

Dokument type

Planbeskrivelse, detaljreguleringsplan

Dato

Desember, 2016

PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING HAUG GÅRD



DETALJREGULERING HAUG GÅRD

Revisjon **01**
Dato **2016/12/22**
Utført av **ULKJ**
Kontrollert av **ELUN**
Godkjent av **LSY**
Beskrivelse **Planbeskrivelse Haug gård**

INNHOILDSFORTEGNELSE

1.	BAKGRUNN	1
1.1	Forslagsstiller og fagkyndig	1
1.2	Hensikten med planen	1
1.3	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	1
1.4	Politiske vedtak	1
2.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET FØR UTBYGGING	2
2.1	Beliggenhet	2
2.2	Historikk	2
2.3	Dagens arealbruk og eksisterende bebyggelse	2
2.4	Trafikkforhold og parkering	3
2.5	Landskap	4
2.6	Naturverdier	5
2.7	Rekreasjonsverdi	5
2.8	Naturressurser	5
2.9	Barns interesser	6
2.10	Grunnforhold	6
2.11	Støyforhold	6
2.12	Støv	6
2.13	Kulturminner og kulturmiljø	6
3.	EIENDOMSFORHOLD	7
4.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	8
4.1	Oppstartsmøte	8
4.2	Varsel om oppstart	8
4.3	Medvirkning	8
5.	INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER	9
5.1	Liste over innkomne forhåndsuttalelser:	9
5.2	Offentlige høringsinstanser	9
5.3	Lag og organisasjoner	13
5.4	Direkte berørte parter og naboer	14
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
6.1	Hensikt, avgrensning og reguleringsformål	19
6.2	Plankart	19
6.3	Reguleringsbestemmelser	20
6.4	Bebyggelsen plassering og utforming	22
6.5	Parkering	22
6.6	Adkomst	22
6.7	Kulturminner	22
6.8	Rekkefølgebestemmelser	23
6.9	Tidsbegrensning	23
6.10	Ønsket drift i planområdet	23
6.11	Forurensning	24
6.12	Øvingsområde for brannvesenet	24
7.	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25

7.1	Overordnede planer	25
7.2	Landskap	25
7.3	Kulturminner og kulturmiljø	25
7.4	Naturmangfold	26
7.5	Rekreasjon	26
7.6	Trafikkforhold	26
7.7	Universell tilgjengelighet	26
7.8	Naturressurser	26
7.9	Interessekonflikter	27
7.10	Risiko og sårbarhet	27
7.11	Barns og unges interesser	27

1. BAKGRUNN

1.1 Forslagsstiller og fagkyndig

Eier og daglig leder av Drøbakveien Jord og Gjenvinning, Per-Ove Siggerud, har initiert reguleringsarbeid i området. Rambøll Norge AS er engasjert for å utarbeide detaljreguleringsplanen.

1.2 Hensikten med planen

Formålet med planforslaget er tilrettelegging for videre drift av Drøbakveien Jord og Gjenvinning med den driften som foregår i området i dag. Gjeldende regulering til landbruksformål, med tilknyttede bestemmelser, foreslås endret til arealformål «Annen særskilt bebyggelse og anlegg», med tilknyttede bestemmelser. Øvrige deler av planområdet foreslås ikke endret.

1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planen er vurdert etter *Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven* (FOR-2014-2-19-1726), ikrafttredelse 2015-01-01. Planen er vurdert til å falle inn under § 2 (planer som alltid skal behandles etter forskriften, bokstav d) (områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål).

Planområdet er på ca. 39,2 daa. Området er i kommuneplanen avsatt til LNF-formål, offentlig bebyggelse (brannstasjon) og felles avkjørsel. Planforslaget kommer ikke til å være i samsvar med kommuneplanen, og foreslår nye områder til utbyggingsformål over størrelseskravet. Det er derfor klart at det kreves utarbeidet en konsekvensutredning.

1.4 Politiske vedtak

Planprogrammet ble behandlet av Hovedutvalg for teknikk og miljø 21.09.2016, med følgende vedtak:

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Haug gård, datert 02.09.2016, fastsettes med følgende tilføyelser:

- *Innenfor planområdet tillates håndtering av masser opp til tilstandsklasse 2. Inerte masser tillates sortert på området.*
- *Planområdets grenser skal beplantes for å minimere støy- og støvproblematikk, samt ivareta visuelle aspekter i det øvrige kulturlandskapet.*
- *Knuseverk tillates, men tidsperioden for knusing av stein må beskrives tydelig i det videre arbeidet og nabovarsles.*
- *Mottak av asfaltfres tillates, men det må foreligge en tillatelse fra Fylkesmannen til mottak av asfaltfres.*
- *Følgende setning i planprogrammet pkt. 2.4, andre avsnitt, tas ut: «Der det mottas forurensede masser ... kjøres til godkjent deponi».*

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET FØR UTBYGGING

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Haug i Ås kommune. Området ligger nord for Drøbakveien, omtrent 1,2 km vest Korsegården (Figur 1). Området er en del av gården Haug nordre og ligger i et stort, åpent jordbruksområde.



Figur 1 – Ortofotobilde med planområdets plassering (Bakgrunnskart fra norgebilder.no)

2.2 Historikk

Drøbakveien Jord og Gjenvinning er etablert i planområdet, og driver jordforedlings/-gjenvinningsanlegg. Driften har pågått siden 1988, og eier og daglig leder ønsker å fortsette sin drift i området.

Planområdet ble regulert i 2010, i forbindelse med etablering av brannstasjon og ambulansesentral i området. Nordlige deler av planområdet ble regulert til LNF-formål, med bestemmelser som tillater jordproduksjon/jordsorteringsanlegg. Ås kommune utarbeidet og fremmet reguleringsplanen.

Det er ikke samsvar mellom gjeldende regulering og faktisk drift i området, da det også knuses stein og sorteres ut inert avfall av massene på anlegget. Fylkesmannen krever utslippstillatelse etter forurensningsloven for videre drift i området. For å kunne gi tillatelsen må området være regulert i samsvar med driften.

Ås kommune startet prosess med omregulering av området i 2015, slik at dagens drift kunne fortsette i området. Omreguleringen ble forsøkt gjennomført som en mindre reguleringsendring. LNF-området ble foreslått omregulering til *Annen særskilt bebyggelse og anlegg – deponi*. Prosessen stoppet opp, da det ble krevet gjennomføring av full planprosess fra innsigelsesmyndigheter. Grunneier fikk selv ansvar for å gjennomføre denne prosessen.

2.3 Dagens arealbruk og eksisterende bebyggelse

Det drives jordbruk på nordre deler av Haug gård, mens det på søndre deler er anlagt gjenvinningsanlegg/masseforedlingsanlegg. Det har vært drevet gjenvinning/masseforedling i området siden 1988, før den tid ble det drevet jordbruk også på denne delen av eiendommen.

Korsegården brannstasjon ligger sør på eiendommen, mot Drøbakveien. Brannstasjonen stod ferdig i 2010. I tillegg til brannstasjon huser bygget også ambulansesentral og opplæringscenter for ambulanspersonell til Ullevål sykehus. Tilknyttet brannstasjonen er det etablert parkeringsplass. Drøbakveien Jord og Hagesenter hadde tidligere butikk innenfor området, men den er nå avviklet. I tillegg finnes en bolig, et våningshus, sørøst i planområdet. Flyfoto av planområdet er vist i Figur 2.



Figur 2 – Flyfoto av planområdet og eksisterende bebyggelse/aktiviteter (Bakgrunnskart fra finn.no)

2.4 Trafikkforhold og parkering

Planområdet har direkte utkjøring til Drøbakveien/Fv 152. All trafikk til/fra området (brannstasjonen og gjenvinningsanlegget) skjer via samme avkjørsel, og direkte ut på fylkesveien.

Parkering i området skjer mellom brannstasjonen og Fv 152. Det finnes 49 parkeringsplasser, hvorav 11 er reservert til brannvesenet og åtte til Helseekspress og taxi. Det finnes også en bussoppstillingsplass for Helseekspressens busser. Parkeringsplassene benyttes i all hovedsak av brannvesenet og ambulansesentralen.

Trafikk til gjenvinningsanlegget kjører via felles avkjørsel fra Fv 152, og deretter inn på egen vei til anleggsområde, langs planområdets vestlige grense. Trafikk til/fra anleggsområdet krysser dermed ikke parkeringsplassen eller områdene foran brannstasjonen. For atkomst til gjenvinningsanlegget må alle biler passere en bom der de blir registrert.

Langs store deler av Fv 152 er det anlagt gang- og sykkelvei. Forbi planområdet ligger denne på sydsiden av Fv 152, og trafikk til/fra området påvirker i liten grad myke trafikanter. Gang- og sykkelveien strekker seg helt til Ås i øst og til krysset med Fv 52 i vest. Årsdøgntrafikken (ÅDT) for Fv152 er i dag på 6 300 kjøretøy/døgn. Informasjonen er hentet fra Nasjonal Vegdatabank (NVDB).

2.5 Landskap

Området er en del av gården Haug nordre og ligger i et stort, åpent jordbruksområde. Kulturlandskapet rundt er åpent og flatt, med god sikt fra de fleste steder. Det finnes flere mindre skogholt i nærområdet, men ingen større, sammenhengende skogsområder.

Kulturlandskapet mellom Korsegården og Holstadkulen ligger på en karakteristisk endemorene. Raet har god, lettdrevet jord, og ble tidlig oppdyrket. Drøbakveien/Fv 152 går på toppen av moreneryggen, og terrenget skrâner ned på begge sider av denne. Veien følger et gammelt veifar, opparbeidet før 1650. Veiforbindelsen fra Korsegården til Drøbak fikk status som kongeveg i 1798.

Fra moreneryggen skrâner terrenget ned på begge sider. Planområdet blir dermed liggende i en svak helning ned mot nord. Anlegget er lett synlig fra nordsiden, mens bebyggelse på sørsiden av Fv 152 ikke har direkte utsikt til anlegget.

Selve planområdet er sterkt bearbeidet, med brannstasjon og gjenvinningsanlegg. I tillegg finnes det en kunstig anlagt grunnvannsdam i området.



Figur 3 – Planområdet med brannstasjonen sett fra Nyveien nord for området. Moreneryggen med Fv 152 vises som en tydelig forhøyning i landskapet.



Figur 4 – Typisk landskap i området. Bilde tatt fra Drøbakveien. Brannstasjonen i planområdet sees midt i bildet.

2.6 Naturverdier

Planområdet grenser til jordbruksarealer med fulldyrka jord på alle sider (med unntak av Fv 152). Det er ingen naturlige områder tett på planområdet, nærmeste skogholt ligger ca. 400 m unna. Planområdet er sterkt bearbeidet på grunn av driften med foredling av masser. Det finnes derfor lite som minner om natur i området. Området er i stadig forandring da haugene med masser stadig tilføres nye masser, vendes og fjernes. Det er lite grunnlag for at planter kan etablere seg i denne delen av området. Øvrige deler av området benyttes til brannstasjon og parkeringsplass, i tillegg til hus og hage ved Fv 152.

I nordlige del av planområdet finnes en kunstig etablert dam. Ved denne vokser noe kantvegetasjon, med blant annet dunkjevle. Det er registrert storsalamander (rødlistet, nær truet) i dammen. Det finnes flere gårdsdammer i nærheten, og det kan tenkes at salamanderne beveger seg mellom disse. Videre finnes det en grøft i området fra utløpet fra dammen. I grøften vokser fuktighetskrevede arter. Plantene bidrar i filtreringen av vannet, og har dermed en positiv effekt, men det er lite trolig at det er knyttet spesielt viktig biologisk mangfold til grøften.

Tilgjengelige nasjonale databaser er gjennomgått for å undersøke hva som er registrert av verdifullt naturmiljø i og rundt planområdet. Det er registrert flere hule eiker (utvalgt naturtype) utenfor planområdet. Ingen av disse ligger med en slik nærhet til planområdet at de står i fare for å bli påvirket av tiltak i området.

Det er registrert flere rødlistede fuglearter på jordene omkring planområdet. De aktuelle artene er åkerrikse (CR), lercefalk (NT), gulspurv (NT), taksvale (NT), sanglerke (VU), vipe (EN) og hønehauk (NT).

2.7 Rekreasjonsverdi

Planområdet har i dag ingen rekreasjonsverdi for allmennheten.

2.8 Naturressurser

Den nordlige delen av planområdet har tidligere vært brukt til jordbruksareal, og har dermed hatt en viktig rolle for produksjon av naturressurser. I bestemmelsene til gjeldende regulering står det at området skal tilbakeføres til jordbruksareal når virksomheten opphører. Det er lite trolig at virksomheten i området vil bli avsluttet med det første. Området har derfor liten betydning for jordbruket slik det er i dag, og sannsynligvis vil bli i fremtiden.

Området har allikevel verdi for naturressurser, da gjenvinningsanlegget i området foredler og produserer jord som er en viktig naturressurs. I tillegg bearbeides og gjenvinnes andre masser

og materialer (stein, betong, asfalt). Gjenbruk av overskuddsmasser bidrar til å forlenge varigheten av byggeråstoff, matjord og jordtyper, og kan føre til at færre nye masser/materialer tas i bruk. Dagens drift i området vurderes derfor å være viktig for naturressurser.

2.9 Barns interesser

Området egner seg ikke til lek eller opphold for barn og unge.

2.10 Grunnforhold

Løsmassene i planområdet er, i følge NGUs løsmassekart randmorene, tykk strandavsetning og tykk marin avsetning. Området ligger i sin helhet under marin grense. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser i planområdet i forbindelse med denne reguleringsplanen. Det er ikke planer om utbygging av området som reguleres til gjenvinningsanlegg.

2.11 Støyforhold

Planområdet er eksponert for støy fra Fv 152. Trafikken til/fra området og aktivitetene som foregår i området (herunder steinkusing) er støyskapende. Støyforholdene er ytterligere utredet i vedlagte støyrapport.

2.12 Støv

Deler av aktiviteten i planområdet er støvende. Dette gjelder spesielt steinkusing og flytting av tørre masser. Knusing av stein foregår på en begrenset tid av året.

2.13 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturlandskap omkring planområdet er et vakkert jordbrukslandskap. Terrenget er flatt og eksponert med store jorder og flekkvise skogholt. Jordbruksområdene strekker seg fra Drøbak i vest til Ås sentrum i øst. Planområdet ligger i et større område registrert som *Kulturlandskap av regional og/eller nasjonal verdi* i rapporten Kulturlandskapet i Follo (utarbeidet av Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold og Akershus fylkeskommune). Planområdet er en del av et større område med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) i Ås kommuneplan 2015-2027. Den aktuelle hensynssonen har følgende bestemmelser: «*Riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås.*»

Det er registrert tre automatisk fredete kulturminner i planen, i tillegg til et minne som er registrert som fjernet. Kulturminnene er bosetning/aktivitetsområder og ett gravminne. Det er usikkerhet knyttet til det ene kulturminnet, som muligens er utgravd. Det er registrert flere automatisk fredete kulturminner rundt planområdet blant annet kokegroper og gravfelt.

Gårdstunet med våningshus og bryggerhus sør-øst i planområdet er i gjeldende regulering R-256 regulert til spesialområde/bevaring – landbruk. Byggene tillates ikke revet. Det er ikke registrert andre nyere tids kulturminner i planområdet.

3. EIENDOMSFORHOLD

Eieropplysninger:	Eiendom	Eier
	gnr/bnr 16/18	Siggerud eiendom AS
	gnr/bnr 16/1	Per-Ove Siggerud

Planområdet eies i sin helhet av forslagsstiller Per-Ove Siggerud og Siggerud eiendom AS.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med Ås kommune 29.01.2016.

4.2 Varsel om oppstart

Det ble varslet oppstart av planarbeidet i Østfoldets blad og på Ås kommunes nettsider 20.04.2016. Grunneiere, naboer, offentlige instanser og interesseorganisasjoner ble varslet med brev. Samtidig ble forslag til planprogram lagt ut til offentlig ettersyn. Utvidet frist for merknader til varsel om oppstart og uttalelser til planprogrammet ble satt til 21.07.2016.

4.3 Medvirkning

Berørte parter og interessenter har mulighet til å uttale seg ved varsel om oppstart, og ved offentlig ettersyn av planforslaget.

Det er ikke lagt opp til medvirkning utover kravene i plan- og bygningsloven.

5. INNKOMNE FORHÅNDSMERKNADER

5.1 Liste over innkome forhåndsuttalelser:

Offentlige høringsinstanser		
1	Jernbaneverket	22.04.2016
2	Statens vegvesen	06.06.2016
3	Akershus Fylkeskomme	07.06.2016
4	Akershus Fylkeskomme	30.06.2016
5	Fylkesmannen i Oslo og Akershus	24.06.2016
6	Follo landbrukskontor	24.05.2016
7	Follo Brannvesen IKS	20.06.2016
8	Follo Brannvesen IKS	21.06.2016
9	Follo Ren	02.08.2016
Lag og organisasjoner		
10	Holtet Nyveien Vel, v/Jon Erling Johansen	06.06.2016
Direkte berørte parter og naboer		
11	Jørg Wørpel, Drøbakveien 211	23.05.2016
12	Egil Bjerkan, Nyveien 34	05.06.2016
13	Agnes og Øistein Christensen, Nyveien 28	05.06.2016
14	Øistein Kvarme, Nyveien 62	04.06.2016
15	Thor Ivar Gangnæs, Nyveien 57	05.06.2016
16	Åse og Knut Kvarme, Nyveien 51	06.06.2016
17	Tor-Gunnar Karterud, Nyveien 16	06.06.2016

5.2 Offentlige høringsinstanser

1	<i>Jernbaneverket</i>	22.04.2016
---	-----------------------	------------

Planområdet berører ikke jernbanens interesser, og Jernbaneverket har ingen merknader.

Forslagsstillers tilsvare:

Tas til orientering

2	<i>Statens vegvesen</i>	06.06.2016
---	-------------------------	------------

Statens vegvesen mener lokaliseringen av denne typen tiltak bør vurderes på et overordnet plannivå, og ikke ved enkeltregulering, slik at man sikrer at best egnede lokalisering velges. Vegvesenet forventer at det i videre planprosess redegjøres nærmere for behovet for jorddeponi i det aktuelle området, mengde masse som skal deponeres, og hvor massene blir tilkjørt fra.

Det er viktig å få belyst de trafikale konsekvensene av tiltaket, og at situasjonen i krysset med Fv 152 blir tydelig beskrevet. Trafikkmengde, tidspunkt for transport, trafiksikkerhet, avvikling på Fv 152 og hvordan trafikken på fylkesvegen blir påvirket av driften må beskrives. Avbøtende tiltak må vurderes og beskrives.

Det anbefales at kommunen stiller krav gjennom reguleringsbestemmelsene til tidspunkt for virksomhet på anlegget, og når transport til og fra kan finnes sted. Detaljreguleringen må sikre at eier/drifter har ansvar for at hovedveien ikke er tilgriset.

Forslagsstillers tilsvare:

Lokalisering av tiltaket er ikke behandlet i overordnet plan, men virksomheten har vært etablert i området i lang tid. Kommunen gjennomførte selv regulering av området i 2010. Det understrekes at virksomheten ikke omhandler deponering av masser, men foredling og behandling av disse, slik at alle masser som kjøres inn til området også fraktes ut derfra.

Det er utarbeidet trafikkanalyse til planforslaget. Analysen beskriver punkter nevnt av Statens vegvesen. Tiltaket vil ikke generere økt eller endret trafikk i forhold til hva som tillates i gjeldende regulering, det er kun massene som fraktes som er forskjellige i forhold til hva som tillates i gjeldende regulering.

3 *Akershus Fylkeskommune*

07.06.2016

Det vises til Regional plan for transport i Oslo og Akershus (vedtatt 14.12.2015), rett virksomhet på rett sted, Regional plan for masseforvaltning for Akershus som har vært på høring og ventes vedtatt høsten 2016 og Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma.

Det opplyses om situasjonen for automatisk fredete kulturminner i området. Planområdet ligger i et gammelt kulturlandskap. Det finnes blant annet flere gravminner fra jernalderen i nærheten av planområdet. Ved registrering av kulturminner i planområdet i 2009 ble fire nye registreringer gjort. Funnene ble søkt friggitt i forbindelse med behandling av gjeldende reguleringsplan. Søknaden ble innvilget med vilkår om undesøkelse/utgravning av tre av funnene. Utgravning er ikke gjennomført. Den varslede utvidede planavgrensningen innebærer behov for ytterligere undersøkelser i planområdet, og det er behov for å avklare om registreringene fra 2009 er bevart. Budsjett for utgravninger er vedlagt.

Uttalelsen gjør rede for situasjonen for nyere tids kulturminner. Haug nordre ligger på en karakteristisk endemorene i et vakkert kulturlandskap med stor tidsdybde. Fylkesrådmannen forventer at bygninger og tun som per dags dato er regulert til spesialområde med formål bevaring/landbruk, også blir regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø i en eventuell ny plan. Konsekvensene for bevaringsverdig kulturmiljø og landskap bør vurderes grundig i planprosessen. Fylkesrådmannen har tidligere frarådet etablering av jordsorteringsvirksomhet på Haug nordre, og er svært kritisk til ytterligere inngrep i dette bevaringsverdige kulturlandskapet.

Konsekvensene for bevaringsverdig kulturmiljø og landskap bør vurderes grundig. 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.

Forslagsstillers tilsvare:

Konsekvensutredningen redegjør for aktuelle overordnede planer, og hvordan planforslaget forholder seg til disse. Tema kulturminner og kulturmiljø er gjort rede for i konsekvensutredning til planforslaget. Delen av planområdet som i gjeldende regulering er regulert med hensynssone bevaring blir regulert på samme måte i planforslaget. Planforslaget legger ikke opp til ytterligere inngrep i planområdet enn hva som tillates i gjeldende regulering, kun typen masser som tillates er forskjellig. Det vil derfor ikke bli større endringer for kulturminner/kulturmiljø som følge av planforslaget.

Etter oversendt uttalelse var det kontakt mellom Akershus Fylkeskommune og planfremmer. Fylkeskommunen var på befaring i området 16.06.2016. Det viser seg at Fylkeskommunens database ikke har vært oppdatert, og at uttalelsen deres derfor ikke er helt korrekt. Planområdet blir begrenset til planavgrensning for gjeldende regulering. Fylkeskommunen har fått oversendt nytt kart, og har kommet med ny uttalelse til varslet og planprogram.

Fylkeskommunen har sendt ny uttalelse 30.06.2016, se under.

- 4 *Akershus Fylkeskommune* 30.06.2016

Fylkeskommunen har fått oversendt ny kartavgrensning for planområdet som medfører at det ikke vurderes å være behov for å foreta ytterligere arkeologiske registreringer i planområdet.

Det kan bli behov for 2 dagsverk for å foreta innmåling av kulturminner som skal ivaretas i planen. Det er foretatt omfattende terrengarbeider i området som skal føres tilbake til landbruk. Tidligere registrerte bosetningsspør som har vært søkt frigitt er blitt tildekket. Det er svært uheldig at dette har skjedd uten at kulturminnene har blitt undersøkt slik Riksantikvarens vedtak satte vilkår om. Dette forholdet vil bli drøftet med Riksantikvaren.

Forslagsstillers tilsvare:

Tas til orientering.

- 5 *Fylkesmannen i Oslo og Akershus* 24.06.2016

Området ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. Kulturlandskapet må være premissgivende for det videre arbeidet med planforslaget.

Plangrensen er utvidet betraktelig i forhold til gjeldende regulering, i LNF-område som skal tilbakeføres til jordbruksområde. Fylkesmannen mener det er svært uheldig at plangrensen er endret og beslaglegger større areal dyrka jord. Fylkesmannen vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget dersom planen ikke tar nødvendig hensyn til LNF-formål.

Det kommer ikke tydelig frem i planprogrammet hva som er det faktiske målet med planen. Fylkesmannen ser det som svært viktig at det i planarbeidet fremkommer hvilke avfallsfraksjoner det er ønskelig å motta og behandle ved anlegget. Fylkesmannen mener mottak av forurensede masser er uforenlig med å drive jordproduksjon. Det blandes mellom begrepet masser og avfall i planprogrammet. Dersom planen åpner for fortykning av forurensede masser og/eller avfall som kan inneholde forurensninger til bruk i jordproduksjonen vil Fylkesmannen vurdere å fremme innsigelse til planen. Det er svært uheldig at det ikke er tydeligere i planprogrammet hva slags tiltak man ønsker å planlegge for.

Dersom knuseverk er en del av planforslaget, bør lagring av masser i påvente av knusing og mottakskriterier være en del av det videre planarbeidet.

Det må utarbeides en miljørisikovurdering som viser hvordan planlagte aktiviteter i området vil påvirke det ytre miljø. Det må også fremkomme hvilke tiltak som skal iverksettes for å minimere faren for forurensning.

Det må planlegges for avrenning av partikler, og nødvendige rensemuligheter for dette, selv om det ikke skal mottas forurensede masser. Det har tidligere vært mottatt

forurensede masser, som kan ha hatt konsekvenser for tilbakeføring til LNF-område, dette er ikke å anse som et argument for at det nå kan tas inn ytterligere forurensede masser.

Forslagsstillers tilsvare:

Forholdet til kulturlandskap er utredet i konsekvensutredningen. Planområdet er innskrenket, slik at området det planlegges for er det samme som i dag er regulert. Det har aldri vært planforslagets intensjon å utvide området eller driften. Varslet planavgrensning var utvidet i forhold til gjeldende regulering, for å vurdere hvorvidt en planlagt rensedam skulle inkluderes i planforslaget. Dette er nå avklart med Ås kommune, det er ikke nødvendig å regulere dammen, og planområdet er innskrenket til gjeldene planavgrensning.

Slik det står skildret i planprogrammet planlegges det ikke for utvidet eller endret drift i området. Driften vil bli som i dag. Planbeskrivelsen, miljørisikovurderingen og rapport om forurensning av vann og grunn skildrer type masser. Det er ikke planer om fortykning av forurensning i området. Miljørisikovurdering er utarbeidet og vedlagt planforslaget. Det er planlagt fangdam nord for planområdet for avrenning av partikler fra området.

6 *Follo landbrukskontor*

24.05.2016

Follo landbrukskontor påpeker at varslet planområdet er på 84,5 daa, mens gjeldende regulering dekker et areal på ca. 30 daa. Utvidelsen på ca. 50 daa dekker et område som i kommuneplanen er LNF-område, og hvor det har vært dyrka mark som nå er oppfylt med ukjente masser. Grunneier har fått pålegg fra Ås kommune om å dokumentere hva slags masser som ligger i fyllingen, og tilbakeføre området til jordbruksdrift. Dersom området skal inkluderes i planforslaget, forutsettes det at arealet reguleres til landbruk. Follo landbrukskontor skriver at det ikke er nødvendig å regulere det utvidete planområdet for å etablere en fangdam. Regulering av fangdam og vei vil kunne legge begrensninger på landbruksdriften i området. Eventuell forurensning fra næringsområdet må tas hånd om innenfor opprinnelig plangrense. En ny fangdam må beregnes for ikke forurenset vann fra eksisterende fangdam innenfor næringsområdet.

Forslagsstillers tilsvare:

Planområdet er redusert i samsvar med uttalelse fra Follo landbrukskontor, etter avklaring med saksbehandler for reguleringsplanforslaget i Ås kommune. Den nye fangdammen skal benyttes for avrenning fra næringsområdet. Forurensning fra området (vann og jord) er utredet i planforslaget med utgangspunkt i resultater fra eksisterende jord- og vannprøver.

7 *Follo Brannvesen IKS*

20.06.2016

«Veiledning – Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper» er vedlagt. Veilederen må legges til grunn for planarbeidet.

Det må kunne dokumenteres at det er tilstrekkelig slokkevann i planområdet til sprinkling av brannstasjonen og eksterne brannkummer (mengde/trykk/antall uttak). Brann- og redningsfaglige forhold må vurderes i ROS-analysen.

Follo Brannvesen IKS som leietager av Korsegården brannstasjon, og nabo til gjenvinningsanlegget, vil sende en egen merknad til varsel om oppstart detaljreguleringsplanen.

Forslagsstillers tilsvare:

Tas til orientering.

- 8 *Follo Brannvesen IKS* 21.06.2016

Follo Brannvesen IKS er leietager av Korsegården brannstasjon.

Brannvesenet må ha uhindret adkomst fra brannstasjonen, og frem til avkjøring på Fv 152. Frisikten i veikrysset oppleves ikke som tilfredsstillende, og bør utredes i planen. Nedsatt fartsgrense på Fv 152 bør også vurderes i planarbeidet.

Brannvesenet forutsetter at området regulert til byggeområde for offentlig formål – «brannstasjon og ambulansetjeneste» i gjeldende reguleringsplan videreføres, og at brannstasjon, parkeringsareal og øvingsområde for brannvesenet ikke innsnevres fra dagens bruk.

Brannvesenet ønsker ikke at anlegget skal motta forurensede masser. Grunnet døgnbemanning på brannstasjonen må det stilles krav til støy (lydnivå og tidspunkt). Åpningstider for inn- og utkjøring må vurderes i planarbeidet. Det må stilles krav til demping av støvtransport til omkringliggende områder. Anlegg for underspyling av lastebiler må inntas i reguleringsbestemmelsene for å minske problemer med jord og søle i veiarealet.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det vil ikke bli noen endringer i adkomsten til området. Adkomsten ble regulert av Ås kommune i 2010 som en del av reguleringsplan R256, og det legges ikke opp til noen endringer her. Fartsgrense på Fv 152 ligger utenfor dette planforslagets virkeområde.

Formålet for brannstasjon og ambulansetjeneste videreføres i planforslaget, og areal blir ikke innsnevret i forhold til dagens situasjon.

Det er foreslått tidsbegrensning for, og bestemmelser som sikrer at naboer varsles i forkant, for steinknusing i området.

- 9 *Follo Ren* 02.08.2016

Follo Ren har ingen merknader til forslag til planprogram. Follo Ren vil følge med når endelig plan legges ut til offentlig ettersyn, og komme med eventuelle innspill da.

Forslagsstillers tilsvaer:

Tas til orientering.

5.3 Lag og organisasjoner

- 10 *Holtet Nyveien Vel v/Jon Erling Johansen* 06.06.2016

Hus i Nyveien 24 opplever støy fra området i forbindelse med knusing av masser, innenfor og utenfor normal arbeidstid. Holtet Nyveien Vel er bekymret for utvidelse av aktiviteten. Hus i Nyveien 26-34 ligger rett nord-øst for planområdet og det ytres bekymring for støv og støy fra området på nye hus.

Det uttrykkes bekymring over at grunneier har «tatt seg til rette» og utvidet det regulerede området før saksbehandling er gjennomført.

Det påpekes at det ikke er mottatt informasjon fra kommunen om konsekvenser rundt reguleringen. Det anmodes om at kommunen informerer Holtet Nyveien Vel fortløpende i sakens utvikling.

Forslagsstillers tilsvare:

Det planlegges ingen utvidelse av aktiviteten i planområdet. Reguleringsplanforslaget søker å regulere området i tråd med eksisterende drift, og ikke for utvidet drift eller areal. Det er utarbeidet støyanalyse i forbindelse med planforslaget. Det foreslås tidsbegrensning og krav om nabovarsling for steinknusing i området.

Området nord for gjeldende regulering, som i dag er fylt opp av masser, ble inkludert i det varslede planområdet fordi det planlegges etablert fangdam med driftsvei i området. Etter avklaringer med Ås kommune, er området nå tatt ut av planområdet, da dam og anleggsvei kan etableres innenfor LNF-formål, og regulering ikke er nødvendig. Det planlegges ikke utvidet drift. Oppfylling av området nord for planområdet er ikke en del av dette planforslaget, og området er under tilbakeføring til jordbruksareal.

Holtet Nyveien Vel vil bli varslet ved utlegging av planforslag til offentlig ettersyn.

5.4 Direkte berørte parter og naboer

11 Jørg Wørpel, Drøbakveien 211

23.05.2016

Den pågående driften ved Haug Gård er ikke overensstemmende med reguleringen for området, og medfører bruk av tyngre maskinelt utstyr. Dette forventes å øke med en ny regulering.

Støy fra området gjør det tidvis vanskelig å kommunisere utendørs i Drøbakveien 211. Lastebiler til og fra området kjører tett på eiendommen. Arbeid med påfølgende støy foregår til sent på kvelden. Det har også vært opplevd støy på søndager og helligdager. Driften på Haug gård medfører støvplager i Drøbakveien 211. Støvet kommer både fra driften og fra transport/trafikk mot hovedveien. Utendørsopphold i sommerhalvåret har blitt vanskelig. Trafikksituasjonen tett på eiendommen er en belastning, og forventes å bli forverret. Oppvekstvilkårene for barn og unge blir forverret som følge av driften på Haug gård.

Det bes om at planprogrammet til detaljregulering for Haug Gård avvises, og nåværende ulovlige drift stanses umiddelbart.

Forslagsstillers tilsvare:

Planforslaget legger ikke opp til økt drift i planområdet. Det forventes ikke økt trafikk i forhold til dagens situasjon, og driftsforholdene vil være de samme som i dag. Planforslaget søker å regulere eksisterende drift i området.

Det er utarbeidet støyanalyse til planforslaget, som vil vise støyforholdene i og omkring planområdet. Det samme gjelder trafikkanalyse. Det påpekes at gjeldende regulering tillater transport av masser til og fra planområdet, og behandling av disse. Det er kun hvilke typer masser som skal tillates som søkes omregulert. Noe støy-, støv- og trafikkbelastning må påregnes med driften som tillates i gjeldende regulering, og situasjonen med en ny reguleringsplan vil ikke endre dette nevneverdig. Situasjonen for barn og unge blir beskrevet i planforslaget. Det foreslås tidsbegrensning og krav om nabovarsling for steinknusing i området.

Se for øvrig forslagsstillers tilsvaer til uttalelse fra Nyveien Holtet Vel.

- 12 *Egil Bjerkan, Nyveien 34* 05.06.2016

Det oppleves støy fra planområdet i forbindelse med knusing av masser, innenfor og utenfor normal arbeidstid. Bjerkan er bekymret for utvidelse av driften, støv og støy fra området som kan påvirke omkringliggende eiendommer.

Øvrige deler av uttalelsen er i stor grad lik som uttalelse fra Nyveien Holtet Vel, og det vises til sammendrag av denne uttalelsen over.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det presiseres at planforslaget ikke legger opp til økning eller endring av drift i planområdet, men en regulering av eksisterende situasjon. Det foreslås tidsbegrensning og krav om nabovarsling for steinknusing i området.

Det vises til forslagsstillers tilsvaer til uttalelse fra Nyveien Holtet Vel.

- 13 *Agnes og Øistein Christensen, Nyveien 28* 05.06.2016

Uttalelsen viser til mail fra Egil Bjerkan. Uttalelsen støttes av Agnes og Øistein Christensen, Nyveien 28. Det vises til sammendrag av uttalelse fra Egil Bjerkan over.

Det er urovekkende dersom Ås kommune vil tillate en slik utvidelse opp mot et nytt boligområde. Videre er det også tankevekkende at jordbruksareal omgjøres til masselagringsplass.

Forslagsstillers tilsvaer:

Det vises til forslagsstillers tilsvaer til uttalelse fra Egil Bjerkan.

Det presiseres at planforslaget ikke legger opp til økning eller endring av drift i planområdet, men en regulering av eksisterende situasjon. Jordbruksarealet er allerede regulert til område der det tillates jordsortering, men slik at området skal tilbakeføres til jordbruksareal når driften opphører.

- 14 *Øistein Kvarme, Nyveien 62* 04.06.2016

Det opplyses om at det er registrert salamander i dammen i planområdet, og at denne dermed må frigis i henhold til naturmangfoldloven hvis den skal omgjøres til slam/sedimentdam.

Det påpekes at utvidelse av området vil generere økt trafikk. Trafikkmessige og visuelle konsekvenser må ta utgangspunkt i hva som er tillatt drift på eiendommen, og ikke hva som er faktisk bruk.

Det opplyses om at det er 25 m høydeforskjell innenfor varslet planområde. Forholdsvis bratt terreng krever høyt turtall for trafikk til og fra området.

Det opplyses om at varslet planavgrensning er 5 ganger så stort areal som det som i dag er godkjent for jordsortering. Utvidelse av planområdet for anleggelse av fangdam og driftsvei synes pussig, da dette kan etableres innenfor LNF-formålet i kommuneplanen.

I grensen langs L2 mot nord ligger offentlig vann og kloakk som Nyveien 62 er koblet på. Kart er vedlagt.

Kvarme er plaget av støy og støv fra eiendommen. Det har vært mye arbeid med knusing og tipping av stein utover normal arbeidstid. Kvarme estimerer at det er tatt i mot 30 000 – 40 000 m³ sprengstein i 2015. Det vises til at driften i stor grad er flyttet til nordlige del av området, på anlagt fylling. Det ble bedrevet pigging og steinknusing i området 4 uker i juli 2015, med støy som var svært skjemmende. Det åpne landskapet bærer støy godt, og er lite egnet for å drive knuseverk for stein. Det generes også mye støy og støv fra jordsorteringsanlegget, lasting og lossing.

Det er ikke spesielt vakkert å se mot anlegget (bilde vedlagt). Det nye deponiet er skjemmende, og pålagt tilbakeført til jordbruksareal. I bestemmelser til gjeldende regulering er det presisert at det skal etableres vegetasjonsskjerm av trær langs vestsiden av planområdet. Skjermen er ikke etablert.

Vann fra planområdet renner gjennom Kvarmes eiendom. Kvarme har hatt problemer med tilslamming av bekker og rør på grunn av partikler og humus i avrenningsvannet fra planområdet. Vannet i planområdet må håndteres på egen grunn før det slippes videre. Det finnes i dag ikke noe kontrollert renseanlegg/sedimentanlegg som sikrer dette.

Det finnes kommunale ledninger på eiendommen, og det er etablert pumpehus i området. Det er fare for at rørene blir påført skade som følge av driften i området.

Det konstateres at området drives i strid med Fylkesmannens miljøvernvedtak av 11.01.2016, opprettholdt i brev av 18.02.2016.

Forslagsstillers tilsvare:

Dammen i planområdet skal ikke gjøres om til slam/sedimentdam. Det planlegges etablert en ny fangdam nord for planområdet. Det blir ingen endringer i salamandernes habitat i eksisterende dam.

Det er utarbeidet trafikkanalyse til planforslaget.

Etter avklaringer med Ås kommune, er planavgrensningen redusert til samme avgrensning som i gjeldende regulering. Det har aldri vært planforslagets intensjon at driften i området skal utvides. Fangdam og driftsvei etableres innenfor kommuneplanens LNF-formål.

Støy er utredet i forbindelse med planforslaget. Det foreslås tidsbegrensning og krav om nabovarsling for steinknusing i området. Det nye deponiområdet er ikke en del av planforslaget. Området er under tilbakeføring til jordbruk, og vil dermed inngå som en naturlig del av landskapet. Bestemmelser om vegetasjonsskjerm er videreført i planforslaget.

Det planlegges etablert fangdam/sedimentasjonsdam nord for planområdet som vil bidra til å rense vannet fra anlegget. Avrenning er vurdert i Miljørisikovurdering til planforslaget.

Virksomheten i området har økt gjennom årene. Det tas inn mer masser enn det kjøres ut, slik at det deponeres store mengder masser i området. Virksomheten medfører ulemper for området og kommunen i forhold til støy, støv, forurensning til vann til grunn og vann,

I forbindelse med tilsvaret til kommunen i 2011 tok flere til orde for bl. a. at driften må gis tidsrammer og arbeid utføres innenfor normal arbeidstid, knuseverk ikke skal tillates og kontroll på mengde tilkjørt masse.

Forslagsstillers tilsvaret:

Det vises til forslagsstillers tilsvaret til uttalelse fra Øistein Kvarme over.

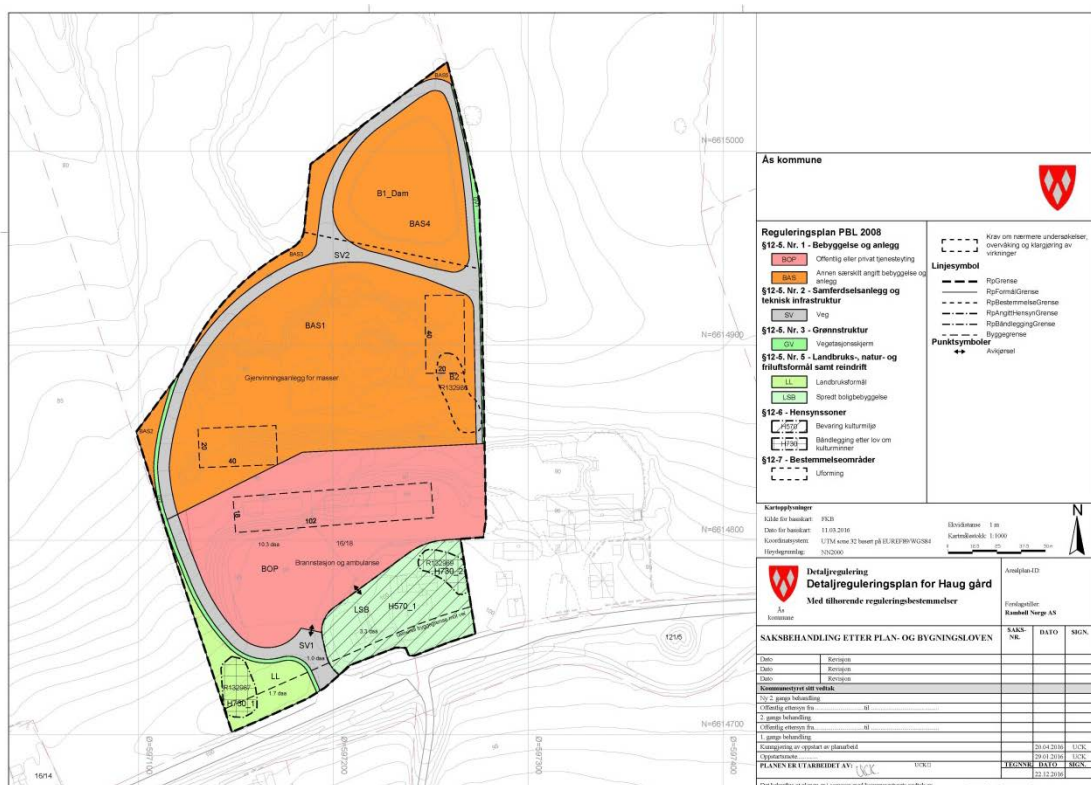
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Hensikt, avgrensning og reguleringsformål

Plannavn: R-298 Detaljreguleringsplan for Haug gård

	Formål	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg:	Offentlig eller privat tjenesteyting:	10,3
	Annen særskilt bebyggelse og anlegg:	19,2
Samferdsel og teknisk infrastruktur:	Veg	4,1
Grønnstruktur	Vegetasjonsskjerm	0,7
Landbruks-, natur- og friluftsmål:	Landbruksformål	1,7
	Spredt boligbebyggelse	3,3
Total areal planområde:		39,2

6.2 Plankart



6.3 Reguleringsbestemmelser

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket **kartnummer** og datert 20.12.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - o Offentlig eller privat tjenesteyting – brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)
 - o Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1, BAS2, BAS3, BAS4 og BAS5)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur:
 - o Veg (SV1 og SV2)
- Grønnstruktur:
 - o Vegetasjonsskjerm (GV1 og GV2)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål:
 - o Landbruksformål (LL)
 - o Spredt boligbebyggelse (LSB)

Hensynssoner:

- Hensynssone - bevaring kulturmiljø (H570)
- Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

§ 3 Offentlig eller privat tjenesteyting – brannstasjon og ambulansetjeneste (BOP)

- a) Bygning for brannstasjon og ambulansetjeneste tillates innenfor de byggegrenser som reguleringsplanen viser. Utenfor byggegrensen tillates rømningstrapper på vestre og østre gavlvegg, samt balkong.
- b) Bebyggelsen skal ha saltak. Gesimshøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 13 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 18 meter.
- c) Det tillates takoppløft på nord- og sørsiden i en lengde på maksimalt 36 meter. Takoppløftet skal ligge minimum 2,5 meter innenfor bygningens yttervegg på langsidene, og minst 6 meter innenfor gavlveggene.
- d) Det tillates parkering for 49 biler sør for brannstasjonsbygningen, samt oppstillingsplass for buss. I tillegg tillates nødvendig parkering for ambulanser og brannbiler.

§ 4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser (BAS1-5)

- a) Området skal brukes til gjenvinning og mellomlagring av masser av fraksjonene beskrevet i bestemmelsene under.
- b) Masser tillates ikke varig deponert i området.
- c) Avfall tillates ikke lagret i området.
- d) Det skal ikke behandles masser i området som overskrider tilstandsklasse 2 (jf. *Veileder – Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn*, TA 2553, Statens forurensningstilsyn, nå Miljødirektoratet)
- e) Nødvendige tillatelser skal innhentes fra Fylkesmannen.
- f) Følgende masser tillates i området:
 - a. Til jordproduksjon, bearbeiding og mellomlagring:
 - Jordmasser - gravemasser
 - Rene masser fra sugebiler
 - Myrmasser
 - Ren sand
 - Ferdig kompostert hestemøkk
 - b. For bearbeiding og mellomlagring:

- Stein, herunder sprengstein
 - Grus
 - Betong
 - Asfalt
- c. For videre salg/distribusjon, men ikke bearbeiding:
- Bark
 - Veisalt
- g) Høyde på massehaugene skal ikke overskride kotehøyde + 98.
- h) Det tillates knusing av stein (utsortert stein og sprengstein) i området. Knusing av stein skal ikke skje mer enn 20 dager per år. Steinknusing tillates kun i tidsrommet 07.00 - 18.00, mandag – fredag, ikke helligdager, i månedene oktober - mai. Steinknusing skal varsles naboer på forhånd.
- i) Øvrig drift i området skal kun skje i tidsrommet 07.00-19.00, med unntak av henting/levering av veisalt og asfalt. Det skal ikke være drift i området på andre helligdager enn søndag, men unntak av henting/levering av veisalt.
- j) Innenfor byggegrenser i BAS1 tillates oppført betongbinger til lagring av masser, herunder salt. Bingene tillates etablert med overbygget telt med en maksimal høyde på 10 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Veisalt tillates kun lagret i overbygde binger. Det tillates etablert fast og tett underlag (metall/betong) til øvingsområde for brannvesenet.
- k) Det skal etableres rensesystem for avrenning fra området. Det skal regelmessig tas prøver av avrenning, jf. bedriftens prøvetakingsprogram. Prøvene skal undersøkes for miljøgifter, og forurensningstilstanden skal dokumenteres. Resultat av prøvene skal til en hver tid kunne fremvises ved tilsyn.
- l) Det skal være mottakskontroll ved anlegget. Alle masser som transporteres inn skal registreres og loggføres. Registreringene skal til en hver tid kunne fremvises ved tilsyn.
- m) Området kan brukes som øvelsesområde for brannvesenet. Bilvrak og busser som brukes i området skal være fri for olje og andre miljøgifter. Brannvesenets øvelser skal ikke medføre fare for forurensning til miljøet.

§ 5 Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm (GV1-2)

Det skal plantes i områdene GV1 og GV2. Vegetasjonsskjermen skal bestå av arter som vokser naturlig i nærområdet. Vegetasjonsskjermen skal, når den har vokst til, fungere som en visuell skjerm og støvskjerm mot omgivelsene.

§ 6 Veg (SV1-2)

SV1 skal benyttes som felles avkjørsel til Fv 152 for hele planområdet. Veien tillates asfaltert. SV2 skal benyttes til internveier i gjenvinningsanlegget. Veien tillates asfaltert.

§ 7 Bestemmelsesområde

- a) I bestemmelsesområde B1_Dam tillates dam.
- b) I bestemmelsesområde B2 er det krav om nærmere undersøkelser/avklaring av automatisk fredet kulturminne ID R132986.

§ 8 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570)

- a) Eksisterende bevaringsverdige bolighus og bryggerhus tillates ikke revet. Bygningene kan istandsettes og tilbygges, men husets mål, takform, takteking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger skal opprettholdes eller tilbakeføres.
- b) Det tillates etablert garasje med inntil 50 m² bebygd areal. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takform og materialbruk. Gesimshøyde fra ferdig planert gjennomsnittligterreng skal ikke overstige 3 meter. Mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå skal ikke overskride 5 meter. Det tillates ikke takoppløft eller takark på garasjen.

§ 9 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnene er båndlagt i påvente av frigivelse etter kulturminneloven. Det tillates ikke inngrep i bakken utover pløying i landbruksområdet. Dersom kulturminnene frigis skal hensynssonene sees bort i fra.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Det skal etableres vegetasjonsskjerm i områdene GV1 og GV2 før søknadspliktige byggetiltak kan godkjennes innenfor planområdet.

6.4 Bebyggelsen plassering og utforming

Brannstasjonen får utvidet byggegrense på 42 m. Det er ingen konkrete utbyggingsplaner her per i dag. Byggegrensen utvides for å sikre en mulig fremtidig utbygging. Samtidig inkluderes eksisterende containerbygg i byggegrensen.

Det er lagt inn byggegrenser i område BAS1. Innenfor byggegrensene tillates det oppført betongbinger med overbygd telt. Bingene skal brukes til lagring av veisalt om vinteren, og andre masser ved behov om sommeren. Bingene er støpte betongkonstruksjoner som er vanlig å bruke til dette formålet. Bingene overbygges av et telt, maksimalt 10 m høyt, for å beskytte massene. Brannvesenet har behov for et område med fast underlag metall/betong til øvingsområde. Dette tillates oppført innenfor de samme byggegrensene.

Eksisterende bebyggelse på gårdstun sørøst i planområdet reguleres som i gjeldende regulering med hensynssone bevaring – kulturmiljø. Byggene tillates ikke revet, men kan istandsettes og tilbygges innenfor visse rammer. Det tillates etablert garasje med inntil 50 m² BYA.

6.5 Parkering

Det er ingen endringer i parkering i forhold til eksisterende situasjon, men en økning i forhold til gjeldende regulering. Planforslaget tillater 49 parkeringsplasser i tillegg til oppstillingsplass for buss, og parkering for ambulanser og brannbiler. Parkeringsplassene finnes allerede i området. Parkeringsplassene benyttes av brannvesenet og ambulansetjenesten. Det er i dag 25 ansatte ved brannstasjonen i tillegg til ansatte ved ambulansesentralen. Brannvesenet og ambulansesentralen har behov for alle parkeringsplassene, og det er derfor ikke ønskelig å gjøre endringer her i forhold til gjeldende situasjon.

6.6 Adkomst

Planområdet får samme adkomst som i dag. Det er regulert felles adkomst til/fra Fv 152 via vei-formål (SV1). Avgrensningen er omtrent den samme som i gjeldende regulering, men tilpasset til faktisk situasjon. Adkomsten ble regulert i 2010. Det planlegges ingen endringer i adkomstforholdene.

6.7 Kulturminner

Det er avsatt båndleggingssone H730 (båndlegging etter lov om kulturminner) rundt to registrerte automatisk fredete kulturminner. Bestemmelsene tillater ikke inngrep i grunnen utover pløying. Over det ene kulturminnet har det vært pløyd i en årrekke. Det planlegges ingen endringer for kulturminnene.

Det tredje automatisk fredete kulturminnet i planområdet (R132986) må søkes frigitt. Dette foreslås regulert med bestemmelsesområde der bestemmelsene sier at det er krav om nærmere undersøkelser/avklaringer. Disse forholdene bør avklares før planvedtak.

Det er avsatt hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) i sør-vestlige del av planområdet. Det bevaringsverdige bolighuset og bryggerhuset på gårdstunet tillates ikke revet, men kan istandsettes. Det tillates etablert garasje i området. Bestemmelsene for området er i det vesentlige de samme som i gjeldende regulering, og situasjonen for kulturmiljøet blir ikke endret som følge av denne reguleringsplanen.

6.8 Rekkefølgebestemmelser

Det er gitt rekkefølgebestemmelser for etablering av vegetasjonsskjerm i områdene (GV1 og GV2). Skjermen skal fungere som en visuell skjerm mot omgivelsene, samt støvskjerm. Området bør beplantes med vegetasjon som på sikt oppnår en tilstrekkelig høyde for å fungere som en visuell skjerm.

6.9 Tidsbegrensning

Det er gitt bestemmelser som regulerer driftstidspunktet i området. Steinknusing tillates kun i tidsrommet 07.00-18.00 i månedene oktober-mai. Steinknusing tillates kun inntil 20 dager per år.

Øvrig drift i planområdet er begrenset til tidsrommet 07.00-19.00. Det er gitt unntak for henting/levering av veisalt og asfalt, da transport av disse fraksjonene kan skje om natten.

Tidsbegrensningen gir en større forutsigbar for naboer når det gjelder støy og trafikk.

6.10 Ønsket drift i planområdet

Den fremtidige driften som ønskes i planområdet tilsvarer dagens drift og utvikling av denne. Driften inkluderer 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 veisalt. Det anslås at det mottas omtrent 2 500 lastebillass med masser i året. Dette tilsvarer ca. 25 000 tonn masser. Massene er omtrent fordelt slik: 3-4 000 tonn asfalt, 13 000 tonn stein, 8-9 000 tonn jord. I tillegg kommer noe bark, betong og veisalt. Ingen masser lagres varig (deponeres) i området. Det samme antall lass som kommer inn kjøres ut. Jordproduksjon, steinknusing, lagring av asfalt, betong, bark og veisalt er adskilte deler av driften.

Jordproduksjon

Innenfor planområdet mottas det overskuddsmasser (gravemasser) av ulik art, hovedsakelig fra bygge- og infrastrukturprosjekter. Dette er jord som kan inneholde noe inert avfall som mur, tre, jern, stål og lignende. Kjernen i virksomheten er å sortere ut elementene som regnes for avfall fra massene. Det sorteres ut mur, tre, jern osv. Dette kjøres bort og deponeres på godkjente mottak. Avfallet tillates ikke lagret i området. I tillegg er det ønskelig å motta masser fra sugebiler. Det tillates kun mottak av rene masser. Sugebilene tømmes i en sedimentasjonsdam i området. Her sedimenterer partiklene, og vannmassene filtreres. De sedimenterte massene brukes videre i jordproduksjonen.

I tillegg til overskuddsmasser innhentes det basismasser som grunnlag for å komponere gode jordblandinger for ulike behov. Dette vil typisk være myrjord og innkjøpt sand fra sandtak, samt hestemøkk fra komposteringsanlegg. De mottatte massene og basismassene behandles og blandes for produksjon av jord. Jordproduksjonen tar lang tid, og massene flyttes på og legges om for å utvikle god struktur og blandbarhet. Det er kun rene masser som blandes til jordprodukter. Det blandes ikke masser som inneholder miljøgifter i jordproduksjonen. Massene som mottas er prøvetatt av entreprenør før de kommer til området. Alle masser som selges er rene, og blir prøvetatt før salg.

Stein

Videre mottas det fyllmasser som stein og grus i området. Disse kan ofte kjøres rett ut for gjenbruk. Massene går igjennom en sorteringsprosess dersom de inneholder ulike fragmenter som ikke bør tas med videre. Det mottas også sprengstein ved anlegget. Sprengsteinen knuses til forskjellige størrelser etter etterspørsel og leveres deretter ut. Steinknusing er en del av dagens drift i anlegget og vil også være en del av driften som planforslaget søker å regulere for. Naboer skal varsles før steinknusing.

Asfalt og betong

Det mottas fresemasser fra asfaltarbeider. Massene behandles og lagres midlertidig i området og benyttes videre som stabiliserende underlagsmasser ved for eksempel veier og områder som skal asfalteres. Bedriften er registrert som mellomlager i Kontrollordningen for asfaltgjenvinning (KFA). Betong mottas og bearbeides for videre salg.

Bark

Det mottas også bark for videresalg som toppdekke over jord i hager og parker. Barken lagres midlertidig på området.

Veisalt

Det planlegges å tilrettelegge for lagring av veisalt på en mindre del av området, adskilt fra jordproduksjonen. Det er en prosess i gang med Fylkesmannen for å tilrettelegge for dette. Veisalt skal lagres i betongbinger, under telt. Det er avsatt egne områder med byggegrenser der disse tillates oppført. Veisaltet skal ikke i kontakt med de andre massene, og det vil ikke bli avrenning fra saltet.

Det presiseres at forurensningen i de massene som mottas på området dreier seg om mur, jern, plast, røtter etc. som sorteres ut av massene og kjøres vekk fra området for deponering på godkjent deponi. Det mottas ikke farlig avfall på området.

6.11 Forurensning

Bedriften har i dag mottakskontroll der alle biler som kjører inn blir registrert. Det er gitt bestemmelser om at masser skal registreres og loggføres. Det er utarbeidet er prøvetakingsprogram for anlegget. Det tas jevnlig prøver av avrenning fra området som sendes til analyse for kontroll av miljøgifter. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. et er etablert sedimentasjonsdammer i området, og ytterligere en stor fangdam er under planlegging. Det er gitt bestemmelser som sikrer rensing av avrenning fra området. Det er utarbeidet miljørisikovurdering til planforslaget som beskriver rens tiltakene. Det vises til dokumentet for ytterligere informasjon.

Veien i anleggsområdet tillates asfaltert, noe som vil begrense støvproblematikken fra kjøretøy på tørre dager.

6.12 Øvingsområde for brannvesenet

Brannvesenet benytter i dag området til øvelser. Dette ønskes videreført i planforslaget. Brannvesenet gjennomfører blant annet bergingsøvelser i området. Det benyttes bilvrak og busser som brannvesenet trener med. Øvingskjøretøyene er sanert og tømt for olje og andre stoffer som potensielt kan føre til forurensning før de brukes til øving. Det gjøres ikke øvelser med røykdykkere.

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Det er utarbeidet konsekvensanalyse til planforslaget. Konsekvensanalysen inneholder mer detaljerte vurderinger av mange av temaene som omtales her.

7.1 Overordnede planer

Planområdet ligger i stor grad innenfor LNF-formål i kommuneplanen. Brannstasjonens område er omfattet av formålet offentlig eller privat tjenesteyting. Brannstasjonen videreføres som i gjeldende regulering, i tråd med kommuneplanens arealdel. Området som foreslås regulert til *Annen særskilt bebyggelse og anlegg – gjenvinningsanlegg for masser*, har LNF-formål i kommuneplanen, og er dermed i strid med denne. Ideelt sett burde lokalisering av tiltaket ha blitt vurdert på kommuneplannivå. Dette anlegget har gradvis vokst fram som et jordsorteringsanlegg, innenfor LNF-formålet i kommuneplanen. Kommunen har selv gjennomført regulering for jordsorteringsanlegget. Bedriften har siden utviklet seg, og har derfor behov for omreguleringen. Fordi den allerede er etablert, er det ikke aktuelt å vurdere andre lokaliseringer i dette reguleringsplanforslaget.

Hele området ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_3. I bestemmelsene knyttet til hensynssonen står det at riving av bebyggelse eller større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring av historiske trekk i landskap og bebyggelse, skal unngås. Det planlegges ikke ny bebyggelse eller riving av eldre bebyggelse som kan forringe de historiske landskapstrekkene. Lokaliseringen innenfor hensynssonen er ikke ideell, men Ås kommune har tillatt jordsorteringsanlegget i området, og endringene fra dette til eksisterende bruk er små for kulturmiljøet i området.

For vurdering av forholdet til øvrige overordnede planer vises til konsekvensutredningen.

7.2 Landskap

Området ligger i et verdifullt kulturlandskap. Fordi området ligger i et flatt landskap vil omkringliggende bebyggelse ha godt innsyn mot planområdet. De nærmeste arealene rundt planområdet er dyrka mark, slik at det kun er bebyggelsen sør og øst for brannstasjonen som har tiltaket svært tett på.

Dersom man sammenligner landskapet i dag med landskapet før etablering av jordsorteringsanlegg er det klart at anlegget har hatt en negativ påvirkning på landskapet. Det ligger store hauger av masser i området, og det benyttes jevnlig anleggsmaskiner i området. Et slikt anleggsområde er et slags sår i et vakkert kulturlandskap. Området ligger åpent til, og spesielt fra nord gir det negative nær- og fjernvirkninger.

Områdets visuelle påvirkning på omgivelsene kan ikke sies å være spesielt annerledes i planforslaget enn hva gjeldende regulering tillater. Det vurderes at type masser som tillates lagret i området ikke har stor betydning for påvirkningen på landskapet. Om det er jord, stein eller asfalt som ligger mellomlagret i området er ikke av større betydning for landskapspåvirkningen. Når vi sammenligner planalternativet med gjeldende regulering er konsekvensene for tema landskap derfor små.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Området som i gjeldende regulering er regulert til spesialområde/bevaring – landbruk foreslås regulert til LNF-formål med hensynssone bevaring – kulturmiljø. De SEFRAK-registrerte bygningene med gårdstun tillates ikke revet, og har samme beskyttelse som i gjeldende regulering.

Det er usikkerhet knyttet til tilstanden til de automatisk fredete kulturminnene i planområdet. IS 132987 og 132989 vil ikke bli påvirket av tiltak etter planen. Det er ikke foreslått noen endringer

i disse områdene. ID 132986 ligger i anleggsområdet. Denne er trolig utgravd, men ikke registrert. Dette bør undersøkes nærmere for å avklare kulturminnets status endelig. Dersom det finnes i området bør det graves ut og søkes frigitt. Det må avklares endelig med Fylkeskommunen om ID 132987 og 132989 skal graves ut.

Anlegget i området passer dårlig inn i det vakre kulturlandskapet. Gjeldende regulering tillater etablering og drift av jordsorteringsanlegg i området. Dette medfører noe terrengbearbeidelse og mellomlagring og bearbeiding av jord i hauger. Det er klart at dette er negativt for kulturlandskapet. En omregulering som åpner for lagring av andre masser vurderes allikevel ikke til å ha vesentlig annen påvirkning på kulturlandskapet enn det som allerede tillates. Sammenlikning av planforslaget med gjeldende regulering gir derfor kun små konsekvenser for tema kulturminner og naturmiljø.

7.4 Naturmangfold

Området er svært påvirket av lang tids massebehandling. Det finnes ikke naturlig vegetasjon i området. Den kunstig anlagte dammen i området er det eneste elementet av natur som finnes innenfor planområdet. Dammen er habitat for den rødlistede arten storsalamander, og tillegges derfor noe verdi, øvrige deler av planområdet har ingen verdi for naturmangfold.

Det er lite trolig at planområdet har inneholdt større naturverdier før området ble tatt i bruk til masseforedlingsanlegg, enn hva som finnes der i dag. Området var tidligere jordbruksområde, som ikke kan ventes å ha et høyt biologisk mangfold. Tiltak etter gjeldende regulering (behandling av rene jordmasser) legger et tilsvarende beslag på området som dagens drift, og danner ikke grunnlag for høyere biologisk mangfold.

Planforslaget er vurdert til å ha ubetydelige konsekvenser for naturmiljø.

Vurdering av naturmangfoldloven §§ 8-12 er gjort i konsekvensutredningen.

7.5 Rekreasjon

Planområdet er ikke egnet for rekreasjon i dag, og vil heller ikke bli det som følge av nytt planforslag.

7.6 Trafikkforhold

Det blir ingen endring i trafikkforhold i forhold til dagens situasjon. Det er utarbeidet trafikkanalyse til planforslaget. Analysen konkluderer med at virksomheten i gjenvinningsanlegget ikke fører til problemer for trafikkbildet. Planforslaget vil generere relativt lite trafikk, og ansees ikke å føre til noen utfordringer vedrørende trafiksikkerhet. Med de trafikkmengder som er lagt til grunn er man langt unna et nivå hvor man får kapasitetsproblemer ved utkjøringen til Fv 152.

For øvrig vises det til trafikkanalyse til planforslaget.

7.7 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke vurdert med hensyn til universell tilgjengelighet, da dette ikke er relevant i området.

7.8 Naturressurser

Den nordlige delen av planområdet som foreslås omregulert er på 22,7 daa. Bestemmelsene til gjeldende regulering sier at området skal tilbakeføres til vanlig jordbruk dersom jordsorteringsdriften opphører. Det er svært usikkert om det noen gang vil bli tilbakeført innenfor gjeldende regulering. Det antas at dersom området blir omregulert vil det aldri tilbakeføres. Det vil derfor bli et tap på 22,7 daa fulldyrka mark. Området har allikevel verdi for naturressurser, da gjenvinningsanlegget i området foredler og produserer jord som er en viktig naturressurs. I

tillegg bearbeides og gjenvinnes andre masser og materialer (stein, betong, asfalt). Gjenbruk av overskuddsmasser bidrar til å forlenge varigheten av byggeråstoff, matjord og jordtyper, og kan føre til at færre nye masser/materialer tas i bruk. Dagens drift i området vurderes derfor å være viktig for naturressurser. Konsekvensen for tema naturressurser vurderes å være negativ.

7.9 Interessemotsetninger

Naboer i området har uttalt seg negativt til varsel om oppstart av planarbeidet. Det påpekes at driften i området fører til støy, støv og økt trafikk. Det er også bekymring rundt fyllingen/bakkeplaneringen utenfor planområdet. Planforslaget har søkt å belyse disse temaene i konsekvensutredningen og temarapporter. Gjenvinningsanlegget er et inngrep i kulturlandskapet, og det vil være lastebiltransport til og fra området. Dette kommer man ikke utenom. Når det gjelder steinknusing foreslår bestemmelsene strenge begrensninger i driftstider, samt at naboene varsles før det knuses stein. Fyllingen/bakkeplaneringen ved siden av planområdet er etablert over de siste årene. Aktiviteten her har derfor vært mye større enn hva normal driftssituasjon vil tilsi. Området er nå under tilbakeføring til jordbruksareal.

Fylkesmannen har uttalt seg kritisk til planen. Det er bekymring rundt type masser som mottas. Det har vært noe forvirring rundt begrepene om tilstandsklasser og hva som er forurensede masser. Planforslaget presiserer hvilke masser det faktisk dreier seg om. Videre er det utarbeidet rapport om forurensning av vann og grunn, samt miljørisikovurdering til planforslaget. Dokumentene søker å svare ut Fylkesmannens kommentar, og legge føringer for en sikker drift i området som ikke fører til forurensning av miljøet.

Det er også interessemotsetninger mellom drift i området og mulighet for jordbruksvirksomhet senere. Dersom planforslaget vedtas er det usannsynlig at området vil bli tilbakeført til jordbruksareal. Det er svært usikkert om området noen gang vil tilbakeføres til jordbruk under gjeldende regulering.

Det er også interessemotsetninger mellom kulturmiljø og områdets lokalisering.

7.10 Risiko og sårbarhet

Det vises til vedlagt ROS-analyse.

ROS-analysen foreslår gjennomføring av avbøtende tiltak for fire av hendelsene (kulturminner og kulturmiljø, forurenset grunn, luftforurensning og støy).

Planforslaget åpner for at det kan tilføres området andre typer masser enn hva som tillates i dag. Samtidig blir det utarbeidet miljørisikovurdering som ivaretar avrenningen fra området. I dag er det ikke beskrevet hvordan avrenningen skal sikres. Miljørisikovurderingen vil derfor være et positivt tilskudd til området når det gjelder forurensning.

Det er gitt forslag til hensynssoner som bør inkluderes i planen. Dette er i stor grad de samme hensynssonene som i gjeldende regulering, og sikrer bevaring av kulturminner.

Det foreslås å innlemme bestemmelser som begrenser driftstidspunktet for knuseverk for å begrense støyplager for naboer, og rekkefølgebestemmelser sikrer etablering av vegetasjonsskjerm rundt området.

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

7.11 Barns og unges interesser

Planområdet er ikke egnet for barns lek, og vil heller ikke bli det som følge av nytt planforslag. Det vurderes at det finnes tilstrekkelig med areal for barn- og unge i nærheten, og at det ikke er denne planens ansvar å utbedre/løse dette. Planen åpner ikke for tiltak som vil øke behovet for leke/aktivitetsområder for barn.