



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
106/20	Formannskapet	16.06.2020

1.GANGSBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR SENTRAL TIL AVFALLSSUG - GYSTADMARKA

Vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan «*Detaljregulering for sentral til avfallssug – Gystadmarka*», datert 26.5. 2020 (Plan ID 457) med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av reguleringsplan for «*Bo- og aktivitetssenter Jessheim øst med adkomstveg, del av gnr. 7, bnr. 13 m.fl.*» vedtatt 21.5.2001, som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksbehandler Saksprotokoll i Formannskapet - 16.06.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Forslag til detaljreguleringsplan «*Detaljregulering for sentral til avfallssug – Gystadmarka*», datert 26.5. 2020 (Plan ID 457) med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10.

Deler av reguleringsplan for «*Bo- og aktivitetssenter Jessheim øst med adkomstveg, del av gnr. 7, bnr. 13 m.fl.*» vedtatt 21.5.2001, som omfattes av planforslaget foreslås opphevet ved vedtak av ny plan.

Ullensaker, 03.06.2020

Rune Hallingstad
Rådmann

Saksbehandler:

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 26.5.2020
2. Forslag til planbestemmelser, 26.5.2020
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Illustrasjoner
6. Snitt
7. ROS-analyse
8. Støyvurdering med vedlegg
9. Geoteknisk notat
10. Oppsummering merknader til varsel om oppstart
11. VA - rammeplan

Saksdokumenter:

(ikke vedlagt)

SAMMENDRAG

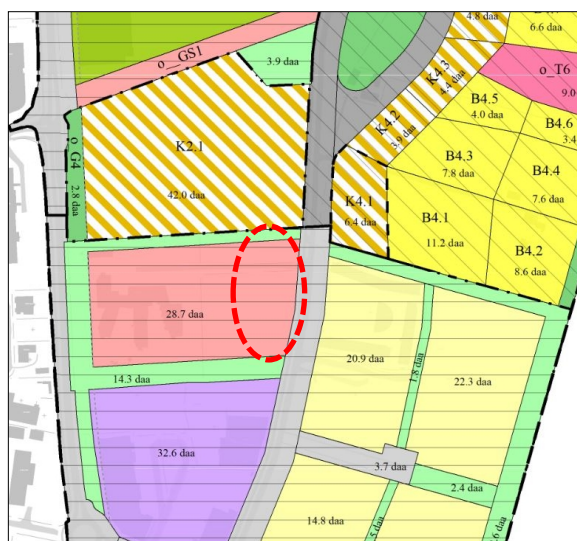
I forbindelse med prosjektering av teknisk infrastruktur på Gystadmarka (midtre del) er det vedtatt at det skal etableres sentralt avfallssug innenfor området. Det må settes av og reguleres et område til sentralen for avfallssuget. Det avklart at sentralen skal ligge innenfor kommunens egen eiendom gnr. 7/13. Rådmannen anbefaler at planforslaget med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig høring.

SAKEN GJELDER

1. gangsbehandling av detaljregulering; Detaljregulering for sentral til avfallssug – Gystadmyra, datert 26.5.2020. Planforslaget er utarbeidet av forslagsstiller, Cowi AS på vegne av utbygger VARV, Ullensaker kommune.

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for en sentral til avfallssuget som skal etableres i forbindelse med utbyggingen av Gystadmarka. Planområdet ligger mellom parkeringsplassen til Gystadmyr Bo- og aktivitetssenter og Myrvegen.



Utsnitt av

kommunedelplan for Gystadmarka,

vedtatt 6.10.14.

Planstatus og politiske vedtak

Kommunedelplan for Gystadmarka

Området hvor sentralen skal bygges, er i kommunedelplan for Gystadmarka avsatt med formålet «tjenesteyting – nåværende». Det er ikke spesifikke bestemmelser for området i kommunedelplanen.

Gjeldende reguleringsplan

I reguleringsplan for Bo- og aktivitetssenter Jessheim øst med adkomstveg, del av gnr. 7, bnr. 13 m.fl. er området satt av til «offentlig institusjon», utnyttelsesgrad er maks bebygd areal BYA= 30 %. Deler av denne reguleringsplanen vil bli opphevet når denne planen vedtas. I nord grenser området til områdereguleringen for Gystadmarka.

Kommunestyret vedtok 17.4.2018 følgende tillegg til områdereguleringens pkt. 1.2.7:
«Stasjonært avfallssug vurderes for området, og kommunens renovasjonsbestemmelser tas opp til vurdering med å innarbeide tillatelse til dette også utenfor sentrumskjernen som hensikt.»

På bakgrunn av dette ble det i kommunestyret den 18.6.2019 vedtatt at det skulle realiseres stasjonært avfallssug i området.

Kommunestyret vedtok 11.02.20 finansieringsmodell for kommunens investeringskostnader for avfallsuget. Kostnaden skal fordeles på alle kommunens abonnenter.

Det ble også vedtatt å sende vedtatt finansieringsløsning til lovlighetskontroll hos fylkesmannen. Svar foreligger enda ikke.

Kommunen har vedtatt gjennom utbyggingsavtaler å forskuttere og opparbeide den tekniske infrastrukturen og sentralparken på vegne av utbyggerne i området. Anbudskonkurranser pågår. Framdriften er stram. Infrastrukturen, inkludert avfallsuget og sentralen, må på plass i takt med at de ulike områdene samt de områdene kommunen selv har solgt, er tenkt bygd ut.

SAKSGANG

Oppstartsmøte med Ullensaker kommune ble avholdt 11. oktober 2019, og oppstart av planarbeid ble varslet 1. november 2019. Det kom inn 5 uttalelser innen fristen. Alle uttalelser med forslagsstillers kommentarer er vedlagt i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterlige kommentarer.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Planen faller ikke inn under forskriftenes kriterier og skal ikke konsekvensutredes.

KORT BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

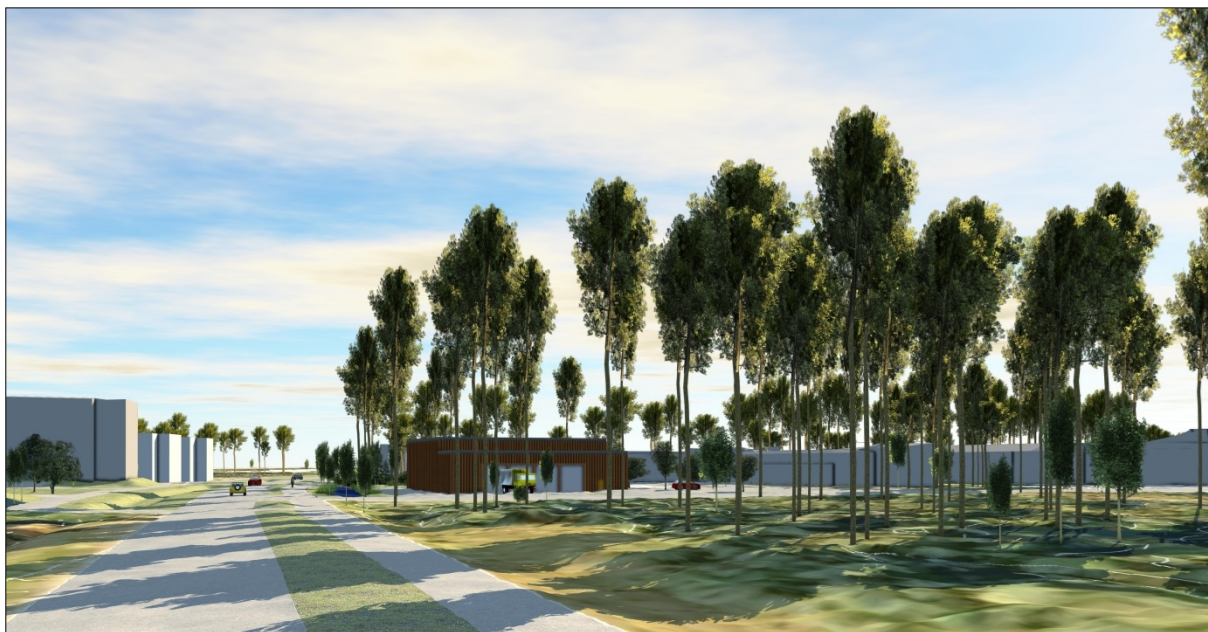
Planområdet ligger mellom Myrvegen 75 og Myrvegen hvor Gausdal landhandleri ligger i sør. I nord grenser området til en kommunal eiendom som ligger inne med kombinert formål i områdereguleringen for Gytadmarka. Området er ubebygget, relativt flatt og urørt med godt etablerte furutrær og ung løvbusker med noe skogdekke. I sør er det etablert en gruset gangveg som er koblet til gang- og sykkelvegen langs Myrvegen og som går til Gystadmyr bo- og aktivitetssenter. Her er det også etablert et åpent overvannsbasseng med vegetasjon hvor gangstien går over en bru. Dette er en del av overvannsløsningen i området. Langs eiendomsgrensa i sør er det også en kanal som strekker seg fra Myrvegen helt mot Jessheimvegen. Deler av denne tomten ble benyttet som massedeponi i forbindelse med utbyggingen av Myrvegen 75. Det er også opparbeidet et lite møblert uteområde sør for parkeringsplassen, men dette ligger utenfor planområdet.

KORT BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER

3,1 daa foreslås med formålet «*bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg*». Hensikten er å tilrettelegge for bygning med sentral for avallsuget med plass til fire containere og med utvidelsesmulighet til en femte container til avfallssuget med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal. Terminalen ligger på ca. 700 m². I tillegg er det areal til potensielt 300 m² bygg for eventuelle framtidige kommunaltekniske/driftsmessige behov.

Det er også avsatt et 1,7 daa stort område til grønnstruktur. Hensikten er å avsette nok areal for overvannshåndtering og en vegetasjonsbuffer på 4 meter mot Myrvegen 75. I tillegg sikres gangvegen som er koblet til gang- og sykkelvegen langs Myrvegen. Fortauet i nord er også sikret i denne planen.

Da hele arealet avsatt til anlegg vil bli benyttet til bygg inkl. parkering og manøvreringsareal er utnyttelsesgraden for området satt til 100 % BYA. Det antas at høyden på sentralen blir på ca. 6,5 meter, men for å gi nok fleksibilitet for driftsbygningen er det satt en maks grense på 9 meter. Avtrekksviften vil kunne være høyere for å få best mulig effekt, men her må det en konkret vurdering til i detaljprosjekteringen av sentralen.



Illustrasjon av sentralen sett fra nord, til høyre i bildet.

RÅDMANNENS VURDERINGER / DRØFTINGER

Utnyttelse

Planforslaget legger til rette for en høy utnyttelse av de arealene som blir avsatt til bebyggelse. Samtidig er overvannshåndtering, grøntområde og forholdet til omgivelsene godt ivaretatt.

Nabobebyggelsen består av større bygninger med flate tak så det er et handlingsrom i forbindelse med etablering av nye bygg med tilsvarende høyde, volum og takform.

Utforming og kvaliteter

Viktige vurderinger i forhold til utforming og kvaliteter vil være forhold som volum, høyde, takform, detaljering og materialvalg opp mot den omkringliggende bebyggelsen. Det er viktig at et slikt bygg får en god visuell kvalitet da det vil være ekstra synlig i et så flatt område. Etersom utforming av prosjektet ikke er avklart må vurderinger vedrørende bygningens hovedform/bygningsmiljø vurderes i byggesaken i samsvar med det som er sikret i bestemmelsene når det gjelder estetikk og utforming. Tiltaket må prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til funksjon, bygningsmasse og naturlige omgivelser og plassering.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

Det er formålssikret et grøntområde i plankartet, men dette arealet er primært avsatt til håndtering av overvann for nytt tiltak og eksisterende bebyggelse på nabotomta.

Dette er et flatt område med breelvsedimenter med fattig furu- og granskog. Hele området er sterkt påvirket av moderne skogsdrift og det er ikke innslag av spesielle vegetasjonstyper. Det er heller ikke registrert rødlistede eller andre sjeldne arter er funnet. Det er ikke registrert noen særskilte verdier på dette området i naturbasekartet, men som en visuell effekt/element til nærområdet kan området være en viktig verdi for naboene. Det er sikret en vegetasjonsbuffer rundt sentralen som kan «dempe» bygningens volum. I et så stort utbyggingsområde som Gystadmarka, er det også viktig å sikre så mange grønne lunger som mulig med tanke på insekt- og dyreliv.

Det er sikret i bestemmelsene at innenfor anleggsområdet skal det i størst mulig grad bevares eksisterende vegetasjon som en buffer ut mot Myrvegen.

Trafikk

Terminalen på Gystadmarka er lokalisert til et areal som ligger adskilt i forhold til eksisterende og fremtidig boligområder. Det har vært et mål å ikke å legge til rette for flere avkjørsler fra Myrvegen som er en viktig veg for gående og syklende, og en viktig skolevei. Det er derfor planlagt å benytte dagens avkjørsel fra Myrvegen som er rett og oversiktlig for både kjørende og gående/syklende. Adkomsten til kommunens bygg (Myrvegen 73 og 75) har i dag ensidig fortau på sørsiden. Med adkomst fra denne stikkvegen er det nødvendig å krysse fortauet for å få adkomst til terminalen.

I områdereguleringen for Gystadmarka er det lagt til rette for at det i tillegg skal etableres fortau på nordsiden av denne vegen. Dette kommer når områdene på nordsiden bygges ut.

Når det kommer til renovasjon er en avfallsterminal effektiv og antallet renovasjonsbiler er færre enn for alternative løsninger. Ut fra beregnede avfallsmengder og erfaring med at en container tar ca. 8 tonn avfall, trengs det henting av restavfall 3 ganger pr. uke, papir og matavfall 1 gang pr. uke og plast ca. hver måned, totalt 5,2 hentinger pr. uke eller et bidrag på under 1 til ÅDT. På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at foreslåtte adkomst er best.

Vann/avløp/renovasjon

Vann/avløp og overvann er godt ivaretatt i planforslaget. Det vises til planbeskrivelsen.

ROS-analyse

Gjennomgangen av uønskede hendelser og risikofaktorer viser at planen ikke er risikopreget. Det er ikke funnet forhold eller risikofaktorer som krever ytterligere vurderinger eller utredning av tiltak i forhold til samfunnssikkerhet. Det er likevel pekt på noen utfordringer i forbindelse med områdestabilitet, høyt grunnvann, støy og lukt. Dette er imidlertid hendelser med lav til middels risiko. Beskrivelse og vurdering av disse står i vedlagt ROS-analyse.

Forurensning/støy

Et slikt anlegg kan være støyende i forbindelse med henting av avfall, ut og innkjøring, men det kan også være luktutfordringer fra et slikt anlegg. Det skal være god kontroll på støy og lukt fra terminalen. Det er foreslått bestemmelser knyttet til tekniske tiltak som begrenser støy på utstyr, og det må gjøres en vurdering av om det er behov for ytterligere støyskjerming i detaljprosjekteringen.

Det er sjelden rapportert om luktulemper fra avfallssuganlegg. Det er satt særskilte bestemmelser for å foreta en nærmere vurdering og fastsette tiltak i bestemmelsene i forbindelse med byggesaken. Begrunnelsen er at dette må sees i sammenheng med hvor avtrekksviftene bli lokalisert som en del av detaljprosjekteringen av sentralen.

Rekkefølgebestemmelser

Det er lagt inn to rekkefølgekrav i bestemmelsene. Dette er dokumentkrav til søknad om rammetillatelse. På bakgrunn av planens omfang kan ikke rådmannen se behov for andre rekkefølgekrav i denne planen.

KONKLUSJON

Stasjonære avfallssug løser mange av de utfordringer man møter i planlegging av en tettere boligstruktur med tanke på avsatt areal, lukt, hygiene og trafiksikkerhet mm, som ikke tradisjonelle beholdere på hjul og avfallsbrønner kan ivareta. Rådmannen har vurdert at plassering og det foreslåtte planforslaget legger til rette for en effektiv og god utnytting for en slik terminal. På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

-
-