

Indre Østfold kommune
Postboks 34
1861 Trøgstad
post@io.kommune.no

Att: Mari Høgås Steen Dalhus

Vår ref. 439/1_2025_2

Deres ref. 20/4011

Oslo, 26.02.2025

REDEGJØRELSE PÅ MOTTATTE TILBAKEMELDINGER FRA INDRE ØSTFOLD KOMMUNE KNYTTET TIL PLANARBEID SKÅRUDDALEN PUKKVERK – UTVIDELSE, PLANID 012320160003

Det vises til mottatt tilbakemelding fra planavdelingen den 29.10.2024 vedr. videre saksgang og oversendte plandokumenter for detaljregulering av Skåruddalen pukkverk, gbnr. 439/1, samt informasjon om mottatt nytt planinitiativ - Skåruddalen pukkverk – Utvidelse av 03.02.2025.

På vegne av forslagsstiller Sørli Pukk AS v/ Kjell Sørli oversendes tilbakemelding på mottatte henvendelser fra planavdelingen i Indre Østfold kommune.

1. Informasjon om mottatt planinitiativ - Skåruddalen pukkverk – utvidelse:

Mottatt informasjon om at kommunen har mottatt nytt planinitiativ for detaljregulering av Skåruddalen pukkverk fra Gravs graveservice, er svært overaskende sett ift. pågående slutføring av detaljregulering for utvidelse av Skåruddalen Pukkverk hvor Sørli Pukk er forslagstiller.

På vegne av Sørli Pukk AS arbeider vi i samarbeid med Geoteknikk AS med oppdatering og supplering av plandokumenter og rapporter basert på planavdelingens tilbakemelding (29.10.2024) på innsendte plandokumenter i plansak, PlanID 012320160003. Målsetting er å få sendt inn oppdaterte plandokumenter i månedsskiftet mars/april men muligens noe før. Nærmere redegjørelse knyttet til pågående arbeider følger av punkt 3.

Forslagsstiller for pågående plansak, Sørli Pukk AS, har til hensikt å slutføre pågående regulerings sak for Skåruddalen Pukkverk sett i forhold til utvidelse og videre drift av uttaksområdet. Som tidligere fremlagt for byggesaksavdelingen i korrespondanse og klage på vedtak om retting og tvangsmulkt knyttet til virksomheten i Skåruddalen (12.03.2024 og 22.05.2024), har forslagsstiller privatrettslige avtaler med grunneier av 439/1 for uttak av stein, tilbakeføring av området ved avsluttet uttak mv. Privatrettslige avtaler med grunneiere er inngått ved flere anledninger, og senest fornyet/utvidet i 2020 etter igangsatt reguleringsprosess for utvidelse og videre drift av Steinbruddet i Skåruddalen.

Inngåtte og gjeldende privatrettslige avtaler knyttet til uttak av steinmasser, mv

- Ved oppstart av steinbruddet i 2001 ble det inngått en privatrettslig avtale mellom Hans Jørgen Grav og Kjell Sørli i forhold til uttak av steinmasser knyttet til eiendom 439/1. Avtalen har forløpt uten uenigheter, og det har blitt gjennomført punktlige betalinger av avtalte forpliktelser og det som var avtalt ble fulgt.

- I 2016 ble det inngått en forlengelse av avtalen med grunneier John Erling Grav, som hadde overtatt eiendommen 439/1 i 2013. Avtalen ble signert noen måneder etter utløpsfristen for gjeldende reguleringsplan fra 2001, og i forbindelse med forarbeid for oppstart av ny reguleringsplan for Skåruddalen pukkverk samt ny søknad om driftskonsesjon til DIRMIN for igangværende pukkverk. Signert avtale fra 2016 følger av vedlegg 1.

Inngått avtale mellom Kjell Sørli har varighet frem til 2026 med rett til forlengelse for 5 år av gangen, hvis det er mer stein igjen og Kjell Sørli ønsker å drive videre. Kjell Sørli forplikter seg samtidig til utføre og bekoste tilbakeføring av eiendommen til LNF-område i samsvar med tegninger i daværende gjeldende reguleringsplan.

I avtalen er det fastlagt ny pris pr tonn for uttak av steinmasser, samt en minimumspris pr år, og oppgjør iht. avtalen er fulgt opp.

- I januar 2020 inngås det en ny avtale mellom Kjell Sørli og grunneier John Erling Grav, i form av en tilleggsavtale til avtalen fra 2016. Tilleggsavtalen omhandler muligheten til å ta ut stein dypere i pukkverksområdet i forbindelse med omreguleringen, samt evt. senere mottak av ikke forurensete masser ved tilbakeføring av området. Signert tilleggs avtale fra 2020 følger av vedlegg 2.

Med inngåtte avtaler som det her vises til bør det ikke være noen tvil om at partene, grunneier og drifter er enige om å fortsette steinuttak knyttet til Skåruddalen og eiendom 439/1. Avtalene gir Kjell Sørli/Sørli Pukk AS rettigheter til uttak av steinmasser samtidig som de har ansvaret for å tilbakeføre området når steinuttaket er avsluttet.

Gjeldende privatrettslige avtaler har varighet frem til 2026 med rett til forlengelse for 5 år av gangen, så lenge det er stein igjen og Kjell Sørli ønsker å drive videre. Avtalene er også inngått etter igangsatt planarbeid med ny reguleringsplan for Steinbruddet, og med henvisning til at uttak da vil gjelde dypere ned i terrenget og at det åpnes for mottak av ikke forurensete returmasser ved tilbakeføring til LNF-område etter avslutning av steinbruddet.

Konklusjon

Inngåtte avtaler mellom partene anses å underbygge intensjonene i pågående plansak for utvidelse og videre drift av steinbruddet i Skåruddalen, og hvor Kjell Sørli/Sørli Pukk AS er tildelt rettigheter til å realisere uttak av steinmasser og evt. senere mottak av returmasser i samsvar med reguleringsplanens tiltak.

Da gjeldende privatrettslige avtaler mellom grunneier John Erling Grav og Kjell Sørli/ (Sørli Pukk AS) må legges til grunn for hvem som har rettigheter til uttak av steinmasser mv knyttet til Skåruddalen Pukkverk, kan vi vanskelig forstå at det skal være grunnlag for å behandle et nytt planinitiativ for samme formål fra grunneier.

Vi mener derfor at innsendt planinitiativ fra Gravs graveservice må avvises, med begrunnelse i at pågående reguleringssak er i samsvar med inngåtte avtaler og rettigheter for realisering av tiltakene i reguleringsplanen.

2. Statsforvalterens vedtak om ulovlighetsoppfølging av steinuttak i Skåruddalen.

Når det gjelder forhold knyttet til Statsforvalterens vedtak om ulovlighetsoppfølging av steinuttak i Skåruddalen, vises det til tidligere oversendt tilbakemelding/redegjørelse fra Geoteknikk AS til byggesaksavdelingen i kommunen den 12.03.2024 og 22.05.2024.

Dersom det er ønskelig, kan disse dokumentene ettersendes i saken.

3. Tilbakemelding på etterspurt supplering/revidering av tidligere innsendte plandokumenter for detaljregulering av Skåruddalen pukkverk, gbnr. 439/1 mfl. og videre saksgang

Det vises til mottatt tilbakemelding fra planavdelingens den 29.10.2024, vedr. mangler og påkrevd supplering/revidering av tidligere innsendte plandokumenter for detaljregulering av Skåruddalen pukkverk.

Som tidligere nevnt er vi i full gang med dette arbeidet i samarbeid med Geoteknikk AS, og har som målsetting er å få sendt inn oppdaterte plandokumenter i månedsskiftet mars/april 2025. (Muligens noe før).

Før komplett innsendelse av reviderte plandokumenter vil revidert plankart og bestemmelser bli forelagt planenheten for en foreløpig gjennomgang.

Det gis her en kort redegjørelse over status på arbeidet med revidering plandokumenter ift. mottatte merknader:

- **Plankart:**

Det er innkjøpt nytt digitalt kartgrunnlag fra Norkart.

Plankart er oppdatert med rutenett og koordinater samt i all hovedsak revidert/supplert iht. mottatte merknader når det gjelder eiendomsgrenser, lesbarhet, frisiktslinjer, utvidelse av vegetasjonsskjerm, flomsone, mv.

- **Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsbestemmelser er i all hovedsak revidert og supplert ift. mottatte kommentarer og merknader.

- **Planbeskrivelsen**

Planbeskrivelsen er langt på vei oppdatert, men endelig ferdigstilling vil ført kunne gjennomføres når overvannsrapport, oppdatert notat om grunnforhold og resultater fra nye vannprøver foreligger.

- **Privatrettslige avtaler**

Gjeldende privatrettslige avtaler mellom grunneier av 439/1 vedr videre drift, uttak av steinmasser mv følger av dette dokument. Siden dette omfatter privatrettslige forhold bes det om at selve avtaledokumentene undras offentligheten.

- **Overvannsrapport**

Etterspurt overvannsrapport og overvannshåndtering for 3- trinnstrategien i tråd med kommunens overvannsveileder er under utarbeidelse, og vil bli forelagt VA-enheten for godkjenning så snart den foreligger.

- **Andre kommentarer**

Angitte «andre kommentarer» i tilbakemeldingen fra kommunen gjelder i all hovedsak forhold knyttet til overvannshåndtering/-anlegg, flomavrenning, vannkvalitet, overflatevann/tilbakefylling, mv., Supplering/retting av påpekte forhold og spørsmål fra VA-avdelingen vil bli fulgt opp i pågående arbeid med oppdatering av rapporter/notat vedr. grunnvannsforhold, geoteknikk/tilbakefylling og overvannshåndtering. Nye vannprøver fra bruddet og Rudbekken og analyse av disse er også bestilt. Når angitte rapporter er ferdigstilt og godkjent, vil endringene også bli oppdatert ift. planbeskrivelse, bestemmelser og plankart.

På vegne av forslagstiller Sørli Pukk AS håper vi at vedlagt redegjørelse gir en utfyllende tilbakemelding på deres henvendelse av 03.02.2025, samt viser at vi er godt i gang med oppdatering og supplering av plandokumentene og rapporter basert på deres tilbakemeldinger av 29.10.2024

Ved oversendelse av oppdaterte plandokumenter i månedsskifte mars/april, håper vi at plansaken for utvidelse og videre drift av Skåruddalen pukkverk kan sluttføres i løpet sommeren 2025.

Med vennlig hilsen

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad

Mob 91519632

E-post: r.slaastad@enerhaugen.com