

Saksutskrift

Endring av R-284 Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark

Arkivsak-dok. 20/01939-5
Saksbehandler Mari Olimstad

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------------|------------|-------|
| 1 Hovedutvalg for teknikk og plan | 07.10.2020 | 53/20 |
| 2 Kommunestyret | 21.10.2020 | 81/20 |

Kommunestyrets behandling 21.10.2020:

Kjetil Barfelt (Frp) fremmet utsettelsesforslag:
Tilsvarer kommunestyrets vedtak.

Votering: Frps utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets utsettelsesvedtak 21.10.2020:

Planen vedtas ikke. Etter utarbeidelse av en fullstendig (hendelsesbasert) ROS-analyse og etter utvidet nabovarsling kan planen fremmes på nytt.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 26.oktober 2020

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 07.10.2020:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det forutsettes at man i byggesaken spesielt fokuserer på kvaliteter for friluftslivet utenfor området, herunder tidligere bebudet stiframføring rundt anlegget opp til Furutoppen.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende tilleggsforslag:

Nytt punkt i planbestemmelsene §8:

Før det gis tillatelse til tiltak i bestemmelsesområde #7 skal:

- det etableres trafiksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myråsdaalen og Vardåsen.

Votering:

SVs forslag ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

Sps forslag ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 07.10.2020:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Ås kommunestyre revisjon av R-284 - Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart revidert 11.09.2020, bestemmelser revidert 11.09.2020, og planbeskrivelse datert 09.09.2020 med følgende endringer:

1. Det forutsettes at man i byggesaken spesielt fokuserer på kvaliteter for friluftslivet utenfor området, herunder tidligere bebudet stiframføring rundt anlegget opp til Furutoppen.
2. Nytt punkt i planbestemmelsene §8:
Før det gis tillatelse til tiltak i bestemmelsesområde #7 skal:
- det etableres trafiksikker gjennomgående gang/sykkelvei mellom Myråsdaalen og Vardåsen.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 vedtar Ås kommunestyre revisjon av R-284 - Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark, som vist på kart revidert 11.09.2020, bestemmelser revidert 11.09.2020, og planbeskrivelse datert 09.09.2020.

Ås, 18.09.2020

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Offentlig ettersyn: 19.06.2020 – 23.08.2020

Hovedutvalg for teknikk og plan: 07.10.2020

Kommunestyret: 21.10.2020

Vedlegg:

1. Plankart, revidert 11.09.2020
2. Planbestemmelser, revidert 11.09.2020
3. Planbeskrivelse for revidert plan, 09.09.2020
4. ROS-analyse. datert 08.09.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

R-284 Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark ble vedtatt 25.05.2016. Planens formål er å legge til rette for en større sammenhengende logistikkpark for etablering av sentrale distribusjonslager.

26.04.2018 vedtok HTM flere endringer planen, som inkluderer:

- Ny atkomstløsning.
- Omlegging av veien Myråsdalen i øst.
- Sammenslåing av to næringstomter (BN2 og BN3) og justering av % BYA.

På vegne av Login Vinterbro AS har Norconsult AS levert forslag til en ny endring av reguleringsplanen. Endringsforslaget innebærer plassering av et nytt bygg for brannfarlig avfall utenfor regulerte byggegrenser i felt BN1. Nytt bygg foreslås plassert innenfor bestemmelsesområde #7 i revidert plankart.

Fakta i saken:

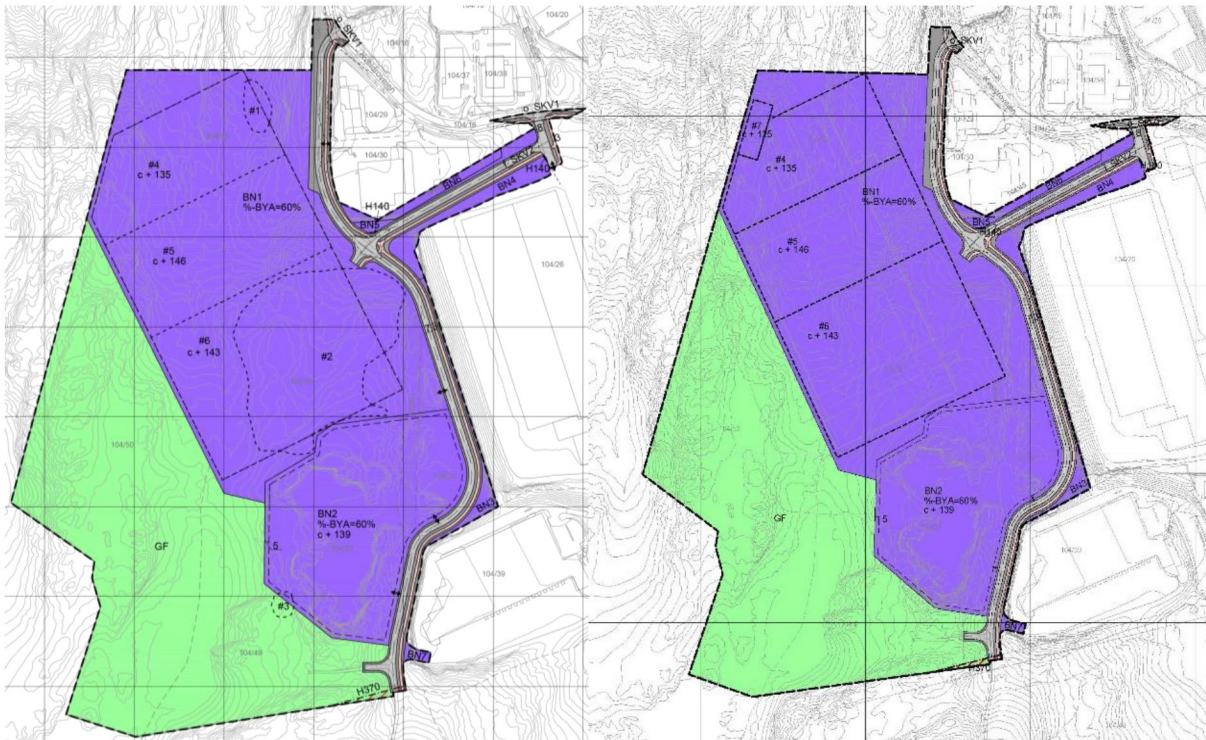
Foreslått endring

I gjeldende reguleringsplan er bebyggelsen i BN1 plassert innenfor tre bestemmelsesområder (#4, #5 og #6) i plankartet. Bestemmelsesområdene regulerer tillatte byggehøyder innenfor felt BN1, og omfattes av en felles ytre byggegrense.

Forslagsstiller ønsker å plassere et nytt bygg i planområdet nordvestre hjørne, som skal benyttes for oppbevaring av brannfarlige varer. Det er krav om at lagervirksomhet for oppbevaring av brannfarlige varer plasseres minimum 25 m fra annen bebyggelse, og bygget må derfor plasseres utenfor de regulerte byggegrensene i gjeldende plan. Den foreslåtte plasseringen er innenfor arealet som er avsatt til næringsformål. Tiltaket er innenfor maks tillatt BYA for BN1.

Det foreslås at byggegrensen utvides mot nord-vest, og at det opprettes et nytt bestemmelsesområde (#7) for plasseringen av nytt bygg. Byggehøyder for nytt bygg foreslås til maks kote +125, som tilsvarer ca 7,5 m til terreng.

Bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 i gjeldende plan foreslås fjernet fra plankart og bestemmelser. Bestemmelsesområdene viser plassering av tre kulturminner innenfor planområdet. Kulturminnene er frigjort og ble utgravd av Kulturhistorisk museum i 2017. Bestemmelsesområdene har derfor ingen funksjon i oppdatert plan.



Figur 1. Gjeldende plankart til venstre og forslag til revidert plankart til høyre. Byggegrensen i BN1 foreslås utvidet mot nord-vest, og det opprettes et bestemmelsesområde for plassering av nytt bygg (#7). Bestemmelsesområde #1, #2 og #3 foreslås fjernet.

Risiko og sårbarhet

Bygget skal benyttes til lagring av brannfarlige væsker, gasser og aerosoler. Norconsult har gjennomført en ROS-analyse for det foreslåtte tiltaket, som vurderer risiko og sårbarhet knyttet til brann og eksplosjonsfare. Analysen konkluderer med at tiltaket er lite til moderat sårbart for brann og eksplosjon, gitt at tiltaket prosjekteres i henhold til gjeldende regelverk.

Bygget skal plasseres minimum 25 meter fra nærmeste bygg (hovedlageret til Rema 1000). Dette er i henhold til sikkerhetsavstander beskrevet i *Temaveiledning farlig stoff*. Nærmeste boligfelt ligger om lag 350 m nordvest for bygget. Nærmeste bygg på næringsområdet (som ikke er en del av tomten til hovedlageret) ligger ca. 250 meter vest for det planlagte bygget. Det ligger et mindre skogområde nord og vest for bygget. Dersom det skulle oppstå en brann i bygget, er det fare for at denne kan spres til skogområdet.

Planbeskrivelsens kapittel 5.2. redegjør for tiltak som reduserer risiko og sårbarhet, herunder:

- Byggverket skal oppføres minimum etter TEK 17 og brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter og veiledninger.
- Brannvesenet skal ha tilkomst til minst tre sider av bygget. Dette gjelder både dører til bygningen og kjøreadkomst med slokkebil.
- Bygningen skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte.
- Fra branncelle skal det minst være en utgang til sikkert sted (direkte på bakkeplan), eller utganger til to uavhengige rømningsveier eller en utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.
- Brannhydranter eller -kummer må plasseres innenfor 50 m.

Prosess ved endring av reguleringsplan

I henhold til pbl. § 12-14 skal endring av reguleringsplan behandles på samme måte som et ordinært planforslag. Det åpnes likevel for at en enklere saksgang kan benyttes «når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder» (jf. KMD-rundskriv H-6/17). Endringsforslaget skal forelegges berørte myndigheter, naboer og andre berørte, med en høringsfrist på 2-3 uker. Innsigelser eller store konflikter vil kunne tilsi at planendringen må behandles videre som en ordinær planprosess.

Det er lagt opp til en enklere saksgang for revidering av R-284, med sluttbehandling i HTP og Kommunestyret etter én høringsrunde. Dersom HTP vedtar å sende forslaget tilbake for bearbeiding, kan det bli behov for ny høringsrunde og andregangsbehandling, som ved behandling av et ordinært planforslag.

Uttalelser til høring

Forslag til revidert plan er sendt på høring i perioden 19.06.2020 – 23.08.2020, til naboer, offentlige myndigheter og andre berørte. Det ble mottatt 3 uttalelser til høringen.

Viken fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken har vurdert planforslaget utfra sine ansvarsområder, og har ingen konkrete merknader til reguleringsendringen. Fylkesmannen påpeker at ROS-analysen som et minimum skal inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene.

Elvia AS (Hafslund nett) kommenterer at de ikke har anlegg i den utvidede delen av planområdet. De henviser til uttalelse gitt av Hafslund Nett AS den 6. juli 2015, hvor øvrige anlegg innenfor planområdet ble redegjort for.

Vurdering:

Foreslått endring skal tilrettelegge for etableringen av et lagerbygg i tilknytting til næringsparken på Vinterbro. Rådmannen vurderer at endringen følger hovedtrekkene i reguleringsplanen, og er i tråd med planens formål slik det er beskrevet i planbestemmelsene:

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Vinterbro Næringspark. Hovedformålet er å etablere en større sammenhengende logistikkpark for etablering av sentrale distribusjonslager.

Ettersom tiltaket skal plasseres innenfor området som er regulert til næring, vurderer rådmannen at hensynet til viktige natur- og friluftsområder er avklart. Rådmannen forutsetter at tiltakene som er beskrevet i kapittel 5.2. i planbeskrivelsen gjennomføres, for å redusere faren for brann som kan spres til skogholtet.

Nær- og fjernvirkninger er illustrert på side 9 i planbeskrivelsen. Foreslått tiltak er av begrenset omfang og høyder, sammenlignet med tilgrensende lagerbygg. Rådmannen vurderer at bygget ikke vil ha betydelige fjernvirkninger, og vil ha liten betydning for den visuelle opplevelsen av området.

Innkomne merknader viser at endringsforslaget er ukontroversielt. Rådmannen mener dermed kriteriene for å gjennomføre en forenklet planprosess i pbl. 12-14 er oppfylt, og at saken kan sluttbehandles etter én høringsrunde.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at den foreslåtte endringen er i tråd med intensjonene i reguleringsplanen, og ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Rådmannen anbefaler at endring av *R-284 Reguleringsplan for utvidelse av Vinterbro næringspark*, som vist på kart revidert 11.09.2020, bestemmelser revidert 11.09.2020, og planbeskrivelse datert 09.09.2020, vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart