



Jernbaneverket

PLAN arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Ane Tinmannsvik

Henvendelse til: Iselin Eng
Tlf.: 924 04 670
Faks: -
E-post: ENGISE@jbv.no

Dato: 26.09.2013
Saksref.: 201306024-2
Deres ref.: -
Vedlegg: -

Besøksadresse:
Stortorvet 7, Oslo

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@jbv.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

jernbaneverket.no

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram for utvidelse av Vinterbro Næringspark

Det vises til brev av 30.8.2013 om ovennevnte.

Jernbaneverket har ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Ragnhild Lien
Seksjonssjef
Plan og forvaltning øst

Iselin Eng
overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk

13/01596-1 - Høring - Planarbeid og planprogram - Vinterbro Næringspark - Svarfrist 30.09.2013

1 e-post

Christina Hansen <Christina.Hansen@statnett.no>

27. september 2013 kl. 13:14

Til: "ane@plan.no" <ane@plan.no>

Kopi: Magne Gullingsrud <magne.gullingsrud@statnett.no>, Gunnar Svendsen <Gunnar.Svendsen@statnett.no>, Kristin Melander Vie <kristin.vie@statnett.no>, Ingeborg Buchalik <ingeborg.buchalik@statnett.no>

Vi viser til oversendte dokumenter i saken. Frist er 30.09.13.

Statnett eier gnr.105 bnr. 13, 16, 23-25 som alle ligger ned mot sørøstre del av det plankartet. Det er således flere næringsseiendommer mellom våre eiendommer og planområdet, foreløpig ser vi derfor ingen konflikt i forhold til stasjonen.

Vi har tidligere uttalt oss til en tilgrensende reguleringsplan i sør (Nygård Næringspark). I denne er det tatt hensyn til en fremtidig utvidelse av stasjonen sørover.

Med vennlig hilsen

Christina Hansen

Planlegger

Miljø og tillatelser, Areal og miljø

Statnett

Nydalen allé 33
PB 4904 Nydalen
N-0302 Oslo, Norway

Tel. +47 2390 3000
Dir. +47 2390 4531
Mob. +47 920 65 655

www.statnett.no

Plan arkitekter AS
Fjordgata 50
7010 TRONDHEIM

Att. Ingrid Nergård

Vår saksbehandler
Einar Midtsund

Telefon
22055623

Vår dato
07.10.2013

Deres dato
30.08.2013

Vår referanse (oppgis ved svar)
2012/19118-7/93442/2013 EMNE L42

Deres referanse
13-051-AT

Ås kommune - Reguleringsplan - Utvidelse av Vinterbro Næringspark - Rema 1000 - Varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 30.08.2013 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 samt forslag til planprogram, jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Vinterbro næringspark og legge til rette for utbygging av logistikkpark (næringsbebyggelse).

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter frilufsloven og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Automatisk fredete kulturminner

Det ble gjennomført arkeologiske registreringer innenfor deler av planområdet i perioden 27. september – 14. november 2012. Rapporten fra registreringen er oversendt Ås kommune og tiltakshaver. Imidlertid ble ikke arealene som omfatter dyrket mark (vest i planområdet) på omkring 14 daa undersøkt i denne perioden. Undersøkelsesplikten iht. kulturminneloven § 9 er derfor *ikke* oppfylt innenfor reguleringsplanen, og er en forutsetning for at reguleringsplanen kan vedtas i sin helhet. *Fylkesrådmannen krever derfor arkeologiske registreringer innenfor resterende arealer innenfor reguleringsplanen,*

Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri, så bestilling bør gjøres i god tid. På bakgrunn av det tilsendte materialet er registrering anslått til ca. 6 dagsverk. Våre kostnader er vurdert til om lag kr. 36 000, eksklusiv innmåling av funnsteder og utgifter til eventuelle radiologiske dateringer. Tiltakshaver må selv stille gravemaskin med fører og bekoste dette. Det tas forbehold om at funn av fornminner kan medføre at en fullstendig registrering ikke lar seg gjøre innenfor stipulert tid.

Tiltakshaver bes avtale tidspunkt og vilkår for registreringen med arkeologisk feltenhet v/Linn Johannessen, tlf. 976 41 826, linn.johannessen@akershus-fk.no.

I forbindelse med undersøkelsene som ble utført i 2012 ble det registrert tre automatisk fredete kulturminner (Id 160295, 111038, 111043 - Riksantikvarens kulturminnedatabase), hvor av to var kjent fra tidligere. I tillegg ble det registrert ett kulturminne med uavklart vernestatus (id 161178 -

Riksantikvarens kulturminnedatabase). Funnene omfatter tre bosetning-aktivitetsområder fra eldre steinalder og flere dyrkingsspor, hvorav en lokalitet kan tidfestes til jernalderen, mens en lokalitet er av uviss tid.

Fylkesrådmannen ber om at kulturminnene, så langt det er mulig, bevares i planen. Boplassene må markeres på plankartet med hensynssoner, og disse må gis bestemmelser som beskytter mot skade. Hvis det derimot ikke er mulig/ønskelig å bevare kulturminnene, kan fylkesrådmannen søke Riksantikvaren om dispensasjon fra kulturminneloven. Dispensasjon vil normalt gis mot vilkår om at tiltakshaver bekoster en utgravning.

All erfaring tilsier at avklaring av forholdet til fornminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen først gjennomføres ved offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist. Kommunen er ansvarlig for at forholdet til automatisk fredete kulturminner er avklart før planen vedtas.

Nyere tids kulturminner og kulturlandskap

Planområdet ligger rett nord for kulturlandskapet ved Nordby kirke, et storskala og helhetlig kulturlandskap, som er vurdert å inneha nasjonal verdi, jfr *Registrering og verdivurdering av kulturlandskap i Follo* (2004 – 2008):

<http://www.akershus.no/ansvarsomrader/kulturminner/saksbehandling-og-forvaltning/kulturlandskap/kulturlandskap-i-follo/>

I registreringen beskrives Nordby kirke med omgivelser, område 35, som et miljø med stor tidsdybde, stor grad av autentisitet, stedskontinuitet og variasjon av kulturminner. I tillegg til en rekke automatisk fredete kulturminner fra steinalder, bronsealder og jernalder jfr ovenfor, er dette området også rikt på kulturminner fra nyere tid (etter 1537). Nordby kirke har vært kirkested siden middelalderen. Området har gårdsbruk med meget høy alder og eldre veifar. Den Fredrikhaldske kongeveien går nord-sør gjennom landskapet fra Ås kirke til Nordby kirke og videre nordover mot Oppegård og Oslo.

Det bør utredes hvordan næringsparken visuelt vil virke inn på dette kulturlandskapet. En vurdering av hvordan bebyggelse kan plasseres i terrenget og hvordan virkningen av høyder og terrengendringer vil få for kulturlandskapet og kirkestedet, er viktig. Det bør illustreres hvordan bebyggelsen vil oppleves fra kirkestedet, og hvordan den vil oppleves i sammenheng med kirkestedet, sett fra forskjellige synsvinkler. Fordi landskapet omkring Nordby kirke innehar kulturminneverdi på nasjonal nivå, kan det bli aktuelt å vurdere å legge planen fram for politikerne med forslag om innsigelse, dersom planen til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar disse verdiene.

Andre regionale interesser

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen ber om at tilgjengelighet for alle, inkludert personer med nedsatt bevegelse, syn, hørsel, samt nedsatt toleranse for forurensning og allergifremkallende stoffer, sikres i den videre planleggingen i den grad det er mulig både inne og ute.

Klima og energi

Som oppfølging av det nasjonale arbeidet med å innfri Kyotoprotokollen, vedtok Akershus, Oslo og Buskerud i 2005 en handlingspakke og klima- og energistrategi som skal sikre at

klimagassutslippene ligger maksimalt 1 % over 1990-nivået i perioden 2008-12. Blant tiltakene er samordnet areal- og transportplanlegging, som skal bidra til å senke behovet for bilbruk, økt satsing på kollektivtrafikk og tilgjengelighet for fotgjengere og syklistene.

Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for fjernvarmeanlegg utredes.

Vassdrag

For å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet i overflatevann setter EUs rammedirektiv for vann, gjennom vannforskriften, strenge krav til forvaltning av vannforekomster. Planområdet ligger innenfor vannområdet Pura. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Parkering

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. (Sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

ABC-prinsippet

Fylkesrådmannen vil påpeke at ABC-prinsippet er et verktøy for å lokalisere virksomheter på de best egnede områdene ut fra en vurdering av typen og mengden transport virksomhetene genererer og områdenes tilgjengelighet med ulike transportmidler. Et av målene med planlegging etter ABC-prinsippet er å redusere bruken av personbil og stimulere til bruk av offentlig transport, samtidig som tilgjengeligheten for næringslivet sikres. Prinsippet innebærer at virksomheter som trekker til seg mange mennesker, for eksempel kontor-, forretnings- og servicevirksomheter, bør lokaliseres til områder med god kollektivdekning av høy kvalitet, såkalte A-lokaliteter. C-lokaliteter defineres som områder med høy biltilgjengelighet uten krav til kollektivdekning. Slike områder egner seg for virksomheter med få ansatte og besøkende, og som er avhengige av bil for gods- eller persontransport.

Etablering av nye eller omlokalisering av eksisterende arealkrevende og godstransporterende næringer i Akershus, som for eksempel industri- og logistikk næringer, skal lokaliseres nær hovedtransportnettet (veg og/eller bane).

Vinterbro næringspark er definert som et regionalt næringsområde i Plansamarbeidet drøftingsdokumenter av 15.08.2013, der det i vedlegg 2 heter: «*Vinterbro næringspark ligger vest for E18 mellom Nygårdskrysset og E18/E6-krysset ved Vinterbro. Området har i dag flere store lagerbedrifter og ligger gunstig til hovedvegnettet og i relativt kort avstand til Oslo. Området er i hovedsak ferdig utbygd, men har noen utvidelsesmuligheter i form av ikke-bebygde tomter og en eventuell liten utvidelse av området som Ås kommune vurderer. For øvrig er området omgitt av et nasjonalt verdifullt kulturlandskap som gjør store utvidelser lite sannsynlig.*»

Fylkesrådmannens vurdering

Området ligger gunstig til hovedvegnettet og i relativt kort avstand til Oslo, og etablering / utvidelse av logistikk og industriformål er i tråd med ABC-prinsippet og overordnede føringer for lokalisering av virksomheter.

Det bør utredes hvordan næringsparken visuelt vil virke inn på kulturlandskapet omkring Nordby kirke, som vurderes som et nasjonalt viktig kulturlandskap. Dersom planen til offentlig ettersyn ikke i tilstrekkelig grad ivaretar disse verdiene, vil fylkesrådmannen vurdere å legge planen fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
seniorrådgiver plan og miljø

Malin Trømborg
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen Region øst, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Ås kommune

Saksbehandlere:

Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@akershus-fk.no, 22 05 05 11

Nyere tids kulturminner: ingeborg.hvidsten@akershus-fk.no, 22 05 56 71

Plan- og miljøfaglige vurderinger: einar.midtsund@akershus-fk.no, 22 05 56 23



Statens vegvesen

PLAN arkitekter as
Ingrid Nergård
ingrid@plan.no

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/innvalgsnr:
Ingvild Leite - 24058313

Vår referanse:
2013/101497-002

Deres referanse:

Vår dato:
07.10.2013

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram for utvidelse av Vinterbro Næringspark i Ås kommune

Vi viser til oversendelse, datert 30.08.2013, vedrørende varsel om oppstart av reguleringsarbeid og høring av planprogram for utvidelse av Vinterbro næringspark.

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging for utvidelse av Vinterbro Næringspark med mål om å legge til rette for en sentral logistikkpark/distribusjonslager. Planområdet ligger ved Vinterbro i Ås kommune og er sentralt plassert i forhold til eksisterende vegnett (E18 og E6). Planområdet har et samlet areal på ca. 305 daa og det er i dag ingen bebyggelse innenfor området.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel regulert til landbruk-, natur og friluftsmål (LNF) og nåværende næringsvirksomhet. En sentral logistikkpark er i strid med dagens arealbruksformål og vil innebære omregulering fra dagens formål, LNF, til næring/industri, med underformål næringsbebyggelse. Det er innvilget dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppstart av arbeid med detaljregulering av utvidelse av Vinterbro Næringspark (F-sak 35/12, 15.5.2013). Det foreligger krav om konsekvensutredning og det vil bli utarbeidet ROS-analyse.

Kommentarer til planprogrammet

Vi synes planprogrammet er oversiktlige og grundig og beskriver relevante nasjonale, regionale og lokale føringer.

Statens vegvesen skal som sektormyndighet ivareta nasjonale mål og føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Dette innebærer bl.a. å arbeide for å begrense transportbehovet og sikre mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport. Ulike typer næringsvirksomhet genererer svært ulik mengde og type trafikk. Det er derfor viktig at etablering av nye næringsområder og omlokalisering av næringsvirksomheter skjer i samsvar med ABC-prinsippet "rett virksomhet på rett sted". Vi forutsetter at reguleringen skjer i tråd med kommuneplan for Ås, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 13, pkt. 4 «Underformål næringsbebyggelse». Som det fremgår av planbestemmelsene er det ikke tillatt å etablere

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010
2605 Lillehammer

Telefon: 02030
Telefaks: 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

detaljhandel i strid med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (RPB) og/eller rene kontorbedrifter innenfor planområdet.

Trafikkforhold

Statens vegvesen vil vurdere forhold knyttet til atkomst og trafikk når det foreligger konsekvensutredning og ROS – analyse, som beskrevet i planprogrammet. Vi gjør oppmerksom på at gjeldende byggegrense langs E6 er 150 m, målt fra vegmidte, jfr. kommuneplanens bestemmelser § 6.

Vi forbeholder oss retten til å komme med ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Vegavdeling Akershus, Planseksjonen
Med hilsen


Marit Ulveseth
Seksjonsleder


Ingvild Leite

Kopi: Ås kommune, Postboks 195, 1431 Ås
Akershus fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og Akershus



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Plan arkitekter as
Fjordgt. 50
7010 TRONDHEIM

| | | | | |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---|---------------------|
| Deres ref.: 13-051-AT | Deres dato: 30.8.2013 | Vår ref.: 2012/16423-10 | Saksbehandler: Honorata Kaja Gajda, miljø Anette Søråas, landbruk | Dato: 15.10.2013 |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|---|---------------------|

Varsel om igangsatt reguleringsplan og offentlig ettersyn av planprogram for utvidelse av Vinterbro Næringspark – Ås kommune

Vi viser til brev fra Plan arkitekter as av 30.08.2013, vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplan for Vinterbro næringspark og offentlig ettersyn av planprogram. Vi takker for utsatt høringsfrist til den 16. oktober 2013.

For å nå nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk og reduksjon av klimagassutslipp, må det settes strenge parkeringsnormer og bestemmelser som hindrer etablering av detaljhandel og arbeidsintensive bedrifter i planområdet.

Den foreslåtte planavgrensningen med utbygging på dyrka og dyrkbar jord i LNF-området, er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, og Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse dersom det fremmes et slikt forslag til reguleringsplan.

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av Vinterbro næringspark og etablering av logistikkpark, med formål næringsbebyggelse og vegareal. I kommuneplanen er området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområdet og næringsbebyggelse. Reguleringsformålet er derfor i strid med kommuneplanen og utløser krav om konsekvensutredning.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannens merknader og innspill til planprogrammet

Fylkesmannen vurderer det som konfliktfylt at planen legger opp til en omfattende omdisponering i strid med Ås kommuneplan.

Jordvern og kulturlandskap

Det foreslås å utvide næringsområdet langt utover det som er satt av til næringsformål i kommuneplanen i et LNF-område. Planområdet omfatter så vidt vi kan se 10-15 dekar lettbrukt fulldyrka jord med god og svært god jordkvalitet. Innenfor området er det over 70 dekar dyrkbar jord, ifølge markslagskart fra Skog og landskap.

| | | | |
|--|---|---|--|
| Postadresse: Postboks 8111 Dep 0032 OSLO | Besøksadresse: Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøsiden | Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus | Saksbehandler: Honorata Kaja Gajda Direkte telefon: 22 00 36 37 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319 |
|--|---|---|--|

Fylkesmannen varsler om at den foreslåtte planavgrensningen, i strid med kommuneplanen, er svært konfliktfylt. Forslag om utbygging på dyrka og dyrkbar jord i LNF-området, uten forutgående avklaring i oversiktsplan, er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern, og Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse dersom det fremmes et slikt forslag til reguleringsplan.

Nasjonale og regionale føringer for jordvern og økt matproduksjon må framgå av oversikten, jf Meld. St. nr 9 (2011-2012) *Landbruks- og matpolitikken*. Jordvern og kulturlandskap er viktige oppgaver og hensyn i arealplanlegging, jf plan- og bygningsloven § 3.

Vurdering av hensynet og ivaretagelse av jordvern, herunder både dyrka og dyrkbar jord, kulturlandskap og landbruksdrift, herunder skogbruk må tas med som tema i konsekvensutredningen.

Areal og transport

Vinterbro ligger forholdsvis usentralt uten god kollektivdekning, men med høy biltilgjengelighet, dette er en typisk C-lokalitet etter ABC-prinsippet. Området egner seg for virksomheter med få ansatte og besøkende, som er avhengige av bil for gods- eller persontransport. I slike områder bør det imidlertid ikke åpnes for arbeidsintensive bedrifter, eller detaljvarehandel. For å bidra til å redusere bilbruken og nå nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk og reduksjon av klimagassutslipp, må det lages rettslig bindende bestemmelser som hindrer etablering av detaljhandel og arbeidsintensive bedrifter innenfor planområdet.

Parkeringsbestemmelser

Parkeringspolitikk er et svært effektivt virkemiddel for å begrense biltrafikk og bidra til en høyere kollektivdekning og lavere klimagassutslipp. Det er derfor viktig at det settes parkeringsbestemmelser som angir strenge maksimumsnormer. Dette gjelder i særlig grad for næringsområder der begrensning av parkeringsmuligheter kan medvirke til en høyere kollektivandel på arbeidsreiser og hindre bransjeutglidning.

Naturmiljø

Det er registrert en rekke truede arter innenfor planområdet, herunder dverglo, tornirisk, fiskemåke som er satt som nær truet på den norske rødlista og sanglerke og dronningstarr som begge er satt som sårbar. I Naturbase er det registrert gammel barskog av lokal verdi innenfor området.

Fylkesmannen ber om at det fremskaffes nødvendig dokumentasjon om vegetasjon og naturtilstand som gir grunnlag for å vurdere virkning og konsekvenser av meldte tiltak for områdets biologiske mangfold og landskapsvirkning. Utredningene må foretas av personer med faglig kompetanse, og konklusjonene fra undersøkelsene må legges til grunn for om utbygging kan skje.

Planprogram

Fylkesmannen mener planprogrammet tar for seg relevante og viktige tema. Det er viktig at det allerede ved utformingen av utredningsprogrammet tas hensyn til de miljørerrettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Dette vil gi kommunen et bedre grunnlag for å drøfte de kravene som naturmangfoldloven kapittel II stiller til beslutninger.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 4. mars 2013 samt ”Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging” av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

Anne-Marie Vikla
fylkesmiljøvernsjef

Morten Ingvaldsen
landbruksdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------|-----------------------|------|-------------|
| Ås kommune | Postboks 195 | 1431 | Ås |
| Akershus fylkeskommune | Postboks 1200 Sentrum | 0107 | Oslo |
| Statens vegvesen, Region øst | Postboks 1010 | 2605 | Lillehammer |