

## Planbeskrivelse



Saksbehandling etter plan- og bygningsloven			sak nr.	dato	sign.
Varsel om oppstart av planarbeidet				05.04.14	tkg
1.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker					
Offentlig ettersyn i tiden					
2.gangs behandling i det faste utvalg for plansaker					
Kommunestyrets sluttbehandling					
Revisjoner	dato	sign.	Revisjoner	dato	sign.
<b>Sveinung og Kjersti Jensen</b>					
JOTUNHEIMEN ARKITEKTKONTOR - Oppgårdene - 2975 Vang i Valdres				dato	sign.
tlf: 8136 7176 - mobil: 908 777 99 - e.post: jotunark@online.no - hjemmeside: www.jotunark.no - org.nr: 970 040 692 mva				<b>01.07.15</b>	<b>tkg</b>

## Bakgrunn/planforberedelser

Foranledningen til reguleringen er et ønske fra eier av Trosterud Nordre om å utvide rammene for eksisterende hestesenter med ridehall, div. andre bygninger og ved endringer av eksisterende arealbruk. Saken er innledningsvis vurdert administrativt av teknisk etat ved to anledninger.

**Tilrådingene fra etaten går fram av brev datert 27.09.2002 og 11.08.2011.**

I korthet går de ut på at det må utarbeides reguleringsplan for hestesenteret, og at diverse forhold (se brevene) i den sammenheng må utredes/avklares.

**Saken ble formelt behandlet i formannskapsmøte den 29.08.2012, sak 54/12.** Der ble saken vedtatt fremmet for hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) med krav om reguleringsplan for tiltaket.

**Den 14.02.2013 ble saken behandlet i HTM, sak 11/1890.** Det ble der fattet vedtak om at tiltaket krever reguleringsplan.

**Den 03.06.2013 ble det avholdt forhåndskonferanse med kommunen** der rammene for det videre reguleringsarbeidet ble fastlagt. Det ble *ikke* krevd at det skulle utarbeides planprogram for konsekvensutredning.

**Avgrensningen av reguleringsområdet** ble i samråd med kommunen begrenset til området nord for amfibiedammen. Oppstart av planarbeidet ble deretter **kunngjort og varslet (1. gang) den 24.08.2013**. I innspill fra bygnings- og oppmålingsetaten i brev datert 19.11.2013 ble det uttalt at også den sydlige delen av eiendommen burde tas med i regulering. Det har på denne bakgrunn vært flere avklarende runder med kommunen, i tillegg til den opprinnelige forhåndskonferansen, der den aktuelle utvidelsene er drøftet. Da det åpenbart var et ønske om utvidelse også blant flere aktører ble ønsket etterkommet. Planoppstart ble deretter **kunngjort og varslet på nytt (2. gang) den 05.04.2014**.

Det har av ovennevnte grunn derfor kommet inn merknader i to omganger.

**Følgende berørte parter har gitt foreløpig skriftlige innspill til planarbeidet:**

- **Stein Johansen, Smebølveien 14, 1430 Ås.** Brev datert 30.08.2013
- **Akershus fylkeskommune, sentraladm.** Brev datert 24.09.2013 og 06.05.2014
- **Fylkesmannen i Oslo og Akershus.** Brev datert 25.09.2013 og 22.05.2014
- **Statens vegvesen, Region øst.** Brev datert 03.10.2013 og 23.05.2014
- **Follo Ren.** Brev datert 10.10.2013
- **Landbrukskontoret i Follo.** Brev datert 18.09.2013 samt e.post datert 14.10.2013
- **Ås kommune, teknisk etat.** Brev datert 18.09.2013
- **Ås kommune, bygnings og oppmålingsavd.** Brev datert 19.11.2013
- **Ås kommune, plan og utvikling.** E.post datert 29.11.2013 (Ref. fra møte 09.11.13.) og e.post datert 25.05.2014

**Kopi av uttalelsene legges ved saken.**

Det bemerkes at enkelte av merknadene (som dreier seg om områdets utvidelse sydover) i forbindelse med 1. kunngjøring er etterkommet ved 2. kunngjøring, og er dermed uaktuelle.

## Formål

Formålet med reguleringen er å utvide rammene for eksisterende hestesenter. Det er ønske om ny ridehall med stall, ny driftsbygning med mer. Eiendommen utvikles med dette i retning av *mer spesialisert* landbruksrelatert virksomhet. Det tas sikte på, i tillegg til vanlige rideaktiviteter, å gi tilbud om handikappridning, 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 tas sikte på å holde ca 85 hester på gården, med tilhørende, nødvendige bygninger og anlegg.

Samtidig reguleres fem eksisterende boligområder slik at disse gis en mer formalisert status. Det er etablert et deponi for jord og steinmasser og i eiendommens sydrområde. Ved reguleringen settes de ytre rammer og betingelser for deponiets omfang og innhold. Det reguleres også et permanent anlegg for mellomlagring av husdyrgjødsel. Et delformål blir også å gi naturområdene langs dam og bekker i området det nødvendige vern.

## **Beliggenhet og bruk, dagens situasjon.**

**Planområdets beliggenhet** går fram av oversiktskartet på forsiden.

Som det går fram av kartet grenser eiendommen til E6, der det er en markant skjæring med en høyde varierende fra ca 10 til ca 25 m ut mot veien. Reguleringsområdet ligger derfor *delvis* innenfor miljøsonen på 150 m fra E6. I vest er eiendommen avgrenset av et lite bekkedrag som i den ene delen renner sydover til den noe større Smebølbekken helt i eiendommens sydgrense. Den andre delen renner nordover og ut i jordbrukslandskapet der. Eiendommen ligger således på et høydedrag som danner et klart vannskille. Bekkedraget har lite vannføring og er preget av at det kun er tilsig fra de nære omkringliggende områder som gir vannføring.

Innmarksområdene nord på eiendommen består av dyrkingsareal, hesteinnhegninger og ridebaner med tilhørende bygninger, samt boliger. Skogsområdet i sør er delvis tatt i bruk til massedeponi og ridestier. Massedeponiet består kun av jord- og steinmasser. All ridning ut av reguleringsområdet skjer via Smebølveien og over i rideveier anlagt av trivselskapet, landbrukskontoret og ved frivillig innsats. Det er i dag 48 hester på gården.

Sentralt i området ligger det en liten dam som ble anlagt av eier på tidlig på 2000 tallet. Det har over relativt kort tid etablert seg amfibier i dammen.

**Adkomsten** til senteret går via Gml. Mossevei, som delvis bare har ett felt m. møtelommer. Videre går den via Smebølveien som går ca øst-vest og deler eiendommen i to. Det er disse veiene som beforder all biltrafikken inn til hestesenteret. Gående og syklende kommer også i all hovedsak fra øst langs disse veiene, Ås sentrum ligger innenfor sykkelavstand, og det er gang-/sykkelvei fra sentrum og helt fram til starten på Smebølveien. Videre er det ca 400 m grusvei med lite trafikk. Adkomsten for denne trafikantgruppen ansees som sikker, også for barn og unge.

I tillegg går det rutebuss fra Drøbak og Oslo (rute 541) hver halvtime, med gangavstand fra holdeplass til ridesenteret på ca 10 min. Dette er et tilbud som blir brukt mye av ungdommen på senteret.

**Kulturminneregistrering** i planområdet ble gjennomført høsten 2014. Det ble funnet seks automatisk fredede kulturminner i området. Disse ble utgravd i forbindelse med registreringene, og vil bli frigitt i forbindelse med offentlig ettersyn. Det ble i tillegg gjort tre funn fra nyere tid (rydningsrøyser etc.) uten formell vernestatus. Disse vil bli vurdert ivaretatt i forbindelse med den mer detaljerte planleggingen av senteret (utomhusplan e.l.) De arkeologiske funn vil således ikke være til hinder for den planlagte bruken av området. (Se registreringsrapport 13/12666, datert 04.02.2015 fra Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune)

**I kommuneplanen for Ås 2015-2027** er planområdet, med unntak for de frittleggende boligene, avsatt som landbruks-, natur og friluftsområde.

**En gjeldende reguleringsplan** (plan ID 153) ligger innenfor området. Dette er en felles avkjøring til div. eiendommer nord for Trosterud som ble regulert på 90-tallet i forbindelse med planleggingen av nye E6.

**Forhold til rikspolitiske og regionale retningslinjer.**

**Samordnet areal- og transportplanlegging:** Området ligger med lett adkomst fra E6 og dekker dermed et stort omland. Det vil anlegges parkeringsplasser slik at parkering langs Smebølveien

unngåes. Da det som nevnt er gode adkomstmuligheter også for gående og syklende mener en lokaliseringen og videre utbygging ikke bryter med de aktuelle retningslinjene.

**Styrking av barn og unges oppvekstmiljø:** Hestesenteret utgjør i seg selv et kjempetilbud for barn og unge. Det er ikke mye barn i senterets umiddelbare nærhet, men tilbudet dekker et stort omland, og må sies å være en oppfølging av intensjonene i retningslinjen.

### **Vann- og avløpsforhold, strømtilførsel.**

Så vidt en vet er det ikke kapasitetsproblemer på de eksisterende nettene. Pga. for stor avstand til offentlig avløpsnett blir det bygget eget renseanlegg for stallbygningen. For renseanlegget er det egen drifts- og serviceavtale med godkjent firma. (se vedlagte søknadsdokumenter)

Gården har tre grunnvannsbrønner (borehull) med tilstrekkelig kapasitet.

## **Vurdering av planforslaget i forhold forskrift om konsekvensutredning.**

I e.post fra kommunen av 25.05.2014 (se merknadsoversikt i det forgående) etterlyses en vurdering av om selve reguleringsplanen eller noen av tiltakene den skal legge til rette for faller inn under forskriftene om konsekvensutredning, henholdsvis **for planer** etter plan- og bygningsloven og **for tiltak** etter sektorlover. (Forholdet er ikke tatt opp av kommunen tidligere i prosessen, noe som ville vært ønskelig, særlig med tanke på *eventuelt* samtidig kunngjøring av planoppstart og planprogram:)

**En vurderer det slik at planen ikke berøres av forskrift for planer (§§2d og 3a og b)** da den fortsatt, i samsvar med kommuneplanen, legger til rette for landbruksdrift i så og si hele reguleringsområdet, om enn i noe mer spesialisert form. Dette synet støttes da også av fylkeskommunen i deres merknadsbrev.

For øvrig skal deponiområdet i sør, som har vært drevet i en årrekke og som **ikke** inneholder miljøfarlige masser (bare stein og jord), tilbakeføres til landbruksareal. **En kan ikke se at deponiet har noen vesentlige negative konsekvenser for miljø eller samfunn (§4 vedl.III)** Dette synet støttes også av det firmaet (Areal Pluss) som har utarbeidet anleggsplanen for deponiet.

Etter dette slutter en at forskriften for utredning av *tiltak* ikke er relevant.

Ut i fra ovenstående vurderinger er det ikke behov for planprogram, da saken vil bli godt nok opplyst gjennom den ordinære planprosessen, med offentlig ettersyn av plan med kart, bestemmelser og beskrivelse.

## **Planforslaget**

### **Boligbebyggelse B**

Planen formaliserer og setter rammer for den boligbebyggelsen som allerede er etablert innenfor reguleringsområdet.

Område B3 er en udyrket, skogkledd rabbe der det i dag er **en** sentralt beliggende bolig. Denne foreslås delt slik at det tilrettelegges for 4 nye boligtomter på 7 – 800 m<sup>2</sup>.

### **Kompostering/gjødseldeponi KD**

Området er mellomlagringsplass for husdyrgjødsel i henhold til forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Med dette sikres det at eksisterende gjødsellager samles på et sted og oppbygges etter gjeldende miljømessige krav. Gjødsellageret skal i utgangspunktet brukes for deponering av husdyrgjødsel fra hestesenteret.

### **Kjøreveier V**

Kjøreveiene i området består, i tillegg til den kommunale Smebølveien V1, av adkomstveier til boliger mm. innenfor og utenfor planområdet. Alle så nær som V4 er eksisterende adkomster, hvorav V2 som nevnt er regulert tidligere. En mener den mertrafikken som følger av utvidelsen av senteret lett vil kunne besørges av det eksisterende veinettet, uten standardhevning utover normalt

vedlikehold.

### **Naturområder N**

Naturområdene er lagt inn som buffersoner mot de naturlige og kunstig anlagte vådragene. Samtlige er regulert som hensynssone H 560 – bevaring av naturmiljø.

En er ikke kjent med at det er viktige naturforekomster langs bekkedragene (N1, N2, N3) men det er likevel viktig å sikre kantvegetasjonen og vannkvalitet i selve bekken.

Område N4 er lagt inn for å sikre amfibiene tilgang til de omkringliggende skogsområdene. Størrelsen på området samsvarer godt med tilsvarende regulerte områder andre steder i Follo

### **Vegetasjonsbelter G**

Beltene er lagt inn for å skape en viss avstand, og i tillegg fungere som visuelle skjærmer mot de omkringliggende boliger og naboer ellers. De vil også ha effekt som absorpsjonssoner for overflatevann fra hesteinnhegninger og ridebaner.

### **Landbruk/hestesenter L**

Hestesenteret (L1 - L6) reguleres til landbruk i kombinasjon med annet angitt formål, hestesenter. Gjennom utnyttelsesgrad og høydebegrensninger tilrettelegges det for en utvikling og utvidelse av hestesenteret (ridehall, ridebaner, parkering m.m.). Formål med bestemmelsene sikrer at hele arealet skal kunne tilbakeføres til mer ordinær landbruksdrift, dersom dette en gang skulle bli aktuelt. Parkeringsbehovet for senteret sikres i kombinasjon med ridehall innenfor L1, med en kapasitet som gjør det unødvendig med parkering langs Smebølveien. Gårdstunet som ligger innenfor L2 er Sefrak-registrert og blir regulert for bevaring ved bruk av hensynssone H 570 - bevaring av kulturmiljø.

### **Landbruk/hestesenter/massedeponi LD**

På samme måte som i det forgående vil også dette formålet sikre tilbakeføring til mer ordinær landbruksdrift etter avsluttet deponering og overdekking. Det vil her trolig være mest aktuelt med tilplanting med skog. Skogplanting vil forøvrig kunne være aktuelt relativt raskt, da det er fullt forenlig med bruken av området til ridestier. Det dreier seg kun om deponering av jord- og steinmasser. Se forøvrig anleggsplan m. tverrprofiler utarbeidet planfirmaet Areal Pluss.

### **Naturområde i vann NV**

NV er som tidligere nevnt en dam som ble utgravd tidlig på 2000 tallet og som det har etablert seg en populasjon av amfibier i. Det tas sikte på bevaring av dammen, på samme måte som med landområdet rundt denne, ved regulering til hensynssone H 560 bevaring av naturmiljø. Det vil bli søkt faglig bistand slik at både vann- og landareal blir istandsatt og skjøttet riktig.

### **Byggegrenser**

I hovedsak sikrer de at ny bebyggelse ikke kommer nærmere naboer enn 4 m. Utover de bygningene som allerede ligger innenfor byggegrensen på 150 m fra E6 (miljøsonen) legges det bare til rette for kompostering og gjødseldeponi i denne sonen. En ser ikke noe betenkelig i dette. Det er angitt eget begrenset areal for oppføring av ridehall. Ridestier forutsettes anlagt uten hensyn til byggegrensene.

## **Virkninger av planen**

### **Virkninger for barn og unge**

Hestesenteret har i dag et tilbud som trekker til seg mange unge fra Åsområdet, og er i seg selv et positivt tilskudd til oppvekstmiljøet. Gjennom reguleringen vil tilbudet kunne styrkes, både kvantitativt og kvalitativt, slik at det vil gi et enda bedre tilbud for enda flere enn i dag

### **Virksomheter for næringsliv og sysselsetting**

Hestesenteret har etter hvert, mange steder, blitt av en slik størrelse at de ikke kan sies å falle inn under kommuneplanens LNF-områder. Reguleringen vil således bidra til at man innenfor et opprinnelig, tradisjonelt landbruksareal kan drive en mer alternativ gårdsbasert næring, uten at dette hindrer at man senere kan gå tilbake til en mer tradisjonell landbruksvirksomhet.

Dette nye næringsarealet forventes å bidra til flere arbeidsplasser enn tradisjonell landbruksdrift, og således økt sysselsetting. Gode fritidstilbud vil også kunne stimulere til ny næringsetablering

### **Trafikale virkninger**

Utvidelse av driften må forventes å generere noe mer trafikk. Det forventes en mertrafikk til senteret på ca 30 biler ekstra pr dag. Det vil også kunne bli en liten, men i praksis umerkelig, økning i tilkjøring av flis og fôr. En mener den samlede trafikken lett vil kunne besørges av det eksisterende veinett uten standardheving utover normalt vedlikehold. Det er for øvrig i hovedsak bare Trosterud Nordre og to boliger som ligger nær Smebølveien som vil merke trafikken. Ridningen vil skje på stier og lite trafikkerte veier, mens mesteparten av treningen vil forgå på ridebanene på senteret. Konfliktnivået i forhold til biltrafikk vil derfor bli lavt i dette området.

### **Virksomheter vedr. støy og annen forurensning**

Utvidelse av hestesenteret vil bety flere hester, og økt mengde med organisk avfall fra dette. Reguleringen tilrettelegger imidlertid for ny mellomagringsplass for slikt organisk avfall. Dette samles på et sted som opparbeides i henhold til gjeldende forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Her settes det blant annet krav om tett bunnplate med kanter og avrenning til oppsamlingskum for gjødselvann. Anlegges dette i henhold til forskriften er det meget liten fare for avrenning til omgivelsene. Noe lukt i området må likevel påregnes. Anlegg av denne typen trenger normalt ikke tillatelse etter plan- og bygningsloven. Ferdig kompostert masse blir brukt på leide jordbruksarealer for grasproduksjon, og blir lagt ut i forbindelse med omlegging fra gammel til ny eng.

### **Virksomheter for biologisk mangfold og naturressurser.**

Det er i dag ikke registrert rødlistede arter eller naturtyper i området. (Det er likevel stor sannsynlighet for at den før nevnte dammen kan inneholde salamandere.) De delene av området som ligger nærmest bekkene og dammen (N1-N4) foreslås regulert til naturformål med hensynssone, noe som vil ha en positiv virkning for eventuelle bevaringsverdige forekomster.

### **Virksomheter for friluftsliv**

Rideaktiviteter er i seg selv friluftsliv. En er ikke kjent med at det knytter seg andre friluftsinnteresser til området, utover bruk av selve Smebølveien av turgåere, mosjonister og syklistene. For øvrig vil deponiområdet i sør tilplantes med skog og dermed bli mer attraktivt enn i dag. Eiendommens høyeste punkt ligger her, og det er der tenkt anlagt bål plass og utkikkstårn.

### **Virksomheter for kulturminnevernet**

Det ble som tidligere nevnt gjort tre funn av kulturminner fra nyere tid (rydningsrøyser etc.) uten formell vernestatus. Disse vil likevel bli vurdert ivarettatt i forbindelse med den mer detaljerte planleggingen av senteret (utomhusplan e.l.). Reguleringsplanen legger til rette for bevaring av gårdstunet ved bruk av hensynssone H 570 Bevaring av bygningsmiljø.

### **Virksomheter for kulturlandskap og estetikk**

Eiendommen ligger som nevnt på et høydedrag. En feil plassert ridehall vil derfor kunne bli meget dominerende. Dette er unngått ved at hallen er planlagt oppført i det nordvestlige, lave området på eiendommen.

Mellomagringsplassen KD vil ikke bli synlig fra E6, men til en viss grad fra områdene øst for denne. Det er derfor vist et bredt grøntbelte mot E6 som skal beplantes med stede-gne trær og busker

som etablerer seg lett. Det er i det hele tatt lagt stor vekt på å skjerme senteret mot de omkringliggende områder med slike grøntbelter.

### **Virkninger for landbruket**

Området for hestesenter foreslås regulert til landbruk i kombinasjon med annet angitt formål (hestesenter og hestesenter/deponi). Det er på den måten lagt til rette for at arealene ved eventuelt opphør av drift av hestesenter skal kunne tilbakeføres til mer tradisjonelt jordbruksareal.

Planforslaget anses derfor ikke å medføre vesentlige omdisponering av landbruksareal. Jordlovens §§ 9 og 12 skal fortsatt gjelde for mesteparten av Trosterud Nordre gnr. 22/1. Det vil likevel gå med noe areal til bygninger og anlegg, særlig til ridehall med parkeringsplasser. Totalt anslåes det at ca 2,8 da vil bli nedbygd. Jorden fra byggeområdene vil bli omplassert til mer grunnlendte områder på eiendommen som i dag ikke dyrkes. Dette vil medføre at det totale tap av dyrkingsjord vil bli noe mindre enn det anslåtte.

Deponiet i syd LD er drevet over en del år, og det er ikke noe som tyder på at massene her er ustabile. Ved avvikling og tildekking av deponiet skal det gjøres slik at landskapet som etableres ikke utgjør noen risiko i forbindelse med framtidig landbruksdrift. Massene i deponiet vurderes som ikke forurensningsfarlige

### **Virkninger for kommunens økonomi**

For kommunen er det ingen utgifter knytt til utvidelsen av hestesenteret, utover normale utgifter til drift og vedlikehold av Smebølveien.

Det vil bli behov for 4 – 5 fast ansatte. I tillegg vil det også kunne bli aktuelt med lærlingplass.

Dette betyr selvfølgelig økte skatteinntekter for kommunen.

### **Virkninger for energibruk**

Oppføring av ny bebyggelse i form av ridehall og stallplasser vil kunne gi noe økt energibruk, men økningen anses ikke å være vesentlig.

### **Virkninger for universell utforming**

Tilgjengelighet til ulike tiltak innenfor planområdet forutsettes ivaretatt ved detaljprosjektering av bygninger og anlegg. Dette vil være av spesiell interesse i dette tilfellet da senterets aktiviteter også vil rette seg mot mennesker med spesielle fysiske og psykiske problemer.