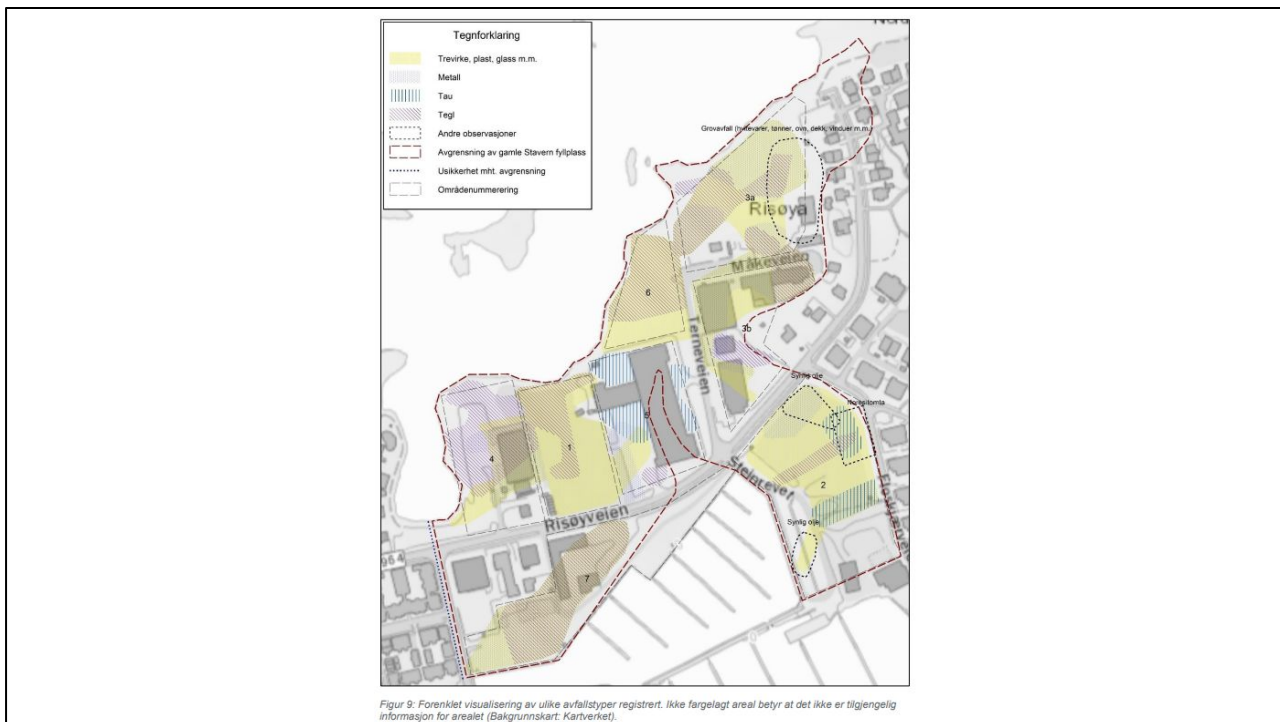


Risøyhavna

Planutvalget 31.10.23

Hei, vi er bedt om å holde en kort orientering om Risøyhavna og søknaden som er under behandling der. Vi innleder kort med litt informasjon slik at alle får litt kjennskap til saken.



På dette området er det 8 ulike reguleringsplaner. De er vedtatt i perioden fra 1993 til 2021. Ja, det er store forskjeller mellom bestemmelsene i disse planene. Jeg vil påstå at det kom et veiskille i oktober 2020 da Miljødirektoratet ga ut veilederen "Bygging på nedlagte deponier". Denne kommer vi mer tilbake til.

Det som er særskilt i denne saken er at vi nå sitter med den siste vedtatte reguleringsplanen og den har kanskje de strengeste bestemmelsene knyttet til seg. De fleste av reguleringsplanene i området ligger i utkanten av selve søppeldeponiet. Risøyhavna ligger på deponiet.

Og så kan man lure på om ulikhet i bestemmelser er forskjellsbehandling. Jeg vil si nei; Kunnskapsgrunnet er endret og da har kommunestyret tatt det til orientering og vedtatt bestemmelser som møter ny kunnskap. Dette er saklig forskjellsbehandling.

Risøyhavna



Reguleringsplan for Risøyhavna ble vedtatt av kommunestyret
16.06.2021.

Planen legger opp til bygging av inntil 144 boenheter.

Eiendommen er et nedlagt søppeldeponi.

Hvor er vi nå?

Rekkefølge:

Vedtakelse av reguleringsplanen  Godkjenning av tiltaksplanen  Godkjenning av rammesøknaden

Hva er en tiltaksplan?

Hovedmålet med en tiltaksplan er å beskrive hvilke tiltak som skal gjennomføres for å sikre at helse- og miljøfarlige stoffer i grunnen ikke medfører risiko for mennesker eller miljø.

Kommunens vurdering per i dag, er at tiltaksplanen ikke kan godkjennes slik som den er.

Det siste brevet fra kommunen til utbygger (sendt 24.20.2023), beskriver hva som må revideres i tiltaksplanen, for at den skal kunne godkjennes. Dette brevet er per i dag ikke besvart.

Reguleringsplanen fra 2021 har en bestemmelse som sier at før det kan gis rammetillatelse for noe anleggsarbeid så skal tiltaksplanen være godkjent.

Hva er en tiltaksplan?

Hovedmålet med en tiltaksplan er å beskrive hvilke tiltak som skal gjennomføres for å sikre at helse- og miljøfarlige stoffer i grunnen ikke medfører risiko for mennesker eller miljø.

Rammesøknaden for selve byggingen har vi begynt å se på. En rammesøknad er mer dynamisk, der kommer de som faktisk skal utføre de forskjellige arbeidsoppgavene på plass etter hvert.

Tiltaksplanen gjelder graving i forurenset grunn derimot, er statisk. Her skal det gå tydelig frem for eksempel for de som skal grave på området - hva de skal gjøre når. En tydelig tiltaksplan vil også gjøre oppfølgingen vår dersom det skulle komme naboklager - enklere, det er tydelig hva som er bestemt.

Som nevnt:

Kommunens vurdering per i dag, er at tiltaksplanen ikke kan godkjennes slik som den er.

Det siste brevet fra kommunen til utbygger (sendt 24.10.2023), beskriver hva som må revideres i tiltaksplanen, for at den skal kunne godkjennes. Dette brevet er per i dag ikke besvart.

Fra Risøyhavna:



Her er et par bilder fra Risøya tatt tidligere. Dette er ikke for å provosere, men det kan i en utbyggingsfase se fryktelig rotete ut selv om det er en god, tydelig tiltaksplan som ligger til grunn og som blir fulgt.

Bygging på nedlagte deponier

Veiledning om regelverk og hva som bør vektlegges ved bygging på, og i randsonen til, nedlagte deponier



Forut i tid for denne veilederen som kom i oktober 2020, så hadde vi Skedsmo-saken. Jeg antar at den saken var en del av bakgrunnsbildet for hvorfor Miljødirektoratet utarbeidet veilederen.

Reguleringsplanen på Risøyhavna er den eneste sammen med Risøybukta (som er samme utbygger) som er vedtatt her, etter at denne veilederen ble gitt ut.

Skedsmosaken: Gjaldt problemer for boliger plassert i randsonen og på søppeldeponi.



Lillestrøm brukte 100 millioner: Likevel er det eksplosjonsfarlig gass i hundeparken

- Jeg tar ikke Aros inn der, sier Henning Bjarnøy og haler hunden med seg forbi hundeparken i Brånåsdalen



Familie har rømt huset i et halvt år på grunn av helsefarlig gass

Luftprøvene viser skyhøye verdier av løsemidler og gasser, men politiet og kommunen finner ikke forurensere.



Naboer til søppeldeponi møter Skedsmo kommune i retten

Søppelgasser som lekker inn i boligområder, hus som synker - og tapte millionverdier, avslørte NRK. Nå blir dette tema i rettsaken hvor 14 boligeiere ved et nedlagt søppeldeponi går til sak mot Skedsmo kommune.

Skedsmosaken gjaldt problemer for boliger plassert i randsonen og på søppeldeponi. Skedsmosaken i kortform (hentet fra nrk.no):

Metangass kom inn i hus ved det tidligere søppeldeponiet i Brånåsdalen i Skedsmo. Flere hus ble skjeve fordi bakken sank og naboer fortalte om helseplager de mente skyldtes gass. Kommunen ble dømt til å betale en rekke huseiere erstatning.

Hvorfor er denne saken annerledes enn andre saker med forurensning i grunn?

*“Bygging på deponier kan **ikke** håndteres ved å stille sedvanlige krav om tiltaksplan for forurenset grunn. Det er en rekke forhold ved bygging på deponier som er **vesentlig forskjellig** fra tradisjonelle forurensede eiendommer, herunder problematikken omkring deponigass.”*

*“Vi anbefaler **ikke å bygge boliger, eller sosial infrastruktur (barnehager, skoler og helse- og velferdsbygg) eller næringsbygg (f.eks. kontorer, industri, lager) på nedlagte deponier hvor det er gassdannelse eller i randsonen til disse deponiene”***

Saken gjelder et område er på hele 27 000 kvm, som skal masseutskiftes. Omtrent hele området består i dag av det gamle søppeldeponiet.

Det vil fortsatt være søppeldeponi rundt eiendommen etter opprydding.

Vi snakker altså her om å lage en tiltaksplan for å grave i forurenset grunn og hvorfor er denne saken annerledes enn andre saker med forurensning i grunn? Avsnittene på lysarket er hentet direkte fra veilederen om bygging på nedlagte deponier:

*Bygging på deponier kan **ikke** håndteres ved å stille sedvanlige krav om tiltaksplan for forurenset grunn. Det er en rekke forhold ved bygging på deponier som er **vesentlig forskjellig** fra tradisjonelle forurensede eiendommer, herunder problematikken omkring deponigass.”*

Den generelle anbefalingen fra Miljødirektoratet med faglig bistand fra helsedirektoratet og folkehelseinstituttet, er at det ikke bygges på nedlagte deponier. Men dersom det likevel søkes om å bygge på nedlagte deponier eller i utkanten av disse av disse, må det kunne dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig.

Rammer for eiendommen

I reguleringsplanens punkt 2.1.5 står det:

*“Før det gis rammetillatelse for noe anleggsarbeid innenfor planområdet, skal **tiltaksplan** for Risøya være godkjent av rette forurensningsmyndighet.”*

Kravet til tiltaksplan følger av forurensningsforskriften § 2-6:

“For terrenginngrep i forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan”.

Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen, jf. forurensningsforskriftens § 2-8.

Tiltaksplan sendt kommunen 22.12.2022.

I og med at Risøya er et gammelt søppeldeponi, skal det altså graves i forurenset grunn.

Derfor er det krav til godkjent tiltaksplan før det kan graves noe som helst i planområdet, og også før det kan gis rammetillatelse.

Tiltaksplanen ble derfor sendt til kommunen 22. desember i fjor. Og det er ved vurderingen av denne vi står i dag. Kommunens vurdering er at tiltaksplanen er mangelfull, og må revideres før den kan godkjennes.

Hvorfor tar saksbehandlingen tid?

Saken har vært gjennom en omfattende reguleringsprosess der innstillingen fra kommunedirektøren var negativ pga. uavklart risiko for bygging i randsonen til nedlagte deponier.

Reguleringsplanen ble likevel vedtatt, men med strenge føringer for dokumentasjon av forurensingen før rammetillatelse kan gis.

Blant annet:

- konsekvensene ved utbygging på eller i randsonen til avfallsdeponiet være tilstrekkelig belyst. Nødvendige tema i Miljødirektoratets veileder M-1780, 2020, kapittel 5.3, skal være utredet. Hvilke tema som er aktuelle, må avtales med rette myndighet.

Etter veileder for bygging på deponier (M-1780) kap 5.3 er det 12 utfyllende punkt om hva som kan være relevant å inkludere i planmaterialet.

Ut fra dokumentasjonen som følger av disse 12 punktene, må kommunen gjøre en vurdering av om det er tilstrekkelig undersøkt at det planlagte prosjektet ikke vil medføre risiko for helse eller miljø. Det anbefales at det lages konkrete reguleringsbestemmelser om tiltak. Reguleringsplanen bør også beskrive behovet for supplerende målinger eller undersøkelse.

I reguleringsbestemmelsene er altså disse utredningspunktene utsatt til byggesaken, og det er bestemt at dette skal gjøres før rammetillatelse i stedet for på reguleringsplannivå. Saksbehandlingen blir derfor nødvendigvis mer krevende enn det som er forutsatt eller vanlig.

Tiltaksplanen er mangelfull

- Må revideres og tydeliggjøres.
- Avfallssammensetningen i massene som skal kjøres bort, må angis, herunder andel biologisk nedbrytbart avfall.
- Tiltaksplanen må inneholde en beskrivelse og tydeliggjøring av hva som skal skje med massene etter at de er gravd opp for å hindre spredning av forurensning.

Tiltaksplanen er altså mangelfull. Den må revideres og tydeliggjøres.

Statsforvalteren har påpekt at det er svært viktig at man ikke risikerer at oppgravde masser (søppel) blir liggende åpent i hauger på eiendommen, uten at det er avklart at søppelet kan kjøres bort til godkjent deponi. Dette kan man risikere dersom ikke avklaring av massenes innhold gjøres så godt som mulig før massene graves opp. Dette er per i dag ikke avklart.

Statsforvalteren har også sagt at revidert tiltaksplan er å anbefale. Denne anbefalingen tar kommunen på alvor. Statsforvalteren påpeker viktigheten av å ha en forpliktende tiltaksplan hvor tiltaksmetoder er beskrevet i detalj (hva som skal gjøres og hvordan) og at valgene av tiltak er begrunnet. Dette for at det skal være klart og tydelig for utførende entreprenør hva som skal gjøres, og for at tiltakene skal kunne følges opp av myndighetene i etterkant.

Som nevnt tidligere, er status per i dag at det er sendt ut et brev 24. oktober i år, der kommunen beskriver hva som må gjøres før tiltaksplanen kan godkjennes. Dette brevet er per i dag ikke besvart.

Blant annet er det slik at avfallssammensetningen i massene som skal kjøres bort, må angis, herunder andel biologisk nedbrytbart avfall.

Tiltaksplanen må inneholde en beskrivelse og tydeliggjøring av hva som skal skje med massene etter at de er gravd opp for å hindre spredning av forurensning.

I denne saken skal alle masser graves opp. Dette er et krav i reguleringsbestemmelsene. Massene er delvis sterkt forurenset. Massene skal sorteres, og noe av massene skal legges tilbake. Denne problemstillingen er ikke vanlig i andre saker av dette omfanget. Innholdet i massene i Risøyhavna er per i dag ikke dokumentert tilstrekkelig.

I søppelfyllinger er det ofte masser med organisk innhold. Dette kan feks være trevirke, flis, husholdingsavfall osv. Alle masser skal sorteres, og alt organisk materiale skal kjøres bort. Dersom det er for høyt innhold organisk materiale (over 10 %), er det ikke lov å sende massene til deponi før det foreligger særskilt tillatelse. Derfor er det viktig at man vet hva massene som skal graves opp inneholder. Dette følger også direkte av reguleringsbestemmelsene i denne saken. Dette er ikke vanlig.

I mai sendte Statsforvalteren ut et informasjonsbrev i mai om viktigheten av tilstrekkelig kartlegging av avfallet før utgravning av gamle deponier, slik at det er sikkerhet for at oppgravde masser kan leveres.

Hvis tiltaksplanen revideres i tråd med veiledningen i brevet av 24. oktober, vil den kunne godkjennes og rammetillatelse gis.

Tidslinje

- 22.12.22: Tiltaksplanen innsendt til kommunen.
- 01.03.23: Brev fra kommunen - foreløpig gjennomgang/spørsmål til tiltaksplan
- 05.04.23: Brev fra søker - svar fra GrunnTeknikk på kommunens brev.
- 04.05.23: Kommunen mottok kopi av et informasjonsbrev datert 2.5.23 fra Statsforvalteren angående deponering av avfall fra sanering av nedlagte deponier. Det poengteres at det er viktig at innholdet av massene som skal saneres er tilstrekkelig kartlagt.
- 09.05.23: Brev fra Byggesak til søker - ber om bedre dokumentasjon på avfallsmassene med henvisning til Statsforvalterens brev datert 02.05.23 og reguleringsbestemmelsene og kommunens brev datert 01.03.23. Telefon med GrunnTeknikk: GrunnTeknikk er uenig i behovet for bedre dokumentasjon på massene.
- 16.05.23: E-post/telefon til Statsforvalteren fra Byggesak der Byggesak ber om veiledning
- 06.06.23: Kommunen purrer på henvendelsen.
- 19.06.23: Innsending av tillatelser fra Statsforvalteren angående bl.a. erosjonssikring, samt annen dokumentasjon. Brevet fra 9.5.23 er ikke besvart.
- 26.06.23: Møte med Statsforvalteren, referat av 30.06.23.
- Aug./sept.: Møter/avklaringer/telefoner mv. - internt og med Statsforvalteren og innleid miljøkonsulent.
- 22.09.23: Brev om mangler i tiltaksplan.
- 29.09.23 og
- 05.10.23: Svarbrev fra GrunnTeknikk.
- 06.10.23: Kommunen hadde møte med utbygger og GrunnTeknikk
- 24.10.23: Svarbrev fra kommunen på møte den 6.10.23 og brev datert 29.9.23.

Gjeldende regelverk og veiledere, hvis spørsmål (lysark ikke fremlagt)

Forurensningsloven

Forurensningsforskriftens kapittel 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Veileder til Forurensningsforskriftens kapittel 2 - Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider (M-820 - 2017), Miljødirektoratet

Veileder Bygging på nedlagte deponier (M-1780 - 2020), Miljødirektoratet

Digital veileder Forurenset grunn, Miljødirektoratet

Oppdatering

Fredag 03.11.23 sendte ansvarlig søker Spir arkitekter AS, brev til byggesak med tilbakemelding fra GrunnTeknikk AS, på byggesak sitt brev av 24.10.23. Tilbakemeldingen gjennomgås nå av byggesak.