

Login Vinterbro AS

# Detaljregulering for Vinterbro næringspark

Endring gjeldende regulering  
Revisjon av R-284



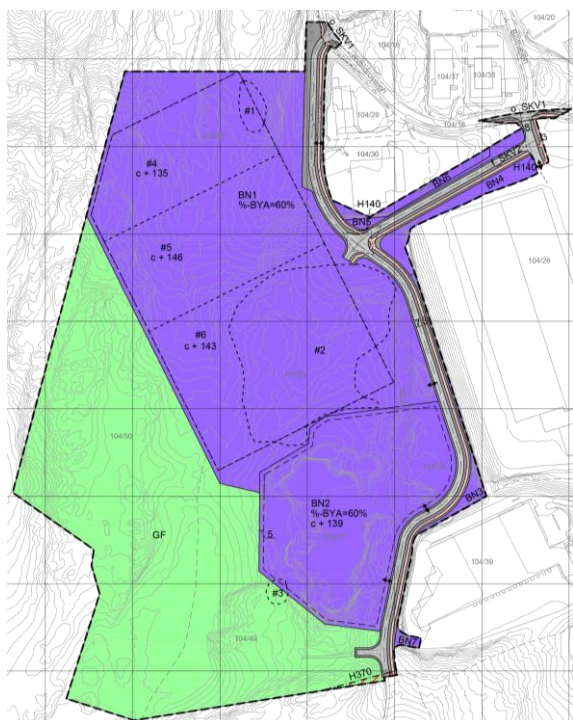
Oppdragsnr.: 5204631 Dokumentnr.: Versjon: 03C  
2020-11-06

**Oppdragsgiver:** Login Vinterbro AS  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Eivind Valland  
**Rådgiver:** Norconsult AS, Vestfjordgaten 4, NO-1338 Sandvika  
**Oppdragsleder:** Morten Lippestad  
**Fagansvarlig:** Morten Lippestad  
**Andre nøkkelpersoner:** Caroline Granberg Ågren, Bendik Tobias Berg, Tore Andre Hermansen

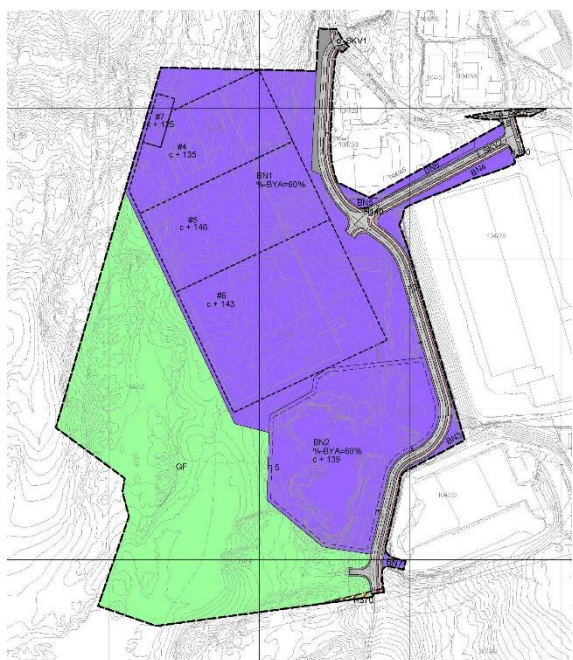
## Innhold

<b>1</b>	<b>Illustrasjoner</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>5</b>
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Nytt bygg	5
<b>3</b>	<b>Planprosess og medvirkning</b>	<b>6</b>
3.1	Endring av reguleringsplan	6
3.2	Høring	6
3.3	Tidligere endringshistorikk for R-284	7
<b>4</b>	<b>Endringer i gjeldende reguleringsplan</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Konsekvenser</b>	<b>9</b>
5.1	Nær- og fjernvirkninger	9
5.2	Brann	10
5.3	ROS	11
<b>6</b>	<b>Vedlegg – Illustrasjonsplan</b>	<b>12</b>

# 1 Illustrasjoner



Figur 1-1. Gjeldende regulering.



Figur 1-2. Ny regulering.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

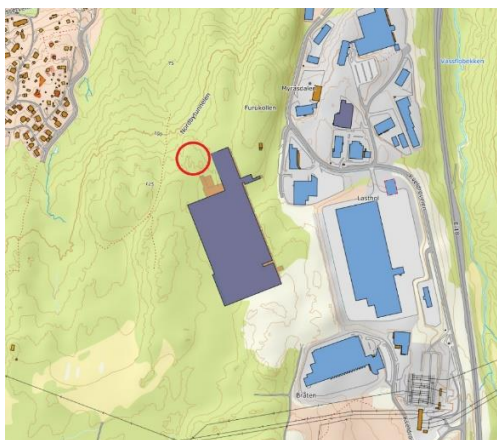
Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark ble vedtatt av Ås kommunestyre i møte 25.05.2016, K-sak 32/16. Planen har i ettertid gjennomgått to runder med revisjoner. R-284 *Revisjon av detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark*, som er gjeldende revidert reguleringsplan for det nye hovedlageret for Rema 1000, ble vedtatt av Ås kommune Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) i møte 26.04.2018, sak 32/18.

I gjeldende reguleringsplan R-284 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark* er bebyggelsen i BN1 plassert innenfor tre bestemmelsesområder (#4, #5 og #6) i plankartet. Bestemmelsesområdene har en felles byggegrense som følger ytre avgrensning av de tre bestemmelsesområdene. Forslagstiller ønsker å plassere et nytt bygg innenfor BN1, i planområdet nordvestre hjørne. Bygget foreslås etablert med et eget bestemmelsesområde (#7). Forslaget medfører behov for endring av bestemmelsesområde #4 og byggegrensen.

Hensikten med reguleringsendringen er å justere byggelinjene, slik at nytt bygg kan plasseres med tilstrekkelig sikkerhetsavstand til eksisterende bygg.

### 2.2 Nytt bygg

Nytt bygg har et fotavtrykk på ca. 1 000 m<sup>2</sup> og en gesimshøyde på ca. kote + 124 moh. Dette tilsvarer en høyde på 7,5 m sammenlignet med dagens terreng på ca. kote + 116,5 moh. Bygget skal benyttes for oppbevaring av bensinstasjonsvarer i mindre forpakninger, innenfor kategorien brannfarlige varer (tennvæske, bilpleieprodukter, spylevæske etc.) Det er krav om at lagervirksomhet for oppbevaring av slike varer plasseres minimum 25 m fra annen bebyggelse<sup>1</sup>. Plassering av nytt lager 25 m fra annen bebyggelse er et sikkerhetsfremmende tiltak for området rundt. Oppbevaring av slike typer varer i et separat bygg reduserer risikoen og konsekvensen ved en eventuell brann. Plassering av bygg for oppbevaring av brannfarlige varer utløser behov for utarbeidelse av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). ROS-analysen er lagt ved plandokumentene og et sammendrag av hovedpunktene er inkludert i kapittel 5 Konsekvenser.



Figur 2-1. Eksisterende hovedlager for Rema 1000 i mørk blå farge, med tenkt plassering av nytt bygg markert med rød sirkel.

<sup>1</sup> Temaveiledning farlig stoff (pkt.15.2.3). Direktoratet for byggkvalitet.

## 3 Planprosess og medvirkning

### 3.1 Endring av reguleringsplan

Planforslaget har gjennomgått to høringsperioder: den første i perioden 19.06.2020 – 23.08.2020, og den andre i perioden 06.11.2020 – 27.11.2020 (gjeldende høringsperiode).

I den første høringsperioden bestemte Ås kommune at saken kunne behandles som en endring av reguleringsplan - med en forenklet planprosess, med mindre høringsperioden skulle tilsi noe annet. Planforslaget ble derfor sendt på begrenset høring til berørte myndigheter, naboer og andre berørte. Basert på innkomne uttalelser i saken, ble avgjørelsen om endring av reguleringsplan med en forenklet planprosess fastholdt av Ås kommune.

Planen ble tatt opp i Ås kommunestyre, 21.10.2020 (sak 81/20). Kommunestyret vedtok å utsette behandlingen av planforslaget, med krav om en fullstendig (hendelsesbasert) ROS-analyse og en utvidet nabovarsling før planforslaget kan fremmes på nytt. Saksutskrift fra kommunestyremøtet er vedlagt høringsbrevet. Ås kommune har på nytt bestemt at saken kan behandles som en endring av reguleringsplan - med en forenklet planprosess. Revidert planforslag med fullstendig ROS-analyse ble derfor sendt på ny utvidet høring til berørte myndigheter, naboer og andre berørte. I henhold til kommunestyrets vedtak, omfatter denne høringen berørte parter som ikke tidligere har fått tilsendt høringsdokumentene. Endelig behandling av planforslaget vil vurderes ved endt høringsperiode.

### 3.2 Høring

Planforslaget ble sendt på begrenset høring til berørte myndigheter, naboer og andre berørte, 19.06.2020. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 23.08.2020.

Det kom inn tre uttalelser i forbindelse med høringen:

1. Viken fylkeskommune, datert 29.06.2020.
2. Elvia AS, datert 13.07.2020.
3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 21.08.2020.

#### Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen mener tiltaket ikke i vesentlig grad er i konflikt med de interesser og ansvarsområder fylkeskommunen skal ivareta og har ingen ytterligere merknader til den foreslåtte reguleringsendringen.

#### Elvia AS

Elvia har ingen anlegg i den utvidede delen av planområdet. Nettselskapet vil likevel henvise til uttalelse gitt av Hafslund Nett AS den 6. juli 2015, hvor øvrige anlegg innenfor planområdet ble redegjort for.

#### Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Området som omfattes av endringen er allerede opparbeidet areal. Fylkesmannen kjenner derfor ikke til nasjonale eller viktige regionale natur-, landskaps eller friluftsinnteresser som blir direkte berørt av endringen. Fylkesmannen har derfor ingen spesielle merknader til endringen.

---

Planforslaget ble sendt på ny begrenset høring til berørte parter som ikke tidligere har fått tilsendt høringsdokumentene, 06.11.2020. Frist for å komme med uttalelse ble satt til 27.11.2020. Endelig behandling av planforslaget vil vurderes ved endt høringsperiode.

### 3.3 Tidligere endringshistorikk for R-284

R-284 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark* ble vedtatt av Ås kommunestyre i møte 25.05.2016, K-sak 32/16.

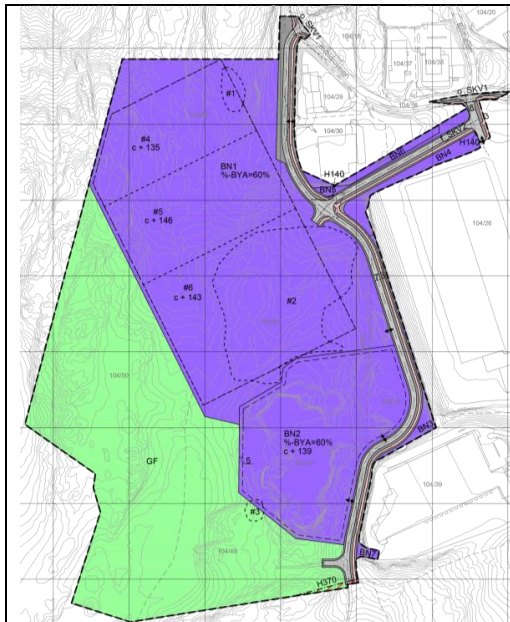
R-314 *Detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark – endret atkomstløsning* ble vedtatt av HTM 02.11.2017, sak 17/00468-13\*.

R-284 *Revisjon av detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark* ble vedtatt av HTM 26.04.2018, sak 32/18.

\* Ved behandling av R-318 i HTM 08.06.2017, ba utvalget om at R-314 skulle innarbeides i R-284. R-284 *Revisjon av detaljregulering for utvidelse av Vinterbro næringspark* er således en oppfølging av dette vedtaket.

## 4 Endringer i gjeldende reguleringsplan

### Gjeldende regulering

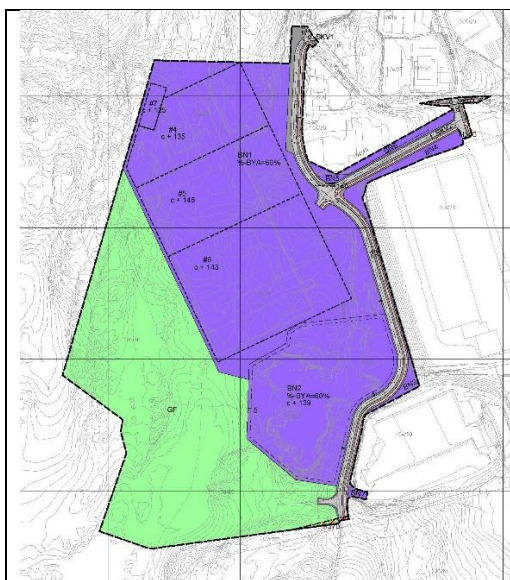


Figur 4-1. Situasjon gjeldende regulering.

I gjeldende reguleringsplan er maksimal tillatt gesimshøyde for bebyggelsen i BN1 vist som tre bestemmelsesområder i plankartet (#4, #5 og #6). Bestemmelsesområdene har en felles byggegrense som følger ytre avgrensning av de tre bestemmelsesområdene. Bestemmelsesgrense for #4 og sammenfallende byggegrense går i øst-vest retning i planområdet nordvestre hjørne.

I gjeldende reguleringsplan er bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 festet til kulturminner innenfor planområdet, der det er funnet spor av tre steinalderlokaliteter og en fossil dyrknings-lokalitet. Kulturminnene i bestemmelsesområdene er frigjort og ble utgravd av Kulturhistorisk museum i forbindelse med opparbeidelse av området i 2017.

### Ny situasjon



Figur 4-2. Situasjon planforslag.

For plassering av nytt bygg er det foreslått å etablere et nytt bestemmelsesområde #7, samt å endre på bestemmelsesområde #4 og byggegrensen i BN1. Bestemmelsesområde #7 definerer maks byggehøyde for nytt tilbygg, på maks kote +125. Bestemmelsesgrensen til bestemmelsesområde #4 foreslås justert i henhold til nytt bestemmelsesområde #7, og byggegrensen foreslås å følge ny ytre avgrensning for bestemmelsesområdene #4 og #7. Tiltaket vil være innenfor maks tillatt BYA for BN1. Bestemmelse 3.1 er endret for tillatelse oppføring av lagerbygg for oppbevaring av brannfarlige varer/gods innenfor BN1.

Bestemmelsesområdene #1, #2 og #3 foreslås fjernet fra plankart og bestemmelser. Etter som tiltak knyttet til bestemmelsesområdene er gjennomført, har ikke disse lenger noen funksjon i revidert plan.

Bestemmelsesområdene #4, #5 og #6 beholder sin nummerering av hensyn til eventuelle referanser i foregående revisjoner av planen.



## 5 Konsekvenser

### 5.1 Nær- og fjernvirkninger

Endringene for nær- og fjernvirkningene i området er illustrert i Figur 5-1.–Figur 5-4. Foreslått nytt bygg vil ha en høyde på ca. 7,5 m, og vil ligge skjermet bak eksisterende lagerbygg. Høydeforskjellen til området rundt er i tillegg relativt stor. Den totale visuelle endringen til området rundt blir minimal, og konsekvensene av tiltaket for temaet vurderes derfor som små.



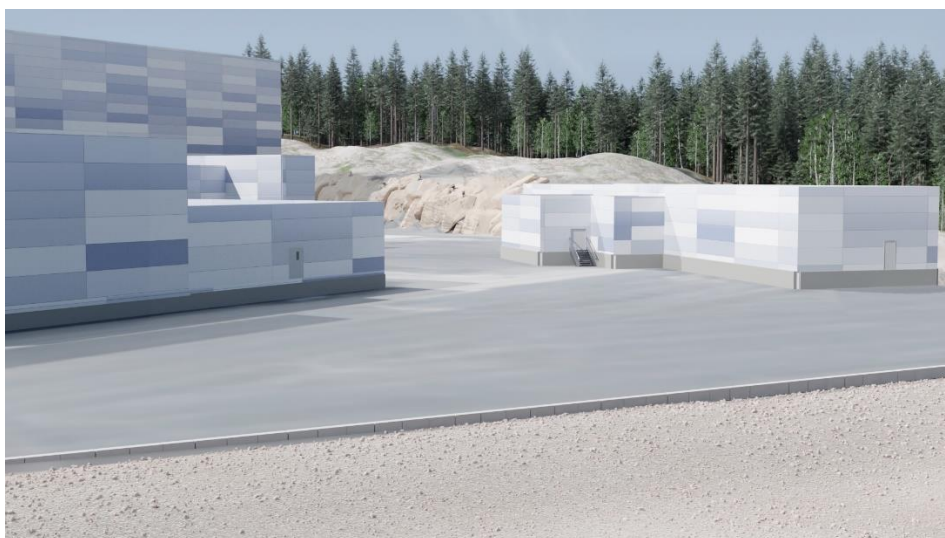
Figur 5-1. Fjernvirkninger eksisterende situasjon.



Figur 5-2. Fjernvirkninger planforslag.



Figur 5-3. Nærvirkninger eksisterende situasjon.



Figur 5-4. Nærvirkninger planforslag.

## 5.2 Brann

Konsulentselskapet Fokus rådgivning har utarbeidet et brannkonsept for etablering av nytt lager for oppbevaring av brannfarlige varer. Brannkonseptet skal revideres i den videre detaljprosjekteringen. Videre følger noen av hovedpunktene fra rapporten:

- Byggverket skal oppføres minimum etter TEK 17. Utover bestemmelsene i TEK 17 gjelder brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter og veiledninger.
- Det må legges til rette for brannvesenets innsats utover de generelle kravene i TEK 17 § 11-17 pga. det potensielle skadeomfanget. Brannvesenet skal ha tilkomst 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. Områder med ulik risiko for liv og helse eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet.

- 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 av tilbygget. Dersom det benyttes kum, foretrekker Follo Brannvesen IKS system med ventiltopper med spindelforlenger og brannventil for tilrettelagt påkobling av brannvesenet.

### 5.3 ROS

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. § 4.3. Denne ROS-analysen er utarbeidet etter avklaring med Ås kommune som et tillegg til ROS-analyse for gjeldende reguleringsplan (Plan arkitekter, datert 14.10.2014), da denne ikke omfatter nytt lagerbygg for oppbevaring av brannfarlige varer.

Denne ROS-analysen vurderer og analyserer relevante farer, sårbarheter og risikoforhold ved det aktuelle planområdet, og identifiserer behov for sårbarhets- og risikoreduserende tiltak i forbindelse med fremtidig utvikling av området.

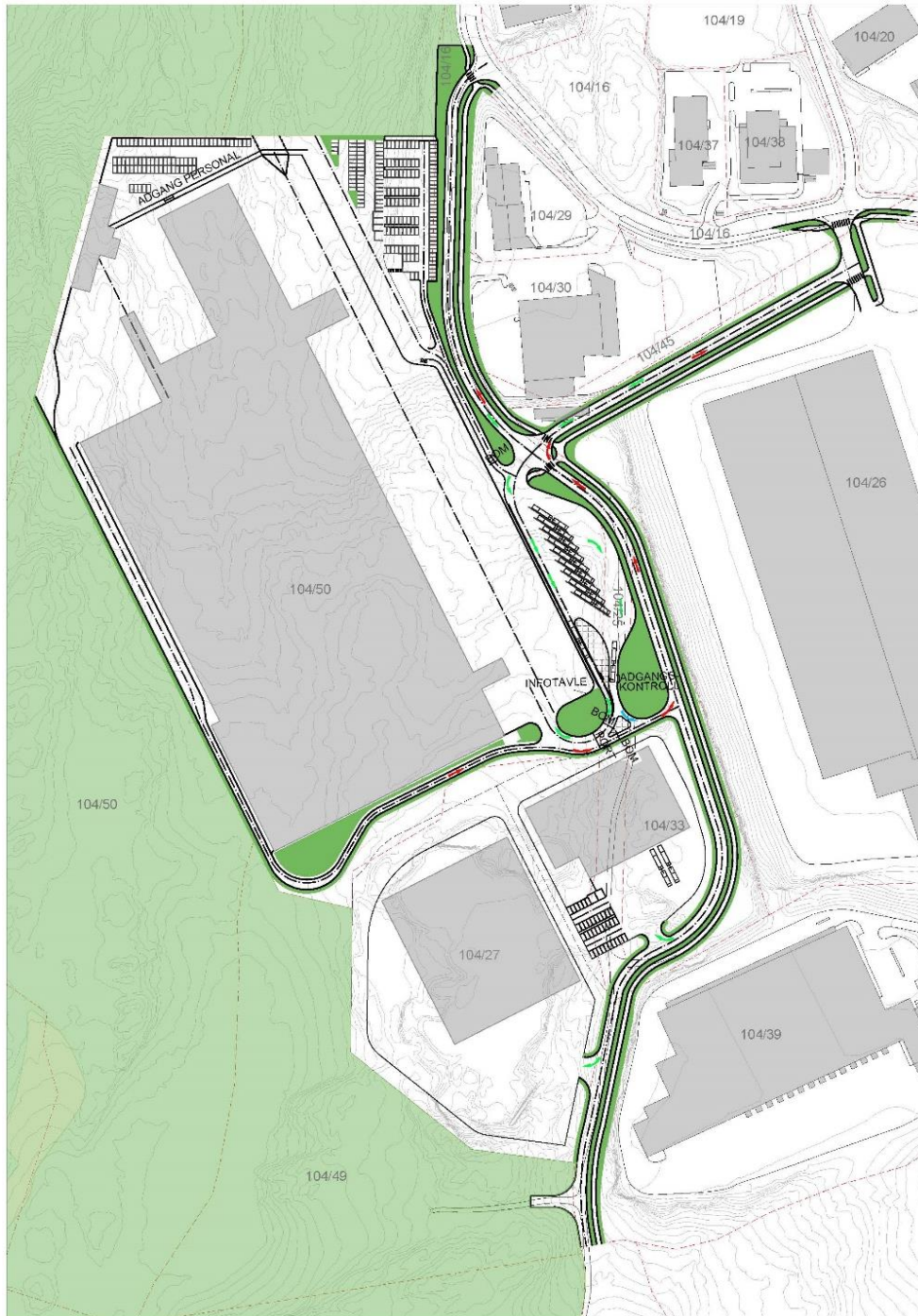
Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart. Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Jordskjelv
- Ekstremnedbør/overvann
- Skogbrann
- Brann og eksplosjon
- Kjemikalieutslipp og akutt forurensning
- Transport av farlig gods
- Tilsiktede handlinger

Av disse fremsto planområdet som moderat sårbart for *skogbrann* og *brann/eksplosjon*, og det ble derfor utført risikoanalyser av disse hendelsene. Analysene viste at hendelsene er vurdert til å ha akseptabel risiko for liv/helse og stabilitet, men uakseptabel risiko for materielle verdier for hendelsen brann/eksplosjon. Det er derfor fremmet risikoreduserende tiltak:

- For tema skogbrann er det anbefalt å sikre god brannberedskap i anleggsfasen. Det må også påses at det vedlikeholdes en tilstrekkelig sikkerhetsavstand mellom bygget og skog/vegetasjon inn mot bygget. Det er vurdert at minimum 30 meter er nødvendig. Det må være fokus på drift og vedlikehold av lagerbygget, herunder etablering av beredskapsplan.
- For tema brann/eksplosjon i lagerbygg skal det installeres et automatisk slokkeanlegg, et sprinkleranlegg med skum vil ha 95% systempålitelighet. Det må være fokus på drift og vedlikehold av lagerbygget, herunder etablering av beredskapsplan.

## 6 Vedlegg – Illustrasjonsplan



Figur 6-1. Illustrasjonsplan.

03C	2020-11-06	Revisjon etter vedtaksutsettelse	MOLIP		MOLIP
02B	2020-09-09	For gjennomgang Ås kommune	MOLIP		MOLIP
01A	2020-09-07	Intern utgave	MOLIP	CAWGR	MOLIP
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.