



Fet kommune

Sammen skaper vi trivsel og utvikling

Arkivsak: 2007/682-39

Arkiv: 0101 R9901

Dato: 29.01.2017

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Inge Fagerhaug

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Fast utvalg for plansaker	

Forslag til endring av detaljreguleringsplan Næringsområde Jølsen gnr. 1 bnr. 1 mfl. PlanID 0101 R9901

Rådmannens innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven §12-10 sendes privat forslag til endring av detaljreguleringsplan 0101 R9901 Næringsområde Jølsen datert 07.07.2017 på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

- 1 Plankart del 1, sist revidert 07.07.2017
- 2 Plankart del 2, sist revidert 07.07.2017
- 3 Planbestemmelser, sist revidert 01.02.2018
- 4 Planbeskrivelse, datert 06.10.2017
- 5 ROS-analyse

Dokumenter som ligger på saken:

1. KU-energi
2. KU-flomfare
3. KU-forurensing
4. KU-grunnforhold og geoteknikk
5. KU-landskap
6. KU-luftforurensing
7. KU-naturmangfold
8. KU-nyere tids kulturminner og kulturmiljøer
9. KU-støy
10. KU-trafikk
11. Prinsipper for bekkeutforming
12. Uttalelser til varsel om oppstart av regulering
13. Planprogram
14. Samlet saksprotokoll fra vedtak av planprogram
15. Gjeldende reguleringsplan for Næringsområde Jølsen vedtatt 16.06.2008

Bakgrunn for saken:

AF Decom AS etablerte i november 2013 en ny miljøpark på Jølsen næringsområde for mottak og resirkulering av forurensede masser og bygningsavfall fra bygg og anleggsnæringen. Bedriften planlegger nå å etablere et kombinert mellomlager, jordrenseanlegg og deponi for ordinært avfall som legger til rette for å utvinne rene massefraksjoner og gjenbruke disse til nyttige formål.

Cowi AS har på vegne av forslagsstiller AF Decom AS søkt om endring av reguleringsplan for Jølsen næringsområde. Endringen består i hovedsak av utvidelse av planområdet til deponi, og omlegging av vei og bekk gjennom næringsområdet.

Saksutredning:

Formålet med reguleringen

Formålet med planarbeidet er å utvide eksisterende næringsområde med et deponi for overskuddsmasser for Jølsen Miljøpark, og å legge om eksisterende vei og bekk i området for bedre arealutnyttelse av næringsområdet. Planforslaget legger til rette for videreføring og utvidelse av dagens drift ved Jølsen Miljøpark.

Konsekvensutredning

En reguleringsplan av dette omfanget skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger (2015). Hensikten med forskriften er å sørge for at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning i planarbeidet. Utvidelsen av planområdet for Jølsen Næringsområde er over 15 dekar, og tiltaket faller derfor inn under forskriftens §2 bokstav d) og som utløser krav om konsekvensutredning.

Planprogram

For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet har til hensikt å gjøre rede for formålet med påfølgende reguleringsplan, avklare behovet for utredninger og beskrive planprosess og opplegg for medvirkning i planprosessen.

Forslag til planprogram for Jølsen Næringsområde utsendt på høring, omfattet også planer for modellflyplass. På bakgrunn av høringsuttalelsene ble modellflyplassen trukket ut av det videre planarbeidet.

Planprogrammet for Jølsen Næringsområde ble vedtatt av Fast utvalg for plansaker 12.06.2017 sak 21/17.

Utredninger

På bakgrunn av planprogrammet er følgende tema utredet:

- Energi
- Flomfare
- Forurensing
- Grunnforhold og geoteknikk
- Landskap
- Luftforurensing
- Naturmangfold
- Nyere tids kulturminner og kulturmiljøer
- Støy
- Trafikk

Hovedinnholdet i fagrapportene for hvert tema er oppsummert i planbeskrivelsen. Utarbeidet plandokumentasjon er svært omfattende, og på grunn av datamengden gjøres fagrapportene tilgjengelig på kommunens hjemmeside under fanene Plan/økonomi og plankunngjøringer.

Eiendomsforhold

Planområdet for Næringsområde Jølsen omfatter i hovedsak eiendommen gnr. 1 bnr. 4 som eies av Nicolai S. Jakhelln. I tillegg ligger en mindre lagertomt, gnr. 1 bnr. 1 fnr.2, tilhørende Jakhelln AS på næringsområdet. Planlagt utvidelse av næringsområdet berører del av eiendommen gnr. 1 bnr. 1 som også eies av Nicolai S. Jakhelln.

Jølsen Miljøpark

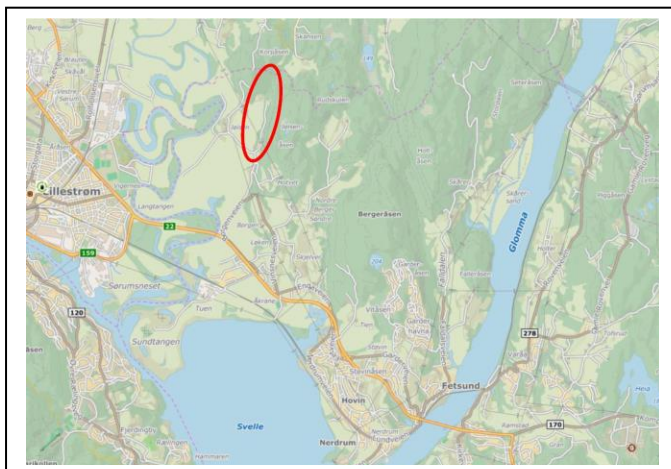
Jølsen Miljøpark er lokalisert på Jølsen industriområde i Fet kommune. Miljøparken eies og driftes av AF Decom AS som er en del av AF Gruppen, en av Europas største entreprenører innen riving og miljøsanering av bygg- og anleggskonstruksjoner.

AF Gruppen driver også bla. Rimol Miljøpark i Trondheim og Nes Miljøpark i Vormsund, og har stor kompetanse innen mottak for rensing og resirkulering av forurenset masse og bygningsavfall.

Jølsen Miljøpark AS har i dag tillatelse etter forurensningsloven til å drive mottak, knusing, lagring av stein, betong, returavfall og kabelgranulering (Fylkesmannen, 2014).

Planområdet

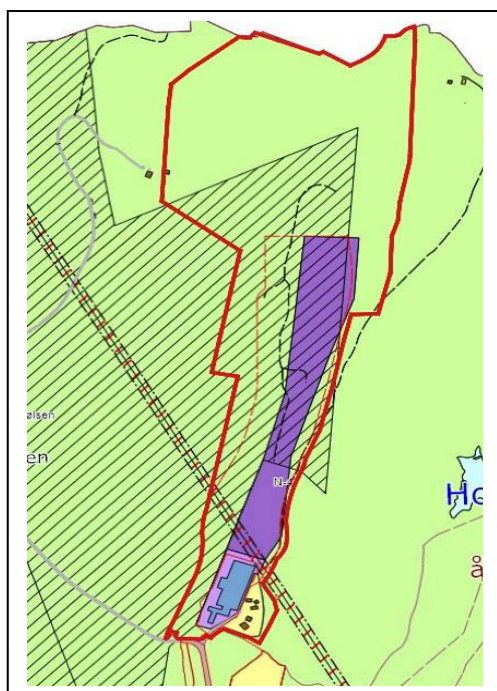
Planområdet ligger mellom Jølsenåsen og Jølsen gård nordvest i Fet kommune. Området omfatter til sammen 297,7 daa og består av gnr/bnr/fnr 1/1/2, 1/4 og deler av 1/1. Avstanden til Fetsund er ca. 4,5 km i luftlinje, og til Lillestrøm sentrum er det ca. 3 km.



Planområdet ligger i et typisk jordbruks- og skogsområde, med spredt bolig- og gårdsbebyggelse, samt næringsarealer. I dag omfatter bygningsmassen i planområdet terminalbygg og lagerbygg, men næringsområdet er under utvikling og det planlegges bygging av flere næringsbygg på de regulerte arealene.

Forholdet til overordnede planer

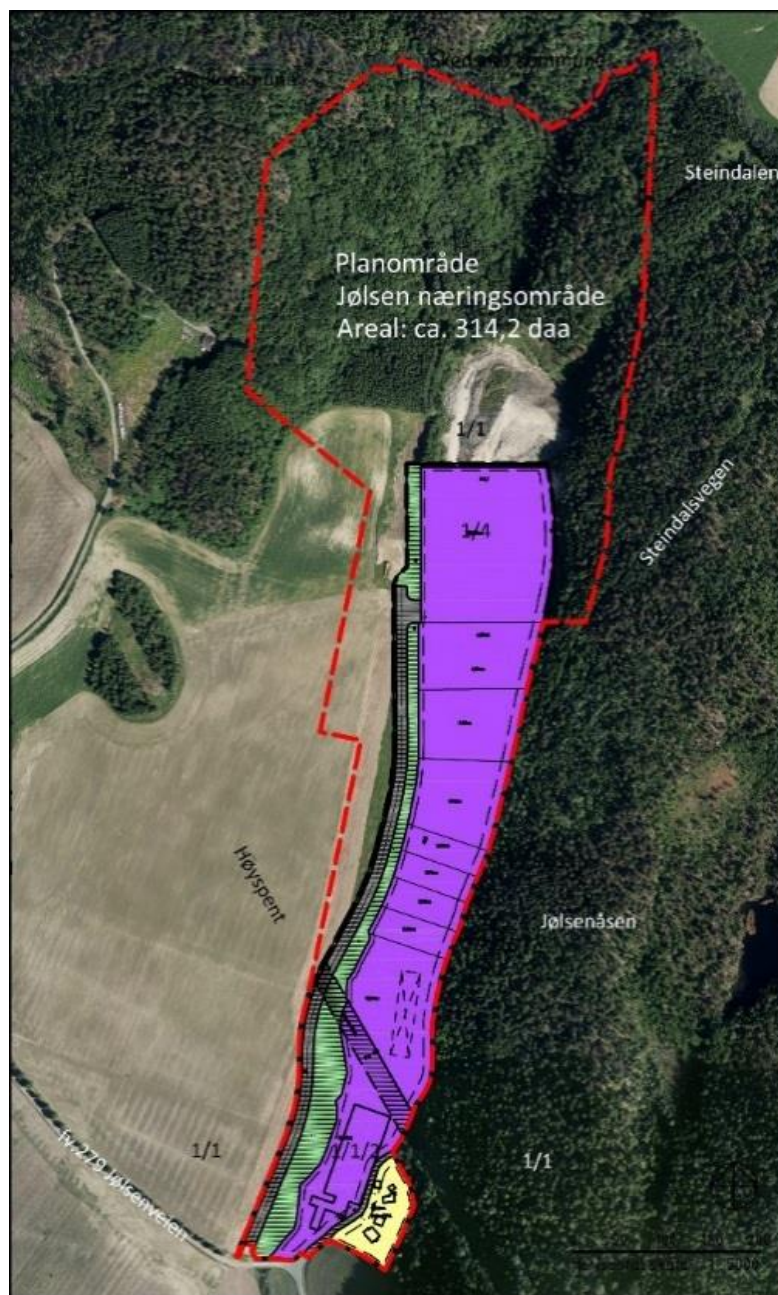
I kommuneplanens arealdel 2014-2026 vedtatt 22.06.15 er planområdet avsatt til næringsvirksomhet (nåværende og fremtidig), samt boligbebyggelse. Resten av planområdet er avsatt til LNFR – område for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. Deler av planområdet inngår i hensynssone for landskap og faresone for høyspenningsanlegg.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er 0101 R9901 Næringsområde Jølsen, gnr.1 bnr.1 vedtatt 16.06.2008. Planområdet er avsatt til industri, parkbelte industriområde, felles avkjørsel, frittliggende småhusbebyggelse og faresone for høyspenningsanlegg. Innholdet i gjeldende reguleringsplan er i hovedsak videreført, men foreslås utvidet i nord og vest.



Gjeldende reguleringsplan for Jølsen Næringsområde og omriss av planlagt utvidelse

Reguleringsplaner for Borgenveien og Jølsenveien opp til planområdet:

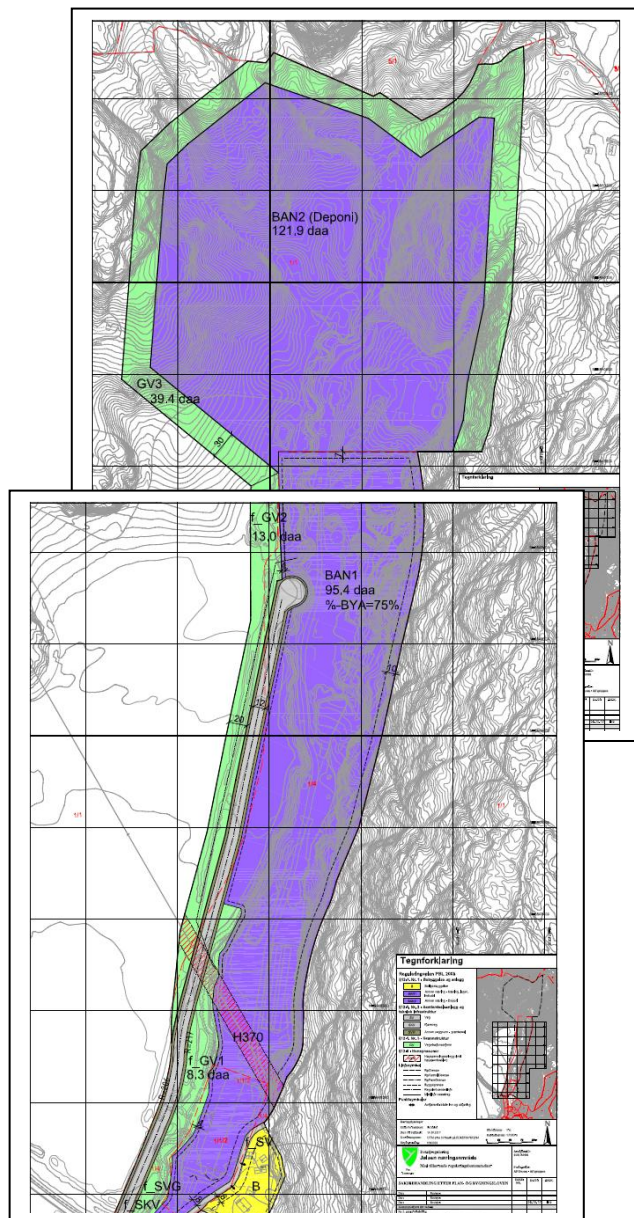
- 0101 R0401 Adkomstvei Jølsen næringsområde – etappe 1 vedtatt 16.06.2008.
- 0101 R0802 Adkomstvei Jølsen næringsområde – etappe 2 vedtatt 22.07.2012.
- 0101 R0603 Rv. 22 Borgen bru – Vinsnes. alternativ 2 vedtatt 10.05.2010.

Planforslag Jølsen Næringsområde

Hovedtrekkene i planforslaget for utvidelse av Jølsen Næringsområde:

- Etablering av nytt deponi, nord for eksisterende planområde
- Omlagging av bekk og atkomstveg
- Utvidelse av eksisterende næringsområde som følge av endret atkomstveg

Totalt omfatter reguleringsplanforslaget et areal på 297,7 daa.



Utvidelsen av planområdet i nord gir plass til et deponi på ca. 122 daa. Utvidelsesarealet planlegges disponert til:

- Deponi, inkludert inntaks- og uttaksområde, fangdammer ol.
- Vegetasjonsskjerm som avgrensner deponiet
- Deponering av topp-masser og evt. andre midlertidige masser på utsiden av deponiet.

Planprosess

I forbindelse med planarbeidet er det lagt til rette for en inkluderende medvirkningsprosess som sikrer at ulike interesser blir ivaretatt. Den eksterne medvirkningsprosessen skal sikre at naboer, allmennheten, interesseorganisasjoner og offentlige instanser gis tilfredsstillende anledning til å komme med innspill. Formelle krav til omfang av medvirkning er nedfelt i plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger.

Oppstart av planarbeid ble varslet direkte til naboer og relevante høringsparter i brev datert 07.06.2016, samt kunngjort i aviser og på hjemmesiden til Fet kommune. Frist for å komme med innspill til planarbeidet ble satt til 09.09.2016.

Innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeid

Det kom inn til sammen 14 innspill til varsel om oppstart av planarbeid:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 07.09.2016

Viktige føringer for planen ligger i; Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av mars 2016" og Nasjonale forventninger til kommunale og regional planlegging".

Forurensing

Det skal etableres deponi i kategori 2 (jf. avfallsforskriften §9-5 bokstav c) som krever tillatelse fra Fylkesmannen etter forurensingsloven og avfallsforskriften. Det må avklares tidlig om området er egnet for avfallsdeponi (jf. avfallsforskriften kapittel 9). Særlig viktig å avklare er grunnforhold og beskyttelse av jord og vann. Det må utarbeides en miljørisikovurdering og vurdere avbøtende tiltak (inkl. eksisterende avfallsaktivitet og samlet belastning av alle aktiviteter).

Jordvern

Planområdet ligger øst for et større sammenhengende område med dyrket jord av svært god og god jordkvalitet som blir drenert via Jølsenbekken. Nordre del av planområdet er skogsmark som for en del er klassifisert som dyrkbar. Fylkesmannen tilrår at det legges vekt på å vurdere konsekvenser og avbøtende tiltak til evt. forurensing av vann fra planområdet som i dag havner i Jølsenbekken.

Naturmangfold

Det forutsettes at det blir opprettholdt/etablert funksjonelle kantsoner ved omlegging av Steindalsbekken, og at det tatt tilstrekkelige miljøhensyn i anleggsfasen slik at bekkeløpet raskt vil oppnå god biologisk funksjon. Dette er spesielt viktig for å ivareta naturverdier nedstrøms for planområdet.

Areal og transport

Regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus også bør nevnes i kapittel 4.3 "regionale planer og føringer". Parkeringsbestemmelser Bærekraftig utvikling med mål om begrenset transportbehov må legges til grunn og det skal ikke åpnes for transportgenererende virksomhet (kontor, detaljhandel) siden området ikke er kollektivnært.

Forslagsstillers kommentar

KU inneholder utredninger knyttet til forurensing. Planprogrammet er supplert med miljørisikovurdering, dette foreligger i konsekvensutredningen av tema om forurensing i grunn og i vannmiljø. KU inneholder utredning om "Landbruk", og KU er også supplert med vurdering av vannforurensing fra eksisterende virksomhet. Det er også utarbeidet et eget notat om utforming av bekkeløpet som også har betydning for eksisterende forurensing.

Planen vil medføre at deler av Steindalsbekken legges i rør under deponiarealet. Resterende del av bekkeløpet er vektlagt for å ivareta miljøhensyn. Dette gjelder særlig naturverdier nedstrøms. Utredningene knyttet til forurensing og vannmiljø vil være sentrale (også knyttet til anleggsfasen).

Regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus er tatt inn i kapittel 4.3. Reguleringsplanen skal ikke åpne for kontorvirksomhet eller detaljhandel. Dette framkommer i planbestemmelsene.

2. Akershus fylkeskommune, 08.09.2016

Masseforvaltning

Mellomlager for bearbeiding og sortering av overskuddsmasser skal fortrinnsvis etableres i sentrale utbyggingsområder jfr. prioriterte vekstområder i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Lillestrøm er et slikt prioritert vekstområde. Målet er å redusere tungtransport og å stimulere til økt gjenbruk av overskuddsmasser.

Næringsområdet ligger ca. 3 km. fra Lillestrøm sentrum, og dermed i tråd med regionale prinsipper for lokalisering av mottaket og mellomlagring for ulike typer overskuddsmasser. Jølsen næringsområde skal blant annet reguleres til et kombinert mellomlager, jordrenseanlegg og deponi for ordinært avfall. Reguleringsplanen må benytte de samme begrepene som regional plan for masseforvaltning:

Deponi:	Deponi er et permanent deponeringsted for avfall på eller under bakken og krever tillatelse fra Fylkesmannen.
Mellomlager:	Midlertidig lagring av overskuddsmasser hvor omløpstiden er mindre enn 1 år før overføring til deponi eller mindre enn 3 år før massene går til gjenvinning eller behandling. Mellomlagring av andre typer masser enn rene, naturlige masser må ha tillatelse fra Fylkesmannen.
Behandlingsanlegg:	Anlegg hvor overskuddsmassene gjennomgår en behandling som f.eks. sortering og bearbeiding. Tillatelse fra Fylkesmannen kreves.

Vannforvaltning

NVE er vassdragsmyndighet, og avgjør om tiltaket krever konsesjon. Dersom tiltaket ikke er konsesjonspliktig skal det søkes fylkeskommunen om tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og fylkesmannen dersom det lever kreps innenfor planområdet.

Bekkeløpet tilhører vannforekomsten; Sidebekker til Leira nedstrøms. Krokfoss002-3542-R. Bekken er påvirket av avrenning fra landbruket og utslipp fra renseanlegg. Omlegging av bekkeløpet kan forverre denne situasjonen. Fylkeskommunen anbefaler derfor at konsekvensutredningen tar for seg omlegging av bekkeløpet, inkl. hvilke arter som lever i bekken i dag.

Nyer tids kulturminner

Området er ikke befart. To SEFRAK registrerte objekter, som tilhører Barkebråten (tidl. plass), ligger sørøst i planområdet. Det er våningshus og tidligere fjøs. Fjøset er senere omgjort til bolig. Fylkesrådmannen kjenner ikke til bygningens tilstand og grad av opprinnelighet i dag. Det anbefales at det foretas en vurdering av eventuelle kulturminneverdi innenfor området. Parkbeltet i gjeldene plan anbefales opprettholdt for skjerming av kulturlandskapet.

Automatisk fredete kulturminner

Området er ikke befart. Det er ingen registrerte fornminner i området. En nærmere utredning av fornminneinteressene ansees ikke som nødvendig. Det minnes om at alle fornminner er fredet, og Akershus fylkeskommune skal varsles iht. kulturminneloven §8,2. ledd.

Fylkesvei

Planområdet berører fv. 279. Det vises til vegvesenets uttalelse.

Parkering

Fylkesmannen viser til nasjonale og regionale føringer for bærekraftig planlegging med mål å begrense transportbehovet og klimagassutslipp. Planlegging med få parkeringsplasser kan hindre at det etableres transportgenererende virksomheter som kontor og detaljhandel.

Forslagsstillers kommentar

Reguleringsplanen vil forholde seg til begrepene i regional plan for masseforvaltning. KU/ Reguleringsplanen inneholder beskrivelse av tiltaket og konsekvenser knyttet til vannforvaltning. Hva som kreves av konsesjon/tillatelser i tillegg til dette, avklares med rette myndighet etter avsluttet konsekvensutredning.

Konsekvensene for omlegging og lukking av bekkeløp er behandlet under hovedtemaene naturmangfold og forurensning. Nyere tids kulturminner tilføyes i planprogrammet. Det skal foretas en vurdering av eventuelle kulturminneverdier innenfor planområdet.

Planen vil legge vekt på å beholde/etablere nødvendige parkbelter i planutformingen. Det er utarbeidet en egen konsekvensutredning av nyere tids kulturminner.

Automatisk fredete kulturminner er fjernet fra planprogrammet, og det er ikke lengre et utredningspunkt i konsekvensutredningen.

Tiltakets intensjon om å etablere et deponi i nærheten av et gjenvinningsanlegg er tiltak som reduserer transportbehovet fra bygningsavfall og bidrar til reduksjon av klimagassutslippet (jf. KU for energi). Det er fastlagt i planbestemmelse at dimensjonering av parkeringsareal skal være iht. kommunens parkeringsvedtekter. Siden anlegget ikke inneholder kontor eller detaljhandel, hvor tilgangen på parkeringsplasser kan ha stor betydning for transportbehovet, ansees parkeringsplasser å ha begrenset betydning for klimautslipp.

3. Statens vegvesen, 26.08.2016

Jølsenveien består av to delstrekninger, en fylkeskommunal del og en kommunal del. Det er to delreguleringsplaner fra fv 279 til næringsområdet; adkomstveg Jølsen (16.06.2008) og Atkomstveg Jølsen næringsområde- etappe 2 (27.02.2012). Sistnevnte reguleringsplan inneholder også en oppdatering av krysset mellom kommunal veg og Fv. 279, sammen med g/s- veg. Gjeldende plan for Jølsen næringsområde inneholder en rekkefølgebestemmelse som bl. a. krever at ny virksomhet på næringsområdet ikke kan tillates før ny adkomstveg (KV) er opparbeidet i samsvar med vedtatt reguleringsplan, overtatt av kommunen, og før hensynet til gående og syklende er tilstrekkelig ivaretatt. Gjeldende rekkefølgebestemmelse må videreføres og tiltak med direkte tilknytning til fylkesvegnettet må bygges iht. en byggeplan som er godkjent av vegvesen. Sistnevnte må sikres i en bestemmelse til planen. Ut over de ovennevnte forutsetninger, har vegvesenet ingen merknader til varsel til planoppstart.

Forslagsstillers kommentar

Rekkefølgebestemmelsen om ny adkomst er videreført.

4. NVE, 22.08.2016

Inngrep i eller langs vassdrag

Steindalsbekken renner gjennom området og det anmodes om at direkte inngrep i vassdraget unngås. Dersom bekkeløpet legges om, må tiltak beskrives og konsekvens-utredes (biologisk mangfold, friluftsliv, flomforhold, erosjon mv. inkl. avbøtende tiltak). NVE mener at bekker i prinsippet bør være åpne og følge sine naturlige løp (jf. ovennevnte vurderingskriterier i KU). Dette gjelder særlig forholdet til flomskader og bruer, kulverter og stikkrenner må ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin. Viktig å ta vare på eksisterende kantvegetasjon (jf. vannressursloven § 11).

Flomfare

Det må gjøres vurdering av flomfare og hvordan sikkerheten vil bli ivaretatt. Krav til sikkerhet skal være iht. TEK10 og følge NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar". Det er under utarbeidelse av nye flomsonekart for deler av Leira/Øyeren. Områder som er flomutsatt må få hensynssone – flomfare, eller bestemmelser som forutsetter bebyggelse på visse betingelser som av avbøter flomfaren. Det må påregnes minst 20% økt flomvannføring i løpet av 50-100 år. For overvannet som føres til bekkene må det gjøres vurderinger i forhold til hva bekkene har kapasitet til å ta imot.

Nettanlegg

Høyspentanlegg som krysser området merkes på plankartet som hensynssone, og forhold knyttet til ledningsnettet avklares med netteier.

Skredfare

NVE anbefaler at man i utgangspunktet unngår utbygging i områder med skredfare. Skredfaren skal utredes tilstrekkelig av forslagstiller og krav til tilstrekkelig sikkerhet fremgår av TEK10 kap. 7. Områder med skredfare skal markeres med hensynssone i plankartet.

Områder med marine avsetninger – kvikkleire

Planområdet befinner seg i et område med tykk havavsetninger og elveavsetninger med mulighet for marin leire under. Før det planlegges byggetiltak eller terrenginngrep i områder med marin leire må det dokumenteres at grunnen er stabil og lar seg stabilisere (områdestabilitet). Dersom det avdekkes kvikkleire i området må geoteknisk ekspertise vurdere (og dokumentere) hele kvikkleiresonen. I vurdering av områdestabilitet må det framkomme at det er tilfredsstillende sikkerhet i både anleggsfasen og i permanent situasjon. Det skal tas utgangspunkt i NVE sine retningslinjer, veileder og sjekkliste. For å sikre relevante forhold knyttet til flom, erosjon, skred eller vassdragsmiljø

Forslagsstillers kommentar

Hovedbekkeløpet må legges i rør under deponiet for å få tilstrekkelig volum for deponiet. De mindre sidebakkene kan enten legges over deponimassene eller som avskjærende grøfter i ytterkantene av deponiet. Skredfaren er utredet i forbindelse med geotekniske undersøkelser. Det er ikke framkommet områder med skredfare. Det er utarbeidet en egen vurdering av flomfaren for området iht. retningslinjene. Konsekvensvurderingen av flomfare har ikke avdekket områder som krever hensynsone for flomfare, fordi endringene er små i forhold til dagens situasjon. I planbestemmelsene forutsettes det at bekkeomleggingen dimensjonerer rørene iht. 200 års flom + 20% ekstra. Forholdet til høyspentanlegget ivaretas som beskrevet. I planprogrammet framgår det at skredfaren inngår i utredning av de geotekniske forhold. Nødvendige tiltak for å fjerne skredfaren vil inngå i planbestemmelse. Nødvendige geotekniske undersøkelser i tråd med NVE sine krav og retningslinjer er utført av NGI i egen rapport. KU iht. planprogrammet og foreliggende konsekvensutredninger forutsettes å dekke de nevnte forhold. Det er i tillegg utarbeidet et eget notat om utforming av bekkeløp.

5. Mattilsynet, 23.08.2016

Mattilsynet fører tilsyn med aktiviteter som omfattes av matloven og forskriftene om plantehelse og floghavre. Jord kan ikke uten videre føres bort fra en eiendom uten at jordas status for planteskadegjørere og floghavre er avklart. Mattilsynet bør kontaktes for veiledning om, og forståelse av, regelverkets krav og informasjon om plantehelsestatus på de aktuelle eiendommene. Dersom potetcystenematoder (PCN) eller floghavre tidligere er funnet på eiendommen eller blir funnet ved analyse av prøver, må virksomheten iverksette tiltak som sikrer at arbeidet gjennomføres uten å spre smitte og kunne forklare dette overfor Mattilsynet.

Forslagsstillers kommentar

Det foreligger en planbestemmelse som sikrer at anleggsarbeidet gjennomføres i tråd med Mattilsynets retningslinjer. Det forutsettes at jordbearbeiding og deponering av masser utføres uten å spre smitte, eller gjøre annen skade på matjorda. Nevnte planbestemmelse om håndtering av masser og bestemmelse knyttet til krav om driftsplan for anlegget vil omfatte tiltak for å håndtere forurensede masser i nærheten av dyrket mark, landbruksarealer og vannkilder.

6. Avinor, 18.08.2016

Avinor viser til gjeldende regelverk for rapportering, registrering og merking av luftfartshindringer. Videre ligger planområdet mindre enn 5 km fra Kjeller flyplass. Modellflybanen trenger dermed godkjenning fra Forsvaret som er ansvarlig for Kjeller flyplass etter forskrift om luftfartøy som ikke har fører om bord § 7.

Forslagsstillers kommentar

Modellflybanen tas ut av planen og er ikke lenger en del av tiltaket.

7. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap DSB, 31.08.2016

DSB har forvaltningsansvar for all sivil håndtering av eksplosiv vare. Håndteringen reguleres i Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. DSB har ingen merknader i saken utover at gjeldende regelverk må følges i den videre saksgangen.

Forslagsstillers kommentar

Gjeldende regelverk vil bli fulgt i planarbeidet.

Industrianlegg for produksjon av brannfarlige varer tillates ikke jfr. planbestemmelsene §5.1.

8. Romerike avfallsfordeling IKS (RoAF), 19.08.2016

Det foreligger ikke krav til kommunal renovasjon på områder regulert til næringsvirksomhet. De anbefaler likevel å sette av tilstrekkelig areal i tidlig fase og oppfordrer til å ta kontakt.

Forslagsstillers kommentar

Det forutsettes i planbestemmelsene at det blir satt av tilstrekkelig areal til renovasjon i utoohusplanen til rammesøknad.

9. Nedre Romerike brann og redningsvesen, 31.08.2016

Kravene i TEK10 må følges og tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper må ivaretas i anleggsfasen. Behovet for sløkkevann må vurderes. God skilting og tilgjengelig for utrykningskjøretøyer må sikres inne på deponiområdene. Til all bebyggelse bør det være to uavhengige atkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy. NRBR har flere hensyn de ønsker skal ivaretas i detaljprosjekteringene av området, og ønsker å bli orientert når det søkes byggetillatelse.

Forslagsstillers kommentar

Planen viser overordnet vegsystem, og i planbeskrivelsen redegjøres det for VA tilknytningen i området. Det er kravet til utomhusplan i rammesøknaden som stadfester kravet til brannvannsløsning. Alternative atkomster til bygg må løses inne på tomtene og skal framkomme i rammesøknaden.

10. Hafslund Nett, 06.09.2016

Hafslund nett har områdekonsesjon i Fet. Anleggene til Hafslund må tas hensyn til i utarbeidelsen av planen. Høyspent traseen legges inn som faresone med byggeforbud 13 meter til hver side av ledningen. Hafslund har foreslått reguleringsbestemmelser til hensynssonen, og vedlagt kart som viser anlegget deres i sin helhet.

Forslagsstillers kommentar

Traseen markeres som faresone i plankartet iht. krav om faresoner, og det utarbeides bestemmelser i tråd med Hafslund Nett sine anbefalinger.

11. Norges naturvernforbund, 05.09.2016

Naturvernforbundet anser temaene i konsekvensutredningen som viktige. De ønsker en nærmere beskrivelse av hva som menes med tilstrekkelig fleksibilitet i planen og begrunnelsen for plangrensen i kapittel 5. De ønsker også en definisjon av begrepet tungt riveavfall og en beskrivelse av hvordan dette avfallet skal håndteres for å unngå forurensning. Det er nødvendig med befarings- og registrering av naturmangfoldet i områder med edelløvskog.

Forslagsstillers kommentar

Med fleksibilitet i planen menes hvilken grad utformingen og plasseringen av ny bebyggelse og anlegg låses av planen. KU utredningen bygger på en beskrivelse av tiltaket som ikke er mer fleksibel enn at de ulike utredningene kan gjøre konkrete vurderinger av konsekvenser. Tiltaksbeskrivelsen i planbeskrivelsen og planbestemmelsene angir hvilken fleksibilitet som kan legges inn i planen. Nærmere beskrivelse av typen avfall fremgår av konsekvensvurderingen og beskrivelsen av tiltaket i reguleringsplanen. Det er foretatt registreringer av naturmangfoldet av spesialkompetanse på både vegetasjon og bekkemiljøet. Dette framkommer i KU rapporten.

12. Fet MDG, 09.09.2016

Kommuneplanarbeidet konkludere med at Fet kommune har nok avsatte arealer til plasskrevende industri, og dermed ikke har behov for å avsette mer areal til rene næringsområder. MDG mener derfor området må avvente regulering inntil neste kommuneplanrullering har vurdert behovet for næringsarealer og massedeponier. Det bes også om at det avventes den fylkeskommunale planen for masseforvaltning som kommer til sluttbehandling 24.10.2016. De påpeker at planområdet i dag er avsatt til LNFR med hensynssone for landskap. De stiller seg kritisk til hvilken effekt tiltaket vil få for naturområdene rundt, dyrka mark og trafikkbelastningen i området, og ønsker å få dette dokumentert. Det refereres til de nærliggende naturreservatene i området. Modelflyplass i er ikke akseptabelt pga. fuglelivet i området. Planforslaget skisserer en omlegging av bekken. Dette krever en begrunnelse og en naturfaglig vurdering.

Forslagsstillers kommentar

Den nye reguleringsplanen legger ikke opp til etablering av nye næringsområder, men kun en mindre arealjustering av grensen ved bekk (medfører også reduksjon i bekkelukkingen i gammel reguleringsplan), og etablering av et deponi for eksisterende virksomhet. Deponiet reguleres til næringsområde for deponering av bygningsavfall og ikke annen næringsvirksomhet. Deponiet skal tilbakeføres til LNF område, og tiltaksplanen vil forutsette stegvis rehabilitering. Fylkeskommunen har gitt tilbakemelding om at planen er i tråd med den regionale planens prinsipper for lokalisering av mottak og mellomlagring av overskuddsmasser. Planen forutsetter gjenvinning av bygningsavfall og lokal deponering av restproduktene. Dette vil også vil bidra til redusert transportbehov, og dermed reduserte klimautslipp. Nærmere beskrivelse av effekten av tiltaket fremgår av flere av temautredningene til konsekvensutredningen. KU for landskap, naturmiljø (vanmiljø og vegetasjon) og forurensing gir svar på de spørsmål fra MDG. Modellflyplass inngår ikke lenger i planen.

13. Norsk ornitologisk forening, 07.09.2016

Foreningen mener modellflybanen vil være forstyrrende for det rike fuglelivet i området. De viser også til restriksjonene for ferdsel i vernebestemmelsene. De stiller seg også kritisk til omleggingen av bekken med tanke på spredning av forurensning.

Under kapittelet 4.2 Nasjonale retningslinjer og bestemmelser mangler Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Planen må vurderes opp mot denne forskriften. De ønsker at rammene for utredningene av naturmangfold utfylles og konkretiseres. De opplyser også at foreningen har kompetente feltarbeidere til å gjennomføre ornitologiske kartlegginger.

For utredningen om forurensing bør beregninger/undersøkelser gjennomføres for både nye og eksisterende virksomheter. Virkningene av avrenning til arealer utenfor planområdet må også redegjøres for.

Forslagsstillers kommentar

Modellflybanen er tatt ut av planen og inngår ikke lenger i tiltaket.

Fagrappport om Forurensning i grunnen tar for seg virkningene av eventuell avrenning.

Forskriften for vernede vassdrag føres inn i planprogrammet, og er vurdert i planbeskrivelsen. Rammene for utredning av naturmangfold er justert iht. tilbakemeldinger fra myndigheter. Det er foretatt feltregistreringer om naturmangfold. Siden modellflyplassen fjernes fra planen, ansees deltakelse fra ornitologisk forening ikke nødvendig siden påvirkningen på fuglelivet nå er vesentlig begrenset. Eventuelle virkninger på avrenning til arealer utenfor planområdet framkommer av planmaterialet.

14. Forsvaret Luftfartsverket 18.08.16 og 14.11.2016

Det konkluderes med at det ikke er behov for å innhente godkjenning fra Forsvaret for å etablere modellflyplass nærmere enn 5 km. fra Kjeller da det er Kjeller Aero Senter som er konsesjonsinnehaver på flyplassen.

Forslagsstillers kommentar

Initiativtakerne til modellflyplassen konkluderte med at det ikke var grunnlag for å bli med videre i reguleringsplanarbeidet for Næringsområde Jølsen.

Modellflybanen er tatt ut av planarbeidet og inngår ikke lenger i tiltaket.

Rådmannens vurdering:

Innkommne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarer fra forslagsstiller. Merknadene er hensyntatt i planforslaget iht. forslagsstillers kommentarer.

Planforslaget

Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende plan, men er utvidet mot nord og vest. Plankart og planbestemmelsene er revidert for å omfatte denne utvidelsen samt flytting av bekk. Gjeldende plan ble vedtatt i 2008, og plankart og bestemmelser er derfor også oppdatert i henhold til gjeldende regelverk og nye krav.

Plandokumentasjon

Forslag til endring av reguleringsplan Næringsområde Jølsen er godt dokumentert, og det er utarbeidet KU-rapporter for fagtemaene fastsatt i planprogrammet for reguleringsplanen.

Næringsarealer

Planforslaget åpner ikke opp for etablering av ny næringsvirksomhet utover dagens virksomhet, men legger til rette for at Jølsen Miljøpark kan utvides med lokalt deponi for ordinært avfall (avfallsdeponi kategori 2 iht. §9.5 i Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall). Arealer til Jølsen miljøpark anbefales avsatt som eget område med dedikerte bestemmelser som ikke gjøres gjeldende for hele næringsområdet BAN1.

Arealer til ny næringsvirksomhet vil bli vurdert ved rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Masseforvaltning

Fylkestinget i Akershus vedtok 24. oktober 2016 regional plan for masseforvaltning i fylket. Målene med planen er å sikre arealer for masseinntak, gjenvinning og lovlig deponering, sørge for størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser, og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra masseuttak, massehåndtering og massetransport.

Det vil alltid være behov for arealer til mellomlager, behandling og deponi av overskuddsmasser. Det gjelder særlig rene, naturlige masser, men også ulike typer forurensede masser som ved riktig håndtering kan gjenbrukes i større grad enn i dag. Grunnleggende for dette arbeidet er at det skal bidra til å redusere miljø- og samfunnsbelastningen fra uttak av byggeråstoff, håndtering av overskuddsmasser og transport.

I følge den regionale masseforvaltningsplanen at det er for liten tilgang til godkjente, store og langsiktige arealer for lagring av masser i dag. For å øke gjenbruken av masser bør en se på arealer til mellomlagring og sortering av masser i et regionalt perspektiv, og sikre disse i kommunenes planer. Jølsen Miljøpark er et eksisterende anlegg som planlegges utvidet for i større grad å kunne bidra til målsettingen i regional plan om å øke gjenbruken av masser.

Masseforvaltningsplanen fokuserer også på å heve kunnskapsnivået om masseforvaltning og styrke kunnskapen om helhetlig masseforvaltning både innen det offentlige og hos aktørene i bransjenæringen. AF Gruppen, som drifter Jølsen Miljøpark, er en kompetansebedrift som driver kunnskaps- og teknologiutvikling innen mottak, rensing og gjenbruk av masser og bygningssavfall, bla. i samarbeid med SINTEF og Multiconsult.

Masseforvaltningsplanene trekker opp en strategi for lokalisering av mottak og mellomlagre for ulike overskuddsmasser som innebærer at disse fortrinnsvis skal etableres i de sentrale utbyggingsområdene (jf. Prioriterte vekstområder i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus). Det bør være flere mellomlagre i de største pressområdene og flere mindre/mobile enheter som etableres etter behov. Avstanden til slike mellomlagre bør være mindre enn 5–10 km fra de sentrale utbyggingsområdene. Jølsen Næringsområde ligger 3 km fra Lillestrøm, og har en svært sentral lokalisering i tråd med anbefalingene i masseforvaltningsplanen. Det er kort veg fra næringsområdet til Rv. 22, og vegen har god standard. Det er også bygd ut en sammenhengende g/s-veg fra Rv. 22 til boligområdet på Jølsen som separerer biltrafikk og myke trafikkanter. Dette er viktig, ikke minst av hensyn til andelen tungtrafikk på vegen.

Beliggenheten, gjenvinningen og den lokale deponeringen av restmasser vil bidra til reduserte transport- og deponikostnader, og redusere miljøbelastningene.

Bekkelukking

I dag følger bekken gjennom planområdet opprinnelig løp og er åpen på hele strekningen. I henhold til bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan §5.2 tillates bekken flyttet og lagt langs voll i parkbeltet. Bekken tillates også delvis lukket, men minst 2/3 av bekkeløpet skal gå i dagen. Bestemmelsen legger opp til at bekken kan lukkes i partier der det blir adkomst fra veg og inn til de ulike delene av næringsområdet. Med en lengde på ca. 900m langs hele det regulerte området, kan ca. 300m av bekken legges i lukket løp i henhold til gjeldende plan.

I ny plan vil 350 meter av bekken bli lagt i rør under deponiet, mens bekken vil gå i åpent løp på flata nedenfor, med unntak av en veg-kryssing sør i næringsområdet.

Bestemmelsene til plan sikrer at bekkelukking dimensjoneres for 200-årsflom + 20% margin.

Trafikkarealer

Vegene SKV og SV på plankartet er ikke konstruert geometrisk, og får dermed unødvendige og ulogiske knekkpunkter. Linjeføringen på SKV og SV justeres i samsvar med kravene til fremstilling av digitale planer i Fet kommune. Avkjørsler legges inn på plankartet.

Fellesarealer

Det må presiseres i bestemmelsene til plan hvem fellesarealene i planforslaget er felles for. Dette gjelder alle fellesarealene, også grøntarealer og annen veggrunn.

Grunnforhold

Skredfaren er utredet i forbindelse med de geotekniske undersøkelsene. Det er ikke avdekket områder med skredfare. Faren for steinsprang i området er funnet å være så liten at det ikke anses å være behov for spesifikke tiltak mot steinsprang.

Rådmannens anbefaling

Innsendt forslag til endring av reguleringsplan Næringsområde Jølsen er utredet og dokumentert i samsvar med planprogrammet for reguleringsplanarbeidet. Planforslaget inneholder noen feil og mangler som må rettes opp til sluttbehandling. Rådmannen mener likevel at de endringene som forutsettes utført etter høring, ikke er av overordnet eller prinsipielt avgjørende karakter og at forslaget kan sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

RÅDMANNEN I FET

Lars Andreas Uglem

Dette dokumentet er elektronisk godkjent