



Saksutskrift

R-285 Detaljreguleringsplan for hestesenter - Trosterud Nordre

Saksbehandler: Greta Elin Løkhaug	Saksnr.: 13/00115-19
Behandlingsrekkefølge	Møtedato
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019	2/15 04.11.2015

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.11.2015:

Utvalget var på befaring til Trosterud Nordre før møtet.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende tillegg til reguleringsbestemmelsene:

Tillegg til § 4 Kjørevei - V:

V1: veien skal være åpen for allmenn umotorisert ferdsel uansett om veien for framtida vil være offentlig eller privat vei.

Utvalget drøftet seg frem til følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

- I § 3 endres «Området skal i nødvendig grad sikres mot avrenning (...)» til «Området skal sikres mot avrenning (...)».
- HTM ber om at kommunen stiller krav om skjerming mot nedbør i henhold til forskrift om gjødselvarer.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- Følgende i innstillingen strykes: «Det tillates kun en boligenhet på felt B3.»

Votering:

SVs tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Utvalgets omforente forslag ble enstemmig vedtatt.

FrPs forslag ble vedtatt 6-3 (SV, V og Sp).

Rådmannens innstilling ble for øvrig vedtatt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 04.11.2015:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for hestesenter på Trosterud Nordre, som vist på kart datert 01.07.2015, med reguleringsbestemmelser datert 01.07.2015, med følgende endringer:

- Tillegg til § 4 Kjørevei - V:
V1: veien skal være åpen for allmenn umotorisert ferdsel uansett om veien for framtida vil være offentlig eller privat vei.

- I § 3 endres «Området skal i nødvendig grad sikres mot avrenning (...)» til «Området skal sikres mot avrenning (...)».
- HTM ber om at kommunen stiller krav om skjerming mot nedbør i henhold til forskrift om gjødselvarer.

I reguleringsbestemmelsene foreslås følgende spesifiseringer:

- § 2: Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m2 per bolig.
- § 5: Vegetasjonen i beltene skal bestå av stedegne arter som er vanlige i omegnen.
- § 6: I område L1 kan det i tillegg oppføres ridehall innenfor byggegrensen som er angitt på reguleringskartet.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 10.november 2015

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 hestesenter på Trosterud Nordre, som vist på kart datert 01.07.2015, med reguleringsbestemmelser datert 01.07.2015, med følgende endringer:

Det tillates kun en boligenhet på felt B3.

I reguleringsbestemmelsene foreslås følgende spesifiseringer:

- § 2: Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m2 per bolig.
- § 5: Vegetasjonen i beltene skal bestå av stedegne arter som er vanlige i omegnen.
- § 6: I område L1 kan det i tillegg oppføres ridehall innenfor byggegrensen som er angitt på reguleringskartet.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 23.10.2015

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet: 05.04.2014
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 04.11.2015
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2.gang
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 01.07.2015
2. Reguleringsbestemmelser, datert 01.07.2015
3. Planbeskrivelse, datert 01.07.2015
4. ROS-analyse, datert 12.05 2015
5. Deponiplan med terrengprofiler, datert 02.04.2014

Vedtak i saken sendes til:

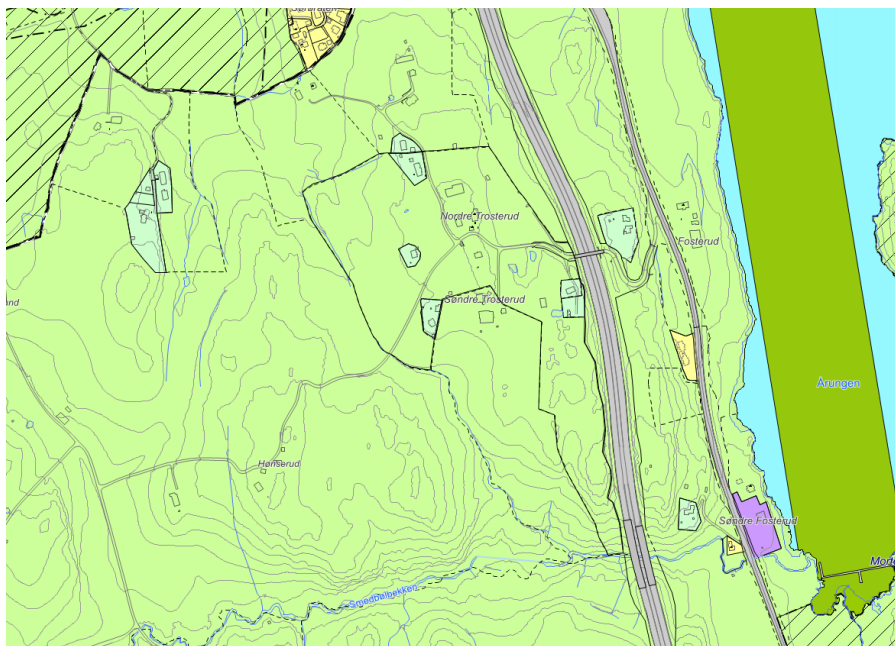
Adressater i følge egen liste

SAKSUTREDNING:

Sammendrag:

I henhold til gjeldende kommuneplan for Ås, vedtatt 06.04.2011, er arealet avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Planforslaget legger til rette for å utvide og formalisere/regulere gjeldende aktivitet på eiendommen. Det er et ønske om å utvide hestesenteret – med blant annet ridehall med stall og ny driftsbygning - såkalt mer spesialisert landbruksrelatert virksomhet. Det tas sikte på å utvide antall hester fra 48 til ca. 85. Boligene innenfor planområdet, deponi for jord- og steinmasser og deponi for mellomlagring av husdyrgjødsel reguleres også.

Planforslaget er utarbeidet av Jotunheimen arkitektkontor på vegne av Kjersti og Sveinung Jensen.



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan - vedtatt 06.04.2011 - med planens avgrensning

Fakta i saken:

Planområdet er lokalisert vest for E6, på vestsiden av Årungen. Planområdet er avgrenset av E6 i øst og av bolig- og landbrukseiendommer i nord, vest og sør. Området er uregulert, men i gjeldende kommuneplans arealdel, datert 06.04.2011 er området avsatt til LNF-formål.

Reguleringsplanen er blitt forhåndsvarslet to ganger, 24.08.2013 og 05.04.2014, på grunn av utvidet planområde. Sistnevnte for å inkludere gårdens gjødselsdeponi i sør-øst. Forslagsstiller redegjør for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse.

Formannskapet behandlet søknad om etablering av gårdstilknyttet næringsvirksomhet i LNF-området i møte 29.08.2012. Det ble gitt dispensasjon fra gjeldende kommuneplan, under forutsetning om at det ble stilt krav om reguleringsplan. I møte 14.02.2013 gjorde

Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak om krav til reguleringsplan, siden tiltaket ble vurdert til å falle utenfor «Landbruk pluss».

Planforslaget gir rom for ny ridehall med stall, driftsbygning, 3 nye boligtomter, permanent deponi for mellomlagring av husdyrgjødsel og deponi for jord- og steinmasser.

Det er blitt utført en risiko- og sårbarhets-analyse (ROS-analyse). Konklusjonen er at det er liten/ingen risiko knyttet til aktuelle hendelser. Risikonivået er svært lavt for alle aktuelle hendelser, og det vil derfor ikke bli krevd tiltak i forbindelse med planen.



Ortofoto av planområdet – med planens avgrensning

Formålet med reguleringen er å utvide rammene for eksisterende hestesenter. Det tas sikte på, i tillegg til vanlige rideaktiviteter, å gi tilbud om handikapridning, mer terapirettede rideaktiviteter og opplegg for videregående skole i forbindelse med natur- og hestefaglig undervisning. Alt i samarbeid med fagfolk innenfor fysioterapi, pedagogikk, barnevern og psykiatri. Det planlegges å holde ca. 85 hester på gården, med tilhørende, nødvendige bygninger og anlegg.

Samtidig reguleres fem eksisterende boligeiendommer. Det er etablert et deponi for jord- og steinmasser i eiendommens sørøstlige område. I reguleringsplanforslaget fastsettes rammer og betingelser for deponiets omfang og innhold. Det foreslås også et permanent anlegg for mellomlagring av husdyrgjødsel. Områdene langs dam og bekker i området reguleres til naturområde med hensynssone for bevaring av naturmiljø, mens det avsettes vegetasjonsbelter mellom landbruk/hestesenter og boligområdene.

Sammendrag av forhåndsuttalelsene:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus (25.09.2013/22.05.2014)

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor deres fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Planområdet omfatter mye dyrket jord, og er en del av et sammenhengende landbruksområde. Fylkesmannen bemerker at det er lite opplyst hva regulering til hestesenter er tenkt å omfatte, og vil derfor komme nærmere tilbake med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn. Det vises til aktuelle vurderingskriterier ved planbehandling av hestesenter og landbruk/stedbunden næring, jfr. Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk pluss.

Fylkesmannen varsler om at planforslaget som medfører omdisponering av dyrket og dyrkbar jord er konfliktylft. Hensynet til jordvern og kulturlandskap er nasjonale og regionale føringer som må vurderes og ivaretas i planforslaget. Fylkesmannen forutsetter at reguleringsforslaget ikke vil åpne for nye boliger. Området er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, og kommunen må derfor vurdere om tiltaket krever konsekvensvurdering.

Akershus fylkeskommune (24.09.2013/06.05.2014)

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter frilufsloven og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Vest for det planlagte reguleringsområdet er det tidligere registrert flere kulturminner knyttet til utmarksressurser og dyrkingsspor. Planområdets topografiske forhold og beliggenhet nær Årungen tilsier potensiale for automatisk fredete kulturminner. Det kreves arkeologiske registreringer i henhold til Kulturminnelovens § 9 – også for det utvidete planområdet.

På gården er det SEFRAK-registrerte bygninger. Fylkesrådmannen anbefaler at nye byggetiltak i området i best mulig grad tar hensyn til opplevelsen av tunet og virkningene for landskapet omkring. Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte, jfr. universell utforming.

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

Statens vegvesen (03.10.2013/23.05.2014)

Planområdet har atkomst via kommunalt veinett (Smebølveien). Ingen av Vegvesenets riks- eller fylkesveier blir direkte berørt. Det gjøres oppmerksom på at gjeldende byggegrense langs E6, målt fra midtlinje, er 150 meter. I det videre planarbeidet må det redegjøres for omfanget av planlagt virksomhet og transportomfanget/trafikkale konsekvenser av tiltaket må vurderes. Statens vegvesen har ikke flere merknader til varslet planoppstart, men forbeholder seg retten til å komme med merknader/innspill når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Follo Ren IKS (10.10.2013)

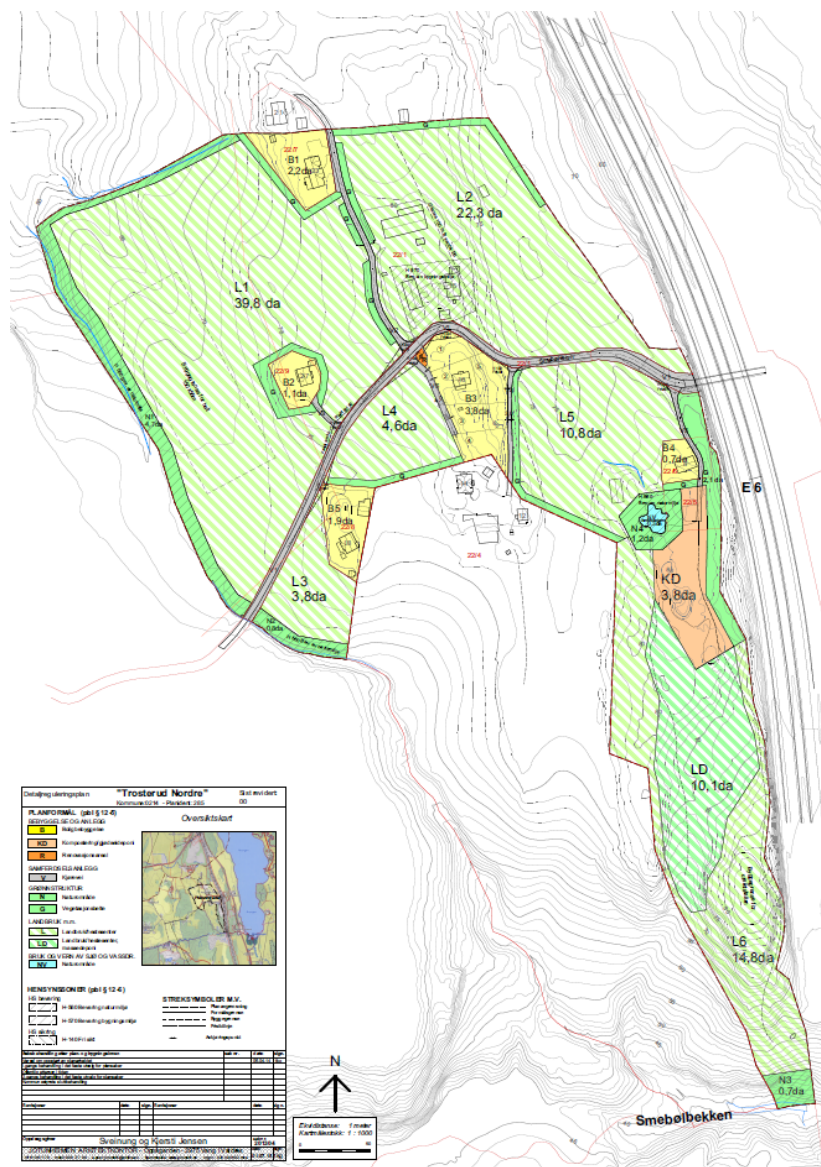
Follo Ren gir en generell uttalelse og påpeker at det er viktig å legge til rette for effektiv renovasjon, der det blant annet tas hensyn til sikkerhet for myke trafikanter. Oppsamlingsutstyret skal blant annet plasseres slik at det ikke blir nødvendig å rygge med renovasjonsbil m.m.

Mattilsynet, distriktskontor for Indre Østfold og Follo (31.10.2013)

Det foreligger godkjenningsvedtak fra 20.01.2012. På vedtakstidspunktet var det ca. 35 hester i holdet, og det ble opplyst om planer for utvidelse med stallbygg. På godkjenningstidspunktet ble ridesenteret driftet som uteanlegg. En utvidelse vil ikke få konsekvenser for hvilket regelverk som skal følges, med vedtaket opplyses om drifters plikt til å informere Mattilsynet om endringer, slik at tilsynsvirksomheten kan tilpasses endrede forhold.

Stein Johansen (30.08.2013)

Han er nabo på Trosterud Søndre, gnr 22 bnr 4 og viser til at han har innkjøringsvei over Nordre og at tunet hans er «omsluttet» av hester tett på to kanter. Han ber derfor om at hans tun må få noe av den samme oppmerksomhet som de tre andre frittliggende boligeiendommene. Han forventer en bærekraftig drift av deponiet i framtiden, siden en eventuell forsøpling i nærmeste nabolag vil påvirke omgivelsene. Han håper at hestesenteret kan bli noe helhetlig positivt for «vår lille grend».



Forslag til reguleringskart for hestesenter på Trosterud Nordre

Vurdering med begrunnelse:

Planprosess

Det er gitt dispensasjon fra gjeldende kommuneplan med krav om at det utarbeides reguleringsplan for området. Berørte offentlige og private parter har til varsel om oppstart gitt bemerkninger. Noen overordnede myndigheter mener saken er lite opplyst, konsekvensvurdering og trafikale konsekvenser av tiltaket må vurderes og det forutsettes ikke flere/nye boliger. På bakgrunn av det tilsendte materialet vurderes det at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende fylkesplan/-delplaner. Overordnede myndigheter forbeholder seg retten til å komme med ytterligere bemerkninger/innspill når planen legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen mener det er uheldig at det ikke ble trukket fram at deponering, var hovedgrunnen for utvidet planavgrensning i andre varsel av oppstart. Forslagsstiller har imidlertid argumentert og begrunnet sitt planforslag på en oversiktlig måte, både når det gjelder planens innhold, vurdering av konsekvensvurdering og virkninger av planen.

Reguleringsforslaget framstår som godt gjennomarbeidet og danner et godt grunnlag for videre behandling av planområdet, men rådmannen anbefaler at det kun tillates en boligenhet på felt B3. I reguleringsbestemmelsene foreslås følgende spesifiseringer:

- § 2: Garasje, uthus o.l. kan tillates med et samlet bruksareal på inntil 50 m² per bolig.
- § 5: Vegetasjonen i beltene skal bestå av stedeagne arter som er vanlige i omegnen.
- § 6: I område L1 kan det i tillegg oppføres ridehall innenfor byggegrense som er angitt på reguleringskartet.

Arealformål og bebyggelse

I tillegg til å utvide/formalisere dagens bruk legger planforslaget opp til nytt ridesenter med stall, driftsbygning, å opprette ytterligere 3 boligtomter, mellomlager for gjødselsdeponi og deponi for stein- og jordlager.

Rådmannen anbefaler ikke etablering av nye boligtomter innenfor planområdet. Det er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel og heller ikke i henhold til overordnede planer, jfr. uttalelse fra fylkesmannen.

Arkeologiske registreringer

Innenfor planområdet ble det funnet 6 automatisk fredete (fjernet) lokaliteter som ble utgravd ved utvidet registrering. Funnene ble gjort ved maskinell sjakting og består av kokegroper, en nedgravning og ett dyrkingslag. De ligger spredt over området. I utmark ble det registrert ett funnsted. Løsfunnet av flint ble gjort ved overflateregistrering der hvor massene var eksponerte av graving. Det ble også registrert to nyere tids kulturminner (180027 og 180997) i utmark rett ved åkerkanten. Funnene ble gjort ved overflateregistrering. De er to rydningsrøyslokaliteter i form av en steinstreng og en røys.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes som godt utarbeidet, og er et godt utgangspunkt for videre arbeid med reguleringsarbeidet.

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

Kan vedtaket påklages?

Nei

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart