



Saksframlegg

PlanID 012320160003 - Detaljregulering Steinbrudd - Skåruddalen gbnr 439/1 m.fl - Ny førstegangsbehandling

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Mari Høgås Steen Dalhus		20/4011

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
052/25	Plan- og bygningsutvalget	PS	17.09.2025

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Steinbrudd Skåruddalen - gbnr 439/1 m.fl med tilhørende plankart datert 14.03 2025, reguleringsbestemmelser datert 31.03 2025 (inkludert kommunedirektørens forslag til endringer), og planbeskrivelse datert 21. 04. 2025, samt tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til ny høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planen legges ut til høring offentlig ettersyn oppdateres vedlegg 10 "Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann" med kommunedirektørens merknader til planforslaget, jf. vedlegg 18 og 19. Vedlegg 3 "Planbeskrivelse Steinbrudd Skåruddalen" oppdateres i tråd med vedlegg 10 og endringene i rapporten.

Plan- og bygningsutvalget i sak 052/25 17.09.2025

Behandling:

Utsettelsesforslag , foreslått av Else Berit Baccouche, Arbeiderpartiet
Saken utsettes til de privatrettslige forhold er avklart.

Forslag, foreslått av Svein Syversen, Miljøpartiet De Grønne

Saken avvises. Reguleringsplanen legges ikke ut til offentlig ettersyn.

Planutvalget viser til at reguleringsforslaget åpner opp for å ta ut stein ytterligere 14 meter ned i grunnen i eksisterende steinbrudd. I tillegg utvides steinbruddet med ca. 12 dekar i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Planforslaget åpner for at 667.000 m³ steinmasser kan tas ut. Dette er omfattende utvidelser, delvis i strid med kommuneplanens arealdel.



Planutvalget viser til store utfordringer i forhold til landskapsverdier, naturødeleggelser, forurensning i vassdrag/grunnvann, trafiksikkerhet og grunneierkonflikt.

Hele planarealet føres tilbake til LNF-område i kommende rullering av kommuneplanens arealdel. Behov for etablering og drift av steinuttak/pukkverk i Indre Østfold kommune (inkl. alternative lokaliseringer) utredes som del av forberedelsene til kommende rullering av kommuneplanens arealdel.

Representanten Marit Ness Kjeve (SP) ble enstemmig erklært inhabil og fratrådte under behandlingen av saken. Ronny Aukrust (AP) tiltrådte i hennes sted.

Byggesakssjef Hans Gunnar Raknerud redegjorde for saken.

Voting:

En prøvevoting viste at ingen av representantene gikk for å utsette saken.

Forslaget fra Svein Syversen (MDG) ble satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak og falt med 1 (MDG) mot 10 stemmer.

Plan- og bygningsutvalget - Vedtak

Forslag til detaljregulering for Steinbrudd Skåruddalen - gbnr 439/1 m.fl med tilhørende plankart datert 14.03 2025, reguleringsbestemmelser datert 31.03 2025 (inklusive kommunedirektørens forslag til endringer), og planbeskrivelse datert 21. 04. 2025, samt tilhørende dokumentasjon og utredninger, legges ut til ny høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10.

Før planen legges ut til høring offentlig ettersyn oppdateres vedlegg 10 "Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann" med kommunedirektørens merknader til planforslaget, jf. vedlegg 18 og 19. Vedlegg 3 "Planbeskrivelse Steinbrudd Skåruddalen" oppdateres i tråd med vedlegg 10 og endringene i rapporten.

Sammendrag:

Planforslaget åpner for videreføring av eksisterende virksomhet med drift i steinbruddet og tilbakeføring av terrenget.

1. Planprosessen har vært langvarig og det har tatt lang tid før kommunen har mottatt reviderte plandokumenter av forslagstiller.
2. Planforslaget er justert etter høring, med redusert uttak og nye utredninger, som har medført behov for ny høring.
3. Det er ikke regulert sluttdato for virksomheten, men klare reguleringsbestemmelser for tilbakeføring, skjøtsel av vegetasjon og rensing av overvann.
4. Det har vært økt engasjement for planen etter 1. gangs høring, og uenighet mellom forslagsstiller og grunneier der begge parter ønsker å realisere planen gjennom eget foretak. Planforslaget kan medføre at kommunen senere må ta stilling til krav om ekspropriasjon av grunn eller bruksrettighet, eksempelvis fra driveren i pukkverket. Det er kommunestyret eller jordskifteretten behandler krav om ekspropriasjon.
5. Det er konsesjonen for uttak av stein som avklarer hvem som har rett til å realisere planen.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Spydeberg kommune i 2019. Det er gjort endringer i plandokumentene som medfører behov for ny høring og offentlig ettersyn, evt.



en begrenset høring før sluttbehandling. Det er utarbeidet ny dokumentasjon i planforslaget som gir et bedre beslutningsgrunnlag før eventuelt vedtak.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Detaljregulering for Steinbrudd Skåruddalen- gbnr 439/1 m.fl er utarbeidet av plankonsulent Enerhaugen Arkitektkontor AS på vegne av Sørli Pukk AS, tidligere Oslo Pukk Kjell Sørli AS. Grunneier er John Erling Grav.

Planområdet ligger syd for Spydeberg sentrum langs fv. 122 Heliveien, og omfatter gbnr. 439/1 og 438/1, 440/1, 532/36 og 436/1. Planområdet utgjør ca 94 daa og omfatter eksisterende steinbrudd - Skåruddalen pukkverk, del av et tilliggende landbruks-, natur- og friluftsområde/skog og tilliggende bekk/buffersone langs fylkesveien. Steinbruddet/masseuttaket utgjør 54 daa.

Hensikten med planforslaget er å sikre videreføring av dagens virksomhet i området som er masseuttak for produksjon av pukk og grus, samt deponi/massemottak. Det åpnes opp for å ta ut stein i ytterligere 14 m ned i grunnen i eksisterende steinbrudd, i tillegg til utvidelse av steinbruddet med ca. 12 daa (i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel). Etter endt drift er det krav om at steinbruddet skal tilbakefylles med rene masser og avsluttes som et LNF-/skogsområde, men det skal også sikres gjenvinning av mottatte masser. Eksisterende adkomst opprettholdes, og det foreslås grønne buffersoner omkring steinbruddet mot tilstøtende dyrket mark i nordvest, ravineområder i vest og sør og mot fylkesveien i øst.

Planforslaget åpner for at 667.000 m³ steinmasser kan tas ut, og at steinbruddet kan fylles igjen med 1. 268 000 m³ masser.

Planforslaget er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Medvirkning:

Planarbeidet startet opp i 2016. Varsel om oppstart ble kunngjort i 2017. Det kom inn 10 uttalelser til planen ved varsel om oppstart. Merknadene er vedlagt i sin helhet, se vedlegg 16, og oppsummert og kommentert i vedlegg 17.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet 19. november 2019 i Spydeberg kommune. Planen ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 4. desember 2019 til 31. Januar 2020. Vedtaket er vedlagt, jf. vedlegg 5 "Vedtak førstegangsbehandling i Spydeberg kommune 19.11.2019_sak 30/2019".

Det kom ingen innsigelser til planen. Følgende sendte inn uttalelse til planen ved høring og offentlig ettersyn:

1. Viken fylkeskommune
2. Fylkesmannen i Oslo og Viken (Statsforvalter)
3. Statens vegvesen
4. Direktorat for mineralforvaltning
5. Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap
6. NVE
7. MDG Indre Østfold
8. Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid
9. Nabo Heliveien 736



10. Fellesuttalelse fra Naturvernforbundet i Nordre Østfold og Fortidsminneforeningen i Indre Østfold

Kommunedirektøren har redegjort nærmere hvordan disse uttalelsene er håndtert i vedlegg 12.1. Forslagsstiller har også kommentert merknadene i vedlegg 12.2. Se merknadene i sin helhet i vedlegg 12.3.

Etter at høringsperioden ble avsluttet fremmet Fortidsminneforeningen en ny uttalelse til planarbeidet. Denne er vedlagt i vedlegg 12.4.

I tiden etter offentlig høring og ettersyn skjer det lite med planarbeidet, og det tar lang tid før kommunen mottar reviderte plandokumenter fra forslagsstiller. I hovedtrekk skjer følgende:

- **Juli 2020:** Kommunen informerer forslagsstiller om nødvendige endringer av plandokumentene etter høring og offentlig ettersyn.
- **Aug-sept 2024:** Forslagsstiller oppdaterer og leverer reviderte plandokumenter etter at kommunen har purret i flere omganger, samt varslet at saken avsluttes som følge av ingen bevegelse i planarbeidet.
- **Sept. 2024:** Grunneier av gbnr. 439/1 (eier av steinbruddet) informerer at forslagsstiller ikke har privatrettslig rettigheter, og at de privatrettslige avtalene for området er opphevet. Grunneier anmoder kommunen om å avslutte planarbeidet.
- **Oktober 2024:** Kommunen informerer forslagsstiller om at det reviderte planforslaget innehar mangler, og at det også må utarbeides en overvannsrapport til planarbeidet, i tråd med kommunens nye overvannsveileder. På grunn av endringene i planforslaget, orienteres det om at planen må behandles på nytt politisk og sendes ut på ny høring. Kommunen ber samtidig om dokumentasjon på privatrettslige avtaler og dokumentasjon på at planforslaget er realiserbart.
- **Des 2024:** Konsulenter for grunneier av gbnr. 439/1 (eier av steinbruddet) sender inn planinitiativ for det samme tiltaket med ønske om en helt ny reguleringsplan for Skåruddalen pukkverk. Grunneier ønsker deponering av noe mer forurensede masser i området, samt å utvide planområdet med ca 5 daa mot nord for evt. fremtidig adkomst fra fylkesveien. Se planinitiativ, vedlegg 13.
- **Febr. 2025:** Kommunen informerer forslagsstiller om det mottatte planinitiativet fra grunneier og setter en frist for oversendelse av dokumentasjon på privatrettslige avtaler (ettersom disse enda ikke var oversendt til kommunen). Det bes også om en bindende fremdriftsplan for planforslaget. Kommunen orienterer også om at planforslaget kun fastsetter lovlig arealbruk og tiltak i området, og at konsesjonen fra direktorat for mineralforvaltning avgjør hvem som har rett til å realisere planen.
- **Februar 2025:** Forslagsstiller oversender privatrettslige avtaler og svarer ut det privatrettslige forholdet i planen, jf. vedlegg 14. Det orienteres om at de reviderte plandokumentene vil leveres i månedskiftet mars/april 2025.
- **April – mai 2025:** Revidert planforslag oversendes fra forslagsstiller i flere forsendelser, og er ikke komplett før 23. Mai 2025.
- **April 2025:** Grunneiers advokat oversender formelt brev med anmodning om at kommunen avslutter det pågående planarbeidet. Se vedlegg 15.1.
- **Mai 2025** Statsforvalter bistår kommunen med juridisk rådgivning.
- **Juni 2025:** Kommunen informerer partene om at saken skal behandles i plan- og bygningsutvalget og at byggesakssjefen trer inn som plansjef for saken. Til



forslagsstiller presiseres det at det fortsatt er behov for å gjøre justeringer i overvannsrapport og planbeskrivelse, men at mottatte plandokumenter er tilstrekkelig for politisk behandling. Til grunneier formidles det at behandlingen av planinitiativet avventer behandlingen av det pågående planforslaget.

- **Juli 2025:** Konsulenter for grunneier oversender på nytt et brev der det anmodes om at det pågående planforslaget stanses, og at man starter behandlingen av grunneiers planinitiativ.

Parallelt med planprosessen skjer det også ulovlighetsoppfølging i steinbruddet. Ulovlighetsoppfølgingen forholder seg til gjeldende vedtatt reguleringsplan for Skåruddalen. Grunneier har fått ansvar for å rette opp i ulovlighetene som har foregått i steinbruddet.

Endringer av planforslag etter høring og offentlig ettersyn

Planen fremmes som en ny førstegangsbehandling. Det er gjort tilpasninger av planforslaget og utført nye utredninger og illustrasjoner for å imøtekomme flere av uttalelsene fra høring og offentlig ettersyn. Det er de reviderte plandokumentene som nå legges frem for ny førstegangsbehandling.

Etter høring og offentlig ettersyn er det utarbeidet en rekke nye utredninger:

- Ny geoteknisk rapport som redegjør for tilbakefylling av steinbruddet
- Nye illustrasjoner og terrengsnitt av tilbakefylling.
- Ny støyanalyse
- Nye vannprøver, ny utredning av grunnvannsnivå og ny utredning av overvannshåndtering og vannkvalitet
- Endelig arkeologisk rapport er vedlagt (kun bekreftelse fra fylkeskonservator var vedlagt tidligere)

Plankartet er endret etter anbefalinger i merknadene. Eksempelvis er vegetasjonsskjermene langs fylkesveien utvidet, flomfaresone er påført, og midlertidig anleggs- og riggområdet er redusert.

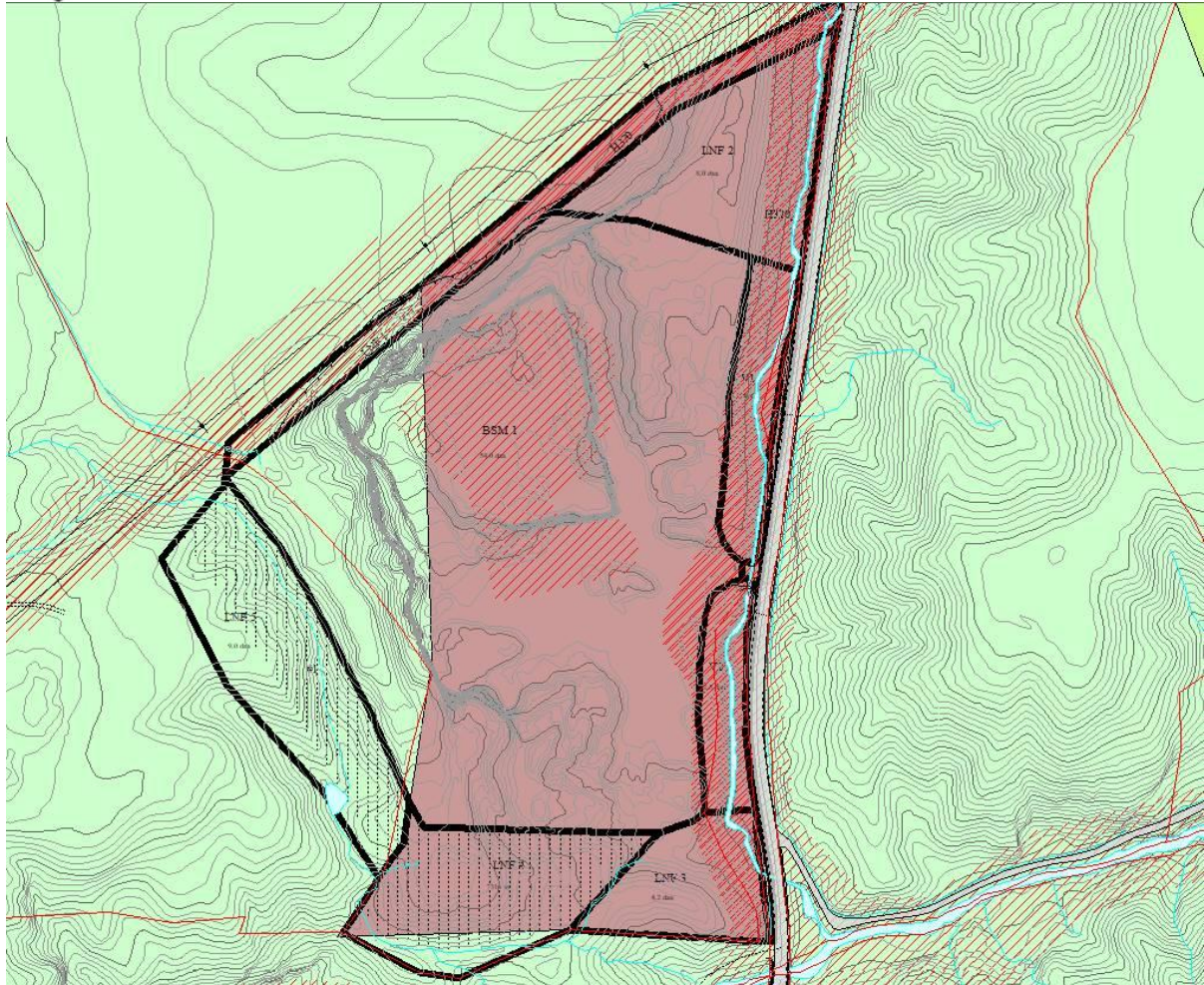
Planbeskrivelsen er oppdatert og bestemmelsene er presisert og revidert i tråd med nye rapporter og i stor grad etter anbefalinger i uttalelsene. Eksempelvis er uttaket i steinbruddet redusert med 17 m etter at grunnvannsnivået er utredet. Endringene er synlig i vedlegg 2A og 3A. Kommunedirektøren foreslår ytterligere presiseringer av bestemmelsene som framgår av vedlegg 2; "Reguleringsbestemmelser_inkludert forslag til mindre endringer fra kommunedirektøren".

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter:

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel avsetter hoveddelen av planområdet til "nåværende råstoffutvinning, felt RU". Mindre deler av planområdet er avsatt til "LNF-område tillatt for spredt boligbebyggelse, felt LSB", faresone "Høyspenningsanlegg, felt H370" og "flomfare, felt H320".

Link til kommuneplanens arealdel er: [Kommuneplanens arealdel 2024-2035, Indre Østfold kommune, vedtatt 06.02.2024](#)



Illustrasjonen overfor viser kommuneplanens arealdel i farger og planforslagets formålsgrenser med svarte linjer (uten farger og med tekst). Steinbruddet foreslås utvidet utover kommuneplanens LNF- området mot vest (ca 12 daa). I nord og i syd reguleres deler av uttaksområdet (lilla) tilbake til LNF- område.

Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for Skåruddalen pukkverk, se link her: [Reguleringsplan for Skåruddalen, vedtatt 26.04.2001.](#)

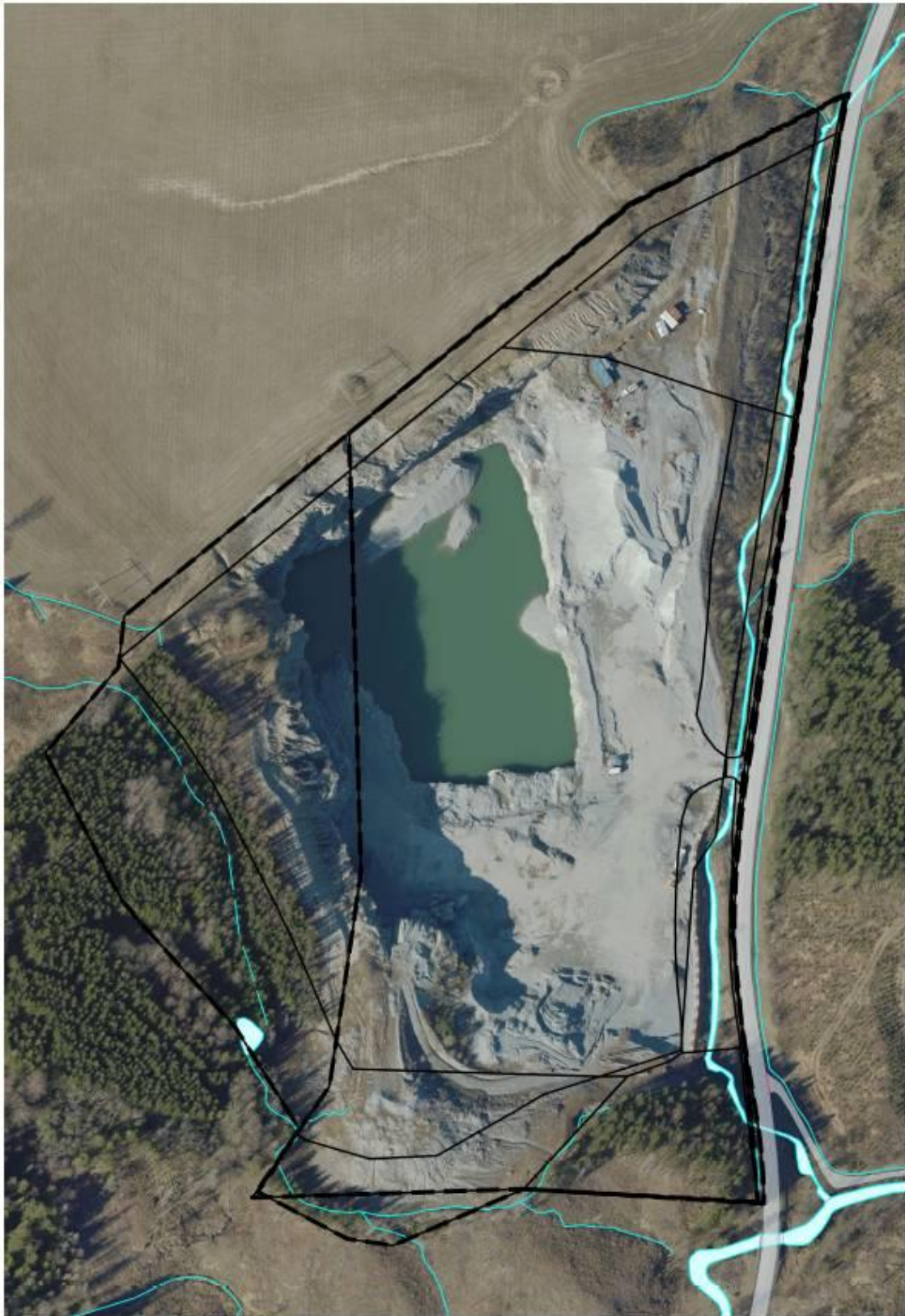
Gjeldende reguleringsplanen åpner opp for steinbrudd og masseuttak for et areal på 58 daa, men begrenset driftstiden til 15 år og uttaket til maksimalt 100.000 m³. Planen sikret også igjenfylling av bruddet etter avsluttet drift. Det har gått mer enn 15 år siden pukkverket ble satt i drift, og for å kunne ta ut masser i området må det utarbeides en ny reguleringsplan for området. Deler av det regulerte steinbruddet er allerede avsluttet, og foreslås derfor endret til LNF-område i nytt planforslag (i nord og syd).



Illustrasjonen overfor viser gjeldende reguleringsplan for Skåruddalen i farger og planforslagets formålsgrenser med svarte linjer (uten farger og med tekst).

Andre aktuelle saker i området

Det har vært og pågår ulovlighetsoppfølging i steinbruddet. Det er tatt ut mer masser enn tillatt i gjeldende reguleringsplan. Driften har også pågått utover den tillatte driftstiden (mht. antall år) i pukkverket.



Illustrasjonen overfor viser eksisterende situasjon i pukkverket. De svarte linjene viser grenser i gjeldende reguleringsplan/kommuneplan og planforslaget.



Alternative løsningsmuligheter/politisk handlingsrom:

Forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 skal behandles av plan- og bygningsutvalget. Utvalget skal avgjøre om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med pbl § 12-10, eventuelt ut på en begrenset høring.

En begrenset høring innebærer at kun endringene i planen sendes på høring, og at det kun sendes ut pr. brev til direkte berørte. Planen blir da ikke kunngjort på kommunens nettsider eller i avis. Høringsperioden kan også begrenses til rimelig tid og minimum 2 uker, istedetfor 6 uker.

Det politiske handlingsrommet består av flere alternativer.

Punkt A. For alle alternativene, så må vedlegg 10 "Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann" oppdateres med kommunedirektørens merknader til overvannshåndteringen jf. vedlegg 18 og 19, før planen sendes ut for uttalelse. Vedlegg 3 "Planbeskrivelse Steinbrudd Skåruddalen" oppdateres i tråd med endringene.

Punkt B. Kommunedirektøren har foreslått mindre endringer, som er markert med blått i vedlegg 2 "Reguleringsbestemmelser_inkludert forslag til mindre endringer fra kommunedirektør". Det gjelder i hovedsak presiseringer og krav til grunnvannsbrønner for overvåking av grunnvann.

Punkt C. For alle alternativene kan det åpnes for begrenset høring istedetfor fullstendig høring og offentlig ettersyn.

Alternativene utover kommunedirektørens forslag er:

1. Foreslå mindre endringer i planen (f. eks endre ordlyd i bestemmelser eller fjerne kommunedirektørens forslag til presiseringer i bestemmelsene) og legge planen ut til høring og offentlig ettersyn, evt ut på begrenset høring jf. pkt C.
2. Sende planforslaget tilbake til kommunedirektøren, med ønske om endringer, nye utredninger eller lignende.
3. Avvise planforslaget. Planforslaget sendes ikke ut på offentlig ettersyn eller begrenset høring. Det er ikke klagerett på vedtak om å ikke vedta planforslaget. I dette tilfellet er det kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken. Gjeldende reguleringsplan for området vil da være førende for området. Det innebærer at det ikke åpnes for ytterligere uttak, og at steinbruddet må tilbakeføres i tråd med gjeldende plan.

Merk: dersom det skal fattes andre vedtak enn kommunedirektørens forslag, må vedtaket begrunnes.

Vurderinger knyttet til FNs bærekraftsmål:

Planforslaget for Steinbrudd Skåruddalen vurderes opp mot:

- FNs bærekraftsmål nr. 8- Anstendig arbeid og økonomisk vekst. Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, sysselsetting og anstendig arbeid for alle.
- FNs bærekraftsmål nr. 9 – Industri, innovasjon og infrastruktur. Bygge solid infrastruktur og fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og innovasjon.



- FNS bærekraftsmål nr. 12 – Ansvarlig forbruk og produksjon. Sikre bærekraftig forbruks- og produksjonsmønstre.
- FNS bærekraftsmål nr. 13 – Stoppe klimaendringene. Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem. Målet er å begrense den globale temperaturstigningen til godt under 2 grader celsius.

Planforslaget sikrer langsiktig forlengelse av eksisterende næringsvirksomhet i området, og legger opp til forvaltning av steinressurser med god kvalitet og som er lett tilgjengelig. Iht. NGUs databaser er steinen klassifisert som "meget viktig". Tiltaket sikrer kortreist pukk/grus for det lokale forbrukerområdet, og utsetter åpning av nye uttak og steinbrudd, samt fremtidige deponiområder. Steinbruddet er godt skjermet av landskapet og lite synlig fra tilliggende omgivelser, med unntak av fylkesveien.

Vurdering av gevinster og økonomiske konsekvenser:

På grunn av fristoverskridelse ved behandling av planforslaget i 2019 er det ikke fakturert gebyr for første førstegangsbehandling. Kommunen kan ikke gebyrlegge arbeid knyttet denne nye førstegangsbehandlingen, til tross for at det er benyttet mange ressurser på planen i administrasjonen over lang tid.

Kommunedirektørens vurderinger:

Kommunedirektøren slutter seg i hovedsak til planforslagets vurderinger, og anbefaler planforslaget. Planforslaget er endret i stor grad etter offentlig ettersyn, både i plankart, bestemmelser og nye utredninger, som gjør at planen etter hennes vurdering ikke kan sluttbehandles før ytterligere høring. Det har vært langvarig opphold i planprosessen etter offentlig ettersyn, økt engasjement i Indre Østfold kommune for pukkverk og deponier, samt økt engasjement for planforslaget etter offentlig ettersyn. Det anbefales derfor at planforslaget sendes ut på ny høring og offentlig ettersyn før planen sluttbehandles. Som et minimum bør planforslaget sendes ut på begrenset høring før sluttbehandling.

Endringene i planforslaget omfatter i hovedsak ytterligere dokumentasjon og presiseringer, som gir et bedre grunnlag for beslutning av planen. Uttaket av steinressursene er redusert som følge av nye utredninger av grunnvann.

Forholdet til kommuneplanens arealdel

Planforslaget er hovedsakelig i tråd med kommuneplanen for Indre Østfold kommune, og bygger særlig opp om kommuneplanens arealstrategi nr. 19:

- Masseuttak og deponier må lokaliseres og driftes vurdert ut ifra lokale og regionale behov. Det skal sikres god ressursutnyttelse, bruk av restmaterialer og gjenvinning. Det må tas nødvendig hensyn til natur og miljø, herunder krav til transporteffektivitet. Kapasitet ved eksisterende anlegg skal vurderes før nye arealer tas i bruk. Unødvendig deponering skal unngås.

Planforslaget bygger også opp under arealstrategiens prinsipp om gjenbruk av areal og bebyggelse før nye arealer tas i bruk, samt nærhet til eksisterende teknisk og sosial infrastruktur.

Planforslaget avviker likevel noe med kommuneplanens arealdel, ved at deler av arealet som foreslås til steinbrudd/deponi i planforslaget, er avsatt til LNF-område i overordnet plan. I



forbindelse med arbeidet med ny kommuneplanens arealdel for Indre Østfold 2024-2035, ble det sendt inn innspill om at kommuneplanen burde endres i tråd med planforslaget. Kommunen vurderte at det var mer hensiktsmessig å endre kommuneplanens arealdel etter at planforslaget er vedtatt. Det er derfor ikke helt samsvar mellom kommuneplanens arealdel og planforslaget.

Sentrale forhold som ble vurdert ved første behandling i Spydeberg kommune

Frem til førstegangsbehandling i Spydeberg kommune var følgende temaer sentrale i planarbeidet, jf. vedtaket i vedlegg 5:

- Trafikk
- Støy
- Estetikk/landskap
- Skog
- Utslipp til luft og vann

Etter første høring og offentlig ettersyn har følgende tema vært sentrale:

- Overvannshåndtering, flom og forurensing
- Konsekvenser for grunnvann og krav om maksimalt uttak/nedre kotehøyde/tidsperspektiv/mengde uttaksmasser for pukkverket og deponiet
- Tilbakeføring av terreng, utforming av landskap og konsekvenser for raviner, naturhistoriske og kulturhistoriske verdier.
- Støy
- Privatrettslige rettigheter, ekspropriasjon og ulovlighetsoppfølging

Overvannshåndtering, flom og forurensing

Det forelå ingen utredning av overvannshåndtering, flom og styrtregn i planforslaget frem til første høring og offentlig ettersyn. Ved vedtak av kommunens overvannsveileder i juni 2024, ble dette et krav i reguleringsplanprosesser. Utredningen er nå vedlagt planforslaget, jf. vedlegg 10 "Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann". Det er behov for å gjøre mindre justeringer i utredningen, eksempelvis må enkelte beregningsfeil rettes opp og faktorer må forklares. Kommunen har utarbeidet et notat som beskriver merknadene, jf. vedlegg 18; Kommunens kommentarer til overvannshåndtering, samt kommentert direkte inn i rapporten, jf. vedlegg 19 "Kommunens kommentarer til rapport; Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann". Planbeskrivelsen må også oppdateres med de siste vannprøvene som er tatt og som framgår av notatet. Kommunedirektøren forventer at planbeskrivelsen og rapporten rettes opp i tråd med vedlegg 18 og 19 før planen sendes ut på høring.

Bestemmelsene i planforslaget er nå utformet slik at overvann skal håndteres i tråd med tretrinnsstrategien, og bestemmelsene knyttet til rensing av vann fra steinbruddet er forsterket. Det kreves opparbeidelse av sedimenteringsdam/fordrøyningsbasseng, samt fangdam med vegetasjonsfilter for å sikre god rensing av overvann fra steinbruddet før det renner ut i bekken. Det kreves også at anleggene skal vedlikeholdes, og at det skal etableres et systematisk måleprogram som dokumenterer vannkvaliteten. Ved avvik skal det settes inn umiddelbare rens tiltak. Evt. sedimenterte masser i bekk skal fjernes jevnlig, og så skånsomt som mulig. I de nye vannanalysene, som er tatt, vises det ingen alvorlig forurensing fra pukkverket, og overvannshåndteringen virker effektivt. Den ene vannprøven som ligger



oppstrøms planområdet viser en klar forverring av spesielt fosfor og nitrogen, men den kan ikke relateres til pukkverket. Imidlertid er alle disse vannprøvene tatt mens det ikke har vært lovlig aktivitet i pukkverket.

Konsekvenser for grunnvann og krav om maksimalt uttak/nedre

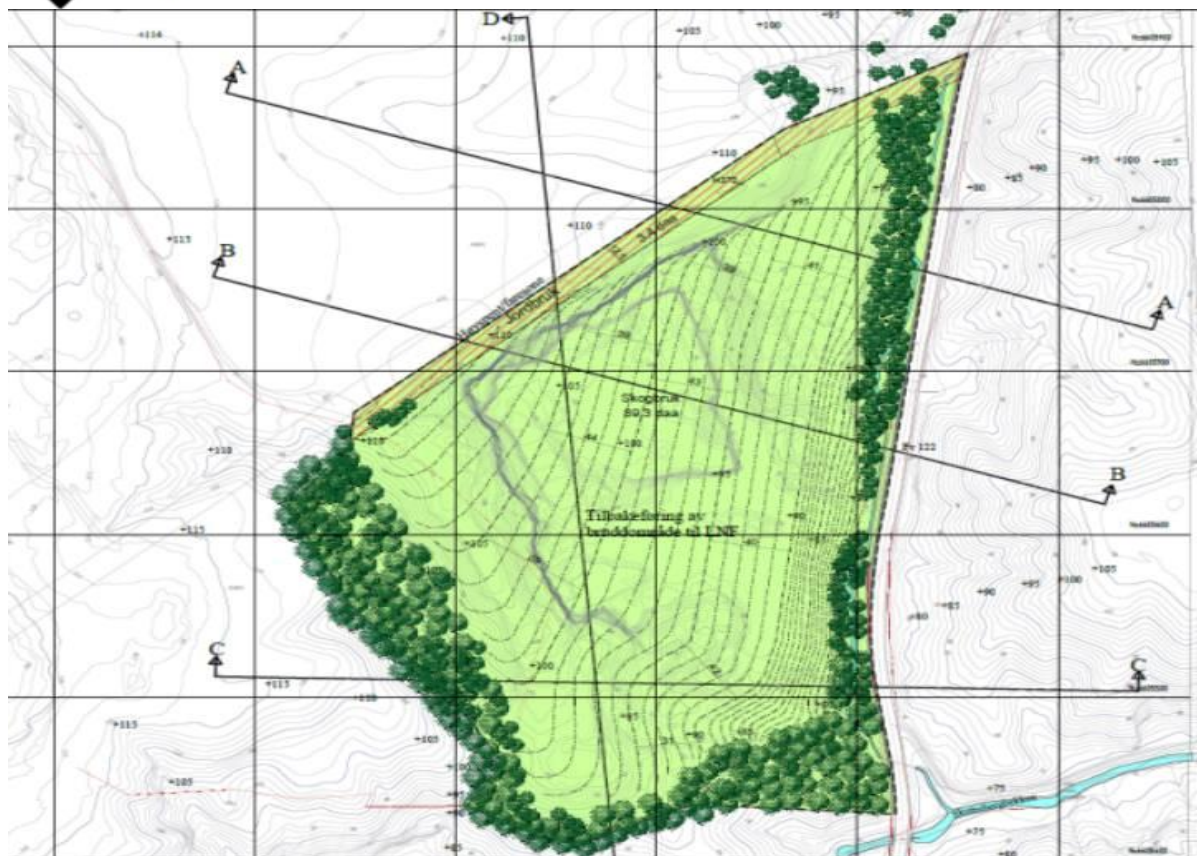
kotehøyde/tidsperspektiv/mengde uttaksmasse for pukkverket og deponiet

Ved første høring og offentlig ettersyn åpnet planforslaget opp for uttak av stein ned til kote +46 og endelig uttaksnivå skulle vurderes og godkjennes av direktoratet for behandling av driftsplaner. På bakgrunn av at dagens nivå ligger på kote +77 i steinbruddet, ble det bekymring knyttet til både konsekvenser for grunnvann, omkringliggende grunnvannsbrønner og driftstiden i pukkverket. I planforslaget er det derfor utarbeidet en ny rapport for grunnvannsnivået, som resulterte i bestemmelsene nå fastsetter nedre uttaksnivå til kote +63 istedetfor kote + 46. Maksimalt nedre kote for uttak i steinbruddet er derfor definert i reguleringsbestemmelsene. I vedlegg 10 "Utrekning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann" er det presisert at grunnvannssenkningen forventes å forbli begrenset til selve bruddområdet og med minimal påvirkning på omgivelsene. Risikoen for endring av grunnvannsstrømning i tiliggende områder vurderes som liten. Det anbefales i rapporten at det skal etableres to grunnvannsbrønner i området for å overvåke grunnvannet, og kommunedirektøren har derfor foreslått at tiltaket settes inn som del av rekkefølgebestemmelsene i planforslaget.

Planforslaget har videre ikke satt noen andre begrensninger i drift mtp. maksimal mengde uttaksmasse eller krav om maksimalt antall år i drift, selv om dette anbefales i flere av uttalelsene. Kommunedirektøren mener det er viktigere at man kan ta ut steinressursen som finnes i området, og at dette gjøres i tråd med etterspørselen i markedet, enn at det er gitt begrensninger i driftstiden som er vanskelig å fastsette. Etter at steinressurser er tatt ut til nedre kotenivå, vil det fortsatt være drift i anlegget i form av massemottak og deponi.

Tilbakeføring av terreng, utforming av landskap og konsekvenser for raviner, naturhistoriske og kulturhistoriske verdier i området.

Ved første gangs høring og offentlig ettersyn var det flere uttalelser som presiserte behov for strengere føringer for avslutning av pukkverket, tilbakeføring av terrenget og drift i anlegget som et massedeponi. På bakgrunn av innspillene er det utarbeidet snitt, perspektiver og kotesatte illustrasjoner som viser tilbakeføring av landskapet, og som nå også gjenspeiles i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til vedlegg 11 "Geoteknisk notat_tilbakeføring og oppfylling".



Jf. utsnitt fra vedlegg 11 Geoteknisk rapport – tilbakefylling og oppfylling, så skal steinbruddet tilbakeføres i tråd med kotene som vist overfor.

Steinbruddet tillates tilbakeført i etapper, og det er påført nye krav som forutsetter at tilbakeførte arealer skal istandsettes som LNF-områder innen 2 år. Kravet til skjøtsel av istandsatte arealer er også skjerpet etter offentlig ettersyn, slik at skjermingseffekten ivaretas. Dette gjelder imidlertid ikke arealer med renske- og avdekningsmasser (dvs. plankartets midlertidig anleggs- og riggområde, felt #1).

Planområdet grenser til ravinelandskap i syd, kartlagt som viktig i miljødirektoratets naturbase. Det er også gammel granskog med liggende død ved av stor verdi syd for området. Mot vest er det kartlagt et større friluftsområde som er beskrevet som arkeologisk og geologisk interessant. Langs Glomma og ellers i nærområdet er det flere kjente arkeologiske enkeltfunn og større sammenhengende områder med bosetningsspor fra steinalderen. Fylkeskonservatoren har derfor gjort en arkeologisk registrering i planområdet i 2019, men det er ikke påvist automatisk fredete kulturminner i planområdet.

Planområdet er ikke i direkte konflikt med ravineområdene, gammel granskog eller friluftsområdet. Tidligere var anleggs- og riggområdet trukket helt ut til planavgrensningen, og feltet er nå trukket lenger inn i planområdet i sydvest. De grønne buffersonene omkring steinbruddet er i hovedsak identiske som ved første førstegangsbehandling, men vegetasjonsskjermen langs fylkesveien er noe utvidet. Bruddkantene må sikres med inngjerding for å unngå fallulykker.



Støy

Støyrapport var ikke utarbeidet ved førstegangsbehandling av planen, og det ble påpekt at dette var en vesentlig mangel i planforslaget. Dette er nå vedlagt planforslaget, jf. vedlegg 9. Rapporten konkluderer med at ingen støyfølsom bebyggelse vil få overskredet grenseverdiene i støyretningslinjen. Reguleringsbestemmelsene er likevel endret slik at virksomheten må forholde seg til retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, og ved overskridelser av grenseverdiene må det gjennomføres tiltak umiddelbart. Forøvrig gjelder også forurensingsforskriften for virksomheten, mht. føringer for forurensing fra produksjon av pukk, grus, sand og singel, eksempelvis når det gjelder utslipp til vann, sprengning, støv og støy.

Privatrettslige rettigheter

Forslagsstiller i planområdet er ikke eier av steinbruddet. I planbeskrivelsen, jf. vedlegg 3, opplyses det at avtale med grunneier av gbnr. 439/1 og 438/1 foreligger mht. videre drift og utvidelse av steinbruddet. Kommunen har fått oversendt avtalene som gjelder gbnr. 439/1. Disse ble inngått med grunneieren i 2016 og i 2020, og avtalene gjelder både uttak og tilbakeføring av masser.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet og ved første høring og offentlig ettersyn av planen kom det ikke inn merknader til planen fra grunneiere til planforslaget. Det siste året har likevel grunneieren av steinbruddet uttrykkelig bedt om at planarbeidet avvises, jf. vedlegg 15.1 og 15.2. Grunneieren påpeker at avtalene med driveren/forslagsstiller i pukkverket er opphevet i 2024, og at grunneieren selv ønsker å bekoste sin egen reguleringsplan for å få eierskap til aktivitet på egen eiendom. Grunneieren ønsker å overta virksomheten i steinbruddet både mht. uttak og tilbakeføring, og har derfor bedt om oppstart av en ny reguleringsplan som i hovedsak innebærer det samme tiltaket som det pågående planforslaget åpner opp for, jf. vedlegg 13 - planinitiativ. Forslagsstiller av det pågående planforslaget, Sørli Pukk AS, viser derimot til de signerte avtalene som regulerer bruksrettighet til eiendommen, og har gitt sin tilbakemelding om videre planprosess jf. vedlegg 14. Planinitiativet fra grunneier er foreløpig ikke behandlet og avventer politisk behandling av det pågående planforslaget.

I planprosesser, der forslagsstiller er en annen en grunneier, er det et relevant planfaglig hensyn å forsikre seg om planen er realiserbar. Kommunedirektøren mener at dette planforslaget er realiserbart, ettersom begge parter ønsker å utføre det samme tiltaket. Alle private har generell adgang til å ta initiativ til å utarbeide reguleringsplaner og til å få planspørsmål tatt opp og vurdert av kommunen, uavhengig av om man er grunneier eller ikke, jf. pbl 12-3. Frem til førstegangsbehandling, høring og offentlig ettersyn er reguleringsplanen forslagsstillers "eie" og ansvar. Etter førstegangsbehandling av planen overtas ansvaret og eierskapet av kommunen. Dersom planen vedtas lagt ut på høring og offentlig ettersyn har kommunen gitt sin tilslutning til forslaget i første omgang. Det er likevel normalt at forslagsstiller bruker ressurser på å endre planen i tråd med merknadene som kommer inn ved høring og offentlig ettersyn. I dette planforslaget er planen derfor nå i kommunens "eierskap og ansvar", ettersom planforslaget har vært førstegangsbehandlet i 2019 og har vært på høring og offentlig ettersyn. Forslagsstiller har brukt ressurser for å oppdatere plandokumentene etter høring.



Ved sluttbehandling og vedtak av planen skal det på nytt politisk avveies ulike planhensyn og interesser. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i en reguleringsplan, og arealformål og bestemmelser er en fri skjønnsmessig vurdering. Kommunen kan altså velge om et planforslag skal vedtas eller ikke, herunder vedta et reguleringsplanforslag fremfor alternative forslag. Et vedtak av reguleringsplan innebærer at kommunen har gitt en aksept for endring av arealbruken, og ikke tatt stilling til hvem som skal utføre tiltaket. Det er heller ikke tillatt å konkretisere hvilke parter som skal realisere planen i reguleringsbestemmelsene. En reguleringsplan tar ikke stilling til eller avgjør privatrettslige forhold. Selve gjennomføringen av planen, herunder eierforhold, må løses privatrettslig.

For uttak av stein må man i tillegg ha konsesjon fra direktorat for mineralforvaltning, som dermed gir en part rettighet for å realisere planen.

Ekspropriasjon

En usikkerhet knyttet til privatrettslige rettighetene kan naturlig nok få konsekvenser for den faktiske gjennomføringen av planen, og det er viktig at man ved vedtak av planen er kjent med hva en vedtatt reguleringsplan medfører.

For det første vil grunneier kunne realisere planen selv, dersom de privatrettslige avtalene ikke er gyldige lenger.

For det andre vil en vedtatt reguleringsplan åpne opp for ekspropriasjon av grunn eller bruksrettigheter, dersom grunneieren ikke gir samtykke til arealendringen, jf. plan- og bygningsloven kap. 16. Jf. Plan- og bygningsloven § 16-2 har kommunestyret myndighet til å ekspropriere eiendom som er nødvendig for å realisere en plan. Jordskifteretten kan også behandle saker knyttet til ekspropriasjon og uenighet mellom parter som gjelder fast eiendom. Jordskifteretten benyttes blant annet spesielt ved behov for å avklare eller endre bruksrettigheter til fast eiendom.

I alle ekspropriasjonssaker må det foretas en fordel/gagn - skade vurdering.

Ekspropriasjonshjemlene i plan- og bygningsloven åpner også opp for at grunneier eller fester vil få mulighet til å bygge ut i samsvar med planen innenfor en rimelig frist, før vedtak om ekspropriasjon. Hjemmelen forholder seg til enkelttomter, og det er usikkert hvorvidt steinbruddet kan defineres som en enkelttomt. Det er heller ikke fastsatt om denne regelen er et prinsipp som gir grunneier en rett til selv å utnytte arealene i tråd med reguleringsplanen, og at det dermed ikke uten videre kan eksproprieres dersom grunneier selv vil utnytte eiendommen i tråd med reguleringsplanen. █

Kommunedirektøren vil gjøre oppmerksom på dette forholdet, og at det i tiden etter vedtak av plan, kan blir fremlagt krav om ekspropriasjon til kommunestyret evt. til jordskifteretten, f. eks fra nåværende driver og forslagsstiller av planforslaget. Samtidig påpeker kommunedirektøren at et vedtak av reguleringsplanen først og fremst regulerer arealbruken og ikke hvilke parter som skal realisere planen.

Barn og unges representanter

Barn og unges representanter, folkehelse rådsgiver og miljørettet helsevern har uttalt seg til planforslaget. Uttalelsen er vedlagt i vedlegg 20. Det påpekes at hensynet til trafikksikkerhet, støv og støy må utredes tilstrekkelig. Planområdet ligger i et landlig område, men det ligger boligområder, skole og barnehage innenfor 1-3 km fra planområdet. Det etterspørres spredningsberegninger for støv, støyberegninger for trafikk til og fra pukkverket og



vurdering av trafikksikkerhetstiltak langs skolevei. Ellers anbefales det at eiere av nærliggende drikkevannsbrønner tar ut vannprøver fra egne brønner, for å dokumentere status for videre drift i pukkverket, slik at det er enkelt å vurdere forringelse av vannkvalitet på et senere tidspunkt.

Kommunedirektøren har vurdert innspillet til saken slik:

Trafikksikkerhet, støv og støy er omtalt i planbeskrivelsen.

Det er tilrettelagt for kryssinger av fylkesveien med fotgjengerfelt ved boligfeltet Grååsen, og fylkesveien er utformet med adskilt gang- og sykkelvei. Vegeier av fylkesveien må også vurdere om trafikksikkerheten er tilstrekkelig utredet og ivaretatt ved høring av planen.

Støy fra vegtrafikken er ikke utredet i planforslaget, men det foreligger støyvurderinger langs fylkesveinett som viser konsekvensen av all trafikk langs fylkesveiene. Deler av boligbebyggelsen langs Heliveien ligger i hovedsakelig gul støysone. Det er estimert ca 20-30 lastebiler pr dag til/fra pukkverket, men det er ikke vurdert hvordan denne trafikken påvirker det totale støybildet. Virksomhetsstøy er regulert nærmere gjennom reguleringsbestemmelsene og med begrensninger i daglige driftstider.

Svevstøv fra planområdet reguleres gjennom forurensingsforskriften og reguleringsbestemmelsene. Det er ikke gjort ytterligere spredningsberegninger for støv.

Konklusjon

Planforslaget følger opp overordnede føringer og politiske vedtak, med enkelte avvik som belyses i saken. Justeringene av krav som er gjort i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget, er godt avstemt for i størst mulig grad å følge opp faglige anbefalinger og vedtatte føringer.

Planen legger til rette for videreføring av eksisterende masseutak og mottak av masser i et område der de negative virkningene på nærmiljøet er små, og der videre utnyttelse av steinressursen vil bli viktig for lokalt næringsliv fremover.

Kommunedirektøren anbefaler plan- og bygningsutvalget utvalget å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

0. Oversiktskart

1. Plankart_14.03.2025

2. Reguleringsbestemmelser_ inkludert forslag til mindre endringer fra kommunedirektør_31.03.2025

2A. Reguleringsbestemmelser 31.03.2025_med oversikt over endringer etter høring og offentlig ettersyn

3. Planbeskrivelse Steinbrudd Skåruddalen_ 21.04.2025

3A. Planbeskrivelse Steinbrudd Skåruddalen_ 21.04.2025_med oversikt over endringer etter høring og offentlig ettersyn



4. ROS-analyse_13.08.2018
5. Vedtak førstegangsbehandling i Spydeberg kommune 19.11.2019_sak 38/2019
- 6.1 Illustrasjonsplan_14.03.2025
- 6.2 Illustrasjon av tilbakeføring 1m koter_14.03.2025
- 6.3. Illustrasjon av tilbakeføring 5m koter_14.03.2025
- 6.4. Illustrasjon nåsituasjon og fremtidig brudd_ juni 2024
- 6.5. Terrengsnitt_08.07.2024
- 6.6 Perspektiver 26.08.2024
7. Ortofoto og reguleringsplanforslag
8. Arkeologisk rapport_ mai-juni 2019
9. Støyutredning_ 19.06.2024
10. Utredning overvannshåndtering, vannkvalitet og grunnvann_ 15.05.2025
11. Geoteknisk notat_tilbakeføring og oppfylling 27.03.2025
- 12.1. Kommunedirektørens sammendrag og kommentarer til merknader til høring og offentlig ettersyn
- 12.2. Forslagsstillers sammendrag og kommentarer til merknader til høring og offentlig ettersyn_26.03.2025
- 12.3. Høringsuttalelser ved offentlig ettersyn - i sin helhet_2019-2020
- 12.4. Uttalelse fra fortidsminneforeningen etter høring og offentlig ettersyn_28.11.2021
13. Planinitiativ mottatt av grunneier_20.12.2024
14. Forslagsstillers tilbakemelding på videre planprosess_26.02.2025
- 15.1 Grunneiers tilbakemelding på videre planprosess_03.04.25
- 15.2 Grunneiers tilbakemelding på videre planprosess_ 30.07.25
16. Merknader i sin helhet_ved varsel om planoppstart_okt.-nov 2017
17. Sammendrag og kommentarer til merknader ved varsel om oppstart_14.08.2018