningsanalyser (vedlegg 7 og 8) og plangrensen er endret (figur 2). Planforslaget omfatter vesentlige inngrep i et område ved Kirkerudåsen som i kommuneplan for Ås er disponert til LNF-område. Det er innvilget dispensasjon fra kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011, i formannskapsmøte 15.05.2013. Videreutvikling av allerede eksisterende næringsområder tilknyttet hovedveinettet er i tråd med overordnede politiske føringer.

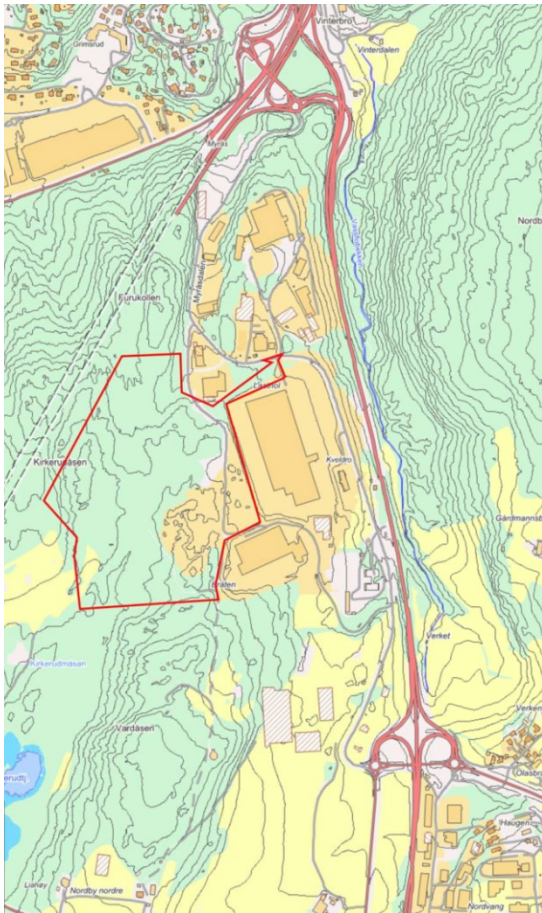


Fig 1. Oversiktskart Vinterbro næringspark

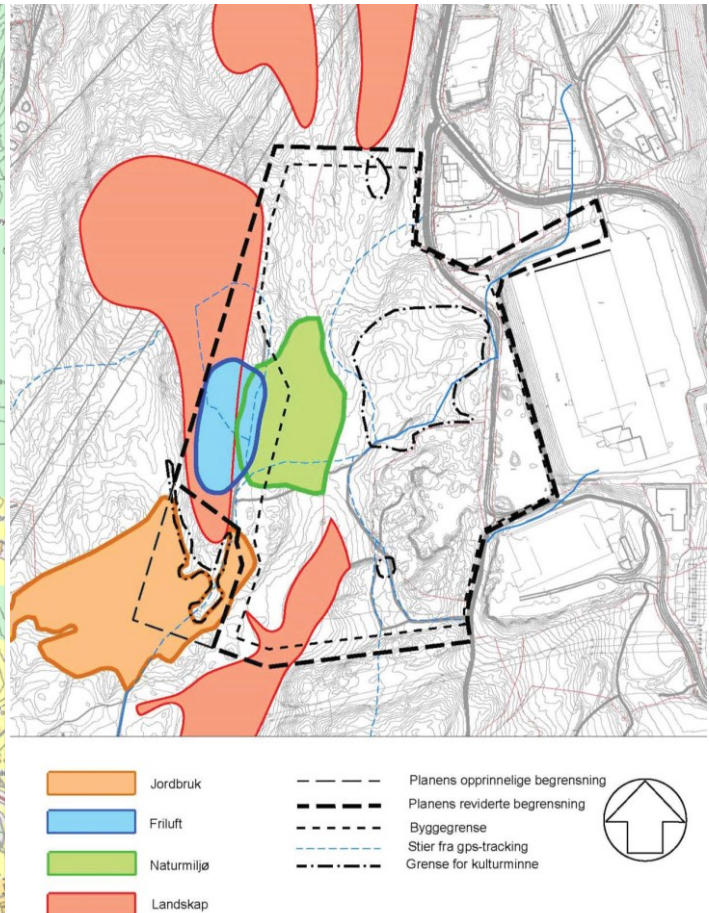


Fig 2. Ny plangrense og byggegrense i revidert forslag

### Lokal og regional utvikling:

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

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: Deli skog 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.

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.

Østplan AS har utredet lokaliseringalternativer for et nytt hovedlager for REMA 1000 på Østlandet (se kapittel 6.2 i vedlegg 6 - planbeskrivelsen). 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.

### Utredningsalternativer:

Forslagstilleren har jobbet med flere utkast til alternative disponeringer av området. Hensikten var å få et bilde på virkninger av høyder og plassering av bygg, i forhold til både nær og fjern virkning. Til slutt ble to alternative disposisjoner av tiltaksområdet tatt videre, Alternativ A og B (se figurene 3 og 4). Det som skiller utredningsalternativ A og B er i hovedsak plassering av bygg, totalt lagerareal, høyde på bygg og massebalanse for det prosjekterte området som helhet.

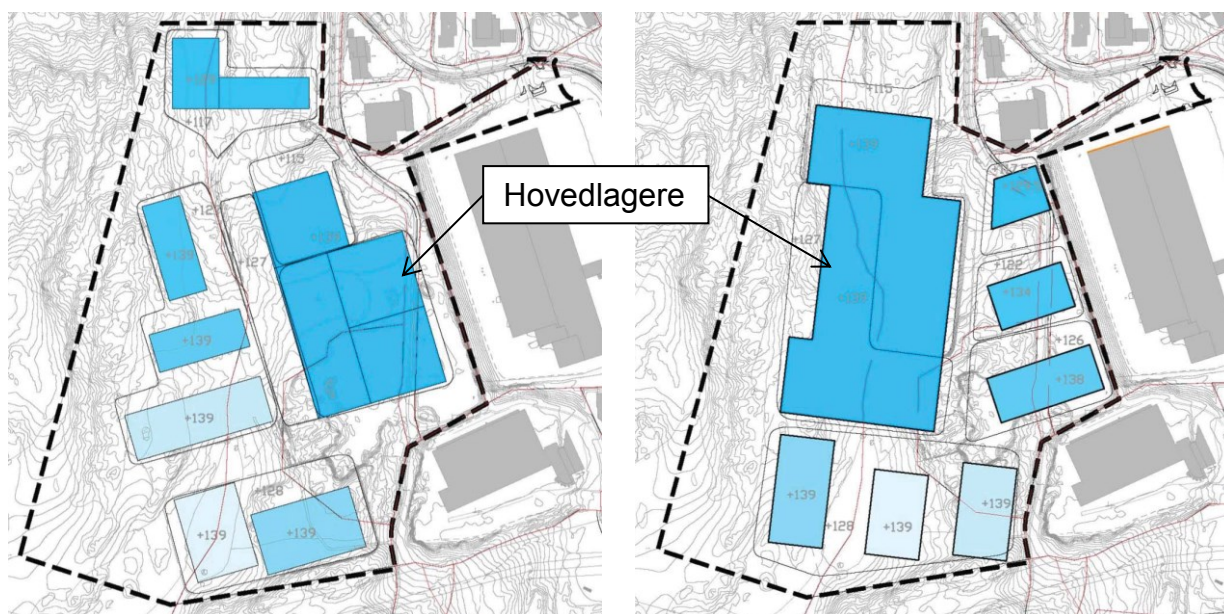


Fig 3. Alternativ A

Fig 4. Alternativ B

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

Tabell 1. Oppsummering av utredningsalternativ A og B

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.

Valg av alternativ (se også kapittel 6.4 i vedlegg 6 - planbeskrivelsen): 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.

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

- 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.

### **Konsekvensutredning:**

Forslagsstilleren har konsekvensutredet følgende temaer i forhold til planforslaget (se kapitler 8.1 og 9 i vedlegg 6 - planbeskrivelsen):

#### Natur og miljø

**Terrengforhold og landskap:** 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 liten til middels negativ.

**Naturens mangfold – naturverdier:** Verdier i området knyttes særlig til lokalitetene med gammel granskog og elementer av sumpskog (verdi: lokal viktig) som vil gå 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. Tapet kan medføre en reduksjon i antall fuglearter og individer som benytter området. Det ble under feltarbeidet avgrenset et område med fine kantsoner i overgangen mellom skog og kulturmark. Denne sonen berøres ikke av tiltaket. Tiltaket vil medføre nedbygging av relativt marginale

beiteområder for elg og rådyr. Det er grunn til bekymring for hvordan viltets trekkmuligheter i området vil påvirkes. 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. Samlede konsekvens vurderes til liten til middels negativ.

Grunnforhold og miljø: Det er ikke aktuelt med næringsmiddelproduksjon i området, og utredningen konsentreres derfor om vann og overvann. For å ta hensyn til vannområdet Pura, slik at planforslaget ikke hindrer kommunens ambisjon 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.

### Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner i grunnen: 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 avvikle fra dette ved at planen tar ut flere kulturminner, og har indirekte virkninger på andre.

Nyere tids kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap: 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:

- Vinterbroboplassene
- Askehaug/Aschehaug gård med fraskilte bruk og husmannsplasser
- Nordby skole
- Nordby kirke
- Den Fredrikshaldske Kongevei

Det er utarbeidet fjernvirkningsanalyser som viser tiltakets påvirkning på kulturlandskapet (vedlegg 7 og 8). 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 (sørøst på planområdet), 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.

### Infrastruktur og transport

Trafikk – transportbehov: Den foreslåtte utbyggingen vil ikke påvirke det omkringliggende veinettet i vesentlig grad. Dettens skyldes at beregnet økning 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. Konsekvens vurderes dermed som liten negativ.

Støy og luft: 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 3 dB og vil således ikke utløse krav til tiltak for eksisterende bebyggelse. Den beskjedne trafikkøkningen forventes heller ikke å ha konsekvenser for luftkvaliteten ved næreste boliger.

### Samfunn

Naturressurser: Det foregår i planområdet i dag et uttak av stein samt mellomagring og sortering av masser. For grus, pukk og mineralressurser vil ikke bygningsmassen legge beslag på ressurser som i fremtiden kunne vært utnyttet. Omfanget settes følgelig til intet.

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. Samlede konsekvens for naturressurser vurderes til lite negativt.

Friluftssinteresser, uteopphold og lek: 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 Kirkerudåsen som mulig, for å sikre en mest mulig robust vegetasjonsskjerm mellom bygninger og friluftsområdet.

Det er liten tvil om at man fra Kirkerudåsen 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 Kirkerudåsen 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. Samlede konsekvens for friluftsliv vurderes som lite til middels negativt.



### **Innkomne uttalelser ved varsling av oppstart og høring av planprogram:**

Planprogrammet ble lagt ut til høring for berørte grunneiere, velforeninger og offentlige myndigheter den 30.08.2013. Sju uttalelser ble mottatt. De er oppsummert nedenfor sammen med forslagsstillers beskrivelse på hvordan innspillene er ivaretatt. Innspillene følger som vedlegg (vedlegg 9-11). Se for øvrig kapittel 4.3 i planbeskrivelsen (vedlegg 6).

#### Jernbaneverket, 26.9.2013

Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

#### Statnett, 27.9.2013

Statnett ser foreløpig ingen konflikt med deres eiendommer.

#### Akershus fylkeskommune, 7.10.2013

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*

Terrengforhold og landskap, samt nyere tids kulturminner, har vært en del av konsekvensutredningen. Konsekvenser for kulturlandskapet rundt Nordby kirke er i tillegg illustrert i fjernvirkningsanalyser.

Det er forslagsstillers vurdering at etablering av nye næringsområder på Vinterbro er i tråd med ABC-prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

#### 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 det ikke etableres detaljhandel i strid med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre og/eller rene kontorbedrifter innenfor planområdet.

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

#### *Forslagsstillers beskrivelse på hvordan innspillene er ivaretatt*

Det er forslagsstillers vurdering at etablering av nye næringsområder på Vinterbro er i tråd med ABC-prinsippet. Vurdering av lokalisering har inngått som del av planarbeid. 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.

#### Fylkesmannen Oslo og Akershus, 15.10.2013

For å nå nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk og reduksjon av klimagassutslipp, må det settes strenge parkeringsnormer og bestemmelser som hindrer etablering av detaljhandel og arbeidsintensive bedrifter i planområdet.

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.

*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.

Areal- og transportplanlegging, samt parkering: Tiltaket vil innebære trafikkøkning, men det planlegges ikke etablering av detaljhandel eller arbeidsintensive bedrifter innenfor planområdet. Konsekvenser for klima må sees i sammenheng med lokalisering i regionen. Bestemmelser for arealbruksformål og krav til parkering er innarbeidet i planens bestemmelser.

Naturmiljø: I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet temaautredninger for konsekvenser som tar for seg naturinngrep og biologisk mangfold.

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.

Gardemoen Park AS, 04.11.2014

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.

### **Forslag til tilleggsbestemmelse i planforslaget**

I brev av 05.01.2015 (vedlegg 12) foreslår Areal+ AS, på vegne av Hagen Gjenvinning AS og i samråd med Gardermoen Park AS og Grimsrud Norge AS, følgende tillegg som nytt avsnitt i reguleringsbestemmelses pkt. 3.6:

*«Det er tillatt med midlertidig drift i steinbrudd med mobilt knuseverk i område benevnt #3 / R3 for eiendommen gnr. 104 / bnr. 27 i inntil 2 år. Knuseverket skal plasseres lengst inn mot nordvest på tomta.»*

Begrunnelsen for en slik midlertidig dispensasjon inntil 2 år er at knusing av kortreist stein fra Ås kommune og utkjøring av grus og pukk til anlegg i Ås kommune er miljømessig gunstig. Gjenvinning av masser innen Ås kommune er viktig med hensyn til lokal miljø- og ressursforvaltning. I tillegg vil utvidelsen av Vinterbro Næringspark kreve betydelige terrengarbeider og forslaget bør kunne sees i denne sammenheng.

#### **Rådmannens vurdering:**

Planforslaget vurderes som godt utarbeidet og virker tillitsvekkende med en tilstrekkelig mengde utredninger.

På bakgrunn av konsekvensutredningen er det vurdert at tiltaket samlet har en liten til middels negativ konsekvens for nærmiljøet. Tillatt kotehøyde ligger over terrenget 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.

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. Tiltakshaver har foreslått en rekke avbøtende tiltak som vil redusere de negative konsekvensene av utvidelsen. Likevel vil en forringelse av friluftslivet i området oppleves. Rådmannens vurdering er at når dette veies opp mot behovet for å sikre en bærekraftig regional næringsutvikling som skal betjene forventet befolkningsvekst i osloregionen, så er tiltaket gunstig.

Rådmannen vurderer derimot forslag om overnevnte tilleggsbestemmelse til pkt. 3.6 som uheldig, på bakgrunn av tidligere politisk behandling, og vil ikke anbefale det. Det vises til sak 87/14 som ble behandlet i HTM 11.12.2014 og klagesak 5/15 som ble behandlet senest i HTM 22.01.2015. Franzefoss AS (som ligger nært inntil planområdet) med flere kan ta i mot slik masse.

#### **Konklusjon:**

Rådmannen foreslår at forslag til reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark legges ut til offentlig ettersyn.