



SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
19/20	Formannskapet	04.02.2020
6/20	Kommunestyret	11.02.2020

SLUTTBEHANDLING - DETALJREGULERING FOR GARDERMOEN RENSEANLEGG

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Gardermoen renseanlegg, datert 3.7.2019, sist revidert 13.01.2020 med tilhørende bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjølberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget og i tillegg til det nordvestere hjørnet utenfor planforslaget vedtas opphevet ved vedtak av ny plan. Dette er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.02.2020

Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, inkludert møtende vararepresentant.

Votering: Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Formannskapet - 04.02.2020

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Votering: Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Detaljreguleringsplan for Gardermoen renseanlegg, datert 3.7.2019, sist revidert 13.01.2020 med tilhørende bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjølberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget og i tillegg til det nordvestere hjørnet utenfor planforslaget vedtas opphevet ved vedtak av ny plan. Dette er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Detaljreguleringsplan for Gardermoen renseanlegg, datert 3.7.2019, sist revidert 13.01.2020 med tilhørende bestemmelser, vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Deler av reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjølberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget og i tillegg til det nordvestere hjørnet utenfor planforslaget vedtas opphevet ved vedtak av ny plan. Dette er i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-14.

Ullensaker, 24.01.2020

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Anna Lundstein

1. Forslag til plankart revidert 13.1.2020
2. Bestemmelser, datert 3.7.2019, sist revidert 10.1.2019
3. Planbeskrivelse - reguleringsplan for GRA
4. Innkomne merknader ved offentlig ettersyn
5. ROS-analyse
6. Vurdering av områdestabilitet

Øvrige saksdokumenter, bla Notat – vurdering av områdestabilitet, 27.05.2019, Multiconsult og rapport «Alternativ lokalisering av Gardermoen renseanlegg», utgitt 21.12.2017 utarbeidet av COWI.

SAMMENDRAG:

Saken gjelder sluttbehandling 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 renseanlegg. Første del av anlegget må stå ferdig senest i 2025. Kommunen og Avinor har under planprosessen hatt dialog både om arealer og om nye avtaler med Avinor om rensing av kjemikalieholdig overvann fra flyplassen. Avinor har trukket innsigelsen som var knyttet til det varslede arealbehovet, fordi en har kommet fram til en omforent løsning med mindre arealbeslag. Videre samarbeid om rensing av forurenset overvann fra flyplassen ser også ut til å finne sin løsning. Avtaler om dette fremmes i egen sak i kommende politiske møter. Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

SAKEN GJELDER

Sluttbehandling av detaljregulering for Gardermoen renseanlegg, revidert 13.1.2020
Planforslaget er utarbeidet av Multiconsult AS på vegne av Ullensaker kommune, Prosjektkontoret, som er forslagsstiller.

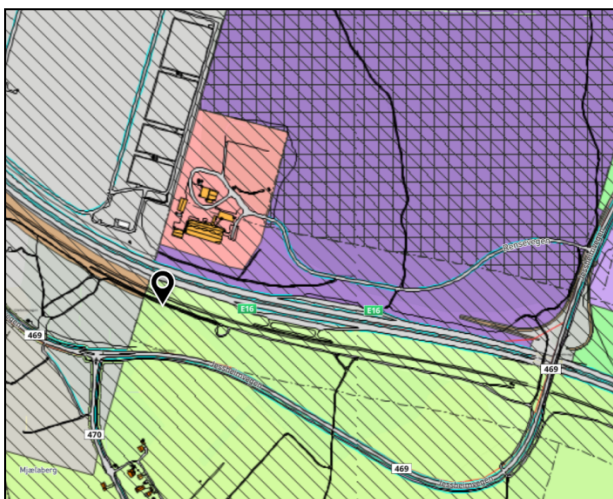
Bakgrunn

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. 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.



Figur 1: Utsnitt fra kommuneplanen.

Hele planområdet er omfattet av flyplassens sikringszone H190_1 (Pbl § 11-8, a). Planlagte byggeaktiviteter i lufthavnens sikringszone og nærområder må derfor godkjennes av Avinor. Utvidelsen av renseanlegget er spilt inn til rulleringen av kommuneplanen, med et areal tilsvarende arealet som var lagt ut på høring.

Gjeldende reguleringsplan

Arealet der Gardermoen renseanlegg 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. Saken ligger nå hos Samferdselsdepartementet.

I høringsforslaget til utvidelse av renseanlegget hadde byggetrinn 2 (etter ca. 2050) fått et arealbeslag som ville kunne komme i konflikt ved en eventuell utbygging av flyplassen. Avinor måtte også avgi areal til kommunen. Kommunen har parallelt med planprosessen hatt dialog med Avinor, og dette har resultert i en løsning begge parter er enige om. På lang sikt kan det bli behov for at utvidelse av slamlageret må legges på østsiden av E16. Det vil i så fall bli en egen planprosess i forkant.

SAKSGANG:

Det ble avholdt oppstartsmøte og varsling våren 2019. 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 behandlingsskapasitet blir ivaretatt. Rådmannen tar det til etterretning, og viser til at det er dialog med fylkesmannen med tanke på utsatt frist til 2025. Saken ble 1. gangsbehandlet 13.11.2019 og lagt ut til offentlig ettersyn.

Uttalelser til offentlig ettersyn

Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE), 1.11.2019

Ingen kommentar.

BaneNOR 7.11.2018

Ingen kommentar.

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 29.11.2019

DMF viser til den berørte grusforekomsten i området og forslag til bestemmelsene (2.1.7 Sand- og grusmasser. DMF vil her påpeke at dersom det skal tas ut masser fra området må forholdet til mineralloven og eventuell konsesjonsplikt for uttaket avklares. DMF faglige tilråding er derfor at det for områdene der kommuneplanen legger føringer for utnyttelse av drivverdige masser, bør et eventuelt masseuttak avklares i den enkelte reguleringsplan og ikke i byggesaken. Det er viktig at ressursene som eventuelt skal utnyttes omtales i reguleringsplanen. Dersom det skal drives uttak av masser vil det være i reguleringsplanen det er anledning til å sette rammene for masseuttaket, eksempelvis med tanke på sikring og skjerming. Ved en eventuell utnyttelse av ressursene vil det også være andre samfunnshensyn som etter DMFs oppfatning bør avklares gjennom høringen av reguleringsplanen. DMF ønsker å bli orientert om eventuell beslutning med tanke på utnyttelse av ressursene innenfor planområdet.

Rådmannens kommentar:

Deler av planområdet er bebygd. Dersom det tas ut masser på det ubebygde området vil nivåforskjell gjøre det vanskelig for utvidelse av renseanlegget. Det ansees derfor som lite hensiktsmessig å ta ut masser på området før utbygging.

Statens vegvesen (SVV), 5.12.2019

I hht. Statens vegvesens forhåndsuttalelse har en lagt inn en byggegrense for området på 45 m målt fra senterlinjen av vestgående løp på E16. Videre reguleres det inn en vegetasjonsskjerm mellom byggegrensen og eiendomsgrensen. Med bakgrunn i overnevnte har Statens vegvesen ingen merknader til det oversendte forslaget til detaljreguleringsplan med bestemmelser.

Akershus fylkeskommune, 9.12.2019

Tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 8, fjerde ledd. Innenfor reguleringsområdet er det registrert fem kullgroper som er automatisk fredet. Riksantikvaren finner etter en samlet vurdering at detaljregulering for Gardermoen renseanlegg, kan godkjennes uten vilkår om arkeologiske utgravninger av de omsøkte automatisk fredete kullgropene, før tiltak etter planen realiseres. De omsøkte kullgropene, id 230704, 230706, 244696, 244727, skal merkes i plankartet som *Bestemmelsesområde* og gis nr. #1 - #4.

Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser: "Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete kullgropene, id 230704, 230706, 244696, 244727, som er markert som Bestemmelsesområde #1 - #4 i plankartet." Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at ovennevnte tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Kommentarene fra Akershus fylkeskommune er tatt til følge, men reduksjon av planområdet etter høringen har medført at det bare er 3 kullgroper i planområdet.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 17.12.2019

Fylkesmannen mener ROS-analysen inneholder de nødvendige vurderingene, men at analysen av sannsynlighet, konsekvens, usikkerhet og tiltak kan forbedres ved å foreta ytterligere vurderinger og tenke et «worst case». Ingen konkrete merknader til planforslaget utover ovennevnte.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vurderer at ROS-analysen er tilstrekkelig.

Avinor, 10.1.2020

På grunn av planområdets nærhet til Oslo lufthavn (OSL) inkl. mulig tredje rullebane øst for dagens anlegg, kom Avinor med en detaljert uttalelse.

Avinor informerer om at en manglende ivaretagelse av innspillene, vil medføre innsigelse fra Avinor. Avinors merknad omfattet:

- Planområdets avgrensning med reduksjon av areal som ble lagt på høring.
- Reguleringsbestemmelser blant annet med vekt på byggehøyder.
 - Byggehøyder: Maks tillatt kotehøyde på planområdet settes til +217, men Avinor må gi sin godkjenning av høyder over 209 moh.
 - Belysning
 - Elektromagnetisk stråling
 - Vegetasjon

Rådmannens kommentar:

Avinors innspill er tatt til følge. Det vises til vurderingen under.

Alle merknader/uttalelser er vedlagt i sin helhet.

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 104,7 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. 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 kullgroper er avsatt til bestemmelsesområder med bestemmelser som fritar fra utgraving før tiltaket skal realiseres. Hele området reguleres med sikringssone 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 + 217 fra planert terreng forutsatt at Avinor godkjenner utformingen. 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 dersom denne legges øst for eksisterende rullebaner.

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.

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 ivaretatt 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 er derfor ikke konsekvensutredet.

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.

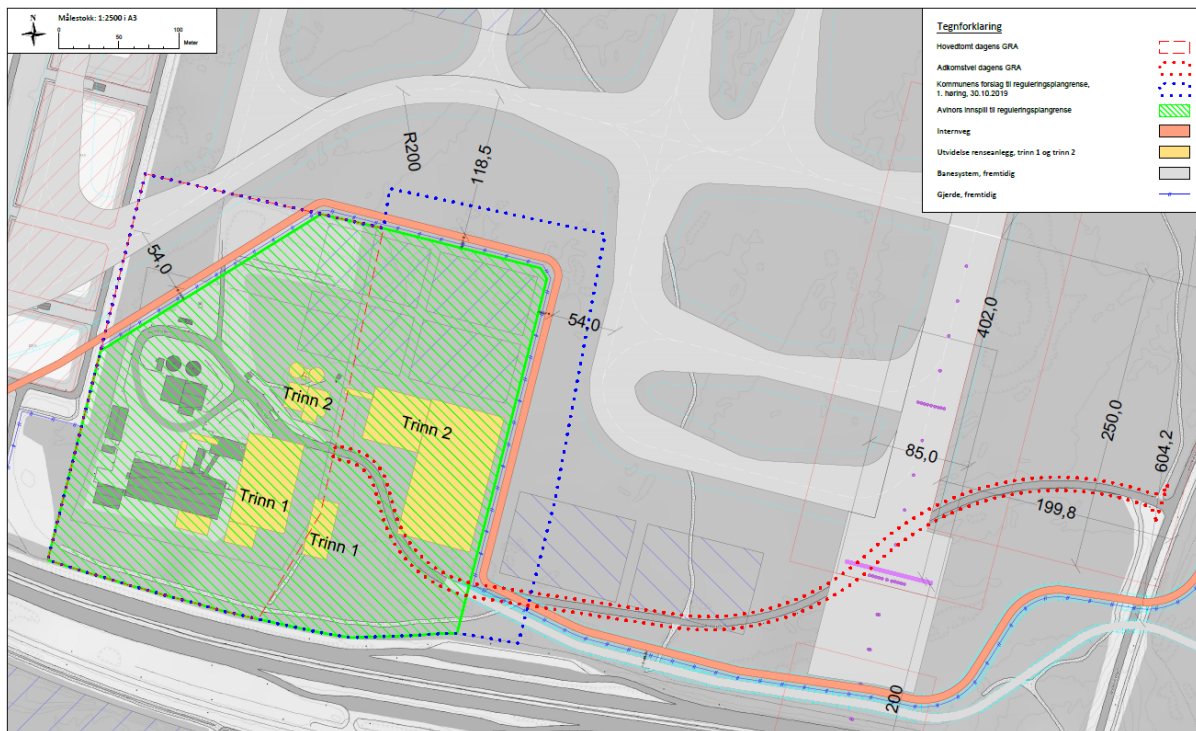
Området er i dag barskog med høy og særs høy bonitet. Arealet ca. 60 daa, egner seg for oppdyrking av fulldyrka jord.

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

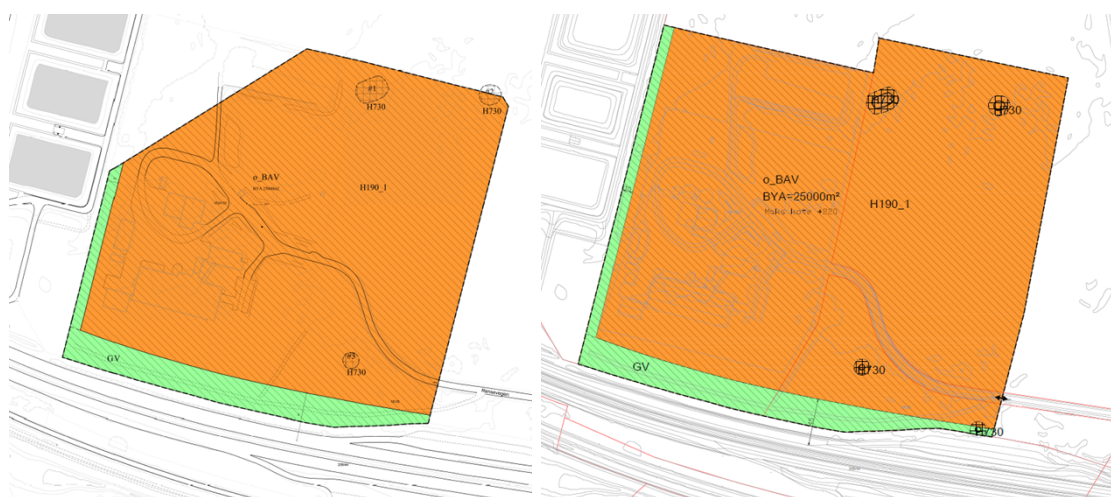
Opphevelse av gammel plan

Deler av reguleringsplan for Nytt sentralanlegg ved Mjølberg vedtatt 28.5.1996 (Plan ID 177) som omfattes av planforslaget vedtas opphevet ved vedtak av ny plan:

- Gammel plan som overlappes av ny plan (grønn skravur) oppheves
- Trekanten øverst til venstre oppheves, og det blir kommuneplanen som blir gjeldende plan i dette området. Adkomstveg i rød stiplet linje som går utenfor grønn skravur, oppheves ikke i gammel plan.



Figur 3: Utklipp av hvordan arealene skal løses mellom renseanlegget og Avinor sin eiendom.



Planforslag som fremmes til endelig vedtak

Planforslaget slik det ble lagt ut på høring

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 avisingstoffer fra OSL.

Dialog med Avinor

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

Begge partene er enige om at den samfunnsmessig beste løsningen er at kjemikalieholdig overvann fra lufthavnen renses på Gardermoen rensanlegg som ligger tett på lufthavnen. Dette krever at det settes av tilstrekkelig areal til dette samt den lovpålagte rensingen av spillvann for de to kommunene. Ullensaker kommune har vurdert arealbehovet på nytt basert på behov fram til år 2100. Avinor har vurdert arealbruk og flyoperative forhold inkludert:

- Høydebegrensninger
- Turbulens
- Påvirkning på instrumentlandingsystemer

For å ivareta lufthavnens krav, har Avinor foreslått en del reguleringsbestemmelser som er vurdert av kommunen. Avinor har konkludert med at det med de endringene som er gjort ikke er konflikt med lufthavnens behov i et langsiktig perspektiv. Kommunen på sin side vil ha tilstrekkelig arealer til sitt avløpsrensanlegg fram til ca. år 2100, selv med redusert areal i fht planforslaget sendt på høring. Slamlageret kan på sikt eventuelt flyttes sør for E16 og Gardermobanen, til areal eid av Avinor. Dette sikres gjennom avtaler.

Partene er omforent om den reviderte reguleringsplanen som nå legges fram for sluttbehandling.

Videre framdrift med utbyggingen

Rådmannen vil om kort tid fremme en politisk sak om avtalene med Avinor. Fra kommunens side har det vært et absolutt at de økonomiske betingelsene for samarbeidet er at kommunens innbyggere ikke skal dekke merkostnadene for håndteringen av kjemikalieholdig overvann fra flyplassen. Det legges opp til utbyggingsavtale, driftsavtale og makeskiftavtale.

Fylkesmannen må gi ny utslippsavtale. Det vil være avgjørende at kommunen kan vise til at arealbehovet i et langsiktig perspektiv er sikret gjennom vedtatt reguleringsplan. Dialogen med fylkesmannen er igangsatt.

Anskaffelsesprosessen på prosess- og maskinteknisk leveranse pågår i form av konkurransepreget dialog.

Før sommeren 2020 legges endelig budsjett frem til politisk behandling når innstilling på valg av leverandør for prosess- og maskinteknisk leveranse foreligger.

Framdriften er stram fram mot ferdig anlegg senest i 2025.

KONKLUSJON:

På bakgrunn av vurderingene over anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler
- VARV
- Prosjektkontoret v/VA Utbygging