

R-288 REGULERINGSPLAN FOR SJØSKOGENVEIEN 2, VINTERBRO

Forslagsstiller (konsulent):

Spor Arkitekter AS
Kontaktperson: Pernille Dammann
Telefon: 984 16 189
PB 5173 Majorstuen, 0302 Oslo
E-post: pernille.dammann@spor.no

Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):

Vinterbro Utvikling AS
Kontaktperson: Vidar Sølvskudd
v/REMA Etablering Holding AS
Telefon: 69 00 87 30/ 91 52 25 97
Adresse: PB 6428 Etterstad, 0605 Oslo
E-post: vidar.solvskudd@rema.no

Dato:

Oslo, 27. april 2015, rev 18. feb 2016,
rev 2. mai 2016 ifm offentlig ettersyn
rev 23. mars 2017/12. september 2017

SAMMENDRAG

Planområdet ligger sørvest for Vinterbrosenteret og i bakkant av eksisterende bensinstasjon. Planforslaget ønsker å legge til rette for kombinerte formål forretning og tjenesteyting, samt opprettholde dagens bensinstasjon/vegserviceanlegg. Planen skal rydde opp i uaktuell regulering og uregulerte arealer. Forslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Planen vil gi rom for en dagligvareforretning med ca. 950 m² salgsareal. Det er ikke planlagt nye avkjørsler til omkringliggende veinett. Eksisterende adkomst til bensinstasjonen vil bli benyttet. Planen vil medføre minimalt med trafikkøkning. Rundkjøringen krysset Nettetveien/Sjøskogenveien har tilfredsstillende kapasitet for etablering av ny forretning. Økning i støy vil ikke være hørbar. Få naboer blir berørt og de ligger plassert høyere i terrenget enn planområdet. Planen har ingen direkte konsekvens for barn og unge. Eksisterende sti/tråkk nord for eiendommen sikres gjennom regulering til grønnstruktur.

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Kapittel

1. Bakgrunn
2. Beskrivelse av planområdet før utbygging
3. Eiendomsforhold
4. Planprosess og medvirkning
5. Innkomne forhåndsmerknader og merknader offentlig ettersyn
6. Beskrivelse av planforslaget
7. Konsekvenser av planforslaget
8. Beskrivelse av hvordan barn og unges interesser skal ivaretas



Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon ved full utbygging i henhold til planforslaget.

1. BAKGRUNN

Sakens forhistorie

Vinterbro Utvikling AS ønsker å fremme detaljert reguleringsplan for eiendommen i Sjøskogenveien 2, gårds- og bruksnummer 108/478 m.fl. Spor Arkitekter AS har på vegne av Vinterbro Utvikling AS utarbeidet planforslaget. Vinterbro Utvikling AS ønsker å etablere en matvareforretning for REMA 1000. Forretningen vil bidra til større konkurranse og økt dagligvaretilbud i området. Vinterbro Utvikling AS fremmet ønske om regulering allerede i 2009. Hovedutvalget for teknikk og miljø anbefalte i januar 2010 ikke å starte planarbeid i området. Utvalget viste til uavklarte problemstillinger med hensyn til trafikkforhold og arealbruk. Videre ville utvalget avvente avgjørelse av kommunedelplanen for Vinterbro senter. Det har nå gått 5 år og omkringliggende forhold er endret. Planer for utvidelse av Vinterbro senter er stoppet. Rundkjøring i krysset Nessetveien/Sjøskogenveien er utbedret og opparbeidet med 4 armer.

Overordnede planer

Eiendommen på Vinterbro er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Ås kommune 2015-2027.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET FØR UTBYGGING

Beliggenhet og eksisterende bebyggelse

Planområdet utgjør ca. 12 daa og ligger sørvest for Vinterbro senter og ved krysset Nessetveien/Sjøskogenveien. Planområdet omfatter ubebygde arealer nord for Shell bensinstasjon/7-Eleven. Bensin- og serviceanlegget med bebyggelse og noe veiareal inngår også i planen. Bensinstasjonen var et pilot- og prøveprosjekt for ny bensinstasjonsdesign for Hydro Texaco, og fremstår med kvaliteter som andre bilserviceanlegg mangler. Den ble tegnet av Odd Thorsen og Reiulf Ramstad og sto ferdig i 1995.

Vei- og trafikkforhold

Bensinstasjonen ble midlertidig godkjent fordi det var planer om et større toplanskryss med tidligere E6. E6 er senere flyttet. Etter det vi forstår er toplanskrysset nå uaktuelt. Det kan trolig finnes andre og mindre arealkrevende kryssløsninger med Rv 156, Nessetveien. Avkjørsel til planområdet vil benytte eksisterende adkomst til bensinstasjon fra Sjøskogenveien. Det er noen parkeringsplasser i tilknytning til stasjonen. Naboer mot sydvest kjører via bensinstasjonen og ut på Ødegårdsfaret. Det vises til trafikknottat utarbeidet av Rambøll.

Terrengforhold, landskap og vegetasjon

Grindaker Landskapsarkitekter har utarbeidet landskapsanalyse. Eiendommen 108/478, som planlegges for forretning, utgjør 4,6 daa og er naturområde med løvskog, det er hovedsakelig ung bjørk. Terrenget er forholdsvis flatt på selve eiendommen, men stiger noe mot nordøst og bratt i bakkant mot nordvest. I det brattere terrengt finner vi blandingsskog. Den unge bjørkeskogen har sannsynligvis vokst tett for så å bli tynnet. Trærne er derfor høye, med tynne stammer og små kroner. Blandingsskogen består av bjørk, gran, ask, eik og gråor. Skogen har undervegetasjon av gress og urter, med innslag av lyng og forvillede hageplanter. Det er ikke registrerte prioriterte arter, rødlistearter, utvalgte eller viktige naturtyper. Utenfor eiendomsgrensen i nord går det et tråkk/sti fra Sjøskogenveien og opp til Nordskogenveien. Nærmeste nabobebyggelse i nordøst ligger 5-8 meter høyere enn eiendommen, tilsvarende 10-15 meter høyere i nordvest.

Lekeområde

Etter det forslagsstiller forstår benyttes ikke området til lek. Det er plassert et bord/benk (type rasteplass) i bjørkeskogen rett bak bensinstasjonen. Det ser ut til å bli benyttet av og til av bensinstasjonens kunder. Stien i bakkant og opp til Nordskogenveien er ikke veldig opptråkket. Vi regner med at den blir noe brukt av naboene, men ikke barn spesielt. Det er regulert friområde lek nord for planområdet (gnr 108/bnr 97 og 166) størrelse ca 1,8 daa. Kommunen eier størsteparten av området.

Grunnforhold

Rambøll har utført befarings samt kontroll av kvartærgeologiske kart. I deres geotekniske vurdering antar de at det er bløt/sensitiv leire under bensinstasjonen. I området hvor forretningsbygget planlegges forventes det tynne, marine avsetninger over berget. Det er registrert fjell i dagen ved gangbrua i sør.

Rambøll har også utført en ingeniørgeologisk vurdering av fare for fjellskred eller steinsprang. Rapporten ble påkrevd av Fylkesmannens miljøvernavdeling i forbindelse med offentlig ettersyn. Basert på en foreløpig vurdering av bergskjæringen opplyser rapporten at det vil være behov for noe bergsikringstiltak av skjæringen. For å kunne igangsette sikringsarbeidet må først vegetasjon og løse blokker fjernes. Skjæringen må deretter renskes før en ingeniørgeolog kan vurdere endelig sikringsomfang.

Miljøbelastninger, støy

Støyanalyse er utført av Rambøll. Nærområdet er utsatt for støy fra veitrafikk, selv uten bygging av REMA 1000.

Radon

Kart fra Norges Geologiske Undersøkelser viser at planområdet har høyt aktsomhetsnivå. I modellen for beregning av aktsomhetsnivå er det nok at et enkelt karttema indikerer "Høy aktsomhet" for at området skal havne i denne kategorien. NGU understreker derfor at kartet ikke kan benyttes til å identifisere enkeltboliger eller mindre områder (boligfelt) med forhøyde radonnivå. Bygningskonstruksjon og lokale grunnforhold er avgjørende for mengden av radon som kan trenge inn i en bygning. Tiltakshaver kjenner ikke til at det er foretatt radonmålinger innenfor planområdet.

Verneinteresser

Akershus Fylkeskommune ved Kulturminneavdeling skriver i brev av 18. juli 2014 at Fylkesrådmannen vil kreve arkeologisk registrering av planområdet i henhold til kulturminneloven § 9. Dette skyldes at topografiske forhold og funn i nærområdet tilsier at planområdet har potensiale for fornminner. Arkeologisk registrering ble utført i planområdet i september 2014 og rapport mottatt februar 2015. Det ble ikke gjort funn.

3. EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr	Eier	Adresse	
108/1	Tovari Christina Thoug	Homannskollen 5	1407 Vinterbro
108/9	Lars Grette	Sjøskogenveien 4	1407 Vinterbro
108/26	Gerd Britt Løwing	Ødegårdsfaret 1	1407 Vinterbro
108/70	Rita H. og Bjørn-Tore Faarlund	Sjøskogenveien 6	1407 Vinterbro
108/97	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
108/98	Jonny Ulfsryggen	Nordskogenveien 20	1407 Vinterbro
108/99	Toralf Avset Eng	Siriusveien 6	1407 Vinterbro
108/102	Per Cato Stormby	Nordskogenveien 18	1407 Vinterbro
108/146	Gasolin Østfold AS	PB 1358 Vika	0113 Oslo
108/158	Sjøskogenveien AS	PB 8	1344 Haslum
108/166	Tom Lundblad AS	c/o Vinterbro Bensin AS	1407 Vinterbro
108/398	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
108/399	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
108/478	Vinterbro Utvikling AS	PB 6428 Etterstad	0605 Oslo
115/5	Ås kommune	PB 195	1431 Ås
119/14	Statens vegvesen Region Øst og Akershus fylkeskommune	PB 1010 Skurva PB 1200 Sentrum	2605 Lillehammer 0107 Oslo

Det er inngått avtale mellom Vinterbro Utvikling AS og eier av bensinstasjonen Gasolin Østfold AS om samarbeid og økonomisk bidrag. Gasolin Østfold AS er derfor godt kjent med planarbeidet og prosessen og er positive til at det ryddes opp i eksisterende situasjon.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Oppstartsmøte ble avholdt med Plan og utviklingsavdelingen 19. juni 2014. Referatet ble godkjent av begge parter 31. juni 2014. Det har vært kontakt og dialog underveis i prosessen. Referatet fra oppstartsmøtet viser til temaer som skal utredes og belyses i planen. Det er trafikk, støy og grunnforhold. Videre skal naturmessige forhold kartlegges. Eksponering og fjernvirkning av tiltaket skal visualiseres.

Varsel om igangsatt planarbeid ble kunngjort i 18. august 2014 med annonse i Østlandets Blad og brev til naboer og berørte etater. Frist for uttalelser var 8. september.

Planforslaget ble sendt inn 27. april 2015. Saken ble lagt frem for Hovedutvalget for teknikk og miljø 4. november 2015, men kom opp til ny 1. gangsbehandling 3. desember 2015. Forslagsstiller mottok vedtaket med tilføyelser fra utvalget 4. januar 2016. Møte med Plan og utviklingsavdelingen ble holdt 1. februar 2016.

Følgende endringer er utført: Planområdet er utvidet og inkluderer adkomstvei med tilstøtende arealer mot Sjøskogenveien, samt gang- og sykkelvei. Hensynssone bevaring kulturmiljø er lagt inn på bensinstasjonen. Antall foreslåtte parkeringsplasser ble økt fra 18 til 60 plasser. Sykkelparkeringen anlegges i henhold til Statens vegvesens sykkelhåndbok. Overvannshåndtering og blågrønn faktor skal etableres i samsvar med kommunens norm. Byggeområdet for forretning er redusert med ca 600 m². Arealet, som er et vegetasjonsområde mot vest og nord, er omgjort til grønnstruktur naturområdet i henholdsvis 5, 4 og 6 meters

bredde. Bredden i nordvest er på 4 meter for å få plass til manøvrering av biler i forkant av forretningen. Alle endringene er sikret i plankart og/eller bestemmelser.

Grønne tak ble ønsket vurdert. Utførelse av tak inngår som del i en ny designmanual for REMA 1000. Manualen er utarbeidet av Snøhetta Arkitekter. Taket (hovedvolumet) skal kles med takbelegg (Noxite, takpapp fra Icopal). Takbelegget fjerner helseskadelige NOx-gasser i luften samtidig som det fungerer som taktekkning. Det kan installeres solceller på hele takoverflaten. Solcellene kan blant annet gi strømforsyning til parkeringsplassene for elbilene.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 17. mars – 22. april 2017. Høringsperioden ble utvidet til 20. mai, da fylkesmannen kom med krav om utvidet vurdering av geologiske forhold og skredfare, samt revidert ROS-analyse.

Ingeniørgeologisk notat fra Rambøll og oppdatert ROS-analyse legges ved.

5.1 INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

Det har innkommet 8 merknader (*alle som er varslet er opplistet, 8 stk innkommet er datert*)

1. «Fornavn»Akershus Fylkeskommune		05.09.2014
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	03.09.2014	
3. Statens vegvesen, Region Øst	12.09.2014	
4. Mattilsynet Regionskontoret Oslo, Akershus og Østfold		
5. Riksantikvaren		
6. NSB AS		
7. Søndre Follo Brannvesen IKS		
8. Follo Ren	10.10.2014	
9. Hafslund Nett AS		
10. Oslofjordens Friluftsråd		
11. Naturvernforbundet i Ås		
12. Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus		
13. Ås Historielag, v/Olav Haugdahl		
14. Fortidsminneforeningen, Oslo og Akershus avdeling		
15. Gasolin Østfold AS		
16. Sjøskogenveien AS		
17. Tom Lundblad AS c/o Vinterbro Bensin AS		
18. Lars Grette og Kristian Andresen	Sjøskogenveien 4 og 8B	09.09.2014
19. Gerd Britt Løwing	Ødegårdsfaret 1	18.08.2014
20. Bjørn-Tore Faarlund	Sjøskogenveien 6	20.08.2014
21. Jonny Ulfsrud		
22. Toralf Avset Eng		
23. Per Cato Stormby		
24. Christina Thoug Tovari		
25. Vinterbro Senter DA, Sten & Strøm	Sjøskogenveien 7	02.09.2014

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Akershus fylkeskommune

Fylkeskommunen ser på bensinstasjonen som nyere tids kulturminne. Det bør vurderes å markere bensinstasjonen med hensynssone. Det er viktig at det nye næringsbygget viderefører prinsippet som bensinstasjonen er et resultat av, med arkitektonisk kvalitet som en målsetting. De viser til Samordnet areal- og transportplan for Oslo og Akershus hvor utfordringene er

knyttet til å få redusert totalt reisebehov og øke andel gående/syklende/kollektivtransport. Ny plan for handel, service og senterstruktur ventes ferdig i 2015. Tilgjengelighet for alle må sikres, i den grad det er mulig både inne og ute. Fylkesrådmannen mener at tiltaket er i tråd med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

For å hindre en utvikling som medfører økt biltrafikk og klimagassutslipp forventer Fylkesmannen strenge maksnormer for parkering. For kommuner med regionale knutepunkt anbefales maksnorm 12 p-pl/1000 m² detaljvarehandel. Gode gang- og sykkelforbindelser anbefales, samt tilstrekkelig sykkelparkering, helst under tak og nær innganger.

Statens vegvesen, Region Øst

Det må redegjøres for de trafikale konsekvensene. Kapasitetsberegning i kryss og adkomst, samt lengde på venstresvingfelt i Sjøskogenveien må fremgå av trafikkanalyse. Dagens trafikkbilde må vurderes mot forventet trafikk og miljøulempere, som støy og trafikkavvikling. Det må foreligge teknisk plan for tiltak som berører fylkesvegen. Statens vegvesen anbefaler at det legges til grunn strenge maksimumsnormer for parkering, i tråd med Fylkesmannens anbefalinger (jfr. punkt ovenfor).

Follo Ren har ingen kommentarer til planarbeidet.

Sjøskogenveien 4 og 8B + 6, naboer

Naboene er generelt bekymret for økning av støy og trafikk. De mener at det til tider er trafikkproblemer ved innkjøring til dagens bensinstasjon. De ber om at adkomsten og eventuelt andre adkomstmuligheter vurderes av involverte parter. Støyskjerm ønskes etablert i bakkant av forretningen og parkeringsarealene mot boligeiendommene.

Ødegårdsfaret 1, nabo

Nabo viser til stor trafikk på bensinstasjon og innkjøring til Ødegårdsfaret. Det er matforretninger på Vinterbro senteret. Situasjonen blir trang med boliger rundt.

Sjøskogenveien 7, Vinterbro Senter

Trafikkanalyse av krysset Nettetveien/Sjøskogenveien (rundkjøringen) må redegjøre for eventuelt behov for økt kapasitet i krysset og omkringliggende veinett, for å unngå mulig tilbakeblokkeringer.

5.2 INNSPILL VED OFFENTLIG ETTERSYN (mai 2016)

1. Akershus fylkeskommune	19.04.2016
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, innsigelse	20.05.2016
3. Statens vegvesen, region øst, innsigelse	20.05.2016
4. Follo brannvesen IKS	19.04.2016
5. Steen & Strøm AS	21.04.2016
6. Sjøskogenveien AS	22.04.2016

Sammendrag av merknadene til offentlig ettersyn

Akershus fylkeskommune viser til registreringer i 2008/09 og at det ikke ble gjort funn. Dersom man likevel støter på fornminner skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles. De er positive til hensynssone bevaring for bensinstasjonen. Den har arkitektoniske kvaliteter som er sjeldne for denne bygningstypen. Det er viktig at det nye næringsbygget også har arkitektoniske kvaliteter som målsetting. Tiltaket er i samsvar med gjeldende kommuneplan.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus fremmer **innsigelse** på bakgrunn av for høy parkeringsdekning. Norge har forpliktet seg til reduksjon av klimagasser (Parisavtalen). Lav parkeringsnorm begrenser bilbruk og utslipp. Fylkesmannen skrev til varsel om oppstart at det må utarbeides streng parkeringsnorm. De anbefaler maksimumsnorm med 12 p-plasser/1000 m² næring. Ås er regionalt knutepunkt og hovedveksten skal skje i Ås sentrum. Den planlagte dagligvareforretningen forventes å dekke lokalt behov for boligområder under 1 kilometer i avstand. Fylkesmannen finner det uheldig med mer liberal parkeringsnorm på Vinterbro enn i Ås sentrum. Det legger til rette for mer bilkjøring og bilbasert utvikling. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse.

Statens vegvesen (SVV) fremmer **innsigelse** begrunnet i at planforslaget ikke dokumenterer om trafikksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt. Det er fare for tilbake blokkering av trafikk til Fylkesveg 156. Det må foreligge teknisk detaljplan for kryssløsninger og avkjørsel. SVV viser til uttalelser ved oppstart med utfordrende trafikkavvikling, vestresvingfelt med tilstrekkelig lengde, eventuell alternative kryssløsninger. Trafikknotatet har mangler med hensyn på nyere trafikk tall, observasjon/beskrivelse av dagens forhold. Det må utarbeides detaljerte veitegninger som viser geometri, lengdeprofil, sikt lengder og sporingskurver. Rekkefølgebestemmelsene må utvides med at SVV skal godkjenne fremtidige byggeplaner.

Follo brannvesen IKS skriver at deres merknader skal vurderes av kommunen. Eventuelle løsninger må videreføres i rammebetingelsene for området. Brannvesenets retningslinjer (kjørebredde, stigningsforhold, oppstilling for brannbil) må legges til grunn. Tilstrekkelig vannforsyning må dokumenteres. Plassering av brannhydranter/brannkummer må inntegnes på utomhusplanen. I ROS-analysen må risikobildet (pkt 33) ved nærheten til bensinstasjonen vurderes nærmere, samt ulykker med farlig gods (pkt 41) drivstoff og eventuelt gass.

Steen & Strøm AS bemerker at de ikke står på høringslisten (nabooversikt). Etter deres beregning vil planlagt virksomhet føre til betydelig økning i antall biler. Det vil medføre redusert fremkommelighet og kødannelser som vil sinke trafikkflyt til og fra Vinterbro Senter. God tilgjengelighet, effektiv, konsentrert og samlet handel i eksisterende senter er deres fortrinn og mindre miljøbelastende enn mer spredt handel.

Sjøskogenveien AS benytter til dels lik ordlyd som Steen & Strøm og viser til at god tilgjengelighet med bil er av avgjørende betydning for virksomheten. Trafikkavviklingen er normalt tilfredsstillende. Belastningen er høyere mot og i helgene. Tellingen i trafikknotatet er ikke dekkende. Planforslaget vil kunne medføre økt trafikk. De er bekymret for fremkommelighet og kødannelser på store handledager som er uheldig for eksisterende virksomhet. De anmoder om en trafikk løsning der kryssing av Sjøskogenveien unngås.

Forslagsstillers kommentarer

Akershus fylkeskommune: ingen kommentar

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Forslagsstiller aksepterer lavere parkeringsdekning. Forslagsstiller foreslår 12 p-plasser per 1000 m² næring, som står i samsvar med kommunens opprinnelige innspill på 18 plasser.

Statens vegvesen: Forslagsstiller og kommunen har hatt møter med SVV. Partene er innstilt på å finne en omforent løsning. Nye trafikktegninger blir utført. Flytting av avkjørsel nordover i Sjøskogenveien vurderes, men det kan være i konflikt med turdraget i nord samt påfyllingspunkt for drivstoff. Detaljerte veitegninger er blitt utformet i samarbeid med SVV.

Follo brannvesen IKS: Deres retningslinje vil bli fulgt opp i videre arbeid. Kommunen svarer for vannforsyning. Plassering av brannhydranter/brannkummer tegnes inn på utomhusplan til rammesøknad. Sikkerhetssoner rundt påfyllingspunkt ble avklart med eier og driftsoperatør for bensinstasjonen i tidlig fase. ROS-analysen er komplementert med forhold angående risikofylt industri og farlig gods. Planen endrer ikke eksisterende forhold omkring bensinstasjonens drift eller plass for påfyllingstank. Parkeringsplassene for forretningen er planlagt i forhold til definerte sikkerhetssoner på stasjonen. Bensinstasjonen er ansvarlig for å ivareta sikkerhet mot naboskap. Avklaringer angående sikkerhet for forretning i forhold til bensinstasjonen følges opp i byggesaken.

5.3 INNSENDT BEGRENSET VARSLING (MARS 2017)

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Gasolin Østfold AS | 30.03.2017 |
| 2. Sjøskogenveien AS | 30.03.2017 |

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet er avgrenset av Nettetveien i sør og Sjøskogenveien i øst. Mot nord og vest er det ung løvskog og noe boligbebyggelse. Hensikten med planen er å rydde opp i eksisterende situasjon, regulere bensinstasjonen og legge til rette for en dagligvareforretning, samt mulig kombinert med tjenesteyting. Planområdet utgjør totalt 10,09 daa. Planforslaget er oppdatert i henhold til vedtaket fra Hovedutvalget for teknikk og miljø og i samråd med kommunen.

Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Planforslaget innebærer at det kan bygges inntil 1450 m² BYA forretning kombinert med tjenesteyting innenfor angitte byggegrenser. Maks tillatt kotehøyde er + 53 som tilsvarer byggehøyde inntil 8 meter på hovedvolumet. Over maks gesims tillates 1,0 meter for teknisk rom og inngangsvolum med maks 20 % av takflaten. Bensinstasjon/vegserviceanlegg opprettholdes med utnyttelse 500 m² BYA og defineres av byggegrense, maks gesimshøyde kote + 50 og hensynssone bevaring kulturmiljø.

Bebyggelse og anlegg

Kombinert formål- forretning/tjenesteyting	3,99 daa
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	4,23 daa

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (felles)	0,21 daa
Kjøreveg (offentlig)	1,00 daa
Gang-/sykkelveg	0,26 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	0,08 daa
Annen veggrunn – grøntareal	0,70 daa

Grønnstruktur

Turdrag	0,59 daa
Naturområde	0,58 daa

Adkomst og parkering

Planforslaget viser avkjørsel fra offentlig vei, Sjøskogenveien. Eksisterende inn- og utkjøring er flyttet mot nord, gang-/ sykkelvei er flyttet mot syd, og Sjøskogenveien er utvidet, alt etter innspill fra Statens vegvesen. Planen tillater inntil 18 parkeringsplasser, hvorav 10 % for el- eller hydrogenbiler. Sykkelparkering er planlagt nær inngang.

Plankart



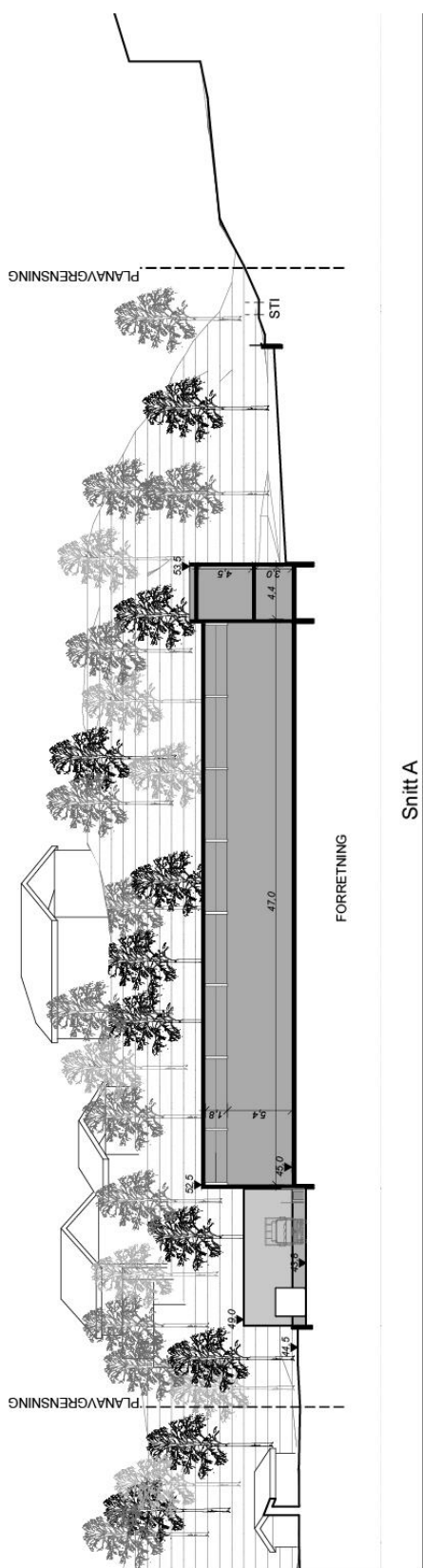
Forslag til plankart (blå linjer er gjeldende reguleringer/avgrensninger)

Illustrasjoner

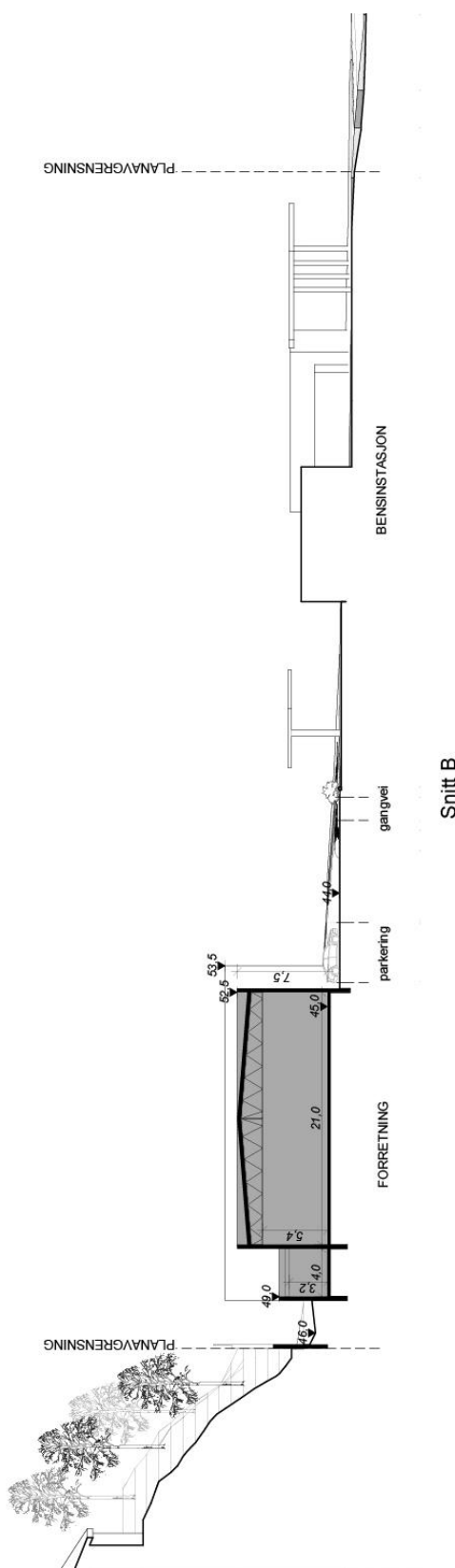
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging i henhold til planforslaget.



Forslag til illustrasjonsplan.



Snitt A



Snitt B

Snitt A-A (nord-sør), snitt B-B (øst-vest)



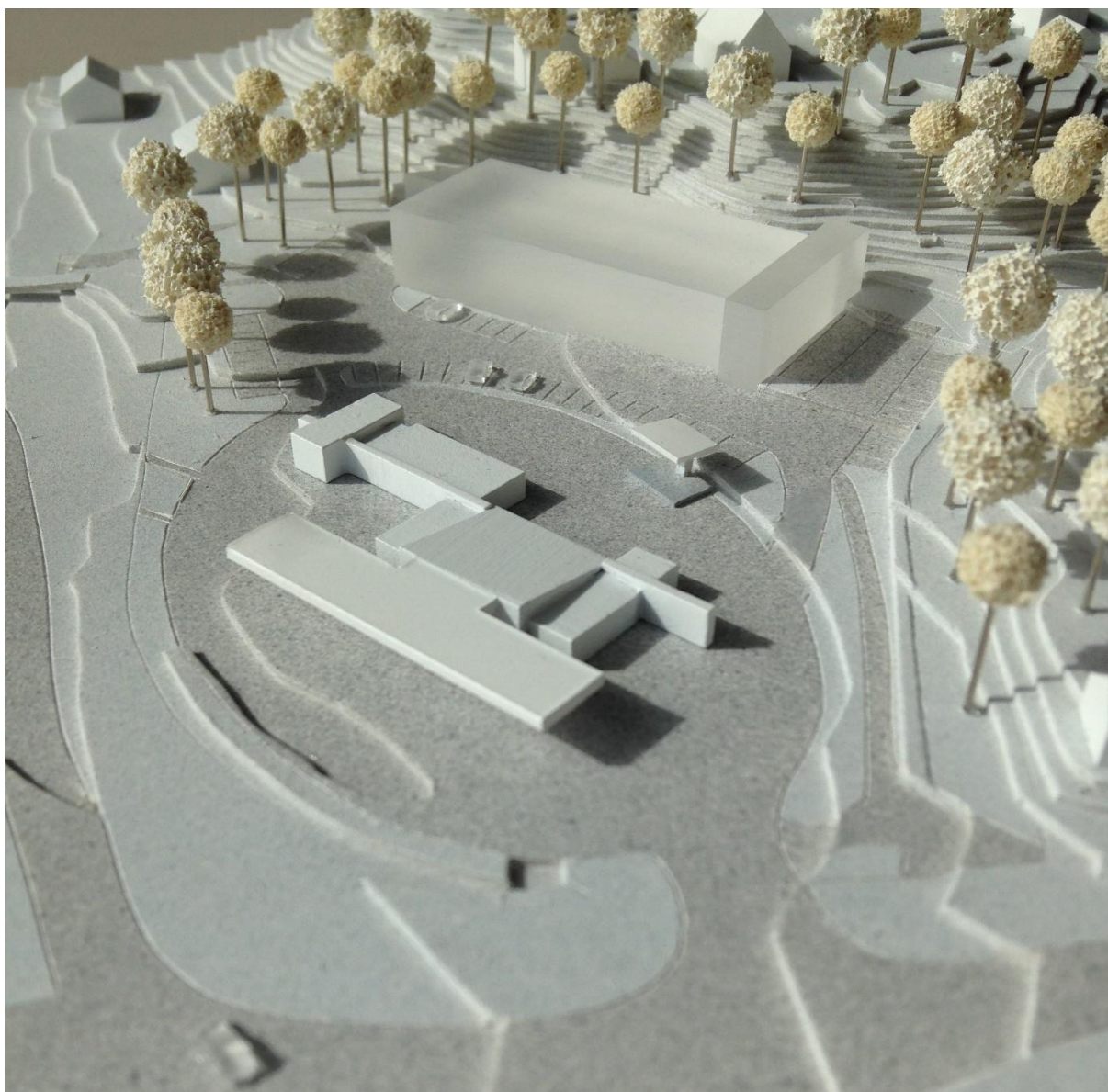
3D illustrasjon, sett fra avkjørsel i Sjøskogenveien.



3D illustrasjon, sett ovenfra fra sørøst.

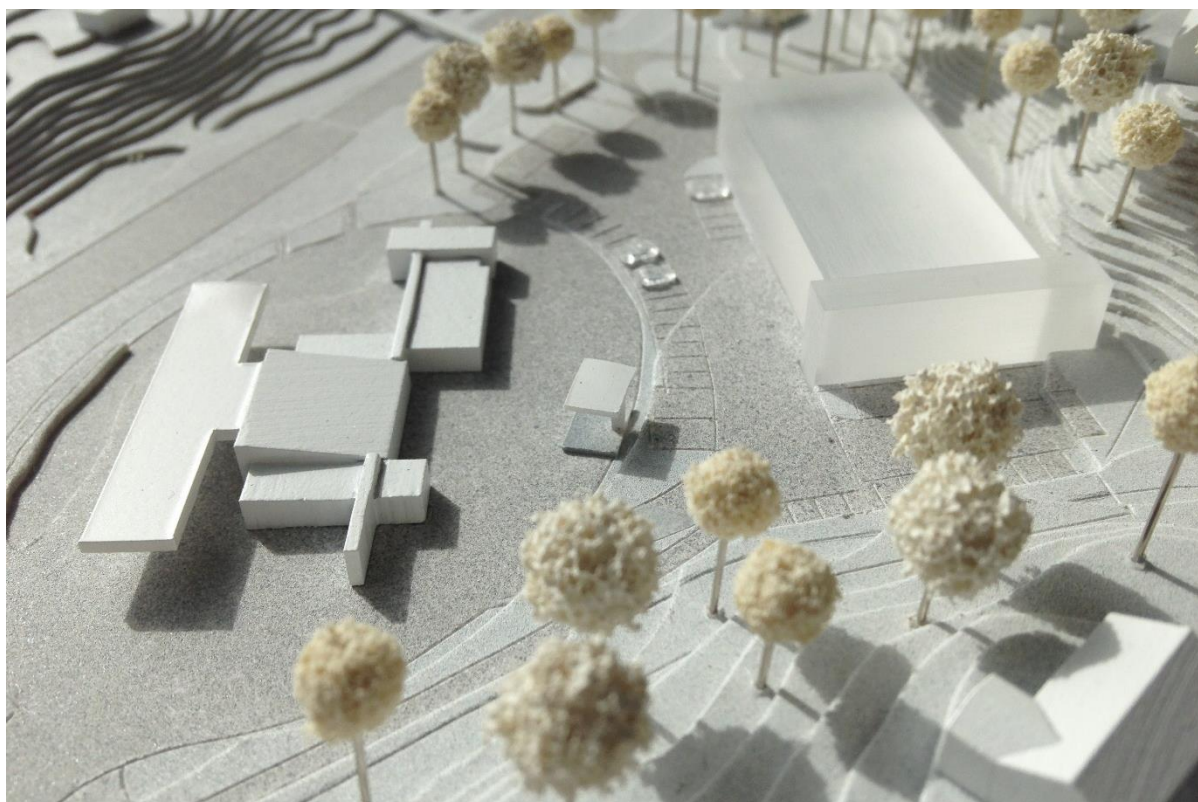


Modellfoto, sett ovenfra fra sørøst (ikke oppdatert med hensyn til parkering).

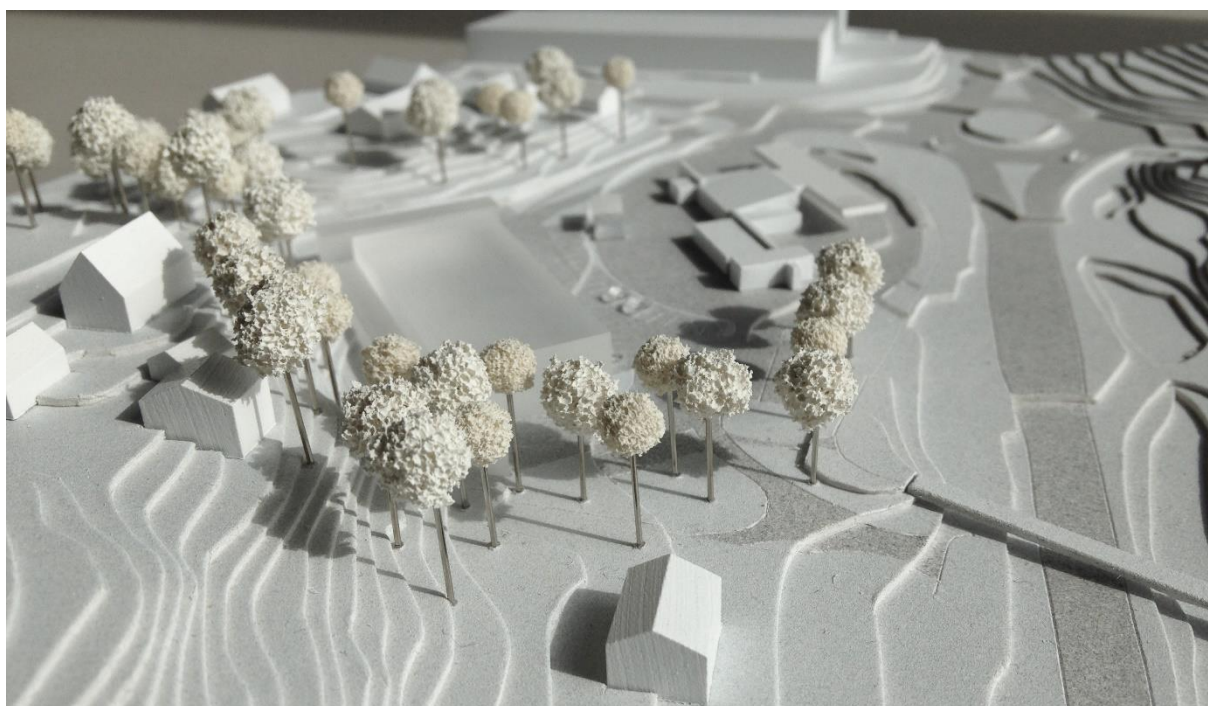


Modellfoto, sett fra sørøst (ikke oppdatert med hensyn til parkering).

Forretningen er plassert i et område med få berørte naboer. Det er 5 boligeiendommer som grenser direkte til planområdet. 4 av disse ligger vesentlig høyere i terrenget. Den nye bebyggelsen plasseres i bakkant av planområdet, bak bensinstasjonen og inn mot terrengskråningen. Bygningsvolumet blir omkranset av vegetasjon i randsonen mot nord. Etter varslingen er planforslaget bearbeidet og situasjonen videreutviklet. Det er ryddet opp i forholdet mellom parkering og adkomst. Fortgjengerne er sikret trygg adkomst via egen gangvei fra Sjøskogenveien og til forretningsområdet. Ny sti/snarvei etableres fra gangvei/bro i sørvest.



Modellfoto, sett fra øst (ikke oppdatert med hensyn til parkering).



Modellfoto, sett fra vest (ikke oppdatert med hensyn til parkering).

Forretningen skal utformes og tilpasses designmanualen utarbeidet av Snøhetta for REMA 1000. Designmanualen inneholder tre typologier med hensyn på butikkstørrelse og fire typologier/individualisering for inngangssituasjonen. Typologiene for utforming av inngangspartiene er by, land, fjell og fjord. Dette består av ulike mønstre og farger på fasadekledningen, som er bygget opp av et kassettsystem. Valg av typologi fra designmanualen gjøres i rammesøknaden i samarbeid med kommunen.



Eksempel på illustrasjon fra designmanualen

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Tilliggende regulering

R-276 Endret reguleringsplan for veikryss ved Vinterbro senter er igangsatt. Planforslaget har ikke konsekvenser for denne.

Teknisk infrastruktur

Kommunale vannledninger (vann, spillvann, overvann) ligger i Nettetveien og utbyggingen kan koble seg til dette. Disse har kapasitet for sprinkling/slokkevann. For bensinstasjonsområdet er det eksisterende overvannssystem. Bensinstasjonen har et eget anlegg med oljeutskiller mm. Åpen overvannshåndtering for resten av planområdet kan være vanskelig å gjennomføre, da man har lite arealer til fordrøyning. Det kan være mulig med fordrøynings-/infiltrasjonsbasseng under bakken. Løsninger for overvannshåndtering og blågrønn faktor må avklares i samråd med kommunen i prosjekteringsfasen og skal inngå i rammesøknaden.

Gang/sykkelvei, vei/trafiksikkerhet

Det vises til egen rapport fra Rambøll. Belastningsgraden (belastningsgrad er et mål på trafikkavvikling) i Sjøskogenveien øker fra 0,4 til 0,47 som har minimal betydning. Rundkjøringen krysset Nettetveien/Sjøskogenveien har tilfredsstillende kapasitet for etablering av ny forretning. Trafikkavviklingen vil være god og uten at det dannes kø i rundkjøringen. Forretningens andel av trafikken er ubetydelig.

I en mulig fremtidig situasjon med både ny forretning og utbygget Vinterbrosenter nærmer man seg kapasitetsgrensen i rundkjøringen. Trafikkavviklingen vil fortsatt være stabil, men med tidvis kødannelse.

Etablering av eget venstresvingfelt i Sjøskogenveien inn til bensinstasjon og forretning vil gjøre adkomstssituasjonen mer oversiktlig. Gangfeltet flyttes ca 5 meter vekk fra adkomsten og nærmere rundkjøringen. Dette vil bedre forholdene for myke trafikanter gjennom en sikrere gangfeltløsning. Det er beregnet god trafikkavvikling både med og uten forretning.

Vareleveringen løses innenfor planområdet.

Fotgjengere når forretningen via gangvei fra Sjøskogenveien, samt fra ny sti fra gangbroen i sørvest.

Risiko og sårbarhet

Spør Arkitekter har utarbeidet ROS-analyse. I forbindelse med offentlig ettersyn stilte Fylkesmannen krav om utvidet ROS-analyse og nærmere geologisk vurdering. Rambøll har utarbeidet rapport. Se vedlegg, *Ingeniørgeologisk rapport (mai 2016), Rambøll*.

Skred: Under befaring (Rambøll) ble det registret en del stener og blokker på bakken nord i planområdet. Disse har trolig rast ned fra overfor liggende fjellskråning som er ca 10 meter høy. Det må påregnes at det er behov for sikring av fjellskråningen i forbindelse med bygging.

Radongass: Kart fra Norges Geologiske Undersøkelser viser at planområdet har høyt aktsomhetsnivå. Bygningskonstruksjon og lokale grunnforhold er avgjørende for mengden av radon som kan trenge inn i en bygning. Eventuelle nødvendige tiltak mot radongass vil bli utført i forbindelse med byggesaken slik at anbefalte grenseverdier ikke overskrides.

Ulykke med gående/syklende: Planområdet grenser til Sjøskogenveien og Nettetveien med etablerte gang/sykkelveier og fortau. Det etableres gangveiforbindelse fra planområdet til omkringliggende gang/sykkelveier og fortau. Gående/syklende kan forholde seg til eksisterende avkjørsel og kjøre- og trafikkmønstre. Det vil genereres noe mer trafikk i avkjørselpunktet.

Risikofylte forhold: Planen endrer ikke eksisterende forhold omkring bensinstasjonens drift eller plass for påfyllingstank. Parkeringsplassene for forretningen er planlagt i forhold til definerte sikkerhetssoner på stasjonen. Bensinstasjonen er ansvarlig for å ivareta sikkerhet mot naboskap. Bensinstasjonen følger de til enhver tid gjeldende regler for lagring og salg av drivstoff. Alle stasjoner har lagringstillatelse fra DBE. Shell har markedets strengeste HMS krav. Avklaringer angående sikkerhet for forretning i forhold til bensinstasjonen følges opp i byggesaken.

Grunnforhold

Det vises til egen rapport fra Rambøll. Det antas at det er mulig å direktefundamentere nybygget. Grunnundersøker anbefales utført før detaljprosjektering påbegynnes. Fjellskråning må vurderes av geolog for eventuelle sikringstiltak.

Sol/skygge

Planforslaget får minimal betydning for naboer i forhold til sol og skygge. Naboene ligger i hovedsak høyere i terrenget enn forretningsbygget.

Eksposering/fjernvirkning

Ny bebyggelse plasseres bak eksisterende bensinstasjon. Den ligger inn mot stigende terreng med høy vegetasjon. Eksisterende boligbebyggelse i bakkant blir fortsatt liggende høyere enn gesims på forretningen. Eksposeringen/fjernvirkningen blir marginal. Det nye bygget er beskjedent i form og proporsjoner i forhold til Vinterbrosenteret. Forretningen utformes etter designmanualen og i samråd med kommunen (se under illustrasjoner i kap 6 ovenfor).

Natur

Det er ikke knyttet interesser til biologisk mangfold. Planforslaget omregulerer et friområde til område for bebyggelse og anlegg, men dette er i tråd med gjeldene kommuneplans arealdel. Gjeldene regulering har en felles adkomst, samt delvis uregulert (som bensinstasjonen) område mot nord/nordøst. Dette arealet omreguleres til formål grønnstruktur

turdrag. Det øker mengden grøntareal og sikrer gangsti. Det reguleres også inn grønnstruktur naturområde rundt byggeområdet som sikrer et grøntbelte mot nabobebyggelsen.

Universell utforming

Tomten er forholdsvis flat og vil bli opparbeidet med universell utforming, også innenfor forretningsarealet, og vil derfor ikke medføre konsekvenser for forflytningshemmede.

Kulturminner

Det er ikke registrert arkeologiske funn i planområdet. Bensinstasjonen, som har arkitektoniske kvaliteter, vurderes som nyere kulturminne av Fylkeskommunen. Planforslaget med hensynssone bevaring kulturmiljø legges og bestemmelser sikrer bensinstasjonen.

Støy

Det vises til egen rapport fra Rambøll. For næringsbebyggelse er det ikke krav til utendørs støy i T-1442. Det er ikke behov for langsgående skjerming inn til REMA 1000. Nærområdet er utsatt for støy fra veitrafikk, selv uten utbyggingen av REMA 1000 og Vinterbro. For kun utbygging av REMA 1000 viser støyrapporten at støyen øker med 0-1 dB for de fleste boliger. Det regnes ikke som merkbar endring. Beregningene omfatter kun veitrafikkstøy. Boligene nærmest den nye forretningen kan oppleve økt støy i forhold til varelevering, intern trafikk og lignende som ikke er dekket av støygrensene i T-1442. Det er derfor viktig med god planlegging slik at varelevering med tomgang/kjølere, ryggevarsling og andre aktiviteter ved forretningsdriften i minst mulig grad sjenerer naboene.

8. BESKRIVELSE AV HVORDAN BARN OG UNGES INTERESSER SKAL IVARETAS

Etter det forslagsstiller har erfart utfra befaring, registrering og observasjon kan vi ikke se at området benyttes til lek i dag. Området nord for planområdet som er regulert til friområde lek berøres ikke av planen. Planforslaget opprettholder dagens tråkk som går langs eiendoms-grensen i nord. Det sikres gjennom reguleringsformål grønnstruktur turdrag.

Vedlegg

Vedlegg utarbeidet av Spor Arkitekter:

Plankart 1:1000 - rev 12.09.17, pdf og sosi

Reguleringsbestemmelser - rev 12.09.17, separat (Word)

Illustrasjonsplan 1:500 - rev 230317, pdf

Snitt A-A, B-B, 1:400 - rev 230317, pdf

ROS-analyse revidert (mai 2016), pdf

Vedlegg analyser utarbeidet av andre konsulenter:

Landskapsanalyse, Grindaker Landskapsarkitekter, pdf

Støynotat, Rambøll, pdf

Geologisk vurdering, Rambøll, pdf

Ingeniørgeologisk rapport (mai 2016), Rambøll, pdf

Trafikknotat, Rambøll, pdf

Arkeologisk registreringsrapport, Akershus fylkeskommune, pdf