



## Saksutskrift

### R-298 Detaljreguleringsplan for Haug gård - planprogram

Arkivsak-dok. 15/02430-14  
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	21.09.2016	49/16

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 21.09.2016:

Utvalget var på befaring før behandling av saken.

Live Holck Johannessen (Ap) fremmet følgende forslag:

1. «Avslås» endres til «fastsettes med følgende tilføyelser»
2. Det tillates ikke utredning av lagring av veisalt i området.
3. Innenfor planområdet tillates håndtering av masser opp til tilstandsklasse 2.
4. Planområdets grenser skal beplantes for å minimere støy- og støvproblematikk, samt ivareta visuelle aspekter i det øvrige kulturlandskapet.
5. Knuseverk tillates, men tidsperiode for knusing av stein må beskrives tydelig i det videre arbeidet og nabovarsles.
6. Mottak av asfaltfres tillates, men det må foreligge en tillatelse fra Fylkesmannen til mottak av asfaltfres.

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- Følgende setning i planprogrammet pkt. 2.4, andre avsnitt, tas ut:  
«Der det mottas forurensede masser ... kjøres til godkjent deponi».
- Det legges til følgende i Arbeiderpartiets forslag til pkt. 3: «Inerte masser tillates sortert på området»

#### Votering:

Arbeiderpartiets forslag:

- pkt. 1 ble enstemmig vedtatt
- pkt. 2 ble nedstemt 6-3 (1Ap, MDG og SV)
- pkt. 3 ble enstemmig vedtatt
- pkt. 4 ble enstemmig vedtatt
- pkt. 5 ble enstemmig vedtatt
- pkt. 6 ble tiltrådt 8-1 (MDG)

FrPs forslag i to kulepunkter ble enstemmig vedtatt.

**Hovedutvalg for teknikk og miljø vedtak 21.09.2016:**

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 tidsperiode for knusing av stein må beskrives tydelig i det videre arbeidet og nabovarsles.
  - Mottak av asfaldfres tillates, men det må foreligge en tillatelse fra Fylkesmannen til mottak av asfaldfres.
  - Følgende setning i planprogrammet pkt. 2.4, andre avsnitt, tas ut:  
«Der det mottas forurensede masser ... kjøres til godkjent deponi».
- 

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 28.september 2016

Rita Stensrud  
Konsulent i politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### Rådmannens innstilling:

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Haug gård, datert 02.09.2016, avslås.

Ås, 09.09.2016

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø	21.09.2016
Kommunestyret	12.10.2016

### Vedlegg:

1. Planprogram, datert 02.09.2016, 2. Innkomne bemerkninger - forslagsstillers oppsummering og kommentarer

### Øvrige dokumenter som ligger i saken:

- Forhåndsuttalelser
- Saltlagring på Haug gård, fylkesmannens vurdering i e-post, datert 07.09.2016
- NIBIO-rapport om jordundersøkelser på Haug gård, datert 01.09.2016

### Vedtak i saken sendes til:

Rambøll AS  
Per-Ove Siggerud  
Berørte parter



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



Utsnitt fra gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016

Planområdet er på ca. 40 dekar.

Formålet med reguleringsplanen er å *tilrettelegge for videre drift av Drøbakveien Jord og Gjenvinning i de områdene som i gjeldende plan er benevnt «Jordproduksjon» (L2) og «Fangdam» (L3)*. Det foreslås å endre formål fra Landbruksområde/jordsortering m.m. til Annen særskilt bebyggelse og anlegg/gjenvinningsanlegg. Resterende arealformål er tenkt videreført.

I henhold til forslag til planprogram legges det opp til at reguleringsplanen skal åpne for å gjenvinne og foredle jord, stein, grus m.m. som ikke inneholder miljøgifter, men som kan være iblandet fraksjoner av avfall som tilfredsstillende mottakskriteriene til deponi for inert avfall i avfallsforskriften. Som eksempel på slikt inert avfall nevnes glass, murstein, glassfiber og stein. Avfall og forurensning skal sorteres ut av massene og kjøres vekk for deponering på godkjent deponi. Produksjon av jord skal fortsatt være formålet med behandling av massene. I tillegg skal virksomheten drive mellomagring og behandling av fresemasser fra asfalt, lagring av veisalt og knuseverk for stein/sprengstein.

Forslag til planprogram legger opp til en regulering som ikke er i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016.

#### **Tidligere behandling av saken:**

Som det framkommer av planprogrammet har det ikke vært samsvar mellom gjeldende regulering og faktisk drift på landbruksarealene på Haug gård de siste årene. I en sak som ble lagt fram til politisk behandling i 25.09.2014, der formål og forurensning var tema, gjorde HTM vedtak om at det burde foretas en mindre reguleringsendring. Dette for at faktisk drift og reguleringsbestemmelser skulle samsvare.

Vedtatt fra behandling i HTM 03.12.2015:

*Saken utsettes da det aldri har vært aktuelt med deponering av masse på eiendommen.*

Uttalelse fra HTM (03.12.2015) som følger saken:

1. *Landbruksformålet i gjeldende reguleringsplan skal opprettholdes, dvs. ingen omregulering til deponi.*
2. *Administrasjonen forhører seg med forurensningsavdelingen v/FMOA, om hva lett forurensede masser innebærer, og om hvorvidt slike masser kan håndteres for sortering og gjenvinning på området under dagens regulering med evt. mindre endringer.*
3. *Administrasjonen forhører seg med forurensningsavdelingen v/FMOA, om det kan tillates regulert steinknusing av steinen som naturlig følger med jordmassene, til gjenvinningsformål under dagens regulering med evt. mindre endringer.*
4. *Dersom det viser seg at det ikke blir mulig med «mindre endringer», så er det ikke aktuelt for kommunen å bekoste en eventuell ny, full reguleringsprosess.*
5. *Administrasjonen kommer tilbake til HTM med uttalelse fra FMOA før det arbeides videre med saken.*

Orienteringssak i HTM 14.01.2016:

Plan- og utviklingssjefen orienterte om reguleringsplan for Haug gård. Referert fra protokollen: *Hvis virksomheten på Haug gård skal drives som i dag, må området omreguleres. Denne omreguleringen må tiltakshaver selv ta ansvar for.*

### **Prosess**

Planprogram for Haug gård ble sendt på høring den 20.04.2016, sammen med varsel om oppstart av planen. Høringsperioden ble avsluttet den 21.07.2016, og det er kommet inn bemerkninger fra berørte parter.

I forbindelse med varsel om oppstart var planens avgrensning større enn planavgrensning i gjeldende reguleringsplan for Haug gård. Den er i ettertid blitt innskrenket til samme avgrensning som gjeldende reguleringsplan. Kommentarer til utvidet planområde er derfor ikke tatt med i innkomne bemerkninger, og heller ikke kommentert i dette saksframlegget.

### **Innkomne bemerkninger**

Det vises til vedlegg 2 der forslagsstiller oppsummerer og kommenterer innkomne bemerkninger. Nedenfor gjengis bemerkninger fra fylkesmannen, fylkesrådmannen og Statens vegvesen som vurderes som de «tyngste» offentlige partene i saken.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus (24.06.2016) viser til at gjenvinningsanlegg ikke er i tråd med LNF- og tjenesteytingsformålet, som området er disponert til i gjeldende kommuneplan. Hele området ligger innenfor hensynssone *Bevaring kulturmiljø*. Innenfor hensynssonen skal større bygge- og anleggstiltak som forringer verdiene og hindrer bevaring unngås. Kulturlandskapet må være premissgivende i det videre arbeidet med planforslaget.

Det er svært viktig at det framkommer hvilke avfallsfraksjoner det er ønskelig å motta og behandle ved anlegget. I punkt 1.2 i planprogrammet heter det at det vil være aktuelt å ta i mot masser som tilfredsstillende mottakskriteriene til deponi for inert avfall. Dette er masser som klassifiseres som lett forurensede. Tiltakshaver ønsker også å ta i mot forurensede masser opp til tiltaksklasse 4, jfr. Miljødirektoratets veileder om helsebaserte tilstandsklasser (TA 2553/2009). Fylkesmannen mener mottak av forurensede masser er uforenelig med å drive jordproduksjon.

Det må avklares om det skal tillates knuseverk i arbeidet med reguleringsplanen. Dersom det skal planlegges for knuseverk 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 på området vil påvirke det ytre miljøet. Det må også framkomme hvilke tiltak som skal iverksettes for å minimere faren for forurensing.

Selv om det ikke mottas forurensede masser må det planlegges for avrenning av partikler og nødvendige rensmuligheter for dette. Fylkesmannen er kjent med at det har vært mottak av forurensede masser i området tidligere og at dette kan ha ført til konsekvenser for tilbakeføring til LNF-område. Dette er ikke et argument for at det nå skal kunne tas inn ytterligere forurensede masser og avfall med forurensninger.

Fylkesmannen er svært kritisk til at planen åpner for mottak av forurenset avfall. Dersom planen åpner for fortykning av forurensede masser og/eller avfall som kan inneholde forurensninger til bruk i jordproduksjon vil Fylkesmannen vurdere å **fremme innsigelse** til planen.

2. Akershus fylkeskommune (07.06.2016) mener det er viktig å ha en felles begrepsbruk om masseforvaltning. I Regional plan for masseforvaltning for Akershus (som skal vedtas høsten 2016) er det gjort et arbeid med å definere ulike begreper, og det er viktig at dette følges opp i aktuelle kommunale planer.

Det aktuelle planområdet berører et gammelt kulturlandskap med rike spor etter forhistorisk bosetting og gravminner. Fylkesrådmannen viser til tidligere vurderinger for etablering av jordsorteringsvirksomhet på Haug nordre. De vurderte at tiltaket innebar inngrep som ikke var forenlig med kulturminneverdiene som landskapet og miljøet på moreneryggen innehar. Eiendommen ligger eksponert i landskapet, og de vurderte at virksomheten ville bli godt synlig for omgivelsene.

Fylkesrådmannen er derfor svært kritisk til ytterligere inngrep i dette bevaringsverdige kulturlandskapet. Dersom kulturminneverdiene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget som legges fram til offentlig ettersyn, vil fylkesrådmannen vurdere å legge planen fram til politisk behandling med **forslag om innsigelse**.

3. Statens vegvesen (06.06.2016) mener at lokalisering av denne typen tiltak bør vurderes på et overordnet nivå og ikke ved enkeltreguleringer. Dette for å kunne vurdere alternative lokaliseringer for å sikre at valgt lokalisering er best egnet. Vegvesenet forventer at det i den videre planprosessen redegjøres nærmere for behovet for jorddeponi i det aktuelle området, mengde masse som skal deponeres og hvor massene blir tilkjørt fra. Det er også viktig å få belyst de trafikale konsekvensene av tiltaket og avbøtende tiltak må vurderes og beskrives.

Vegvesenet vil med grunnlag i en utredning av de trafikale konsekvensene ta endelig stilling til tiltaket, og vurdere om det må stilles krav til avbøtende tiltak på fylkesveinettet. For å redusere ulempene for omgivelsene, anbefaler vegvesenet at kommunen stiller krav gjennom reguleringsbestemmelsene til tidspunkt for virksomhet på anlegget, og når transport til deponiet/gjenvinningsanlegget kan finne sted. Det må også sikres gjennom bestemmelser at eier/drifter har ansvar for at hovedveien, som følge av kjøring til og fra anlegget, ikke er tilgriset.

## Vurdering med begrunnelse:

### Gjeldende planer og vedtak

Forslag til planprogram legger opp til en endring av gjeldende reguleringsplan som ikke er i henhold til gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016. Planprogrammet er heller ikke i tråd med tidligere vedtak i HTM (03.12.2015) om at landbruksformålet innenfor planavgrensningen skal opprettholdes.

Rådmannen mener det er uheldig å åpne for tiltak som ikke er i samsvar med landbruksformål og som vil kunne forringe kulturlandskapet ytterligere. Rådmannen mener videre at tiltak som dette bør vurderes som del av en kommuneplanrullering for å sikre at slike tiltak lokaliseres på de best egnede områdene.

### Planprosess

Berørte offentlige og private parter har til varsel om oppstart og forslag til planprogram gitt bemerkninger. Overordnede myndigheter er skeptiske til hva planprogrammet åpner for av virksomhet på Haug gård og vil vurdere innsigelser når et eventuelt planforslag foreligger. Naboene er også skeptiske/negative, først og fremst på grunn av støy og støv fra virksomheten, og flere beskriver redusert livskvalitet på grunn av ulempene.

Rådmannen registrerer en stor motstand mot planene på Haug gård, og har forståelse for de berørte parters argumenter, og mener at det bør tillegges stor vekt.

### Tiltaket

Planprogrammet har blitt revidert etter innkomne bemerkninger og beskriver tydeligere hvilken type virksomhet som er tenkt drevet på Haug gård. I revidert planprogram heter det at *«Det er aktuelt å avgrense virksomheten til å gjenvinne og foredle jord, stein, grus m.m. som ikke inneholder miljøgifter, men kan være iblandet fraksjoner av avfall som tilfredsstillende mottakskriteriene til deponi for inert avfall i avfallsforskriften.»* Som eksempel på slikt inert avfall nevnes glass, murstein, glassfiber og stein. Avfall og forurensning skal sorteres ut av massene og kjøres vekk for deponering på godkjent deponi. Produksjon av jord skal fortsatt være formålet med behandling av massene. *«I tillegg skal virksomheten drive mellomagring og behandling av fresemasser fra asfalt, lagring av veisalt og knuseverk for stein/sprengstein.»*

Rådmannen mener at det kun bør drives tiltak som er i henhold til landbruksformål og at tiltak som kan hindre tilbakeføring til vanlig jordbruksdrift ikke bør tillates.

I gjeldende reguleringsplan åpnes muligheten til å drive jordproduksjon/ jordsorteringsanlegg ved at det tillates tilført rene, naturlige masser.

Mellomlagring av salt er ikke forenlig med landbruksformål, selv om det ikke anses som avfall, jfr. uttalelse fra fylkesmannen i e-post 29.08.2016. Det samme kan sies om lagring av fresemasser for asfalt. I *Kontrollordningen For Asfaltgjenvinning* står Drøbakveien Jord oppført som mellomlager for fresemasser fra asfalt i Akershus, og i følge tiltakshaver er det godkjent som mellomlager av fylkesmannen.

Til tross for at tiltakshaver har innført lett forurensede og forurensede masser er det ikke registrert forurensning i grunnen, jfr. rapport fra NIBIO. Det vil si at arealet i dag kan tilbakeføres til landbruksformål.



Det er behov for et eller flere gjenvinningsanlegg i Ås/Follo/Akershus, men rådmannen er usikker på om Haug gård er den beste lokaliseringen for et slikt anlegg. Haug gård ligger sentralt nær E6 og et gjenvinningsanlegg, slik det er beskrevet i planprogrammet her, kan ut i fra transporthensyn være gunstig. Gjenvinningsanlegget er dessuten allerede etablert med kontrollrutiner.

Tiltaket, slik det er beskrevet i planprogrammet, er derimot ikke i henhold til gjeldende kommuneplan. Anlegget ligger i et bevaringsverdig kulturmiljø og nær boligbebyggelse og brannstasjon/ambulansetjeneste. Om virksomheten er forenlig med sistnevnte kan det stilles spørsmålstegn ved, på grunn av støy og trafikale forhold.

Lokalisering av anlegg, som det her er snakk om, bør ideelt sett tas som del av arbeidet med rullering av kommuneplan.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

**Alternativer:**

Det er ikke foreslått alternativ beliggenhet for gjenvinningsanlegg.

**Konklusjon:**

Beliggenheten i et bevaringsverdig kulturmiljø, tidligere signaler fra politikere om at de kun ønsker tilført rene, naturlige masser og negative signaler fra overordnede myndigheter og naboer gjør at rådmannen ikke anbefaler etablering av gjenvinningsanlegg på Haug gård. Rådmannen anbefaler at gjeldende reguleringsplan opprettholdes og at planprogrammet avslås.

**Kan vedtaket påklages?**

Nei, endelig vedtak kan ikke påklages.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart.