

PLANSAK

Ås kommune
Plan og utvikling

BESTILLING AV OPPSTARTSMØTE

Skjemaet sendes til: Ås kommune
Plan og utvikling
Pb 195
1431 Ås
E-post: post@as.kommune.no

Undertegnede tiltakshaver ønsker å holde oppstartsmøte for å få avklart forhold som er omfattet av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og bestemmelser:

1. Ansvarlige

Forslagsstiller / Tiltakshaver	
Firma	Nygård Utvikling AS (Oslo Pensjonsforsikring) og Nygård Næringspark Nord AS (Løvenskiold)
Organisasjonsnummer	914 555 892 / 996 834 913
Adresse	Dronning Mauds gate 15 / Postboks 38 Skøyen,
Postnummer	0250 / 0212
Poststed	Oslo / Oslo
Telefonnummer	
E-post	Paul.Borseth@opf.no / Jens.Jalland@lovenskiold.no
Kontaktperson for prosjektet hos forslagsstiller	Paul Børseth / Jens Jalland
Fakturaadresse	Nygård Utvikling AS, c/o Malling & Co Forvaltning AS Postboks 1883 Vika, 0124 Oslo

Fagkyndig	
Firma	Odin Prosjektering AS
Organisasjonsnummer	997 871 073
Adresse	Gladengveien 3 B
Postnummer	0661
Poststed	Oslo
Telefonnummer	938 84 725
E-post	sveinung@odin1.no
Kontaktperson for prosjektet hos fagkyndig	Sveinung W. Syversen

2. Innledende informasjon om forslaget

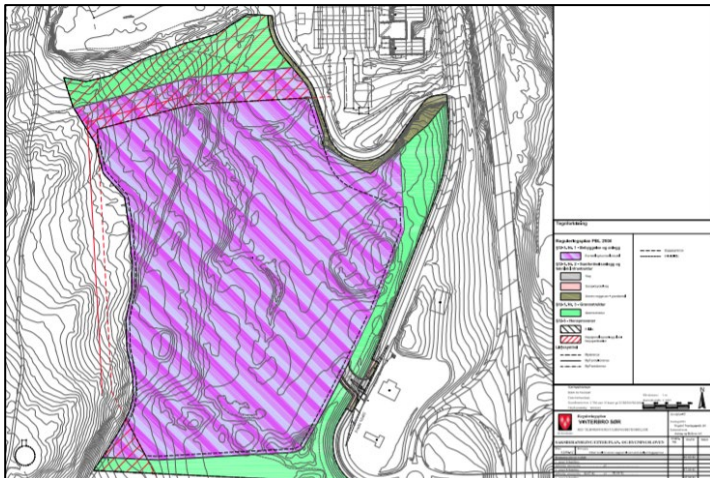
Eiendomsopplysninger	
Gnr./Bnr.:	104/46, 104/47 og 104/48
Adresse:	Kveldroveien 43–49
Hjemmelshaver(e):	Nygård Næringspark Nord AS og Nygård Utvikling AS
Bakgrunn for og hensikt med prosjektet	Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan for Nygård næringspark, slik at det kan åpnes for <u>handel med møbler, hvite- og brunevarer</u> – i tillegg til den type handel og formål som er tillatt innenfor planområdet i dag.
Er det særlige spørsmål dere ønsker å få avklart?	-

3. Planstatus og rammebetingelser

Overordnede planer og føringer	
Hvilke overordnede planer gjelder for planområdet, hvilke føringer gir de, og i hvilken grad følger prosjektet opp disse føringene?	<p>Kommunestyret i Ås fattet følgende vedtak 25.11.2020:</p> <p><i>«Kommunestyret fastsetter, i tråd med nye regionale føringer, følgende definisjon av begrepet plasskrevende varehandel:</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m2 BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmonster, og klima- og miljøkonsekvenser.</i>• <i>Definisjonen gjøres også gjeldende for R-272 Reguleringsplan for Nygård næringspark.</i>• <i>Overstående definisjon innarbeides i ny kommuneplan.»</i> <p>Kommunestyrets vedtak er en oppfølging av <i>Regional plan for handel, service og senterstruktur</i>, der det er lagt opp til at kommunene skal definere begrepet plasskrevende varehandel ut fra de lokale forutsetningene.</p> <p>Med utgangspunkt i vedtaket ble det laget et forslag til reguleringsendring for Nygård næringspark, som innarbeidet ovenstående definisjon av plasskrevende varehandel. Forslaget til planendring, som forenklet prosess, var på høring 19.03.21–16.04.21. Høringsinnspill fra sentrale høringsparter tydeliggjorde et behov for å gjennomføre planendringen som en ordinær planprosess etter pbl. § 12-8. Ut fra signalene i høringen har man også valgt å fjerne muligheten for «andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m2 BRA», slik at planinitiativet kun legger opp til at det åpnes for <u>hvitevarer, brunevarer og møbler</u> – i tillegg til det som allerede ligger i gjeldende regulering.</p>

Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for Nygård næringspark» (R-272) fra 2012. I planen er eiendommen i all hovedsak regulert til Kombinert formål forretning/kontor/industri.



Eiendommen er avsatt til følgende formål i reguleringsplan:

- Kombinert formål forretning/kontor/industri
- Grønnstruktur

Det er en hensynssone for høyspenningsanlegg i nordenden av eiendommen

Om det kombinerte formålet heter det i reguleringsplanen:

«Innenfor området kan det oppføres bygninger for industri og lager samt forretning for plasskrevende varehandel.»

Reguleringsbestemmelsene definerer ikke begrepet «**plasskrevende varehandel**», men dette er i planbeskrivelsen definert til å være: salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

Andre rammebetingelser

Negative servitutter, tinglyste heftelser med mer

-

Eksisterende miljøsituasjon

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk

Forholdet er vurdert i gjeldende reguleringsplan.

Eksisterende bebyggelse og bruk

Naturmangfold, samferdsel, støy, trafikk

Forholdet er vurdert i gjeldende reguleringsplan.

4. Forslagets hovedgrep

Beskrivelse av hovedgrep

Hvordan er forslaget tenkt løst? Presenter skissen av plangrepet (se forklaring nedenfor) kort med fokus på det

Det legges ikke opp til endringer i planen, ut over en oppdatering av definisjonen «plasskrevende varehandel», slik at den også rommer handel med møbler, hvite- og brunevarer.

overordnede: Formål, disponering av tomta (atkomst, utearealer og plassering av bygningsmasse og anlegg)	
--	--

Skisse av plangrep og prinsippssnitt	
Vedlegg:	

5. Fakta om forslaget

Arealstørrelse	
Planområdet totalt:	Eksisterende planområde videreføres.
Arealbruk og foreslåtte formål	Arealformålet videreføres med en presisering av definisjonen av plasskrevende varehandel i § 3.1. Endringen vil innebære at det åpnes for handel med møbler, hvite- og brunevarer i tillegg til den type handel og formål som er tillatt innenfor planområdet i dag.
Uteoppholdsareal (for skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	-
Utnyttelse	Uendret fra eksisterende plan
Høyde	Uendret fra eksisterende plan
Trafikk og parkering	Uendret fra eksisterende plan

6. Videre prosess

Redegjør for om prosjektet kan utløse krav om konsekvensutredning	Forslagsstiller har gjort en vurdering av om tiltaket omfattes av § 6, § 7 eller § 8 i kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredning jf. § 4 i forskriften. Det vil ikke være krav til konsekvensutredning. Endringen av reguleringsplanen er begrenset til å presisere en bestemmelse.
Medvirkning i videre prosess	Det legges opp til en medvirkning etter de prosessuelle kravene i plan- og bygningsloven.
Hvilke hovedutfordringer har forslaget?	Planendringen er en oppfølging av kommunalt vedtak. Det oppfattes ikke å være spesielle utfordringer.

Dato: **10.02.2021*** (*revidert etter møte 06.05.21 for å reflektere gjeldende tiltak)

Underskrift: