



PLANID-457,
PLANNAVN-Sentral for
avfallssug -
Gystadmyra,
PLANTYPE-35, FA-L12,
GBNR-7/13
Arkiv:
Arkivsak: 20/10566- 1
Saksbehandler: May Kristine
Andersen
Dato: 30.10.2020

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 170/20	Formannskapet	10.11.2020
PS 112/20	Kommunestyret	17.11.2020

Sluttbehandling - detaljregulering for sentral til avfallssug - Gystadmarka

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplanen gjelder sentral for det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka. I forbindelse med prosjektering av teknisk infrastruktur på Gystadmarka er det vedtatt i kommunestyret at det skal etableres sentralt avfallssug innenfor området. Rådmannen anbefaler at planforslaget med tilhørende bestemmelser vedtas.

Rådmannens forslag til innstilling:

Detaljreguleringsplan for sentral til avfallssug - Gystadmarka, som vist på kart datert 26.5.2020 sist revidert 23.10.2020 med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

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

Vedlegg:

Plankart rev 23.10.2020
Bestemmelser avfallssug, datert 26.5.2020
Illustrasjoner og snitt
Illustrasjonsplan, datert 25.05.2020
Merknader til offentlig ettersyn
Planbeskrivelse rev 23.10.2020
Støyyvurdering - med vedlegg

Formannskapet 10.11.2020:

Behandling:

Fra Ulleensaker Høyre: Inndekning av kommunens tap av tomteverdi ifm etablering av avfallssug på Gystadmarka, foreslått av Willy Kvilten, Høyre

Tomten til avfallsuget regnes som infrastrukturkostnader og fordeles på tiltakshavere innenfor planområdet etter samme nøkkel som øvrige infrastrukturkostnader. Tomteverdien skal baseres på boligformål og ikke offentlig formål.

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

Votering: Rådmannens innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt

Repr. Kviltens forslag ble enstemmig vedtatt

FSK- 170/20 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for sentral til avfallssug - Gystadmarka, som vist på kart datert 26.5.2020 sist revidert 23.10.2020 med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

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

Tomten til avfallsuget regnes som infrastrukturkostnader og fordeles på tiltakshavere innenfor planområdet etter samme nøkkel som øvrige infrastrukturkostnader. Tomteverdien skal baseres på boligformål og ikke offentlig formål.

Kommunestyret 17.11.2020:

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

KST- 112/20 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for sentral til avfallssug - Gystadmarka, som vist på kart datert 26.5.2020 sist revidert 23.10.2020 med tilhørende bestemmelser vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

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

Saksopplysninger:

Sluttbehandling av detaljregulering for sentral til avfallssug – Detaljregulering for sentral til avfallssug – Gystadmyra. 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.

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 berører planforslaget områdereguleringen for Gystadmarka der det i planforslaget er regulert fortau.

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 ble mottatt i brev datert 26.06.20, og dette ble referert for kommunestyret ved notat 15.09.20.

Fylkesmannens vedtak: *«Lovlighetskontrollen har ikke avdekket feil ved kommunestyrets vedtak av 11. februar 2020 i sak 4/20 som gjør det ugyldig, jf. Kommuneloven §27-3 fjerde ledd. Kommunens vedtak blir stående uendret»*

Kommunen har vedtatt gjennom utbyggingsavtaler å forskuttere og opparbeide den tekniske infrastrukturen og sentralparken på vegne av utbyggerne i Gytadmarkaområdet.

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

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 ytterligere kommentarer.

Planen lå ute til offentlig høring i perioden 30. juni 2020 til 11. september 2020.

Innkommne uttalelser til offentlig ettersyn

Til offentlig ettersyn mottok kommunen 8 merknader. Alle merknader er oppsummert med rådmannens kommentar og er også lagt ved saken.

Fra nabolaget er det stor skepsis til å få dette avfallsuget som nabo med hensyn til lukt, støy og visuelt skjemmende. De mener de har ulempene og ikke nytte av avfallssuget. Rådmannen viser til at det er satt krav om at gjeldende retningslinjer for støy legges til grunn, og foreløpige beregninger viser ingen større utfordringer. Det er også pekt på ulike avbøtende tiltak. Konkrete støydempende tiltak må løses gjennom byggesaken. Det er sjelden rapportert om støy- eller luktulempere fra lignende anlegg.

Avfallssug bygges i dag i tilknytning til boliger, hoteller og sykehjem. Det er ikke kjente problemer knyttet til lukt eller støy fra selve driften av avfallssuganlegget med dagens teknologi. Byggene isoleres godt, og lukt håndteres uten sjenanse for omgivelsene. Partikler og støv filtreres ut inne i terminalen. Det er etablert avfallssug midt i Bergen, Lørenskog sentrum og i Nydalen i Oslo. Her er det ikke vært registrert klager på støy eller lukt, og dette til tross av at alle anleggene ligger i nær tilknytning til boliger.

Det er også knyttet bestemmelser til visuell kvalitet og utforming.

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 med kombinert formål i områdereguleringen for Gystadmarka. 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 avfallssuget med plass til fire containere og med utvidelsesmulighet til en femte container med tilhørende manøvrerings- og parkeringsareal. Terminalen er ca. 700 m². I tillegg er det areal til potensielt 300 m² bygg for eventuelle framtidige kommunaltekniske/driftsmessige behov. I bestemmelsene er det sagt «*Bebyggelse og anlegg skal utformes med god visuell kvalitet og tilpasses området og tiltakets funksjon med hensyn til volum, høyde, takvinkel, og materialbruk*»

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.

Det er medtatt 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 også satt særskilte bestemmelser for å foreta en nærmere vurdering av lukt og fastsette tiltak i forbindelse med byggesaken. Begrunnelsen er at dette må sees i sammenheng med hvor avtrekksviftene bli lokalisert som en del av detaljprosjekteringen av sentralen.

ENDRINGER ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Jf. merknaden til Elvia AS (Hafslund Nett) er hensynssone for høyspentledning fjernet, da dette er sensitiv informasjon som er unntatt offentligheten, jf. Beredskapsforskriften § 6-2.

RÅDMANNENS VurderingER / DRØFTINGER

Utnyttelse

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

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. Rådmannen mener det er viktig at et slikt bygg får en god visuell kvalitet da det vil være synlig i et så flatt område. Ettersom 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 inneha gode visuelle kvaliteter i fht. omgivelser og plassering.

Grønnstruktur, friluftsliv, biologisk mangfold

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

Det kan virke som en visuell effekt/element til nærområdet og 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.

Trafikk

Terminalen på Gystadmarka er lokalisert til et areal som ligger adskilt i forhold til eksisterende og fremtidig boligområder. Rådmannen påpeker at det har vært et mål og 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

Når det kommer til renovasjon er en avfallsterminal effektiv og antallet renovasjonsbiler er færre enn for alternative løsninger. Ut fra beregnede avfallsmengder og erfaring 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.

Forurensning/støy

Hovedsakelig vil støy fra anlegget komme i forbindelse med henting av avfallet ved terminalen, containere som dras ut av bygget, og løftes opp på en lastebil. Det finnes avbøtende tiltak mot denne støyen, blant annet er en mulighet å utvide bygget slik at henting kan foregå innendørs. Dette må vurderes i detaljprosjekteringen. Generelt vurderes det at området blir langt mindre støybelastet enn hva tilfellet ville vært med andre avfalls løsninger. Trafikken fra tunge renovasjonskjøretøyer i området blir betraktelig redusert, sammenliknet med om avfallet på hele Gystadmarka skulle vært hentet utenfor hvert enkelt boligfelt.

Kommunal tomt – alternativ bruk/verdi

I kommunedelplanen er området hvor sentralen skal bygges, avsatt med formålet «tjenesteyting – nåværende».

Kommunen kunne alternativt brukt tomten til annet, egnet offentlig formål med dagens regulering. Kommunen skal selv eie avfallssuganlegget. Kommunen har ikke hatt praksis for at for eksempel barnehageetaten skal "kjøpe" kommunal tomt som bygges til kommunal barnehage eller helseetaten for kommunal tomt hvor det skal bygges et helseformål.

Når det gjelder sentralen til avfallsuget har kommunen mulighet til å hente inn igjen tomtekostnaden via renovasjonsgebyrene. Rådmannen anbefaler at en i denne saken lar tidligere praksis ligge til grunn.

Konklusjon

Stasjonære avfallssug løser mange av de utfordringer man møter ved dagens rimelig tette boligområder 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 planforslaget legger til rette for en effektiv og god utnytting for en slik terminal, men påpeker at det er viktig å finne gode løsninger når det kommer til estetikk og skjermingstiltak for støy og lukt med tanke på sentralens lokasjon i detaljprosjekteringen. På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at reguleringsplanen vedtas.