

OMREGULERING AV VESTBY PUKKVERK

VESTBY KOMMUNE

PLANINITIATIV



DOKUMENTINFORMASJON:

Tittel:	Planinitiativ
Utgave/dato:	2 / 17.08.2022
Oppdragsgiver:	Skolt Pukkverk AS
Forfatter:	Feste NordØst as
Prosjektleder:	Helge Bakke Feste NordØst as
Prosjektmedarbeidere:	Helge Bakke og Gunhild Ryen, Feste NordØst as
Arkivreferanse:	42032-Vestby pukkverk og deponi_Planinitiativ
Framsida:	Vestby pukkverk 25.06.22, Feste NØ as

1. Bakgrunn og formål

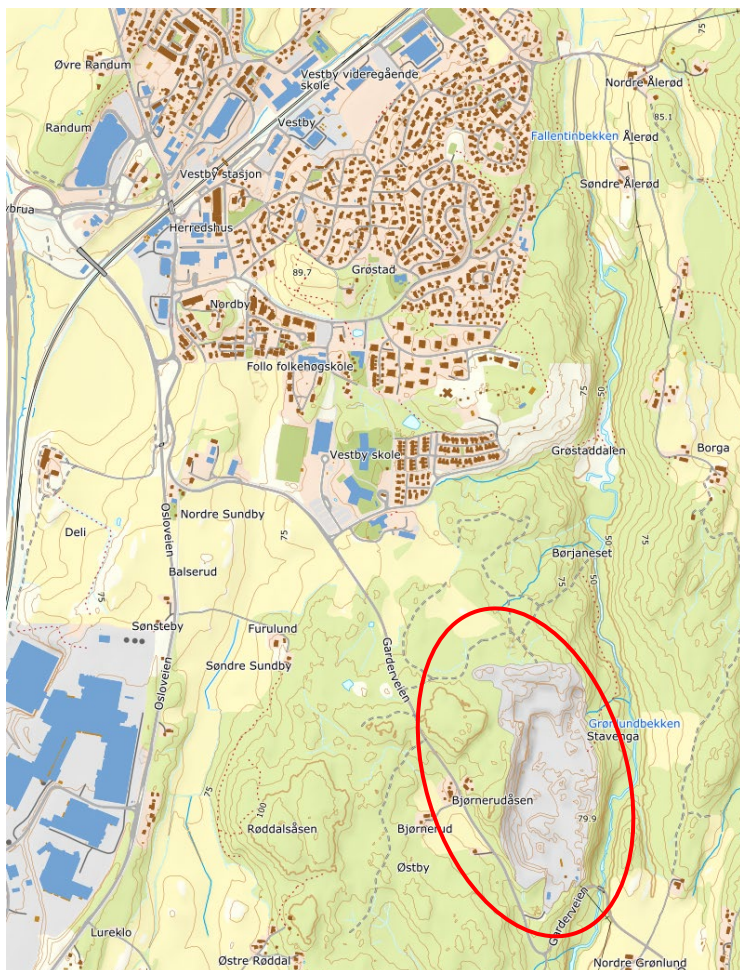
Skolt Pukkverk AS ønsker å legge til rette for langsiktig utvikling og drift i Vestby Pukkverk. Gjeldende reguleringsplan for pukkverket ble vedtatt 23.04.2018, og har plan id 02110178. Planinitiativet legger opp til en omregulering av denne planen. Formålet er både å legge til rette for å utvinne mer av steinressursen, videre utvide aktiviteten i området med både midlertidig og varig deponering av masser, og mottak og rensing av forurensede masser, åpne for produksjon av betong/asfalt.

Tiltakshaver er Skolt Pukkverk AS
Vålerveien 381, 1599 Moss
Org nummer: 964335893
Kontaktperson: Jostein Lunde

Ansvarlig fagkyndig for reguleringsplanarbeidet er Feste NordØst AS.
Prosjektleder for dette planarbeidet er landskapsarkitekt Helge Bakke,
mobil: 95 87 42 17 og e-post: hb@feste.no

2. Planområdet

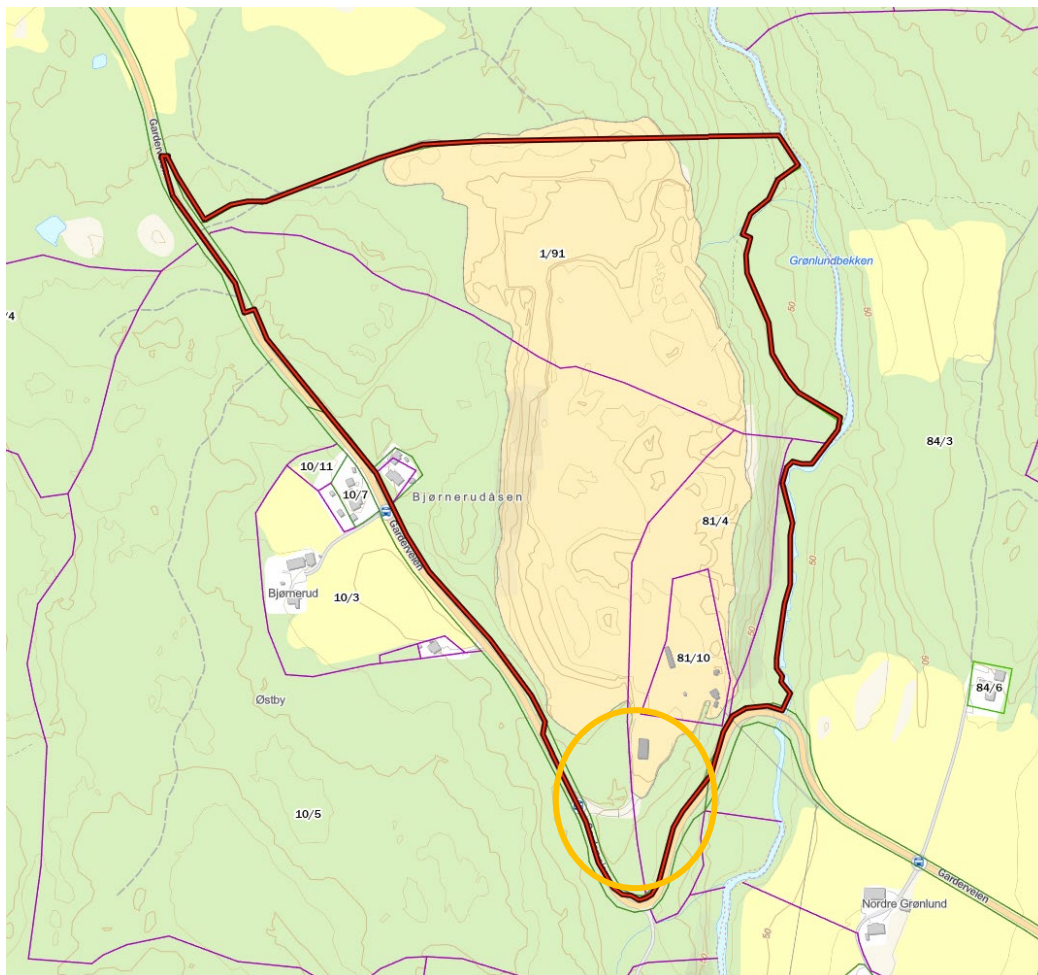
Vestby Pukkverk ligger langs Fv. 6, Garderveien, ca. 3 km fra avkjøringen fra E6 til Vestby. Pukkverket ble startet av Vestby kommune i 1953. Pukkverket drives nå av Skolt Pukkverk AS.



Figur1: Vestby pukkverk ligger sør for Vestby sentrum, langs fv. 6 Garderveien. Pukkverket er markert med rød ellipse (norgeskart.no)

3. Plangrense

Foreslått plangrense er vist i figur 2, sammen med en oversikt over eiendomssituasjonen i - og rundt området.



Figur 2: Forslag til ny plangrense er vist med rødt. Arealer som ikke inngår i dagens reguleringsplan, men som ønskes innlemmet, er markert med gul ring (vestbykart.no)

Pukkverket er regulert to ganger tidligere; i 1999 og i 2018. Foreslått plangrense følger i hovedsak plangrensen til gjeldende reguleringsplan fra 2018. Det foreslås å utvide planområdet noe mot sør, ca. 13 daa. Området er markert med gul ring i figur 2, og nærmere beskrevet i kapittel 4 - eksisterende plansituasjon. Planområdet har en total størrelse på ca. 330 daa.

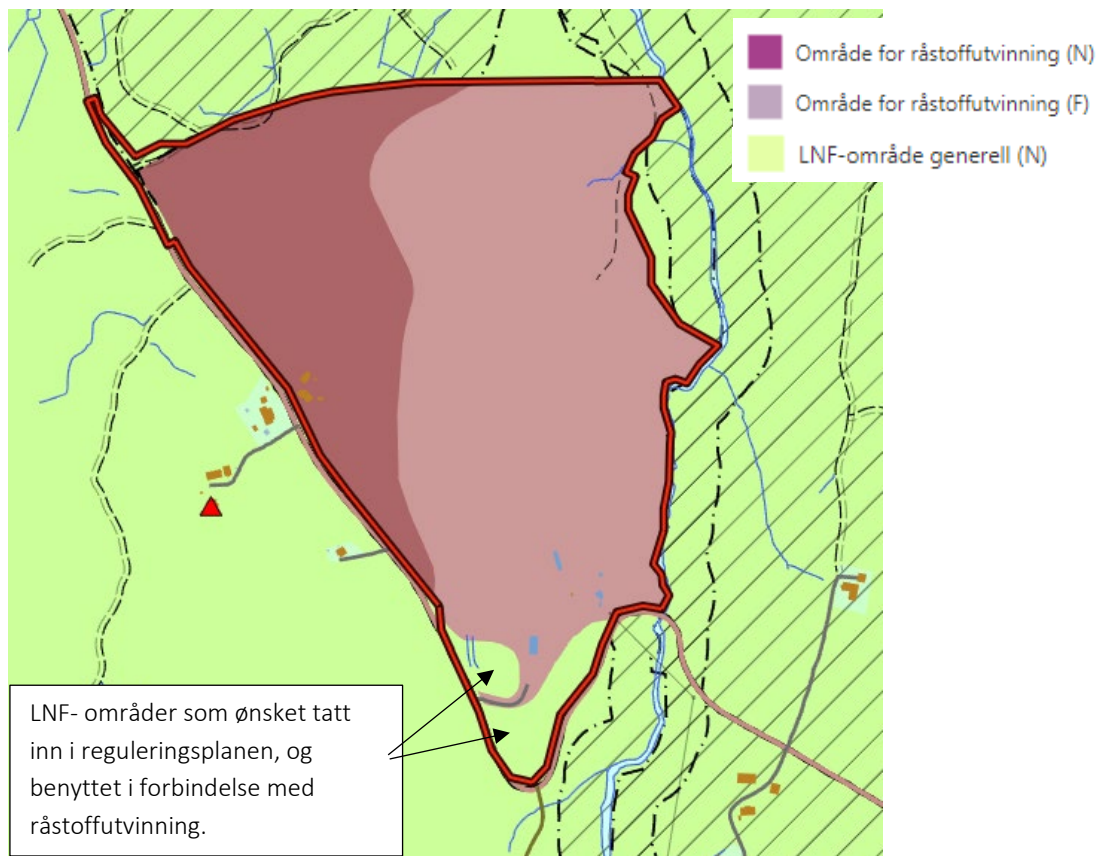
Planområdet omfatter hele- eller deler av følgende eiendommer:

Gnr/bnr. 1/91, gnr/bnr. 81/4, gnr/bnr. 81/10, gnr/bnr. 10/5, gnr/bnr. 169/10 og gnr/bnr. 1/1.

4. Eksisterende plansituasjon

Kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 av 18.03.2019

Figur 3 viser områdets status i kommuneplanens arealdel. Området er regulert til eksisterende - og fremtidig råstoffutvinning. Et mindre område i nordvest, ved Garderveien, er regulert til LNF. Dette gjelder også på hver side av atkomstveien i sør, som ønskes tatt inn i planområdet.



Figur 3: Utsnittet viser områdets status i kommuneplanens arealdel. Foreslått plangrense er vist med rødt(vestbykart.no).

Inntil området i nord og vest ligger hensynssone friluftsliv. I tillegg ligger en hensynssone naturmiljø knyttet til Grønlundbekken vest for planområdet.

Foreslått plangrense fraviker arealene avsatt til råstoffutvinning i kommuneplan i sør. Planforslaget er imidlertid i hovedsak i tråd med overordnet plan.

Reguleringsplan for Vestby Pukkverk, 23.04.2018

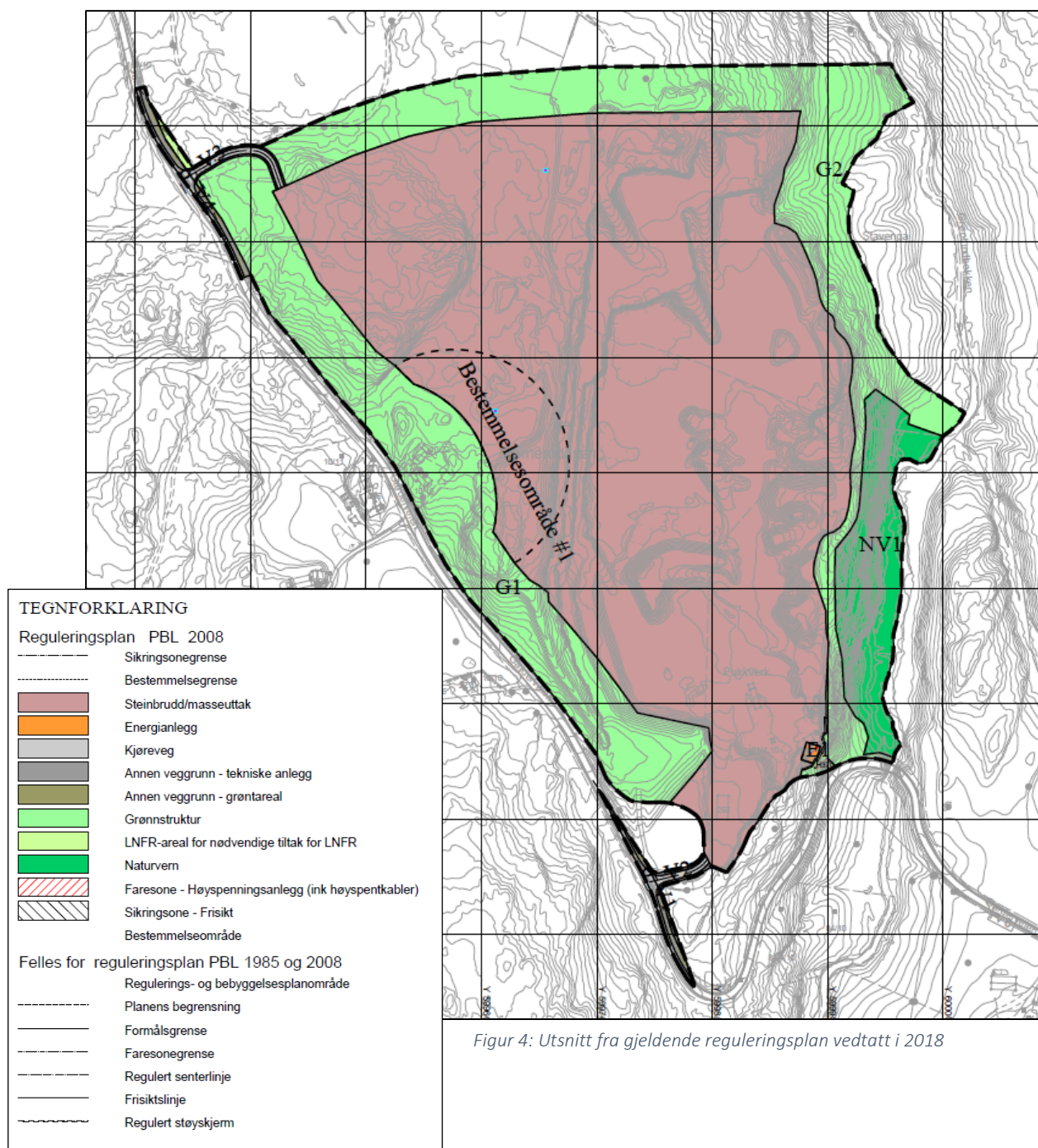
Figur 4 viser gjeldene reguleringsplan for pukkverket. I tillegg til arealer regulert til masseuttak/steinbrudd (203 daa), er det regulert inn områder for grønstruktur, et mindre område til energianlegg, samt område med krav om tett støyskjerm. Det er regulert to atkomster til området. Atkomsten i sør er opparbeidet. Atkomsten i nord er pr. i dag ikke opparbeidet, men konkrete planer om dette foreligger.

Jf. reguleringsbestemmelsene kan område for masseuttak benyttes til uttak av stein, knusing, sikting, sortering og lagring av ferdige steinprodukter. Maksimal tillatt uttaksdybde for området er satt til kote 63. Det stilles krav til støv- og rystelsesmålinger samt gjennomføring av vannprøver. Videre er det knyttet bestemmelser til driftstider.

Det tillates bygg og anlegg som har tilknytning til virksomheten. Maksimal mønehøyde/gesimshøyde på

7 m, mens for siloer og lagerbygg tillates møne- og gesimshøyde på 25 m. Pallehyllene skal ha maksimal høyde på 15 m. Bredden skal være mellom 10 og 12 m. Etter endt drift skal pallehyllene tilpasses eksisterende terreng og revegeteres.

De regulerede grønnsstrukturene (G1 og G2) skal fungere som buffersone med etablering av voll som revegeteres. I nord er jordvoll allerede etablert. I øst, langs Grønlundbekken, er et område regulert til naturvern (NV1). Dette området skal bevares uten tekniske inngrep, men utløp fra sedimentasjonsdam til Grønlundbekken tillates etablert. I sørøst er et område regulert til energianlegg (E1), med krav om tett støyskjerm ut mot naturområdet. For bestemmelsesområde #1 tillates det ikke uttak av masser før alle bygg på gnr/bnr. 10/16 og 22 er revet, og eiendommene sammenføyd med gnr/bnr. 10/5. Det er videre krav om gjerde nord for uttaksområdet.

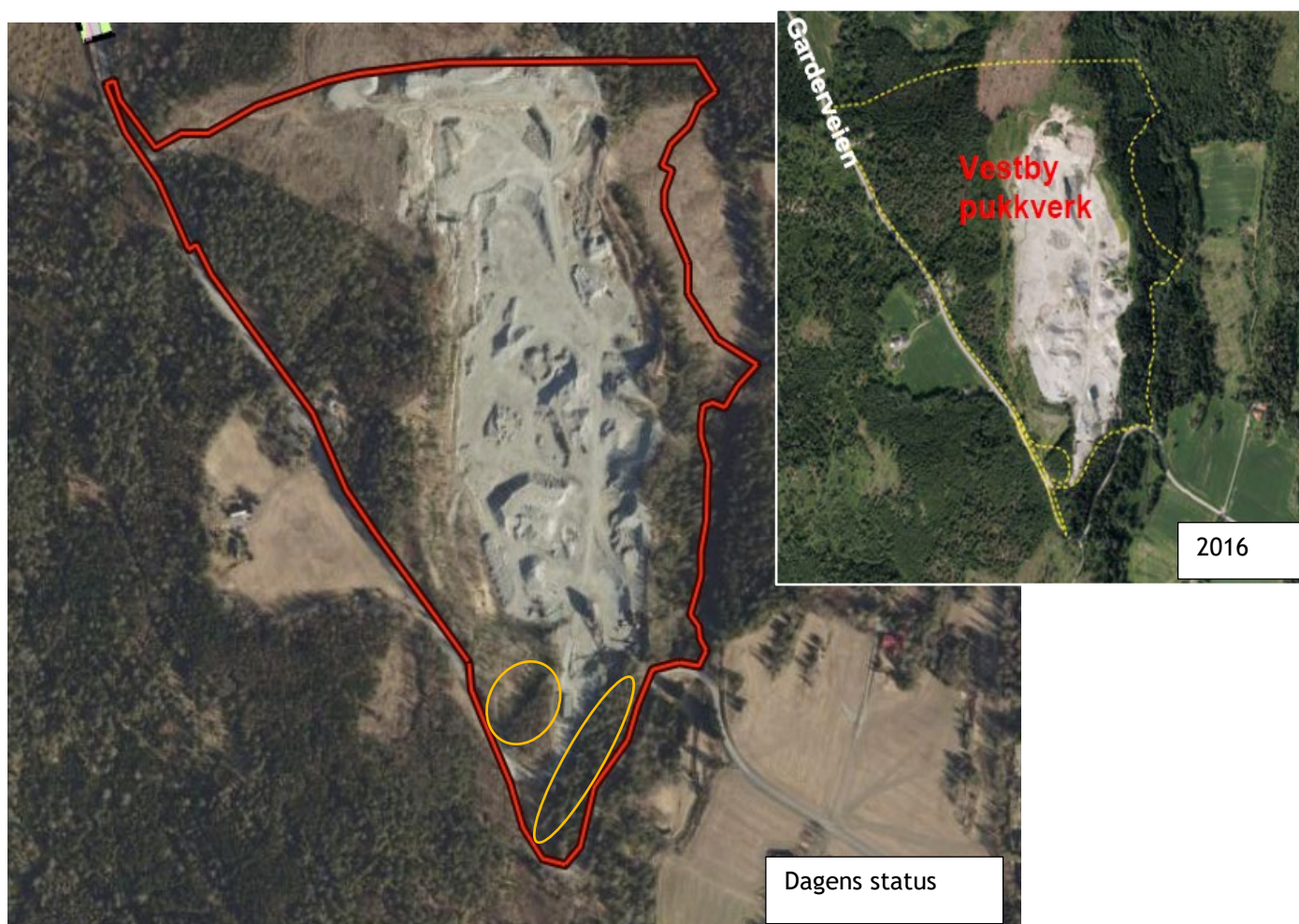


Figur 4: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan vedtatt i 2018

5. Dagens situasjon

Vestby pukkverk drives på en ressurs som er viktig for den lokale og regionale bygge- og anleggsvirksomheten. Ressursen består i hovedsak av granittisk gneis, og drives i to pallhøyder. Resursen er vurdert å ha lokal betydning (NGU/grus og pukk).

Ortofoto av området (fig.5) viser dagens status sammenlignet med status under arbeidet med gjeldende reguleringsplan (ca. 2016). I perioden fra 2016 – 2022 har det vært en vesentlig utvidelse av uttaket nord i området. I tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser er det etablert en skjermingsvoll helt i nord (fig .6). Som en ser av figur 5 og 7 består arealene som ønskes tatt inn i reguleringsplanen av skog.



Figur 5: Dagens status sammenlignet med status ca. 2016, i forbindelse med utarbeidelsen av eksisterende reguleringsplan. Siden den tid er en større del av ressursen mot nord blitt utnyttet. Områdene markert med gult er arealene som ønskes tatt inn i planen. Disse består i dag av skog. Foto fra 2016 situasjonen er hentet fra planbeskrivelsen for Vestby pukkverk datert 30.08.2016, utarbeidet av Asplan Viak AS.



Figur 6: Foto tatt mot nord viser status nord i området i dag, med den etablerte jordvollen (Feste NØ).



Figur 7: Foto tatt inne i uttaksområdet mot sør, viser vekt og verksted som står ved innkjøringen til området fra Garderveien. Det er arealene på hver side av adkomstveien som ønskes innlemmet i planen. Områdene består i dag av skog. (Feste NØ).



Figur 8: i sørøst ligger det nedlagte grovknuserverket. I bakkant er det etablert en tett skjermingsvegg. Vegetasjon sikrer visuell skjerming (Feste NØ).

6. Planlagte tiltak

Tiltakene i planområdet vil bli vurdert og avklart gjennom planprosessen. Pr. nå skisseres følgende tiltak innenfor området:

- Utvide planområdet slik at arealene på nord- og sørsiden av dagens adkomstveg innlemmes i planområdet.
- Vurdere justering av uttaksområdet i forhold til regulert grønnstruktur.
- Åpne for maksimal utnyttelse av steinressursen ved å tillate dypere uttak i bruddet.
- Tillate mottak av ikke forurensede overskuddsmasser for mellomlagring og bearbeiding. Dette gjelder f.eks. gravemasser, sprengstein, rivningsbetong og asfaltflak.
- Tillate varig lagring av ikke forurensede overskuddsmasser opp til ca. kote 63 m.o.h.
- Tillate mottak av forurensede masser for rensing. Dette omfatter bygging og drift av renseanlegg.
- Åpne for mulighet til etablering av betong- og asfaltproduksjon.
- Knytte området til kommunalt vann- og avløpsnett.
- Regulere smale paller på enkelte områder, for å øke utnyttelsesgraden relatert til deponering av ikke gjenvinnbare masser.

Utbyggingsvolum og byggehøyder vil bli nærmere vurdert gjennom planprosessen.

7. Virkninger av planforslaget

Omreguleringen innebærer en fortsettelse og utvidelse av dagens drift, med de kjente konsekvensene dette har for området. En gjennomgang av dagens status, og registrerte ressurser innenfor området, peker mot at selve utvidelsen av planområdet ikke fører til store negative konsekvenser. Utvidelsen av drift i tid og omfang, ny aktivitet som etableringen av renseanlegg, og produksjon av betong og asfalt, og ønsket etterbruk med deponering av ikke gjenvinnbare masser, vil kreve nærmere utredning.

Videreutviklingen av området vil ha store positive effekter for kommunen og regionen. Som bakgrunn for utarbeidelsen av kommuneplanen ble det i 2019 utarbeidet et eget grunnlagsdokument for masseforvaltning i Vestby kommune. Her pekes det på hvordan økt byggeaktivitet i Vestby, og nærliggende områder, har ført til- og vil føre til, et økende behov for byggeråstoff og områder for håndtering av overskuddsmasser – både ikke forurensete og forurensete. I grunnlagsdokumentet understrekes verdien av å ha et pukkuttak som Vestby Pukkverk innad i kommunen. Det antas at det i nær fremtid sannsynligvis vil bli stor konkurranse om å få masser fra de nærmeste pukkverkene.

Uttak av byggeråstoffer og håndtering av overskuddsmasser fører til en miljø- og samfunnsbelastning som blant annet nedbygging av arealer som brukes til andre formål, støv, støy og klimagassutslipp fra transport. En videreutvikling av Vestby Pukkverk, gjør det mulig å utnytte potensialet som ligger i et område hvor det allerede er etablert denne type næringsvirksomhet. I tillegg vil erfaringer fra dagens drift gi et godt grunnlag for å vurdere de negative konsekvensene av bruken, og planlegge nødvendige og målrettede avbøtende tiltak.

Planen for den videre driften gjør det mulig å utnytte hele steinressursen, samtidig som det gir muligheter både for midlertidig- og varig deponering av masser nært Vestby sentrum og E6. Dette er positivt med tanke på transportavstander. Den planlagte utviklingen vil videre føre til økt gjenbruk av masser som er et nasjonalt mål. Etableringen av et renseanlegg vil sikre at ulike typer forurenset masse vil

bli håndtert på riktig måte, uten for store transportkostnader. Det er gunstig å etablere mellomagre nært sentrale utbyggingsområder, og samtidig kombinere sortering - og behandlingsanlegg.

Følgende temaer peker seg ut som viktige i den videre prosessen. Listen er ikke uttømmende, og etter hvert som planarbeidet går fremover, vil det kunne være andre temaer/utfordringer som blir aktualisert.

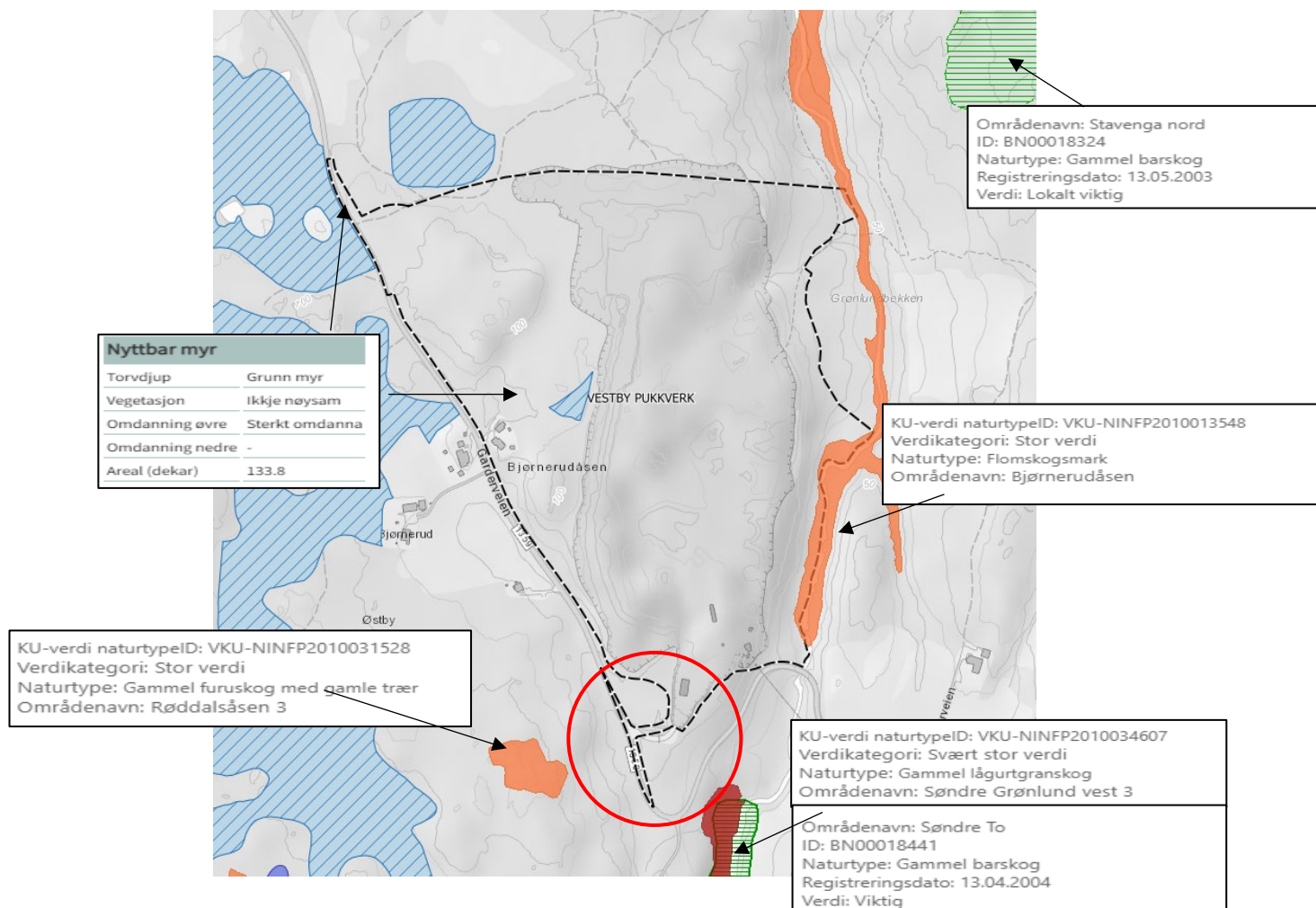
Trafikk og trafiksikkerhet: Etter avkjøringen fra E6 mot Vestby, benyttes Osloveien, og videre Garderveien, som atkomst til pukkverket. De første 1,5 km av Garderveien deler pukkverket med Vestby skole, Solerunden barnehage og Vestby arena. Blandet trafikk her kan være en utfordring. Erfaringer fra dagens drift har vist seg at dette har fungert bra, da det er godt tilrettelagt for myke trafikanter mellom boligområdene og institusjonen, utenom Garderveien. I forbindelse med reguleringen i 2018 ble det beregnet en økning i ÅDT som følge av tiltaket på ca. 2 % av dagens trafikk på Gardervegen nord for Vestby skole, og 8 % på strekningen sør for skolen. Vegen østover fra pukkverket, mot Garder, påvirkes i liten grad av trafikk fra pukkverket. Omreguleringen innebærer en utvidelse, særlig i type aktivitet som vil kunne få konsekvenser for mengde- og type trafikk langs veien. Dette vil bli nærmere utredet i prosessen.

Forurensning: støy, støv og avrenning: Forurensning i form av støy, støv og avrenning er naturlige temaer å utrede i forbindelse med omreguleringen av pukkverket. Aktivitet her vil kunne få konsekvenser både for beboerne i området, og for naturmangfold og vannressurser.

I forbindelse med reguleringen i 2018 ble det gjort beregninger av både støy, støv og avrenning, og gjennomført avbøtende tiltak som jordvoller og støyskjerm. Det ble i tillegg etablert rutiner for prøvetaking av blant annet vannkvalitet. Gjennom dagens virksomhet er det gjort nødvendige erfaringer knyttet til forurensning. Disse blir et utgangspunkt for videre vurdering knyttet til utvidelsen av driften. Særlig ønske om dypere uttak, og etablering av renseanlegg, setter krav til hvordan hensynet til forurensning utredes i planarbeidet, da området kan påvirke grunnvann, drikkevann og nærliggende bekk. På NGU sin kartbase over grunnvannsborehull og oppkommer er det registrert en brønn knyttet til gårdene Bjørnerud inntil planområdet, og Nordre og Søndre Grønlund sørøst for planområdet. Forurensning vil bli utredet i tråd med gjeldende lover og forskrifter. Dersom det viser seg at driften i fremtiden får negative konsekvenser for grunnvannsstanden, og påvirker drikkevannsbrønnen i området, er en påkobling til det kommunale VA- anlegget et planlagt avbøtende tiltak.

Biologisk mangfold og naturressurser:

Et søk i naturbase kart viser at det er registrert naturressurser i - og rundt planområdet. Av disse er det særlig flomskogmarken langs Grønlundbekken som kan bli påvirket av tiltaket. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor områdene som ønskes innlemmet i planen.



Figur 9: Utsnitt fra Naturbasekart (miljødirektoratet.no) viser Naturtyper (verdisatt) og myrinformasjon. Grensa for eksisterende plan vises med stiplet linje. Rød ring – området hvor plangrensa skal utvides

Det er ikke registrert forekomster av arter innenfor planområdet, eller området som ønskes tatt inn i planen. Utenfor planområdet er det registrert arter som er av forvaltningsinteresse. Dette gjelder ulike typer karplanter, sopp, lav og salamander. Det er registrert fremmede/uønskede arter innenfor området. I gjeldende reguleringsplan åpnes det for at disse kan fjernes, også innenfor områdene regulert til naturvern. Planforslaget vil følge opp, og videreføre, de hensyn til naturmangfold og ressurser som ligger i gjeldende plan.

Kulturminner:

Et søk i databasen kulturminnesøk.no viser at det er registrert et kulturminne nord- vest i planområdet. Kulturminnet er et bogastelle datert til senneolitikum. Bogastelle er en skytestilling, som ligger ovenfor et elgtrekk. Deler av det er dårlig bevart. Kulturminne er ikke fredet. Det er ikke registrert kulturminner innenfor området som ønskes innlemmet i planen. Kulturminnet vil gå/er gått tapt som følge av utnyttelsen av området. Omreguleringen vil ikke gi endrede konsekvenser for kulturminnevernet.

Landskapsvirkning:

Pukkverket ligger i dag godt plassert i landskapet, med god skjerming i form av vegetasjon og etablert jordvoll som skal revegeteres. Det er også etablert en støyskjerm som også fungerer som visuell skjerming. Landskapets form og karakter bidrar til god landskapstilpasning. De regulerte vegetasjonsskjermene rundt dagens uttak vil i hovedsak bli videreført. Hensynet til skjerming vil bli vurdert og ivarettatt, ved en utvidelse av pukkverket. Utvidelsen av driftsområdet mot sør vil bli vurdert i forhold til landskapsvirkningen, og eventuelle avbøtende skjermende tiltak.

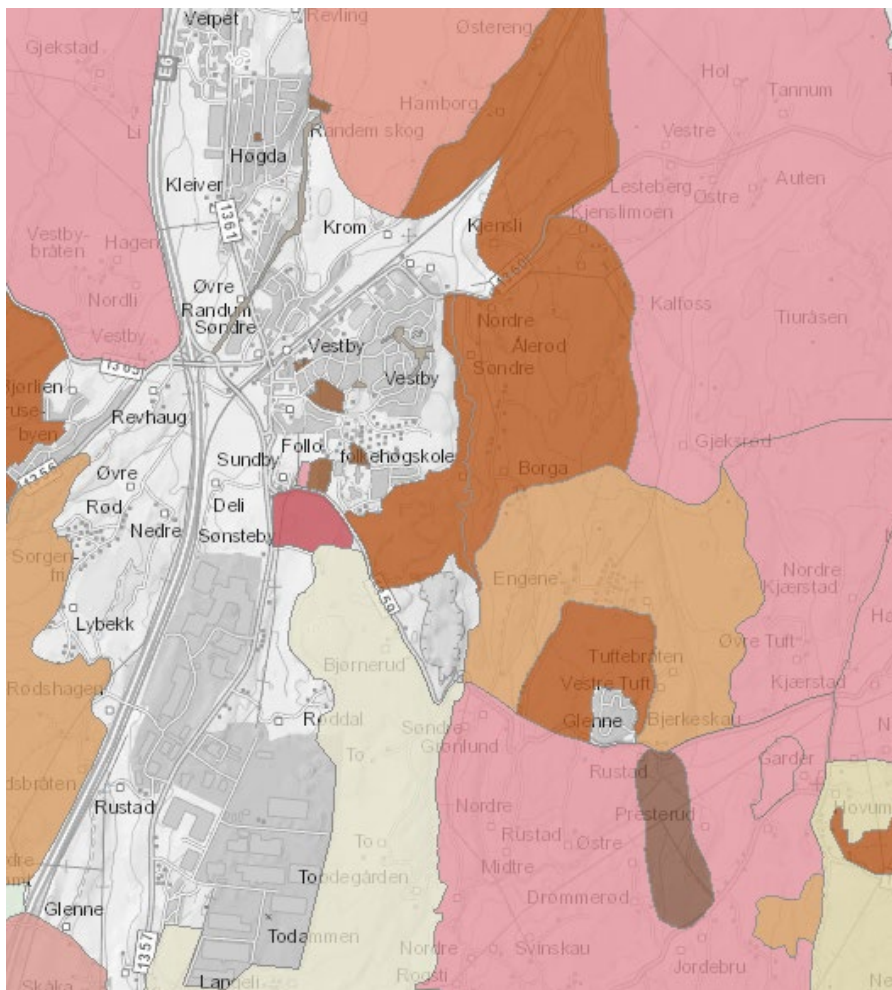


Figur 10: Pukkverket ligger godt skjermet i dag, og er lite synlig i landskapsbildet. Det er satt krav til etablering av jordvoller i eksisterende reguleringsplan. (Feste NØ as)

Friluftsliv og barn og unges bruk av området:

Det er gjort en verdisetting av områdene rundt pukkverket i forhold til friluftslivet i området. Det er spesielt området i nord som kan bli direkte påvirket av driften i området. Dette området er markert med brunt i figur 11, og verdisatt som et svært viktig friluftsområde og nærturterreng. De øvrige områdene rundt bruddet er ansett som viktige friluftsområder. I dette området er det også registrert skiløyper (norgeskart.no/skiløyper).

I forbindelse med reguleringen i 2018 ble det gjennomført undersøkelser knyttet til bruken av området som turområde, og barn og unges aktivitet og bruk av området. Solerunden barnehage er den institusjonen som ligger nærmest pukkverket, ca. 450 meter. Både barnehagen og skolene i området bruker skogområdene nord for pukkverket til friluftaktiviteter. Området er opparbeidet med turstier og leirsteder. Inngangen til turområdet er i hovedsak fra nord, og berører ikke pukkverket.



Figur 11: Områdene rundt pukkverket er gitt ulike verdier som friluftsområder. Området i nord, markert med brunt, er gitt verdien svært viktig (naturbase.no)

Området som ønskes innlemmet i planen er ikke registrert som verdifullt for friluftslivet.

Forholdet til friluftslivet er i stor grad avklart gjennom dagens drift. Omreguleringen innebærer ikke en ytterligere utvidelse eller aktivitet inn i friluftsområdene.

Landbruk/skogbruk:

Området rundt pukkverket er registrert som barskog med lav – middels bonitet (Kilden.no).

Det er registrert jordbruksarealer knyttet til gårdene rundt. Disse berører ikke planområdet direkte.

Innenfor planområdet er det registrert dyrkbar jord. Dette gjelder områder som allerede er regulert til råstoffutvinning. Det er ikke registrert dyrkbar jord innenfor områdene i sør som ønskes innlemmet i planen. Det er heller ikke registrert verdifullt kulturlandskap i området. Hensynet til landbruk/skogbruk synes i stor grad å være avklart.

8. Samfunnssikkerhet

I forbindelse med detaljreguleringen skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Analysen skal oppfylle kravene i plan- og bygningsloven, og utføres etter DSB sin veileder: «*Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*», 2017, som er en metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. ROS vil avdekke eventuelle behov for avbøtende tiltak knyttet til reguleringsplanen. Potensiell fare skal vurderes gjennom analyseskjema. Mulige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak blir sammenfattet i en risikomatrise. Det blir laget en oppsummering som viser identifiserte tiltak, og hvordan disse er sikret i plandokumentene.

ROS-analysen for reguleringen av Vestby pukkverk vil basere seg på gjeldende og overordnede ROS-analyser:

- FylkesROS for Oslo og Viken, 09.03. 2022
- Foreliggende kommuneROS (hvis denne finnes)

I tillegg vil ROS-analysen for detaljreguleringen innhente ny og mer relevant informasjon etter behov for avbøtende tiltak knyttet til reguleringsplanen.

Erfaring fra årene med drift i pukkverket, og en gjennomgang av relevante databaser, viser at området i liten grad er berørt av naturfarer. Området er, i liket med store områder i Viken, aktsomhetsområde for radon. Det er ikke registrert flomsone eller skredfaresoner i området, men det er registrert et aktsomhetsområde flom ved Grønlundbekken.

9. Vurdering av plikt om konsekvensutredning

Tiltaket som det åpnes for gjennom planen omfattes av pkt. nr. 19 i vedlegg I, gjeldende forskrift om konsekvensutredning trådt i kraft 01.07.2017: «*Uttak av malmer, mineraler, stein, grus, sand, leire eller andre masser dersom minst 200 dekar samlet overflate blir berørt, eller samlet uttak omfatter mer enn 2 millioner m³ masse*». Mottak av – og etablering av renseanlegg for forurensede masser innebærer at tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn jf. §8.

Det vil bli utarbeidet et planprogram for planarbeidet. Planprogrammet skal være en disposisjon for det etterfølgende arbeidet, og skal gi en presentasjon av planområdet, gjøre rede for formålet med arbeidet, prosess, medvirkning og utredningsbehov. Planprogrammet sendes ut på høring sammen med varsling av oppstart av detaljreguleringen.

10. Varsling av tiltaket og prosesser for medvirkning og samarbeid

Planarbeidet gjennomføres i samsvar med kravene i plan- og bygningsloven når det gjelder informasjon og medvirkning. Grunneiere innenfor og tilgrensende planområdet vil bli varslet med brev ved oppstart av planarbeidet.

I tillegg sendes varsel til statlige og regionale instanser, samt frivillige organisasjoner som har interesser i området. Varsling skjer etter mottatte adresselister fra Vestby kommune.

Varsel om oppstart annonseres i ei lokal avis, samt på hjemmesiden til Vestby kommune og Feste Nordøst AS.

Behov for møter underveis i planprosessen vurderes løpende og gjennomføres etter avklaring med tiltakshaver. Eventuelle møter med offentlige og regionale instanser gjennomføres ved behov.

Det bekreftes at kommunens veileder for private reguleringsplaner er gjennomgått.

Vi håper planinitiativet gjør rede for intensjoner og ønsker knyttet til detaljregulering på en tilfredsstillende måte.

Ut fra dette ønsker vi å avtale et formelt oppstartsmøte med Vestby kommune.

Med hilsen
Feste Nordøst AS

Helge Bakke
Landskapsarkitekt mnl

Gunnhild Ryen
Prosjektmedarbeider