



Ås kommune

## Referat fra oppstartsmøte – Endring av reguleringsplan for Nygård næringspark

### PARTER, AVGRENSNING, M.M

<b>Dato for oppstartsmøte</b>	10.02.2021 og 06.05.2021
<b>Sted</b>	Teams
<b>Plannavn</b>	(Endret) reguleringsplan for Nygård næringspark
<b>Plan-ID</b>	R-272
<b>Arkivsaknr.</b>	21/00539
<b>Kommunens kontaktperson</b>	Hanna Husabø – <a href="mailto:hanna.husabo@as.kommune.no">hanna.husabo@as.kommune.no</a> Magnus Ohren – <a href="mailto:magnus.ohren@as.kommune.no">magnus.ohren@as.kommune.no</a> Ellen Grepperud – <a href="mailto:ellen.grepperud@as.kommune.no">ellen.grepperud@as.kommune.no</a>

Plantype	
<input type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input checked="" type="checkbox"/>	Endring av reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Områderegulering


Deltakere fra forslagstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Sveinung Syversen (Odin Prosjektering)	Ellen Grepperud
Svein Erik Amundsen (Odin Prosjektering)	Magnus Ohren
Erik Tvindesæter (Odin Gruppen)	Hanna Husabø
Ingvild Landaas (Landaas Eiendom)	
Martine B. Pettersen (Oslo Pensjonsforsikring)	
Jens Jalland (Løvenskiold)	
Lene Ekorness (Løvenskiold)	

Forslagstiller/tiltakshaver		Planfaglig konsulent	
Navn	Paul Børseth / Jens Jalland	Navn	Sveinung W. Syversen
Bedrift/firma	Nygård Utvikling AS (Oslo Pensjonsforsikring) og Nygård Næringspark Nord AS (Løvenskiold)	Bedrift/firma	Odin Prosjektering AS
Adresse	Dronning Mauds gate 15, 0250 Oslo / Postboks 38 Skøyen, 0212 Oslo	Adresse	Gladengveien 3 B, 0661 Oslo
Tlf		Tlf	938 84 725
Epost	<a href="mailto:Paul.Borseth@opf.no">Paul.Borseth@opf.no</a> / <a href="mailto:Jens.Jalland@lovenskiold.no">Jens.Jalland@lovenskiold.no</a>	Epost	sveinung@odin1.no
Org.nr.	914 555 892 / 996 834 913	Org.nr	997 871 073



## Ås kommune

<b>Hovedhensikt med planarbeidet</b>	
<p>Formålet med planarbeidet er å endre gjeldende reguleringsplan for Nygård næringspark, slik at det kan tillates møbler, hvite- og brunevarer i tillegg til plasskrevende varehandel/varegrupper, på bakgrunn av kommunestyrets prinsippvedtak 25.11.21. Ås kommune har signalisert at det bør gjøres gjennom en endring av reguleringsplan jf. konklusjon i brev fra Ås kommune datert 20.01.21.</p> <p>I utgangspunktet vil endringen være 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 som er tillatt innenfor planområdet i dag.</p>	
<b>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</b>	
Arealformålet endres ikke, kun type virksomhet som tillates innenfor formålet bebyggelse	
<b>Kommunens merknader</b>	
<b>Utbyggingsvolum og byggehøyde</b>	
<b>Bygningstypologi</b>	Ikke relevant
<b>Bruksareal på planlagt bebyggelse (kvm)</b>	
<b>Utnyttelsesgrad</b>	
<b>Byggehøyde(r)</b>	
<b>Antall boenheter/arbeidsplasser</b>	
<b>Kommunens merknader</b>	

<b>Planområde/planavgrensning</b> <i>beskriv beliggenhet og planens foreløpige grenser</i>	
Eksisterende reguleringsplan for Nygård næringspark R-272	
	
<b>Berører følgende eiendommer direkte</b>	<b>Naboeiendommer</b>
104/47 104/48 104/46	
<b>Er noen grenser usikre og krever ny oppmåling?</b>	
Ikke aktuelt	



## Ås kommune

Samsvar med kommuneplanens arealdel?	
<input type="checkbox"/> Ja	<ul style="list-style-type: none"><li>Planinitiativ ikke i tråd med kommuneplan skal forelegges Formannskapet for godkjenning.</li><li>Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan skal konsekvensutredes, jf. pkt. 25 i vedlegg 1 av Konsekvensutredningsforskriften</li></ul>
<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
<input type="checkbox"/> Delvis	
Merknader/vurderinger	
<b>Kommuneplanens § 20. Bestemmelser for næringsbebyggelse</b> 20.1 Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet. <ul style="list-style-type: none"><li>Arealkrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.</li><li>I områder for næringsbebyggelse tillates ikke publikumsrettet virksomhet, herunder detaljhandel eller tjenesteytende kontorbedrifter.</li><li>Arealintensiv virksomhet, herunder kontorbedrifter, skal lokaliseres i næringsområder med god kollektivdekning.</li></ul>	
<b>Blir gjeldende reguleringsplaner berørt?</b>	Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for Nygård næringspark» (R-272) fra 2012. I Det er tre eiendommer innenfor planområdet som i hovedsak er regulert til Kombinert formål forretning/kontor/industri og Grønnstruktur Det er en hensynssone for høyspenningsanlegg i nordenden av eiendommen  Reguleringsplanens bestemmelser § 3 gjelder formål byggeområde forretning, kontor, industri. § 3.1 gjelder tillatt bebyggelse: «Innenfor området kan det oppføres bygninger for industri og lager samt forretning for plasskrevende varehandel.»
<b>Samsvar med boligprogram ved boligutbygging?</b>	Ikke relevant
<b>Tilliggende reguleringsplaner under arbeid?</b>	Ikke relevant
<b>Fjernvarme, konsesjonsområde</b>	Ikke relevant

## AVKLARING OM KONSEKVENSTREDNING

	Merknader
<b>Tiltaket krever konsekvensutredning</b> (jmf. kap 14 i pbl, og konsekvensutredningsforskriften)	
<b>Tiltaket krever en helsekonsekvensutredning</b> (jmf. § 11 i folkehelseloven)	Ikke relevant
<b>Plankonsulent må gjøre en vurdering om prosjekter vil utløse krav om konsekvensutredning</b>	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. Planendringen er begrenset til å presisere en bestemmelse.



## Ås kommune

X	Tiltaket krever ikke konsekvensutredning	
---	--	--

### AKTUELLE PLANRETNINGSLINJER

(Listen er ikke uttømmende)

	<b>Rikspolitiske retningslinjer</b> (Samordnet areal- og transportplanlegging) (klima- og energiplanlegging og klimatilpasning) (styrke barn og unges interesser i planleggingen)	
X	<b>Regionale føringer</b> (Regional plan for areal og transport) (Regional plan for handel, service og senterstruktur) (Regional plan for masseforvaltning i Akershus) (Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus)	Regional plan for areal og transport Regional plan for handel, service og senterstruktur
X	<b>Lokale føringer</b> (Plan for naturmangfold) (Sykkel- og gåstrategi) (VA-norm) <a href="http://www.va-norm.no">www.va-norm.no</a>	Handlingsplan for klima og energi for Ås kommune

### KRAV TIL DOKUMENTASJON OG/ELLER UTREDNING

(Ansvarelig for reguleringsplanleggingen anmodes å kontakte enhet for kommunalteknikk i tidlig fase av planarbeidet, for nærmere gjennomgang av tekniske løsninger for vei, vann og avløp.)

	Tema	Foreløpig vurdering
	<b>ROS-analyse</b>	Ikke relevant
	<b>Universell utforming</b> «Bygninger og omgivelser utformes slik at de kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte».	Ikke relevant
	<b>MOP (Miljøoppfølgingsplan)</b> Massehåndtering, terreghåndtering	Ikke relevant
	<b>Fjernvirkning</b> Nærvirkning, fjernvirkning, kulturmiljø, landskap	Ikke relevant



## Ås kommune

	<b>Bebyggelse</b> <i>Utbyggingsvolum, Antall etasjer, høyder, utnyttelse, klima- og miljøvennlige bygg, bomiljø, boligsammensetning</i>	Ikke relevant
	<b>Bygningstypologi/bebyggelsesstruktur</b> <i>Variasjon for ulike alders-, økonomi- og husholdningstyper</i>	Ikke relevant
	<b>Estetikk</b> <i>Fargevalg, materialitet, tilpasning til stedets egenart, identitet og nabobebyggelse</i>	Ikke relevant
<b>X</b>	<b>Trafikk/samferdsel/mobilitet</b> <i>Vei, veilys, gang-sykkelveg, bussholdeplasser, parkering for bil og sykkel, adkomst, sikkerhet, lysforurensning, etc</i>	
	<b>Uterom</b> <i>Uteoppholdsarealer, lekeplasser, MUA, grøntområder, beplantning, lysforurensning</i>	Ikke relevant
	<b>VAO</b> <i>Vann, spillvann, overvann, slokkevann og blågrønn faktor, VAO-rammeplan</i>	Ikke relevant
	<b>Sol/skyggekartlegging</b>	Ikke relevant
	<b>Naturfaglige forhold</b> <i>Grønnstruktur, naturtypekartlegging, bekker, stier, vurdering etter Naturmangfoldsloven, terrenghåndtering</i>	Ikke relevant
	<b>Miljøfaglige forhold</b> <i>Luftforurensning, støy, radon, geoteknikk, drikkevan, luftkvalitet, vibrasjon, lukt</i>	Ikke relevant
	<b>Kulturminner/arkeologiske undersøkelser/kulturmiljø</b>	Ikke relevant
	<b>Folkehelse</b> <i>Bidra til et godt lokalsamfunn med tilgang til friluftsområder og trygge omgivelser, belysning, tilgang til boliger, service og kulturtilbud, områdets attraktivitet, møteplasser ute og inne, benker, skilting m.m.</i>	Ikke relevant
	<b>Renovasjon</b>	Ikke relevant



## Ås kommune

<b>Skole- og barnehagekapasitet</b> <i>Barn og unges interesser</i>	Ikke relevant
<b>Kvalitetsprogram</b>	Ikke relevant

### ANDRE FORHOLD DRØFTET I MØTET

Krav til handelsanalyse og analyse av transport og klimakonsekvenser.

I handelsanalysen må det vurderes om utvidelsen av definisjonen for plasskrevende varehandel er i overensstemmelse med føringene i regionale plan for handel, service og senterstruktur og planbestemmelse (kap 5.1) og planretningslinjer (kap 5.2), s 10-12 (se vedlegg).

Analysene skal vise virkningen på handelsstruktur og klimagassutslipp ved tre ulike situasjoner somfølge av endret definisjon av plasskrevende varer:

- Uendret definisjon (salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre) og uendret situasjon
- Definisjon som omfatter hvitevarer, brunevarer og møbler

Det må fremgå hvilke varegrupper som er tenkt innenfor planområdet. Det må også fremgå hvilke marked en ønsker å nå med de ulike varegruppene. Lokalt omland (Ski og Ås) eller regionalt omland (utenfor disse kommunene Søndre Nordstrand, Moss)? Videre om handelen er rettet mot privatmarked eller bedriftsmarked.

Handelsanalysen skal vurdere virkninger for følgende:

- eksisterende by- og tettstedssentre og sentrumshandel i Ås sentrum, Ski sentrum og Vinterbro.  
Analysen må ta utgangspunkt i den typen varehandel som er tenkt innenfor planområdet med en vurdering av lokale handelsvirkninger i Ås, Ski og Vinterbro (hvor konkurrerende virksomheter lokalisert):
  - Lokalisering i forhold til vedtatt senterstruktur og sentrumsutstrekning
  - Dimensjonering i forhold til dekningsgrad i kommunen, handelsarealet i senteret, handelsomland og dekningsgrad for de ulike vareslagene
  - Virkninger på sentrumsutvikling, konkurranse med andre sentre og transport
- Samlet trafikkmønster og miljøvennlige transportvalg.
  - Unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil

Analysen av transport og klimakonsekvenser skal vurdere virkninger for følgende:

- Hvilket transportarbeid skaper handelen som følge av utvidelsen av typer handel som tillates, og hva er forventet reisemiddelbruk på disse reisene. I analysen skal det utredes endringer i transportbehov som følge av å endre definisjon av plasskrevende varer. Analysen må belyse betydningen de transportmessige konsekvensene får for klimagassutslipp (CO<sub>2</sub>)

Det anbefales at handelsanalyse og analyse av klimakonsekvenser utarbeides som to ulike rapporter.



## Ås kommune

Vedlegg:

Referansedokument:

*Mal for handelsanalysar i Hordaland*

Eksempel på handelsanalyse:

*Handelsanalyse med tilhørende transport og CO2 analyse for Sjøkanten senter i Harstad*

### Aktuelle rekkefølgebestemmelser

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp) |
| <input type="checkbox"/> | Leke- og møteplasser                           |
| <input type="checkbox"/> | Kjørevei                                       |
| <input type="checkbox"/> | Gang- og sykkelvei/fortau/gangareal/gatetun    |
| <input type="checkbox"/> | Utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg |
| <input type="checkbox"/> | Høyspentledninger                              |
| <input type="checkbox"/> | Renovasjon                                     |

Annet:

### Eksempler på påregnelige rekkefølgebestemmelser

Ikke relevant

### Utbyggingsavtale eller gjennomføringsavtale

Ønskes det inngått utbyggingsavtale som del av planprosessen?

- |                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Ja                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nei                 |
| <input type="checkbox"/>            | Må avklares nærmere |

### Kommunens merknader:

## PLANPROSESSEN

Planavgrensningen skal godkjennes av kommunen før planarbeidet kunngjøres. Annonsetekst, varslingsbrev, varslingsliste og evt. planprogram avklares med saksbehandler før utsendelse

Konsulent oversender senest 1 uke før varslingsbrev:

- Endelig annonsetekst i Word-format
- Planavgrensning i jpg- eller pdf-format
- Planavgrensning i SOSI

Kartgrunnlag bestilles av Robin Lia ([robin.lia@as.kommune.no](mailto:robin.lia@as.kommune.no))

### Forventet framdrift, prosess og leveranse

Saken må behandles som en ordinær endring av reguleringsplan, ikke som en forenklet prosess.

Det må varsles oppstart med en frist for uttalelser på minst 4 uker. Berørte parter i henhold til varslingslisten varsles om oppstart. Det må varsles oppstart i Østlandets Blad.



## Ås kommune

### Tidsfrister

Saken behandles i Hovedutvalget for næring og miljø (HNM) Hovedutvalget for teknikk og plan (HTP), Formannskapet og Kommunestyret. Første møte for HTP etter sommeren er 18. august med skrivefrist 6. august.

### Ettersending av dokumentasjon

Kommunen ettersender følgende informasjon sammen med referatet

	Gebyrregulativ
X	Varslingsliste – fra kart
X	Varslingsliste – andre berørte parter

- Siste frist for innsendelse av komplett planforslag er **4 uker** før utvalgsmøtedato.
- Komplette planforslag sendes til kommunens postmottak: [post@as.kommune.no](mailto:post@as.kommune.no)
- Informasjon om maler og kommunens krav til planprosessen og reguleringsplaner finnes på kommunens hjemmeside. (<https://www.as.kommune.no/send-inn-planforslag-veileder-for-fagkyndige.471761.no.html>)

Sted:.....

Dato:.....

Underskrift tiltakshaver

Underskrift rep. fra kommunen

.....

.....

*Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.*

*På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger. Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/avklare evt. retter og servitutter innafor planområdet.*