



R-298 Detaljreguleringsplan for Haug gård

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug

Saksnr.: 15/02430-68

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Hovedutvalg for teknikk og miljø
Kommunestyret

01.03.2018

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-298 Detaljreguleringsplan for Haug gård, med bestemmelser datert 09.02.2018 og kart datert 20.12.2017.

Ås, 09.02.2018

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	20.04.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	19.01.2017
Offentlig ettersyn:	21.02.-07.04.2017/24.04.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang:	01.03.2018
Kommunestyret:	21.03.2018

Vedlegg:

Vedlegg:

1. Reguleringsplan, revidert 2012.2017
2. Reguleringsbestemmelser, revidert 09.02.2018
3. Planbeskrivelse, revidert 09.02.2018
4. Saksutskrift, datert 25.01.2017

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

Ås kommune

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for bebyggelse og anlegg/*offentlig eller privat tjenesteyting* (brannstasjon og ambulansetjeneste) og *annen særskilt bebyggelse og anlegg* (gjenvinningsanlegg for masser), samferdsel og teknisk infrastruktur/*vei, grønnsstruktur/vegetasjonsskjerm*, landbruks-, natur- og friluftsmål/*landbruksformål* og *spredt boligbebyggelse* og hensynssoner/*hensynssone* (bevaring kulturmiljø) og *båndleggingssone* (båndlegging etter lov om kulturminner).

Planområdet ble i 2010 regulert til byggeområde/*offentlig formål* (brannstasjon og ambulansetjeneste), *landbruksområde* (jordsortering m.m.), *spesialområde* (bevaring/landbruk) og fellesområde/felles avkjørsel.

Nytt forslag til reguleringsplan har ligget ute til offentlig ettersyn og har blitt bearbeidet, etter innkomne bemerkninger fra overordnede myndigheter og andre berørte parter.

Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av tiltakshaver Per Ove Siggerud, Siggerud eiendom AS. Vedlagte reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse har etter offentlig ettersyn blitt omstrukturert og bearbeidet av Asplan Viak AS, i samarbeid med Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Ås kommune.

Fakta i saken:

Nytt forslag til reguleringsplan for Haug gård erstatter gjeldende plan for området. Innenfor planområdet drives det i dag gjenvinning- og masseforedlingsanlegg på landbruksområdet. Det er ikke samsvar mellom gjeldende reguleringsplan og faktisk drift, da det også knuses stein og sorteres ut inert avfall av massene på anlegget.

Planområdet er på ca. 40 dekar.

Formålet med planen er å omregulere arealet slik at det blir samsvar mellom dagens drift og bestemmelser innenfor planområdet. Det er også foreslått at brannstasjonsbygningen kan utvides vestover, jfr. byggegrenser vist på plankartet (innenfor planområde BOP).

Det redegjøres for planens innhold i vedlagte reguleringskart med bestemmelser og planbeskrivelse.

Tidligere behandling av saken:

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 20.04.2016.

Planen ble behandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) i møte 19.01.2017.

HTM gjorde følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Haug gård, som vist på kart datert 22.12.2016, med reguleringsbestemmelser datert 22.12.2016, med følgende endringer:

Ås kommune

- § 2 endres til: «Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1) og dam (BAS4)».
- § 4 d) endres til: «Det skal ikke tas imot, behandles eller mellomlagres masser i området som overskrider tilstandsklasse 2 (...)»
- § 4 g) Høyde på massehaugene skal ikke overskride kotehøyde på parkeringsplassen foran brannstasjonen.
- § 4 h) forblir uendret ref. forslag til reguleringsbestemmelser
- § 4 i) endres til: Øvrig drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00-19.00 mandag-fredag og 08.00-16.00 lørdag med unntak av henting/levering av veisalt og asfalt. Det skal ikke være drift i området på søndager og helligdager med unntak av henting/levering av veisalt.
- Bedriftens prøvetakingssystem, som det refereres til i § 4 k), skal legges ved høringssaken.
- BAS2, BAS3 og BAS5 endres til vegetasjonsskjerm (GV).

Hovedutvalgets forslag til endringer ble innarbeidet i revidert plan og bestemmelser, men ikke i planbeskrivelsen, før forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn fra 21.02.2017 til 07.04.2017, med utvidet frist til 24.04.2017. Det er mottatt 9 bemerkninger – derav 1 innsigelse - som er gjengitt og kommentert nedenfor.

Innkommne høringsuttalelser:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (24.04.2017) mener at området ikke er en egnet lokalisering for de foreslåtte aktivitetene. Området er først og fremst en del av et verdifullt LNF-område, og bør på sikt tilbakeføres til landbruksjord. Viktige kulturminner og karakteristisk jordbrukslandskap danner her et samlet kulturmiljø av nasjonal betydning. Forslaget vil ha negative konsekvenser for et viktig kultur- og jordbrukslandskap. Planforslaget strider mot nasjonale og regionale føringer for hvor forurensede masser kan og bør lokaliseres. Tiltaket er også i strid med regional plan for masseforvaltning i Akershus og Ås kommuneplan. Fylkesmannen fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget.

Planforslaget legger opp til vesentlig endring. Driften vil inkludere foredling av masser for salg av jordprodukter, knusing av stein til pukk, midlertidig lagring og bearbeiding av asfalt og betong, og lagring av bark og asfalt.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Planforslaget er endret og innsigelsen er imøtekommet.

2. Akershus fylkeskommune (07.04.2017) viser til at det er fire automatisk fredete kulturminner i planområdet. To av disse er regulert til bevaring (båndlagt etter lov om kulturminner) og er vist i plankartet med hensynssone bevaring (H730_1 og H730_2). Det foreslås et forslag til reguleringsbestemmelse for å ivareta disse to kulturminnene.

De to andre kulturminnene er dessverre blitt fjernet i forbindelse med virksomheten på eiendommen. Det er svært beklagelig, men etter befarig på eiendommen i 2016 ble det klart at det ikke framstår som hensiktsmessig å gjøre ytterligere undersøkelser. Akershus fylkeskommune finner derfor å kunne tillate at

Ås kommune

reguleringsplan for Haug gård i Ås kommune vedtas, uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse, av bosetningsspor ID132988 og ID132986, før tiltak i planen realiseres.

Konsekvensene for bevaringsverdiene vil ikke endres vesentlig fra dagens situasjon. Det er positivt at det skal plantes en vegetasjonsskjerm som beskrevet, for å dempe anleggets virkning mot det bevaringsverdige kulturlandskapet rundt.

Planområdet ligger innenfor vannområdet PURA. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene reguleringsplanen legger til rette for ikke reduserer muligheten til å oppfylle kravene i vannforskriften.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Forslag til reguleringsbestemmelse er inntatt i bestemmelse 7.2 som omhandler Båndleggingssone/Båndlegging etter lov om kulturminner.

3. Statens vegvesen (07.04.2017) viser til at det er anlagt gang- og sykkelvei på sørsiden av Fylkesvei 152 forbi planområdet. Trafikk til og fra planområdet påvirker derfor i liten grad myke trafikanter. Årsdøgntrafikken (ÅDT) for fylkesveien er i dag på 6300 kjøretøy per døgn. Tiltaket vil ikke generere økt eller endret trafikk og berører derfor ikke forhold som Statens vegvesen har sektoransvar for.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

4. Holtet Nyveien Vel (07.03.2017) består av beboerne på adressene Nyveien 24, 26, 28, 30, 32 og 34, nord-øst for planområdet. Vellet foreslår at driftstiden for steinknusing reduseres til kl. 08.00-17.00 mandag-fredag i månedene oktober-mars, med unntak av periodene 22. desember-2. januar og dagene mellom palmesøndag og 2. påskedag. Øvrig drift foreslås endret til kl. 06.30-16.00 mandag-fredag. Videre at privatpersoner etter avtale kan hente jordmasser med personbil med tilhenger utover dette fram til kl. 20.00 mandag-fredag og kl. 10.00-18.00 på lørdager. Det foreslås at vegetasjon skal plantes innen et år etter at godkjent reguleringsplan foreligger. Velforeningen forutsetter at GV1 strekker seg langs hele østsiden av anlegget (BAS1 og BAS2).

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Det vises til tidsrom for driften, i reguleringsbestemmelse 4.2.1 e. og f., som ble vedtatt i Hovedutvalg for teknikk og miljø 19.01.2017. Det er vist et vegetasjonsbelte langs hele østsiden av BAS1 og BAS2.

5. Øistein Kvarme (04.04.2017) ba om at svarfrist for bemerkning ble utsatt til 18. april, men kom ikke med noen ny bemerkning.

Ås kommune

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

6. Aase og Knut Kvarme (07.04.2017) mener at kommunen har kommet inn i en ond sirkel ved stadig å gi tillatelser i et forsøk på å rydde opp i driften, i stedet for å «sette ned foten» og forby all ulovlig virksomhet. De mener at et eksempel er saltlageret. Hvis det godkjennes, kan det naturlig nok ikke være søndags- og helligdagsstengt i området i salt-perioden. Dermed er det i praksis fritt fram for alle typer kjøring. Det har allerede i lengre tider pågått døgntrafikk i anlegget.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Saltlager utgår i planforslaget. Det skal ikke være drift i området på søndager og helligdager. For øvrig vises det til reguleringsbestemmelse 4.2 e. og f. om tidsrom for drift i området.

7. Hans Jensen (05.04.2017) klager på det han mener er ulovlig drift i området. Han mener virksomheten setter naboenes helse på spill og at advokat er involvert for å stanse ulovlig drift. Han har ikke noe imot hagesenter, men ønsker ikke asfalt og sugeslam. Han mener dammen ikke har noen effekt og at når det er regn så flommer det over og forurensner hele området. Håndtering av massene som tas inn på området påvirker både støy og jord- og luftforurensning negativt. Det har også negativ innvirkning på boligverdiene i nærområdet. Han viser til at de har videomateriale som viser hvor ille tilstanden er. En gjenvinningsstasjon vil være en katastrofe for de 16 boenhetene i nærheten.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Rådmannen har forståelse for naboenes betenkeligheter med virksomheten som er foreslått, og har tidligere gitt anbefaling om at det ikke skal etableres virksomhet ut over det som tillates i gjeldende reguleringsplan. Når det likevel åpnes opp for gjenvinningsanlegg, mener rådmannen at reguleringsbestemmelsene vil kunne bidra til å ivareta/styre virksomheten, ved at det er satt tydelige rammer for hva som kan tas i mot, innenfor fastsatte tidspunkt. Det er også inntatt grenseverdier for støy i bestemmelse 4.2.1 h.

8. Jørg Wørpel (u.d.) som er nærmeste nabo i vest, uttaler at dagens drift påfører hans familie helseproblemer og at de derfor protesterer på det nye planforslaget, med den økte aktiviteten det vil medføre. Det er støy- og støvbelastningen som gjør familien syk. Han har heller ikke noe imot et hagesenter som holder seg til bestemmelser og åpningstider, men ønsker ikke en gjenvinningsstasjon her. Han ønsker at det blir bygget en høy støyskjerm og at det blir benyttet vann til å redusere støv fra innkjørselen til anlegget.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Se kommentar til nr. 7

9. Thor Ivar Gangnæs (06.04.2017) er, som nær nabo, bekymret for den raske utviklingen som foregår på eiendommen. På få år har landskapet de har utsikt til blitt endret fra et fruktbart jordbruksland til et ødslig område for jord-, stein- og asfaltlagring. De påvirkes også negativt av økt støy og trafikk av tunge maskiner på veiene. De mener at planforslaget, som tillater at virksomheten utvides,

Ås kommune

medfører negative konsekvenser for landskapet og miljøet rundt. Det vises til at det ble utarbeidet et notat av en nabogruppe som ble overlevert administrasjonen, i forkant av 1. gangs behandling i HTM. Han kan ikke se at det er blitt vedlagt sakens dokumenter. I tillegg til naboer, mener han også at gjenboere må varsles. Han støtter Holtet Nyveien Vel og ønsker i tillegg at § 4 h endres til at «Steinknusing skal varsles naboer og *gjenboere i Nyveien i god tid* på forhånd.»

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Se kommentar til nr. 7.

Behandling av innsigelse:

Fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Det er blitt avholdt flere møter hos fylkesmannen, der også representanter fra Akershus fylkeskommune har deltatt. Første møte var 21.08.2017, der uttalelse fra Akershus fylkeskommune, innsigelsen fra fylkesmannen og kommentarer fra ansvarlig fagperson hos Rambøll ble gjennomgått.

01.11.2017 ble det avholdt et møte der første utkast til nytt planforslag ble presentert av Asplan Viak AS, som Akershus fylkeskommune hadde engasjert i samarbeid med Ås kommune. Da var også Fylkesmannen i Oslo og Akershus til stede.

Forslag til plan, bestemmelser og planbeskrivelse ble oversendt fylkesmannen 31.01.2018, og det ble avholdt et møte 09.02.2018, der planforslaget ble gjennomgått. Fylkesmannen kom med noen forslag til reguleringsbestemmelser som er blitt inntatt i vedlagte bestemmelser.

I e-post, datert 09.02.2018, trekker fylkesmannen sin innsigelse, dersom reguleringsforslaget blir vedtatt slik det foreligger.

Vurdering:

Planprosess

Detaljreguleringsplan for Haug gård er en komplisert sak innenfor et mangfoldig og uoversiktlig fagfelt – ikke minst begrepsmessig.

Det er blitt utarbeidet en Regional plan for masseforvaltning i Akershus, som ble vedtatt 24.10.2016. Ås kommune har fått bistand fra Akershus fylkeskommune, etter at saken ble lagt ut til offentlig ettersyn, for å kvalitetssikre reguleringsplanen for:

- At den blir i tråd med retningslinjene i den regionale planen
- At det blir samsvar mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser
- Å synliggjøre eventuelt manglende samsvar mellom reguleringsplan og plan- og bygningsloven
- Å gi en anbefaling om hvilke kontrollregime som må etableres

Grunnen til at Akershus fylkeskommune har bistått er at de ønsker å høste erfaring med utarbeidelse av en slik reguleringsplan, på grunnlag av retningslinjene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus. Dette for å kunne bruke det videre i liknende saker. Akershus fylkeskommune engasjerte Asplan Viak AS til dette arbeidet, som har vært utført i samarbeid med Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Ås kommune.

Ås kommune

Endringer i planforslaget

Planforslagets bestemmelser og planbeskrivelse er etter offentlig ettersyn blitt omarbeidet og fått et nytt oppsett, i henhold til ny mal. Det vises til vedlegg 2 og 3. Vedlagte planforslag skal nå være i tråd med retningslinjene i Regional plan for masseforvaltning i Akershus. Videre skal det være samsvar mellom planbeskrivelse, kart og bestemmelser og det skal etableres en mottakskontroll som må godkjennes av rette myndighet.

Det er kun foretatt noen mindre endringer i plankartet. I reguleringsbestemmelsene er det først og fremst bestemmelse 4.2, som omhandler BAS1 og BAS2, som har fått endret innhold.

Type masser som er blitt tillatt inntatt er inndelt i 3 kategorier:

1) Grevemasser

Dette er rene, naturlige masser som omfatter jord, stein, grus, sand, leire og organisk materiale som verken inneholder konsentrasjoner av helse- og miljøfarlige stoffer over fastsatte normverdier eller som er syredannende (jf Forurensningsforskriften, kapittel 2)

2) Byggavfall

Dette er rent inert avfall som kan inneholde sprengstein, betong, murstein, takstein, keramikk og glass som ikke inneholder helse- og miljøskadelige stoffer over normverdiene.

3) Asfalt

Dette er asfalt i form av fresemasser og asfaltflak

Det gjøres spesielt oppmerksom på viktigheten av å holde gjenvinning av matjord skilt fra gjenvinning av øvrige masser. Klargjørelse av stadfestet reguleringsplan regulerer områdets bruk, men det **må søkes** separat om tillatelse for behandling/gjenvinning og mellomlagring av masser etter forurensningsloven. Virksomheter som driver jordsortering og jordproduksjon er søknads- og rapporteringspliktige til Mattilsynet etter matloven og relevante forskrifter.

Et sentralt punkt fra fylkesmannens side, for å trekke innsigelsen, er bestemmelse 4.2.1 q: «Når områdets bruk til gjenvinningsanlegg og øvelsesområde opphører, skal området tilbakeføres til landbruksformål innen 1 år.»

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn kommet med bemerkninger, derav en innsigelse. Forslaget har imøtekommet innsigelsen og i stor grad bemerkningene, og planforslaget er blitt revidert.

Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende og endringene som er listet opp ovenfor, viser at mange av bemerkningene er tatt til følge.

Alternativer:

Det er generelt stor skepsis til dette planforslaget, og det er et alternativ at gjeldende reguleringsplan opprettholdes.

Konklusjon med begrunnelse:

Ås kommune

Det reviderte planforslaget vurderes som godt og grundig gjennomarbeidet, og har hensynstatt bemerkninger som er kommet inn.

Reguleringsplanen vurderes som et godt rammeverk for å drive gjenvinningsanlegg på Haug gård, og for å følge opp at virksomheten drives i henhold til bestemmelsene.

Rådmannen foreslår at detaljreguleringsplan for Haug gård vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart