



## Saksutskrift

### R-298 Detaljreguleringsplan for Haug gård

Arkivsak-dok. 15/02430-34  
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	19.01.2017	2/17

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 19.01.2017:

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende alternativ til rådmannens innstilling:  
Reguleringsplanen legges ikke ut til offentlig ettersyn, men avslås.

Werner Wilhelmsen (MDG) fremmet følgende forslag:

Nytt punkt n i forslag til reguleringsbestemmelser, § 4:

Det skal gjennomføres «miljøkartlegginger» av uavhengig kompetent konsulent slik det er beskrevet i forurensningsforskriftens kapittel 30. Med miljømålinger menes støykartlegging, måling av støvnedfall og utslipp til vann. Måleresultater/vurderinger skal journalføres/arkiveres slik det er beskrevet i forurensningsforskriftens § 30-10. Etter 1 års drift skal kopi av alle måleresultater og vurderinger sendes Ås kommune.

Live Holck Johannessen (Ap) fremmet følgende forslag:

- § 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.
- § 4 d) endres til: «Det skal ikke tas imot, behandles eller mellomlagres masser i området som overskrider tilstandsklasse 2 (...)»
- § 4g) Høyde på massehaugene skal ikke overskride kotehøyde på parkeringsplassen foran brannstasjonen.
- § 2 endres til: «Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1) og dam (BAS4)».

Håvard Steinsholt (SV) og Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende fellesforslag:  
BAS2, BAS3 og BAS5 endres til vegetasjonsskjerm (GV).

**Votering:** (punktvis votering)

Rådmannens innstilling, frem til endringspunktene, ble vedtatt 6-3 (1H, SV, MDG) ved alternativ votering mot SVs forslag.

Arbeiderpartiets forslag:

Punkt 1 ble vedtatt 5-4 (1H, Sp MDG, SV) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling.

Punkt 2 ble vedtatt 5-4 (1H, Sp MDG, SV) ved alternativ votering mot rådmannens innstilling.

Punkt 3 ble vedtatt 7-2 (1H, FrP)

Punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 5 ble enstemmig vedtatt.

Punkt 6 ble enstemmig vedtatt.

MDGs forslag ble nedstemt 8-1 (MDG).

Fellesforslaget fra SV og FrP ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 19.01.2017:**

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:

- § 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 (...)»
- § 4g) 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).

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 25.januar 2017

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

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:

- § 4 h: Steinknusing tillates kun i tidsrommet 07.00 – 16.00,...
- § 4 i: Øvrig drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00 – 17.00, mandag – fredag, med unntak av henting/levering av veisalt og asfalt, ikke helligdager, med unntak av henting/levering av veisalt.

Ås, 27.12.2016

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	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

**Vedlegg:** Snitt og illustrasjoner (ettersendes til behandling i HTM 19.01.2017)

### Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 22.12.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 22.12.2016
3. Planbeskrivelse, datert 22.12.2016
4. Konsekvensutredning, 04.11.2016
5. ROS-analyse, datert 22.12.2016
6. Trafikkanalyse, datert 19.10.2016
7. Støyutredning, datert 18.10.2016
8. Forurensning av grunn og vann, datert 06.07.2016
9. Miljørisikovurdering, 11.11.2016
10. Miljøoppfølgingsplan, datert 10.11.2016
11. Saksutskrift - planprogram - HTM 21.09.2016

### Vedtak i saken sendes til:

Adressater i følge liste

## Saksutredning:

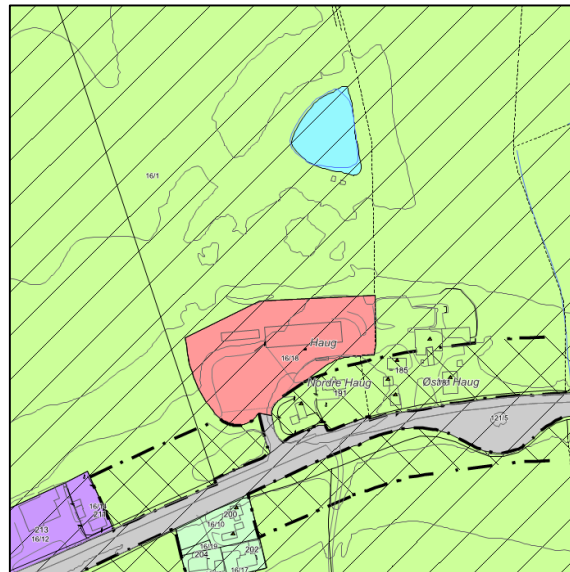
### Sammendrag:

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 03.02.2016, er arealet disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål), bebyggelse og anlegg (offentlig anlegg/brannstasjon- og ambulansetjeneste) og ligger i hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

I gjeldende reguleringsplan, vedtatt 16.06.2010 er området avsatt til byggeområde/*offentlig formål* (brannstasjon og ambulansetjeneste), *landbruksområde* (jordsortering m.m.), *spesialområde* (bevaring/landbruk) og fellesområde/felles avkjørsel.

Forslag til ny reguleringsplan 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, grønstruktur/vegetasjonsskjerm*, landbruks-, natur- og friluftsmål/*landbruksformål* og *spredt boligbebyggelse* og hensynssoner/*hensynssone* (bevaring kulturmiljø) og *båndleggingssone* (båndlegging etter lov om kulturminner).

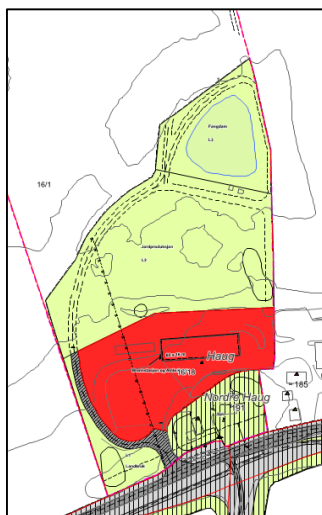
Planforslaget er utarbeidet av Rambøll Norge AS, på vegne av tiltakshaver Per Ove Siggerud, Siggerud eiendom AS.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016

### Fakta i saken:

Planområdet er lokalisert ved Fylkesvei 152, ca. 1,2 kilometer vest for Korsegårdskrysset/E6. Planområdet er avgrenset av Fylkesvei 152 i sør, og av landbruksområder i vest, nord og øst. Området er regulert til byggeområde/*offentlig formål* (brannstasjon og ambulansetjeneste), *landbruksområde* (jordsortering m.m.), *spesialområde* (bevaring/landbruk) og fellesområde/felles avkjørsel.



Gjeldende reguleringsplan for Haug gård

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.

Formålet med planforslaget er å omregulere arealet og legge til rette for den driften som foregår på området i dag. I tillegg ønsker tiltakshaver å etablere saltlager m.m. innenfor planområdet.



Ortofoto av planområdet

### Planprogram

Det er utarbeidet planprogram for detaljregulering på Haug gård, som ble behandlet og vedtatt av Hovedutvalg for teknikk og miljø 21.09.2016. Se vedlagte saksutskrift i vedlegg 11.

### Konsekvensutredning

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for tiltaket der det konkluderer med at planforslaget totalt sett vurderes å ha negativ konsekvens for naturmiljø. I tillegg er

tiltaket delvis i konflikt med overordnede planer. For landskap, kulturminner og kulturmiljø er det små negative konsekvenser, mens øvrige temaer vurderes å ha ubetydelige konsekvenser sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Se mer utfyllende i vedlegg 4.

#### ROS-analyse

Det vurderes at reguleringsplanforslaget ikke endrer risikosituasjonen i området i vesentlig grad. Se vedlegg 5.

#### Trafikkanalyse

Det vurderes at virksomheten i gjenvinningsanlegget ikke fører til problemer for trafikkbildet. For å minske de trafikale konsekvensene av virksomheten anbefales det at tidspunkter der det er tillatt å levere og hente masser blir regulert, slik at ikke naboer plages av støy utenfor rimelige tider på døgnet. Se vedlegg 6.

Videre er det utarbeidet støyutredning (vedlegg 7), utredning av forurensning av grunn og vann (vedlegg 8), miljørisikovurdering (vedlegg 9) og miljøoppfølgingsplan (vedlegg 10).

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 20.04.2016. Innen fristen 21.07.2016 er det kommet inn bemerkninger fra 15 parter.

#### **Sammendrag av forhåndsuttalelsene:**

Det vises til planbeskrivelsen side 9-18 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

Følgende offentlige og private berørte parter har kommet med bemerkninger:

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (24.06.2016)
- Akershus fylkeskommune (07.06.2016/30.06.2016)
- Statens vegvesen (06.06.2016)
- Jernbaneverket (22.04.2016)
- Follo Ren (02.08.2016)
- Follo Brannvesen IKS (20.06.2016/21.06.2016)
- Follo landbrukskontor (24.05.2016)
- Holtet Nyveien vel v/Jon Erling Johansen (06.06.2016)
- Jørg Wørpel (23.05.2016)
- Øistein Kvarme (04.06.2016)
- Thor Ivar Gangnæs (05.06.2016)
- Agnes og Øistein Christensen (05.06.2016)
- Egil Bjerkan (05.06.2016)
- Aase og Knut Kvarme (06.06.2016)
- Tor-Gunnar Karterud (06.06.2016)

Naboene er generelt svært skeptiske til virksomheten som drives i dag og frykter at ny plan vil medføre ytterligere plager med støy, støv og trafikkutfordringer. De viser til at det allerede er full aktivitet på området tidlig og sent, også på søndager og andre helligdager. Enkelte av naboene mener at dette går ut over livskvaliteten for de som bor i nærheten, også for barn og unge. Forurensning og avrenning er også temaer som naboene er opptatt av.

Offentlige myndigheter er også skeptiske og viser til at planområdet ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Fylkesmannen mener at kulturlandskapet må være premissgivende for det videre arbeidet med planforslaget. Fylkesrådmannen mener også at konsekvensene for bevaringsverdig kulturmiljø og landskap må vurderes grundig i videre planprosess. Sistnevnte viser til at de tidligere har frarådet etablering av jordsorteringsvirksomhet på Haug nordre. Dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget, som legges fram til offentlig ettersyn, vil fylkesrådmannen vurdere å legge planen fram for politisk behandling med forslag om innsigelse.

## **Vurdering med begrunnelse:**

### Planprosess

Forslag til endret reguleringsplan for Haug gård er ikke i henhold til vedtatt kommuneplan for Ås, vedtatt 03.02.2016. Berørte offentlige og private parter har i varsel om oppstart gitt bemerkninger. Generelt er både naboer og overordnede myndigheter skeptiske/negative til nytt planforslag av ulike årsaker som nevnt ovenfor.

Ås kommune har hatt tett dialog med forslagsstiller/arkitekt og det har vært avholdt flere møter og gitt tilbakemeldinger per e-post. Vedlagte planforslag er justert/endret flere ganger og vurderes nå som et godt grunnlag for videre behandling av planområdet.

I forslag til reguleringsbestemmelsene foreslås følgende spesifiseringer/endringer:

- § 4 h: Steinknusing tillates kun i tidsrommet 07.00 – 16.00,... (endret fra 18.00)
- § 4 i: Øvrig drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00 – 17.00, mandag – fredag, med unntak av henting/levering av veisalt og asfalt, ikke helligdager, med unntak av henting/levering av veisalt.

### Arealformål og bebyggelse

I tillegg til å formalisere dagens bruk, legger planforslaget opp til mulighet for framtidig utvidelse av brannstasjonen vestover, totalt på 102 meters lengde. Per dags dato foreligger ingen slike planer. I området for annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS 1) er det satt av to byggeområder på 20x40 m<sup>2</sup>, der det planlegges overbygg for saltlager m.m. Det er også satt av areal til grønstruktur for vegetasjonsbelte, på vest- og østsiden av planområdet for å bedre/dempe det visuelle uttrykket og for å dempe støy. Det er avsatt areal til veier på BAS-området som er tenkt asfaltert.

### Landskap

Planområdet er en del av gården Haug nordre og ligger i et stort og åpent jordbruksområde. Kulturlandskapet rundt gården ligger som en del av et storslagent, karakteristisk og åpent landskap mellom Korsegården og Frogn. Det er ikke tvil om at den virksomheten som det reguleres for vil forringe kulturverdiene i området ytterligere. Rådmannen synes det er vanskelig å vurdere hvordan nye installasjoner (betongbinger med telt over) vil framstå i dette synlige landskapet, og ber derfor om at illustrasjoner ettersendes til behandlingen av planforslaget. Det bes også om snitt som viser hvor høy disse bingene med telt (maks høyde på 10 meter) blir i forhold til omgivelsene, og videre hvor høy massehaugene vil bli, i forhold til omkringliggende omgivelser, med høyder opp til kotehøyde +98.

### Trafikkforhold



All virksomhet innenfor planområdet har felles, direkte utkjøring til Fylkesvei 152/Drøbakveien. Trafikk til/fra anleggsområdet krysser ikke parkeringsplassen eller områdene foran brannstasjonen. For atkomst til gjenvinningsanlegget må alle bilene passere en bom der kjøretøyene blir registrert.

#### Risiko og sårbarhet

Det vurderes at reguleringsplanforslaget ikke endrer risikosituasjonen i området i vesentlig grad. Det er inntatt bestemmelser om redusert tid for steinknusing og for henting/levering av masser.

#### Barn og unges interesser

Planområdet er ikke egnet for barns lek, og åpner heller ikke for tiltak som vil øke behovet for det.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Alternativer:**

Det er ikke foreslått alternativ beliggenhet for gjenvinningsanlegg for masser. Et alternativ til foreslått reguleringsplan er imidlertid å beholde gjeldende reguleringsplan.

#### **Konklusjon:**

Planforslaget vurderes som et godt grunnlag for videre behandling.

Rådmannen foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, med de endringer som er foreslått.

#### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

#### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart