



Saksutskrift

R-320 Detaljreguleringsplan for Norderås førerhundskole

Arkivsak-dok. 17/02319-52
Saksbehandler Per Ernesto Øveraas

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø 2015-2019	26.09.2019	58/19
2 Kommunestyret	23.10.2019	68/19

Kommunestyrets behandling 23.10.2019:

Kommunestyret vedtok enstemmig at Marianne Røed (Sp) var inhabil i saken jf. forvaltningsloven § 6 første ledd, bokstav d. Ingen vara tiltrådte.

Ordfører opplyste om en endring i rådmannens innstilling, og foreslo i tråd med dette å stryke formuleringen «[...] med unntak av mot SKV1.» i bestemmelse 5.1.1 d).

Kristine Lien Skog (SV) fremmet følgende utsettelsesforslag:
Planen tilbakesendes for betydelig bearbeiding med sikte på å innlemme prosjektet i tunet på Norderås eller utarbeide alternativer som ikke innebærer nedbygging av matjord.

Votering: (32 stemmer)

SVs utsettelsesforslag ble nedstemt 24-8 (3Sp, 3MDG, 2SV)
Hovedutvalgets innstilling med tillegg av ordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak 23.10.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Norderås førerhundskole som vist på kart datert 21.02.2019 og bestemmelser datert 03.09.2019 med følgende endring:

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.1 a) endres til:
Bruk av vei fra Norderåstunet nordover i retning Eftashavna sikres for allmenn friluftsferdsl.
- I reguleringsbestemmelsene pkt 5.1.1 d) strykes:
«[...] med unntak av mot SKV1.»

Saksutskriften bekreftes
Ås, 6.november 2019

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 26.09.2019:

Hovedutvalget sluttet seg enstemmig til vedtak i hovedutvalg for teknikk og miljø 11.04.2019, sak 23/19, hvor Odd Rønningen (Sp) ble vurdert som habil i saken.

Håvard Steinsholt (SV) fremmet følgende forslag:

1. Det forventes at NMBU, i forbindelse med planbehandling av eksterne prosjekt på sin eiendom, avgir en offisiell vurdering av prosjektets betydning sett i forhold til universitetets langsiktige funksjoner og strategier. Herunder hvordan synergier mellom universitetet og den eksterne virksomhet skal sikres over tid.
2. Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.1 a) endres til:
Bruk av vei fra Norderåstunet nordover i retning Eftashavna sikres for allmenn friluftsferdsl.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig tiltrådt.

SVs forslag 2 ble enstemmig tiltrådt.

SVs forslag 1 ble nedstemt 6-3 (Sp, SV, V).

Hovedutvalg for teknikk og miljøes innstilling 26.09.2019:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Norderås førerhundskole som vist på kart datert 21.02.2019 og bestemmelser datert 03.09.2019 med følgende endring:

- Reguleringsbestemmelsene pkt. 5.2.1 a) endres til:
Bruk av vei fra Norderåstunet nordover i retning Eftashavna sikres for allmenn friluftsferdsl.

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar kommunestyret detaljreguleringsplan for Norderås førerhundskole som vist på kart datert 21.02.2019 og bestemmelser datert 03.09.2019.

Ås, 11.09.2019

Trine Christensen
Rådmann

Ellen Grepperud
Virksomhetsleder samfunnsutvikling

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Klima- og miljøutvalg	09.04.2019
Hovedutvalg for teknikk og miljø, første gang	11.04.2019
Formannskapet første gang	24.04.2019
Formannskapet andre gang	05.06.2019
Offentlig ettersyn	12.06.2019 - 23.08.2019
Hovedutvalg for teknikk- og miljø, annen gang	26.09.2019
Kommunestyret	

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse, datert 11.09.2019
2. Reguleringsbestemmelser, datert 03.09.2019
3. Plankart, datert 21.02.2019
4. Illustrasjonsplan, datert 21.02.2019
6. 3D-bilder, datert 29.03.2019
5. ROS-analyse, datert 01.03.2019
7. Snitttegninger, datert 26.02.2019
8. Saksutskrift fra F-skapet 05.06.2019
9. Saksutskrift fra HTM 11.04.2019 og F-skapet 24.04.2019

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

VA-notat rammeplan
Geoteknisk rapport
Naturmangfoldsrapport
Alle innkomne merknader etter offentlig ettersyn og høring

Saksbehandler sender vedtaket til:

Egen liste

Saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget legger til rette for bygging av en førerhundskole på Norderås om lag 2,4 km fra Ås stasjon.

Et planforslag har ligget ute til offentlig ettersyn, og er blitt justert etter innkomne merknader fra overordnede myndigheter og andre berørte parter, samt etter behandling/vedtak i Hovedutvalg for teknikk og miljø (HTM) 11.04.2019.

Planforslaget er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av Norges Blindforbund.

Fakta i saken:

Formålet med detaljreguleringen er å tilrettelegge for oppføring av én sammenhengende bygning på 1222 m² med tilhørende utearealer til kennel- og opplæringsvirksomhet av førerhunder i regi av Norges Blindforbund.

Planområdet er på NMBUs grunneiendom gnr. 41 bnr. 1, har adkomst fra Kongeveien, utgjør om lag 14 daa og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-A. Området består delvis av dyrket mark som i mange år vært brukt til forsøksvirksomhet i regi av NMBU. I dag ligger området brakk.

Det redegjøres for planforslaget i vedlagte arealplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse, samt illustrasjonsplan.



Figur 1 Ortofoto av planområdet

Tidligere behandling av saken

Forhåndsvarsel

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet med planavgrensning 09.05.2018.
Planavgrensningen ble utvidet med varslingsbrev til berørte parter 30.11.2018.

Behandling av HTM og formannskapet 1. gang

Planforslaget ble behandlet i Klima- og miljøutvalg 09.04.2019, og HTM 11.04.2019 med vedtak om å legge planforslaget ut på offentlig ettersyn med forutsetning av at formannskapet vedtar å omdisponere 8,7 daa LNF-A i kommuneplanens areadel. Formannskapet vedtok i møte 24.04.2019 å sende planforslaget tilbake for å utrede alternativ plassering på ikke-dyrkbar mark eventuelt mindre verdifull dyrka mark.

Behandling av formannskapet 2. gang

Etter en ny lokasjonsvurdering vedtok Formannskapet i møte 05.06.2019 at de ikke motsetter seg planforslaget selv om det er i strid med LNF-A-formålet i kommuneplanens arealdel.

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut på offentlig ettersyn i perioden 12.06–23.08.2019. Det ble mottatt syv merknader som er oppsummert og kommentert i denne saken.

Beskrivelse av planforslaget

Plasseringsalternativer

I arbeidet med planforslaget er åtte ulike lokasjoner vurdert. 1) i Hurdal, 2) Kjerringjordet, 3) Årungen sør, 4) Norderås nord, 5) Norderås-tunet, 6) Syverud, 7) Eftashagen og 8) Slørstad. For Norges Blindeforbund er nærhet til veterinærmiljøet på NMBU en viktig premisse for videreføring av eksisterende avlssamarbeid.

Det er vurdert at Norderås nord-lokasjonen gir minst konflikt på forhold som berører beitevirksomhet, kulturminner og forskningsvirksomhet i regi av NMBU. Imidlertid vil denne lokasjonen betinge at om lag 8,4 daa med arealformål LNF-A i kommuneplanens arealdel omdisponeres til offentlig/privat tjenesteyting, og om lag 7,4 daa matjord bygges ned.

Alternativene er nærmeste beskrevet og redegjort for i planbeskrivelsen s. 34-40.

Bebyggelse

Forslaget legger opp til én sammenhengende bygning på om lag 1220 kvm på én etasje. Bygningen får flatt tak med etasjehøyde på 4,6 meter og oppstikkende plan 2 for teknisk anlegg. Forslaget legger opp til maks utnyttelsesgrad BYA på 40%

Bebyggelsen plasseres på søndre del av planområdet. Det stilles krav til materialbruk av høy kvalitet som er tilpasset landskapet og omgivelsene.

Vei og trafikk

Planområdet har adkomst fra Kongeveien via gruset vei. Planforslaget legger opp til 30 parkeringsplasser i planområdet. Førerhundskolen forventes å generere trafikk på om lag 15 biler per døgn, og opp til 20-25 biler på dager med førvertkurs.

Det er ikke gang- og sykkelvei langs Kongeveien opp til planområdet, og nærmeste bussholdeplass er 1,9 km unna, ved NMBU/Meierikrysset. Tiltaket forventes å bli bilbasert.

Kulturlandskap og landbruk

Planområdet inngår i et større kulturlandskap med en blanding av aktiv åker- og beitebruk. Planområdet grenser inntil hensynssone for bevaring av kulturmiljø i gjeldende kommuneplan (H570_2 Bevaring kulturmiljø)

Planområdet omfatter ca. 7,4 daa med fulldyrka jord som ikke er i drift (ligger i brakk). Reguleringsbestemmelsen § 4.5 fastsetter krav om bevaring av matjord.

Bebyggelsen planlegges plassert lavt i terrenget. Grønnstruktur mot nordvest og sør, samt voll på østsiden av planområdet, er virkemidler som vil skjerme kulturlandskapet.

Naturmangfold

Kartlegging av naturtyper avdekker én rødlisteart – alm - i kantsonen av planområdet. Denne båndlegges med hensynssone «bevaring av naturmiljø» med tilhørende bestemmelse. Det ble også registrert fem fremmede arter innenfor planområdet. Det stille krav til håndtering av fremmede arter i reguleringsbestemmelsene.

VAO

Det er fastsatt en rekkefølgebestemmelse om godkjenning av VAO-rammeplan før det gis rammetillatelse. Rammeplan skal redegjøre for behov for endringer av vann- og avløpsnett, behov for tiltak utenfor planområdet og tiltak for overvannshåndtering i området. Det er krav om at hundeavfall/-avrenning ivaretas i eget lukket system.

Mottatte merknader ved offentlig ettersyn

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken – 04.08.2019

Fylkesmannen har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har de ingen konkrete merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering

2. Akershus Fylkeskommune (AFK) – 09.07.2019

AFK viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og til Statens Vegvesen for forhold som gjelder fylkesvei.

Området er tidligere avklart i forhold til potensial for funn av automatisk fredete kulturminner, og det er ingen kjente funn i planområdet. AFK gjør oppmerksom på at det kan være ukjente fornminner i området.

AFK minner om krav til arkeologisk registrering dersom det blir aktuelt å etablere ny kompostplass.

AFK har vurdert tiltakets virkning på kulturlandskapet, og vurderer at plassering og utforming av bebyggelse gjennom kart og bestemmelser viser hensyn. Planforslaget vil etter AFKs vurdering ikke i vesentlig grad tilsidesette nasjonale eller regionale kulturminnehensyn.

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller har avklart forhold rundt kompostlager med grunneier NMBU og Fylkeskommunen. Øvrige punkter tas til orientering.

3. Statens Vegvesen – 09.07.2019

Statens Vegvesen har ingen konkrete merknader til planforslaget basert på oversendt informasjon.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering

4. Hafslund Nett– 13.08.2019

Hafslund Nett viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart, og kommenterer at de er tilfreds med at forslagstiller har imøtekommet deres innspill, og har derfor ingen ytterligere bemerkninger til planen.

Rådmannens kommentar

Tas til orientering

5. Follo Brannvesen IKS – 10.06.2019

Follo Brannvesen IKS forutsetter at tilgjengelighet for Follo Brannvesens rednings- og slukkemannskap med nødvendig utstyr blir ivarettatt i hele planområdet, og vedlegger gjeldende retningslinjer for tilrettelegging.

Rådmannens kommentar

Rådmannen forutsetter at adkomst til brannbil og tilstrekkelig slokkevann hensynstas i videre detaljprosjektering iht. Tek17.

6. Espen Haug – 20.08.2019

Espen Haug (beboer på Kongeveien 67) spør i hvilken grad støy er kartlagt i planprosessen, og hvilke støydempende tiltak som vil bli vurdert. Espen Haug ønsker at støy kartlegges grundig i planprosessen for å minimere støyplager fra hundeskolen.

Espen Haug bemerker også at kun enkelte naboer i nabolaget ble varslet.

Rådmannens kommentar

Etter rådmannens vurdering vil ikke planforslaget gi vesentlige negative støyvirkninger i nærområdet. Planområdet er lokalisert midt i et landbruksområde, om lag 500 meter fra nærmeste privatbolig som er øst for Kongeveien. Det er et våningshus på Norderås-tunet som leies ut av NMBU som kan merke noe bjeffing. Planforslaget foreslår noen tiltak som kan redusere negative støyvirkninger. Dette inkluderer en voll på østsiden av planlagt bebyggelse som vil skjerme for støy, samt planer om å lufte/mate hundene i puljer for å redusere tiden med potensiell bjeffing. Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i

arealplanlegging T-1442/2016 legges til grunn for virksomheten som muliggjøres gjennom denne plan.

Vedrørende spørsmålet om hvem som er varslet har rådmannen produsert en varslingsliste som i tillegg til nærmeste naboer inkluderer boligene nærmest planområdet langs Kongeveien. Nærmeste privatbolig er om lag 500 meter fra planområdet.

7. Ås landbrukslag – 28.08.2019 (ikke rettidig)

Ås landbrukslag er sterkt kritisk til at dyrket mark bygges ned i denne detaljreguleringen. Ås landbrukslag har forståelse for viktigheten av en førerhundskole, men er kritisk til at kommunen og grunneier NMBU innstiller på å plassere førerhundskolen på dyrket mark. Ås landbrukslag foreslår alternative plasseringer; (1) Tunområdet på Norderås, (2) Beiteområdet Eftashagen» og (3) I Norderås/NMBU sitt skogsområdet (Slørstad).

Ås landbrukslag avslutter med å kommentere at det virker for lett å omdisponere LNF-arealer til andre formål enn jordbruk, og foreslår at det vurderes alternativ plassering for Norderås førerhundskole.

Rådmannens kommentar

Tiltakets lokasjon har vært gjennom en grundig samlingsprosess der åtte ulike alternativer er utredet, inklusivt Ås landbrukslags tre overnevnte forslag. Arbeidet med å finne egnet lokasjon for førerhundskolen har konkludert med at Norderås-lokasjonen gir minst konflikt med beitevirksomhet, kulturminner og forsøksvirksomhet i regi av NMBU. Rådmannen tiltrår denne konklusjonen, og vurderer at førerhundskolens beliggenhet er grundig vurdert igjennom planprosessen og politisk behandling av planforslaget.

Reguleringsbestemmelse § 4.5 fastsetter krav en at det utarbeides en plan for massehåndtering som blant annet redegjør for bevaring av matjord.

Endringer etter offentlig ettersyn:

Etter vedtak i HTM 11.04.2019 av planforslaget og offentlig ettersyn er det gjort følgende endringer i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen. Arealplankartet er uendret.

Bestemmelser

- Reguleringsbestemmelse 4.5 om massehåndtering er omformulert til at det stilles krav om massehåndteringsplan i forbindelse med rammesøknad. Dette inkluderer krav om bevaring av matjord.
- I reguleringsbestemmelse 5.1.1 e) om estetikk er det inntatt at: «*Fasader og tak skal være matte og ha farger som begrenser uønsket refleksjon/lysvirkning.*» og «*Utvendig belysning skal være diskret og nedadrettet for å unngå lysforurensning i området.*» iht. vedtak av HTM 11.04.2019.

Planbeskrivelse

- Punkt 6.13 i planbeskrivelsen utdyper vurderinger på støy.
- Notat om alternativvurderingene brukt i formannskapets møte 5. juni 2019 er innlemmet i planbeskrivelsen.

- Punkt 4.25: Det er utarbeidet en plan for bevaring av matjord. Planen er godkjent av Follo landbrukskontor. Planen fastsetter at matjord skal mellomlagres på Kjerringjordet på følgende vilkår:
 - Det skal være rene matjordmasser.
 - Matjorda skal benyttes på arealer på NMBUs eiendom som har manglende matjordlag.
 - Det gjennomføres befaring med representant fra Senter for husdyrforsøk slik at massene blir lagt på riktig sted.
 - Det skal legges duk under massene slik at det er mulig å finne tilbake til opprinnelig overflate.
- Noen mindre endringer/presiseringer i planbeskrivelsen

Vurdering:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt gjennomarbeidet, med gode virkemidler for tilpasning til kulturlandskapet rundt. Planprosessen med involvering av berørte parter vurderes som tilfredsstillende og rådmannen har kun foreslått mindre justeringer i planbeskrivelsen og reguleringsbestemmelsene.

Arbeidet med å finne lokasjon for førerhundskolen viser at det er krevende å finne egnende beliggenheter som ikke tilsidesetter forslagsstiller krav til nærhet til NMBU og arealformålet i kommuneplanens arealdel. Det er i løpet av planprosessen foretatt en grundig gjennomgang av åtte ulike lokasjonsalternativer. Rådmannen mener Norderås er alternativet som gir minst konflikt med beitevirksomhet, forsøksvirksomhet og kulturminner. Tomten på Norderås er godt arrondert for en førerhundskole, og vil ha relativt liten påvirkning på kulturlandskap og fjernvirkning. Det er etter rådmannens vurdering samfunnsmessige fordeler som tilsier at 7,4 daa fulldyrka jord kan bygges ned og 8,7 daa LNF-A omdisponeres til førerhundskolevirksomhet, under forutsetning av at matjord bevares.

Forslaget tilstreber tilpasning til kulturlandskapet gjennom særlige to virkemidler. Bybebyggelsen plasseres lavt i terrenget og holdes til maks én etasje (med unntak av en oppstikkende plan for teknisk infrastruktur). En voll øst i planområdet, samt vegetasjonsskjerm sør og nordvest i planområdet vil skjerme kulturlandskapet for førerhundskolen. Det kreves materialbruk og estetikk av høy kvalitet tilpasset landskapet og omgivelsene.



Figur 2 Aksonometri av skisseprosjektet

Rådmannen vurderer løsningene for trafikk, parkering og fremkommelighet i området som tilfredsstillende opp mot forventet bruk. Det er dårlige forbindelser for myke trafikanter opp til planområdet all den tid det ikke er gang- og sykkelvei langs Kongeveien. Planforslaget har utredet alternative ruter for gående og syklende etter oppfordring fra Statens Vegvesen, men rådmannen anslår ikke de at de alternative rutene vil bli brukt i vesentlig grad. Tiltaket blir i all hovedsak bilbasert. På dager med førvertkurs forventes det om lag 20-25 biler om dagen. Forslagets parkeringsdekning på 30 plasser vurderes som tilfredsstillende for besøkende og ansatte.

Det er forventet om lag 25-30 hunder samtidig på førerhundskolen. I tillegg kommer valper. Det kan i perioder forekomme støy i form av bjeffing, særlig i forbindelse med morgenluften og føring som vil gjennomføres i tre puljer for å redusere eventuell støy. Nærmeste naboer som kan antas å merke bjeffing er brukere av Atelier Norderås og beboere i Kongeveien 26. Tiltak som beplantet voll mot veien kan også redusere virkningene av støy. Til grunn for planlegging og videre drift legges grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016.

Konklusjon med begrunnelse:

Rådmannen vurderer planforslaget som godt utarbeidet med gode virkemidler som gir små virkningene på kulturlandskapet. Rådmannen ser positivt på etableringen av en førerhundskole i Ås kommune i regi av Norges Blindforbund, og at denne virksomheten skaper/flytter arbeidsplasser til Ås kommune. En førerhundskole i Ås kommune gir også spennende muligheter for ulike typer samarbeid mellom Norges Blindforbund og fagmiljøene ved NMBU.

Kan vedtaket påklages?

Ja

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart