



## Saksutskrift

### R-309 Detaljreguleringsplan for Kvestad gård

Arkivsak-dok. 16/02186-11  
Saksbehandler Greta Elin Løkhaug

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for teknikk og miljø	04.05.2017	27/17

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes behandling 04.05.2017:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet følgende forslag:

- 5.1.1.c «Under mottakets drift...» endres til «Det skal anlegges ...»
- 5.1.1.i endres til «Transport av masser til mottaket og maskinelt arbeid på området skal kun skje på hverdager mellom kl. 07 og 18.»
- Nytt punkt: Tiltakshaver står i anleggsperioden for utbedring av skader på Kvestadveien (mellom Drøbakveien og avkjøring til deponiområdet).

Håvard Steinsholt (SV) og Odd Rønningen (Sp) fremmet følgende forslag:  
Så langt det vil framstå som tilstrekkelig juridisk bindende viser reguleringsplanen til teknisk plan med hensyn på til tekniske spesifikasjoner.

#### Votering:

Innstillingen med de fire tilleggsforslagene ble enstemmig vedtatt.

#### Hovedutvalg for teknikk og miljøes vedtak 04.05.2017:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Kvestad gård, som vist på kart datert 31.03.2017, med reguleringsbestemmelser datert 31.03.2017 med følgende endringer:

- 5.1.1.c «Under mottakets drift...» endres til «Det skal anlegges ...»
- 5.1.1.i endres til «Transport av masser til mottaket og maskinelt arbeid på området skal kun skje på hverdager mellom kl. 07 og 18.»
- Nytt punkt: 5.1.1. p: Tiltakshaver står i anleggsperioden for utbedring av skader på Kvestadveien (mellom Drøbakveien og avkjøring til deponiområdet).

Så langt det vil framstå som tilstrekkelig juridisk bindende viser reguleringsplanen til teknisk plan med hensyn på til tekniske spesifikasjoner.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Saksutskriften bekreftes  
Ås, 9.mai 2017

Marianne Thorsen  
Konsulent, politisk sekretariat

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## SAKSFREMLEGG

### Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtar Hovedutvalg for teknikk og miljø å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan for Kvestad gård, som vist på kart datert 31.03.2017, med reguleringsbestemmelser datert 31.03.2017.

Planforslaget sendes til aktuelle offentlige myndigheter og andre berørte parter til uttalelse.

Ås, 03.04.2017

Trine Christensen  
Rådmann

Ellen Grepperud  
Plan- og utviklingssjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Forhåndsvarslet:	19.10.2016
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 1. gang:	04.05.2017
Offentlig ettersyn	
Hovedutvalg for teknikk og miljø, 2. gang	
Kommunestyret	

### Vedlegg:

1. Reguleringskart, datert 31.03.2017
2. Reguleringsbestemmelser, datert 31.03.2017
3. Planbeskrivelse, datert 31.03.2017
4. ROS-analyse, datert 31.03.2017
5. Terrengsnitt, datert 28.02.2017
6. Prinsipptegning - fangdam, datert 31.03.2017
7. Geoteknisk notat, datert 11.03.2014/30.03.2017
8. Vurdering av biomangfold, 11.10.2013
9. Registreringsrapport - kulturminneundersøkelser, datert 14.01.2014

### Saksbehandler sender vedtaket til:

Adressater i følge liste

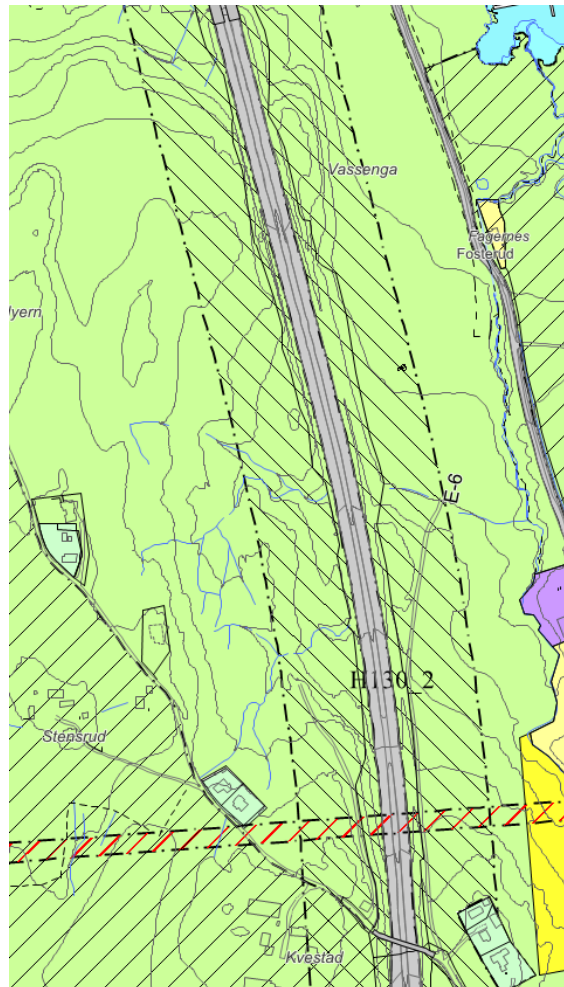
### Saksutredning:

#### Sammendrag:

I gjeldende kommuneplans arealdel, vedtatt 03.02.2016, er planområdet på ca. 107 dekar disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) og det er uregulert. Deler av arealet, nærmest E6 inngår i hensynssone for byggeforbud rundt vei i kommuneplanen. Det går også en hensynssone som viser fare for høyspent på søndre del av planområdet. Ellers skal avgrensningen av planområdet ligge inntil R-153 Reguleringsplan for E6 Korsegården Nord – Frogn grense, der arealet på vestsiden av E6 er regulert til landbruk.

Planforslaget legger til rette for et midlertidig anleggsområde, der formålet er å etablere ca. 90 dekar ny dyrkingsjord med god kvalitet til matproduksjon. Planområdet opparbeides til jordbruk, ved å fylle opp med rene, naturlige masser. Massemottaket avsluttes og skal istandsettes til jordbruksareal innen 1. oktober 2022.

Planforslaget er utarbeidet av Follo Prosjekt AS, på vegne av tiltakshaver Karl Magnus Løken.



Utsnitt fra gjeldende kommuneplan – vedtatt 03.02.2016.

#### **Fakta i saken:**

Planområdet er lokalisert på vestsiden av E6, ca. 500 meter nord for Korsegårdskrysset. Planområdet ligger innenfor den delen av gnr 24 bnr 1 som ligger vest for E6 og nord for Kvestadveien. Området er disponert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) i kommuneplanens arealdel og er uregulert.

Reguleringsplanen ble forhåndsvarslet 19.10.2016 og det redegjøres for planens innhold i vedlagte planbeskrivelse (vedlegg 3).

Formålet med reguleringsplanen er å oppnå dyrkbar jord, ved å fylle opp ca. 240 000 m<sup>3</sup> komprimerte rene, naturlige masser. Det vil gi ca. 90 dekar jord til matproduksjon. Det skal anlegges landbruksdrenering, en sedimentasjonsdam under anleggsperioden samt en fangdam etter ferdigstilling for rensing av regnvann/drensvann.



*Ortofoto av planområdet*

### ROS-analyse

Massetransporten langs eksisterende veier og i avkjørsler kan skape trafikkfarlige situasjoner, særlig for myke trafikanter. I tillegg kan transport av masser inn i mottaket medføre støy- og støvulempere for de nærmeste naboene. Faren for ras i forbindelse med etablering av oppfylling/fyllingsfront er til stede. Tiltak for disse farene/ulempene må gjennomføres. Se vedlegg 4.

Videre er det utarbeidet terrengsnitt (vedlegg 5), prinsipptegning for fangdam (vedlegg 6), geoteknisk notat (vedlegg 7), vurdering av biologisk mangfold (vedlegg 8) og registreringsrapport av kulturminneundersøkelser (vedlegg 9).

### **Sammendrag av forhåndsuttalelser:**

Det vises til planbeskrivelsen side 16-19 der innkomne bemerkninger er oppsummert og kommentert.

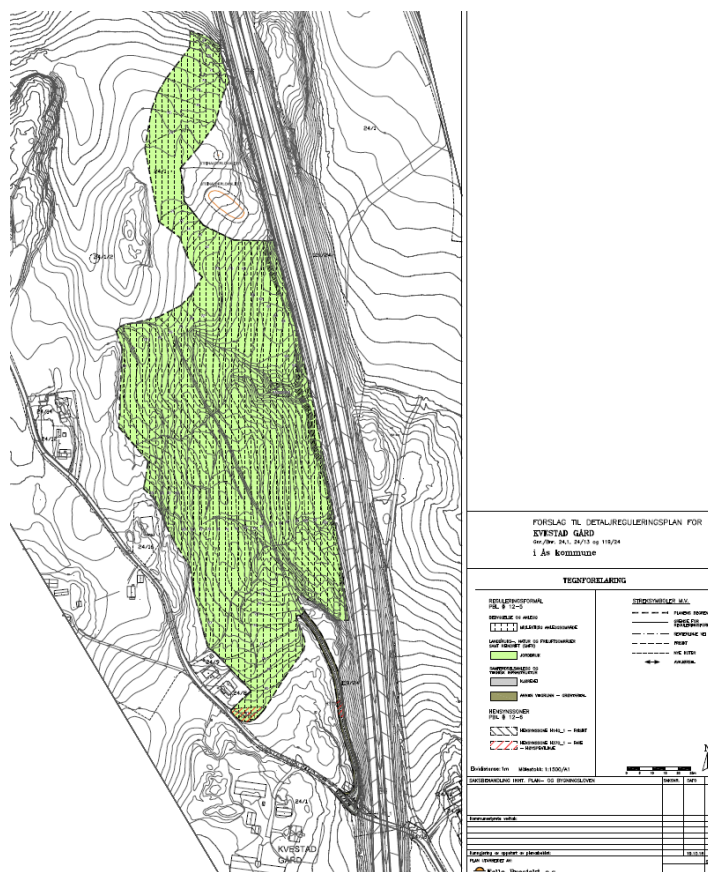
Følgende offentlige og private berørte parter har kommet med bemerkninger

- Fylkesmannen i Oslo og Akershus (16.11.2016)
- Akershus fylkeskommune (16.11.2016)
- Statens vegvesen (15.11.2016)
- Hafslund Nett AS (20.10.2016)
- Mattilsynet (25.10.2016)

- Landbrukskontoret i Follo
- Gro og Tom Erik Torgersen, Kvestadveien 15 (11.11.2016)

Naboene er positive til tiltaket og mener at det blant annet vil gi mindre støy fra E6. Bemerkninger fra offentlige myndigheter er i stor grad blitt tatt til etterretning og er blitt innarbeidet i kart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for denne reguleringsplanen. Det er blitt vurdert at oppfylling av rene og naturlige masser, der formålet er dyrkbar jord til matproduksjon, ikke vil få vesentlige (negative) virkninger for miljø og samfunn.



### Vurdering med begrunnelse:

#### Planprosess

Berørte og offentlige parter har i varsel om oppstart gitt bemerkninger. Ås kommune har hatt tett dialog med forslagsstiller/arkitekt og det har vært avholdt møter og gitt tilbakemeldinger per e-post. Vedlagte planforslag er blitt justert/endret i etterkant og vurderes som et godt grunnlag for videre behandling av planområdet.

#### Arealformål

Planforslaget legger opp til en oppfylling med ca. 240 000 m<sup>3</sup> komprimerte rene, naturlige masser. Etter oppfyllingen, som skal være ferdig innen oktober 2022, skal arealet benyttes til matproduksjon. En økning av ca. 90 dekar dyrkingsjord vurderes som et positivt tilskudd til gården.

### Trafikkforhold

All virksomhet innenfor planområdet har felles, direkte utkjøring til Kvestadveien. Krysset må utbedres. For atkomst til anleggsområdet må alle bilene passere en bom der kjøretøyene blir registrert. Transport til og fra området begrenses fra mandag til fredag kl. 07.00 til 18.00, ikke i helger og på hverdager.

### Risiko og sårbarhet

Det vurderes at reguleringsplanforslaget ikke endrer risikosituasjonen i området i stor grad. Det må imidlertid gjennomføres tiltak for å redusere trafikkfarlige situasjoner, støy- og støvulemper og faren for ras i forbindelse med etablering av oppfylling/fyllingsfront. Krav til tiltak inngår i reguleringsbestemmelsene.

Det er fjell i dagen på store deler av området og det konkluderes med at fyllingen ikke vil påvirke områdestabiliteten, forutsatt en stabil avslutning av fyllingen. Fyllingsfoten må etableres på faste masser, fortrinnsvis berg, jfr. vedlegg 7.

### Landskap

Planområdet er en del av Kvestad gård som ligger på vestsiden av E6, nord for Korsegårdskrysset. Fyllingsfronten vil bli synlig for beboerne på østsiden av E6, i form av en stablesteinsskråning. Avstanden er imidlertid ca. 250 meter, og vurderes til ikke å være av sjenerende karakter.

### Biologisk mangfold

Det er foretatt registreringer i området. Det er registrert stor salamander som er vurdert til sårbar på gjeldende rødliste. Det ble imidlertid ikke funnet dammer som ble vurdert som særlig viktig levested for arten. Det ble kun registrert vannansamlinger, som ikke er kvalifisert til å bli registrert som naturtype etter DNs håndbok 13, jfr. vedlegg 8. Det er registrert hule eiker i nærområdet, men disse vil ikke bli berørt. Det ble i 2015 registrert musvåk, som ikke er rødlistet, men som er av nasjonal forvaltningsinteresse. For øvrig inneholder planområdet en tørrlagt bekk og ingen dammer eller vassdrag.

### Barn og unges interesser

Planområdet er ikke egnet for barns lek, og åpner heller ikke for tiltak som vil øke behovet for det.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Det er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

### **Konklusjon:**

Planforslaget vurderes som et godt grunnlag for videre behandling, og rådmannen foreslår at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

### **Kan vedtaket påklages?**

Nei

### **Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart