



Møteinnkalling

Utvalg: PLAN- OG MILJØUTVALGET
Møtested: Marker Rådhus
Møtedato: 03.12.2013
Tidspunkt: 18.00

Forfall meldes på tlf 69810500 eller epost til kjersti.fosser@marker.kommune.no , som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr. **Arkivsaksnr.**
Innhold

PS 78/13 13/728
Godkjenning av protokoll

PS 79/13 13/728
Delegerte saker

PS 80/13 11/331
Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 15.10.2013, sak 57/13. Avslag på endring av tillatelse for tilbygg og ombygging. Gnr.56 bnr.1 - Rødenes Gård.

PS 81/13 13/363
Første gangs behandling av forslag til detaljregulering Holo pukkverk, del av gnr 31 bnr. 1

NB! Merk tiden, det blir befaring før møtet.

Gunnar Leren
leder

Vidar Østenby
kommunalsjef



Godkjenning av protokoll

Saksnr.: 78/13	Utvalg Plan- og miljøutvalget	Møtedato 03.12.2013
--------------------------	---	-------------------------------

Rådmannens forslag til vedtak:

Protokoll fra møte i Plan- og miljøutvalget 05.11.13 godkjennes.



Delegerte saker

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
79/13	Plan- og miljøutvalget	03.12.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Delegerte saker på vedlagte liste tas til etterretning.

Delegerte vedtak

Dato: - Utvalg: Plan- og miljøutvalget

Arkivsak	Dato	Saksnr.	Avd/Sek/Saksb.	Arkivkode
	Navn			Resultat
	Innhold			
13/517		DS /	RÅD/PM/OLEEID	GBNR 41/4
	Knut Johan Lintho			
	Fradeling – Tillatelse til deling av grunneiendom – Toketorp			Gnr. 41 Bnr. 4
13/308	19.08.2013	DS 93/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/57
	Sandli Bygg AS			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Bruksendring - innredning av leiligheter i Ørjesenteret.			
	Gnr. 90 bnr. 57.			
13/562	30.10.2013	DS 131/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 20/71
	J. Westlie & sønner AS			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av ny bolig med garasje i Sneglestien, Mosebyneset tomt 45. Gnr. 20 bnr. 71.			
13/441	31.10.2013	DS 132/13	RÅD/PM/GROGAA	GBNR 122/7
	Knut Aarum A/S			
	Utslippstillatelse og tillatelse til tiltak felles avløpsanlegg, GNR.122, BNR. 6, GNR.122, BNR.7 (fritidsboliger) og GNR.122, BNR.1, (2 boliger), Viken			
12/347	04.11.2013	DS 133/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 90/94
	Bergquist Maskin og Transport AS			
	Søknad om dispensasjon til oppsetting av 18 m høye lysmaster på Ørje stadion Gnr 90 bnr 94 - Ørje Idrettsplass, skolegata 41.			
13/595	07.11.2013	DS 134/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 92/72
	Sign Consult AS			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Oppføring av skilt og reklameinnretninger ved ny Rema 1000 butikk. Gnr 92 bnr 72 - Braarudveien 7.			
13/606	07.11.2013	DS 135/13	RÅD/PM/FINLIN	GBNR 128/15
	Eivind H. Hansen			
	Delegert vedtak etter § 20.1 - Tilbygg av uthus ved fritidsbolig - Østre Otteid Gnr 128 bnr 15.			

13/670 13.11.2013 DS 136/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 91/42
Alvim Entreprenør AS
Delegert vedtak etter § 20.1 - Riving av brannskadd bolig i Lilleveien Ørje. Gnr. 91 bnr. 12 - Lilleveien 42.

13/142 15.11.2013 DS 137/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 94/231
Yngve Fjeld
Melding om delegert vedtak - Søknad om tildeling av tomt nr.32 på Krogstadfeltet Gnr. 94 bnr. 231

13/709 21.11.2013 DS 139/13 RÅD/PM/FINLIN GBNR 55/3
Marker Anlegg AS
Delegert vedtak etter § 20.1 - Tillatelse til riving av bolighus. Gnr. 55 bnr. 3 - Falkenberg.

13/490 DS 140/13 RÅD/PM/OLEEID GBNR101/30
Martin Kasbo
Melding om delegert vedtak – Søknad o utvidelse av tomt – Furuly Gnr. 101 bnr. 30



Klage på vedtak i Plan- og miljøutvalget 15.10.2013, sak 57/13. Avslag på endring av tillatelse for tilbygg og ombygging. Gnr.56 bnr.1 - Rødenes Gård.

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
57/13	Plan- og miljøutvalget	15.10.2013
80/13	Plan- og miljøutvalget	03.12.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Klage datert 30.10.2013 på vedtak av plan og miljøutvalget 15.10.2013, sak 57/13, tas ikke tilfølge. Søknad om endring av tillatelse for ombygging av bolighus på gnr 56 bnr 1 Prestegården datert 26.08.2013, avslås og tidligere vedtak 07.06.2011, sak 42/11 må etterfølges.

Sammendrag:

Plan og miljøutvalget i Marker kommunen har tidligere behandlet søknad om å beholde en utført ombygging av ett bolighus beliggende ved Rødenes Prestegård. En del av ombygging ble godkjent, men to tiltak takopplettet og vinduene i 2 etg mot øst måtte endres. Det ble i slutten av august ca 4 måneder før fristen til utbedring utløper, levert inn en søknad om endring av tidligere godkjent tiltak. Vinduene kan endres, men ikke takopplettet. Plan og miljøutvalget avslø søknaden og tiltakshaver/eier klager på avslaget. Saken fremmes for nytt for plan og miljøutvalget med forslag om at klagen ikke tas til følge, og saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Vedtak i Plan- og miljøutvalget den 15.10.2013 sak 63/13:
Søknad om endring av tillatelse for ombygging av bolighus på gnr 56 bnr 1 Prestegården datert 26.08.2013, avslås og tidligere vedtak 07.06.2011, sak 42/11 må etterfølges.

Sigurd Tunskaug sier i sin klage datert 30.10.2013, at tiltaket er en stor kostnad. Det er vanskelig og tidkrevende arbeid, og kostbare materialer.

Endringen vil ødelegge mye av fasadene på huset. Hvis takopplettet endres må det bli bredere og dermed for bredt i forhold til lengden på taket. Marker kommune har gitt muntlig godkjenning da jeg startet med bygget. Vi lever i 2013, ikke på 1900 tallet, og da synes jeg at man kan få bo i ett mer moderne hus. Vi har jo også tatt tak i andre på huset som vi måtte gjøre, male huset, beplante, endre hjørnevinduene i 2 etasje, sistnevnte gjøres i nær framtid.

Tidligere behandlinger. Plan- og miljøutvalget - 07.06.2011 sak 42/11:

- 1. Søknad om ombygging av bolighus mottatt 12.05.2011 godkjennes med forbehold om at plan- og bygningsloven med forskrifter etterfølges.*

2. *Tilbygg må ikke oppføres i strid med avstandsbestemmelsene for Energiverkets kabel/ledningsnett.*
3. *Bolighuset må endres ihht vedtak i Plan- og miljøutvalget 09.03.2010 sak PS 5/10.*
4. *Takopplettet må ha ytterkledning som resten av huset og loddrette sidevegger.*
5. *Hele huset må ha kvadratiske sprossevinduer. Nye sidevinduer i endeveggen mot øst andre etasje kan ikke ha skråkant, disse må fjernes eller kles inn utvendig så de utseendemessig blir som resten av ytterveggen.*
6. *Det må opprettholdes beplantning foran terrassen ved første etasje som skjuler rekkverk og underkledning mest mulig.*
7. *Huset må ha en hvit/lysgrå farge som vist i søknaden.*
8. *KEP. BYG APS ved Karl Erik Petersen godkjennes for omsøkte ansvarsoppgaver.*
9. *Ved endring av ansvarsoppgaver må det sendes inn søknad til kommunen.*
10. *Samsvarserklæring må foreligge hos ansvarlig søker.*
11. *Kommunen skal varsles når arbeidet settes i gang, og når tiltaket er ferdig må det sendes inn søknad om ferdigattest. Ferdigattest kan utstedes nå det ikke er gjenstående arbeider og det er bekreftet av ansvarlig søker ved sluttført gjennomføringsplan med henvisning til samsvarserklæringer.*

Første vedtak i plan og miljøutvalget 09.03.2010 PS 5/10 :

1. *Søknad om å beholde tidligere ombygd bolighus godkjennes ikke som omsøkt.*
2. *Takopplettet må bygges om med ytterkledning som resten av huset i loddrette sidevegger. Taket må tilpasses dette i en god utførelse som resten av huset.*
3. *Vinduene i andre etasje på endeveggen mot øst må bygges om ved at de ytterste vinduene med skråkant øverst fjernes og erstattes med ytterkledning som resten av huset. Hele huset må ha samme type kvadratiske sprossevinduer.*
4. *Balkongen i andre etasje til takopplettet kan beholdes under forutsetning at huset males om med en farge som angitt i søknaden, dvs hvit/lysgrå.*
5. *Terrassen ved første etasje kan beholdes under forutsetning at foretas beplantning som skjuler rekkverk og underkledning mest mulig.*
6. *Huset må males om til en ny hvit/lysgrå farge som vist i søknaden.*
7. *Det må sendes inn søknad om tillatelse til tiltak for hele den bygningsmessige ombyggingen. Godkjent foretak for ansvarsrett må dekke tiltaket og de nye ombygginger som er angitt over. Søknaden må innholde riktige tegninger av bygget etter ombygging. Dette må være godkjent av kommune før byggearbeidet igangsettes.*
8. *Eier og tiltakshaver gis frist til 31.12.2010 med å sendes inn søknad til kommunen og tiltaket må deretter være utført i løpet av 3 år.*

Tiltaket omfatter en utført ombygging, hvor byggets grunnflate opprettholdes. Nytt saltak er forlenget mot øst over tilbygg med skråtak. Nytt takopplegg er bygd med heldekkende taksteinskledning inkludert skrådde sidekanter. På langveggen mot sør, er det i stedet for tidligere tilbygg, bygget stor terrasse i nivå med 1 etasje og balkong på stender ved 2 etasje. Hele huset har nye sprossevinduer og i 2 etasje på endevegg mot øst fikk vinduene skråkant oppe, for tilpassing til taket.

Ihht til tidligere vedtak som gjengitt ble veranda og terrasse godkjent, dette under vilkår av at krav til farge og skjermende vegetasjon ble etterfulgt, noe som er etterkommet.

I vedtaket ble det krevd at vinduene i 2 etasje på endevegg mot øst må endres, de ytterste vinduene med skråkant øverst fjernes, og erstattes med ytterkledning som resten av huset. Hele huset må ha samme type kvadratiske vinduer.

Det ble gitt forlenget frist for å sendes inn søknad om tiltak til kommunen. I kommunens behandling av søknad om tillatelse til tiltak den 07.06.2011 sak 42/11, ble det vilkårene i vedtaket opprettholdt.

Eier Sigurd Tunskaug sa i søknad om endring av tiltaket datert 26.08.2013 at punktet i tidligere vedtak hvor det kreves at takopplettet har samme ytterkledning som resten av bygningen og loddrette sidevegger, søkes fjernet. Takopplettet ønskes beholdt som det er oppført, med taksteinskledte skrå sidekanter. Endringen av vinduene i østvegg etterfølges og vinduene med skråkant vil bli etterfulgt og alle andre vilkår i vedtaket. Det er vanskelig å bygge oppplettet smalere pga takkonstruksjon, og dårlig arkitektur når det blir for bredt, som er årsaken til at tidligere tillatelse ønskes endret. Dette var ikke klart tidligere, men er nå kommet fram under forberedelse av bygningstiltaket av Karl Erik Pettersen. Kostnaden til ombyggingen er også en årsak til søknaden.

Fylkeskonservatoren ble kontaktet vedrørende den nye endringssøknaden og de tillater ikke at tidligere vilkår fravikes.

I tidligere befaring med fylkeskonservatoren 24.02.2009 ref 2010/149-4194/2010 , ble det anbefalt følgende endringer:

- Hele huset males i hvitt, evt med lys grått listverk.
- De skrå vinduene på sidene i 2 etasje fjernes og paneles.
- Sideveggene på oppløftet i 2 etasje gjøres loddrette.
- Verandaen i 2 etasje reduseres til halv dybde av det nåværende.
- Terrassen i 1 etasje kan beholdes, men det må foretas beplantning som skjuler rekkverket mest mulig.

Tidligere vedtak ble aldri påklaget til Fylkesmannen av tiltakshaver eller Fylkeskonservator.

Vurdering:

Klagen inneholder mange momenter som var kjent i tidligere behandling, vanskeligheter med å bygge om takopplettet og kostnader ved dette var også oppgitt i endringssøknaden, og kjent i tidligere behandlinger fra 2010-09.

Klagens innhold som sier at endringene gir ødelagt fasade og at endring til ett bredere takopplett, ikke passer i forhold til lengden på taket, er også kjent fra tidligere. Det anses fortsatt at det oppførte takopplettet ikke er en vanlig stilart i området, ett røstet takpåbygg eller evt. vanlig takopplett med loddrette panelerte sidekanter er uavhengig av bredden en bedre tilpassing til lokal byggeskikk. Hvis tiltaket kan endres til ett røstet takpåbygg er dette en fordel, men en endring av opplettet kan fortsatt aksepteres, dette ihht tidligere vedtak.

Klagen sier at de ønsker å bo i ett mer moderne hus. Denne delen av klagen anses ikke å kunne tas til følge, området er spesialområde for kulturvern, hvor bygningstiltak skal ta hensyn til det kulturhistoriske miljøet på stedet og godkjennes av antivariske myndigheter. En modernisering av bygningen er positivt, med fasadene og formen må være ihht reguleringsplanen for området.

Det forhold at kommunen har gitt positivt svar til vedlikehold og fasadeforandringer, har vært kjent under hele behandlingen og er ikke noe nytt moment. Saksbehandler mener fortsatt at veranda og takopplett ble dårlig beskrevet av tiltakshaver tidlig i saken. Tiltaket med påbygg og verandatilbygg var adskillig større og dominerende enn inntrykket saksbehandler hos kommunen fikk pr tlf.. Manglende saksbehandling er årsaken til at ombyggingen ikke ble utført ihht plan og vernemyndigheter, og det er allerede gitt mye ved at verandaene og takpåbygg kan beholdes, pga dette. Tiltakshaver/eier har også ett ansvar for å gjøre seg kjent med plangrunnlag og byggeregler.

Konklusjon:

Klagen anses ikke å inneholde momenter av en slik karakter at tidligere vedtak kan endres. Klagen tas ikke til følge og bygningen må endres ihht gjeldende vedtak, så takopplettet får loddrette sidevegger med ytterkledning som resten av huset.

Vedlegg:

Klage på vedtak datert 30.10.2013.

Bilder av bygningen før ombygging og etter.



Første gangs behandling av forslag til detaljregulering Holo pukkverk, del av gnr 31 bnr. 1

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
81/13	Plan- og miljøutvalget	03.12.2013

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Plan- og miljøutvalget har i møte 03.12.2013 vedtatt å legge forslag til detaljregulering for Holo pukkverk, del av gnr. 31 bnr. 1, ut på offentlig ettersyn og høring, ihht. Plan- og bygningsloven §12-10.
2. Før planforslaget legges ut på offentlig ettersyn skal tall for beregnet totalvolum, årlig uttak og driftstid innarbeides i planbeskrivelsens kapittel 1.2 og 5.4.

Sammendrag

Holo pukkverk drevet av grunneier Kolbjørn Kværner er et masseuttak avsatt i kommuneplanens arealdel. Masseuttaket ligger på eiendom gnr. 31 bnr. 1. Deler av området, 22,5 daa, omfattes i dag av reguleringsplan for masseuttak Holo, ikrafttredelsesdato 15.12.1998. Det totale planområdet er på ca. 115,37 daa, derav 78 daa foreslått regulert til masseuttak. Ny plan skal erstatte gjeldende reguleringsplan og samtidig legge til rette for utvidelse av masseuttak og midlertidig lagring for ulike eksterne masser. Marker kommune har vurdert planforslaget og anser at det kan legges ut på offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §12-10.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Holo pukkverk drevet av grunneier Kolbjørn Kværner er et masseuttak avsatt i kommuneplanens arealdel. Masseuttaket ligger på eiendom gnr. 31 bnr. 1. Masseuttaket leverer masser for salg, og omlag 70% av massene leveres utenfor kommunens grenser.

Eksisterende pukkverk Holo er avsatt i kommuneplanens arealdel, 2005-2016, som *Område for råstoffutvinning – Pukkverk* og markert som P4. Utvidelsen i forslag til ny reguleringsplan går ut over det avsatte området i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan. Oppstart av planarbeidet ble varslet i brev og annonse 24.06.2013. Frist for innspill til planarbeidet var satt til 01.08.2013. Det kom totalt fem innspill til planarbeidet innenfor fristen og etter:

- Fylkesmannen i Østfold
- Østfold fylkeskommune
- Østfold fylkeskommune Fylkeskonservator
- Statens vegvesen
- Direktoratet for mineralforvaltning

Innspillene er vedlagt saken, og de er oppsummert og kommentert i planfremmers planbeskrivelse. Marker kommune har gjennomført oppstartsmøte med planfremmer, og Lisbet Baklid har gjennomført saksbehandling for 1.gangs behandling.

Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av Utmarksavdelingen for Akershus og Østfold. Det består av planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og støysonekart. Videre er innkommede innspill lagt ved saken.

Planområdet er på 115,37 daa, derav inngår ca. 22,5 daa som i gjeldende reguleringsplan for eksisterende masseuttak. Det tas sikte på at gjeldende plan vil bli erstattet av ny plan. Totalt areal foreslått regulert til masseuttak er 78 daa, derav 6,2 daa som tillates brukt til midlertidig mottaksområde for eksterne masser. Videre inngår 34,9 daa Grønnstruktur – vegetasjonsskjerm i en sone på ca. 10-60 m rundt hele masseuttaket. Kjøreveg og annet vegareal utgjør 2,24 daa. Over et automatisk fredet kulturminne er det foreslått regulert inn en hensynssone;

Båndlegging etter lov om kulturminner.

Forslag til detaljregulering Holo pukkverk legger opp til en utvidelse av eksisterende masseuttak med ca. 55 daa. I forslag til bestemmelser er det lagt inn tidsbegrensninger døgntider og dager for driften i masseuttaket. For ett av feltene i planområdet er det foreslått midlertidig lagring av eksterne masser som asfalt, bark m.m. etter at det er tatt ut masser i grunnen i feltet.

Volum for uttak av masser er ikke ferdig beregnet i planforslaget. Beregnet framtidig årlig uttak er antatt som nå, opptil ca. 20 000 m². Driftstid er antatt utover ca. 10-15 år.

Planfremmer ønsker å utarbeide terrengprofil før planen blir endelig vedtatt.

Det er ikke innarbeidet spesielle avbøtende tiltak i forhold til støv eller avrenning.

Planfremmer har utarbeidet ROS-analyse som en del av planbeskrivelsen. Videre har planfremmer vurdert forholdet til krav om konsekvensutredning (KU) og kommet til at det ikke er behov for KU i dette arbeidet.

For videre beskrivelse av planforslaget vises til vedlegg 1,2 og 3. Kopi av innkomne innspill til varsel om oppstart er gitt i vedlegg 4 og 5. Planfremmer har videre fått utarbeidet støyutredning, se vedlegg 6.

Vurdering

Planforslaget er delvis i strid med Kommuneplan for Marker kommune 2005-2016. Utvidelse av planområdet er ikke innarbeidet i kommuneplanens arealdel, men det fremkommer i arealdelen at masseuttaket på Holo er ett av pukkverkene kommunen ønsker skal videreføres.

Forholdet til krav om KU

Kommunen har krevd utarbeidet ROS-analyse av planfremmer, og den er utarbeidet som en del av planbeskrivelsen. Kommunen har vurdert behovet for konsekvensutredning etter KU-forskriftens §4. Vår vurdering er at konsekvensene ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn og at konsekvensene kan utredes tilstrekkelig uten KU. En konsekvensutredning vil ikke gi vesentlige flere opplysninger. Kommunen har krevd utredning av forurensningsforholdene av planfremmer, og planfremmers vurdering og innarbeidelse av ulike forhold knyttet til forurensning anses tilstrekkelig innarbeidet for et offentlig ettersyn. Det vurderes derimot om det før sluttbehandling av planforslaget, bør kreves ytterligere utredning av forurensning som følge av støv, avrenning og område for midlertidig lagring av eksterne masser.

Forurensning

Vurdering av masseuttak skal skje etter Kapittel 30 i Forskrift om begrensning av forurensning. Forslag til bestemmelse 2.3 om sprengning er i tråd med forurensningsforskriftens §30-8. Videre anses samme bestemmelse om tidsbegrensning for

drift i område for steinbrudd og masseuttak og område for midlertidig lagring av masser, å være i tråd med forurensningsforskriftens §30-7.

Masseuttakets beliggenhet ligger ganske skjermet til med ingen naboer og noe skjermende kanter i terrenget rundt. Kanter rundt i terrenget vil bli beholdt slik planforslaget foreligger da det leages opp til naturlig vegetasjon rundt masseuttaket mot øst og sørøst.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, er gjeldende for masseuttak. Planfremmer har fått utarbeidet støyutredning av Miljøakustikk AS. Denne viser en begrenset utbredelse av støy i nærområdene, se vedlegg 6. Kommunen legger også vekt på at planområdet ligger ca. 500 m fra motorveien E18. Minsteavstand fra planområdet til E18 er ca. 250 meter. Avstand til nærmeste boligbebyggelse er ca. 250 og 425 meter. Planområdet og områdene rundt er på grunn av det eksisterende masseuttaket og E18 ikke et såkalt stille område. Det er heller ikke mye brukt til friluftsliv.

Av støyutredningen i saken fremkommer at boligbebyggelsen først og fremst blir berørt ved kveldsaktivitet i bruddet. Av gul og rød sone er det kun tiltakshavers egen bolig som inngår i disse sonene. Kommunen anser at det før sluttbehandling av planforslaget bør vurderes avbøtende tiltak eventuelt ytterligere driftsbegrensninger på kveldstid.

Avrenning mot vassdrag kan skje til bekk som ligger nær planområdet. Bekken renner ut i Rødenessjøen, men forurensningsfaren vurderes som relativt liten. Vurdering av vannprøvetaking fra bekken bør vurderes før kommunens sluttbehandling av planforslaget. Det kan også vurderes oppfølging av vannkvalitet i driftsperioden. Området er ikke spesielt utsatt for slik forurensning, men masseuttakets størrelse kan medføre innarbeiding av avbøtende tiltak som fangdammer el.lign. Ytterligere vurdering av område for midlertidig lagring av eksterne masser vil bli vurdert etter blant annet avfallsforskriftens kapittel 9, etter det offentlige ettersynet i saken. I kommunens vurdering av planforslaget legges det vekt på at det er satt begrensning i planbestemmelsene til hvilke typer masser som kan lagres i og i et tydelig avgrenset felt innenfor planområdet. Kommunen anser at det mest betenkelige angår mellomlagring av betong da det kan inneholde miljøgifter som PCB og primært bør fraktes direkte til gjenvinning eller permanent deponering. Det kan videre være nødvendig å sette tidsbegrensning eller annet for mellomlagring av fuktig bark og kaldt asfalt. Tiltakshaver må uansett søke om tillatelse til deponi til forurensningsmyndighetene, og nødvendige avbøtende tiltak for sigevannshåndtering og annet må innarbeides før tillatelse gis.

Naturmangfold

En tidligere registrering av spillplass for storfugl framkommer av Naturbasen omtrent 250 meter fra planområdet. Denne spillplassen er det usikkert om er reell da den kan være en feilregistrering. Det antas uansett ikke reellt at den er intakt da den delvis overlappes av E18. Aktiviteten i det foreslåtte masseuttaket vil ikke føre til ytterligere konsekvenser utover dagens driftstakt og -måte.

Utover dette er det kun generelt biologisk mangfold som inngår i planområdet, og vegetasjonstypene og skogskjøtsel i området tilsier ikke mer enn generelt biologisk mangfold. Det er derfor vurdert som tilstrekkelig en generell vurdering av naturmangfold som er dekket av planbeskrivelsen samt kommunens saksbehandling, jf. naturmangfoldloven §§7-12. Prøvetaking av vannkvalitet i den nærliggende bekken vil derimot bli vurdert før kommunens sluttbehandling av planforslaget, med hensikt å sikre bekkens kvalitet som vannkilde og faktor for det biologiske mangfoldet.

Lov om kulturminner

Det er registrert et automatisk fredet kulturminne i planområdet. Det ligger i et foreslått arealformål Grønnstruktur – vegetasjonskjerm, og det er markert i plankartet som hensynssone Båndlegging etter lov om kulturminner. Videre arkeologiske registreringer viser at det ikke er flere funn. I planbestemmelsene er det innarbeidet en bestemmelse som tar hensyn til eventuelle funn og varsling av slike.

Landskap

Et masseuttak vil alltid påvirke landskapet, men den foreslåtte utvidelse av masseuttaket ligger i tilknytning til eksisterende masseuttak på et terrengnivå som gjør at det blir skjermet for innsyn.

Trafikk

Siden det legges opp til samme uttakstakt som nå, er økt trafikkmengde som følge av tiltaket knyttet til midlertidig mellomagring av eksterne masser på et begrenset areal i planområdet. Det anses at dette vil medføre begrenset økt trafikkmengde ut og inn av planområdet. Videre transport skjer på fylkesvei 818 og etter ca. 12-15 km inn på E18. Det er begrenset med boligbebyggelse langs fylkesvei 818, og kommunen anser at negative konsekvenser som følge av trafikk er begrenset.

Innspill til planarbeidet som følge av varsel om oppstart

Østfold fylkeskommune og Fylkesmannen i Østfold har spilt inn at de mener utvidelsen bør avklares i en ny kommuneplan. I gjeldende kommuneplan er det satt krav om reguleringsplan ved vesentlige utvidelser av eksisterende uttak. Ved vurdering av planforslaget legger kommunen vekt på at saken gjelder utvidelse av et eksisterende pukkverk med kommersiell drift. En stans i planarbeidet i påvente av en ny kommuneplan, vil medføre driftsstans i en eksisterende næringsvirksomhet som har et godt nettverk og posisjon i sitt marked. Videre er lokalisering av utvidelsen og pukkverket god i forhold til flere interesser og forhold i og rundt planområdet, jf. omtale over. Tiltakshaver har i november 2013 sendt søknad om midlertidig dispensasjon fra plankrav for et mindre areal innenfor planområdet for å unngå driftsstans i uttak av masse i 2014.

De øvrige innspillene fra berørte parter anses innarbeidet i planforslaget og/eller omtalt over i vår vurdering.

Videre planprosess

Når planforslaget er lagt ut på offentlig ettersyn, kan berørte parter uttale seg innen angitt frist. Etter høringsperioden skal uttalelsene oppsummeres og planforslaget bearbeides. Når planforslaget er ferdig bearbeidet, skal det fremmes for 2.gangs behandling i plan- og miljøutvalget og endelig vedtak i kommunestyret. Det tas sikte på å slutføre den politiske behandlingen våren 2014.

Konklusjon

Rådmannen anser at tiltaket har god beliggenhet i terrenget og er godt egnet sett i forhold til transportbehovet og øvrige forhold. Det er i planforslaget søkt tatt hensyn til ulike forhold. Rådmannen anser at forslag til detaljregulering av Holo pukkverk, gnr. 31 bnr. 1, kan legges ut på offentlig ettersyn og høring i henhold til plan- og bygningslovens §12-10. I planforslaget må totalt volum for uttak beregnes og innarbeides i planbeskrivelsens kapittel 1.2 og 5.4 før det legges ut på offentlig ettersyn og høring.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan Holo pukkverk, november 2013.
2. Forslag til detaljreguleringsplan for Holo pukkverk, datert 15.11.2013.
3. Forslag til bestemmelser for detaljregulering for Holo pukkverk, datert 25.11.2013.
4. Innkomne uttalelser til varsel
5. Innkommet epost fra Østfold fylkeskommune Fylkeskonservator
6. Støyrapport, Miljøakustikk, 31.10.2013