



Saksutskrift

R-299 - Detaljreguleringsplan for massemtak på Aalerud gård

Arkivsak-dok. 15/03134-33 Saksbehandler Mari Olimstad

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	16.02.2017	11/17
2 Kommunestyret	15.03.2017	14/17

Kommunestyrets behandling 15.03.2017:

Votering: Hovedutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 15.03.2017:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-299 – Reguleringsplan for massemtak på Aalerud gård, som vist på kart datert 20.10.2016, med bestemmelser datert 27.01.2017.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 24. mars 2017

Vibeke Berggård
Førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 16.02.2017:

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt.

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 16.02.2017:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-299 – Reguleringsplan for masseinntak på Aalerud gård, som vist på kart datert 20.10.2016, med bestemmelser datert 27.01.2017.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtar Ås kommunestyre R-299 – Reguleringsplan for masseinntak på Aalerud gård, som vist på kart datert 20.10.2016, med bestemmelser datert 27.01.2017.

Ås, 07.02.2017

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Plan- og utviklingssjef

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø 1. gang	03.11.2016
Offentlig ettersyn	18.11.2016 – 15.01.2017
Hovedutvalg for teknikk og miljø 2. gang	16.02.2017
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Plankart, datert 20.10.2016
2. Reguleringsbestemmelser, datert 27.1.2016
3. Planbeskrivelse, datert 20.10.2016
4. Geoteknisk prosjekteringsrapport, datert 18.01.2016
5. Utredning av støyforhold, datert 02.03.2016
6. Landskapsplan - illustrasjonsplan
7. Landskapsplan - snitt-tegninger
8. ROS-analyse, datert 20.10.16
9. Kartlegging og konsekvensvurdering av naturverdier, 14.01.2016
10. Saksutskrift Hovedutvalg for teknikk og miljø 03.11.2016

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

Høringsuttalelser

Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget er utarbeidet av In Situ AS på vegne av Aalerudmyra AS som er forslagstiller og tiltakshaver. Hensikten med planarbeidet er å gjennomføre en midlertidig terrengoppfylling på en del av landbrukseiendommen Aalerud gård, gnr/bnr 89/1, i Ås kommune. Totalt er planområdet på 102 dekar.

Planområdet er per i dag uregulert, og er i kommuneplanens arealdel disponert til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF). Etter ferdigstilling av tiltaket skal området tilbakeføres til LNF-formålet.

Fakta i saken:

Planområdet ligger helt øst i Ås kommune, ved grensen til Hobøl kommune i Østfold, og omfatter et jorde på en del av landbrukseiendommen Aalerud gård. Planområdet avgrenses av Kroerveien i nord og av landbrukseiendommen Bakk gård i øst. I sør og i vest følger plangrensen i hovedsak avgrensning av jordet. Massetransporten i området skal gå via mottakskontroll på Ålerudmyra skytebane, og videre til Aalerud gård på en midlertidig anleggsvei. Dagens veiforbindelse mellom Ålerudmyra og Aalerud gård inngår derfor i planområdet.

Jordet innenfor planområdet har stedvis bratt helning som vanskeliggjør effektiv drift. Det er i tillegg stor avrenning fra jordet til Kroerbekken som ligger like nord for planområdet. Formålet med planforslaget er å legge til rette for å gjennomføre en terrengoppfylling, med sikte på å slake ut jordet og dermed bedre driftsforholdene. I tillegg vil tiltaket bidra til å redusere avrenning fra jordet.

Alle masser som benyttes skal være rene naturlige masser som kontrolleres i anleggsfasen. Tiltaket skal gjennomføres innen 3 år etter at tillatelse er gitt og arealet skal tilbakeføres til jordbruksareal ved ferdigstilling. Forslaget er redegjort for i detalj i vedlagte planbeskrivelse, med tilknyttet reguleringskart, bestemmelser, konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Tidligere behandling av saken:

Planforslaget legger til rette for tiltak som ikke er i samsvar med LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Tiltakshaver har derfor søkt om dispensasjon fra LNF-formålet, for å regulere arealet til et midlertidig massemtak for rene masser. Dispensasjon ble innvilget i Formannskapet i Ås den 20.8.2015.

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 27.10.2015. Forslagsstiller har redegjort for bemerkninger til varsel om oppstart i vedlagte planbeskrivelse, kapittel 8.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Hovedutvalg for teknikk og miljø 03.11.2016 og ble sendt til offentlig ettersyn i perioden 18.11.2016 – 15.01.2017. Det ble mottatt 6 uttalelser som er redegjort for under.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen har følgende konkrete merknad til reguleringsbestemmelsene: Ettersom planen ikke tillater at det mottas noe annet enn rene naturlige masser vil det være kommunen som er rette myndighet for å følge opp at tiltaket er i tråd med

reguleringsplanen. Det kan oppfattes som misvisende eller unøyaktig at det i planens bestemmelser vises til «rette myndighet» og «forurensningsmyndighet» når det er kommunen som sitter på dette ansvaret. For å unngå uklarheter bør kommunen oppdatere reguleringsplanens bestemmelser.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til etterretning og planbestemmelsene oppdateres for å vise til Ås kommune som forurensningsmyndighet:

5.1, andre avsnitt: «Det skal være kontroll på alle masser som leveres ved visuell inspeksjon. Alle masser som leveres skal registreres med mengde, opprinnelsessted, leveringsdato og foreliggende dokumentasjon på at massene er rene. Data fra registreringene skal være tilgjengelig for Ås kommune.»

5.2, første avsnitt: «Overvåkingsprogram for vann ut av området skal følge søknad om tiltak og skal være godkjent av Ås kommune før tiltaket kan iverksettes.»

5.2, fjerde avsnitt: «Ved akutte eller problematiske utslipp, skal Ås kommune varsles snarest og avbøtende tiltak iverksettes.»

Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen påpeker viktigheten av å følge kulturminneloven § 8, 2. ledd. For øvrig mener de at planforslaget er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer og har ingen ytterligere merknader.

Gårdstunet Ålerud, med flere eldre bygninger, ligger på en høyde i landskapet, og det forutsettes at terrengoppfyllingen ikke vil endre bebyggelsens posisjon i landskapet. Det forutsettes også at tiltaket ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i vannforskriften.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering

Østfold fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til at tiltaket grenser inn til Østfold i nærheten av Elvestad, og at anleggstrafikken skal gå via Fv 120 i Hobøl. De mener at det med fordel kan finnes løsninger for å sikre barn- og unge. Med så få antall økte kjøring som oppgitt i saksfremlegget (ÅDT 38) ber de om at det planlegges slik at kjøring unngås ved skolestart/slutt.

Planen kan for deres del godkjennes.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Rådmannen viser til Statens vegvesens uttalelse om at det er foretatt trafikkforbedrende tiltak i forbindelse med mottaket på Ålerudmyra skytebane. Tiltakene vurderes som tilstrekkelige for å ivareta sikkerheten for barn og unge, og det anses ikke som nødvendig å begrense antallet kjøring i dette tidsrommet.

Statens vegvesen

Statens vegvesen vurderer at det er iverksatt tilstrekkelige trafikkforbedrende tiltak sett i forhold til de planlagte anleggenes omfang og varighet. I forbindelse med anleggsvirksomheten ved Ålerudmyra skytebane er det gjennomført en større oppgradering av Kroerveien på hele veistrekningen fra Ålerudmyra til Elvestadveien, og krysset ved Elvestadveien er utbedret. Det er inngått avtale mellom tiltakshaver og Statens Vegvesen om at tiltakshaver er ansvarlig for vedlikehold av Kroerveien i anleggsfasen og ved ferdigstillelse av anlegget.

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener Statens vegvesen at tiltaket er i samsvar med overordnede planer og de forhold vegvesenet har ansvar for å ivareta.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

NVE

NVE har ingen vesentlige merknader til de fremlagte planene.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Uttalelsen tas til orientering.

Inger Lise Wærstad og Roar Norum

De er naboer til anleggsområdet og er bekymret for rasfare. De viser til **Planbeskrivelsen pkt 7.9 Grunnforhold** og **Geoteknisk prosjekteringsrapport 15147 nr.1. rev01 pkt.3.2. løsmasser**, som begge påpeker at det er påvist middels til meget sensitiv leire nord i planområdet.

Rådmannens kommentar til uttalelsen

Rasfare er vurdert i geoteknisk prosjekteringsrapport for planområdet, som konkluderer med at oppfylling vil gi tilfredsstillende stabilitet. Rapporten anbefaler at oppfyllingsprosedyren detaljeres av geotekniker før oppstart. Det er inntatt krav i reguleringsbestemmelsene om detaljering av oppfyllingsprosedyre, samt krav om at prosedyren skal godkjennes av geotekniker før igangsetting av tiltak, se punkt **3.1.2 Grunnstabilisering** og punkt **5.4 Geoteknikk** i bestemmelsene.

Rådmannens vurdering

Planprosess

Berørte offentlige og private parter har gjennom offentlig ettersyn gitt bemerkninger til planforslaget. Overordnede myndigheter støtter opp om planarbeidet, og vurderer planforslaget som i tråd med lokale og regionale føringer. De har få konkrete merknader etter offentlig ettersyn. Planbestemmelsene er justert for å imøtekomme fylkesmannens bemerkninger, se kommentar til uttalelse over.

Det er også innkommet én merknad fra naboer, som uttrykker bekymring for rasfare. Rasfare er redegjort for i vedlagt planbeskrivelse og geoteknisk prosjekteringsrapport. Sikring mot utglidninger anses som ivaretatt av reguleringsbestemmelsene punkt 3.1.2 og 5.4.

Planprosessen vurderes som tilfredsstillende, og berørte parter og interessenter er gitt mulighet til å uttale seg etter kravene i plan- og bygningsloven. Planforslaget er utarbeidet med veiledning fra Ås kommune.

Arealformål

Planområdet reguleres til arealformål Landbruk, natur og friluftsliv. I tillegg reguleres hele planområdet til bestemmelsesområde – midlertidig anleggsområde. Planforslaget legger opp til at det skal gjennomføres en terrengoppfylling innen tre år fra tillatelse gis. Når masseuttaket er ferdigstilt, og arealene er tilbakeført til jordbruk og skogsareal, faller bestemmelsesområdet bort, og de underliggende arealformålene gjelder fullt ut.

Det vurderes som gunstig at oppfyllingen på Aalerud gård samlokaliseres med det eksisterende masseuttaket på Ålerudmyra skytebane. Masseuttaket ved Ålerudmyra er godkjent for mottak av lettforurensede masser og det er svært viktig at eksisterende kapasitet ikke fylles opp med rene naturlige masser. Oppfyllingen på Aalerud gård vil kunne motta rene overskuddsmasser fra skytebanen, og dermed avlaste kapasiteten på Ålerudmyra skytebane.

Det vurderes også som positivt at planområdet skal tilbakeføres til LNF ved ferdigstilling. Tiltaket forventes å forbedre kvaliteten på jordbruksarealet og i tillegg redusere avrenning til Kroerbekken. Elva har i dag en økologisk tilstand som er svært dårlig, mye på grunn av avrenning fra fulldyrket mark.

Landskap

Planområdet er synlig fra Kroerveien i nord, og gårdstunet ligger i dag på en liten høyde i landskapet. Det er gjennomført landskapsanalyse med 3D-visualisering, som viser at terrengoppfyllingen ikke vil medføre betydelige endringer i hovedtrekket i landskapet. Jordet vil fortsatt ligge lavere i terrenget enn omkringliggende landskap, og gårdstunet vil opprettholde sin posisjon på en liten høyde.

Det er utarbeidet en landskapsplan som følger planforslaget. Landskapsplanen er ikke juridisk bindende, men skal være retningsgivende for hvordan terrengoppfyllingen og øvrige tiltak skal gjennomføres.

Grunnforhold

Løvlien Georåd AS har, på oppdrag fra Aalerudmyra AS, utført geotekniske grunnundersøkelser i planområdet. Det er ikke påvist sensitive

masser eller andre forhold som kompliserer grunnarbeidene, og stabilitetsanalysene viser at oppfylling vil gi tilfredsstillende stabilitet.

Både overvannshåndtering og geoteknisk oppfyllingsprosedyre skal detaljeres til søknad om tiltak. Det sikres i bestemmelser til planen at oppfyllingsprosedyre for tiltaket skal godkjennes av geotekniker før igangsetting av tiltak.

Vassdrag

Planområdet ligger sør for Kroerbekken, og det er i dag stor avrenning fra jordet til vassdraget. For å redusere avrenning og motvirke erosjon skal det gjennomføres tiltak for fordrøyning av overvann og flomdemping, og for å redusere avrenningen av partikler til vassdraget. Prinsipper for en etappevis gjennomføring av tiltaket i anleggsfasen er nærmere beskrevet i vedlagte planbeskrivelse.

Ferdsel og atkomst

Det vurderes at regulering av området til midlertidig massedeponi ikke vil medføre vesentlige endringer av trafikksituasjonen langs Kroerveien. Dagens trafikkmengder på tilførselsveier i området er 500 ÅDT på Kroerveien og 4244 ÅDT på Fv 120 i Hobøl. Det er forventet en begrenset økning i trafikkmengden på 38 ÅDT, som følge av planforslaget. Det forutsettes at det meste av anleggstrafikken skal gå via Fv 120 i Hobøl, fremfor at den går vestover i Ås, fordi veien vestover ikke er dimensjonert for massetransport.

Fra Fv. 54 Kroerveien skal anleggstrafikken til Aalerud gård benytte den ferdige opparbeidete adkomstveien til Ålerudmyra masseinntak. Mellom Ålerudmyra og Aalerud gård går det i dag en skogsvei som vil opparbeides og brukes som kjørevei til selve planområdet.

For å minske de trafikale og støymessige konsekvensene tillater reguleringsbestemmelsene kun anleggsdrift på hverdager mandag-fredag i tidsrommet kl 07-18.

Natur og kulturminner

Det er ikke registrert viktige naturtyper eller arter av særlig stor forvaltningsinteresse i planområdet. Det vurderes derfor at tiltaket ikke vil ha noen direkte negativ innvirkning på hensynskrevende eller sjeldne arter eller naturtyper. Det er heller ikke registrert kulturminner med behov for særlig vern eller spesielle friluftsinnteresser innenfor planområdet.

Støy

Vedlagt støyvurdering viser at en bolig i Kroerveien 640, rett nord for planområdet, ligger nær anleggsområdet. Når anleggsarbeidene pågår nord i planområdet kan boligen påvirkes av støy. Boligen på Aalerud gård (der grunneier for planområdet bor) vil berøres av gul støysone i deler av anleggsfasen, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

For beboerne langs Kroerveien er det beregnet at trafikøkningen vil medføre en økning i støy på maksimalt 1 dB. For beboerne langs Elvestadveien vil økningen være mindre enn 0,5 dB.

For å begrense støy fra anleggsdrift er arbeidstiden begrenset i reguleringsbestemmelsene til tidsrommet 07-18, mandag-fredag. For å redusere støybelastning ytterligere for boligen i Kroerveien, kan arbeidstid for anleggsarbeider nord i planområdet reduseres til f. eks. 8 timer for arbeider nærmest boligen.

Konklusjon:

Planforslaget vurderes som godt utarbeidet og relevante hensyn er godt belyst og ivaretatt.

Rådmannen anbefaler at detaljreguleringsplan for masseinntak på Aalerud gård vedtas.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart