



SAKSFRAMLEGG

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|---------------|------------|
| 145/19 | Formannskapet | 24.09.2019 |

1. GANGSBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR GARDERMOEN RENSEANLEGG

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Gardermoen renseanlegg, datert 3.7.2019, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjølberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning

Saksprotokoll i Formannskapet - 24.09.2019

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan for Gardermoen renseanlegg, datert 3.7.2019, med tilhørende bestemmelser, legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjælberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Ullensaker, 13.08.2019

Rune Hallingstad
rådmann

- Saksbehandler: Anna Lundstein
Vedlegg:
1. Forslag til plankart, datert 3.7.2019
 2. Forslag til planbestemmelser, datert 3.7.2019
 3. Planbeskrivelse
 4. ROS-analyse
 5. Innkomne merknader til varsel om oppstart
 6. Vurdering av områdestabilitet
 7. Henvendelse til Avinor om videre samarbeid om forurenset overvann fra flyplassen
 8. Tilbakemelding fra Avinor om videre samarbeid om forurenset overvann fra flyplassen

SAMMENDRAG:

Saken gjelder 1. gangs behandling av detaljregulering for utvidelse av Gardermoen renseanlegg (GRA). Anlegget tar imot spillvann (avløpsvann) fra nordre deler av Ullensaker og Nannestad, samt forurenset overvann fra flyplassen. Kløfta renseanlegg skal legges ned, og spillvann fra denne delen av kommunen overføres GRA. Kapasiteten på GRA er nesten nådd, og det er derfor behov for å regulere og bygge et større areal til renseanlegg. Første del av anlegget må stå ferdig senest i 2025. Avinor har varslet innsigelse fordi deler av planområdet kommer i konflikt med deres planer om taksebaner og infrastruktur til en eventuell 3. rullebane. Kommunen som tiltakshaver gjennomfører en parallell prosess med Avinor hvor man søker løsninger for et videre samarbeid om rensing av forurenset overvann fra flyplassen. Rådmannen anbefaler at planen legges ut på offentlig ettersyn.

,

SAKEN GJELDER

1. gangs behandling av detaljregulering for Gardermoen renseanlegg, datert 03.07.2019. Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av Ullensaker kommune, Prosjektkontoret, som er forslagsstiller.

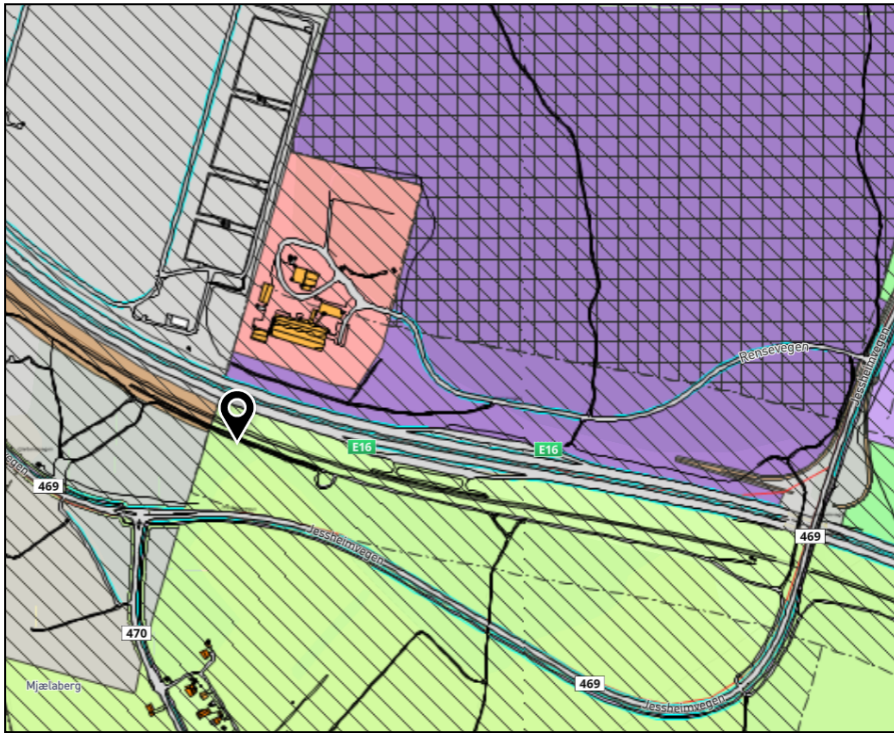
Bakgrunn

Gardemoen renseanlegg (GRA) ble bygget i forbindelse med utbygging av hovedflyplassen og tar imot avløpsvann fra nordre deler av Ullensaker og Nannestad, samt forurenset overvann fra Oslo Lufthavn. Ullensaker kommune er eier. GRA er et mekanisk/biologisk/kjemisk renseanlegg med slambehandlingsanlegg. Kapasiteten for hvor mye spillvann GRA kan motta er nesten nådd, og det er derfor behov for å regulere et større areal til renseanlegg. I tillegg skal Kløfta renseanlegg avvikles, og alt spillvann føres til GRA. Reguleringsplanen skal muliggjøre en utvidelse av dagens renseanlegg slik at det blir tilstrekkelig kapasitet for å rense spillvann fra Ullensaker kommune, Nannestad kommune og avvisningsstoffer fra Oslo lufthavn fram mot ca. år 2100. Utbyggingen er planlagt i to byggetrinn: Byggetrinn 1 må stå ferdig i 2025, mens byggetrinn to er påregnelig ca. år 2050. Kommune eier dagens regulerte tomt, men er avhengig av areal fra Avinor for utvidelsen.

Planstatus

Kommuneplanen

I gjeldende kommuneplan er arealet innenfor kommunens eiendomsgrense avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Arealet utenfor eiendomsgrensen er vist som fremtidig næringsbebyggelse, men med båndlegging for regulering etter plan og bygningsloven.



Hele planområdet er omfattet av flyplassens sikringssone H190_1 (Pbl § 11-8, a). Planlagte byggeaktiviteter i lufthavnens sikringssone og nærområder må derfor godkjennes av Avinor. Arealet på utsiden av kommunens eiendomsgrense er i tillegg omfattet av båndleggingssone H710_1 som er båndlegging i påvente av plan (Pbl § 11-8 d). Utvidelsen av rensesanlegget er spilt inn til rulleringen av kommuneplanen, med et areal tilsvarende dette detaljplanforslaget.

Gjeldende reguleringsplan

Arealet der Gardermoen rensaanlegg ligger i dag er regulert til kommunalteknisk virksomhet og parkbelte i industriområde samt kjørevei. Byggehøyde er maksimalt 215 moh.

Utvidelse av Oslo lufthavn

I 2017 fikk Avinor en bestilling fra Samferdselsdepartementet om å starte reguleringen av en mulig 3. rullebane, ut fra østre alternativ. Ullensaker kommune har stilt store spørsmål ved det juridiske grunnlaget for å gå rett på et konkret lokaliseringalternativ, uten at det først gjennomføres en konsekvensutredning av alternativene. Saken ligger nå hos Samferdselsdepartementet.

Byggetrinn 2 av rensaanlegget vil kunne komme i konflikt ved en eventuell utbygging av 3. rullebane. Avinor har i innspill til rullering av kommuneplanen vist hva de ønsker avsatt til utvidelse av flyplassen. Dette ser ut til å være i konflikt med utvidelsen av rensaanlegget. Kommunen som tiltakshaver gjennomfører en parallell prosess med Avinor hvor man søker løsninger.

SAKSGANG:

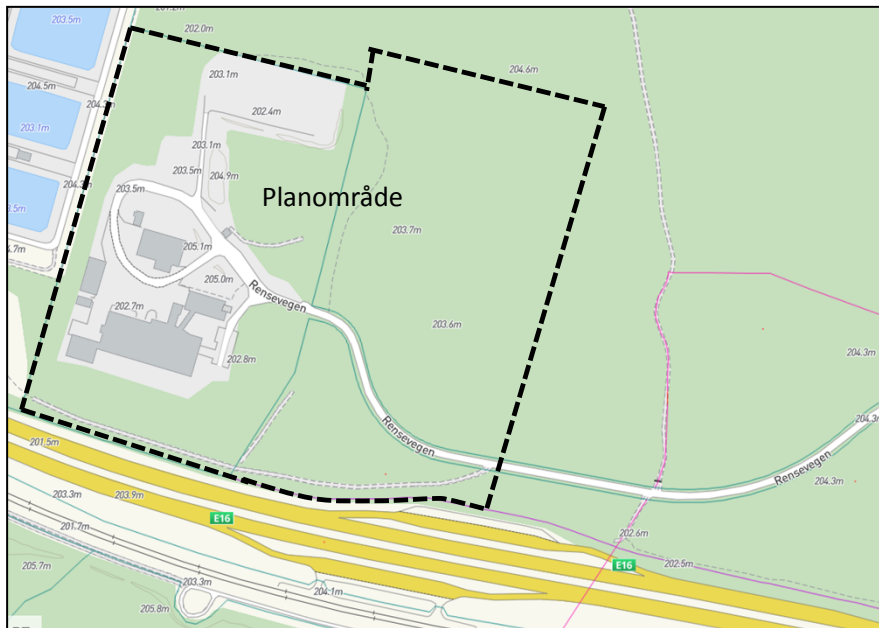
Det ble avholdt oppstartsmøte 3.4.2019. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 08.05.2019 med frist 12.6. Det kom inn 9 merknader. Se vedlagt planbeskrivelse med forslagstillers oppsummering og kommentarer til merknadene. Fylkesmannen i Oslo og Viken kom med merknad datert 19.6 som ikke er med i forslagsstillers oppsummering. Fylkesmannen minner om kravet om redusert utslipp innen 2021 og understreker at det må settes av nok areal til at fremtidig behandlingskapasitet blir ivaretatt. Rådmannen tar det til etterretning, og viser til at det er dialog med fylkesmannen med tanke på utsatt frist til 2025.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET:

Beliggenhet, topografi, vegetasjon

Planområdet ligger øst for Oslo Lufthavn, nord for E16, og omfatter Gardermoen renseanlegg gnr./bnr. 151/132, samt nødvendig areal for utvidelse på del av gnr./bnr. 151/5 øst for eksisterende renseanlegg, Avinors eiendom. Planområdet er totalt ca. 138 daa.

Avinors eiendom mot nord, øst og vest. E16 går syd for planområdet. Området øst for eksisterende renseanlegg er skog. Området er relativt flatt. Planområdet ligger over Gardermoen grunnvannsreservoar, og tilhører vannområdet Leira-Nitelva.



Eksisterende bebyggelse og infrastruktur

Dagens bebyggelse består av Gardermoen renseanlegg, med industribygninger og andre anlegg. Området har all den infrastruktur som er nødvendig for å drive et renseanlegg. Området har egen adkomstvei (Rensevegen) som er en stikkvei til Jessheimvegen. Som en del av renseanlegget blir det produsert biogass på området. Slammet fra anlegget lagres utendørs.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Innhold i reguleringsplanen

Det legges opp til en fleksibel reguleringsplan hvor plassering av bebyggelse og anlegg ikke reguleres på plankartet. Planområdet reguleres til bebyggelse og anlegg – avløpsanlegg, samt til grønnstruktur - vegetasjonsskjerm langs E16 og mot OSL. Automatisk fredete kulturminner reguleres med hensynssone bevaring kulturmiljø. Hele området reguleres med sikringszone H190 (hovedflyplassen). Dette er en videreføring fra kommuneplanen. For mer informasjon om restriksjonsplanen for OSL se side 13 i planbeskrivelsen.

Grad av utnytting og høyder

Reguleringsplanen åpner opp for 25.000 m². BYA. Illustrasjonsplanen nedenfor viser et forslag til plassering for to byggetrinn. Utendørs slamlagrene nord på planområdet regnes ikke med i BYA.

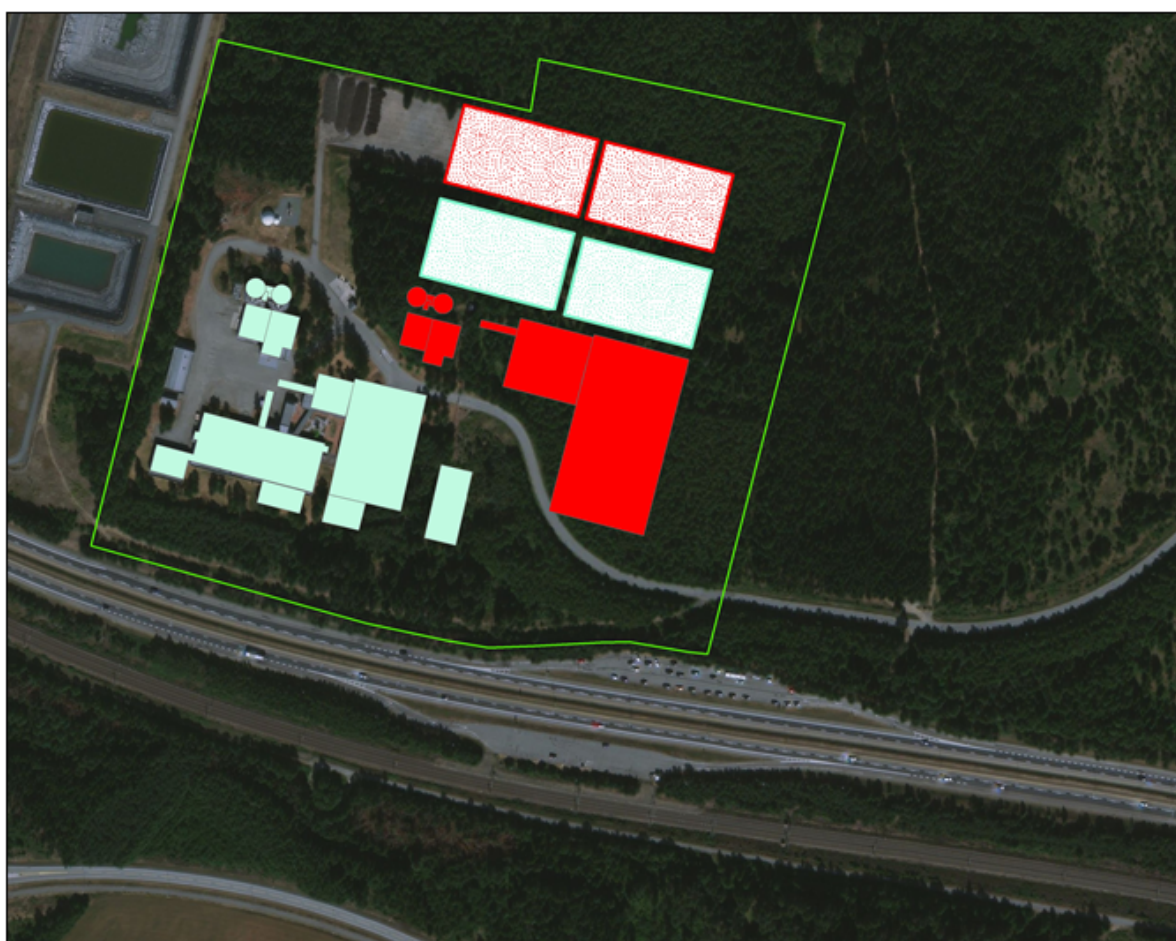
Reguleringsplanen åpner opp for at det kan bygges opp til kote + 220 fra planert terreng. Mange av bygningene og anleggene som skal bygges vil ikke bygges opp til denne høyden.

Det legges til grunn at forslaget er i tråd med både gjeldende restriksjonsplan, og ny restriksjonsplan som følge av en eventuell tredje rullebane.

Estetikk, utforming av bebyggelse og anlegg

Dagens bebyggelse er variert, men har likevel en god arkitektonisk utforming med mye bruk av trematerialer. Det er tatt inn en bestemmelse i reguleringsplanen som sier at nye bygninger og anlegg skal utføres i samme stil som de eksisterende. Det må redegjøres for estetikk i forbindelse med innsendelse av byggesøknad.

Utomhusanlegg (ubebygget areal innenfor formål avløpsanlegg) skal som dagens situasjon ha et parkmessig preg. Planområdet er synlig fra luften i og med at det ligger ved OSL, og det er viktig at anlegget fremstår pent.



Figur 8: Illustrasjonsplan. Figuren viser byggetrinn år 2021 med grønn farge og byggetrinn år 2050 med rød farge. Planavgrensningen er vist med grønn strek. Illustrasjonen er kun et forslag til plassering. Endelig plassering innenfor planområdet avklares i forbindelse med byggesøknad. Kilde: Ullensaker kommune.

Forurensing og restprodukter

Utvidelsen av renseanlegget vil som i dag føre til utslipp til vann og luft. Utslippene til vann vil bli redusert i forhold til dagens situasjon med hensyn til hygiene og med hensyn til utslipp av partikler og næringsalter. Faren for overløp vil bli redusert. Det forventes liten forurensing fra anlegget.

Utslippstillatelsen fra Fylkesmannen vil sette krav til anlegget om overvåking av utslipp. Konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av forurensing vil bli ivarettatt ved kravene som stilles i utslippstillatelsen.

Det forventes at anlegget vil gi noe økt utslipp av lukt fra slamlagrene til de nærmeste områdene. Det er ca. 500 meter til nærmeste bolighus, og det forventes ikke luktproblemer der. Det ligger en rasteplass ca. 250 meter fra dagens anlegg. Denne vil kunne bli noe luktutsatt avhengig av været, vindretning og driften av anlegget.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift.

Planforslaget fanges opp av § 8 i forskrift om konsekvensutredning, men vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier i § 10 og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Jordvern, friluftsliv, biologisk mangfold

Det er ikke registrert arter av særlig stor forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper, fremmede arter eller verneområder på planområdet eller rundt planområdet. Det er heller ikke registrert truede arter eller naturtyper eller verdifulle landskap på eller rundt planområdet.

Området er i dag barskog med høy og særs høy bonitet. Arealet egner seg for oppdyrking av fulldyrka jord.

Arealet er avsatt til næring i kommuneplanen slik at omdisponering fra LNF til bebyggelse og anlegg allerede er avklart i overordnet plan.

Forholdet til kulturminner

Det er registrert flere automatisk fredede kulturminner i nærheten av og på planområdet. Alle er kullgroper fra middelalderen. Disse er gitt hensynssone bevaring kulturmiljø på plankartet. Det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for å realisere planforslaget. Når planforslaget legges ut på høring vil Akershus fylkeskommune sende det over til Riksantikvaren for vurdering etter kulturminneloven.

Juridiske konsekvenser av arealplanen

Planforslaget regulerer areal utenfor egen grunn, og bygging av GRA på disse arealene forutsetter forhandlinger om grunn og inngåelse av privatrettslige avtaler.

RÅDMANNENS VURDERINGER

Samfunnsnytt

Kommunene har et lovpålagt ansvar for å håndtere spillvann fra innbyggerne. Kommunen er avhengig av å få regulert et tilstrekkelig stort areal til en utvidelse i et 100 års perspektiv. Dette må skje innenfor en fremdrift som sikrer ferdigstilling av byggetrinn 1 senest i 2025. De samfunnsmessige konsekvensene av forslaget er at renskapasiteten for spillvann fra Ullensaker og Nannestad blir tilstrekkelig dimensjonert for å møte veksten i området, samt nye renskrav. Rensingen av utslippet til Leira vil bli bedre og vil etter gjennomføring tilfredsstillende kravene i pålegg/utslippstillatelse gitt av Fylkesmannen.

Ut over den lovpålagte aktiviteten, tar reguleringsplanen høyde for at kommunen skal fortsette den avtalebaserte aktiviteten med å rense avvisningsstoffer fra OSL.

Dialog med Avinor

Avinor har varslet innsigelse mot den delen av planen som omfatter utvidelse om lag år 2040/2050, benevnt byggetrinn 2. Varselet om innsigelse begrunnes med at trinn 2 gir arealkonflikt med planlagte takseveier og annen infrastruktur til en mulig tredje rullebane.

En dimensjonerende faktor for arealbehovet er kommunens avtale med Avinor om å rense forurenset overvann fra OSL. Overvannet inneholder formiat og glykol etter avisning av fly og banesystemer. Dette er en tilleggstjeneste kommunen yter til Avinor basert på egne avtaler, og som medfører betydelige ekstra investeringskostnader og driftskostnader. Tilleggskostnadene dette medfører må dekkes fullt ut av Avinor og kan ikke påvirke de ordinære gebyrene til innbyggere og næringsliv.

Hvis kommunen ikke leverer denne tilleggstjenesten til Avinor vil arealbehovet for den planlagte utvidelsen (inkludert byggetrinn 2) være mindre og grunnlaget for innsigelsen kunne dermed bortfalle.

Det pågår dialog mellom kommunen som tiltakshaver og Avinor om løsninger på disse spørsmålene. Det er tre hovedalternativer:

1. Utvikling av både trinn 1 og 2 med utgangspunkt i dagens tomt, men med behov for arealutvidelse, slik kommunestyret har vedtatt og som dette forslaget til reguleringsplan legger til grunn.
2. GRA utvides med kun trinn 1 på dagens tomt og samarbeidet om mottak av forurenset overvann fra Avinor avsluttes.
3. GRA reetableres på annen tomt i 2025, det inngås nye avtaler om mottak av forurenset overvann og Avinor dekker merkostnader ved flytting

Avinor er tydelig på at de ønsker å videreføre samarbeidet med Ullensaker kommune om håndtering av avisningsstoffer/forurenset overvann fra flyplassen. Kommunen er positiv til å finne felles løsninger, men under den klare forutsetning at merkostnadene med dette ikke kan belastes kommunens innbyggere. Vedlagt saken (vedlegg 7 og 8) er korrespondanse mellom Ullensaker kommune og Avinor som utdyper dette.

Anskaffelsen for å realisere byggetrinn 1 i tide for å møte nye renskrav og behov for økt kapasitet er allerede kommet langt.

Framdriften er stram for å ha utvidelsen med byggetrinn 1 klar til 2025.

Kommunen er derfor avhengig av forpliktende konklusjoner i saken senest 31.12.19. Dette er Avinor kjent med og har uttrykt forståelse for.

Avinor og kommunen vil fortsette dialogen i høringsperioden, herunder vurdere mulighetene for å innskrenke arealbeslaget ut fra alternativ 1.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler