



Arkivsak: 16/4015-123
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust
regulering

Detaljreguleringsplan 2018-1 - Feiring bruk - 1. gangsbehandling

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Eldrerådet	024/22	02.06.2022
Rådet for personer med funksjonsnedsettelse	034/22	02.06.2022
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	033/22	07.06.2022
Teknisk utvalg	033/22	09.06.2022
Formannskapet	097/22	15.06.2022

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Sammendrag:

Planforslagets intensjon er å legge til rette for uttak av fast fjell, produksjon og videreforedling av pukk og andre byggeråstoffer i et langsiktig tidsperspektiv, samt sikre at eksisterende virksomheter innenfor planområdet kan videreutvikles. Planforslagets intensjon er også å dempe konsekvensene av driften for omgivelsene, og ta hensyn til kultur- og naturverdier innenfor planområdet.

Planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger. Planprogrammet ble fastsatt i teknisk utvalg 4. juni 2020.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Plankart 2018-1 Feiring Bruk
2. Planbestemmelser Feiring bruk
3. Planbeskrivelse Feiring Bruk
4. Illustrasjonsplan østre del
5. Illustrasjonsplan vestre del
6. Lengdesnitt-Illustrasjoner fjernvirkning
7. KU Hovedrapport - Feiring Bruk
8. Notat fremtidig trafikkmengde
9. Støyutredning planforslag
10. Notat luftkvalitet
11. Overvannsnotat
12. Matjordplan
13. Geoteknisk notat
14. Arkeologisk registrering
15. Kryssutforming FV1517_Feiringveien
16. Merknader samlet

Vedlegg:

17. KU - Overordnede planer og mål
18. KU - Markedssituasjon
19. KU - Helsekonsekvensutredning
20. KU - Luft og klima
21. KU - Grunnforurensning-miljørisiko
22. KU - Risikovurdering - forurensing til grunn- og overflatevann
23. KU - Støyutredning
24. KU - Trafikkanalyse
25. KU - Kulturminner og kulturmiljø
26. KU - Naturmiljø
27. KU - Grunnvann
- 28 KU - Landskapsbilde og fjernvirkning
29. KU - Sensitive arter
30. KU - ROS-analyse

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Ingen.

Tidligere behandlinger:

- Prinsippavklaring om detaljregulering i formannskapet 12.juni 2019, sak 38/19.
- Fastsetting av planprogram i teknisk utvalg 04.juni 2020, sak 28/20.

Saksopplysninger:Bakgrunn

Planforslaget er utarbeidet av Grindaker AS, på vegne av Feiring bruk AS.

Det har vært drift av pukkverk og steinbrudd på Feiring bruk siden 1962. Det har blitt gjort tidligere forsøk på å regulere området, men dette har ikke ført til planvedtak.

Planinitiativ

I formannskapets møte den 12. juni 2019, sak 38/19, ble det fattet følgende vedtak:

“Planinitiativ for Feiring Bruk videreføres og det utarbeides reguleringsplan som fremmes for 1. gangs behandling.

Planarbeidet utløser krav om planprogram og konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger.

Det vises for øvrig til rådmannens vurderinger i saken.

Planens avgrensing skal ikke utvides, hverken mot øst eller vest. Mot øst må avgrensingen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert. Avgensingen mot vest skal være eksisterende bruddkant, dog skal planen beskrive sikring av det bakenforliggende området mot bruddkanten.

Planen skal beskrive hvordan området skal tilbakeføres til LNF-området etter opphør av virksomheten.

Området avsatt til LNF, mellom ny og gammel markagrense, mot Losbydalen frem til markagrensa, omreguleres ikke, som søkt av Feiring Bruk.»

Kunngjøring

Oppstart av arbeid med detaljregulering og planprogram til offentlig ettersyn ble kunngjort

14. november 2019 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Berørte parter/naboer ble varslet med brev.

Det ble også foretatt en varsling av utvidet planområde 13. februar 2020. Det ble varslet via Romerikes blad og på kommunens hjemmeside, og berørte parter/naboer ble varslet med brev.

Bemerkninger

Det kom inn 23 bemerkninger til varsel om oppstart av planarbeid. Ved utvidelse av planområdet kom det ytterligere 8 merknader. Bemerkningene er oppsummert med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer i planbeskrivelsens kapittel 6.28.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller inn under forskriftens vedlegg I punkt 19, som spesifiserer at tiltak som omfatter uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser der minst 200 dekar (daa) samlet overflate blir berørt, eller der samlet uttak er på mer enn 2 millioner kubikkmeter masse, alltid skal konsekvensutredes. Driften har ikke blitt konsekvensutredet tidligere, selv om den har pågått over lengre tid. Ansvarlig myndighet er Direktoratet for mineralforvaltning.

Planprogram

Teknisk utvalg fastsatte planprogrammet i møte den 4. juni 2020, sak 28/20. Følgende vedtak ble fattet:

- 1. "Teknisk utvalg fastsetter, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 tredje ledd, planprogram for Feiring Bruk, datert 24.02.2020.*
- 2. Rådmann skal snarest vurdere hvordan det eksisterende veinettet kan utnyttes for å redusere ulempe for nærmiljøet, herunder bruk av enveiskjøring på utvalgte strekninger, redusert hastighet, innkjøringsforbud.*
- 3. Rådmann skal snarest og aktivt oppsøke grunneiere med det formål å få etablert forbedret støyskjerming i området, for å utnytte midlene kommunen har avsatt til dette.»*

Planområdet

Planområdet er per i dag uregulert og omfatter arealer som er avsatt til råstoffutvinning og LNF areal (landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel.

Planområdet dekker ca. 1015 daa og omfatter dagens brudd (ca. 489 daa), med driftsbygninger, verksted og lagerbygg, knuseverk, asfaltverk, betongfabrikk, kontorlokaler, laboratorier og hybelhus for overnatting. Det er lagt til en buffer rundt hele uttaket for å sikre tilstrekkelige arealer for skjermings- og sikringstiltak. Feiringveien og fylkesvei 1517, frem til boligområdene på Finstad, er også med i planområdet for å sikre mulighet for et trafiksikkert gang- og sykkelnett i området.

I etterkant av varsling og offentlig ettersyn av planprogrammet er det foretatt en utvidet varsling for også å få med den siste delen av Feiringveien mellom fylkesvei 1517 og Losbyveien.

For en mer detaljert beskrivelse av planområdet vises det til planbeskrivelsens kapittel 5 og vedlegg 4 og 5 i plansaken – illustrasjonsplan østre og vestre del.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger i stor grad opp til en videreføring og utvikling av de virksomheter som allerede finnes innenfor planområdet. Det foreslås en utvidelse av driftsområdet arealmessig i forhold til kommuneplanens arealdel. Det foreslås også å dele bruddet opp i to hovedformål, der den ene delen omfatter selve bruddet og reguleres til råstoffutvinning, og den andre delen i hovedsak reguleres til industri. Planforslaget regulerer samtidig eksisterende adkomstvei til bruddet med tilhørende gangforbindelse for å sikre myke trafikanter.

Feltet foreslått regulert til råstoffutvinning (BRU) samsvarer med areal avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel med unntak av en utvidelse av bruddkanten mot nord og vest, og en innskrenking av bruddkanten mot syd (se figur under).

Felter avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel mot nord er foreslått omregulert til industriområde. Per i dag er det i dette området lager, fabrikker, kontorer og andre lignende fasiliteter ligger. Industriarealet er i planforslaget delt inn i flere delfelt med formålene industri, industri/lager, kontor/industri og overnatting for lettere å kunne knytte bestemmelser opp mot spesifikke virksomheter. Arealer foreslått avsatt til industri utvides i flere retninger i forhold til arealer avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel (se figur under).

Omregulering fra råstoffutvinning til industri fører til et tap av ca. 19 daa med arealer avsatt til råstoffutvinning i forhold til kommuneplanens arealdel.

Arealer avsatt til råstoffutvinning, industri og vei i planforslaget fører til et tap av LNF areal på ca. 100 daa (4 daa av disse er arealer avsatt til vei, tursti og fortau). I tillegg er ca. 100 daa areal foreslått omregulert fra LNF til vegetasjonsskjerm.

Planforslaget fører til tap av 1,1 daa matjord. Dette er fordi foreslått turvei, for å øke trafiksikkerheten langs Feiringveien, berører landbruksarealer.

For mer detaljert beskrivelse av planforslaget, vises det til planbeskrivelsens kapittel 5.

Det er foreslått følgende rekkefølgekrav:

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal fortau langs Feiringveien (SF1) være ferdig opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal krysset mellom FV 1517 og Feiringveien være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak overnatting BH, skal kulvert under FV 1517 (SKV3) være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak overnatting BH, skal turvei (o_GT) være sikret opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av kommunal veimyndighet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal tiltak for myke trafikanter over Feiringveien (SKV2) være sikret opparbeidet.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak overnatting BH eller tiltak innenfor planområdet som berører matjord skal eventuelt matjordlag knyttet til området flyttes og gjenbrukes på jordbruksarealer i aktiv drift eller til nydyrkingsarealer. Flyttingen skal skje i henhold til godkjent matjordplan.

Det arbeides med en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

Sammendrag av konsekvensutredningen (KU)

I konsekvensutredningen så man på tre ulike alternativer på utstrekningen av det framtidige bruddet, samt en videreføring av dagens situasjon (i henhold til gjeldende driftskonsesjon) som et alternativ 0.

I alternativ 1 tok man utgangspunkt i formannskapetets vedtak fra 12. juni 2019, noe som var en reduisering av bruddet i forhold til dagens situasjon. Alternativ 2 forholdt seg til arealer avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, og alternativ 3 tok utgangspunkt i føringer fra rådet for mineralforvaltning og regional plan for masseforvaltning, om at masseuttaket bør utnyttes fullt ut innenfor planområdet.

Samtidig skulle konsekvensutredningen se på om det er hensiktsmessig at betong- og asfaltfabrikken ligger innenfor planområdet til Feiring bruk. Dette punktet skulle redegjøres for uavhengig av de alternativene nevnt ovenfor.

Viktige temaer som har vært sett på i konsekvensutredningen er blant annet fjernvirkning, naturmiljø, trafikk, støy, forurensning, helsekonsekvenser og markedssituasjon.

I hovedrapporten til konsekvensutredningen (vedlegg 7) forsøker utbygger å sammenstille vurderingen av de ulike temaene for å finne fram til alternativet som gir minst mulig negative konsekvenser for miljø og samfunn. I rapporten konkluderes det med at det ikke er hensiktsmessig å gå videre med ett av de ovennevnte alternativene, men anbefales at planforslaget legger opp til:

- At grensen for råstoffutvinning legges slik at det sikres en god vegetasjonsbuffer mellom Feiring bruk og omgivelsene for å minimere innsyn og negativ fjernvirkning, og at det sikres at denne sonen består av voller der det er behov for det, f.eks. der voller er med på å redusere støy og støv for omgivelsene.
- At uttaksgrensen mot øst trekkes inn og legges nærmere gammel markagrense (delvis i tråd med kommuneplanens arealdel), og at sonen mellom gammel og ny markagrense avsettes som vegetasjonsskjerm i plan.
- At det ikke åpnes for uttak i de nordligste delene avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel, men at det stilles krav om at terrenget her arronderes slik at det oppnås gode overganger mellom uttaket, produksjonsområdet og omgivelsene.

- At uttaksgrensen mot vest skyves ut over arealformålet avsatt i kommuneplanen for å sikre en bedre utnyttelse av steinforekomsten. Dette vil også gjøre det mulig å få til en bedre arrondering av arealet enn dagens eksisterende fjellskjæring, både med tanke på sikkerhet og fjernvirkning.

KU-ens hovedrapport anbefaler også at det opprettholdes produksjon av asfalt og betong tilknyttet anlegget.

Forslagsstillers mer utfyllende sammendrag av konsekvensutredningene og øvrige konsekvenser kan leses i kapittel 4 i planbeskrivelsen, samt i vedlegg 7 - konsekvensutredningens hovedrapport. De forskjellige temarapportene til konsekvensutredningen følger også med som vedlegg i plansaken.

Vurdering:

Generelt

Feiring Bruk er en viktig ressurs og utnyttelsen av denne er av overordnet samfunnsmessig betydning. Feiring Bruk ligger også sentralt i forhold til markedet, som er positivt i miljø- og transportsammenheng. Samtidig medfører virksomheten lokale utfordringer som berører mange på grunn av den sentrale plasseringen mellom kommunens byggesone og Marka. Dette gjør at transporten til og fra uttaket må gå gjennom et tett befolket område, og virksomheten berører verdifulle landskaps- og friluftsområder.

Planforslaget er delvis i strid med den gjeldende kommuneplanens arealdel. Planforslaget er også delvis i strid med tidligere vedtak i saken. Der planforslaget er i strid med disse, kommenteres det i de enkelte punktene videre i vurderingen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er tilstrekkelig konsekvensutredet iht. planprogrammet og KU-forskriften. Dersom det er avdekket negative konsekvenser av tiltaket, er det beskrevet avbøtende tiltak og om disse er tatt med i plankart eller bestemmelser (planbeskrivelsens punkt 4.4 og 4.5).

Arealer avsatt til råstoffutvinning

Planforslaget fører til en reduksjon av arealer avsatt til råstoffutvinning på ca. 19 daa i forhold til kommuneplanens arealdel (se figur over). Hoveddelen av disse arealene blir omregulert til industriområde. Dette er i tråd med utformingen av området per i dag, der selve bruddet ligger sør på området og arealer i nord er benyttet til kontor, lager, verksteder, adkomstveier og lignende.

Kommunedirektøren viser til at kommuneplanen er overordnet, og ikke tar stilling til skillet mellom uttaksområdet, ulike støttefunksjoner og driftsarealer, og tilknyttet industrivirksomhet. Disse arealene vil sannsynligvis være uaktuelle som del av selve uttaksområdet i overskuelig framtid. Et anlegg som Feiring Bruk vil naturlig nok ha behov for en del arealer til drift, som hører inn under formålet råstoffutvinning i kommuneplanen, men som kan være hensiktsmessig å regulere med egne formål på reguleringsplannivå.

Kommunedirektøren mener denne endringen bør tillates.

Uttaksdybde

Planforslaget inneholder ikke bestemmelser om uttaksdybde. I planmaterialet er det skissert uttaksdybde inntil kote +145. Dersom lavere uttaksdybde blir aktuelt i fremtiden bør dette tas stilling til i plan for å sikre at konsekvensene av dette er tilstrekkelig utredet. Kommunedirektøren mener derfor det bør fastsettes en uttaksdybde i planen.

Omregulering av LNF-arealer til vegetasjonsskjerm

Omregulering fra LNF til vegetasjonsskjerm fører til et tap av ca. 100 daa LNF-areal. Utbygger begrunner omreguleringen med at dette er nødvendig for å hindre at vegetasjonen i dette beltet kan hugges ned, og dermed føre til innsyn i bruddet.

Kommunedirektøren mener det er viktig å ivareta en vegetasjonsskjerm rundt bruddet for å sikre den ønskede fjernvirkningen. Dersom disse arealene beholdes som LNF åpnes det opp for at grunneiere kan drive skogbruk og hugge ned trærne.

Kommunedirektøren mener endringen bør tillates.

Delfelt GV3 - omregulering av LNF til vegetasjonsskjerm

Ved behandling av planinitiativet av formannskapet 6. juni 2019, sak 38/19 ble det vedtatt følgende:

«Planens avgrensing skal ikke utvides, hverken mot øst eller vest. Mot øst må avgrensingen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert.

Området avsatt til LNF, mellom ny og gammel markagrense, mot Losbydalen frem til markagrensa, omreguleres ikke, som søkt av Feiring Bruk.»

I planinitiativet signaliserte forslagsstiller ønske om å utvide driftsområdet mot øst. I konsekvensanalysen ble det derimot konkludert med at bruddet ikke bør utvides mot øst, da dette får store konsekvenser for Losbydalen. Det er imidlertid allerede foretatt noen inngrep i dette området, og det er nå en nivåforskjell mellom dette arealet og grøntarealer som ligger innenfor Marka. Forslagsstiller foreslår å regulere dette arealet til vegetasjonsskjerm i planen. Arealet blir i dag brukt til en internvei for å komme seg til og fra rensedammer som ligger i marka, og til å anlegge en voll for å beskytte Losbydalen mot støy og støv.

Kommunedirektøren bemerker at vollen som eksisterer på området i dag ikke fremstår som en vegetasjonsskjerm. I planbeskrivelsens kapittel 5.11.3 forklarer utbygger hvordan de mener en ny metode for beplantning vil hjelpe på å få vollene til å fremstå som mer grønne. Kommunedirektøren mener uansett at så lenge vollen beskytter Losbydalen mot støy og støv bør denne tillates. Det er tatt inn en bestemmelse som sier at voll må fjernes når den ikke lenger er nødvendig, og at området skal revegeteres med stedegne planter.

Internveien som går igjennom dette området er for å komme seg fram til rensedammene som ligger i marka. Kommunedirektøren mener rensedammene er viktig for å hindre forurensning til elva, og at det må være adkomst til disse.

Kommunedirektøren mener denne endringen bør tillates.

Kommunedirektøren vil samtidig bemerke at det framstår noe uklart hvorvidt vollene mot Losbydalen vil framstå som naturlig skjerming av bruddområdet. Det er positivt at vollene skal framstå som grønne, men for å fungere som naturlige avgrensninger av landskapsrommet, bør de primært ha karakter av å være skogkledd. Selv om vollene planlegges fjernet når behovet bortfaller, kan dette være langt fram i tid. Kommunedirektøren mener dette bør redegjøres nærmere for og at tiltak for å sikre mer naturpreget skjerming bør vurderes. Dette kan enten gjøres ved en revisjon av planforslaget før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn eller før planen fremmes for vedtak dersom forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren viser også til at vollene ifølge flyfoto synes å være etablert i løpet av de siste 10 årene, og mesteparten av arealet gradvis har blitt tatt i bruk i løpet av de siste 10 – 15 år. Arealet synes delvis å ha blitt tatt i bruk til internvei og masseuttak, for deretter å bli fylt opp. Kommunedirektøren vil påpeke at det er svært uheldig at denne

omdisponeringen av LNF-areal ikke har kunnet tas stilling til i en reguleringsprosess.

Utvidelse av bruddet mot vest

Forslagsstiller har i planforslaget foreslått å utvide bruddet mot vest. Bakgrunnen for denne utvidelsen er ifølge hovedrapporten til konsekvensutredningen (vedlegg 7) at det er denne utvidelsen som medfører minst konsekvenser for omgivelsene.

Ved behandling av planinitiativet i formannskapet 6. juni 2019, sak 38/19, ble det vedtatt følgende:

«Planens avgrensing skal ikke utvides, hverken mot øst eller vest. Avgrensingen mot vest skal være eksisterende bruddkant, dog skal planen beskrive sikring av det bakenforliggende området mot bruddkanten»

Utvidelsen er i strid med dette vedtaket. En utvidelse av bruddet mot vest er også i strid med kommuneplanens arealdel, der arealet er avsatt til LNF. Regional plan for masseforvaltning i Akershus legger vekt på at forekomstene skal utnyttes.

I konsekvensutredningens alternativ 3 vises konsekvensene av en utvidelse mot vest helt ut til yttergrensen av planområdet, noe som gir store konsekvenser for omkringliggende omgivelser. I konklusjonen til hovedrapporten anbefales det derfor å trekke utvidelsen mot vest tilbake fra yttergrensen av planområdet, noe som gjør at åskammen fortsatt kan fungere som en naturlig skjerm mot omgivelsene. Det beskrives at dette gir en mer langsiktig ressurstilgang i regionen, i tråd med overordnede myndigheters føringer. Dette vil også gjøre det mulig å få til en bedre arrondering av arealet enn dagens fjellskjæring, både med tanke på sikkerhet og fjernvirkning.

Kommunedirektøren er enig i at det overordnede hensynet til ressurstilgang må tillegges vekt. Da behovet for denne utvidelsen ligger fram i tid, mener kommunedirektøren at den i prinsippet kan vurderes gjennom framtidig omregulering dersom denne ikke tillates nå.

Samtidig ser kommunedirektøren at et bredere brudd vi føre til at det blir enklere å utnytte ressursen bedre på lavere nivåer. Utbygger kan ikke bare grave seg rett ned, men må opprette det som kalles pallehyller (en form for store trappetrinn) av sikkerhetsmessige hensyn. Disse pallehyllene går 15 meter ned og er 12 meter brede. Logistikkmessig vil det bli veldig trangt dersom utvidelsen mot vest ikke kommer.

I dagens bruddgrense mot vest ligger det en fjellskjæring som regnes som rasfarlig. Skjæringen er sikret med gjerde fra oversiden så det er ikke fare for at noen faller over. Det er imidlertid farlig å oppholde seg under denne skrenten, noe som legger beslag på arealer inne i bruddet. Denne skrenten er også synlig fra Losbydalen. For å kunne senke høyden på fjellskjæringen er man avhengig av å kunne utvide bruddet. Kommunedirektøren ser fordelene med å sikre terrenget her, og å prøve å få til en bedre fjernvirkning mot øst. Samtidig vil en utvidelse her føre til at Rudkollen og Feiringåsen reduseres i høyden i forhold til dagens situasjon. Så selv om en fjerning av denne skrenten vil gi en positiv effekt på fjernvirkningen fra Losbydalen mot øst, så vil den også ha en effekt mot Grinderud og Losbyveien mot vest, der åsen mellom bruddet og omkringliggende landskap vil bli lavere. Endringen vil ikke bli av en slik karakter at man får innsyn i bruddet fra denne siden, og åsen er skogkledd så den vil fremdeles fremstå som grønn, men en mindre åskam i forhold til dalen må likevel antas å ha noe påvirkning på landskapet mot vest.

Kommunedirektøren ser at det kan være klare fordeler ved å tillate denne utvidelsen nå, og vurderer de negative konsekvensene som relativt begrensede sett i forhold til samfunnsnyttene ved å utnytte ressursen. Ved å åpne for dette i planforslaget, kan det også bidra til langsiktig forutsigbarhet.

Endringen er i strid med formannskapetets vedtak 6. juni 2019, sak 38/19 Utvidelsen mot vest er samtidig innenfor det området som kan utredes som uttaksområde i henhold til planprogram fastsatt i teknisk utvalg 4. juni 2020, sak 28/20. Kommunedirektøren viser til de utredninger som er gjort og anbefaler at planforslaget kan omfatte utvidelse av bruddet mot vest.

Delfelt SVT 1 - parkeringsplass i Marka

Område SVT1 ligger i Marka, men er i bruk per i dag av utbygger til parkeringsplass. Det ligger også en sedimentasjonsdam på området. Utbygger ønsker å regulere arealet til annen veigrunn – tekniske anlegg, for bruk til parkering. Utbygger mener de har benyttet dette arealet til parkeringsplass lenge, og har avisutklipp som viser at arealet var i bruk som parkeringsplass i 1968.



Avisutklipp 1968

Ortofoto viser imidlertid at dette arealet var grønt og skogkledd i tidsperioden fra 2006 til 2010. Markaloven ble vedtatt i 2009.



Ortofoto 2008

På bilder fra 2017 ser man tydelig at arealet er tatt i bruk igjen.



Ortofoto 2017

Kommunedirektøren mener at man ikke kan tillate parkeringsplasser innenfor arealer som er avsatt til LNF og Marka. Området må tilbakeføres til slik det så ut i perioden da markagrensa ble innført, og parkeringsplassene flyttes inn på industriområdet. Rensedammen som er opparbeidet her, og fortau langs Feiringveien som sikrer at gående/syklende kan komme seg på jobb, kan tillates.

Delfelt BH – omregulering fra LNF til overnatting

I område BH ønsker utbygger å åpne opp for 60 hybler ved å omregulere til formålet overnatting. Dette er hybler for arbeidere som bor for langt unna bruddet for pendling, og har fast bostedsadresse annet sted. Det planlegges 60 boenheter hvorav 20 allerede eksisterer per i dag. De 20 eksisterende hyblene, med tilhørende 10 parkeringsplasser, er bygget på arealer som er avsatt til LNF i kommuneplanen. Det er ikke funnet noen byggesak for eksisterende hybler, men ifølge gamle ortofoto ble eksisterende bygg oppført en gang mellom 1977 og 1987. Utbygger ønsker nå å utvide med 40 hybler ved siden av eksisterende bygg i LNF område, og samtidig legge til rette for 0,8 til 1 parkeringsplass for bil per hybel på bakkeplan.

Utbygger mener at disse overnattingsplassene er viktig for å kunne konkurrere om arbeidskraft, da kompetansen gjerne kommer fra fjell- og skogbygder, samtidig som det gjerne opereres med turnusordning i bransjen. Feiring bruk har i tillegg en egen avdeling for mobil entreprenørdrift som leverer tjenester til alle sine anlegg og eksterne kunder på Østlandsområdet. Utbygger mener det er vanlig å tilby overnatting i bergbransjen og i tillegg til Feiring bruk eier Feiring AS tre andre anlegg som tilbyr overnatting på sine områder; Hobøl pukkverk, Re pukkverk og Vannøya.

Kommunedirektøren er noe usikker på i hvilken grad denne informasjonen kan legges til grunn for planvurderingen i dette tilfellet. For Hobøl og Vannøya foreligger det reguleringsplaner. Så vidt kommunedirektøren kan se, åpner ikke disse for hybelhus e.l. I reguleringsplan for Vannøya (i Karlsøy kommune), som er vedtatt i 2015, heter det at «det tillates oppført mindre driftsbygninger ikke beregnet for varig opphold.» Utover dette åpner ikke planen for bebyggelse. Ut fra kommunens kartløsning og flybilder er det ingen bygninger på anlegget i dag, men kommunedirektøren kan ikke utelukke at det er etablert provisoriske eller transportable løsninger. På Hobøl og Re er det noen få bygninger, og kommune-direktøren kan ikke utelukke at noen av disse kan være innredet for overnatting. At slike tilbud forekommer enkelte steder, eller at det er en viss praksis for det i bransjen, innebærer uansett ikke i seg selv at det er noe som bør tilrettelegges for gjennom plan.

Kommunedirektøren mener i utgangspunktet at å tilrettelegge for overnatting i et industriområde har noen uheldige sider. Personene som skal overnatte her vil være utsatt for støy og støv fra industriområdet dersom de oppholder seg utenfor selve hybelbygget. Det er heller ikke butikk, frisør, treningssenter, kollektivtilbud og andre fasiliteter som personer ofte benytter seg av etter arbeidstid, i nær tilknytning, og det ligger i det hele tatt ikke til rette for et helse- og trivselsfremmende bomiljø. Selv om personene som oppholder seg her har permanent bosted andre steder, må det antas at en betydelig del av fritiden vil tilbringes med utgangspunkt i midlertidig oppholdssted. Kommunedirektøren mener dette normalt tilsier at de berørte bør sikres oppholdssted hvor en del grunnleggende bokvaliteter er ivarettatt.

Kommunedirektøren mener også det er svært uheldig at disse hyblene planlegges på LNF-areal. Det skal tungtveiende grunner til for at LNF skal omreguleres til annet formål. Kommunedirektøren ser at det blir vanskelig å finne annet egnet areal innenfor planområdet. Stedet for overnatting må være såpass tilbaketrukket fra industrien at man klarer å skjerme bygget mot støy og støv, og at det også for øvrig kan framstå som et egnet boområde. Dersom byggene kommer innenfor felt BH har de mulighet til å skjermes noe fra selve industrien, og å henvende seg ut mot grønne arealer rundt. Det er sannsynligvis også en fordel å samle hyblene på en plass, i og med at det allerede ligger et bygg her oppført med tanke på dette formålet. Det er satt krav til utforming av bygg og uteoppholdsareal i bestemmelsene. Det er også satt et krav til størrelse på 200 kvm for uteoppholdsarealer.

I planen er det foreslått 0,8 til 1 parkeringsplass for bil per hybel på bakkeplan for felt BH. Kommunedirektøren mener man ikke kan tillate at LNF arealer blir omgjort til overflateparkering. Dersom utbygger ønsker parkering for biler i dette området må

parkeringsplassene flyttes under bakken, og arealer omregulert fra LNF må forminskes tilsvarende. Parkeringsplasser som eksisterer idag bør også fjernes og tilbakeføres til grøntareal.

I kommuneplanens bestemmelser er det spesifisert at parkering i hovedsak skal skje under bakkeplan. Utbygger har i planbeskrivelsen redegjort for at de mener parkering på bakkeplan likevel bør tillates innenfor Feiring bruk, da det vil være trafikkfarlig å samle alle parkeringsplassene på samme sted. De mener også Feiring bruk som område ikke vil ta noen skade estetisk sett av at biler tillates parkert på overflaten. Kommunedirektøren er i utgangspunktet enig i at parkering kan tillates på overflaten innenfor Feiring bruk, da hensynet til kvalitet i bymiljøet o.l. ikke gjør seg gjeldende her. Arealknapphet er imidlertid et annet vesentlig hensyn som taler for parkering under bakken. Dersom parkering på bakken ikke lar seg gjøre uten omdisponering av LNF-areal, kan ikke kommunedirektøren se at det er grunnlag for å tillate dette. Dersom det skal tillates omdisponering av LNF-areal for foreslått utbygging av hybelhus, mener derfor kommunedirektøren at et vilkår bør være at parkering etableres under bakken for å redusere inngrepet i LNF.

Kommunedirektøren ser at etablering av hybler på området kan være en løsning for innlosjering av ansatte som kan framstå hensiktsmessig for bedriften mtp. forutsigbarhet og økonomi. I utgangspunktet bør det imidlertid være samfunnsmessige hensyn, primært av planfaglig art, som legges til grunn for evt. tillatelse til dette. Kommunedirektøren kan ikke se at disse hyblene er avgjørende for videre drift av Feiring Bruk. Kommunedirektøren stiller også spørsmål ved behovet for å tredoble overnattingskapasiteten på området.

Omdisponering av LNF-areal må søkes minimert, og kommunedirektøren kan ikke se at det er tungtveiende samfunnsmessige hensyn som taler for en omdisponering av LNF for etablering av hybelhus som foreslått i planforslaget. Kommunedirektøren kan derfor ikke anbefale dette.

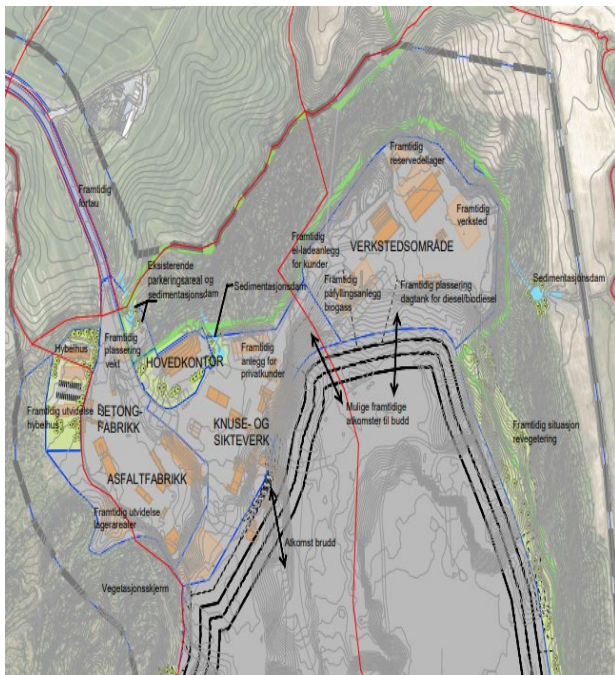
Ved en eventuell revisjon av planforslaget mener kommunedirektøren, under tvil, at det kan vurderes å tillate omdisponering av LNF-areal med sikte på permanent etablering av eksisterende hybelhus eller erstatning av dette. Kommunedirektøren har vanskelig for å se at ønsket økning av hybelkapasitet i området er mulig å gjennomføre på en forsvarlig måte uten å omdisponere LNF-arealer. En naturlig konsekvens av dette må være at det må søkes andre løsninger for eventuelt økt behov for innlosjering av ansatte i forhold til det som er etablert i dag.

Kommunedirektøren er for øvrig tvilende til om det er adgang til å ha bestemmelser i reguleringsplan for hvem som kan benytte seg av overnattingstilbudet. Iht. planforslaget skal bebyggelsen være for «overnatting og innlosjering av ansatte som jobber turnus», jf. pkt. 4.1.7 første ledd i forslag til bestemmelser.

Kommunedirektøren kan ikke anbefale endringen slik det er foreslått i planforslaget.

Delfelt BI2 - omregulering fra LNF til industri

I plankartet foreslår utbygger å utvide industriareal BI2 mot vest. Som begrunnelse oppgir utbygger at de har lite areal rundt betong- og asfaltfabrikkene som ligger her. Området er avsatt til LNF i kommuneplanen og er per i dag skogkledd. Store deler av terrenget er svært bratt, og utbygger opplyser at de ønsker delvis å fjerne terreng for å kunne lage et flatt areal beregnet for lagring av masser og en utvidelse av dagens smale kjørevei rundt asfaltfabrikken (se figurer under).



Kommunedirektøren ser at plassmangel kan være en utfordring for virksomhetene på stedet, men mener at argumentet om at man har trangt med plass til virksomhetene ikke er god nok begrunnelse for å omregulere fra LNF til industri. Dette er også et område som per i dag er en grønn skråning. Dersom man fjerner skråningen vil dette være et stort terrenginngrep og føre til at man får en bratt skrent her som vil være vanskelig å bøte på i framtiden. Dersom man arronderer terrenget slik at det ikke blir en skrent vil utnyttelsen av dette arealet være liten i forhold til det inngrepet som gjøres i landskapet.

Kommunedirektøren mener det er viktig å sikre at virksomheten ikke brer seg unødvendig utover i landskapet. At driften kan foregå innenfor det avsatte arealet i kommuneplanen bør i utgangspunktet være en forutsetning for videreføring av de aktuelle virksomhetene i området.

Kommunedirektøren mener denne endringen ikke bør tillates.

Delfelt BKB2 - omregulering fra LNF til kontor/industri

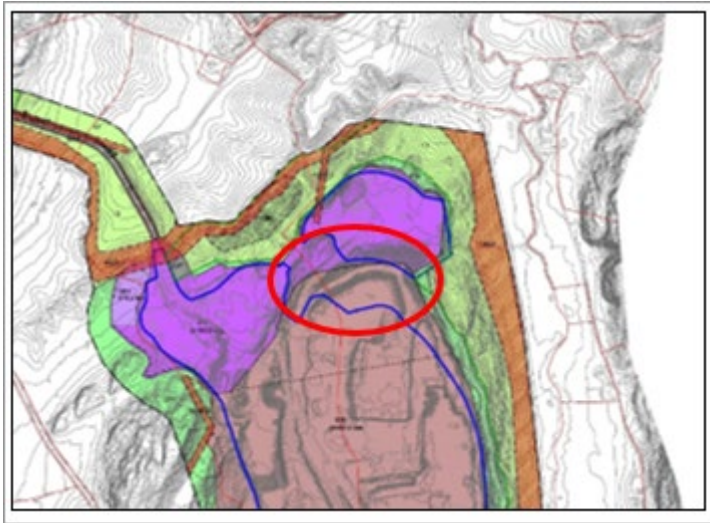
Innenfor felt BKB2 foreslår utbygger å omregulere LNF areal til kontor/industri.

Kontorbygget som ligger her ble bygget i 2019, og det foreligger byggetillatelse.

Etableringen ble også behandlet som dispensasjon fra arealformålet. Dispensasjon ble gitt av teknisk utvalg 3. mars 2016, sak 29/16.

Kommunedirektøren mener denne endringen bør tillates.

Omregulering fra LNF til industri og råstoffutvinning



I kommuneplanens arealdel ligger det inne inne et grøntdrag regulert til LNF mellom verkstedsområdet og selve bruddet innenfor Feiring bruk. I planforslaget er dette foreslått regulert til industri og råstoffutvinning. Store deler av dette grøntdraget har allerede gått tapt ved at Feiring har tatt arealet i bruk.

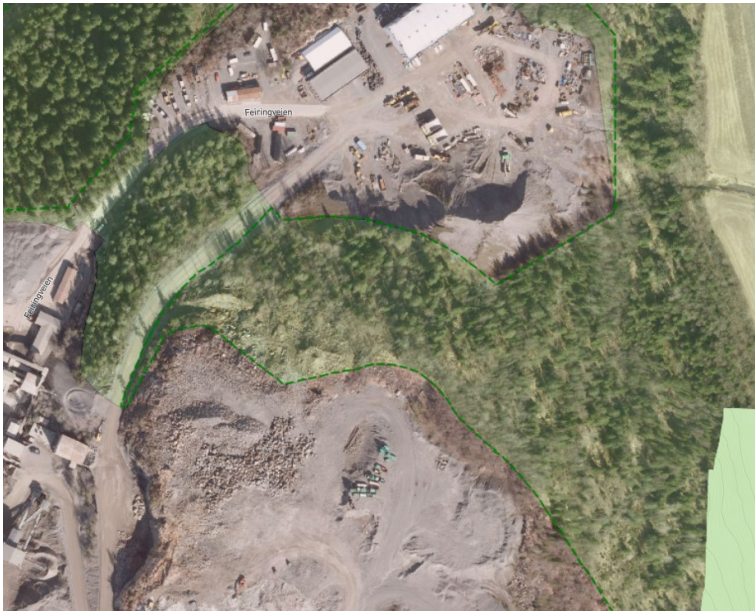
Ved behandling av planinitiativet av formannskapet 6. juni 2019, sak 38/19, ble det vedtatt følgende:

«Planens avgrensning skal ikke utvides, hverken mot øst eller vest. Mot øst må avgrensningen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert.

Området avsatt til LNF, mellom ny og gammel markagrense, mot Losbydalen frem til markagrensa, omreguleres ikke, som søkt av Feiring Bruk.»

Kommunedirektøren viser til flybilder under fra hhv. 2003, 2008 og 2015, som viser hvordan området har blitt innlemmet i bruddet i nyere tid. Det grønne området er det som er avsatt til LNF i kommuneplanen, og den stiplede grønne linjen er markagrensa før denne ble justert. Det foreligger ingen tillatelse etter plan- og bygningsloven for denne utvidelsen i LNF-området. Det foreligger heller ikke tillatelse etter markaloven, som gjaldt for det aktuelle arealet på det tidspunkt hvor store deler av utvidelsen fant sted.

Kommunedirektøren viser til at det opprinnelige terrenget er borte og anbefaler derfor at endringen aksepteres, selv om dette er i strid med formannskapets vedtak 6. juni 2019, sak 38/19. Kommunedirektøren mener samtidig det er svært uheldig at dette er gjennomført og bruddets avgrensning i dette området i realiteten ikke er mulig å ta stilling til gjennom en planprosess hvor blant annet hensyn til landskap, fjernvirkning og naturmangfold kunne vært vurdert.



Trafikk

Det er gjennomført en trafikkutredning i forbindelse med plansaken (vedlegg 24), og et notat som omhandler framtidige trafikkmengder (vedlegg 8).

I beregningen av trafikkutviklingen over tid er det beregnet at trafikkmengde til og fra Feiring bruk ikke vil øke. Det forekommer imidlertid svingninger i trafikkmengde fra år til år, og fra sesong til sesong. Trafikkmengde er avhengig av salgsvolum, og salgsvolumet har hatt en marginal vekst, men ellers holdt seg relativt stabilt over flere år. Den marginale veksten i salgsvolum antas håndtert ved at det transporteres større volum per bil.

Planforslaget legger til rette for opparbeidelse av turvei og fortau langs Feiringveien for å sikre trafikkikker tilgang for myke trafikkanter til Feiring bruk, og for turgåere i området. Krysset mellom fv 1517 og Feiringveien skal oppstrammes for å gjøre det mer oversiktlig. Det er også stilt krav i bestemmelsene om at man skal gjøre noe med undergangen under fv 1517 i krysset mellom 1517 og Feiringveien, og det skal sikres en trafikkikker kryssing over Feiringveien vest for krysset 1517 og Feiringveien, for å lede gående vekk fra kryssing av Feiringveien der tungtrafikken kjører.

Ved fastsettelse av planprogram i Teknisk utvalg 2020 ble det vedtatt følgende:

«Rådmannen skal snarest vurdere hvordan det eksisterende veinettet kan utnyttes for å redusere ulempe for nærmiljøet, herunder bruk av enveiskjøring på utvalgte strekninger, redusert hastighet, innkjøringsforbud.»

Dette vedtaket er besvart i kapittel 4 i trafikkutredningen (vedlegg 24). Det konkluderes med at det ikke er noen god ide å ha enveiskjøring inn og ut til Feiring bruk ved å splitte trafikken mellom fv 1515 og fv 1517. Kommunedirektøren stiller seg bak denne vurderingen.

Støy

Det er gjennomført en støyutredning for Feiring bruk i forbindelse med konsekvensutredningen (vedlegg 23). Det er også utarbeidet et notat angående støy for selve planforslaget (vedlegg 9).

Hovedproblemet med støy er knyttet til tungtransport til og fra Feiring bruk. I planbeskrivelsens punkt 3.2 redegjøres det for når virksomhetene produserer, og når på døgnet de gjennomfører utlevering med bil. Det er i hovedsak bebyggelsen langs fylkesvei 1517 som har ulemper fra tungtrafikken fra Feiring bruk. Nord for krysset Losbyveien – fylkesvei 1517 er ÅDT fra annen trafikk såpass høy at trafikken tilskrevet Feiring bruk har liten effekt. På dagtid ligger mange av boligene langs fylkesvei 1517 i gul støysone, og noen ligger også i rød støysone. På nattestid er det enkelte boliger som ligger i gul støysone.

Strekning langs fylkesvei 1517 er ikke med i planområdet for Feiring bruk, men var opprinnelig en del av plan 45 Losbyveien - gang-/sykkelvei. Strekket langs fv 1517 ble imidlertid tatt ut etter offentlig ettersyn, og det jobbes nå videre med dette strekket som en egen plan. Det er i skrivende stund ikke varslet oppstart av dette planarbeidet, men dette forventes å være nært forestående.

Forslagsstiller viser til at planforslaget ikke medfører noen endringer i støysituasjonen langs vei i forhold til dagens situasjon, og konkluderer med at planforslaget ikke utløser krav om avbøtende tiltak for trafikkstøy.

Til dette vil kommunedirektøren bemerke at situasjonen her er spesiell. De mest berørte områdene, boligfeltene på Finstad, har en støybelastning fra vei som ikke er ubetydelig.

For deler av området er trafikkstøyen nesten utelukkende knyttet til trafikk til og fra Feiring Bruk. For andre deler av området utgjør Feiringtrafikken en vesentlig del.

Selv om planforslaget ikke legger til rette for en intensivering av driften eller nye virksomheter som i vesentlig grad påvirker støysituasjonen i forhold til dagens situasjon, legger planen rammer for videre drift av anlegget som innebærer at dette kan fortsette i området i overskuelig framtid. Kommunedirektøren er enig i at det er av samfunnsmessig betydning å utnytte ressursen på stedet, og mener planen bør tilrettelegge for det. En forutsetning må imidlertid være at lokale miljøhensyn, herunder støy, hensyntas og at det gjennomføres avbøtende tiltak. Kommunedirektøren viser også til at planforslaget legger opp til utvidelser av bruddområdet. Dette bidrar til å forlenge virksomhetens levetid, og dermed støyutfordringenes varighet.

Kommunedirektøren mener det må være grunnlag for å stille krav om avbøtende tiltak for å redusere støyplager som følge av trafikken til og fra Feiring Bruk, og at dette burde inngått i planforslaget i form av rekkefølgekrav. Dette bør konkretiseres i et revidert planforslag, og evt. kostnadsfordeling avtales gjennom utbyggingsavtale.

Ved fastsettelse av planprogram i Teknisk utvalg 2020 ble det vedtatt følgende:

«Rådmannen skal snarest og aktivt oppsøke grunneiere med det formål å få etablert forbedret støyskjerming i området, for å utnytte midlene kommunen har avsatt til dette.»

Det ble opprinnelig satt av kommunale midler for å prøve å få til lokale støyskjermer ved bebyggelsen i stedet for langs veien. Disse støyskjermingsmidlene er ikke videreført fra og med 2022 jfr. kommunestyrets sak 143/21 den 15. desember 2021 Økonomiplan 2022-2025 og årsbudsjett 2022. En støyutredning konkluderte også med at lokal støyskjerming ikke ville ha noen virkning her, og at man var avhengig av støyskjerm langs fv 1517 for å få en effekt. Kommunen tok da initiativ til et møte med Viken fylkeskommune før sommeren 2021 og forklarte situasjonen. I møtet fikk kommunen en forståelse av at Viken fylkeskommune likevel vil vurdere å tillate støyskjermer på deres grunn langs fv 1517. Det kreves imidlertid mer dialog og utredninger med Viken fylkeskommune angående denne prosessen.

Støy

Det er laget et notat angående støvproblematikk for omkringliggende bebyggelse i planforslaget (vedlegg 10).

I notatet konkluderes det med at utvidelsen av bruddet ikke fører til noen nevneverdig økning av støv for omgivelsene.

Selv om svevestøvkonsentrasjonene i dagens situasjon, og i planforslaget, er innenfor kravene i forurensningsforskriften, er det som et mulig tiltak undersøkt om en fysisk barriere i form av en voll i dalføret mot Grinderud, sør for asfaltverket, vil ha effekt på svevestøvkonsentrasjonene i Losbyveien ved Grinderud og Fredheim skole. Beregninger viser at dette får særlig effekt i området der svevestøv passerer gjennom dalføret, mens situasjonen lengre vest er tilnærmet uendret. En voll i dette dalføret kan være et aktuelt virkemiddel dersom man i framtiden opplever at svevestøvkonsentrasjonene går utover kravene angitt i forurensningsforskriften. En slik voll har størst effekt på større partikkelfraksjoner og kan forventes å redusere mengde støvnedfall i Losbyveien ved Grinderud og ved Fredheim skole. Vollen er lagt inn som en mulighet i plankart og bestemmelser, men i og med at en slik voll vil være synlig i landskapsbildet er det ikke ønskelig at den oppføres før det er nødvendig.

Når det gjelder støv fra tungtrafikk så vil sannsynligvis etablering av støyskjermer langs veien også bøte noe på denne problematikken.

Fjernvirkning

Det er gjennomført en utredning om landskap og fjernvirkning i forbindelse med konsekvensutredningen (vedlegg 28). Det er også laget terrengsnitt med siktlinjer som viser dagens og framtidig situasjon med omkringliggende bebyggelse (vedlegg 6).

Utredningen om landskap og fjernvirkning har 6 forslag til avbøtende tiltak for å sikre ønsket fjernvirkning. Fire av seks punkter handler om behandling av voller innenfor planområdet. Disse punktene er sikret i bestemmelsene med unntak av punkt om etablering av en mer naturpreget voll, der høyden på vollen varierer. Det foreslås også at palleyhyller på innsiden av bruddet skal tilsås, og at det sikres en vegetasjonsskjerm som hindrer innsyn rundt bruddet. Vegetasjon på palleyhyller sikres i bestemmelsene, og vegetasjonsskjerm sikres i plankart og bestemmelser.

Kommunedirektøren viser til at vollene i stor grad er opparbeidet per i dag, og at å sette i gang et stort arbeid for å endre dem vil hindre tilsåingen av disse. Variert høyde på vollene kan også føre til utslag på støy og støvskjerming. Kommunedirektøren mener det er vesentlig for å sikre en god fjernvirkning at vollene tilsås/beplantes og blir grønne. Kommunedirektøren bemerker samtidig at voller som ligger høyere enn den naturlige, skogkledde åssiden, kan framstå som et fremmedelement i landskapet dersom de ikke kan vegeteres med trær/skog. Kommunedirektøren mener det burde redegjøres nærmere for muligheten for å sikre en mer naturlig skjerming. Dette kan enten gjøres ved en revisjon av planforslaget før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn eller før planen fremmes for vedtak dersom forslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Produksjon av betong og asfalt

KU-ens hovedrapport anbefaler at det opprettholdes produksjon av asfalt og betong tilknyttet anlegget. Hovedrapporten argumenterer for at det å samle produksjon av tiliggende produktgrupper på ett sted, vil være en viktig forutsetning for å nå den nasjonale og overordnede målsetningen om å redusere transportbehovet og å redusere klimagassutslipp fra transport med 35-40 prosent innen 2030. Ved å produsere betong og asfalt der råmaterialet utvinnes, unngår man et transportledd i produksjonen, og dermed reduseres klimagassutslippet knyttet til transport. I tillegg påpeker hovedrapporten at det å avslutte produksjonen av asfalt og betong innenfor planområdet, vil gjøre at disse råvarene vil måtte transporteres inn til, og gjennom, kommunen fra andre steder. Dette forholdet gjør det ifølge rapporten rimelig å anta at trafikkb belastningen innenfor Lørenskog kommune vil være lik både med eller uten en videreføring av betong- og asfaltproduksjon.

Kommunedirektøren er enig i at belastningen innenfor kommunen som helhet sannsynligvis ikke vil påvirkes vesentlig ved flytting av disse virksomhetene. Man ville kanskje kunne fått en mer lokal forbedring i nærområdet til Feiring bruk, i og med at asfaltproduksjonen ofte skjer på nattetid. Det ekstra leddet med frakt av materialer til produksjon vil imidlertid være uheldig mht. utslipp og andre ulemper som følger av tungtransport.

Kommunedirektøren mener eksisterende produksjon av betong og asfalt innenfor planområdet kan tillates.

Gjenvinning av masser

Feiring bruk har per i dag gjenvinning av en del masser i forbindelse med produksjonen. Det er foreslått i bestemmelsene at det kun er lov til å gjenvinne gravemasser, retur-asfalt, betong og tegl. Utbygger mener trafikken ikke øker nevneverdig med dette grepet, da de fleste kundene vil passe på å kjøre inn last når de uansett skal hente materialer for å unngå å kjøre tomme lastebiler.

Kommunedirektøren mener det generelt sett er positivt med gjenvinning av masser, men er bekymret for at trafikk til å fra bruddet skal øke mer enn forslagsstiller antar. Samtidig gjennomføres det gjenvinning på området i dag, og med en begrensning av hvilke

materialer som kan gjenvinnes vil det kun være materialer tilknyttet dagens bruk som kan benyttes. Kommunedirektøren mener gjenvinning av materialer er viktig med tanke på å få en mer sirkulær økonomi, og å hindre forurensning. Samfunnet må sannsynligvis belage seg på mer gjenvinning i fremtiden for å hindre at man bruker opp verdifulle ressurser.

Kommunedirektøren mener gjenvinning av materialer som foreslått bør tillates.

Kulvert og turvei

I planforslaget er det rekkefølgekrav om kulvert under fv1517 og etablering av turvei langs Feiringveien. I planforslaget er disse knyttet til igangsettingstillatelse innenfor felt BH. Kommunedirektøren mener disse bør knyttes til alle tiltak i planområdet for å sikre at dette kan etableres på et så tidlig tidspunkt som mulig.

Tilbakeføring til LNF ved opphør av virksomheten

Ved behandling av planinitiativet av formannskapet 6. juni 2019, sak38/19, 2019 ble det vedtatt følgende:

«Planen skal beskrive hvordan området skal tilbakeføres til LNF-område etter opphør av virksomheten.»

Det er tatt inn en bestemmelse som sier at arealet kan tilbakeføres til LNF etter at virksomheten opphører, i henhold til godkjent driftsplan. Det er imidlertid vanskelig å si noe på nåværende tidspunkt om hvordan dette skal gjøres da dette ligger langt fram i tid.

Alle andre formål må redegjøres for via en kommuneplan- eller reguleringsplanprosess. Grunnen til at andre formål ikke vurderes i dette arbeidet er at nedleggelsen av bruddet ligger langt fram i tid. Kommunedirektøren mener det er svært vanskelig å forutse hvordan kommunen har utviklet seg, og hvilke behov kommunen har så langt inn i framtiden.

Behovet for en reguleringsplan for Feiring Bruk

Feiring Bruk ble etablert i 1962. Det har blitt gjort tidligere forsøk på å regulere området, men dette har ikke ført til planvedtak. Det er altså bare kommuneplanens arealdel som gjelder for området. Ansvarlig myndighet for driften av bruket er Direktoratet for mineralforvaltning. Etter det kommunedirektøren forstår, ønsker direktoratet at området blir regulert/får en nærmere planavklaring. Fravær av reguleringsplan innebærer at alle søknadspålitlige tiltak i området må behandles som dispensasjon fra krav om reguleringsplan. En reguleringsplan for området vil bidra til forutsigbarhet både for Feiring Bruk og omgivelsene, og kan bidra til at avbøtende tiltak kommer på plass. Feiring Bruk har også gjennomført utvidelser av sitt område ut i LNF-areal, uten at det foreligger nødvendige tillatelser til dette, noe som nødvendiggjør en planavklaring.

Konklusjon

Kommunedirektøren er positiv til at det nå foreligger et planforslag for Feiring Bruk. Kommunedirektøren har i lengre tid vært i dialog med forslagsstiller om utforming av planforslaget. Dessverre er det enkelte forhold i planforslaget som medfører at kommunedirektøren ikke kan anbefale planforslaget.

Kommunedirektøren mener likevel det er hensiktsmessig at planforslaget nå fremmes for politisk behandling. Forslagsstiller har også krav på å få kommunens formelle stillingtagen til forslaget.

Dersom kommunedirektørens innstilling vedtas, mener kommunedirektøren at planforslaget i det vesentlige er godt redegjort for og gir et godt grunnlag for videre bearbeidelse. Som nevnt er det etter kommunedirektørens oppfatning viktig og på høy tid at området reguleres og får en nærmere planavklaring. Det vil gi kommunen en vesentlig bedre mulighet til å styre utviklingen i dette området.

Kommunedirektøren viser til ovennevnte vurdering og anbefaler at planforslaget ikke legges ut til offentlig ettersyn. For at planforslaget skal kunne legges ut til offentlig ettersyn må følgende endres:

1. Det tillates ikke parkering innenfor delfelt SVT1. Arealet må revegeteres og tilbakeføres til grøntarealer. Rensedam, med tilhørende adkomst, og fortau kan tillates.
2. Omdisponering av LNF-areal for etablering av hybelhus tillates ikke. Unntak fra dette kan vurderes for eksisterende hybelhus.
3. Utvidelse av delfelt BI2 mot vest tillates ikke.
4. Planen må sikre avbøtende tiltak mot trafikkstøy.
5. Planen må fastsette tillatt uttaksdybde.
6. Det bør vurderes hvordan vegetasjonsskjerming i GV3 i større grad kan framstå som en naturlig del av landskapet.
7. Rekkefølgekrav for kulvert under FV1517 og turvei må gjelde for alle tiltak i planområdet.
8. Alle rekkefølgekrav må være oppfylt før areal som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel kan tas i bruk.

Kommunedirektøren viser til at disse punktene ikke på noen måte kan anses å være av overordnet eller avgjørende betydning for videre drift og ressursutnyttelse, og mener derfor det burde være relativt kurant å imøtekomme disse ved en revisjon av planforslaget. Virksomhetens omfang og langsiktighet tatt i betraktning, samt det faktum at betydelige arealer utenfor det avsatte området i kommuneplanen allerede er tatt i bruk uten tillatelse etter plan- og bygningsloven, tilsier også at kommunedirektørens foreslåtte skjerpelser i rekkefølgekrav må anses å være rimelige.

Kommunedirektøren tar forbehold om at det kan bli behov for andre endringer.

Dersom formannskapet ønsker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn

Dersom formannskapet ønsker å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn, anbefaler kommunedirektøren at det skjer med følgende vedtak:

«Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring Bruk, legges ut til offentlig ettersyn med følgende tillegg:

Punkt 3 og 4 i rekkefølgebestemmelsene skal lyde:

«3. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal kulvert under FV 1517 (SKV3) være ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av veimyndigheten.

4. Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal turvei (o_GT) være sikret opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av kommunal veimyndighet.»

Ny rekkefølgebestemmelse skal lyde:

«Før arealer avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel kan tas i bruk, skal alle ovennevnte rekkefølgekrav være oppfylt.»

I bestemmelsen punkt 4.4.1 andre ledd strykes «andre ledd», slik at bestemmelsen lyder:

«Flatehogst er ikke tillatt innenfor L1. Rydding av kratt og småskog langs driftsveier og rundt system for overvannshåndtering er tillatt. Dersom det av sikkerhetsmessige årsaker må felles store enkelttrær og/eller partier med skog skal det gjennomføres undersøkelser av mulige hekkelokaliteter i tråd med pkt 3.4.3 andre ledd.»»

Politisk behandling av saken

02.06.2022 Eldrerådet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Eldrerådet fremmet følgende motforslag:

Saken tas til orientering.

Votering:

Forslag fremmet av eldrerådet ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i eldrerådet, sak 024/22:

Saken tas til orientering.

02.06.2022 Rådet for personer med funksjonsnedsettelse

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Vedtak i rådet for personer med funksjonsnedsettelse, sak 034/22:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

07.06.2022 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Lisa Kara Frøyland (MDG):

MDGs Endringsforslag i saken (til kommunedirektørens punkter som planen sendes tilbake med)

1. Det tillates ikke parkering innenfor delfelt SVT1. Arealet må revegeteres og tilbakeføres til grøntarealer. Rensdam, med tilhørende adkomst, og fortau kan tillates.

MDGs Endringsforslag til siste ledd: «, og det opparbeides ikke fortau.»

Votering:

Enstemmig vedtatt.

2. Omdisponering av LNF-areal for etablering av hybelhus tillates ikke. Unntak fra dette kan vurderes for eksisterende hybelhus.

MDGs Endringsf forslag til setning nr.2: Det gis heller ikke unntak for eksisterende hybelenheter.

Votering:

For: MDG, Ap, Sv, R (5)

Mot: H, V (4)

Vedtatt.

7. Rekkefølgekrav for kulvert under FV1517 og turvei må gjelde for alle tiltak i planområdet.

MDGs Endrings forslag: Det lages ikke turvei og fortau.

Votering:

For: MDG, R (2)

Mot: Ap, SV, H, V (7)

Ikke vedtatt.

8. Alle rekkefølgekrav må være oppfylt før areal som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel kan tas i bruk.

MDGs endringsforslag:

Dette området må revegeteres og ikke lenger utgjøre en del av det ombrukte arealet til Feiring bruk.

Votering:

For: MDG, Ap, SV, R (5)

Mot: H, V (4)

Vedtatt.

Tilleggsforslag fremmet av Eva Næss Karlsen (V):

Nytt punkt 9 (side 21 i saksfremlegget)

9. Planforslaget må vise hvordan det skal tilrettelegges for infrastruktur for nullutslipp og biogass for lastebiler og anleggsmaskiner, herunder avsetting av areal og annen tilrettelegging for formålet.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Endringsforslag fremmet av Joakim Sandvik Gulkliksen (SV) på vegne av SV, Ap og R:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken, likevel slik at bruddet ikke skal utvides, hverken mot øst eller vest, jfr. formannskapets vedtak i sak 38/19 fjerde avsnitt. Mot øst må avgrensingen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert. Avgrensingen mot vest skal være eksisterende bruddkant, dog skal planen beskrive sikring av det bakenforliggende området mot bruddkanten.

De øvrige punktene i kommunedirektørens vurdering som ikke er motstridende, gjelder.

Votering:

For: SV, Ap, R, MDG (5)
Mot: H, V (4)

Vedtatt.

Vedtak i klima-, økologi- og samferdselsutvalget, sak 033/22:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Punkt 1 siste ledd: ", og det opparbeides ikke fortau."

Punkt 2 til setning nr. 2: Det gis heller ikke unntak for eksisterende hybelenheter.

Punkt 8: Dette området må revegeteres og ikke lenger utgjøre en del av de ombrukte arelet til Feiring bruk.

Nytt punkt 9 (side 21 i saksfremlegget)

9. Planforslaget må vise hvordan det skal tilrettelegges for infrastruktur for nullutslipp og biogass for lastebiler og anleggsmaskiner, herunder avsetting av areal og annen tilrettelegging for formålet.

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken, likevel slik at bruddet ikke skal utvides, hverken mot øst eller vest, jfr. formannskapets vedtak i sak 38/19 fjerde avsnitt.

Mot øst må avgrensingen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert. Avgrensingen mot vest skal være eksisterende bruddkant, dog skal planen beskrive sikring av det bakenforliggende området mot bruddkanten.

De øvrige punktene i kommunedirektørens vurdering som ikke er motstridende, gjelder.
????

09.06.2022 Teknisk utvalg

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Lisa Kara Frøyland (MDG) fremmet følgende endringsforslag

MDGs endringsforslag i saken (til kommunedirektørens punkter som planen sendes tilbake med)

Punkt 1 av 8: Kommunedirektørens formulering:

Det tillates ikke parkering innenfor delfelt SVT1. Arealet må revegeteres og tilbakeføres til grøntarealer. Rensdam, med tilhørende adkomst, og fortau kan tillates.

MDGs endringsforslag til siste ledd:

«, og det opparbeides ikke fortau.»

Votering:

For: 3 (H, Sp - Tom Pedersen, MDG)

Ikke vedtatt.

Punkt 2 av 8: Kommunedirektørens formulering:

Omdisponering av LNF-areal for etablering av hybelhus tillates ikke. Unntak fra dette kan vurderes for eksisterende hybelhus.

MDGs endringsforslag til setning nr.2:
Det gis heller ikke unntak for eksisterende hybelenheter.

Votering:
For: 1 (MDG)
Ikke vedtatt.

Punkt 7 av 8: Kommunedirektørens formulering:
Rekkefølgekrav for kulvert under FV1517 og turvei må gjelde for alle tiltak i planområdet.
MDGs endringsforslag:
Det lages ikke turvei og fortau.

For: 1 (MDG)
Ikke vedtatt

Punkt 8 av 8: Kommunedirektørens formulering:
Alle rekkefølgekrav må være oppfylt før areal som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel kan tas i bruk.
MDGs endringsforslag:
Dette området må revegeteres og ikke lenger utgjøre en del av det ombrukte arealet til Feiring bruk.

For: 2 (SV, MDG)
Ikke vedtatt.

Vedtak i teknisk utvalg, sak 033/22:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

15.06.2022 Formannskapet

Møtebehandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken.

Votering:
For: MDG (1)
Mot: H, Ap, V, KrF, FRP, SV, SP (12)
Ikke vedtatt

Bjarne Asgrimplass (SV) fremmet følgende endringsforslag:

Planforslag for detaljreguleringsplan 2018-1, Feiring bruk, sendes tilbake til forslagsstiller for endringer i tråd med vurderingene i denne saken, likevel slik at bruddet ikke skal utvides, hverken mot øst eller vest, jfr. formannskapets vedtak i sak 38/19 fjerde avsnitt. Mot øst må avgrensingen være opprinnelig markagrense, den ulegitimerte utvidelsen må søkes reparert. Avgrensingen mot vest skal være eksisterende bruddkant, dog skal planen beskrive sikring av det bakenforliggende området mot bruddkanten. De øvrige punktene i kommunedirektørens vurdering som ikke er motstridende, gjelder.

Votering:
For: SV, MDG (3)
Mot: Ap, FrP, H, KrF, Sp, V (10)
Ikke vedtatt

Berit Broch (H) fremmet følgende alternative forslag på vegne av H, FRP, KrF, Sp og V:
Saken sendes tilbake til administrasjonen slik at man kan gå i dialog med Feiring bruk vedr.

de punktene administrasjonen påpeker i saken for deretter se om man kan sende saken ut på høring.

Votering:

Enstemmig vedtatt

Bjørn Ivar Gran (V) fremmet følgende alternative forslag:

Feiring Bruk bes vurdere å utrede mulighet for mulig gjenvinningsstasjon for hageavfall.

Votering:

For: V, FRP, MDG, Sp (4)

Mot: H, KrF, SV, Ap, (9)

Ikke vedtatt

Ernst-Modest Herdickerhoff (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Endring til punktene på side 21 i kommunedirektørens vurdering, punkt 1 av 8:

MDGs endring til siste setning: «Rensdam med tilhørende adkomst tillates, men ikke fortau.»

Votering:

For: MDG (1)

Mot: Ap, FrP, H, KrF, SP, SV, V (12)

Ikke vedtatt

Ernst-Modest Herdickerhoff (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Alternativ A: MDGs endring av 2.setning til: «Det gis heller ikke unntak for eksisterende hybelenheter.»

Votering:

For: MDG (1)

Mot: Ap, FrP, H, KrF, SP, SV, V (12)

Ikke vedtatt

Ernst-Modest Herdickerhoff (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Alternativ B: MDGs endring av 2.setning til: «En vurdering fra kommuneoverlegen rundt de helsemessige implikasjonen ved å bo på et pukkverk, imøteses før det tas stilling til om eksisterende hybelhus skal tillates videreført.»

Votering:

For: MDG, H, KrF, SP (5)

Mot: Ap, FrP, SV, V (8)

Ikke vedtatt

Ernst-Modest Herdickerhoff (MDG) fremmet følgende endringsforslag:

Endring til punktene på side 21 i kommunedirektørens vurdering, punkt 8 av 8: Arealet som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel skal revegeteres og ikke lenger utgjøre en del av det ombrukte arealet til Feiring bruk.

Votering:

For: MDG, SV (3)

Mot: Ap, FrP, H, KrF, Sp, V (10)

Ikke vedtatt

Stian Løken (Ap) fremmet følgende alternative tilleggsforslag:

2. For rekkefølgekrav i henhold til pkt. 8 i kommunedirektørens vurdering, side 21, skal det settes en rimelig frist for å innfri eller sikre gjennomføring av disse.

Votering:

For: Ap, H, MDG, Sp, SV (11)

Mot: KrF, V (2)

Vedtatt

Vedtak i formannskapet, sak 097/22:

1. Saken sendes tilbake til administrasjonen slik at man kan gå i dialog med Feiring bruk vedr. de punktene administrasjonen påpeker i saken for deretter se om man kan sende saken ut på høring.
2. For rekkefølgekrav i henhold til pkt. 8 i kommunedirektørens vurdering, side 21, skal det settes en rimelig frist for å innfri eller sikre gjennomføring av disse.

Lørenskog, 08.12.2022
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
direktør teknisk