

Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan for Kvestad gård

Reguleringsbestemmelser datert: 31.03.17
Revidert: 04.05.2017

Plankart datert: 31.03.17
Plankart revidert:

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Forhåndsvarsel: 19.10.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang: 04.05.2017
Offentlig ettersyn
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang
Vedtak i kommunestyret

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å fylle opp med masser for etablering av ny dyrkningsjord med god kvalitet for matproduksjon.

2. Arealformål

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Midlertidig anleggsområde
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Kjørevei
 - o Annen veigrunn - grøntareal
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
 - o Jordbruk

3. Hensynssoner

Området reguleres til:

- Sikrings-, støy- og faresone
 - o Frisikt
 - o Høyspentlinje

4. Fellesbestemmelser for hele planområdet

- 4.1 Grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal gjøres gjeldende for virksomhet som muliggjøres gjennom denne planen.
- 4.2 Ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns søknadsbehandling skal følgende være avklart/dokumentert i søknaden:
- Ved behov for ytterligere grunnundersøkelser og stabilitetsberegninger skal dette gjennomføres og vedlegges søknad. Det vises til geoteknisk rapport av Sweco Norge AS, datert 11.03.2014/30.03.2017
 - Teknisk plan der følgende punkter inngår:

- Beskrivelse/anvisning av arbeidsutførelse for sikker drift av massemtottaket.
- Erosjonshindrende tiltak under anleggsperioden – beskrivelse av sedimenteringsdam.
- Fangdam med inspeksjonskum/prøvetakingskum som etableres etter ferdigstillelse av anleggsarbeidene.
- Tiltak og rutiner for støvdemping og rengjøring av anleggsvei og tilfartsveier.
- Geometrisk utforming av avkjørsel til Kvestadveien.
- Skiltplan og dokumentasjon på sikring av frisktsoner i avkjørsler.
- Detaljprosjektering av fyllingsfront inkl. overvannsdrenering av fyllingsfront.
- Retningslinjer for mottakskontroll.
- Eksisterende bekk gjennom området legges i rør og vises på den tekniske planen. Utløp i øst føres til eksisterende kulverter under E6 øst for massemtottaket.
- Sikring mot uvedkommendes adgang til mottaket.
- Veganlegg og naboeiendommer i umiddelbar nærhet til mottaket skal ivaretas med tanke på skader og avbøtende tiltak.
- Plan for drenering og overvannshåndtering både under anleggsdrift.
- Istandsetting til jordbruksareal (øverste 1,5 m lag).

Teknisk plan skal følge byggesøknad og nabovarsles sammen med denne. Tiltaket og teknisk plan skal godkjennes av kommunen.

4.3 Areal som ikke blir dyrka skal tilsåes med gress.

5. Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)

5.1.1 Midlertidig anleggsområde

- a. Innenfor området kan det drives midlertidig massemtottak og anlegges midlertidige veier og lagerplasser som er nødvendig for massemtottakets drift. Ved behov for mellomlagring av masser, skal dette skje i en avstand på minimum 2 ganger skråningshøyden fra skråningstopp, og i maksimalt 3,0 m tykke lag. Midlertidig anleggsvei nær skråninger opprettes som fylling i bunnen av skråninger.
- b. All anleggsaktivitet inn på området skal utføres i tråd med teknisk plan, jfr. § 4.2. Maks fyllhøyde er 2 m pr. lag, eller ihht. ansvarsbelagt geoteknisk undersøkelse og prosjektering. Hvert lag avsluttes helt innen oppfylling av neste lag påbegynnes. Fyllingsfronten mot E6 skal ha en helning på maksimalt 1:1,25. Ferdig planert terreng skal ha en maksimal helning på 1:10.
- c. Det skal anlegges en sedimenteringsdam nedstrøms massemtottaket for å fange opp suspendert stoff fra avrenningen fra oppfyllingsmassene.
- d. Vegetasjon i randsonen av oppfyllingsområdet bevares og sikres gjennom anleggsperioden.
- e. Det tillates oppfylt maksimalt 240 000 m³ ferdig komprimerte masser.
- f. Det etableres bom ved innkjøringen til anleggsområdet.
- g. Det skal tiltransporteres og deponeres kun rene, naturlige stein-, jord- og leirmasser. Maks innhold av røtter er 5 %. Masser der konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overstiger normverdiene i vedlegg 1 til forurensningsforskriften, tillates ikke deponert. Det skal ikke være

stein i de øverste 1,5 meterne av fyllingen, og de øverste 30-40 cm skal bestå av matjord med høy kvalitet.

- h. Det skal ikke benyttes bulldoser ved planering av oppfyllingsområdet. Det skal kun benyttes dumpere og lette gravemaskiner for levering og planering av masser.
- i. Transport av masser til mottaket og maskinelt arbeid på området skal kun skje på hverdager mellom kl.07.00 og 18.00.
- j. Området skal fylles opp til de høydeangivelser som er angitt på plankartet. Maksimal helning på jordbruksarealene skal være 1:10.
- k. Erosjonsforebyggende tiltak skal gjennomføres i anleggsfasen for å forhindre utvasking av oppfyllingsmasser. Sedimenteringsdam skal etableres før oppfyllingsarbeidene starter.
- l. Massemottaket skal avsluttes og planområdet skal istandsettes til jordbruksareal innen 1. oktober 2022.
- m. Når massemtaket er avsluttet ihht. punkt j over, opphører det midlertidige anleggsområdet og arealet får signatur som LNF - jordbruk.
- n. Ved oppfylling på tidligere dyrket jord, skal matjorda tas vare på for tilbakeføring etter oppfylling.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)

5.2.1 Kjørevei

Det etableres adkomst fra Kvestadveien til anleggsområdet.

Tiltakshaver står i anleggsperioden for utbedring av skader på Kvestadveien (mellom Drøbakveien og avkjøring til deponiområdet).

6. Bestemmelser til hensynssoner (PBL § 12-6)

6.1. Frisiktsone – område H140_1

Arealet mellom frisiktlinje og tilstøtende veier er frisiktsone. Det skal etableres frisiktsoner på 5x50m ved alle avkjørsler til Kvestadveien. I frisiktsonen skal terrenget planeres og vegetasjon, gjerder etc. holdes nede slik at de ikke er høyere enn 0,5 m over kjørebane på tilstøtende veier.

6.2. Faresone – område H370_1 og H370_2

Gjelder faresone under høyspentlinje. Faresonen går 10 m ut til hver siden fra senter av ledning. Terrengendringer som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg tillates ikke.

7. Rekkefølgebestemmelser

- 7.1. Plantegning for avkjørsel fra anleggsområdet til Kvestadveien skal godkjennes av Ås kommune før bygging. Avkjørselen skal være etablert før videre tiltak inne på området kan igangsettes.
- 7.2. Fyllingsfront skal detaljprosjekteres og godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis. Fyllingsfronten skal etableres i tråd med vegvesenets anbefalinger før mottak av masser kan starte.

- 7.3. Overvannsvurderinger og nødvendige beregninger skal utføres i forbindelse med detaljprosjektering av tiltaket. Drenering av fylling og fyllingsfront skal inngå. Detaljprosjekteringen skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.