



Ås kommune
www.as.kommune.no

Kommunedelplan for Vinterbro

Høringsutkast



Rådmannens forslag
15.09.08

Innhold

1.0 Innledning	4
1.1 Bakgrunn og hensikt med kommunedelplan for Vinterbro	4
1.2 Statlige og regionale føringer	4
1.3 Kommuneplan (2007-2019) sine føringer	6
2.0 Beskrivelse av planområdet og planlagte tiltak	6
2.1 Planområdet	6
2.2 Planlagte tiltak	7
3.0 Utredningstemaene i kommunedelplanen	8
3.1 Kulturminner	9
3.2 Natur-, landskaps- og landbruksverdier	10
3.3 Trafikk	13
3.4 Energibruk og klimapåvirkning	17
3.5 Handel og opplevelse / Private og offentlige tjenester	19
3.6 Barn og unges oppvekstvilkår	25
3.7 ROS-analyse	28
3.8 Alternative lokaliseringer av de planlagte tiltakene	29
4.0 Kommunedelplanens arealdel	31
4.1 Planbestemmelser	31
Plankart	

Forord

I forbindelse med rullering av Ås kommuneplan kom Steen & Strøm med et innspill på endret arealbruk fra landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) til næringsområde vis a vis Vinterbro handelssenter, på sydsiden av riksvei 156. Et enstemmig kommunestyre gikk inn for forslaget. Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen hadde innsigelse til forslaget. Det ble avholdt mekling i saken mellom kommunen og disse innsigelsesmyndighetene uten at det ble enighet. Kommunestyret tok innsigelsene til følge og vedtok samtidig å starte et nytt planarbeid for Vinterbro-området for bedre å få belyst innhold og konsekvenser av forslaget.

Planprogram for kommunedelplan for Vinterbro var på høring i tidsrommet 19.10.07 – 3.12.07 og ble endelig vedtatt av kommunestyret 30.01.08. Planprogrammet beskriver blant annet hvilke utredninger som skal gjennomføres som del av planarbeidet og hva disse utredningene skal gi svar på. Disse utredningene ligger som viktige grunnlag for denne kommunedelplanen. Bortsett fra utredningen om barn og unges oppvekstvilkår har Steen & Strøm AS vært ansvarlig for gjennomføringen av utredningene. Kommunens administrasjon har kvalitetssikret utredningene og vært ansvarlig for utarbeidelsen av utkastet til kommunedelplan for Vinterbro.

Kommunedelplan for Vinterbro består av en samfunnsdel og en arealdel. I samfunnsdelen gis det innledningsvis en kort beskrivelse av de viktigste nasjonale, regionale og kommunale føringene for planarbeidet. Kapittel 2 gir en beskrivelse av planområdets avgrensing og de tiltakene som er planlagt gjennomført i planområdet. Kap 3 tar for seg de utredningstemaene som er bestilt gjennom planprogrammet. Hvert av disse temaene er i planen strukturert på følgende måte:

- ✓ Beskrivelse av dagens situasjon
- ✓ Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon
- ✓ Hva vi må lykkes med for å få til en utvikling på Vinterbro som er ihht de mål som er satt i kommuneplan for Ås (2007 – 2019).

Tiltakene som foreslås for å lykkes er ikke juridisk bindende, men er forventninger kommunen har til utviklingen i planområdet.

Kap 4 er arealdelen av kommunedelplanen. Arealdelen er juridisk bindende og består av et plankart med tilhørende planbestemmelser. Sammen med de tiltakene i samfunnsdelen som er foreslått for å lykkes, legges føringene i arealdelen til grunn for videre detaljplanlegging.

1.0 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt med kommunedelplan for Vinterbro

I forbindelse med rullering av Ås kommuneplan (2007 – 2019) kom Steen & Strøm med et innspill på endret arealbruk fra landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) til næringsområde vis a vis Vinterbro handelssenter, på sydsiden av riksvei 156. Et enstemmig kommunestyre vedtok i møte 1.11.06 å sende kommuneplanen på høring med forslag om å endre det aktuelle arealet til framtidig næringsareal.

Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen hadde innsigelse til forslaget. Innsigelsene var knyttet både til realitetsinnholdet i arealbruksendringen og til manglende utredning. Følgende forhold lå til grunn for innsigelsene:

- Forslaget om utvidelse av Vinterbro handelssenter er ikke tilstrekkelig belyst med tanke på hva slags næring som tenkes etablert og hvilke konsekvenser det har bl a med tanke på transport, trafikkavvikling og en regional handel, service og senterstruktur.
- Utbyggingen vil være i strid med overordnede føringer, RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, Akershus fylkesplan og fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.
- Utbyggingen vil ikke være forenlig med automatisk fredede kulturminner i området

Det ble avholdt mekling i saken mellom kommunen og disse innsigelsesmyndighetene uten at det ble enighet. Kommunestyret vedtok derfor enstemmig i møte 9.05.07 å ta innsigelsene til følge og vedtok samtidig å sette i gang en egen planprosess knyttet til Vinterbroområdet.

Kommunestyret vedtok i møte 30.01.08 planprogram for kommunedelplan for Vinterbro. Planprogrammet viser formålet med planleggingen, hva planen skal handle om, hva som må utredes og hvordan planprosessen skal gjennomføres. Før planprogrammet ble endelig vedtatt har forslaget vært på offentlig ettersyn. Vedtatt planprogram datert 30.01.08 ligger til grunn for utarbeidelsen av kommunedelplanen.

1.2 Statlige og regionale føringer

Gjennom ulike dokumenter fra Storting og Regjering gir staten til kjenne politiske føringer og forventninger til kommunene. Særlig når det gjelder spørsmål knyttet til arealforvaltning og utbyggingsmønster, er det en tydelig forventning om at nasjonale interesser blir fulgt opp gjennom kommuneplanleggingen. De viktigste føringene som har betydning for arbeidet med kommunedelplan for Vinterbro er:

Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Målet med retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles langsiktig og bærekraftig slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.

Utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål. Naturinngrep bør

samles mest mulig og økt konsentrasjon av utbygging skal vektlegges. Utbyggingsmønster og transportsystem bør utformes slik at en unngår omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet.

Regionale publikumsrettede offentlige eller private servicetilbud skal lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Retningslinjene har som formål å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging. Retningslinjene skal bidra til å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.

Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-1 annet ledd har Kongen 27. juni 2008 fastsatt forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre. Formålet med disse bestemmelsene er å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til miljøvennlige transportvalg, dvs unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil.

Bestemmelsene innebærer at Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus (2001) får juridisk virkning og at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med denne fylkesdelplanen.

Regionale føringer

Akershus Fylkesplan

Et hovedmål i Akershus Fylkesplan er at arealbruk og transportsystem i hovedstadsområdet skal utvikles slik at det fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljøer, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling for befolkning og næringsliv.

Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur

Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur gir mål og retningslinjer for utviklingen av senterstrukturen i Akershus. Fylkesdelplanen gir retningslinjer for lokalisering av handel og privat tjenesteyting i Ås og viser at Ås sentrum skal styrkes som kommunesenter og at Vinterbro handelssenter skal være et lokalsenter der det forutsettes at handelstilbud basert på et regionalt marked ikke videreutvikles. I fylkesdelplanen er det kun Ås sentrum som er definert som et sentrumsområde.

Fylkesdelplanen sier at plasskrevende varegrupper bør lokaliseres i randsonen av et stort eller mellomstort senter dersom det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på vegnettet. Sentre i Follo som er definert som store eller mellomstore er Ski, Vinterbro, Kolbotn, Ås og Drøbak City.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2007-18

Målsettingen med fylkesdelplanen er å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs for samfunnsutviklingen. Planen har 4 innsatsområder:

- Bevaring av et representativt utvalg kulturminner, miljøer og landskap
- Forvaltning som beskriver hvordan kommunene skal ta hensyn til kulturminner og -miljøer i sin virksomhet og planlegging

- Formidling som gir folk kunnskap og opplevelser
- Verdiskaping som beskriver betydningen av kulturarven for lokalsamfunnsutviklingen

1.3 Kommuneplan (2007-2019) sine føringer

Kommuneplan for Ås (2007 – 2019) ble vedtatt av kommunestyret 20.06.07. Kommuneplanen er kommunens viktigste styringsdokument og består av en samfunnsdel med mål for utviklingen av kommunen og en arealdel for forvaltning av arealer og andre naturressurser. I samfunnsdelen er det i tillegg til nasjonale og regionale føringer gitt lokale føringer som har betydning for utviklingen på Vinterbro. De viktigste føringene er:

Styrke Ås sentrum som kommunesenter og Vinterbro handelssenter som lokalsenter

Ås sentrum skal styrkes som kommunesenter og der skal det legges til rett for boliger, kultur-, handel- og næringsvirksomhet. Vinterbro handelssenter skal styrkes som lokalsenter og der skal det legges til rette for offentlige og private tjenester for det lokale markedet.

Sikre at lokalisering av næringsvirksomhet bygger på ABC-prinsippet

Lokaliseringen av ulike typer næring skal bygge på ABC-prinsippet som betyr at kunde- og arbeidsintensive virksomheter lokaliseres nær tettsteder og kollektivknutepunkt og areal- og transportkrevende virksomheter lokaliseres nær hovedvegssystemet.

Styrke kollektivtilbudet i Nordby og bedre tilgjengeligheten mellom Vinterbro handelssenter og Nordby kulturhus

Det er en utfordring at lokaliseringen av Nordby idrettshall og kulturhus og Vinterbro handelssenter ikke ligger samlet. Det er derfor viktig å øke tilgjengeligheten mellom disse områdene, bl a ved å styrke kollektivtilbudet.

Legge til rette for at alle skal ha muligheten til fysisk aktivitet

Den enkelte har et ansvar for egen helse og har valgmuligheter på mange områder. Kommunen kan påvirke disse valgene ved å bidra til å gjøre de sunne valgene mer attraktive og følgelig lettere å ta.

Utvikle gode møteplasser i Ås sentralområde og i Nordbyområdet

Det skal stimuleres til utvikling av kulturelle og sosiale møteplasser i Ås sentralområde og i Nordby.

Tilrettelegge for nye energiformer i offentlige bygg og næringsbygg

Det er et mål å øke bruken av alternative energikilder som f eks vannbåren varme. Kommunen skal derfor støtte opp om initiativ som fremmer produksjon og bruk av slike energikilder.

2.0 Beskrivelse av planområdet og planlagte tiltak

2.1 Planområdet

Planområdet strekker seg fra E6 i øst til rundkjøringen ved Vinterbro handelssenter i vest. I nord er Vinterbro handelssenter med parkering og deler av Sjøskogen med. I sør omfatter planområdet den delen av skogområdet som er nødvendig for å få lokalisert de planlagte tiltakene. Enkelte av utredningene

forholder seg til et større geografisk område, fordi tiltakene vil påvirke funksjoner utenfor planområdet. Figur 1 viser kart med avgrensning av planområdet.

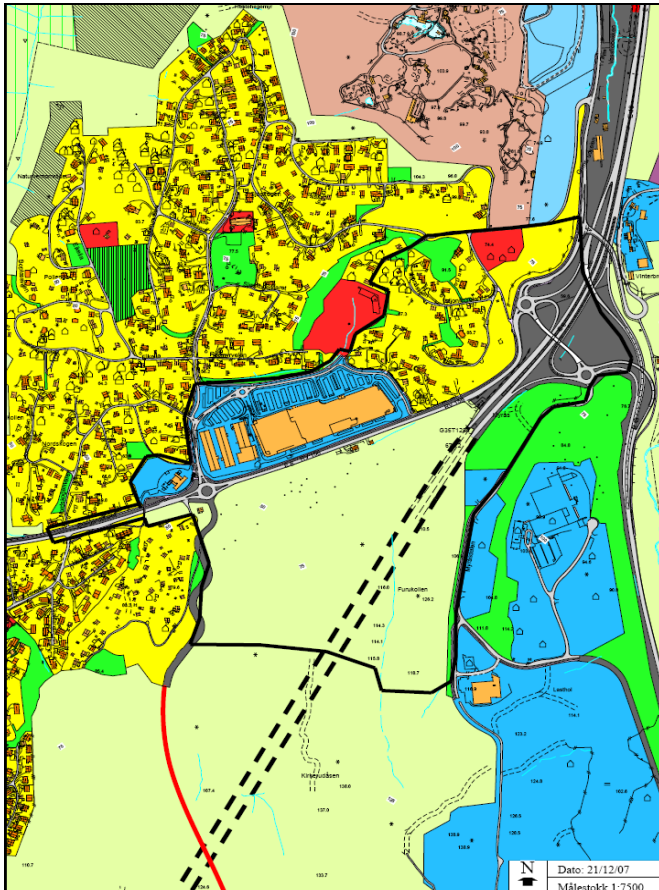


Fig 1: Avgrensning av planområdet for kommunedelplan for Vinterbro

2.2 Planlagte tiltak

Steen & Strøm Norge AS ønsker å videreutvikle Vinterbro som handels- og opplevelsesdestinasjon, gjennom en utvikling av Vinterbro handelssenter som knytter seg nærmere opp mot de aktivitetene som finnes på Tusenfryd. Det er tenkt gjennomført ved en utvikling av eksisterende handelssenter med følgende tiltak på sørsiden av RV 156 via en bro over denne:

- Innendørs skibakke for alpint og skitunnel for langrenn og skiskyting
- Hotell med konferansesenter, SPA-avdeling og badeanlegg
- Utvidet handel med plasskrevende varegrupper

Innendørs skibakke for alpint og skitunnel for langrenn og skiskyting

Det planlegges et komplett innendørs skianlegg med skibakke og skitunnel med tilknyttet skiskytterarena. Skitunnelen er tenkt bygd under bakken i fjell og vil ha en samlet lengde på ca 1,3 km og en bredde på ca 8,5 m. Skibakken er tenkt lagt over bakken og vil bli ca 250 m lang og 50 – 60 m bred og med en samlet høydeforskjell på 50 – 60 m. Anleggene vil ha et nasjonalt format, men skal også dekke behovene regionalt og lokalt. Anleggene skal ikke bare være et tilbud for toppidretten, men et tilbud som hele allmennheten kan nyte godt av.

Hotell med konferansesenter, SPA-avdeling og badeanlegg

Steen og Strøm ønsker å bygge hotell med konferansesenter, SPA-avdeling og badeanlegg. Dette vil være et hotell rettet mot ferie/fritid og kurs/konferanser. Ferie/fritidstilbudet skal fortrinnsvis rettes mot besøkende av de nye anleggene og besøkende av Tusenfryd. Tusenfryd har uttrykt et ønske om og behov for hotell i området som kan benyttes av besøkende som ønsker å være i fornøylesparken i mer enn 1 dag. Tusenfryd har derfor tidligere hatt planer om hotell i nærheten av parken, men har foreløpig lagt hotellplanene på is fordi tilbudene i parken ikke er helårig. Tusenfryd ønsker derfor dette hotellprosjektet velkommen.

Utvidet handel med plasskrevende varegrupper

For å trygge eksisterende arbeidsplasser og skape nye og imøtekomme mangelen på plasskrevende varehandel i Follo ønsker Steen og Strøm å utvikle deler av området sør for Rv 156 med plasskrevende varer som bilforetninger, byggvarehus og hagesenter, samt kompletterende varegrupper som campingvogner og båter. Tiltaket er også nødvendig for å få det nødvendige økonomiske grunnlaget for å utvikle skianlegg og hotell. Tiltaket utgjør 20 000 kvadratmeter. Tiltakets primære markedsområde er Ås og Nesodden. Sekundærområdet er kommunene Frogn, Oppegård, Ski, Vestby og Søndre Nordstrand bydel.

I den videre planleggingen av tiltakene vil mulighetene for en ytterligere spissing mot sport, trening og helse framfor storhandel med plasskrevende varegrupper bli vurdert. I tilknytning til basseng/velværetilbud og skianlegg kan det tenkes helse- og treningstilbud som treningssenter, helserådgiving og legesenter. Aktuelt innhold kan også være klatrevegg, treningsstudio og mindre haller for squash e.l.

3.0 Utredningstemaene i kommunedelplanen

I planprogrammet er det listet opp hvilke utredninger som skal gjennomføres som del av arbeidet med kommunedelplanen. Det er gjennomført 8 utredninger som viser hvilke konsekvenser tiltakene som er beskrevet i kapittel 2 vil få. Utredningene er:

- ✓ Kulturminner
- ✓ Natur-, landskaps- og landbruksverdier
- ✓ Trafikkforhold
- ✓ Energibruk og klimapåvirkning
- ✓ Handel og opplevelse/offentlige og private tjenester
 - Lokale tjenestebehov – private og offentlige
 - Regional handelsutvikling og utvikling av Vinterbro som handels- og opplevelsesdestinasjon
 - Nye opplevelsesfunksjoner – skianlegg og velvære/SPA-funksjoner
- ✓ Barn og unges oppvekstvilkår

Hvert utredningstema i kapittelet er strukturert på følgende måte:

- ✓ Beskrivelse av dagens situasjon
- ✓ Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon
- ✓ Hva vi må lykkes med for å få til en utvikling på Vinterbro som er ihht de mål som er satt i kommuneplan 2007 – 2019.

I tillegg til disse utredningene er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse og en vurdering av alternative lokaliseringer av de planlagte tiltakene.

3.1 Kulturminner

Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) har gjennomført utredningen om kulturminner. Utredningen omfatter automatisk fredete og nyere tids kulturminner og kulturmiljøer. I forbindelse med utredningsarbeidet har NIKU foretatt befaringer i planområdet. Det ble i tillegg gjort en avgrenset arkeologisk undersøkelse i deler av planområdet. Det er ikke gjennomført en full registrering, men dette kan bli aktuelt senere i en eventuell reguleringsplanprosess. Registreringene i denne omgang er kun rettet mot å få tilstrekkelig kunnskap for verdivurderinger i konsekvensutredningen som er gjennomført på et overordnet strategisk nivå.

Beskrivelse av dagens situasjon

Vinterbro er et område med mange fornminnefunn, spesielt fra Nøstvetfasen i eldre steinalder. Norges første erkjente funn fra eldre steinalder ble gjort på gården Nøstvet i 1879, som dermed ga navn til fasen og den klassiske Nøstvetlokaliteten. I Vinterbroområdet er rikdommen og konsentrasjonen av funn fra Nøstvetfasen stor. Det er i tillegg funnet boplasser fra de tidligere periodene av eldre steinalder. Bevaringsgraden er stort sett god, lesbarheten er enkelte steder god, andre steder mindre god. De viktigste kulturminnene fra nyere tid er gårdsmiljø, husmannsplasser og et skolemiljø.

I utredningen er det avgrenset seks kulturmiljø som er verdivurdert (Fig 2). Ett av disse kulturmiljøene, Vinterbroboplassene (3), ligger innenfor selve planområdet. Vinterbroboplassene har rike funn fra Nøstvetfasen, spesielt boplassfunn. Det er imidlertid først og fremst nærheten og de sterke strukturelle forbindelsene til den klassiske Nøstvetlokaliteten (1) som gir dette miljøet stor til middels verdi, og regional mot nasjonal interesse.

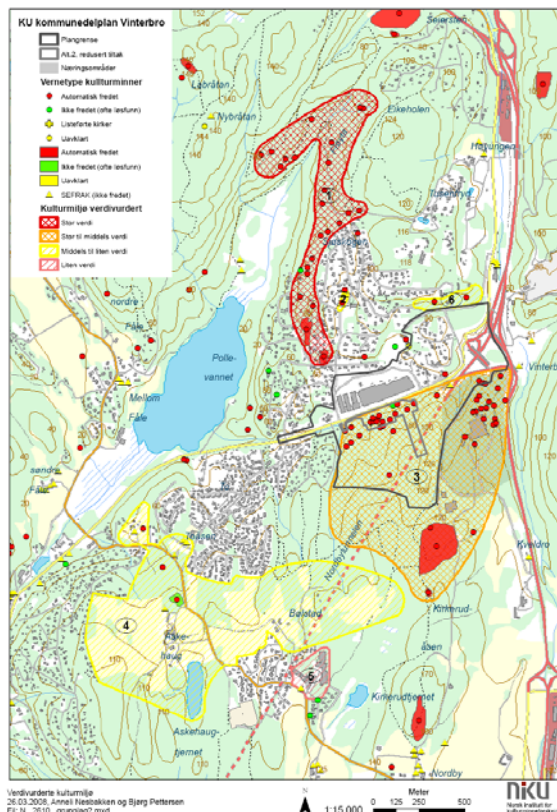


Fig 2: De seks kulturmiljøene som er verdivurdert.

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

For de seks kulturmiljøene som er verdivurdert i utredningen er det først og fremst Vinterbroboplassene som vil bli direkte berørt. Tiltakene vil ha stor negativ konsekvens for dette kulturmiljøet. For de øvrige miljøene vil tiltaket ha liten eller ingen konsekvens.

Tiltakene vil gripe direkte inn i steinaldermiljøet Vinterbroboplassene, og vil ha stor negativ konsekvens for dette. Kulturminnenes lesbarhet, sammenheng med landskapet og historiske struktur vil også bli ødelagt. Selv om det skulle bli mulig å bevare deler av miljøet vil den historiske sammenhengen mellom boplassene og landskapet de er en del av bli svekket, og den historiske lesbarheten bli redusert.

Kulturminner - Hva vi må lykkes medReduksjon av tiltaksområde

- Sikre en høy arealutnyttelse ved å komprimere inngrepene.
- Redusere mengden inngrep innenfor Vinterbroboplassene ved at de planlagte tiltakene bygges med konstruksjoner som går innover i fjellet eller på andre måter medfører minst mulig inngrep i selve jordoverflaten.
- Sikre deler av planområdet ved å båndlegge det og senere regulere til spesialområde bevaring jf. plan- og bygningsloven.

Landskapstilpasning

- Bevare og tilpasse utbyggingen til eksisterende landskapsformer med topper, daler og landskapsrom slik at noe av lesbarheten og forståelsen av minnene fra fortida bevarer.

Merking og tildekking i anleggsperioden

- Merke kulturminneområdene og sikre områdene tydelig i forkant av eventuelle inngrep og følge opp dette underveis i anleggsperioden. Dersom enkelte minner er spesielt utsatte skal de tildekkes eller fagmessig beskyttes.

Formidling

- Registrere og eventuelt grave ut kulturminnene for å sikre kunnskapsverdien
- Formidle kunnskapen som er samlet, bl a ved å se på muligheten for å utvikle en formidlings- og opplevelsessenter
- Tilgjengeliggjøre og informere om eksisterende kulturmiljøer gjennom opparbeiding og merking av stier.

3.2 Natur-, landskaps- og landbruksverdier

Utredningen om hvilke konsekvenser utbyggingen vil få for natur-, landskaps- og landbruksverdier i området er gjennomført av Rambøll AS. Konsekvensene av tiltakene er beskrevet i forhold til følgende kvaliteter:

- Landskapsverdier
- Landbruksverdier
- Biologisk mangfold

- Friluftsliv

Beskrivelse av dagens situasjon

Den delen av planområdet som vil bli direkte berørt av tiltakene er i gjeldende kommuneplan disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde. Landskapsverdien i planområdet er i stor grad knyttet opp i mot områdets topografi og landskaps uttrykk. Landskapet er preget av en tversgående sprekkedal som omkranser Vinterbro handelssenter. På denne måten skiller Vinterbro området seg både fra de langstrakte sør – nordgående åsene langs fjorden og fra det bølgende jordbrukslandskapet som dekker mye av Follo. Skogområdet og det nordvendte hellende terrenget starter på rundt 80 meter over havet og strekker seg opp i mot 126 meter over havet på høyest punkt. Området er spesielt for kommunen og delvis for regionen, men ikke unikt.

Det foreslåtte planområdet sør for Rv 156 har lav verdi som dyrket mark. Topografi og beliggenheten (nordvendt) gjør at området er lite egnet som jordbruksareal. Området er i sin helhet dekket av fullvoksen skog. Skogen har særlig høy og høy bonitet, med innslag av skog med middels bonitet (Fig 3).



■ Skog, særs høy og høy bonitet ■ Skog, middels bonitet

Fig 3: Markslagskart over området sør for RV 156 vis a vis Vinterbro handelssenter.

I det aktuelle planområdet sør for Rv 156 er det registrert 2 lokaliteter av rik sumpskog (Fig 4). Den rike sumpskogen er klassifisert som en lokalt viktig naturtype av Direktoratet for naturforvaltning. Rik sumpskog har ofte forekomster av sjeldne mosearter og naturtypen har ofte høy insektsproduksjon. I tilknytning til planområdet er det også registrert arter som er klassifisert som rødlistearter.

Som et supplement til kommunens biologisk mangfold registreringer ble Norsk Institutt for skog og landskap våren 2008 engasjert for å gjennomføre naturfaglige registreringer i planområdet. I forbindelse med dette registreringsarbeidet er det ikke gjort nye funn eller funn som endrer verdiklassifiseringen på området.



Fig 4: Forekomster av rik sumpskog sør for RV 156 vis a vis Vinterbro handelssenter

Det er ikke påvist viktige amfibier, fugler, andre pattedyr, klovdyr, eller krypdyr i planområdet for tiltakene. De nærmeste kjente trekkvegene for vilt er påvist nord og øst for Vinterbro.

Skogsområdene sør for riksveg 156 er i lokal sammenheng lite brukt som turområde. Skogen sør for Kirkerudåsen og Loftsrud benyttes derimot av elevene ved Nordby skole.

Næringsområdene ved Vinterbro handelssenter, RV 156 og boligbebyggelsen på Sjøskogen skaper allerede i dag et brudd i en grønnstruktur som på sørsiden av riksvegen strekker seg som skog og kulturlandskap sørover i Ås og på nordsiden av Sjøskogen strekker seg innover i Oppegård og over Svartskog.

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

De planlagte tiltakene i planområdet vil føre til store landskapsinngrep og nedbygging av et område som er disponert til landbruks-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen. En utbygging vil resultere i tap av et skogområde og svekke landskapsverdiene i området. Foreløpig planlagt bebyggelse i skisseprosjekt (Fig 5) legger opp til en bygningstruktur som vil minne om byrom-dannelse. Byggene danner barrierer i landskapet og gir markante inntrykk. På den andre siden kan en slik utbygging medføre en mer helhetlig utvikling av Vinterbro, ved å etablere bebyggelse på begge sider av riksvegen skapes det en større balanse.

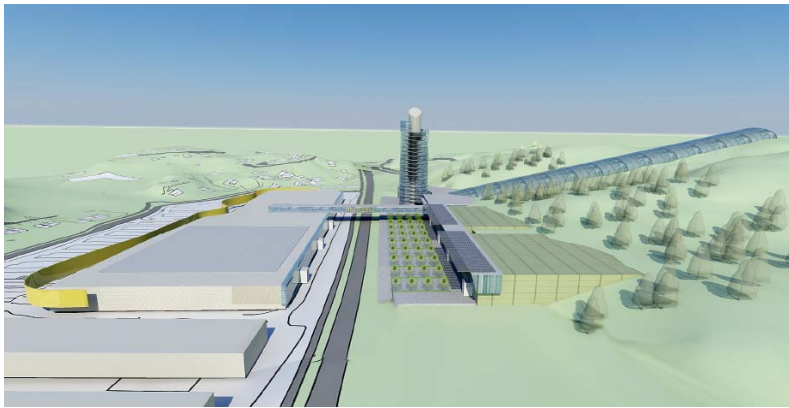


Fig 5: Skisser som viser ny og eksisterende bebyggelse og forholdet til landskapet.

Det drives ikke jordbruk i planområdet og jorda har lav verdi som dyrket mark. Planområdet har imidlertid betydning for skogsdrift og er et område med høy og middels bonitet. Konsekvensen av tiltakene vil være tapt mulighet for fremtidig skogsdrift i området.

En utbygging vil fjerne store områder med eldre skog. Dette vil medføre endrede forhold for dyre- og plantelivet i området. I tilknytning til planområdet er det registrert arter som er klassifisert som rødlistearter. Selv om registreringene foretatt av Norsk Institutt for skog og landskap ikke resulterte i funn som vil endre verdiklassifiseringen av området fra lokal verdi, vil en nærmere kartlegging kunne avdekke de konkrete konsekvensene tiltakene kan medføre for det biologiske mangfoldet. En slik kartlegging vil være aktuelt i en eventuell reguleringsprosess.

Det er ikke kjente registreringer som tilsier at gjennomføringen av tiltakene vil påvirke det lokale dyrelivet og trekkveger for vilt. I følge gjeldende viltkart går trekkveiene utenfor planområdet.

Skogsområdene sør for riksveg 156 er i lokal sammenheng lite brukt som turterreng for lokalbefolkningen og konsekvensene for friluftslivet vil derfor være små ved gjennomføring av tiltakene.

Hva vi må lykkes med

- Gjennomføre en kartlegging av det biologiske mangfoldet i det forslått planområdet for å avdekke hvilke konsekvenser tiltakene vil ha for det biologiske mangfoldet.
- Sikre deler av planområdet ved å båndlegge det og senere regulere til spesialområde bevaring jf. plan- og bygningsloven
- Bevare eksisterende grøntstruktur
- Sikre stier og skoleveg gjennom reguleringsplan
- Utarbeide et miljøoppfølgingsprogram (MOP) under anleggsfasen og i etterkant av anleggsfasen.
- Stille krav til utomhusplan
- Etablere en naturlig overgang mellom gjenværende skogsområde og nyetablert næringsområde.

3.3 Trafikk

Utredningen om de trafikale konsekvensene av utbyggingen er gjennomført av Rambøll AS.

Beskrivelse av dagens situasjon

Trafikk til dagens handelssenter og kapasitet på vegnettet

Dagens trafikk til Vinterbro handelssenter kommer i all hovedsak fra Rv 156, gjennom en rundkjøring vest for senterområdet. Denne avkjøringen omfatter også trafikk til bensinstasjon og boliger/hytter i Sjøskogenområdet, samt Sjøskogen skole. Atkomst fra tilgrensende vegnett er som vist på kartutsnittet under (Fig 6).

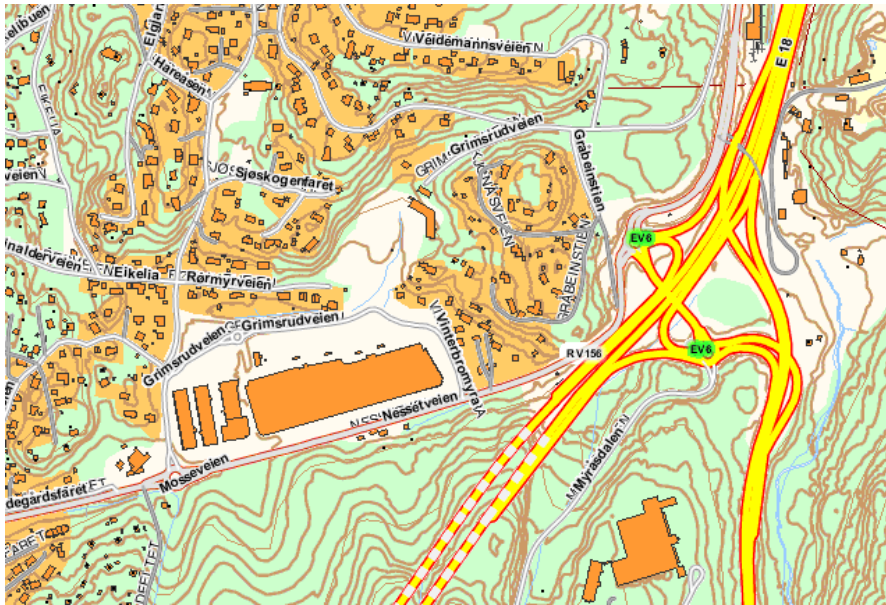


Fig 6: Adkomstveger til Vinterbro handelssenter

Trafikkmengden på Rv 156, øst for rundkjøringen er i følge trafikktellinger foretatt i september 2007 ca 12.700 biler ÅDT¹. Trafikken på Sjøskogveien antas å være 9.000 biler rett nord for rundkjøringa. Belastningsgraden på rundkjøringen er på 0,42 i maxtime² en vanlig onsdag og 0,45 en vanlig fredag.

Trafikken til Vinterbro handelssenteret er som for andre kjøpesentra beheftet med store variasjoner. Typisk mertrafikk inntre de siste ukene før jul. Når det på slike dager er observert tilløp til kø inn mot handelssenteret skyldes dette i følge utredningen sannsynligvis ikke manglende kapasitet i rundkjøringa, men forhold langs atkomstvegen etter rundkjøringa. Fotgjengere som ikke krysser vegbanen i gangfelt og uoversiktlige avkjørselsforhold til p-plassene bidrar til å skape kø.

Når E6 er stengt, og all gjennomgangstrafikk ledes over Rv 156 skapes det betydelige trafikkproblemer. E6 var i perioden 31.01.2006 – 30.01.2008 uplanlagt stengt (grunnet ulykker m.v.) 154 ganger i handelssenterets åpningstid. Dette betyr i praksis at E6 er stengt i den ene retningen nesten to ganger pr uke. På grunn av disse trafikkproblemene ble det høsten 2006 fremmet et forslag om å anlegge en ny atkomst til handelssenteret lenger øst. Dette forslaget ble senere avvist av statens vegvesen.

Vinterbro handelssenter har i dag 1.450 p-plasser tilgjengelig. Dette er lite i forhold til høytrafikkperioden i desember. Antall p-plasser burde derfor idéelt sett vært høyere. Atkomst til de ulike parkeringsarealene er i dag splittet i flere ulike inn- og utkjøringer. Dette gir et uryddig bilde, med enkelte potensielle konfliktpunkter.

Gang- og sykkeltrafikk

Det er noe gang- og sykkeltrafikk til Vinterbro handelssenter, men denne trafikken utgjør en liten andel av den totale trafikken. Noe gang- og sykkeltrafikk kommer fra selve Sjøskog-området, og er således uproblematisk. Noe trafikk kommer ned fra Togrenda, og krysser Rv156 vest for bensinstasjonen. Herfra krysses Sjøskogveien, og man går sannsynligvis over parkeringsarealene, eller følger gangvegen langs

¹ ÅDT = årsgjennomsnitt for trafikk som viser trafikk i gjennomsnitt pr døgn gjennom året

² Makstime = timen med høyest trafikk gjennom døgnet

Rv156 på motsatt side av handelssenteret i forhold til inngangspartiet. Kryssing av Sjøskogveien skjer i plan, uten at dette synes å være forbundet med særlig stor fare. Selv om biltrafikken er stor er farten liten, og kjøreretningene er atskilt med dråpeøy. Fra dette punktet og gjennom parkeringsplassene mangler tilfredsstillende separering av gående/syklende fra biltrafikken fram mot senterets inngangsparti.

Ungdomsskoleelever på Sjøskogen går på Nordbytun ungdomsskole. Mange følger naturlig gangforbindelse langs planlagt boligområde, Bølstadfeltet, og krysser derved Rv156 i plan, uten å gå vestover og bruke gangbrua. Grimsrudveien har egen gang- og sykkelveg. Denne er sannsynligvis mest i bruk for trafikk til/fra skolen, samt for gangtrafikk fra Sjøskogen. Gående herfra til senteret må krysse over en stor parkeringsplass.

Kollektivtrafikk

Området betjenes av ordinære busser langs Rv156, med nærmeste holdeplass Sjøskogen ved avkjøring til Togrenda, vest for bensinstasjonen og i tilknytning til fotgjengerbrua. Holdeplassen Vinterbro øst for senteret benyttes også. Rute 541 mellom Drøbak og Oslo stopper på begge disse holdeplassene hver halvtime. I tillegg betjenes disse holdeplassene av rute 543 til/fra Hallangen med fire avganger i rushretning morgen og ettermiddag. Rute 905 (Sværsvann – Siggerud – Ski – Tusenfryd) har stopp i tilknytning til parkeringsplassen ved hovedinngangen til Vinterbro handelssenter en gang i timen og to ganger i rush. Denne bussen gir mulighet for overgang i Ski til buss/tog mot Ås og buss mot Drøbak. Hovedinngangen betjenes også på bestilling av servicelinjene i Ski og Ås, på torsdager av rute 978 Kjærnes – Ski og på fredager av rute 979 Ås – Egge – Ski. Begge med en avgang pr dag.

Gangavstanden til rutene 541/543 med stopp ved Togrenda gjør disse rutene mindre attraktive enn de kunne vært for trafikanter til Vinterbro handelssenter. Rute 905 kjører i dag inn til handelssenterets inngang og er godt tilrettelagt for handlende.

Det finnes også en rutebuss fra Oslo sentrum til Tusenfryd. Denne går kun i Tusenfrydesongen fra ca. 1. mai til 1. oktober. Bussen kjører halvtimesruter utover på formiddagen og tilsvarende tilbake på ettermiddagen.

Holdeplassen på Sjøskogen har i dag ca 200 – 250 påstigende på rute 541/543 hver dag. Holdeplassen på Vinterbro har ca 30 påstigende. Av disse antas til sammen maksimalt ca 100 passasjerer å være besøkende til Vinterbro handelssenter. Linje 905 har ca 70 påstigende utenfor handelssenteret et normaldøgn. Til sammen antas ca 170 kunder eller ca 1,5 % å komme til Vinterbro handelssenter kollektivt. Dette er relativt lavt, sammenliknet med mer sentrumslokaliserte kjøpesentra, hvor tallene viser følgende:

Stovner / Manglerud senter:	10 – 20 %
Ski storsenter:	20 %
Aker brygge:	40 %
Oslo City:	65 – 70 %

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

Tabell 1 gir en oversikt over hva de planlagte tiltakene vil generere av trafikk. Vanligvis er slike betraktninger underlagt betydelig usikkerhet. Det er derfor i utredningen tatt høyde for usikkerhet i beregningene, som er gjort med bakgrunn i bevisst litt høye anslag på turgenerering og døgnfordeling (ikke alle aktiviteter har sammenfallende maxtime).

Type utbygging	Netto størrelse	Turgenereringsfaktor ¹	ÅDT	Andel maxtime	Trafikk i maxtime
Plasskrevende handel	20.000 m ²	20 pr 100 m ²	4.000	15 %	600
Konf.hotell + SPA	12.965 m ²	0,5 – 0,8 turer pr rom	100	10 %	10
Skibakke	250 meter lang	Anslag	300	20 %	50
Skitunnel	1.300 meter lang	Anslag	300	20 %	50
Skiskyting	5 standpl.	Anslag	250	15 %	20
Fellesfunksjoner	6.000 m ²	-	0		0
Sum			4.950		730

Tab 1: Antatt trafikkgenerering av planlagte tiltak på Vinterbro

Som tabellen viser er det trafikken til storhandelen som er den vesentlige. Denne utgjør 600 biler av totalt 730 i maxtime. På grunn av samhandel og reisende som foretar handel på veg hjem er trafikkgenereringen i følge utredningen anslått til 584 biler i maxtime.

Der trafikkveksten kan medføre framkommelighetsproblemer er i rundkjøringen ved bensinstasjonen. Nyskapt trafikk vil mest sannsynlig benytte en fjerde arm i rundkjøringen. Fra denne vil det bli etablert en ny atkomstveg til nyetableringen på sydsiden av Rv 156. Utbyggingen vil i hht utredningen øke belastningsgraden på rundkjøringen fra 0,42 til 0,56 på en onsdag og til 0,65 en fredag ettermiddag. Trafikkøkningen vil således ikke gi kapasitetsproblemer i rundkjøringen. Det foreslås likevel at dagens høyresvingefelt på Rv156 østfra forlenges bakover.

For å avbøte den situasjonen som oppstår når Nordbytunnelen stenger og trafikk ledes på Rv 156 foreslås en ny østlig avkjøringsmulighet fra Rv 156 til dagens handelssenter.

Lokalt kjøremønster inne på handelssenterområdet påvirkes lite. Det antas at parkering til nyetableringen i hovedsak skjer syd for riksvegen.

I forbindelse med realiseringen av tiltakene er det planlagt bygget en fotgjengerbru mellom gammel og ny del av senterområdet. Dersom denne forutsettes holdt åpen for alminnelig ferdsel vil den forbedre forholdene for gang- og sykkeltrafikken i området gjennom en planfri krysningsmulighet over Rv156.

Det er manglende direkte bussforbindelser mellom Vinterbro handelssenter og Ås og mellom Vinterbro handelssenter og Nesodden. Det er likevel vanskelig å se at tiltakene vil øke trafikkgrunnet slik at Ruter finner det interessant å opprette direkte bussforbindelser mot Vinterbro fra Ås sentrum og Nesodden/Tangen.

Det er et behov for å etablere busstopp langs Rv156 nærmere senteret enn det som er tilfellet i dag. Utbyggingsplanene vil legge forholdene til rette for dette. Det kan også være aktuelt å forlenge dagens rute mellom Oslo og Tusenfryd til endeholdeplass på Vinterbro.

¹ Turgenereringsfaktor er det antall kjøretøy (sum til/fra) som en aktivitet skaper.

Hva vi må lykkes med

Følgende tiltak i eksisterende vegnett vil forbedre de trafikale forholdene:

- dagens høyresvingefelt i Rv156 østfra forlenges
- ny fotgjengerbru over Rv156 som holdes åpen for alminnelig ferdsel
- intern trafikk-løsning på senterets p-plass gjennomgås med tanke på forenklinger
- i samarbeid med relevante aktører tilrettelegge for utvidet kollektivtransport, bl a etablere nytt busstopp i tilknytning til ny fotgjengerbru

Følgende tiltak i eksisterende vegnett vil kunne avbøte den situasjonen som oppstår når Nordbytunnelen stenges:

- ny østlig avkjøringsmulighet fra RV 156 til dagens Vinterbro senter. Dette vil kunne redusere belastningen videre vestover på RV 156.

For å fremme en reduksjon i transportarbeidet bør det gjennomføres tiltak som tilrettelegger for økt sambruk mellom alle funksjoner i Vinterbro-området. Dette kan være fysiske tiltak som å forlenge Tusenfrydbussen fra Oslo videre fram til Vinterbro handelspark og/eller tilrettelegge for annen skytteltransport mellom Tusenfryd og Vinterbro. Det kan også være organiseringstiltak i relasjonen mellom aktiviteter i området knyttet til informasjon, samkjøring av åpningstider, felles arrangementer o.l.

3.4 Energibruk og klimapåvirkning

Utredningen knyttet til energibruk og klimapåvirkning er utarbeidet av EvoTek AS våren 2008.

Beskrivelse av dagens situasjon

Utviklingen av Vinterbro handelssenter er forankret i Steen og Strøm konsernets policy for miljø- og samfunnsansvar. Denne policyen krever bl a at det settes fokus på energibruk, avfall, transport, støy, utslipp, inneklimate og valg av produkter og materialer. Målsettingen til Steen og Strøm er å miljøsertifisere alle sine kjøpesentre. Vinterbro handelssenter er en pilot og ble sertifisert som miljøfyrtårn i 2007.

Steen og Strøm konsernet har hatt fokus på energibruk i driften av sin bygningsmasse. Vinterbro handelssenter hadde i 2007 en total energibruk på 9,4 GWh (9,4 mrd Wh). Dette tilsvarer en spesifikk energibruk på 273 kWh/m² år som er langt lavere enn snittet for kjøpesentre. Senteret har følgende energiflyt:

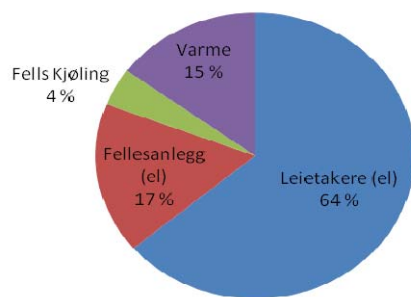


Fig 7: Energiflyten på Vinterbro handelssenter

De store energipostene i senteret er lys (både i leietakerareal og fellesareal), ventilasjon, kjøling og varme. Det er installert vannbåren varme på senteret som kan velge mellom elektrisitet og olje som energibærer. De siste årene er det elektrisitet som er valgt siden dette har hatt lavest pris.

Det er en relativ liten andel av energibruken hvor det enkelt kan benyttes en mer miljøvennlig energibærer (varme), fordi det kun er 15 % av energibruken som går til oppvarming av handelssenteret. Resten av energibruken er elektrisk energi. Det har tidligere vært vurdert og erstatte deler av energibruken med biogass fra Nordre Follo Renseanlegg. Nødvendig investeringer i gassrørledning, usikkerheten på leveranse kombinert med et relativt lavt varmebehov medfører at det er stor sannsynlighet for at det ikke vil bli gjennomført tiltak i eksisterende bygningsmasse om det ikke kombineres med en større ombygging/utbygging av senteret.

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

Ved en etablering av de planlagte tiltakene vil den totale energibruken øke. I henhold til utredningen fra EvoTek AS vil utbyggingen representere en økning i energibruken på ca 15,8 GWh/år om utbyggingen kun tilfredsstiller minimumskravene i teknisk forskrift (isolasjon bygningsdeler, gjenvinning osv). Energibruken til skianlegget alene utgjør ca 6,0 GWh av dette (Tab 2). Totalt energibruk inklusiv dagens energibruk blir da 25,2 GWh. Med de forutsetningene som er lagt til grunn i utredningen vil en økning i energibruken med 15,8 GWh/år tilsvare en økning i CO² utsippene med ca 5.640 tonn/år om økningen skjer via bruk av elektrisk energi. Av dette kan ca 2 GWh enkelt erstattes av mer miljøvennlige energibærere (bio, fjernvarme etc). I tillegg kommer utslippene fra nyskapt trafikk som følge av utbyggingen.

I hht Steen og Strøm konsernets policy for miljø- og samfunnsansvar skal det settes fokus på energibruk og konsernet går mye lenger enn det minimumskravet som teknisk forskrift setter. Ved å gjennomføre tiltak som ser ut til å bli ambisjonsnivået til Steen og Strøm i nye utbyggingsprosjekter kan økningen i energibruken reduseres med ca 3,7 GWh til totalt 21,5 GWh (Tab 2).

Det er også store energimessige fordeler ved å plassere ulike typer bygg i samme området. Handelssenteret, innendørs skibakke og hotell med SPA og badeanlegg er en kombinasjon av bygg som energimessig har nytte av å samlokaliseres. Samspillet i energibruk gjør at den totale energibruken kan reduseres betydelig. Ved å bygge en felles varme/kjølesentral som kobler skianleggene med de andre byggene oppnås en synergieffekt som reduserer total energibruk med ytterligere 3,1 GWh/år til totalt 18,4 GWh (Tab 2).

	Areal m ²	TEK 2007		Ref SST Miljø standard		Felles kjøle/varme sentral	
		GWh/år	kWh/m ² år	GWh/år	kWh/m ² år	GWh/år	kWh/m ² år
Eksisterende senter:	34 338	9,4	274	9,4	274	8,4	245
Storhandel	20 000	4,0	200	3,2	160	2,6	128
Hotell	16 550	4,5	274	2,6	156	1,6	95
SPA	1 980	1,0	500	0,8	400	0,8	400
Butikk i hotell	840	0,3	336	0,2	216	0,2	184
Skiareal	23 920	3,0	125	2,4	100	1,9	80
Snøproduksjon		3,0	125	3,0	125	3,0	125
SUM ny utbygging:	63 290	15,8		12,1		10,0	
SUM totalt inkl ex.bygg	97 628	25,2		21,5		18,4	

Tab 2: Økningen i energibruken ved etablering av storhandel, skianlegg og hotell på Vinterbro ved å følge minimumskravene i teknisk forskrift, Steen og Strøms miljøstandard og ved å etablere en felles kjøle- og varmesentral.

Ved å etablere en felles kjøle/varmesentral vil skianlegget bidra til en økt energibruk på 4,9 GWh/år. 2,6 GWh av denne energiøkningen kan gjenvinnes i form av varme. Netto økning i energibruken for skianlegget blir da ca 2,6 GWh/år. Dette tilsvarer energibruken i 72 eneboliger (antatt årlig energibruk på 30.000 kWh/år) eller energibruken i en svømmehall på 4.600 m² (ref Enova statistikk 2006).

Hva vi må lykkes med

- Det skal utarbeidelse et miljøprogram (MP) og en miljøoppfølgingsplan (MOP) i prosjektet hvor energibruk er ett av temaene. MP og MOP skal beskrive mål og hvordan de skal nås. I MP og MOP skal følgende tema være obligatoriske:
 - Tiltak i byggene: Gjennomføre tiltak i byggene som bedre isolasjon, tetting, bedre gjenvinning osv
 - Felles kjøle- og varmesentral: Erstatte oppvarmingsbehovet i hotell og kjøpesenter (storhandel) med overskuddsenergi fra skianlegget og dagens kjøpesenter. Etableringen av en felles kjøle- og varmesentral er en forutsetning for å få til en slik overføring av varme
 - Bruk av biogass: Vurdere mulighetene for å produsere el - varme og kjøling fra biogass og bruk av biogass som spisslast til varmesentralen.
- Videreføre miljøsertifiseringen av Vinterbro handelssenter til nytt prosjekt.
- Få til et nært samarbeid mellom utbygger og forskningsmiljøene ved universitetene i Norge, spesielt UMB, for å sikre en best mulig miljøvennlig utvikling av Vinterbro

3.5 Handel og opplevelse / Private og offentlige tjenester

Rambøl AS har gjennomført utredningene om nye opplevelsesfunksjoner (skianlegg og velvære/SPA-funksjoner) og utredningen om lokale tjenestebehov. Disse utredningene utgjør sammen med utredningen om regional handelsutvikling grunnlaget for dette kapitlet. Den sistnevnte utredningene er gjennomført av ncm Donaldsons.

Beskrivelse av dagens situasjon

I hht kommuneplan (2007 – 2019) skal Vinterbro handelssenter styrkes som lokalsenter. Det skal legges til rette for en utvikling som styrker det private og offentlige tjenestetilbudet til lokalbefolkningen.

Handel, opplevelse og privat tjenesteyting

Befolkningen i Nordby og Vinterbro har et godt detaljhandelstilbud. Dette skyldes Ski storsenter og Vinterbro handelssenter. Vinterbro handelssenter har over 80 ulike forretninger innenfor tema hus og hjem, klær, sko og reise-effekter, mat og drikke og spesialbutikker (bokhandel, optiker, apotek, sport, foto, musikk m.m.). Handelssenteret har 6 serveringssteder. Plasskrevende varehandel i form av byggvareutsalg finnes i senteret. På Vinterbro handelssenter er det i tillegg legesenter og fysioterapi, samt annen privat tjenesteyting som frisør, solstudio, hudpleie, fotpleie, skredder og nøkkelsliping. Handelssenteret har også "post i butikk-løsning". Handelssenteret ligger i et handelsparkområde med møbel- og elektroforetninger, samt motorsykkelforetning.

Utredningen om regional handelsutvikling viser at det er et behov for etablering av plasskrevende varehandel i Follo. Ser en på behovet og sammenlikner det med kjente byggeplaner i det primære og sekundære markedsområdet (s 8) er det rom for etablering av storhandel på Vinterbro.

Fornøyelsesparken Tusenfryd som er lokalisert på Vinterbro har 33 ulike attraksjoner og årlig rundt 500.000 besøkende. Tusenfryd er Norges største arbeidsplass for sommerjobber med 750 ansatte. For besøkende som ønsker å være i parken mer enn 1 dag savnes det et overnattingstilbud i området.

Vinterbro som handelssted og Tusenfryd som fornøyelsespark framstår i dag som to separate, kommersielle foretak. Dette til tross for den korte avstanden mellom dem, og det store antallet besøkende de hver for seg genererer til området. Mens Tusenfryd er en nasjonal turistmagnet og en veletablert merkevare, er Vinterbro handelssenterets omland i hovedsak begrenset til det lokale og til dels regionale markedet. De to funksjonene har et sannsynlig potensiale for å utfylle hverandre og skape en mer helhetlig opplevelse av Vinterbro-området som arena for underholdnings- og fritidsaktiviteter. Per i dag er bindeleddet mellom de to funksjonene ikke til stede, og områdets potensial har dermed i liten grad blitt utnyttet.

Offentlig tjenesteyting

I Nordby og Vinterbro området er det 2 kommunale barnehager, 3 private barnehager og flere familiebarnehager. Det er 3 barneskoler og 1 ungdomsskole i området. Kap 3,6 *Barn og unges oppvekstvilkår* gir en nærmere beskrivelse av skole- og barnehagesituasjonen i Nordby og Vinterbro.

Det er helsestasjon for ungdom på Nordby tun ungdomsskole. Helsestasjon for småbarn og skolebarn er lokalisert ved Nordby barneskole. Kommunen har 59 omsorgsboliger på Granheimtunet. Personalbasen for hjemmetjenesten er lokalisert ved disse omsorgsboligene og i tillegg ligger Nordby eldresenter der.

Nordby idrettshall og kulturhus er samlokalisert med Nordby tun ungdomsskole. Dette anlegget inneholder et 25 meters svømmebasseng, idrettshall, bibliotek og cafe. Rudolf fritidsklubb har lokaler i Nordby tun ungdomsskole. Nordby har også kunstgressbane og grus- og gressbaner for utendørs lagspill.

Utover de møteplassene som organiserte aktiviteter tilbyr er det mangel på møteplasser for de som er i ungdomsskole- og videregående alder i Vinterbro- og Nordbyområdet. Ungdomsklubben Rudolf henvender seg i hovedsak til barneskoletrinnene og ligger et stykke unna ungdommene på Sjøskogen. Resultatet blir at de større ungdommene bruker fritiden sin vekk fra lokalmiljøet, primært Ski og Oslo hvor man kan komme med kollektivtransport og uten bil. Dette er årsaken til at det har fremkommet sterke ønsker om møteplasser for disse aldersgruppene. Tydeligst uttrykt er ønsket om et ungdomshus, men det er også fremmet andre ønsker om steder for fritidsaktiviteter med begrenset voksenorganisering (f eks klatrevegg, sandvolleyball, scateboardområde mm).

Nordby kirke og menighetssenter ligger lokalisert et godt stykke unna både skoler, kulturhus og idrettsanlegg på Nordby og enda lenger unna skole og handelssenter på Sjøskogen/Vinterbro. Kirkelig fellesråd i Ås kom derfor i forbindelse med kommuneplanrulleringen med innspill om at det i arealplanen avsettes tomt til fremtidig arbeidskirke i Sjøskogen-Vinterbro-området. Behovet var knytte til følgende:

- Befolkningsveksten nord i Ås kommune de senere årene har i all hovedsak skjedd i Sjøskogen og Vinterbroområdet
- Dagens kirke og menighetssenter er lokalisert 4-5 km fra området der de fleste innbyggerne nå bor
- Dagens kirke og menighetssenter er i begrenset grad tilpasset de faktiske og de forventede behov i fremtiden.

Det ble ikke avsatt areal til arbeidskirke på Sjøskogen i kommuneplan (2007 – 2019). Bakgrunnen for dette var at behovet ikke var tilstrekkelig utredet. Nordby menighetsråd har derfor nedsatt en lokal arbeidsgruppe for å jobbe videre med spørsmålet om ny kirke på Sjøskogen/Vinterbro.

Det er en utfordring at lokaliseringen av Nordby idrettshall og kulturhus, Nordby kirke og menighetscenter og handelssenteret på Vinterbro ikke ligger samlet (Fig 9). Busstilbudet mellom disse stedene er så vidt begrenset at bil i stor grad blir foretrukket som transportmiddelet. Det vil derfor være viktig å øke tilgjengeligheten mellom disse områdene



Fig 9: Avstanden mellom Nordby kirke og menighetscenter og Nordby og Nordbytn skoler med kulturhus og idrettshall er ca. 1 km. Avstanden fra Nordby og Nordbytn skoler med kulturhus og idrettshall til Sjøskogen skole og Vinterbro handelspark er drøyt 3 km.

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

Handel, opplevelse og privat tjenesteyting

Nordby og Vinterbro har et godt detaljhandelstilbud. Sett i relasjon til at Vinterbro er definert som et lokalsenter, er det ikke markedsgrunnlag for å øke detaljhandelen på Vinterbro.

For å trygge eksisterende arbeidsplasser og skape nye og imøtekomme behovet for plasskrevende varehandel i Follo ønsker Steen og Strøm å utvikle deler av området med plasskrevende varegrupper. Denne etableringen er også nødvendig for å få et økonomisk grunnlag for å utvikle skianlegg og hotell med velvære/SPA/badeanlegg. I følge utredningen fra ncm Donaldsons er det en underdekning på handelstilbud

på plasskrevende varegrupper i Follo. Det er derfor et grunnlag for å øke handel med slike varetyper på Vinterbro. Alternative lokaliseringer av plasskrevende varehandel i Follo er vurdert i kap 3.8.

For befolkningen i Ås og Nordby vil tiltaket først og fremst bety at befolkningen får et bedre tilbud innen plasskrevende varegrupper som ligger nærmere i avstand enn hva som er tilfelle i dag. I følge utredningen fra ncm Donaldsons vil etableringen med salg av biler, båter, byggevarer etc. verken styrke eller redusere mulighetene for utvikling av detaljhandelen i Ås sentrum. Årsaken er at butikkene i Ås sentrum og de planlagte butikkene på Vinterbro ikke er i direkte konkurranse med hverandre, ettersom det i all hovedsak er snakk om forskjellige varegrupper som skal omsettes. Handelstilbudet i Ås sentrum er å betrakte som et nærsenter for de som bor rundt Ås sentrum. Det som i første rekke legger begrensninger for mulighetene til Ås sentrum i å vokse utover sin nærsenterfunksjon er Ski storsenter og Vinterbro handelssenter. Disse sentrene ligger i relativt kort reiseavstand og har et så kraftig tilbud innen lettere varer at det legger begrensninger for utviklingsmulighetene for Ås sentrum.

En etablering av storhandel rett ved dagens Vinterbro handelssenter vil i følge utredningen fra ncm Donaldsons heller ikke påvirke handelen i Ås sentrum nevneverdig, fordi man sjelden foretar innkjøp av bil og klær samtidig. Den viktigste årsaken er likevel at Ås sentrum har en funksjon som et nærsenter hvor utvalget ikke er avgjørende, mens Vinterbro handelssenter og den planlagte storhandelen har en annen funksjon som går utover nærsenterfunksjonen.

I følger utredningen om regional handelsutvikling (ncm Donaldsons) vil etableringen av plasskrevende varegrupper først og fremst hente sin omsetning i form av redusert handelslekkasje og etterspørselsvekst. Tiltaket vil derfor ikke rukke ved dagens handelsstruktur i Follo.

Det tilbudet Vinterbro handelssenter har av private tjenester utover handel er i hovedsak rettet mot det lokale markedet. Sammenlignet med andre lokalsentre i Follo er tilbud innenfor trening og ulike mindre anlegg for sport og trening, helse og helserådgivning begrenset på Vinterbro. Etableringen av en innendørs skibakke/skitunnel og hotell med velvære/SPA/badeanlegg, vil derfor kunne være et godt supplement til det øvrige private tjenestetilbudet på Vinterbro. Etableringen vil tilføre lokalsamfunnet et unikt idretts- og fritidsanlegg som kan benyttes av de fleste aldersgrupper. Selv om anleggene har et nasjonalt format må de gjøres lett tilgjengelige for lokalbefolkningen gjennom fysisk tilrettelegging, åpningstider, sambruk, bruksrabatter og særskilt samarbeid med lokale lag og foreninger, samt skoler og barnehager. Slike tiltak må vurderes grundig for å få til en reell integrering av anleggene i lokalsamfunnet.

Videreutvikling av Vinterbro-området skal ha fokus på å gi stedet et innhold som bygger opp under den sports- og treningsprofil som skibakke/skitunnel og velvære/SPA/badeanlegg og andre tilbud knyttet til sport, trening og helse vil gi. En slik utviklingsretning understøttes av at hall-kapasiteten i idrettshallen på Nordby er sprengt. I folkemøte på Sjøskogen om kommuneplanen i februar 2006 kom det innspill om treningssenter og klatrevegg, samt flere steder å drive uorganisert idrett/aktivitet som for eksempel skøyteis, skateboardrampe og sandvolleyballbane.

Etablering av skianlegg vil også bidra til flere arbeidsplasser, og kan gi store ringvirkninger til det lokale næringslivet. Områdets attraktivitet øker, og flere tilreisende gir grunnlag for utvidelse av kollektivtilbudet, som i neste omgang kommer lokalbefolkningen til gode.

Tusenfryd, Vinterbro handelssenter, hotell med SPA- og velværefunksjoner, samt skianlegg vil gi Vinterbroområdet et bredt tilbud av aktiviteter, som gir muligheter for samarbeid mellom de ulike aktørene.

Både Steen og Strøm og Tusenfryd ser da også klare synergieffekter av tiltakene. Anleggene kan bli bindeleddet mellom Vinterbro handelssenter og Tusenfryd, og vil kunne bidra til at området oppfattes som mer enn "bare" et kjøpesenter, eller "bare" en fornøylespark. Opplevelsesfunksjoner kan kombineres og tilrettelegges på en måte som gir området et helhetlig opplevelsesinntrykk året rundt. Samordning av funksjonene på Tusenfryd og Vinterbro er grunnleggende for at området skal kunne oppfattes som en mer helhetlig totalopplevelse. Dette kan oppnås blant annet ved:

- Utvikling av intern kommunikasjon mellom Vinterbro handelssenter og Tusenfryd
- Fysisk tilrettelegging av for eksempel gang- og sykkelveier, bussterminal/holdeplass og felles parkering
- Felles markedsføring hvor området ses under ett
- Felles nettsider og billettsystem

Offentlig tjenesteyting

Iflg. Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur kan det i kommuner med stort befolkningsgrunnlag vurderes om filialer/avdelinger av kommunale tjenester bør lokaliseres til lokalsentre. Nordby og Vinterbro-området har et befolkningsgrunnlag som kan gjøre det aktuelt å vurdere dette. De dårlige kollektive transportforbindelsene til kommunesenteret i Ås underbygger dette behovet.

Ordførerbenken på Vinterbro handelssenter er et tiltak som viser det offentliges tilstedeværelse i lokalmiljøet. Ordførerbenken er positivt omtalt under åpne folkemøter om kommuneplanen, men noe direkte ønske om kommunale kontorer på Vinterbro er ikke uttrykt. Situasjonen i dag er også preget av at brukerne i mindre grad oppsøker kommunale kontorer. Telefon, internett o.a. har i en viss grad overflødiggjort det personlige fremmøtet.

Skole, barnehage, kommunale fritidstilbud, bibliotek og helsestasjon er tjenester som allerede er tilstede i lokalmiljøet. Hvilke andre funksjoner som kunne være aktuelle i en type desentralisert kommunalt servicetorg må drøftes nærmere.

Helsestasjonstilbudet i Nordby og Sjøskogenområdet har i flere år vært preget av mangel på permanente lokaler. Pr. i dag holder tjenesten til i den gamle skolestua på Nordby barneskole. Nye lokaler på Sjøskogen skole har vært vurdert i flere omganger. Det er viktig for tjenesten å være lett tilgjengelig for brukerne, som er sped- og småbarnsforeldre og barne- og ungdomsskoleunger. Lokalisering ved en skole slik som på Nordby i dag gir store fordeler for de som hører til der, men desto lengre vei for brukere som hører til på Sjøskogen. En permanent lokalisering tilknyttet trenings-, helse og velværetilbud på Vinterbro bør vurderes nærmere.

For mange i ungdomsskole- og videregående alder er det fremkommet sterke ønsker om møteplasser. Tydeligst uttrykt er ønsket om et ungdomshus, men det er også fremmet andre ønsker om steder for fritidsaktiviteter med begrenset voksenorganisering (f eks klatrevegg, sandvolleyball, scateboardområde). Dette er ønsker og behov som grenser inn mot en profil på Steen og Strøms utbyggingskonsept i retning av trening, helse og fysisk utfoldelse. Det har vært drøftet en innpassing av en type ungdomshus i tilknytning til Sjøskogen skole. Spørsmålet er om nærhet til de opplevelsesaktivitetene som nå er under planlegging på sydsiden av RV 156 kan gi vel så attraktive omgivelser for en type ungdomshus. Dette bør drøftes nærmere i den videre konseptutviklingen for nybygg på sydsiden av RV 156. En lokalisering av et slikt tilbud kan og bør også sees i sammenheng med tiltak for å forkorte avstandene mellom idretts- og kulturanleggene på Nordby og de nye tiltakene på sydsiden av RV 156.

Kommunen ser en utfordring i at Nordby idrettshall og kulturhus og Vinterbro handelssenter ikke ligger samlet. Bedre kollektivtransport og etablering av vei mellom Nordby idrettshall og kulturhus og handelssenteret foreslås som løsninger i kommuneplanen. I dag er det buss fra Ski til Vinterbro som kjører mellom disse anleggene. Dette er en bussrute som henger sammen med buss Ski-Drøbak med terminal på Ski. Det synes å være svært lite sannsynlig å øke frekvensen på denne ruta på en måte som monner når det gjelder transportutfordringen mellom Nordby idrettshall og kulturhus og Vinterbro handelssenter. Et alternativ er å opprette en mindre mate/pendelbuss på denne 3 km lange strekningen. Forsøk med slike ruter har vært gjort andre steder i Follo. Karakteristisk for slike satsninger er at det har vært et økonomisk samarbeid mellom Ruter AS og kommunen og at det har vært relativt stort behov for permanent subsidiering av driften. Flere steder har tilbudet blitt innstilt etter en prøveperiode.

En mer nærliggende løsning på utfordringen kan være å se på en bedre tilrettelegging for gående og syklende mellom de to stedene. Mens det er drøyt 3 km langs offentlig vei mellom Nordby idrettshall og kulturhus og handelssenteret på Vinterbro, er det kun halvannen km i luftlinje (50-60 m høydeforskjell) mellom idrettshallen på Nordby og de planlagte skianleggene syd for RV156. Å se nærmere på mulige traséer for grusede sykkelstier med belysning på denne strekningen, kan være mer realistisk enn å jobbe frem et tilfredsstillende kollektivtilbud. I arealdelen av kommuneplan (2007 – 2019) er det skissert en trase mellom Nordby idrettshall og kulturhus og handelssenteret på Vinterbro.

En lokaliseringsdrøftelse for ny arbeidskirke i Sjøskogen-Vinterbro-området må komme når behovet for en slik kirke er avdekket. I tillegg bør en slik drøftelse ha et videre geografisk perspektiv enn avgrensingen av denne kommunedelplanen. Samtidig finnes det tanker på Nordby om en type "senterkirke" og varianter av dette der aktuelle kirke-lokaler kan ligge mer integrert i annen bebyggelse. Med en slik løsning kan kirken på ulike måter jobber seg inn i Sjøskogen/Vinterbro-området og på sikt få et fotfeste som tilsier nærmere avklaringer om tomt og bygging av egen kirke. I et slikt utviklingsløp kan utvidet bruk av Sjøskogen skole, tilstedeværende "senterprest", leie av små eller store lokaler for kirkelig aktivitet i dagens handelssenter og etter hvert en kommuneplandrøftelse av tomtespørsmålet, finansiering av en fremtidig kirke m.m. være aktuelle elementer.

Hva vi må lykkes med

- Spisse innholdet i ny bebyggelse på sydsiden av RV 156 mer i retning av helse, trening, idrett på bekostning av plasskrevende varehandel.
- Gjøre de nye anleggene lett tilgjengelige for lokalbefolkningen gjennom fysisk tilrettelegging, åpningstider, sambruk, bruksrabatter og særskilt samarbeid med lokale lag og foreninger, skoler og barnehager.
- Samarbeid mellom Tusenfryd og Vinterbro handelssenter om transporttilbud, markedsføring, koordinering av åpningstider, billettsystemer ol.
- Vurdere innpassing av kommunale tjenester og tilbud, for eksempel helsestasjon og ungdomshus, i ny bebyggelse.
- Vurdere mulige traséer for grusede sykkelstier med belysning på strekningen mellom Nordby idrettshall og kulturhus og handelssenteret på Vinterbro.
- Gi Nordby menighet og Kirkelig fellesråd i oppdrag å utvikle en strategi for de kommende år i retning av en mulig permanent løsning for kirkens tilstedeværelse i lokalmiljøet på Sjøskogen.

3.6 Barn og unges oppvekstvilkår

Utredningen om barn og unges oppvekstvilkår er utarbeidet av Ås kommune og har følgende temaer:

- Skole- og banehagesituasjonen i Nordby og Vinterbro
- Barn og unges bruk av arealer og anlegg, samt bevegelser og transport
- Offisielle og uoffisielle møteplasser for barn og unge

Beskrivelse av dagens situasjon

Skole- og banehagesituasjonen innenfor området

Våren 2008 leverte Rambøll AS nye befolkningstall for Ås kommune. Tallmaterialet som viser befolkningsstatistikk fra 2000 – 2007 og befolkningsprognoser fra 2008 – 2019 er lagt til grunn for vurderingen av skole- og barnehagekapasiteten i Nordby og Vinterbro. Skolekapasiteten bygger på innspill om elevtallskapasitet på skolene fra de aktuelle rektorene og barnehagekapasiteten er hentet fra Plan for barnehageutbygging i Ås kommune (2006 – 2019).

Prognosen i tabell 3, som bygger på en befolkningsvekst på 2 % i gjennomsnitt pr år i perioden 2008 – 2019, viser at befolkningen for aldersgruppene 1 - 5 år i Nordby og Vinterbro-området vil øke med 53 personer fra 2008 til 2019. Prognosene viser at økningen i aldersgruppen kommer i Nordby og Solberg skolekretser.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alder 1-5	412	422	433	428	433	438	449	458	460	462	463	465

Tab 3: Befolkningsprognose for aldersgruppene 1-5 år i Nordby- og Vinterbro-området i perioden 2008 - 2019

Tabell 4 viser barnehagekapasiteten i Nordby og Vinterbro. Når Togrenda utvides med 15 plasser vil barnehagekapasiteten være på ca 365 plasser. Antall plasser er kun et beregnet utgangspunkt, fordi antall hele plasser vil variere med barnegruppens alderssammensetning. Barnehageplasser for barn under 3 år krever mer areal og flere ansatte sammenliknet med plasser for barn over 3 år.

Barnehage	Eiertype	Antall plasser
Div familiebarnehager	Familie	39
Vinterbro	Kommunal	104
Togrenda	Kommunal	44 + 15
Sjøskogen	Privat	61
Orrestien	Privat	54
Løvstad	Privat	48
Sum antall plasser		365

Tab 4: Antall barnehageplasser i Nordby og Vinterbro (Plan for barnehageutbygging i Ås kommune (2006 – 2009))

Hvorvidt kommunen vil ha tilstrekkelig barnehagekapasitet i Nordby og Vinterbro i perioden 2008 – 2019 vil avhenge av målsetting knyttet til dekningsgrad. Med en målsetting om 90 % dekning er barnehagekapasiteten allerede i 2008 ikke tilstrekkelig. Trenden viser at flere og flere ønsker barnehageplass. Erfaringer viser at 90 % av foreldrene til barn under 3 år ønsker barnehageplass og mellom 95 % - 100 % av foreldrene til barn over 3 år ønsker plass.

Med en befolkningsvekst på 2 % i gjennomsnitt pr år i perioden 2008 – 2019 vil ikke skolekapasiteten på Sjøskogen og Nordby barneskoler, samt Nordbytun ungdomsskole bli utfordret i perioden 2008 – 2019. Skolekapasiteten på Solberg skole vil i følge prognosen bli utfordret fra og med 2016 (tab 5 og 6).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alder 6-12												
Sjøskogen	187	186	185	188	183	189	181	179	181	179	174	177
Nordby	282	301	310	306	309	292	300	301	304	303	305	304
Solberg	156	147	142	161	170	161	166	165	176	186	176	172
Alder 13 - 15												
Nordbytun	271	267	279	284	298	304	284	286	260	278	292	311

Tab 5: Befolkningsprognose for aldersgruppene 6-12 år og 13-15 år i Nordby- og Vinterbro-området i perioden 2008 - 2019

Skoler	Antall plasser
Sjøskogen skole	250
Nordby skole	360
Solberg skole	170
Nordbytun ungdomsskole	360

Tab 6: Skolekapasiteten i Nordby og Vinterbro

Barn og unges bruk av arealer og anlegg i området, samt bevegelser og transport

Våren 2008 ble det gjennomført barnetråkkregistreringer på Sjøskogen skole, Nordby skole og Nordbytun ungdomsskole. Dette er en metode for å registrere de områdene som barn og unge bruker på fritida eller når de beveger seg til og fra skolen. Registreringene har følgende inndeling:

1. Områder for lek og opphold
2. Skoleveier
3. Steder som unngås
4. Steder som ønskes endret

Barnetråkkregistreringsmetoden er utviklet av Norsk form og Statens kartverk.

Barnetråkkregistreringene viser at barn og ungdom i de klassene som har vært med i undersøkelsen verken har opphold, lek eller skoleveier i området sør for Rv 156 som er aktuelt for utbygging. Det kom imidlertid innspill på veier og plasser som bør belyses.

Offisielle og uoffisielle møteplasser for barn og unge

Grunnlaget for vurderingen av offisielle og uoffisielle møteplasser er et møte som ble gjennomført i juni 2008 med sentrale voksenpersoner og innspill fra elever i barne- og ungdomsskolene i Nordby og Vinterbro i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen i 2006/2007. Dette grunnlaget kan oppsummeres slik:

- Barne- og ungdomsmiljøet i Nordby og Vinterbro er generelt bra, men noen barne- og ungdomsgrupper påvirker miljøet negativt.
- Barne- og ungdomsgruppene oppholder seg på ulike plasser i Nordby og Vinterbro. Sentrale møteplasser er skoleplassene, parkeringsplassen ved Vinterbro handelssenter, Vinterbro handelssenter, Breivoll, Tusenfrydsletta, kulturhuset og idrettsanleggene. Utfordringene knyttet til flere av disse møteplassene er at de ikke er belyst.
- De kommunale fritidstilbudene til barn og unge i Nordby- og Vinterbroområdet brukes i begrenset grad.

- Tilbudet til barn og unge gjennom idretten, speideren, menigheten og musikken er bra, men treffer ikke alle barne- og ungdomsgruppene.
- For mange i ungdomsskole- og videregående alder finnes det ikke noen reell møteplass i Vinterbro- og Nordbyområdet utover den som organiserte aktiviteter tilbyr. Resultatet blir at de større ungdommene bruker fritiden sin vekk fra lokalmiljøet, primært Ski og Oslo.

Hvordan tiltakene påvirker dagens situasjon

En eventuell utbygging i området med innendørs skibakke/skitunnel og hotell med velvære/SPA/badeanlegg vil ikke i seg selv påvirke befolkningsveksten i aldergruppene 1 – 5 år, 6 – 12 år eller 13 – 15 år.

Barnetråkkregistreringene har vist at barn og ungdom i de klassene som har vært med i undersøkelsen fra Sjøskogen og Nordby barneskoler og Nordbytun ungdomsskole verken har opphold, lek eller skoleveier i området sør for Rv 156 som er aktuelt for utbygging.

Etablering av skibakke, skitunnel og eventuelt andre anlegg knyttet til sport, trening og helse vil gi barn og unge i Nordby og Vinterbro et unikt idretts- og fritidstilbud. Anleggene kan gi inspirasjon til fysisk aktivitet og bli en sosial møteplass og læringsarena. Skal dette bli et tilbud for barn og unge i Nordby er det nødvendig at de gjøres lett tilgjengelige for disse gruppene gjennom fysisk tilrettelegging, åpningstider, sambruk, bruksrabatter og særskilt samarbeid med lokale lag og foreninger, samt skoler og barnehager.

Hva vi må lykkes med

Det foreslås ingen tiltak knyttet til barnehage- og skolekapasiteten i Nordby og Vinterbro som følge av en eventuell utvidelse av Vinterbro handelssenter. Imidlertid er det behov for å vurdere følgende forhold i annet planarbeid i kommunen:

- Barnehagekapasiteten i Nordby og Vinterbro
- Skolekapasiteten på Solberg skole

Ved en eventuell utbygging bør åpne plasser belyses og mørke rom unngås. Eksisterende plasser og veier som er nevnt i barnetråkkregistreringene som mørke og skumle bør vurderes belyst. For øvrig vil barnetråkkregistreringene bli lagt som et grunnlag i arbeidet med neste rullering av trafikksikkerhetsplanen og tiltaksplan for friluftsliv, nærmiljø og idrett. Registreringene vil også bli lagt som et grunnlag i arbeidet med framtidige reguleringsplaner som berører områder der registreringene er gjennomført.

Ved en utvidelse av Vinterbro handelssenter med de tiltakene som er foreslått er det viktig at det blir tilrettelagt for offisielle og uoffisielle møteplasser for barn og unge fra Nordby og Vinterbro. Bl a bør følgende tiltak gjennomføres:

- Gjøre anleggene lett tilgjengelige for barn og ungdom gjennom fysisk tilrettelegging, åpningstider, sambruk, brukerrabatter og særskilt samarbeid med lokale lag, foreninger, skoler og barnehager.
- Lyse og åpne plasser, som kan bli positive møteplasser for barn og unge
- Vurdere innpassing av ungdomshus i ny bebyggelse

3.7 ROS-analyse

I forbindelse med kommunedelplanarbeidet er det gjennomført en enkel risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Planområdet er i denne analysen vurdert i forhold til fare mht naturbasert sårbarhet og virksomhetsbasert sårbarhet. I tillegg er det gjort en vurdering av om planforslaget medfører risiko i forhold til eksisterende infrastruktur. Nedenfor beskrives risikoene i planområdet.

Radon

Deler av Ås kommune har et radonproblem. I områdene rundt Solbergskogen, Solhaug, Nordby, Togrenda og i området vest for Vinterbro er det høy sannsynlighet for forhøyde radonkonsentrasjoner. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet er det derfor nødvendig å ta mer detaljerte målinger av radonnivået i området og om nødvendig vurdere tiltak for å hindre innendørs stråling. Dette kan særlig være aktuelt i forhold til skitunnel og skibakke.

Trafikkulykker

Ulykkesstatistikk er beskrevet i utredningen om trafikk. Det er få registrerte ulykker innenfor planområdet. Nye planlagte tiltak vil gi økt trafikken, noe som kan øke ulykkesrisikoen. I utredningen om trafikk er det gitt særskilt oppmerksomhet til den situasjonen som oppstår i planområdet når Nordbytunnelen stenger og trafikk ledes på RV 156. Når dette skjer samtidig med trafikktopp til Vinterbro handelssenter, kan det oppstå blokkeringer helt tilbake til europaveisystemet. Bruk av riksveien til slik avlastning er ikke en ny situasjon som oppstår som følge av endret arealbruk i kommunedelplanen, men utfordringene forsterkes ved økt trafikk. Tiltak for å redusere risiko og sårbarhet er:

- Dagens høyresvingefelt på Rv 156 østfra forlenges inn mot rundkjøring. Dette vil bidra til at trafikk som skal videre vestover på Rv 156 ikke blir stående i kø med de som skal inn på handelssenterområdet på nordsiden av riksveien.
- Ny fotgjengerbru over Rv 156 holdes åpen for alminnelig ferdsel, også utenom senterets åpningstider. Dette vil bidra til at behovet for fotgjengerkryssing av Rv156 i plan elimineres.
- Det etableres ny østlig avkjøringsmulighet fra RV 156 til dagens Vinterbro senter. Dette vil kunne redusere belastningen videre vestover på RV 156.
- Det planlegges og gjennomføres en forenklet og forbedret intern trafikkløsning knyttet til veier og parkering på dagens handelssenterområde. Dette vil bidra til å hindre tilbakeblokkering til rundkjøring og videre på Rv 156 på tidspunkter med stor trafikkbelastning.

Transport av farlig gods

Bruk av Rv 156 som avlastningsvei når Nordbytunnelen stenges er ikke noen ny situasjon som oppstår som følge av endret arealbruk i kommunedelplanen, men utfordringene forsterkes ved økt trafikk. For å sikre en best mulig og oversiktlig trafikkavvikling i slike situasjoner, vil tiltak beskrevet ovenfor bidra positivt. Samtidig er det sannsynlig at en ulykke knyttet til transport av farlig gods kan ha større negative konsekvenser hvis den skjer i en tunnel enn om den skjer ute i fri luft.

Veitrafikk/transportnett

Det som er skrevet under Trafikkulykker vil også gjelde her.

Hva vi må lykkes med

- I forbindelse med reguleringsplanarbeidet skal det tas mer detaljerte målinger av radonnivået i området og om nødvendig vurdere tiltak for å hindre innendørs stråling.
- Dagens høyresvingefelt på Rv 156 østfra forlenges inn mot rundkjøring.
- Ny fotgjengerbru over Rv 156 holdes åpen for alminnelig ferdsel, også utenom handelssenterets åpningstider.
- Det etableres ny østlig avkjøringsmulighet fra RV 156 til Vinterbro handelssenter.
- Det gjennomføres en forenklet og forbedret intern trafikkløsning knyttet til veier og parkering på dagens handelssenterområde.

3.8 Alternative lokaliseringer av de planlagte tiltakene

Ved enhver utbygging bør det søkes lokaliseringer som minimaliserer konflikter med bevaringsverdig bebyggelse, jordvern, kulturminner og kulturlandskap, samt naturverdier og friluftsliv. Tiltak som retter seg mot store innbygger-/kunde grupper bør lokaliseres slik at transportarbeid minimaliseres, dvs på steder med god tilgjengelighet og kapasitet i transportsystemet og der det er tilrettelagt for bruk av kollektive transportmidler.

Fylkesdelplan for handel service- og senterstruktur gir føringer for lokalisering av bygninger for salg av plasskrevende varegrupper. I henhold til fylkesdelplanen bør slik virksomhet lokaliseres til "...randsone til stort eller mellomstort senter". I Follo er Ski, Vinterbro, Kolbotn, Ås og Drøbak City definert som store eller mellomstore senter. Plasskrevende varegrupper er bilavhengige og kollektivt transporttilbud brukes i liten grad ved slike innkjøp. Lokalisering av plasskrevende varegrupper i randsonen til sentrene i Follo vil ha ulike konsekvenser:

- Ås sentrumsområde
En lokalisering der vil skape store konflikter med jordvern og kulturlandskap. I tillegg er det begrenset kapasitet i lokalt veisystem og dermed begrenset tilgjengelighet.
- Ski sentrumsområde
En lokalisering der vil skape noe konflikt med jordvern og gi stor trafikkmessige utfordringer i Ski sentrum, særlig hvis lokalisering skjer øst for sentrum.
- Drøbak City/Holter
En lokalisering der vil være mindre konfliktfylt i forhold til jordvern. Det er imidlertid begrenset kapasitet i lokalt veisystem.
- Kolbotn
Senteret har svært begrenset arealpotensiale i randsone. Det kan imidlertid være noen muligheter på Mastemyr.
- Vinterbro
En lokalisering der skaper store konflikter i forhold til kulturminner.

Hotell bør lokaliseres der det er funksjoner som skaper overnattingsbehov (eks. i et sentrumsområde, i tilknytning til opplevelsesfunksjoner e.l.) og ikke på et sted der hotell er en funksjon alene. Vinterbro er et tyngdepunkt både for handel og opplevelse og har god tilgjengelighet til overordnet veisystem. Større steder og byer har hoteller i sentrum. Utenfor sentrumsområder er det målpunktets tyngde som avgjør grunnlag for hotelletablering. Det er ingen ting i overordnede planer/føringer eller i grove markedsvurderinger som tilsier at det ikke er grunnlag for hotell på Vinterbro. Kollektivtilgjengeligheten er

god. Utover dette er det ingen føringer som utpeker andre steder i Follo som mer velegnet for hotelleablering.

En forutsetning for realiseringen av skibakke og skitunnel er samlokalisering med andre kommersielle aktiviteter. Skibakke kan i utgangspunktet lokaliseres hvor som helst. For å oppnå en bakke med en brukbar attraktiv størrelse bør bakken legges i et terreng. Alternativet er bygde konstruksjoner det er vanskelig å se innpasset i noe Follotettsted. Skitunnel kan bygges hvor det skulle være, den kan ligge under eller oppå terreng. Energimessig og estetisk er det imidlertid bedre at den ligger under bakken. I tillegg vil en samlokalisering med andre bygg gi energimessige fordeler.

De høyeste områdene i Follo ligger i Sørmarka i Ski og Enebakk. Dette er områder som infrastrukturmessig ligger uaktuelt til for publikumsdestinasjoner som innendørs skibakke. Områdene i Oslofeltets forkastningssoner (Nesoddenlandets øst- og vestsida og Svartskoghøyden) har mange steder med høyder og skråninger som fysisk kan være egnet. Manglende infrastruktur og rikspolitiske retningslinjer for Oslofjorden er hindre for etablering i disse skråningene.

Områder ved Kolbotn (f.eks. Ingjeråsen) har terreng for bakker og gunstig beliggenhet i forhold til tog og med mulighet for god tilknytning til overordnet vegnett, og har Kolbotn sentrum som mulig kommersiell medspiller.

Vinterbros beliggenhet og terrengforhold tilsier at området er blant få egnede steder i Follo for lokalisering av innendørs skibakke. Det er buss-stopp med tilknytning til Ski, Ås, Drøbak og Oslo i nærheten av bakken/inngang til skitunnel. Når det gjelder skitunnel kan denne nesten plasseres hvor som helst, men avhengigheten til andre kommersielle medspillere vil være avgjørende for muligheten til å realisere en skitunnel.

4.0 Kommunedelplanens arealdel

Arealdelen til Kommunedelplan Vinterbro er et juridisk bindende dokument og består av et plankart med tilhørende planbestemmelser. Arealdelen skal legges til grunn for videre detaljplanlegging. Til grunn for de arealendringene som er gjort ligger Forskrift om konsekvensutredning. Det vil si at arealendringene er utredet i henhold til overordnede føringer gitt av staten og kommunestyret. Senere reguleringsplaner innenfor området kan bli pålagt krav om ytterligere utredning av kulturminner og biologisk mangfold.

Innenfor planområdet er det kun deler av LNF området på sydsiden av RV 156 vis a vis Vinterbro handelssenter som har fått endret formål, jf kommuneplan (2007 – 2019). Deler av dette LNF-området er omdisponert til:

- Byggeområder - Næringsområder (N1 og N2)
- Viktige ledd i kommunikasjonssystemet – Trafikkareal
- Andre områder som er båndlagt for nærmere angitt formål

4.1 Planbestemmelser

GENERELT

§ 1. Planstatus

Følgende reguleringsplaner innenfor planområdet går foran kommunedelplanens arealdel (jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 20-6, tredje ledd):

- R-146 og R-152, Reguleringsplan for Vinterbro kjøpesenter og tilliggende område i Tohellinga, nord for Rv 156
- R-225, Vinterbro barnehage
- R-115, Del av Tusenfryd
- R-88, Grimsrudområdet

§ 2 Rammeplan for avkjørsler

"Rammeplan for avkjørsler" (jf kommuneplan (2007 – 2019)) opprettholdes innenfor planområde for kommunedelplanen.

BYGGEOMRÅDER

§ 3 Plankrav

I byggeområdene kan arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan (jfr. PBL § 20-4, 2. ledd bokstav a). Reguleringsplan for nye byggeområder skal også omfatte dagens senterområde med adkomster og uteområder/parkering på nordsiden av riksveien.

§ 4 Omfang og utforming av bebyggelse

Innenfor område N1 skal det i nordre del kunne bygges gangbro med fritt spenn over riksveien. Broen skal ha maksimal bredde 15 m. Broen skal være tilgjengelig fra bakkeplan og for allmenn bruk, også utenom handelssenterets åpningstider.

Innenfor område N1 skal det i søndre del (den nordvendte skråningen opp mot Furukollen) kunne anlegges overbygget slalåmbakke. Overbygget skal på et hvert punkt ha maksimal høyde 20 m over eksisterende terreng.

Innenfor område N1 skal det i midtre del (inntil og på sørsiden av RV 156) kunne anlegges hotell med konferansefaciliteter, skitulleie/forretning, SPA/badeland, bevertning samt parkering. Maksimal byggehøyde for hotell 134 moh, for øvrig bebyggelse 66 moh.

Fra midtre del i N1 skal det kunne anlegges skitunnel/skiskytterarena inn i fjellet under det båndlagte området.

Innenfor område N2 skal det kunne anlegges plasskrevende varehandel i 75-95 % av bebyggelsen og arealer for trening, sport og allmenne aktiviteter i 5-25 % av bebyggelsen. Maksimal byggehøyde er 66 moh.

OMRÅDER BÅNDLAGT FOR REGULERING TIL BEVARING/VERN

§ 5 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer

Båndlagt område skal reguleres til bevaring av kulturminner/naturvern eller vernes med hjemmel i kulturminneloven/naturvernloven. Vern/regulering skal skje samtidig med regulering av nærings- og vegformål.

Det skal kunne anlegges skitunnel/skiskytterarena inne i fjellet under det båndlagte området. Skitunnelen skal ikke på noe sted innenfor det båndlagte område komme opp i terrenget.

KAP. 4 – TRAFIKKFORMÅL

§ 6 Plankrav

Forlenget avkjøringsfelt fra øst før rundkjøring inn mot Vinterbro handelspark, etablering av ny avkjøring til Vinterbro handelspark fra øst og adkomst fra rundkjøring til nye næringsarealer på sydsiden av RV 156, nytt buss-stoppested med direkte tilknytning til gangbro skal inngå i godkjent reguleringsplan før de kan etableres.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7 Krav om rekkefølger i reguleringsplan

- Det skal i reguleringsplan gis rekkefølgebestemmelse for forlenget avkjøringsfelt fra øst før rundkjøring inn mot Vinterbro handelspark.
- Det skal i reguleringsplan gis rekkefølgebestemmelse for etablering av ny avkjøring til Vinterbro handelspark fra øst.
- Det skal i reguleringsplan gis rekkefølgebestemmelse for etablering av nytt buss-stoppested med direkte tilknytning til gangbro over RV 156 ved Vinterbro handelspark og nytt hotell.
- Det skal i reguleringsplan gis rekkefølgebestemmelse med krav om plan og gjennomføring av nytt internt kjøre- og parkeringsmønster på området nord for Vinterbro handelspark.
- Det skal i reguleringsplan stilles krav til utomhusplan.
- Det skal i reguleringsplan stilles krav til miljøoppfølgingsprogram (MOP) for alle anleggsarbeider.

- Det skal i reguleringsplan gis rekkefølgebestemmelse for bygging og ferdigstilling av skibakke og skitunnel med skiskytterarena før arealer for plasskrevende varehandel tas i bruk.



Ås kommune

Kommunedelplan Vinterbro

1. Byggeområde (PBL §20-4, 1. ledd nr 1)

Nåværende Framtidig



Boligområder



N1-N2

Næringsområder



Offentlige anlegg og bebyggelse



Friområde

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL §20-4, 1. ledd nr.2)



LNF-område

4. Område som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr.4)



Båndlegges mht. regulering etter pbl eller vernes med hjemmel i kulturminnelov/naturvernlov

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1. ledd nr. 6)



Veier



Trafikkareal

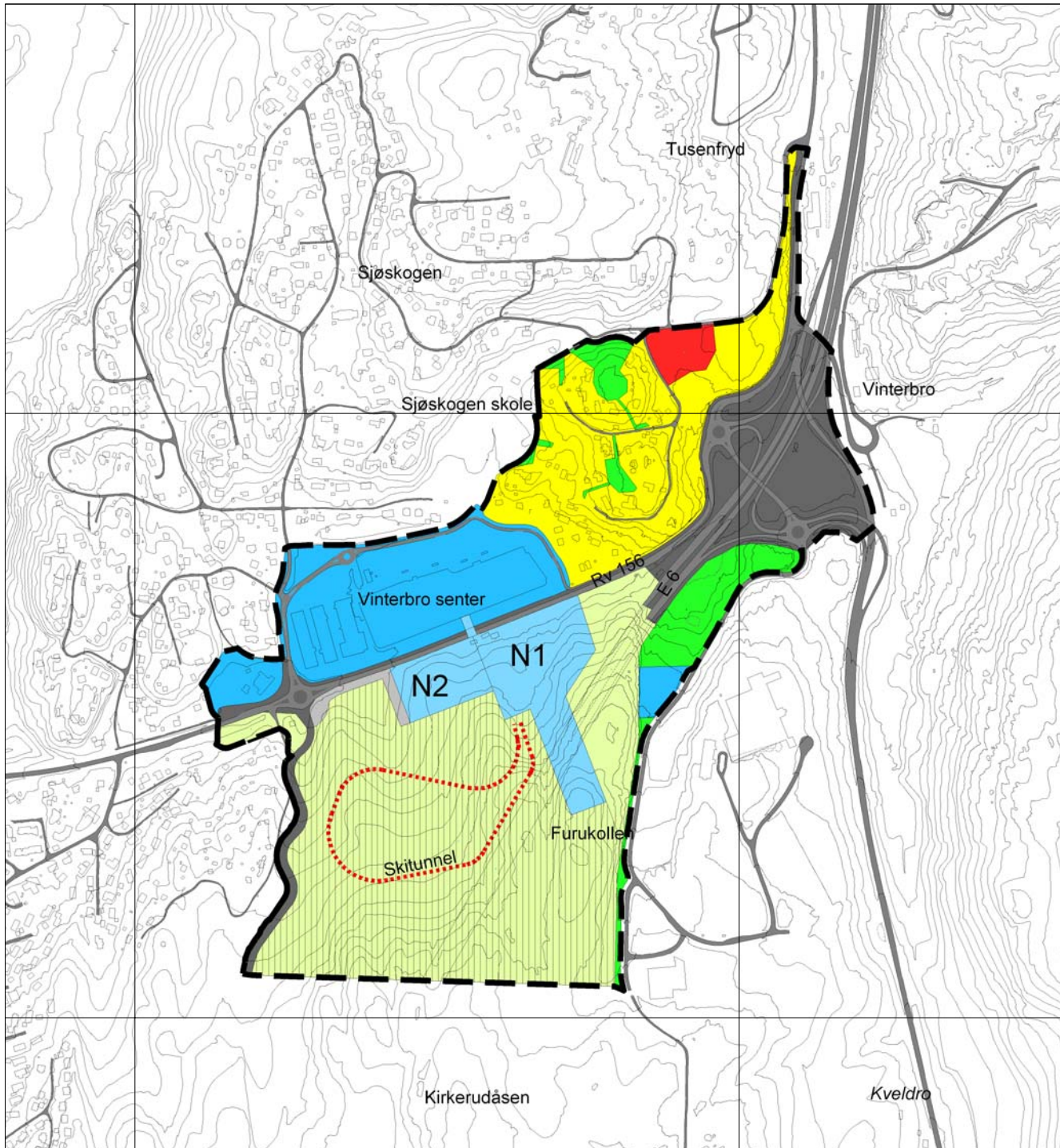
Andre kartsymbol:



Planavgrensning



Skitunnel



Målestokk 1:10 000



Digitalisering: Ås kommune EM

Ås, den 15.09.2008