

Saksutskrift

R-272 Reguleringsplan for Nygård Næringspark - Endring av plan

Arkivsak-dok. 21/00539-39
Saksbehandler Magnus Ohren

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	28.09.2021	32/21
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	29.09.2021	45/21
3 Kommunestyret	20.10.2021	64/21
4 Kommunestyret	24.11.2021	77/21

Kommunestyrets behandling 24.11.2021:

Martin Løken (MDG) fremmet alternativt forslag:

Forslag til endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark er ikke tilstrekkelig opplyst, og det bes om følgende tillegg til kunnskapsgrunnlaget:

- Handelsanalyse som tar for seg tiltakets påvirkning på eksisterende kjøpesentra, herunder på Vinterbro og i Ski. Handelsanalysen må ta høyde for best-case og worst-case prognoser for fremtidig utvikling i senterhandel. Spørsmålet om dette prosjektet vil bidra til kjøpesenterdød ved Ski storsenter og Vinterbrosenteret skal behandles grundig og med solide referanser.
- Handelsanalysen skal kvalitetssikres av kommunedirektør eller ekstern konsulent.

Votering:

Hovedutvalgets innstilling ble vedtatt 22-11 (4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1KrF) ved alternativ votering mot MDGs forslag.

Kommunestyrets vedtak 24.11.2021:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å sende til offentlig ettersyn forslag om endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark til offentlig ettersyn, med bestemmelser datert 03.09.2021 og supplerende planbeskrivelse (følgeskriv) datert 03.09.2021.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 30.november 2021

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 29.09.2021:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

Forslag til endring av Reguleringsplan R-272 for Nygård Næringspark avvises.

Martin Løken (MDG) fremmet forslag om kommunedirektørens alternative innstilling med tillegg:

Forslag til endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark er ikke tilstrekkelig opplyst, og det bes om følgende tillegg til kunnskapsgrunnlaget:

- Handelsanalyse som tar for seg tiltakets påvirkning på eksisterende kjøpesentra, herunder på Vinterbro og i Ski. Handelsanalysen må ta høyde for best-case og worst-case prognoser for fremtidig utvikling i senterhandel. Spørsmålet om dette prosjektet vil bidra til kjøpesenterdød ved Ski storsenter og Vinterbrosenteret skal behandles grundig og med solide referanser.
- Handelsanalysen må kvalitetssikres av kommunedirektør, eventuelt ekstern konsulent.
- Planspørsmålet skal avklares videre gjennom kommuneplanprosessen, og det etterspurte kunnskapsgrunnlaget bes legges ved til 2. gangsbehandling av kommuneplanen.

Martin Løken (MDG), Ane Gyri Sjøvik (MDG) og Håvard Steinsholt (SV) mindretallsanket saken til kommunestyret.

Votering:

- SVs forslag ble nedstemt 6-3 (2MDG, 1SV)
- Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt 6-3 (2MDG, 1SV) ved alternativ votering mot MDGs forslag.

Hovedutvalg for teknikk og plans vedtak 29.09.2021:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å sende til offentlig ettersyn forslag om endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark til offentlig ettersyn, med bestemmelser datert 03.09.2021 og supplerende planbeskrivelse (følgeskriv) datert 03.09.2021.

Mindretallsanke, jf. Ås kommunes reglementer punkt 10.2.2.3:

Vedtaket ble mindretallsanket i møtet av Martin Løken (MDG), Ane Gyri Sjøvik (MDG) og Håvard Steinsholt (SV).

Hovedutvalg for næring og miljø behandling 28.09.2021:

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende forslag:

Forslag til endring av Reguleringsplan R-272 for Nygård Næringspark avvises.

Tor Malnes Grobstok (MDG) fremmet følgende forslag:

Kommunedirektørens alternative innstilling: Forslag til endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark er ikke tilstrekkelig opplyst, og det bes om følgende tillegg til kunnskapsgrunnlaget:

- Handelsanalyse som tar for seg tiltakets påvirkning på eksisterende kjøpesentra, herunder på Vinterbro og i Ski. Handelsanalysen må ta høyde for best-case og worst-case prognoser for fremtidig utvikling i senterhandel. Spørsmålet om dette prosjektet vil bidra til kjøpesenterdød ved Ski storsenter og Vinterbrosenteret skal behandles grundig og med solide referanser.
- Handelsanalysen må kvalitetssikres av kommunedirektør, eventuelt ekstern konsulent.

Votering:

- SVs forslag ble nedstemt 7-2 (1MDG, 1SV)
- MDGs forslag ble nedstemt 5-4 (1MDG, 1SV, 2V)
- Kommunedirektørens innstilling ble tiltrådt 5-4 (1MDG, 1SV, 2V)

Hovedutvalg for næring og miljø's innstilling 28.09.2021:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å sende til offentlig ettersyn forslag om endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark til offentlig ettersyn, med bestemmelser datert 03.09.2021 og supplerende planbeskrivelse (følgeskriv) datert 03.09.2021.

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og plan å sende til offentlig ettersyn forslag om endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark til offentlig ettersyn, med bestemmelser datert 03.09.2021 og supplerende planbeskrivelse (følgeskriv) datert 03.09.2021.

Ås, 17.09.2021

Tom-Arne Tørfoss
Kommunedirektør

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og plan
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Følgeskriv til planendring, datert 03.09.21
2. Reguleringsbestemmelser, datert 03.09.21
3. Handelsanalyse Nygård Næringspark, datert 02.09.2021
4. Trafikkanalyse Nygård Næringspark, datert 01.09.2021
5. Innspill til planoppstart, samlet
6. Gjeldende planbeskrivelse, datert 12.09.12
7. Saksutskrift Kommunestyret 25.11.2020 sak 104-20

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste.

Saksutredning:

Sammendrag:

Det er søkt om endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark. Reguleringsplanen avsetter areal til næringsvirksomhet ved Nygårdskrysset, herunder lager, industri, kontor og forretningsvirksomhet presisert som «plasskrevende varehandel». Bakgrunnen for endringsforslaget er et ønske fra grunneier i området om å presisere reguleringsplanens definisjon av hva som kan inngå i begrepet plasskrevende varehandel. I gjeldende reguleringsplan fastsettes det at det tillates plasskrevende varehandel i området, men hva som omfattes av begrepet er ikke videre definert i bestemmelsen. Forslagsstiller ønsker å utvide definisjonen til å omfatte hvitevarer, brunevarer og møbler.

Forslagsstiller er Nygård Utvikling AS (Oslo Pensjonsforsikring) og Nygård Næringspark Nord AS (Løvenskiold) som er grunneiere i området. Forslaget er utarbeidet av Odin prosjektering AS.

Nytt forslag om endring av plan innebærer endring av gjeldende reguleringsbestemmelser. Forslag til endring er redegjort for i eget følgeskriv, som også er supplement til gjeldende planbeskrivelse for området. Endring av planbestemmelsene omfatter endring av bestemmelsen § 3.1, om bebyggelsen innenfor arealformålet for forretning, kontor og industri. Eget følgeskriv med beskrivelse av endringen og forslag til nye reguleringsbestemmelser er vedlagt som vedlegg 1 og 2. Gjeldende planbeskrivelse for området følger saken som vedlegg 6.

Det er utarbeidet handelsanalyse og trafikkanalyse som vurderer virkninger for handelsmønster i nærområdet og regionen, samt virkninger på lokaltrafikken, klima og miljø. Analysene følger saken som vedlegg 3 og 4.

Planprosess:

Kommunestyret behandlet sak om definisjon av plasskrevende varehandel i egen sak 25.11.2020, sak 104/20. Kommunestyret vedtok at det kan åpnes for å justere definisjonen, og fattet følgende vedtak:

Kommunestyret fastsetter, i tråd med nye regionale føringer, følgende definisjon av begrepet plasskrevende varehandel:

- *Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA, forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.*
- *Definisjonen gjøres også gjeldende for R-272 Reguleringsplan for Nygård næringspark.*
- *Overstående definisjon innarbeides i ny kommuneplan.*

Et forslag om endring av reguleringsplan for Nygård næringspark ble sendt til offentlig ettersyn i mars 2021. Som følge av uttalelser fra offentlige myndigheter ble det avgjort at endringsforslaget er for omfattende til å gjennomføres uten ordinær planbehandling etter pbl. § 12-14. Saken behandles derfor på nytt, med

ordinær planprosess som innebærer varsel om oppstart, offentlig ettersyn og politisk behandling i to omganger.

Varsel om oppstart for endring av reguleringsplanen ble gjennomført i perioden 28.05.2021-25.06.2021. Det ble ved varsel om oppstart mottatt 12 uttalelser. Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i vedlagt følgeskriv, kapittel 6, og følger saken i sin helhet som eget vedlegg. En oppsummering av merknadene er gjengitt nedenfor.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen vurderer at plasskrevende varehandel bør omfatte salg av bil, maskiner, byggevarer og planteutsalg. De mener denne definisjonen er lagt til grunn for regional plan for areal og transport, og ønsker ikke at definisjonen utvides. Vegvesenet varsler at de vil fremme innsigelse til et forslag om å utvide definisjonen til også å omfatte salg av hvitevarer, brunevarer og møbler.

Viken fylkeskommune

Fylkeskommunen mener kommuneplanrulleringen er rette prosess å vurdere lokalisering av plasskrevende varehandel, og fraråder at det gjennomføres detaljreguleringsprosess før forholdet er avklart i ny kommuneplan. Dersom det skal gjennomføres detaljplanprosess, gir fylkeskommunen uttrykk for bekymring for økt lokaltrafikk på fylkesveinettet, og er særlig oppmerksomme på forhold som berører Nordbyveien mellom Nygård og Ski sentrum. De forventer at det blir utarbeidet egen trafikkanalyse som følger forslaget.

Statsforvalteren for Oslo og Viken

Statsforvalteren mener endringsforslaget er i direkte konflikt med prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» som ligger til grunn for regional plan for areal og transport, og i regional plan for handel, service og senterstruktur. De peker på at områder for plasskrevende varehandel skal avgrensnes i kommuneplanens arealdel, med tilhørende bestemmelser om type handel. De peker videre på en vurdering av områdets egnethet slik det ble vurdert under reguleringsprosessen i 2012, og mener nye regionale planer bygger opp under vurderingene som ble gjort den gangen. De fraråder sterkt at kommunen går videre med reguleringsarbeid i området.

Nordre Follo kommune

Nordre Follo kommune gir uttrykk for skepsis til forslaget, og ber om at det blir grundig redegjort for hvordan endringsforslaget er i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted. De er særlig bekymret for virkninger for handelsmønster og trafikk, særlig knyttet til Ski sentrum, og ber om at disse synliggjøres og at tiltaket blir vurdert opp mot dagens situasjon. Det ønskes også at tiltaket blir vurdert opp mot alternative lokaliseringer av tilsvarende type virksomhet.

Øvrige

Ulike næringsorganisasjoner og næringsaktører har gitt merknader til forslaget, og i all hovedsak gitt uttrykk for at de er skeptiske til endringsforslaget. Gjengående er bekymringen for at handelstilbudet i Ski sentrum og ved Vinterbro svekkes, og det er gitt uttrykk for bekymring for tilgjengelighet til området for gående og syklende.

Kommunedirektøren forventer ytterligere merknader ved offentlig ettersyn av endringsforslaget, og legger til grunn at høringen kan avdekke eventuelle behov for tillegg til kunnskapsgrunnlaget som følger av endringsforslaget.

Fakta i saken:

Reguleringsplan for Nygård næringspark ble vedtatt av Ås kommunestyre 10.10.2012, med mindre endring vedtatt av Hovedutvalg for teknikk og miljø 14.02.2013. Reguleringsplanen omfatter eiendommene med gbnr. 104/46, 104/47 og 104/48, og utgjør et område nordvest for Nygårdskrysset.

Det ble fremmet innsigelse fra offentlig myndigheter som følge av manglende presisering av arealformålet og tillatt virksomhet innenfor dette. Innsigelsene ble imøtekommet, og det ble innarbeidet at det er plasskrevende varehandel som tillates for forretningsvirksomhet innenfor formålet. Det ble fastsatt i bestemmelse § 3.1, som lyder:

3.1 Bebyggelsen

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

I planbeskrivelsen for reguleringsplanen er begrepet plasskrevende varehandel definert som: «forretninger for biler, maskiner, byggevarer, hagesenter og lignende».

Forslagsstiller ønsker at bestemmelsen presiseres, slik at det tydelig fremkommer hvilke varegrupper som kan betegnes som plasskrevende. Forslag til ny bestemmelse lyder:

3.1 Bebyggelsen

Innenfor området kan det oppføres bygninger for industri og lager samt forretning for plasskrevende varehandel. Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler.

I tillegg foreslås det en justering av reguleringsbestemmelse § 6 om høyspenningsanlegg. Her foreslås det at «*linjeeier, Hafslund nett*» erstattes med «*ledningseier*».

Virkninger som følge av foreslått endring er vurdert i endringsforslaget. Det er produsert to utredninger som følger forslaget. Disse omfatter vurdering av virkninger for trafikkforhold, klima og miljø, samt vurdering av virkninger for handelsmønster.

Vurdering:

Reguleringsplan for Nygård næringspark ble vedtatt i 2012. Ved vedtakstidspunktet lå regional plan for handel, service og senterstruktur, vedtatt i 2001, til grunn for definisjonen av plasskrevende varehandel. Hvilke varegrupper som omfattes av begrepet «plasskrevende varehandel» var tydelig definert i den regionale planen, og samsvarer med gjeldende bestemmelser § 3.1 for Nygård næringspark.

Regional plan for handel, service og senterstruktur ble revidert i 2018, og gjeldende regional plan åpner nå for at kommunene i Viken selv kan fastsette

områder i kommunen hvor det kan etableres plasskrevende varehandel. Områdene bør ta utgangspunkt i videreføring av eksisterende arealer til slike formål, og skal avgrenses i kommuneplanens arealdel. Den regionale planen fastsetter ikke lenger en tydelig definisjon på hvilke varegrupper som skal inngå i definisjonen av plasskrevende varehandel, men type handel skal fastsettes av kommunene gjennom kommuneplanens bestemmelser. Det stilles videre krav om gjennomføring av handelsanalyse for områder med et samlet handelsareal på over 3000 m².

I kommunedirektørens forslag til ny kommuneplanens arealdel forstås det å åpne for forretningsvirksomhet med hvitevarer, brunevarer og møbler avgrenset til området Nygård næringspark. Det endelige vedtaket for foreslått endring av reguleringsplan for Nygård næringspark vil bli lagt til grunn for kommuneplanens bestemmelse for området i kommuneplanen.

Kommunedirektøren har forståelse for at gjeldende reguleringsbestemmelser for Nygård næringspark oppleves som utydelige, og at en klar presisering av hva som tillates etablert i området er ønskelig. Særlig krevende er det at verken gjeldende kommuneplan, eller gjeldende regional plan for handel, service og senterstruktur med tydelighet definerer hvilke varegrupper som regnes som plasskrevende varehandel.

Kommunestyret behandlet spørsmålet om definisjon av plasskrevende varehandel i egen sak i møte 25.11.2020. Kommunedirektøren legger som følge til grunn at kommunen vurderer Nygård næringspark som et aktuelt område å tillate plasskrevende varehandel, slik tilfelle er for gjeldende reguleringsplan, og ønsker å vurdere en utvidet definisjon av hva som kan inngå i slik handel. Det må vurderes virkninger for trafikk, handelsmønster, klima og miljø før definisjonen av plasskrevende varehandel eventuelt utvides.

Virkninger for handel er redegjort for i egen handelsanalyse som følger forslaget. Handelsanalysen peker på en underdekning av de aktuelle vareslagene i regionen, og vurderer at handel med slike varer i dag i hovedsak skjer ved lengre reiser ut av regionen som til steder som Alna, Askim eller Moss. Det antas at dersom det tillates etablert handel med slike varegrupper ved Nygård, kan flere av disse behovene dekkes lokalt. Videre pekes det på at handel av møbler, hvitevarer og brunevarer ikke nødvendigvis er ønskelige handelskonsepter i Ås sentrum, og dermed ikke har påvirkning på dagens varehandel i sentrumsområdet.

Virkninger for trafikk er redegjort for i egen trafikkanalyse som følger forslaget, hvor også virkninger for klima og miljø er vurdert. Analysen vurderer at reiser ut av regionen vil kunne reduseres dersom det legges opp til økt vareutvalg lokalt. En reduksjon av omfanget av lengre reiser for å nå særlige varegrupper er lagt til grunn for at endringsforslaget er vurdert å kunne bidra til lavere klimautslipp totalt sett, ettersom reisene antas å bli kortere samlet sett. Det vurderes til gjengjeld at endringsforslaget vil medføre en moderat økning av trafikken lokalt. Dette antas å utgjøre om lag 800 bilreiser om dagen.

Kommunedirektøren vurderer at forslag til endring av reguleringsplan følger opp kommunestyrets vedtak på en tilfredsstillende måte, der antatte virkninger for handelsmønster, trafikkforhold, klima og miljø er redegjort for.

Kommunedirektøren vurderer samlet sett at forslag til endring av reguleringsplan for Nygård næringspark er tilstrekkelig opplyst til å sende saken til offentlig ettersyn.

Alternativer:

Forslag til endring av reguleringsplan R-272 for Nygård næringspark er ikke tilstrekkelig opplyst, og det bes om følgende tillegg til kunnskapsgrunnet:

-
-

Konklusjon med begrunnelse:

Kommunedirektøren vurderer forslag om endring av reguleringsplan for Nygård næringspark å være tilstrekkelig opplyst til å sende saken til offentlig ettersyn.

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart