



Saksutskrift

R-294 - Detaljreguleringsplan for "Ny jord"

Saksbehandler: Liv Marit Søyseth	Saksnr.: 15/00718-7
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	25/15 21.05.2015
2 Kommunestyret	31/15 10.06.2015

Kommunestyrets behandling 10.06.2015:

Ola Nordal (A) fratradte møtet som inhabil ved behandling og votering i saken, og Håkon Petter Brække (A) tiltrådte som vara. Jf. koml. §40 nr. 4, og fvl. §6 2. ledd.

Rådmann oversendte notat til kommunestyret 08.06.2015, jf. dok.nr. 15/00718-11.

Jan Ove Rikheim (H) fremmet følgende forslag på vegne av H og FrP:

Reguleringsplanen avvises. Det er urimelig at bilistene og bevilgninger til veg skal finansiere meget kostbar forskning.

Hvis Statens Vegvesen kan finne midler til «Ny jord» andre steder, for eksempel ved hjelp av forskningsmidler, er imidlertid Ås kommune positiv til tiltaket.

Votering: (32 stemmer)

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling ble vedtatt 20-12 (7H, 5FrP) ved alternativ votering mot fellesforslag fra H og FrP.

Kommunestyrets vedtak 10.06.2015:

R-294 Detaljreguleringsplan for «Ny jord», som vist på kart datert 24.03.2015, med reviderte reguleringsbestemmelser datert 27.03.2015, vedtas med endringer beskrevet under i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Bestemmelse § 3 revideres til å inkludere jordfysiske kriterier for å sikre at arbeidet med jordflyttingen ikke gjenopptas for tidlig etter ugunstige værforhold.

Jordforbedringsområder som foreslås tatt ut av planen anbefales regulert og opparbeidet som et avbøtende tiltak for landbruket i forbindelse med reguleringen av ny trase for E18. Dette i henhold til vedtatt kommunedelplanen for E18, med følgende endringer:

- Kulepunkt nr. 2 (H570) og nr. 3 (H730) i reguleringsbestemmelsenes § 2, strykes.
- § 9 i reguleringsbestemmelsene strykes.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 16. juni 2015

Jeanette Karlsen
Konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger:

Hovedutvalg for teknikk og miljø behandling 21.05.2015:

Ola Nordal (Ap) ba om å være inhabil i saken og fikk tilslutning fra utvalget. Viser til fvl. § 6 og § 8 andre ledd. Shanguan Chen (Ap) tiltrådte.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende alternative innstilling:

Reguleringsplanen avvises, fordi kostnaden er urimelig høy.

Innenfor kostnadsrammen kan man bryte 10 000 til 20 000 dekar dyrket mark istedenfor å flytte 200-300 dekar jord.

Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende endringsforslag:

- Kulepunkt nr. 2 (H570) og nr. 3 (H730) i reguleringsbestemmelsenes § 2, strykes.
- § 9 i reguleringsbestemmelsene strykes.

Votering:

Rådmannens innstilling med Sp's endringsforslag ble tiltrådt 7-2 (FrP, 1H) ved alternativ votering mot FrP's forslag.

Hovedutvalg for teknikk og miljø innstilling 21.05.2015:

R-294 Detaljreguleringsplan for «Ny jord», som vist på kart datert 24.03.2015, med reviderte reguleringsbestemmelser datert 27.03.2015, vedtas med endringer beskrevet under i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Bestemmelse § 3 revideres til å inkludere jordfysiske kriterier for å sikre at arbeidet med jordflyttingen ikke gjenopptas for tidlig etter ugunstige værforhold.

Jordforbedringsområder som foreslås tatt ut av planen anbefales regulert og opparbeidet som et avbøtende tiltak for landbruket i forbindelse med reguleringen av ny trase for E18. Dette i henhold til vedtatt kommunedelplanen for E18, med følgende endringer:

- Kulepunkt nr. 2 (H570) og nr. 3 (H730) i reguleringsbestemmelsenes § 2, strykes.
- § 9 i reguleringsbestemmelsene strykes.

Saksfremlegg:

Rådmannens innstilling:

R-294 Detaljreguleringsplan for «Ny jord», som vist på kart datert 24.03.2015, med reviderte reguleringsbestemmelser datert 27.03.2015, vedtas med endringer beskrevet under i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Bestemmelse § 3 revideres til å inkludere jordfysiske kriterier for å sikre at arbeidet med jordflyttingen ikke gjenopptas for tidlig etter ugunstige værforhold.

Jordforbedringsområder som foreslås tatt ut av planen anbefales regulert og opparbeidet som et avbøtende tiltak for landbruket i forbindelse med reguleringen av ny trase for E18. Dette i henhold til vedtatt kommunedelplanen for E18.

Ås, 11.05.2015

Trine Christensen
Rådmann

Greta Løkhaug
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Behandlet etter plan- og bygningsloven § 3-7

Offentlig ettersyn:

16.01.2015 - 05.03.2015

Hovedutvalget for teknikk og miljø:

21.05.2015

Kommunestyret

Vedlegg:

Vedlegg 2 og 3 trykkes separat. Alle vedlegg er på kommunens nettside og på nettbrett:

Vedlegg til flere utvalg/vår 2015. Vedleggene kan fås i trykt utgave ved henvendelse til politisk sekretariat.

1. Oversendelsesbrev Ås kommune
2. Planbeskrivelse med bestemmelser
3. Plankart
4. Konsekvensutredning
5. ROS-analyse
6. Innkomne merknader samlet
7. Utdypende merknad Ås grunneierlag
8. Merknadsbehandling
9. NJ1_tilleggsutredning av områdestabilitet deponi 1
10. NJ7_tilleggsutredning av områdestabilitet deponi 7

Øvrige dokumenter som ligger i saken:

Tidligere behandlinger

Sakens øvrige dokumenter

Vedtak i saken sendes til:

Statens vegvesen

Berørte parter

SAKSUTREDNING**Bakgrunn**

Kommunedelplan for ny E18 fra Akershus grense til Vinterbro ble vedtatt i 2012. Den vedtatte traséen for ny E18 medfører at dyrka jord vil beslaglegges og bygges ned. Ivaretagelse av jordressursene er en viktig samfunnsoppgave som er lovfestet gjennom plan- og bygningslovens § 3. Grunnet hensynet til blant annet jordvern fremmet Fylkesmannen i Oslo og Akershus innsigelse til kommunedelplanen. For å imøtekomme innsigelsen tok Statens vegvesen inn en ny planbestemmelse i kommunedelplanen:

«Statens vegvesen vil erstatte 100 % av dyrka mark som bygges ned som følge av ny E18. Disse arealene med dyrka mark skal ha tilsvarende kvalitet som den dyrka marka som bygges ned. I tillegg skal tiltak for å begrense ulemper for landbruksinteresser vurderes som del av reguleringsarbeidet.»

Med dette forpliktet Statens vegvesen seg til å erstatte dyrka jord som ble beslaglagt av ny E18. I henhold til fylkesmannens uttalelse var ikke Ny jord-prosjektet en forutsetning for at Fylkesmannens landbruksavdeling skulle frafalle innsigelsen. Videre forpliktet kommunedelplanen samfunnet å bære kostnaden ved å erstatte den beslaglagte dyrka jorda.

Ny jord-prosjektet er en del av prosessen for å oppfylle planbestemmelsen i kommunedelplanen, og følgelig har hensikten med reguleringsplanen vært å sikre areal som er egnet som ny dyrkningsjord. Ny jord-arealene vil sammen med massedeponier som vil reguleres til fremtidig jordbruksareal i forbindelse med reguleringsplan for E18, utgjøre erstatningen for den dyrka jorda som går tap som følge av utbyggingen av ny E18.

Det er ikke tidligere gjennomført jordflytting i denne størrelsesorden i Norge. Prosjektet er slik sett et pilotprosjekt som kan bli førende for fremtidige samferdselsprosjekter og utbyggingsprosjekter.

Planprosessen

Reguleringsplanen har vært på høring i perioden 16.01.-05.03.2015. I høringsperioden er det gjennomført et åpent informasjonsmøte. Det ble også arrangert åpne møter i forbindelse med oppstart og utarbeidelse av planprogrammet. Videre har kommunen, ved saksbehandler og landbrukssjefen, deltatt i en rekke samarbeidsmøter. Statens vegvesen har ved flere anledninger orientert Hovedutvalget for teknikk og miljø.

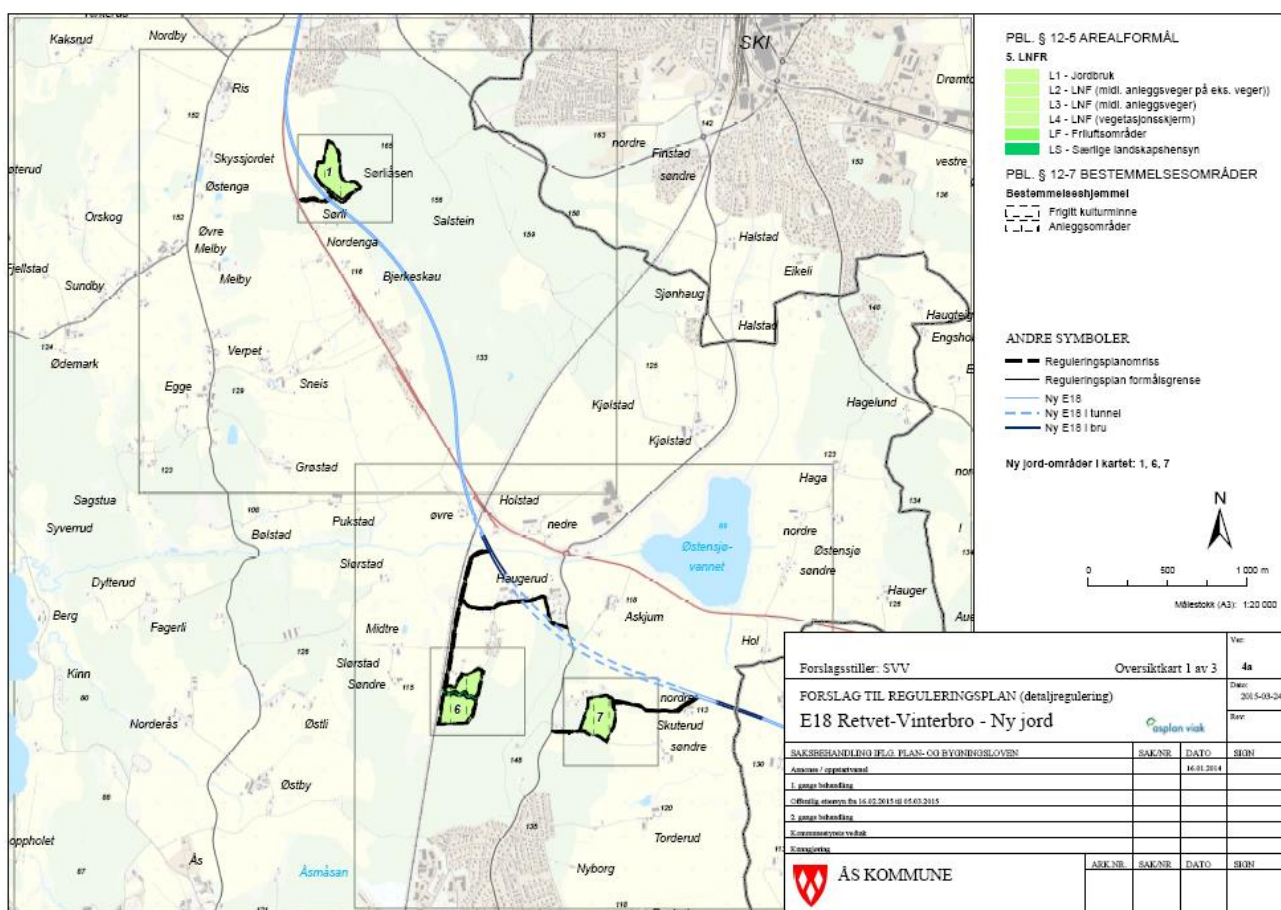
Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak på vegne av Statens vegvesen. Reguleringsplanen er konsekvensutredet etter Forskrift om konsekvensutredning. Planforslaget beskrives i detalj i planbeskrivelsen med tilhørende underlagsdokumenter. Under vil kun hovedmomenter gjengis.

Statens vegvesen startet arbeidet med å identifisere mulige nydyrkingsområder våren 2013. Totalt ble det meldt inn rundt 1000 dekar av grunneiere og andre. 20 % av de 1000 dekarene er klassifisert som ikke dyrkbar, og tilhører direkte berørte grunneiere. Av disse 200 dekarene er 100 dekar fortsatt aktuelle som nydyrkingsarealer, 30 dekar gjennom ny jord-prosjektet og de resterende 70 dekarene som deponi med fremtidig formål jordbruk.

Etter en grovsiling og konsekvensutredning av arealene, foreslås det i denne reguleringsplanen ni erstatningsområder. Av disse er tre av områdene i Ås kommune, mens de resterende seks ligger i Ski kommune. Alle ny jord-områdene utgjør til sammen et planområde på 230 dekar, hvorav 142 dekar ligger i Ås kommune. Det oppgis at det totalt vil gå tapt 203 dekar i Ås som følge av E18-utbyggingen, og det er da et underskudd på 61 dekar. Jordforbedringsområder på tidligere dyrka jord er tatt ut av planen.

Områdene i Ås har fått navn NJ1, NJ6 og NJ7. Områdene foreslås hovedsakelig regulert til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift).



Oversiktskart ny jord-områder i Ås kommune; 1, 6 og 7.

Samtlige ny jord-områder i Ås ligger i tilknytning til bekk/vassdrag, og det er derfor i bestemmelsene knyttet krav om tiltak for å hindre partikkelforurensning.

Videre vil bestemmelser angående hvordan jordflyttingen skal skje være avgjørende for å sikre et best mulig resultat. I bestemmelsene stilles det derfor krav til

oppdyringsplaner, til massetilførsel, til kontroll av massetilførsel og tiltak for å unngå spredning av svartelista arter og planteskadegjørere.

Det vil bli krevende å etablere ny dyrkingsjord av god kvalitet. Særlig vil værforholdene potensielt ha stor innvirkning på resultatet. Rådmannen anbefaler derfor at bestemmelse § 3 oppdateres i tråd med uttalelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling.

Uttalelser

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16.01.2015-05.03.2015. Totalt er det innkommet 18 uttalelser, hvorav seks uttalelser gjelder Ås kommune og syv uttalelser gjelder både Ås og Ski kommuner. Statens vegvesen har mottatt én innsigelse til reguleringsplanen. Innsigelsen er fremmet av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og gjelder tre delområder i planen; NJ1, NJ1b og NJ7. NJ1b er ikke videreført i planen da dette er et jordforbedringsareal på tidligere dyrka jord. Alle delområder er i Ås kommune. På grunnlag av opplysninger i geotekniske tilleggsrapporter datert 30.04.2015 frafaller NVE i e-post til Statens vegvesen den 08.05.2015 sin innsigelse til planen.

Rådmannen har gått gjennom Statens vegvesens merknadsbehandling og viser til denne, se vedlegg. Forslagsstillers kommentarer vurderes i hovedsak til å være i tråd med rådmannens oppfatning. Utover dette har rådmannen følgende tilleggskommentarer:

Forutsetninger for planen

Landbruksområdet som blir berørt av E18 har generelt svært gode forutsetninger for jordbruk med stor andel dyrka og dyrkbar jord, og det har derfor også vist seg vanskelig å finne ikke-dyrkbare egnede områder for flytting av berørt dyrka jord. Videre har prosessen med å finne arealer for nydyrking vist at mange av de innmeldte arealene ikke er egnet som erstatningsareal grunnet andre hensyn som kulturminner og natur- og friluftsinnteresser. Et videre kompliserende forhold er at regulering til landbruks-, natur- og friluftsområder ikke gir hjemmel for ekspropriasjon, og Statens vegvesen har derfor vært avhengige av frivillige avtaler. På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at Statens vegvesen har funnet en god avveining mellom de ideelle krav og praktisk gjennomførbarhet.

Forhold til meklingsprotokollen og planbestemmelsen i kommunedelplanen

Flere mener planforslaget ikke er i tråd med meklingsprotokollen og at planforslaget derfor bør avvises. I henhold til meklingsprotokollen skulle all dyrka og dyrkbar jord erstattes, mens det i kommunedelplanen kun vises til dyrka jord.

Statens vegvesen viser til at det skal reguleres områder til massedeponi i forbindelse med reguleringsplanen for ny E18, og at det er det samlede arealet ny jord-områder og massedeponier istandsatt til jordbruk som vil avgjøre om planbestemmelsen i kommunedelplanen oppfylles. Av hensynet til fremdrift sammenfaller ikke reguleringsplanen for Ny jord og reguleringsplanen for ny E18 i tid. Rådmannen har forståelse for det praktiske ved gjennomføringen av et slikt prosjekt, men mener likevel at det samlede arealet, det vil si både ny jord-områder og planlagte massedeponier, burde ha blitt redegjort for og inkludert i arealregnskapet i Ny jord-planen. I merknadsbehandlingen vises det til at Statens vegvesen vurderer ca. 630 dekar som mulige deponiområder. Rådmannen har derfor tiltro til at målet om å erstatte beslaglagt

dyrka jord vil kunne innfris, og vil ikke kreve oppdatering av arealregnskapet i denne omgangen. Det forutsettes at dette vil bli en del av detaljreguleringsplanen for E18.

Selv om planforslaget viser at målsetningen fra meklingsprotokollen om å opprettholde det samlede arealet dyrka og dyrkbar jord i Ås og Ski ikke nås med denne planen alene, stiller rådmannen seg bak Statens vegvesen og fylkesmannens vurdering av at det er planbestemmelsen som er juridisk bindende og som skal oppfylles. Meklingsprotokollen er ikke et juridisk bindende dokument, og det kan derfor ikke stilles krav om at meklingsprotokollen skal overholdes bokstavrett.

Samlet vurdering

Rådmannen ønsker å vise til fylkesmannens uttalelse som på en god måte oppsummerer forutsetningene for prosjektet:

«Dyrka og dyrkbar jord er ikke-fornybare ressurser som i så stor grad som mulig må skjermes mot omdisponering for å nå nasjonale mål for jordvern og større nasjonal matproduksjon i et langsiktig perspektiv.

I noen tilfeller må jordvernet vike for viktige samfunnsinteresser når disse tillegges stor vekt og betydning nasjonalt. Større stamveiprosjekter er et eksempel på at hensynet til dyrka jord kan måtte vike. I de tilfeller der hensynet til dyrka jord må vike og omdisponering ikke er til å unngå fordi andre alternativer ikke kan realiseres, kan det være samfunnsmessig fornuftig å ta vare på høyproduktiv matjord og undergrunnsjord i så stor grad som mulig ved å flytte jordmasser til andre arealer. Men flytting er kostbar, og resultatet vil i de fleste tilfeller bli dårligere enn utgangspunktet. Flytting av jord i stort omfang vil også lett kunne komme i konflikt med andre arealbruksinteresser, lokalt og regionalt. Oppsummert må premisser for flytting av matjord derfor være at andre samfunnsinteresser har så stor vekt at jordvernet må vike, og at det ut fra en samlet vurdering ikke lar seg gjøre å finne alternative arealer for samfunnsmessig høyt prioriterte utbyggingstiltak. Fylkesmannen presiserer derfor at pilotprosjektet med flytting av matjord som følge av E18-utbygging kun ble akseptert fordi arealplanprosessen viste at denne veiutbyggingen var en samfunnsinteresse av svært stor vekt, og at det ikke fantes andre realistiske utbyggingsalternativ.(...)

Vi legger til grunn at dette planarbeidet, sammen med arealer som ligger inne i den foreliggende reguleringsplanen, vil gi svar på om det er mulig å nå målet om å opprettholde den samlede jordressursen etter etableringen av E18 i tråd med planbestemmelsene til kommunedelplanen.»

Rådmannen har i sin vurdering vektlagt at Ny jord-prosjektet er et nybrottsarbeid. Jordflytting har ikke blitt gjennomført i denne skalaen før i Norge. Det vurderes derfor som positivt at Statens vegvesen selv har påtatt seg å drive frem dette prosjektet. Forskning og utvikling er nødvendigvis heftet med økonomiske kostnader og høy risiko. Men det er først gjennom erfaringsbasert og systematisk forskning at det kan opparbeides et godt kunnskapsgrunnlag som gjøre oss i stand til å ta informerte valg i fremtiden. Det understrekes at denne kostnaden har samfunnet besluttet å ta ved å godta forutsetningene som lå i kommunedelplanen for ny E18, herunder bestemmelsen om å erstatte dyrket jord.

Da forutsetningene for planen ble lagt i kommunedelplanen for E18, har rådmannens oppgave i denne saken vært å bidra til en planprosess som sikrer de overordnede rammene for Ny jord-prosjektet. Gjennom jevnlig samarbeidsmøter med Statens vegvesen har kommunen hatt anledning til å påvirke planforslaget. Rådmannen vurderer at denne gjensidige kommunikasjonen har bidratt til et vesentlig forbedret planforslag.

Alternativer

Alternativt vedtas ikke planen. Forpliktelsene i kommunedelplanen vil følge reguleringsplanen for ny E18, og erstatningsarealene for den beslaglagte dyrka jorda vil inngå i denne planen. Reguleringsplanen for ny E18 vil gi Statens vegvesen hjemmel for ekspropriasjon. Dette vil trolig hverken gavne landbruket eller den enkelte berørte grunneier. Den enkelte berørte grunneier vil da risikere ikke å få erstattet beslaglagt jord med nydyrkingsarealer.

Konklusjon med begrunnelse

Rådmannen mener dette er et positivt tiltak som vil gi samfunnet svært nyttig kunnskap om jordflytting. Dette er uavhengig av resultatet av prosjektet. Planforslaget vil sikre at storparten av den dyrka jorda som beslaglegges av ny trase for E18 gjennom Ås blir flyttet til nye områder og istandsatt for berørte grunneiere. Videre vurderer rådmannen planforslaget som grundig utarbeidet, og anbefaler derfor at reguleringsplanforslaget vedtas med nødvendige endringer vedrørende § 3. Videre anbefales det at allerede redegjorde jordforbedringsarealer på tidligere dyrka jord inngår som en del av et avbøtende tiltak for landbruket i forbindelse med reguleringen av ny trase for E18. Dette i tråd med kommunedelplanens bestemmelse.

Kan vedtaket påklages?

Ja.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart.