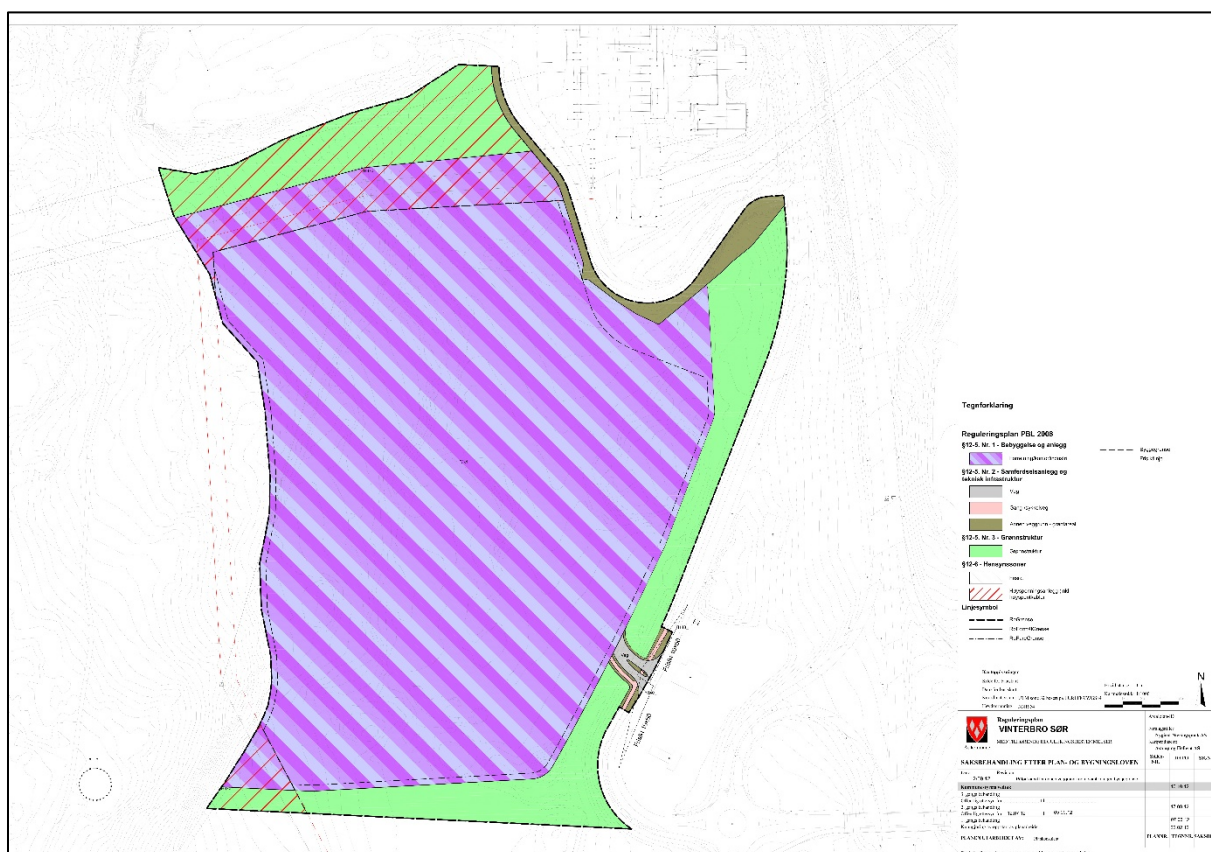


REGULERINGSENDRING



ENDRING AV

REGULERINGSPLAN FOR NYGÅRD NÆRINGSPARK

Dato: 03.09.2021

Innhold

	Om dokumentet.....	3
1	Bakgrunn.....	3
2	Planprosess og plandokumenter	6
3	Planstatus.....	7
4	Endring fra gjeldende reguleringsplan.....	9
5	Vurdering av konsekvenser	11
6	Forhåndsuttalelser / innspill til planoppstart	13
7	Vedlegg.....	22

Om dokumentet

Odin Prosjektering har på vegne av Nygård Utvikling AS (Oslo Pensjonsforsikring) og Nygård Næringspark Nord AS (Løvenskiold) utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for Nygård næringspark – som omfatter eiendommene med gbnr. 104/46, /47 og /48 – nordvest for Nygårdskrysset.

Planendringen går ut på å innarbeide en oppdatert definisjon av plasskrevende varehandel/varegrupper i reguleringsplanen for Nygård næringspark i reguleringsbestemmelse § 3.1. Det er ikke behov for endringer i plankartet. Planbeskrivelsen fra 2012 skal fortsatt gjelde, da den fortsatt er relevant på de punktene som ikke blir direkte berørt av planendringen.

Foreliggende dokument skal fungere som et supplement til gjeldende planbeskrivelse – direkte rettet mot planendringen.

Dokumentet er bygget opp på følgende måte:

I kapittel 1 og 2 forklares bakgrunnen for endringen, og det gis en oversikt over prosessen med reguleringsendring. I kapittel 3 beskrives planstatus og de nye regionale planene som har kommet i etterkant av planvedtaket i 2012. I kapittel 4 beskrives endringen i reguleringsbestemmelsene, med en etterfølgende vurdering i kapittel 5. Denne vurderingen er gjort med utgangspunkt i Vista Analyse sin handelsanalyse og trafikkanalyse, som er utarbeidet i forbindelse med planendringen. I kapittel 6 oppsummeres og kommenteres innspillene som har kommet til planoppstart.

1 Bakgrunn

Planområdet ble regulert i 2012. Med bakgrunn i reguleringsplanen er det etablert et næringsområde i søndre del av planområdet – på eiendommen 104/46 – der Obs bygg, Plantasjen, Møbelringen og Julia er leietakere. Her er det etablert et handelsareal med ca. 20 000 m² BRA, samtidig som gjeldende regulering åpner for etablering av ytterligere 39 000 m² BRA handel med plasskrevende varer i tråd med tiltakshavernes planer. På eiendommen 104/47 oppføres nå en byggevareforretning (Maxbo), med ca. 8 000 m² BRA handelsareal.

Det resterende utbyggingsarealet innenfor planområdet – 31 000 m² – ønskes videreutviklet til plasskrevende varehandel som inkluderer *hvitevarer*, *brunevarer* og *møbler*. Arealene er fordelt med 26 000 m² på eiendommen 104/48 (OPF) og 5 000 m² på eiendommen 104/47 (Løvenskiold).



Figur 1: Flyfoto som viser de aktuelle eiendommene innenfor planområdet.

Gjeldende reguleringsplan legger til rette for å kunne etablere plasskrevende varehandel. Begrepet er ikke definert i gjeldende planbestemmelser, men i planbeskrivelsen brukes en definisjon som sammenfaller med *Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur for Akershus* fra 2001 (som nå er erstattet av ny *Regional plan for handel, service og senterstruktur* jf. etterfølgende omtale). Davaerende fylkesplan og gjeldende reguleringsplan for Nygård hadde følgende definisjon av plasskrevende varer: «forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.».

Gjeldende *Regional plan for handel, service og senterstruktur* trådte i kraft 10.06.2020. Her heter det bl.a. at: «Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter.» Begrepet plasskrevende varegrupper er ikke definert i planen, og det legges opp til at kommunene selv skal definere begrepet ut fra de lokale forutsetningene.

Tiltakshaver har innledet en prosess med Ås kommune for å kunne etablere en tidsmessig og egnet definisjon av begrepet – beregnet på Nygård – inntil det er innarbeidet i Kommuneplanens arealdel. Kommunestyret i Ås har behandlet forespørselen, og det ble fattet følgende premissgivende vedtak i møte 25.11.2020:

«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.»*

Formålet med foreliggende planarbeid er å innarbeide en oppdatert definisjon av plasskrevende varehandel/varegrupper i reguleringsplanen for Nygård næringspark, i tråd med intensjonen i kommunestyrets vedtak. I vedtakets første punkt åpnes det for handel med hvitevarer, brunevarer og møbler. I tillegg lå det inne en åpning for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA, forutsatt gitte kriterier. Med bakgrunn i forutgående prosess (forenklet planprosess i april 2021) – der høringsrunden ga signaler om at det ikke er ønskelig med «faghandel», har forslagsstiller valgt å utelukke «faghandel» i pågående ordinære planprosess. Foreliggende reguleringsendring har kun til hensikt å åpne for hvitevarer, brunevarer og møbler, i tillegg til varekategoriene innenfor planens gjeldende definisjon.

Ås kommune har signalisert at innarbeidingen av definisjonen bør skje gjennom en endring av gjeldende reguleringsplan jf. konklusjon i oppstartsmøter 10.02.2021 og 06.05.2021. Konkret er dette gjort ved å definere begrepet plasskrevende varehandel i bestemmelse § 3.1, der det også åpnes for hvitevarer, brunevarer og møbler.

Som grunnlag for planforslaget har Vista Analyse gjennomført en handelsanalyse og en trafikkanalyse som vurderer konsekvensene en endret definisjonen av plasskrevende varehandel/varegrupper vil få på eksisterende vegnett, etablert handel, samt klima- og miljøkonsekvenser.

2 Planprosess og plandokumenter

Endring av reguleringsplan følger i utgangspunktet de samme regler som ved utarbeidelse av en detaljreguleringsplan. Endringen av reguleringsplanen er igangsatt på bakgrunn av oppstartsmøte med Ås kommune 10.02.2021, samt avklaringsmøte om prosess 06.05.2021. Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid 28.05.21. Oppstart ble kunngjort med annonse i Østlandets Blad, på Ås kommunes hjemmeside og med brev til naboer, berørte grunneiere og høringsinstanser m.fl. Frist for innspill/uttalelser var 25.06.21.

Det kom inn 12 innspill til planoppstart. Merknadene er fra: Viken fylkeskommune, Statsforvalteren, Statens vegvesen, Statnett, Elvia AS, Nordre Follo kommune, Folloregionens næringsforening, Syklistenes landsforening Follo/Ås, Ås venstre, Steen & Strøm (Vinterbro senter), Olav Thon Gruppen (Ski storsenter) og Jan Dante (eier av eiendom der bl.a. Power, XXL og Europris er leietakere i dag). Innspillene er oppsummert og kommentert i kapittel 6, og samlet i fulltekst i eget vedlegg.

Planforslaget

Forslaget til planendring består av følgende dokumenter

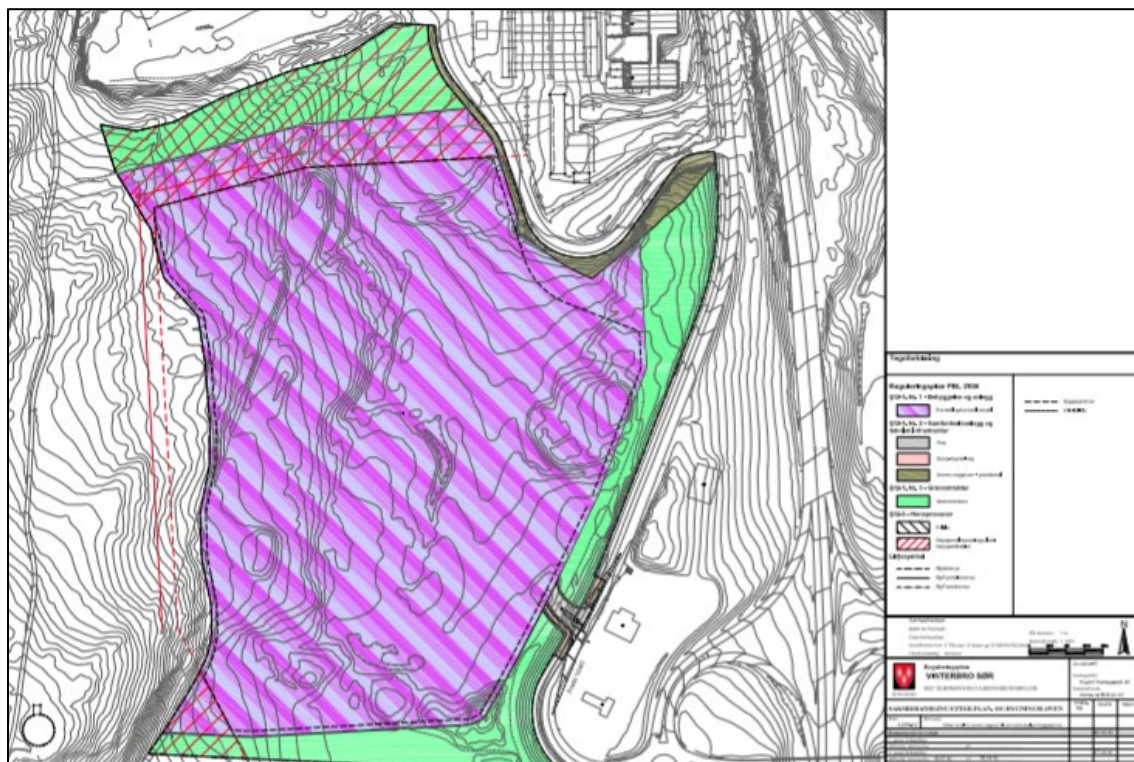
- Reviderte reguleringsbestemmelser – med utgangspunkt i gjeldende bestemmelser er det gjort en tilføyelse til bestemmelse § 3.1 (definisjon plasskrevende varehandel), samt en justering av bestemmelse § 6 (erstatte «Hafslund nett» med «ledningseier»).
- Følgeskriv (dette dokumentet) – som beskriver og vurderer planendringen. Dette er et supplement til eksisterende planbeskrivelse.
- Handelsanalyse – som bl.a. vurderer hvordan handelsmønsteret vil kunne endres og hvilke effekter det får for sentrum ved endret definisjon av plasskrevende varehandel
- Trafikkanalyse – som bl.a. analyserer hvordan trafikkmønster og klima vil kunne påvirkes ved endret definisjon av plasskrevende varehandel.

I tillegg er innspillene til planoppstart samlet, og følger som et vedlegg til planbeskrivelsen (innspillene er også oppsummert og kommentert i kapittel 6 i planbeskrivelsen). Vedlagt følger også planbeskrivelsen fra 2012.

3 Planstatus

Reguleringsplan for Nygård næringspark (2012)

Gjeldende reguleringsplan for området er «Reguleringsplan for Nygård næringspark», vedtatt 18.10.2012 (plan-ID R-272). Planens hovedformål er kombinert formål forretning/kontor/industri.



Figur 2: Plankart for Nygård næringspark.

De aktuelle eiendommene er avsatt til følgende formål i reguleringsplan:

- Kombinert formål forretning/kontor/industri
- Grønnstruktur

Det er en hensynssone for høyspenningsanlegg i nordenden av planområdet.

Om det kombinerte formålet heter det i reguleringsplanen:

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

Reguleringsbestemmelsene definerer ikke hva som ligger i begrepet «plasskrevende varehandel».

Begrepet *Plasskrevende varehandel* er i planbeskrivelsen definert som: «forretninger for biler, maskiner, byggevarer, hagesenter og lignende». Disse varegruppene var sammenfallende med Fylkesdelplanens definisjon av plasskrevende varer på tidspunkt for reguleringsplan. Begrepet plasskrevende varehandel er ikke definert i reguleringsbestemmelsene.

Kommuneplanens arealdel (2016)

I kommuneplanens arealdel for Ås 2015–2027 er det i bestemmelse § 20.1 gitt føringer for lokalisering av næringsbebyggelse etter en målsetting om «rett virksomhet på rett sted» (ABC-prinsippet). Her heter det at: «*Arealkrevende varehandel skal lokaliseres der hvor det er god biltilgjengelighet, god trafiksikkerhet og tilstrekkelig kapasitet på veinettet.*». I planbeskrivelsen benyttes begrepet arealkrevende virksomhet også om virksomheter med få besøkende og få ansatte.

Regional plan for handel, service og senterstruktur (2020)

Planen inneholder bestemmelser og retningslinjer om lokalisering av handel for kommunene i daværende Akershus fylke. Plasskrevende varegrupper er ikke definert i den vedtatte planens retningslinjer. På høring inneholdt begrepet bl.a. brunevarer, hvitevarer og møbler. På bakgrunn av innspill i høringsrunden valgte man å ikke definere begrepet i den regionale planen, men heller la hver enkelt kommune få definere dette selv i sine egne arealplaner, ut fra de lokale forutsetninger. I planens pkt. 5.2.5, som gjelder unntak for salg av plasskrevende varegrupper, heter det:

Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter. Det bør fortrinnsvis tas utgangspunkt i en videreføring av eventuelle eksisterende arealer for dette formål – så fremt områdene er lokalisert på egnede plasser i henhold til kriteriene angitt i pkt. 5.2.6. [...]

Planens pkt. 5.2.6 gjelder krav om handelsanalyse.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP)

Planen har som overordnet mål at flest mulig skal benytte sykkel, gange eller kollektivtrafikk til og fra daglige gjøremål. I tillegg har planen som retningslinje for lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester (R10) at rett virksomhet skal være lokalisert på rett sted. «Handel» regnes som en arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet som skal lokaliseres i sentrumsområdene. Handel med plasskrevende varer regnes som arealkrevende virksomheter. Prinsipper for «rett virksomhet på rett sted» for arealkrevende virksomheter er følgende:

Arealkrevende virksomheter bør ha nærhet til hovedveinettet. Kan ha lavere arealutnyttelse, mindre sentral beliggenhet, lav kollektivtilgjengelighet, færre innbyggere i gang- og sykkelavstand og god parkeringsdekning med bil.

4 Endring fra gjeldende reguleringsplan

Bestemmelse § 3.1

Begrepet *Plasskrevende varehandel* er som beskrevet i kapittel 3 definert som: «forretninger for biler, maskiner, byggevarer, hagesenter og lignende» i planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan.

Forslagsstiller ønsker å fastsette en tidsmessig og egnet definisjon av begrepet plasskrevende varehandel – beregnet på Nygård – som tar opp i seg ny regional plan, markedssituasjon og kommunestyrets premissgivende vedtak.

Som beskrevet i kapittelet «bakgrunn» fattet kommunestyret et vedtak som definerte plasskrevende varer til følgende varegrupper: «*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 miljøkonsekvensen».

Forslagsstiller hadde opprinnelig et ønske om å videreføre ovenstående definisjon for Nygård, som skulle gjøres gjennom en planendring etter pbl. § 12-14. Ved høring av forslaget til planendring kom det kritiske uttalelser til valg av prosess og at den foreslåtte definisjonen av plasskrevende varehandel inneholdt en mulighet for faghandel i større enheter. Forslagsstiller valgte derfor, i samråd med Ås kommune, å imøtekomme innspillene ved en ny definisjon av plasskrevende varehandel, der kun hvitevarer, brunevarer og møbler inngår (i tillegg til det eksisterende plan allerede åpner for). Dette skulle gjøres gjennom en planprosess etter pbl. § 12-8, som bl.a. innebærer varsel om planoppstart etc. Det gjøres ved denne planprosessen, med foreliggende forslag til endring av bestemmelse § 3.1 (definisjon av plasskrevende varehandel), samt en justering av bestemmelse § 6 (presisering av eierskap til kraftledninger i planområdet jf. beskrivelse i neste avsnitt).

Bestemmelse § 3.1 Bebyggelsen er formulert slik i gjeldende plan:

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

Bestemmelsen foreslås endret til:

*«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**»*

Bestemmelse § 6

Statnett har levert et innspill der de påpeker at det nå er Elvia AS som eier distribusjonsnettledningene innenfor planområdet. For å unngå misforståelser og ta høyde for nye/fremtidige eiere avledningene, har de foreslått at «Hafslund Netth» tas ut av § 6 i bestemmelsene, og at man i stedet viser til «ledningseien».

Bestemmelse **§ 6 Fareområde** (høyspenningsanlegg) er formulert slik i gjeldende plan:

I fareområdenes klausulerte belter tillates det ikke oppførelse av bygg eller konstruksjoner. I forbindelse med terrengarbeider i faresonen, må nivåplaner, metoder og type redskap avklares med **linjeeier, Hafslund Nett**, før noe terrengarbeid påbegynnes. [...]

Bestemmelsen foreslås endret til:

«I fareområdenes klausulerte belter tillates det ikke oppførelse av bygg eller konstruksjoner. I forbindelse med terrengarbeider i faresonen, må nivåplaner, metoder og type redskap avklares med **ledningseier** før noe terrengarbeid påbegynnes. [...]

5 Vurdering av konsekvenser

Planendringen skal vurdere konsekvensene av en ny definisjon av plasskrevende varer som inkluderer hvitevarer, brunevarer og møbler.

Som det fastslås i *Regional plan for handel, service og senterstruktur* (5.2.5) kan kommunen avsette egnede områder for salg av plasskrevende varegrupper i regionale og/eller i lokale næringsområder med allsidig virksomhet. Det skal fortrinnsvis skje gjennom en videreføring av eksisterende arealer for dette formålet – så lenge områdene er lokalisert på egnede plasser. Det skal derfor lages en handelsanalyse som belyser disse forholdene jf. kap. 5.2.5 og 5.2.6.

Nygård næringspark er et etablert handelsområde, av regional karakter, med handelsarealer for plasskrevende varer – med lang historikk som næringsareal i overordnet plan – der det allerede er regulert en fremtidig videreutvikling til formålet. Formålet vil ikke berøre landbruksarealer, friluftsinnteresser eller grønnsstruktur negativt. Planendringen oppfattes i det vesentligste som en videreføring av et eksisterende handelsområde med handel av tilsvarende karakter, i tråd med retningslinje 5.2.5 i regional plan.

Handels- og trafikkanalyse

For å vurdere konsekvensene av planendringen er det gjennomført en handelsanalyse, som vurderer hvordan handelsmønsteret vil kunne endres og hvilke effekter det får for sentrum ved endret definisjon av plasskrevende varehandel. Det er parallelt laget en trafikkanalyse som vurderer hvordan påvirkningen blir for transportmønsteret og klimapåvirkningen. Begge analysene har tatt utgangspunkt i to scenarier basert på to ulike definisjoner av plasskrevende varer:

- A. Uendret definisjon (dvs. salg av biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre).
- B. Definisjon som i tillegg omfatter hvitevarer, brunevarer og møbler.

Analysene er en oppfølging av kommunestyrets vedtak 25.11.20, og scenariooppsettet er bestemt av Ås kommune i oppstartsmøtet. Det påpekes at det ikke er tatt med noe alternativ som også innebærer «faghandel», da det ikke lenger er aktuelt jf. omtale i kapittel 1.

Handelsanalysen, som følger vedlagt, viser at Nygård fungerer som et regionalt senter for plasskrevende varer. Det synliggjøres også hvordan Ås kan velge å utnytte og videreutvikle den regionale posisjonen, uten at det vil påvirke varehandelen i sentrum.

Handelsanalysen kartlegger en betydelig regional underdekning for mange av de aktuelle vareslagene, herunder elektriske varer og møbler. Handelsanalysen viser at man ved den foreslåtte reguleringsendringen (alternativ B) vil dekke den antatte underdekningen på en bedre måte enn ved gjeldende regulering (alternativ A).

Handelsanalysen tydeliggjør at det er en forskjell på hvilke handelskonsepter som er aktuelle på Nygård og hvilke konsepter som egner seg i Ås sentrum, og viser at endringen ikke vil påvirke varehandelen i sentrum. Nygårdskrysset vurderes å tilfredsstille mål om samlokalisering og arealeffektivisering etter klyngeprinsippet, og det anbefales en videreutvikling for handel i storformater. Dette oppfattes å være i

tråd med intensjonen om «rett virksomhet på rett sted» i regional plan. Analysen peker også på at dersom det legges for strenge restriksjoner på hva som skal regnes som plasskrevende varer, kan det forventes ytterligere handelslekkasje til f.eks. Alna i Oslo, til Askim/Slitu, eller Moss. Sterke politiske føringer på etableringene vil kunne slå ut motsatt av hva som er hensikten, bl.a. ved å føre til handelslekkasje og handelsreiser ut av regionen. Dermed reduseres potensialet for arbeidsplasser og transportomfanget øker, noe som ikke vil være en klimamessig god løsning.

Trafikkanalysen, som følger vedlagt, synliggjør at økt vareutvalg lokalt vil redusere behovet for lange handlereiser. Det innebærer at trafikkarbeidet i forbindelse med handelsreiser for bosatte i Follo vil kunne reduseres dersom handelsvirksomhet i næringsparken bidrar til å redusere handelslekkasjen fra Follo. Dermed vil også utslipp knyttet til transport reduseres. Trafikkanalysen viser at forslaget til planendring (alternativ B) samlet sett vil føre til kortere handelsreiser, og dermed mindre utslipp enn gjeldende regulering (alternativ A).

Trafikkanalysen slår fast at veitrafikken på omliggende veier endres lite som følge av reguleringsendringen. Det er beregnet man vede å åpne for hvitevarer, brunevarer og møbler vil få en økning på 785 daglige bilreiser til og fra næringsparken, som er en økning på 11,7 prosent reiser på Kveldroveien inn til næringsparken sammenlignet med gjeldende regulerte situasjon. Dette innebærer imidlertid en beskjeden økning i veitrafikken på omkringliggende veier (0,7-1,9 prosent).

Det er personbil som fremstår som det foretrukne transportmidlet til området. Basert på trafikkanalysens kartlegging av kollektivtilbudet til området, vurderes kollektivtilgjengeligheten å være akseptabel, med bussforbindelse fra Ski og Ås med forholdsvis hyppig frekvens. Det er akseptabel sykkeltilgjengelighet, med gang- og sykkelvei til området fra Ås og Ski.

Det vises til vedlagte rapporter fra Vista Analyse for en utførlig beskrivelse av analysearbeidet og de beregnede konsekvensene for trafikk, handel og klima og miljø.

Ut fra foreliggende handels- og trafikkanalyse for Nygård næringspark konkluderes det med at en endring av bestemmelse § 3.1 ikke vil gi negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, eller påvirke trafikkmønsteret særlig ut over hva gjeldende reguleringsplan åpner for, eller gi tydelige konsekvenser for klima- og miljø. Foreliggende forslag til endring av reguleringsplan for Nygård næringspark oppfattes å følge opp regional plan med en lokal definisjon av plasskrevende varehandel, i tråd med intensjonen i Ås kommunestyres vedtak 25.11.20.

6 Forhåndsuttalelser / innspill til planoppstart

Det kom inn 12 innspill/forhåndsuttalelser til varsel om planoppstart. Hovedtrekkene i innspillene refereres i skjemaet under. Det vises til vedlegg 4 der alle merknadene er samlet i sin opprinnelige form.

Avsender	Oppsummering av merknad	Forslagsstillers kommentar
Viken fylkeskommune, 24.06.21	1) Det vises til de regionale føringene for etablering av handel i RP-ATP (mål om gang-, sykkel- og kollektivtilgjengelighet og rett virksomhet på rett sted) og i regional plan for handel, service og senterstruktur (med planbestemmelse om lokalisering av handelsvirksomheter i sentrumsområder). 2) Mener kommuneplan-rulleringen er den rette arenaen for å gjøre en helhetlig vurdering av konsekvensene av å utvide definisjonen av plasskrevende handel og å vurdere behovet for handel- og næringsarealer, samt lokalisering av disse sett i sammenheng med nabokommunene og handelsområdet. 3) Når det likevel skal utarbeides en reguleringsendring, understrekes kravet om handelsanalyse, ref. kap. 2.6 i regional plan for handel, service og senterstruktur, som bl. a sier at: dimensjonering skal baseres på en handelsanalyse tilpasset et regionalt handelsomland. Det er positivt at kommunen har gitt føringer for handelsanalysen, jf. referat fra oppstartsmøte.	1) De regionale planene legger føringer for tiltaket, herunder den nye definisjonen av plasskrevende varehandel, og utredningsarbeidet. Tilgjengelighet for ulike trafikantgrupper beskrives i trafikkanalysen. Det er også laget en handelsanalyse som viser hvilken virkning etableringen vil kunne få på senterstrukturen – i henhold til den regionale planens formål, definisjoner, handelsomland og ønsket byutvikling. I analysen beskrives også hvordan man forholder seg til retningslinjen fra RP-ATP om «rett virksomhet på rett sted». 2) Forslagsstiller har i samråd med administrasjonen i Ås kommune konkludert med at man vil kunne gjøre en tilfredsstillende vurdering gjennom foreliggende planprosess jf. oppstartsmøte og dialog underveis i planprosessen. Det foreligger tydelige lokalpolitiske signaler som sier at planområdet står i en særstilling i kommunen, og kan behandles forut for KPA-rulleringen jf. vedtak i KS 25.11.20. Rulleringen av KPA pågår parallelt med reguleringsendringen og det sørges for tilstrekkelig informasjonsutveksling. 3) Det er laget en handelsanalyse som spesielt tar opp i seg føringer fra «RP-ATP», «Regional plan for handel, service og senterstruktur» og kommunens innspill i oppstartsmøtet. I tillegg har Vista Analyse, som har utarbeidet handelsanalysen, bred erfaring med denne type handelsanalyser. Analysen ser bl.a. på handelsområdet, som nevnes konkret i innspillet.

	4) Det må gjøres en grundig vurdering iht. gjeldende prinsipper og retningslinjer i RP-ATP og plan for handel, service og senterstruktur. 5) Det må utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for dagens trafikksituasjon i området og endringer i trafikk tall som følger av en åpning for salg av andre varegrupper enn det som tillates i henhold til dagens reguleringsplan. Trafikkanalysen skal avdekke om det blir eventuelle kapasitetsproblemer i veinettet, og om det vil bli behov for tiltak på fylkesveinettet inkl. kryss. Konkret nevnes en bekymring for økt personbiltrafikk på fylkesvei 1387 Nordbyveien. 6) I regional plan for handel, service og senterstruktur står det i avsnitt 3.2 at områder utenfor byer og tettsteder for plasskrevende varegrupper skal ha så få parkeringsplasser per arealenhet at det ikke vil være mulig å etablere omfattende detaljvirksomhet i strid med denne planen. Vi viser til de regionale planretningslinjene 5.2.5 og 5.2.7 om parkering og krav om parkeringsnormer som ikke er tilpasset detaljhandel i handelsområder for plasskrevende varegrupper.	4) De nevnte vurderingene fanges opp i handels- og trafikkanalysen, som er utarbeidet som grunnlag for planforslaget. 5) Trafikkanalysen redegjør for gjeldende trafikksituasjon og beregner tiltakets påvirkning på veitrafikken (det vises til trafikkanalysens vedlegg A for en utdypning av metodevalg og fremgangsmåte). Trafikkanalysen viser at veitrafikken på omliggende veier endres lite som følge av reguleringsendringen, herunder Nordbyveien. Ut fra dette oppfattes det ikke å være behov for avbøtende tiltak. 6) Parkeringskravet til forretning for plasskrevende varehandel er satt til: 1 plass per 70 m² BRA i gjeldende reguleringsplan. Dette oppfattes som et relativt moderat antall p-plasser som ikke er tilpasset detaljhandel, i tråd med føringene i 5.2.7 i regional plan.
Statsforvalteren, 29.06.21	1) Statsforvalteren oppfatter hvitevarer, brunevarer og møbler som detaljhandel (<i>i hvert fall før det inngår i en lokal definisjon av plasskrevende varegrupper</i>), og at reguleringsendringen vil være i konflikt med prinsippet om «rett virksomhet på rett sted», som er sentralt i	1) Handelsanalysen tydeliggjør forskjellen på den type handelskonsepter som er aktuelle på Nygård og hvilken type handel som egner seg i Ås sentrum, og viser at foreslåtte endring ikke vil påvirke varehandelen i sentrum. Nygårdskrysset tilfredsstiller mål om samlokalisering og arealeffektivisering etter klyngeprinsippet og bør

	<i>Regional plan for areal og transport og Regional plan for handel, service og senterstruktur.</i> 2) En ny definisjon av begrepet plasskrevende varegrupper hører hjemme i arbeidet med kommuneplanens arealdel. 3) Det vises til reguleringsprosessen i 2012, og bekymringen for at det etableres detaljhandel i området. Statsforvalteren mener de regionale planene bygger opp under argumentene mot detaljhandel i området som ble fremmet i 2012. 4) Det konkluderes på følgende måte: "endringene det legges opp til i planvarselet er etter vår vurdering i strid med nasjonale mål om redusert trafikk og klimautslipp, og med regionale føringer for areal, transport, handel og senterstruktur. Vi fraråder derfor sterkt at kommunen går videre med reguleringsarbeidet slik det går fram av oppstartsvarselet. [...]"	videreutvikles for handel i storformater. Regnes tiltaket som plasskrevende varer vil lokaliseringen være i tråd med RP-ATPs strategi R10 «rett virksomhet på rett sted». 2) Se svar til kommentar til pkt. 2 i innspillet fra Viken fylkeskommune ovenfor. 3) Hvitevarer, brunevarer og møbler bør ikke uten videre klassifiseres som detaljhandel, jf. pkt. 1 ovenfor, samt omtale i handelsanalyse og følgeskriv. Regional plan for handel, service og senterstruktur oppfattes ikke å ha innvendinger mot planendringen, så fremt det er en handelsanalyse som viser at området er egnet og det er tydelig lokalpolitisk ønske om foreslåtte definisjon av plasskrevende varegrupper (noe det er jf. premissgivende vedtak). 4) Handelsanalysen og trafikkanalysen belyser hvordan planendringen forholder seg til de regionale planene og beregner hvordan trafikkmønsteret og klimautslipp påvirkes. Dette oppfattes som mindre endringer ut fra hva som allerede ligger i gjeldende reguleringsplan. Og når Ås kommune signaliserer et ønske om å videreutvikle det etablerte handelsområde med en tidsmessig definisjon av plasskrevende varehandel oppfattes det å være i tråd med selvbestemmelsesretten det er lagt opp til at kommunen skal ha i regional plan for handel, service og senterstruktur (se også departementets behandling av planen). Når KPA også revideres parallelt med planforslaget, vil endringen også forankres i overordnet plan.
Statens vegvesen, 18.06.21	1) Det er positivt at planendringen nå behandles gjennom en ordinær detaljreguleringsprosess. 2) Mener realitetene i planforslaget er mye av det samme som ved høringen i april (til tross for at faghandel, med min. størrelse på 1500 m²	1) Tas til orientering 2) Forslagsstiller deler ikke oppfatningen om at foreliggende planforslag i realiteten er det samme som var på offentlig ettersyn i forrige prosess. Handelsanalysen tydeliggjør at

	<i>BRA, ikke lenger inngår i planens definisjon av plasskrevende varehandel).</i> Etter SVVs oppfatning åpnes det for detaljhandel som i henhold til regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal lokaliseres til Ski eller Ås sentrum.	det er en forskjell på hvilke handelskonsepter som er aktuelle på Nygård og hvilke konsepter som egner seg i Ås sentrum, og viser at endringen ikke vil påvirke varehandelen i sentrum. Nygårdskrysset vurderes å tilfredsstille mål om samlokalisering og arealeffektivisering etter klyngeprinsippet, og følger retningslinje i RP-ATP for lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester (R10) at rett virksomhet skal være lokalisert på rett sted. Regional plan for handel, service og senterstruktur åpner for mer nyanserte og egnede definisjoner av plasskrevende varehandel.
	3) Det vises til prosessen ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan for området i 2012, der Statens vegvesen var opptatt av at det ikke ble lagt til rette for detaljhandel i området. Dette synet oppfattes å ha fått støtte i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Kommuneplanen åpner heller ikke for detaljhandel i dette området. Statens vegvesen sine argumenter og standpunkt fra 2012 oppfattes derved å være ytterligere styrket.	3) Et sentralt premissgivende dokument, som ikke nevnes i innspillet, er <i>Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus</i>. Her var brunevarer, hvitevarer og møbler inne i den opprinnelige definisjonen av begrepet plasskrevende varer. I det vedtatte dokumentet er ikke begrepet definert, da det skal være opp til den enkelte kommune. Ås kommune har fattet et prinsippvedtak jf. omtale i følgeskrivet. Dette skal også innarbeides ved rullering av KPA (jf. samme vedtak). Forslagsstiller mener derfor at det er naturlig å regne brunevarer, hvitevarer og møbler som plasskrevende varegrupper i Ås kommune. Handelsanalysen er også tydelig på at det vil være mer naturlig å legge denne typen handelsformater her framfor i bysentrum. De aktuelle varegruppene har andre egenskaper enn den tradisjonelle detaljvarehandelen, som ville ha konkurrert med sentrumshandelen. Det påpekes også at det har blitt utbredt å regne møbler, hvitevarer og brunevarer som plasskrevende i andre kommuner.
	4) Området er en del av et større lager- og logistikkområde, som det ifølge oppstartdokumentene for rullering av kommuneplanen er stor mangel på. Omdisponering til detaljhandel vil derfor medføre økt press på	4) Området er allerede avsatt til plasskrevende varehandel i KPA. Det skal legges til rette for virksomheter som ikke er egnet i Ås eller Ski sentrum jf. handelsanalysen. Når det gjelder press på landbruksarealer, så vises det til at området allerede er utbygd og regulert til plasskrevende varehandel.

	landbruks- og andre sårbare areal langs riksvegene.	Ås er en landbrukskommune med sterke jordvern hensyn inntil tettstedet. Ved å avsette nye arealer for varehus for brunevarer, hvitevarer og møbler andre steder vil det kunne føre til press på jordbruksarealer o.l.
	5) Dersom kommunen velger å fremme planen med åpning for detaljhandel vil Statens vegvesen vurdere å fremme innsigelse.	5) Planforslaget legger ikke opp til detaljvarehandel. Det legges opp til plasskrevende varehandel, med en åpning for brunevarer, hvitevarer og møbler (i tillegg til det gjeldende plan åpner for).
Statnett, 14.06.21 og 14.04.21	1) Statnett har uttalt seg til foregående prosess, og fremholder dette innspillet. 2) Distribusjonsnettledningene eies og driftes av nettselskapet Elvia AS. Det bes om at Elvia varsles om planoppstart 3) Planområdet grenser til Follo transformatorstasjon og berører eksisterende 420 kV-ledning Follo–Tegnby. Statnett viser i den sammenheng til § 6 i gjeldende reguleringsbestemmelser (faresone for høyspentanlegg), og påpeker at det ikke lenger er Hafslund Nett, men Elvia AS som er eiere av distribusjonsnettledningene. For å unngå misforståelser, samt ta høyde for nye/fremtidige eiere av ledninger, foreslås det at «Hafslund Nett» tas ut av § 6 i bestemmelsene og at det bare vises til «ledningseien» i stedet for navngitte nettselskap.	1) Det er uproblematisk at innspillet fremholdes, da endringen ikke påvirker Statnett sitt ansvarsområde 2) Elvia AS er varslet og har uttalt seg til planoppstart (ref. neste rad i tabellen) 3) Bestemmelse § 6 er oppdatert. «linjeeier, Hafslund nett,» er erstattet med «ledningseien».
Elvia AS, datert 27.06.21	Elvia AS har kraftledninger innenfor planområdet som det må tas hensyn til. Kraftledningen har byggeforbudsbelter som innebærer restriksjoner for arealbruken. Byggeforbudsbeltet langs aktuelle kraftledninger er totalt 21 m.	Elvia AS sin infrastruktur skal være ivarettatt i gjeldende regulering og skal ivaretas i den videre utbyggingen av området. Eksisterende høyspentledninger er vist med tilhørende hensynssone i gjeldende plankart. Det aktuelle tiltaket innebærer ikke endringer som påvirker plankartet, slik at kraftlinjene skal være tilfredsstillende ivarettatt.
Nordre Follo kommune, 25.06.21	1) Nordre Follo kommune setter spørsmålstegn ved at det åpnes for brunevarer og	1) Det skal legges til rette for handelsaktører som trenger store areal, med relativt lav besøksfrekvens og som

	møbelforretninger i et område med så begrenset kollektivtilbud. Det bes om at planforslaget redegjør for hvordan dette henger sammen med prinsippet om rett virksomhet på rett sted. 2) Trafikkanalysen må vise konsekvenser av reguleringsendringen på trafikken sammenlignet med en alternativ lokalisering i tråd med anbefalingen om at det skal være et godt kollektivtilbud. 3) Det er viktig at handelsanalysen tar for seg konsekvenser for Ski sentrum og viser hvordan forslaget påvirker sentrumshandelen i Ski.	man typisk bruker bil for å handle hos. Denne type handel er ikke egnet i sentrum, bl.a. pga. byggenes størrelse og personbil- og tungtrafikk som følger med. Handel med plasskrevende varer regnes som arealkrevende virksomheter i RP-ATP. Nygård har en god beliggenhet for denne typen handelsarealer jf. RP-ATPs strategi R10 «rett virksomhet på rett sted». 2) Forslagsstiller er ikke kjent med ytterligere tilgjengelige arealer i kommunen som er egnet for formålet (der det allerede er etablert denne typen handelsareal og det er bedre kollektivtilgjengelighet). Handelsanalysen synliggjør at om denne type virksomhet hadde vært egnet for lokalisering i Ås sentrum, på Vinterbro eller i Ski Storsenter, så hadde slike etableringer allerede funnet sted. Dette vil i så fall bli en teoretisk øvelse, som ikke oppfattes som relevant for trafikkanalysen. 3) Handelsanalysen tar for seg påvirkningen på handelsområdet, herunder Ski.
Folloregionens næringsforening, datert 25.06.21	1) Ber om en konsekvensutredning av hvordan endringer vil påvirke nærliggende handelsområder. 2) Mener tiltaket vil gi negative konsekvenser for både Vinterbro Senter, Ski sentrum, Vestby og Frogn. Næringsforeningen ønsker ikke å skape konkurrenter til, eller omlokalisere de aktørene som allerede har etablert seg i eksisterende handelsområder. Det ønskes ikke endringer i definisjonen av plasskrevende varer.	1) Det vil ikke være behov for en konsekvensutredning jf. forskriften og de vurderinger som er gjort i forbindelse med oppstartsmøtet. Dette er avklart med Ås kommune, og det er heller ingen myndigheter som mener det er behov for KU. Handelsanalysen ivaretar relevante problemstillinger for handelsområdet. 2) Handelsanalysen tydeliggjør at tiltaket ikke vil gi negative konsekvenser for sentrumshandel. Nygård er allerede regulert til handel med plasskrevende varegrupper. Ellers stilles det spørsmål ved om plan- og bygningsloven skal brukes til å detaljstyre en konkurransesituasjon.

	3) Næringsforeningen kan ikke se at handelslekkasjen det vises til i handelsanalysen eksisterer.	3) Handelsanalysen synliggjør en handelslekkasje, som skaper mange reiser ut av regionen. Handelsanalysen legges ut sammen med planforslaget til offentlig ettersyn, og næringsforeningen vil kunne kommentere den nærmere. Det kan også tas kontakt med ansvarlig utreder ved spørsmål til tall/metode.
Syklisterenes landsforening i Follo/Ås, datert 25.06.21	Det bør være en god adkomst for myke trafikanter helt fram til butikkinngangene, samt sykkelparkering ved inngangspartiet. Parkeringsplassen må også være trafiksikker	Gjeldende regulering kan betegnes som en flateregulering, uten det detaljeringsnivået som kjennetegner en del plankart i dag. Kvaliteter skal ivaretas i reguleringsbestemmelser og følges opp i forbindelse med byggesaken. Bestemmelsene stiller krav til fremførelse av GS-veg og sykkelparkering (jf. §3.4 og §3.5). Det skal legges opp til en god adkomst til området for myke trafikanter uten at det detaljeres nærmere i foreliggende planendring.
Ås venstre, 25.06.21	1) Innspill som kom til handels- og trafikkanalysene ved forrige prosess bør vurderes ved revisjon av analysene. 2) Det bør redegjøres for hvilke tiltak man skal gjøre for å legge til rette for kollektivtransport og sykling/gange til området. 3) Planarbeidet bør svare på hvordan man har tenkt til å løse i praksis at elektronikkartikler som tilbys kun skal være enten brune- eller hvitevarer.	1) Handels- og trafikkanalyser er oppdatert som følge av endringer i tiltaket. Det er flere aktører som hadde merknader til handels- og trafikkanalysen ved forrige runde som har opprettholdt sine innspill i denne runden. Innspill som oppfattes som relevante for denne typen analyser er innarbeidet i de respektive dokumentene. 2) Området er allerede regulert. Foreliggende endring gjelder en presisering av begrepet plasskrevende varehandel og det skal ikke gjøres arealbruksendringer innenfor planområdet. Gjeldende plan legger bl.a. til rette for fremførelse av GS-veg og sykkelparkering. Det skal også legges opp til en god adkomst til området for myke trafikanter. 3) Det er ikke vanlig å detaljere varegruppene hvitevarer, brunevarer og møbler ytterligere i en reguleringsplan. Begrepet «hvitevaren» vil for øvrig innbefatte elektriske artikler der dette er en del av forretningskonseptet.
De etterfølgende handelsaktørene (Steen & Strøm, Olav Thon Gruppen og Jan Dante) har levert et innspill til forutgående prosess og har gitt en tilbakemelding om at de ønsker at merknaden deres skal fremholdes i foreliggende reguleringsendring – til tross for en endret definisjon av begrepet plasskrevende varehandel, der «faghandel» er tatt ut.		

Steen & Strøm (Vinterbro senter), datert 16.04.21	1) Vinterbro senter opplever utfordringer med å beholde deres leietakere bl.a. pga. netthandel, bransjeglidning, covid-19 etc., og det fryktes økt konkurranse ved etablering av plasskrevende varehandel ved Nygård. 2) Det oppfordres til forsiktighet med å utvide eksisterende definisjon av plasskrevende varehandel. Steen og Strøm Vinterbro senter mener at «vanlig handel» bør legges til byer og tettsteder, i tråd med regional plan. 3) Innspillet fremhever Vinterbro Senter sin betydning for lokalsamfunnet, som en unik møteplass, med et stort antall arbeidsplasser og butikker som frembringer skatteinntekter for kommunen. Fremtidige etableringer med ny plasskrevende varegrupper på Nygård vil true arbeidsplassene og gjøre fremtiden til Vinterbro usikker. 4) Det argumenteres for at en etablering vil føre til mer bilkjøring. 5) Steen & Strøm mener planforslaget ikke bør vedtas, alternativt bør konsekvensene av planforslaget utredes nærmere.	1) Planområdet er allerede regulert for etablering av plasskrevende varehandel i dag. Foreliggende endring gjelder kun en utvidelse av definisjonen av plasskrevende varehandel. Som handelsanalysen viser er handelen i stadig utvikling, og man må fornye konsepter for å være attraktiv i markedet. Dette er noe Vinterbro senter må gjøre uavhengig av etableringer på Nygård. 2) Den foreslåtte endringen av definisjonen av plasskrevende varehandel må karakteriseres som svært begrenset, spesielt når «faghandel» ikke lenger er aktuelt. Typen handel det skal legges til rette for er ikke egnet i bysentrum jf. kommentarer til tilsvarende innspill, samt handelsanalyse og følgeskriv. 3) Omfanget av nye handelsaktører på Nygård vil være begrenset i antall og begrenset til kun plasskrevende varegrupper. Handelsanalysen viser bl.a. en underdekning i regionen på aktuelle varegrupper. Ellers vises det til kommentar til pkt. 1 og 2 ovenfor. 4) Det er laget en trafikkanalyse som følger saken. Påstanden om at etableringen vil føre til mer bilkjøring er unyansert (og udokumentert). Dersom tiltaket bidrar til mindre handelslekkasje for de aktuelle varegruppene fører det til at bosatte i regionen får dekket en større del av behovet lokalt, og dermed slipper å foreta lengre handelsreiser ut av regionen. 5) Konsekvensene av planendringen oppfattes å være tilstrekkelig utredet i materialet som foreligger. Steen & Strøm/Vinterbro senter vil få ny anledning til å uttale seg ved offentlig ettersyn (da får de også fullstendig oversikt over planmaterialet og analysene).
Olav Thon	1) Olav Thon Gruppen (OTG)	1) Det foreligger ingen mal for hvordan

Gruppen (Ski storsenter), datert 15.04.21	mener analysemetodene i handelsanalysen er ufullstendige, og at premissene kan kun defineres basert på en omfattende spørreundersøkelse med et stort antall intervjuer fordelt over hele den berørte regionen. <i>[om handelsanalysen som forelå ved høringen i april, merk at man på tidspunkt for innspillet hadde en handelsanalyse som gikk på et scenario som inkluderte faghandel, samt at det er gjort endringer i foreliggende handelsanalyse].</i> 2) OTG stiller seg sterkt tvilende til at tiltaket ikke vil generere store trafikkendringer og -økninger, samt at handelsmønsteret vil endres med store, negative konsekvenser for regionen. Denne plansaken medfører alvorlige konsekvenser og tilsier at kommunen må stille strenge krav til at analysene for handel/trafikk er pålitelige, fullstendige og transparente.	man skal utføre en handelsanalyse i Akershus (Viken). Forslagsstiller har fått bistand fra Vista Analyse, som har bred erfaring med denne typen analyser. Det er samtidig tatt utgangspunkt i de aktuelle regionale planene og de føringer som ble gitt i oppstartsmøtet med Ås kommune. Det er også tatt inn relevante innspill som har kommet til planoppstart. Olav Thon Gruppen bør derfor vurdere å gi et nytt/oppdatert innspill til planforslaget når det sendes på høring. 2) Tiltaket vil føre til endringer i trafikken, slik trafikkanalysen redegjør for, men vær klar over at det allerede ligger inne en markant trafikkvekst til området, da området allerede er regulert for utbyggingsformål. Det er økningen som følger av den utvidete definisjonen av plasskrevende varehandel som er relevant. Økningen vil ikke være markant jf. trafikkanalysen. Foreliggende analyser er pålitelige, fullstendige og transparente. Ta gjerne kontakt med utførende for analysearbeidet dersom noe skulle være uklart ved gjennomlesning av analysene.
Jan Dante, datert 14.04.21	1) Ønsker å opprettholde sin merknad til foregående prosess da det ikke er laget en konsekvensutredning eller gjort vesentlige endringer i planlagt tiltak. 2) I merknaden poengteres det at faghandel ikke bør regnes som plasskrevende varehandel bl.a. ut fra regional planbestemmelse. 3) Merknadsstiller mener at hvitevarer, brunevarer og	1) Det vil ikke være behov for en konsekvensutredning jf. forskriften og de vurderinger som er gjort i forbindelse med oppstartsmøtet. Dette er avklart med Ås kommune, og det er heller ingen myndigheter som mener det er behov for KU. 2) Foreliggende definisjon av plasskrevende varehandel skiller seg fra definisjonen som var ønsket i foregående prosess for reguleringsendring. Merknadsstiller legger i sin uttalelse datert 14.04 vekt på tradisjonell detaljvarehandel. I foreliggende forslag er muligheten for «faghandel» fjernet. Med denne endringen oppfattes deler av merknadsstillers innspill som upresist og tidvis lite relevant. 3) Forslagsstiller kan ikke se at tiltaket strider med den regionale planen. Etter

	møbler heller ikke bør kunne tillates da det vil kunne være en risiko for at det vil påvirke allerede etablerte virksomheter i regionen negativt. Det ønskes en grundigere handelsanalyse for å forsikre seg om at reguleringsendringen fører til at allerede etablerte kjøpesentre og andre utsalg mister store leietakere, og etterlate ledige lokaler. 4) Merknadsstiller er bekymret for at en endret definisjon av plasskrevende varegruppe vil kunne gi uheldige presedensvirkninger og gjøre at formålet med Regional plan for handel, service og senterstruktur mislykkes.	forslagsstillers tolkning av den regionale planen skal muligheten til å definere og plassere plasskrevende varehandel ligge innenfor kommunens selvråderett. Det vises til kommunestyrets vedtak 25.11.20, der det tydelig signaliseres at Ås kommune ser på hvitevarer, brunevarer og møbler som plasskrevende varegrupper. Handelsanalysen som følger planen viser også en så stor underdekning i Follo handelsregion at det er grunnlag for betydelig utvikling av areal- og plasskrevende handelskonsepter ved Nygård. 4) Den regionale planen for handel, service og senterstruktur legger opp til at hver enkelt kommune skal definere begrepet ut fra lokale forhold. Reguleringsendringen skal behandles politisk – og man skal samtidig revidere KPA – slik at det er liten grunn til å frykte utilsiktede presedensvirkninger.
--	--	--

7 Vedlegg

- 1) Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser for Nygård næringspark, datert 11.07.21
- 2) Handelsanalyse Nygård næringspark, Ås kommune (Vista Analyse, september 2021)
- 3) Trafikkanalyse av Nygård næringspark (Vista Analyse, september 2021)
- 4) Innspill til planoppstart, samlet
- 5) Planbeskrivelse, datert 12.09.12