



Saksutskrift

Anmodning av oppstart av planarbeid - Detaljregulering, Fossen miljøstasjon Follo Ren

Arkivsak-dok. 23/05495-13
Saksbehandler Andreas Skogholt Skjetne

Saksgang	Møtedato	Saknr
Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 2023-2027	11.03.2025	9/25

Møtebehandling

Forslag:

På vegne av Frogn FrP fremmet Svein Gaarder følgende forslag:

Hovedutvalget for plan-, miljø og byggesaker ønsker ikke igangsettelse av planarbeidet, da vi mener dette ikke er optimal arealutnyttelse av et sjønært og sårbart område.

På vegne av Frogn Venstre og Frogn Arbeiderparti fremmet Therese Hofstad-Nielsen følgende forslag:

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert anmodning om oppstart av planarbeid fra Asplan Viak A/S på vegne av Follo Ren IKS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 slutter utvalget seg til kommunedirektørens vurdering og anbefaler at det igangsettes reguleringsarbeid for Fossen Miljøstasjon med følgende tillegg:

- I planen for å håndtere overvann, skal også grønne tak utredes.

Begrunnelse:

Å dekke tak med vegetasjon bidrar ikke bare til renere luft, men kan også redusere flom og overvann under stadig hyppigere ekstremvær.

Grønne tak kjøler også bygningene om sommeren og isolerer dem om vinteren.

Farevarslene fra varsom.no, kommer i et stadig hyppigere tempo, og vi mener at grønne tak bør utredes som et tiltak for å håndtere overvann.

Votering

Ved alternativ votering mellom innstillingen og Fremskrittspartiets forslag ble innstillingen ble vedtatt med åtte mot tre stemmer (8 = 3 H, 1 AP, 1 SP, 1 V, 1 MDG, 1 SV, 3 = 1 Frp, 1 PP, 1 uavhengig).

Tilleggsforslaget fikk åtte stemmer og ble vedtatt. Tre stemte mot (8 = 3 H, 1 AP, 1 V, 1 SP, 1 SV, 1 MDG, 3 = 1 Frp, 1 PP, 1 uavhengig)

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker 2023-2027s vedtak/innstilling

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert anmodning om oppstart av planarbeid fra Asplan Viak A/S på vegne av Follo Ren IKS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 slutter utvalget seg til kommunedirektørens vurdering og anbefaler at det igangsettes reguleringsarbeid for Fossen Miljøstasjon gnr./bnr. 41/10, 41/7, 41/8, 41/9 og 90/1, Nesoddveien 24, under forutsetning av at føringene gitt i saksfremlegget følges, og at nødvendige hensyn til viktige verdier i området ivaretas i planforslaget.

I tillegg til føringene i saksfremlegget, gjelder følgende føring:

- I planen for å håndtere overvann, skal også grønne tak utredes.

Saksutskriften bekreftes
Frogn, 19.mars 2025

Anne Lise Larsson

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Saksfremlegg

Kommunedirektørens innstilling:

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert anmodning om oppstart av planarbeid fra Asplan Viak A/S på vegne av Follo Ren IKS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 slutter utvalget seg til kommunedirektørens vurdering og anbefaler at det igangsettes reguleringsarbeid for Fossen Miljøstasjon gnr./bnr. 41/10, 41/7, 41/8, 41/9 og 90/1, Nesoddveien 24, under forutsetning av at føringene gitt i saksfremlegget følges, og at nødvendige hensyn til viktige verdier i området ivaretas i planforslaget.

Sammenheng:

Frogn kommune har mottatt anmodning fra Follo Ren IKS om omregulering av Nesoddveien 24, med formål om å bygge en interkommunal miljøstasjon. Området er i dag regulert til industri/lager, vei og «park i industriområde» på reguleringsplan for Fossen Søndre. Eierkommunene til Follo Ren IKS, herunder Frogn kommune, har besluttet at det skal bygges en miljøstasjon med plass til administrasjonen i Nesoddveien 24. Det skal kun skje innlevering, sortering, og pakking for transport av avfallet på miljøstasjonen. Avfallet skal ikke behandles i området.

I dag drifter Follo Ren tre gjenvinningsstasjoner, Bølstad, Oppegård og Teigen. Ved gjennomføring av planforslaget vil Bølstad gjenvinningsstasjon nedlegges, mens

Oppegård og Teigen skal oppgraderes og vil fungere som supplement til den nye miljøstasjonen.

Planforslaget faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredninger, men de relevante temaene vil utredes i planbeskrivelsen og ved behov suppleres med temanotater. Temaene som skal utredes er: Landskap og massebalanse, kulturminner, kulturlandskap og synlighet, naturmangfold og utvalgte naturtyper, friluftsliv, trafikk, støy, overvann og vannmiljø, lukt fra miljøstasjonen, landbruk, grunnforhold, og forurenset grunn utenfor planområdet.

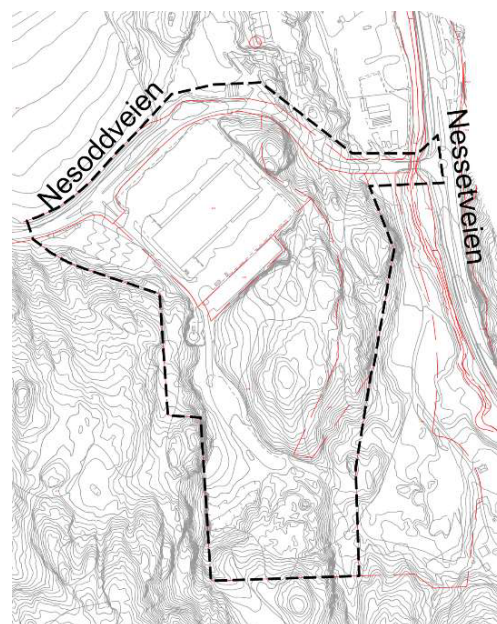
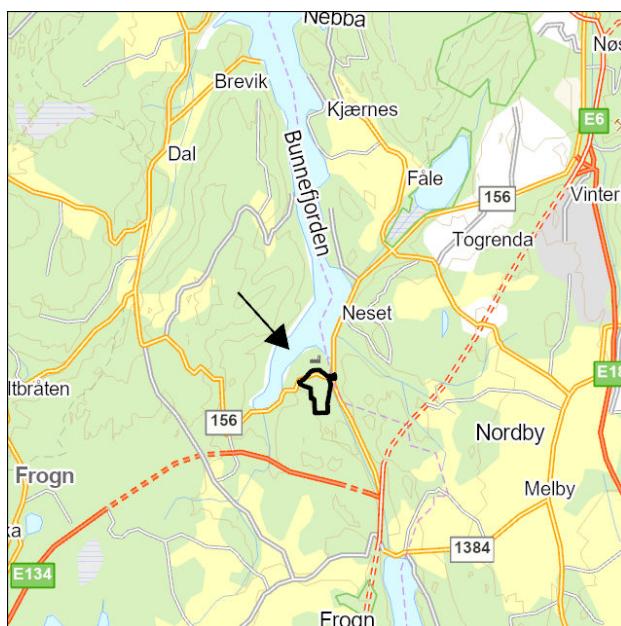
Kommunedirektøren anbefaler igangsetting av planarbeid, under forutsetning av at føringene gitt i saksfremlegget følges, og at nødvendige hensyn til viktige verdier i området ivaretas i planforslaget.

Bakgrunn for saken:

Frogn kommune har mottatt anmodning om oppstart av planarbeid fra Follo Ren. Planarbeidet skal legge til rette for å bygge en miljøstasjon med administrasjonsbygg for Follo Ren IKS i Nesoddveien 24. Miljøstasjonen skal betjene kommunene Frogn, Nesodden, Ås og Nordre Follo. Antatt BRA for tiltaket er 9000 m².

Det har tidligere vært varslet oppstart av planarbeid 15.03.2019, med utvidelse av planområdet 19.06.2019. Planprogram ble vedtatt 02.09.2019. Utkast til plan og konsekvensutredninger datert 30.01.2020 ble gjennomgått med Frogn kommune i møte 24.02.2020. Bulk Infrastructure AS valgte å ikke gå videre med planprosessen. Follo Ren IKS har nå kjøpt en del av det tidligere varslede planområdet. Det nye planforslaget omfatter færre og mindre bygg enn de som ble utredet i forrige runde. Frogn kommune er medeier i Follo Ren IKS som er forslagsstiller.

Planinitiativet fremmes for hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker for å sikre politisk forankring og forutsigbarhet for planarbeidet, og å få avklart om det er andre politiske føringer for planarbeidet enn det som er foreslått.



Lokaliseringskart og kartutsnitt som viser planområdet (Asplan Viak AS).

Nesoddveien 22 ligger også innenfor planområdet og er utbygget med lager og parkering. Det planlegges ingen endring på denne eiendommen eller på felles avkjøring fra Nesoddveien som er opparbeidet som kanalisert kryss.

Foreslått planområde inkluderer sideareal til Nesoddveien der det ut fra innspill til forrige reguleringsarbeid kan være aktuelt å regulere en gang-/sykkelvei.

Beskrivelse av planinitiativet

En stor del av anlegget vil bestå av opparbeidet uteareal. Dette inkluderer venteareal for kundekjøretøy, parkering, manøvreringsareal, og rampe med anslagsvis 24 containere hvor kundene leverer avfall. Byggene vil benyttes til mottak av avfall, administrasjon, garderober, kantine og besøkssenter, samt et eget bygg for sortering/omlastning av varer fra hente- og bestillingstjenester.

Rambøll AS med L2 som underkonsulent har utarbeidet et forslag til utformingen av miljøstasjonen. Forslagsstiller er åpen for at dette kan justeres i løpet av planprosessen. Skisseforslaget er utformet med tanke på enkel orientering for besøkende og effektiv drift. Forslagstiller vektlegger å skille drift- og kundearealer, skape oversiktlige og forståelige kjøremønstre, etablere godt med oppstillings-plasser, samt kømagasin med god kapasitet, og mulighet for fleksibel bevegelse igjennom anlegget. Forslagstiller fastlegger at virkninger av planforslaget skal vurderes i planarbeidet, og at planforslaget vil omfatte de samme formålene som i dag, i hovedsak vei, industri/lager og parkbelte/grønt. De viser til at de eksisterende forholdene i området kan medføre utfordringer ved utarbeidelse av en oppdatert detaljreguleringsplan, da flere tema har fått nye krav eller har blitt kartlagt etter at dagens reguleringsplan ble vedtatt i 1991.

Alternativer:

Alternativ 1:

Kommunedirektørens innstilling.

Alternativ 2:

Hovedutvalget for miljø-, plan- og byggesaker har vurdert anmodning om oppstart av planarbeid fra Asplan Viak A/S på vegne av Follo Ren IKS, og i medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 slutter utvalget seg til kommunedirektørens vurdering og anbefaler at det igangsettes reguleringsarbeid for Fossen miljøstasjon, gnr./bnr. 41/10, 41/7, 41/8, 41/9 og 90/1, Nesoddveien 24, med følgende føringer:

- *[Hovedutvalget setter selv føringene]*

Miljømessige konsekvenser

Nesoddveien 24 er regulert til utbygging, men er i dag ubebygget. Planforslaget vil derfor medføre tap av naturlig vegetasjon og landskap sammenlignet med dagens fysiske situasjon. Det planlagte tiltakets påvirkning på det nasjonalt viktige kulturlandskapet (Heer, Froen og Nordby) som planforslaget grenser til, samt viktige naturtyper (hul eik) er spesielt viktig å ta hensyn til.

Planområdet ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6 «Årungsvassdraget-Bunnefjorden», område 15 i Kulturmiljøplanen og omfattes av § 33-5 «Bevaring av kulturmiljø» i kommuneplanen.

Det er registrert tre automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Det er gjort funn av flere arter som har nasjonal interesse innenfor planområdet. Arter som har særlig stor forvaltningsinteresse er blant annet ask (mange eksemplarer funnet), alm, huldrenøkkel, marianøkleblom og spissnutet frosk. Av nær truede arter kan nevnes lind og klosterlav, sanglerke (skravert område nord for Nesoddveien) og nyresildre.

Det planlagte anlegget vil kunne forårsake støv og lukt til nærmiljøet. Avstanden til nærmeste bebyggelse er ca. 300 m. Lukt og støv vil bli utredet i planarbeidet. Luktreduksjonsanlegg og tiltak for å hindre støvflukt kan etableres. Det planlagte anlegget vil kunne medføre avrenning av partikler og miljøgifter til tilstøtende vassdrag fra mottak av avfall. Avrenning fra mottaksområdet vil kunne påvirke vannmiljøet i Årungselva og Bunnefjorden. Dette berører ikke drikkevannskilder. Tekniske løsninger innenfor planområdet må etableres for å opprettholde/forbedre vannmiljøet etter gjennomføring av tiltaket. Dette forventes utredet nærmere i planprosessen. Konsekvensene for badevannet er antatt å være liten. Problemstillingen vil bli utredet i planarbeidet sammen med forslag til renseløsninger.

Uhell ved drift av den planlagte miljøstasjonen kan forårsake forurensning av vann og grunn gjennom mottak av materiell/gods og fra maskinelt driftsutstyr. Tiltak for å hindre grunn- og vannforurensning vil beskrives i planbeskrivelsen og sikres i planbestemmelser og miljøprogram. Det vil være klimagassutslipp fra kjøring til og fra anlegget, men utover enkelte driftsmaskiner, varme og ventilasjon vil det være lite klimagassutslipp i driftsfasen. Ingen av disse utslippene vurderes til å være vesentlige.

Det er ikke utført klimagassberegninger i forbindelse med planinitiativet da omreguleringen ikke medfører arealbruksendringer fra det som allerede er regulert (Industri/lager, vei og «park i industriområde»).

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen, utover ressursbruk og gebyrinntekter.

Vurdering:

Kommunedirektøren vurderer at planinitiativet er grundig og beskriver hvilke utredninger det er behov for i det videre planarbeidet. Det er en del utfordringer innenfor planområdet, som er viktig at ivaretas på en god måte. I det følgende vurderes de ulike temaene i planinitiativet.

Trafikk

Planavgrensningen inkluderer sideareal til Nesoddveien der det ut fra innspill til forrige regulerings-arbeid kan være aktuelt å regulere en gang-/sykkelvei.

Skisseforslaget viser at det settes av plass til ca. 40 biler på tomten i kømagasinet ved innkjøringen til anlegget. Kømagasinet og den foreslåtte avlange formen på anlegget gir

sammen med oppstillingsplassene på hver side av kjørefeltene en lengde med kjøre- og oppstillingsareal. Dette vurderer forslagstiller å gi en god køkapasitet i anlegget slik at kø i fellesavkjørsel mot Nesoddveien unngås. Planforslaget vil i perioder medføre mer trafikk på Nesoddveien, spesielt på lørdager. Tidligere trafikkutredning tilsier at trafikkavviklingen blir lite påvirket av en miljøstasjon.

Plankonsulent vurderer at ny hovedadkomst til Nesodden i tunnel vil overta mye gjennomgangs-trafikk og føre til en betydelig trafikkreduksjon forbi planområdet.

Kommunedirektøren vurderer at det vil være vesentlig å belyse konsekvensene for trafikkavviklingen på hovedadkomstveien frem til ny tunnel åpner, dersom miljøstasjonen starter driften før det. Løsninger for trafikkavvikling i perioder med stort antall besøkende (lørdager) vil være viktig underlag for å hindre kø på Nesoddveien. Utvidete åpningstider vil kunne sørge for at trafikk fordeles over lengre perioder og være et aktuelt tiltak for å avbøte kø på Nesoddveien.

Konsekvensutredning

Planinitiativet omfatter nå kun byggeareal til miljøstasjon med tilhørende administrasjonsbygg og besøkssenter. Planforslaget er derfor unntatt krav om planprogram og konsekvensutredning slik det følger av forskrift om konsekvensutredninger vedlegg I, fordi arealet som skal bygges er under 15 000 m². Forslagstiller vurderer at det planlagte tiltaket heller ikke faller inn under forskriftens vedlegg II som omhandler tiltak som skal konsekvensutredes dersom det vurderes at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Følgende tema skal utredes i planarbeidet:

- Landskap og massebalanse
- Kulturminner, kulturlandskap og synlighet
- Naturmangfold og utvalgte naturtyper
- Friluftsliv
- Trafikk
- Støy
- Overvann og vannmiljø

Det skal også utredes lukt fra miljøstasjonen, landbruk, grunnforhold, og forurenset grunn utenfor planområdet. Forslagstiller vurderer også behovet for at teamene suppleres med temanotater. Tema friluftsliv vurderes i planbeskrivelsen og ved et kart over fremtidige grønne gangforbindelser og stier.

Kommunedirektøren vurderer at utredningene skissert i planinitiativet er dekkende for virkningene av planforslaget. Temaene er viktig å følge opp og kommunedirektøren forutsetter at disse blir utredet nøye.

Friluftsliv

Planområdet er definert som en del av et større friluftsområde, markert som svært viktig i Miljødirektoratets naturbase, samt kommunens egen kartlegging og verdisetting av friluftsområder, og inngår i området «Nymølleåsen S - Froen - Bonn». Planinitiativet legger opp til at friluftsliv, stier og turveier vil bli hensyntatt i planarbeidet. Turkartet til Frogn kommune viser at det går to fotruter innenfor planområdet. Disse begynner ved Nesoddveien i vest og nord, og går videre sørover. Den merkede ruten er turistforeningens tur «Froengodset og Tjuvåsen». Like utenfor planområdet i øst går det også en sykkelrute. Denne følger Nesetveien. Tiltaket vil påvirke den merkede turen der denne er vist i avkjørselen fra Nesoddveien til Dachser, på andre kart er den vist i

utkanten av planområdet. I planarbeidet legges det opp til en egnet omlegging av turstien på den aktuelle strekningen. Sykkelveien langs Nessetveien påvirkes ikke av tiltaket.

Miljø

Tiltaket innebærer i tillegg til kontor og besøkssenter, kun mottak og sortering av avfall for videre bearbeiding andre steder. Det skal hverken forbrennes avfall, lagres skrapjern, gjenvinnes eller destrueres eksplosivt avfall på stasjonen. Avrenning fra mottaksområdet vil kunne påvirke vannmiljøet i Årungselsva og Bunnefjorden. Tekniske løsninger innenfor planområdet må derfor etableres for å opprettholde og eller forbedre vannmiljøet når Miljøstasjonen bygges. Løsningene forventes beskrevet nærmere i planprosessen.

Overflatevann

I gjeldende regulering tillates det ikke utslipp fra reguleringsområdet til Årungselsva. Om nødvendig må særskilte tiltak iverksettes for å hindre forurensning av elva. I planarbeidet må det utarbeides en plan for å håndtere overvann i henhold til kommunens nåværende krav og retningslinjer, inklusive «Hovedplan avløp og vannmiljø 2022-2060» for Frogn kommune, og krav til rensing av overvann før utslipp til resipient.

Kulturminner

I KULA-rapportens kapittel om råd om forvaltning for Heer, Froen og Nordby står det at landskapet er sårbart for ny industri – og tettstedsbebyggelse og andre arealkrevende inngrep. KULA-avgrensningen går helt inntil planområdet. Multiconsult AS utførte en konsekvensutredning for faget kulturmiljø for deres planutkast i 2020.

Multiconsult delte plan- og influensområdet inn i 5 ulike delområder, og verdisatte disse fra middels til stor verdi. Follo Ren foreslår en mindre utbygging enn alternativene som ble vurdert i Multiconsult sin konsekvensutredning. I det videre planarbeidet, legger forslagstiller opp til at det blir gjennomført en forenklet vurdering av tiltakets påvirkning og konsekvens med utgangspunkt i dette foreliggende grunnlaget.

Kommunedirektøren legger til grunn at planarbeidet må belyse hvordan konflikt med KULA-landskapet unngås, og vise hvordan tiltakene hensyntar de nærliggende kulturlandskapsverdiene.

Planområdet ligger i hensynssone bevaring kulturmiljø H570_6 «Årungsvassdraget-Bunnefjorden», område 15 i Kulturmiljøplanen og omfattes av § 33-5 «Bevaring av kulturmiljø» i kommuneplanen. Kommunedirektøren legger til grunn at planarbeidet viser hvordan tiltak skal skje på vernets premisser og innenfor kulturmiljøets tålegrense for endring og løsninger som gir minst mulig synlighet fra landskapet rundt.

Planområdet ble registrert av arkeologer fra Akershus fylkeskommune 18.-31. mai 2010, og resulterte i funn av to boplasser (datert til steinalder), et dyrkningslag datert til 670-880 e.kr, en husmannsplass fra 1800-tallet, og en veifylling fra etter-reformatorisk tid (etter 1537).

Kulturmiljø og kulturminner skal utredes som del av reguleringsarbeidet. Plasseringen av tiltaket i planområdet må tilpasses de automatisk fredete kulturminnene. Konflikt med de automatisk fredete kulturminnene skal unngås.

Teknisk infrastruktur

I 2013 ble det oppført et lager- og logistikkbygg på nabotomten innenfor samme

gjeldende reguleringsplan. Da ble det lagt en sjøledning (antatt 90 mm) fra Ås kommunes vannforsyningsnett på Nettet. Avløp er basert på minirensanlegg med utslipp til Bunnefjorden, brannvann er basert på tank. Disse anleggene eies av Follo Ren og er dimensjonert for å ivareta også det nye tiltakets vannforbruk. Det legges til grunn i planarbeidet at løsning for vann og spillvann til planområdet kan videreføres.

Støy

I Statens Vegvesens overordnede støysonekart ligger deler av området innenfor gul støysone (Lden 55-65dB) og enkelte deler innenfor rød støysone (Lden > 65dB) langs fv. 156. Trafikkstøy er særlig viktig ved planlegging av ny, støyfølsom bebyggelse. Ivaretagelse av trafikkstøy i planområdet fanges opp i form av krav i teknisk forskrift TEK-17.

Medvirkning

Planinitiativet viser til at det er få direkte naboer, og forslagstiller anser behovet for en utvidet medvirkningsprosess for liten. Planarbeidet vil bli varslet på standard måte med brev og annonse. Om det ut fra innspillene viser seg å være behov for møter med berørte parter/interesseorganisasjoner før høring av planforslaget, så vil forslagstiller legge til rette for dette.

I forbindelse med omlegging av turstier er det viktig med medvirkning med lag og foreninger med tilknytning til friluftsliv og naturmangfold. I løpet av høringsperioden er det opp til kommunen å vurdere om det er behov for et åpent møte om planforslaget. Forslagsstiller vil om ønskelig bidra på et slikt møte.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at det igangsettes reguleringsarbeid for Fossen Miljøstasjon gnr./bnr. 41/10 m.fl, Nesoddveien 24, under forutsetning av at føringene gitt i saksfremlegget følges og at nødvendige hensyn til viktige verdier i området ivaretas i planforslaget.