

Til Ullensaker kommune

Deres ref.:

Vår ref.:
5202380Dato:
2020-05-04**▶ PLANINITIATIV****Detaljregulering av miljøstasjon og avfallsdeponi for Dal skog - ØRAS - i Ullensaker kommune****1. Forslagstiller / plankonsulent**

Forslagstiller er Øvre Romerike Avfallsselskap IKS, ØRAS.
Plankonsulent er NORCONSULT AS kontor Jessheim.

2. Om ØRAS

ØRAS (Øvre Romerike Avfallsselskap IKS) er et interkommunalt renovasjonsselskap som har ansvar for avfallshåndteringen og driften av Miljøstasjonen Dal skog, innsamling av husholdningsavfall samt returpunkter for glass- og metallemballasje i sine 4 eierkommuner. Renovasjonsselskapet er eid av kommunene Eidsvoll, Nannestad, Hurdal og Ullensaker.

Noen fakta om miljøstasjonen:

I 2019 mottok ØRAS ca. 60 000 tonn avfall, hvorav ca. 35 000 tonn er husholdningsavfall og ca. 25 000 tonn næringsavfall.

Det er kun om lag 2,5 % av husholdningsavfallet som går til deponering på ØRAS sitt område = 1 500 tonn per år.

Det aller meste avfallet blir sortert og sendt videre til energigjenvinning og materialgjenvinning. Adkomst til området er via Ørasvegen fra Sætrevegen.

Det er ca. 6 000 tungtransportkjøretøyer som er innom årlig, og om lag 95 000 privatbiler i 2019. Dette tilsvarer om lag i snitt 26 tungtransportbiler i døgnet og om lag 315 privatbiler i døgnet.

Bygningsmassen/telt på ØRAS er i dag på om lag 6158 m² BRA, og det er tenkt oppført ny bygningsmasse/telt på om lag 2490 m² BRA.

Eksisterende bygningsmassen/telt på området består av følgende:

Type bygg	m ² BRA
Kompost telt	800
Søppeltelt	1000
Dunkehall/farlig avfall. 918 m ²	918
Flistelt	1440
Verksted, administrasjonsbygg, lille buehall, optibag og bruktbuikk	2000
	6158

Det planlegges for følgende ny bygningsmasse/telt på området:

Type innretning	m ² BRA
Kompost telt	1020
Søppeltelt	1050
Sorteringsanlegg for næringsavfall	420
	2490

Totalt vil dette gi et areal på 8648 m² BRA.

Det planlegges for ingen videre bygningsmasse utover dette.

3. Kart over planområdet

ØRAS ligger på Dal, helt nord i Ullensaker kommune, tett på grensen mot Eidsvoll. Planområdet avgrenser seg til eiendommene gnr. 199, bnr. 221 og deler av bnr. 1, og er på ca. 350 daa totalt.



Planområdets avgrensning er vist med sort stiplet linje.

4. Formålet med planen, beskrivelse av planlagt tiltak

Formålet med planarbeidet er å omregulere ca. 65 daa areal fra LNFR til næring/spesialområde for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (miljøstasjon og avfallsdeponi), og disse er foreslått omdisponert til dette formål i pågående rullering av kommuneplanens arealdel. I tillegg vil reguleringsplanen omfatte om lag 65 dekar som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Utvidelsen begrunnes i selskapets behov for større areal for å kunne utvikle virksomheten i tråd med offentlige krav til bransjen og en mer rasjonell drift.

Det er ikke planlagt ytterligere bebyggelse i disse utvidede områdene. I utvidelsen i nordvest er det tenkt å legge til rette for deponi av rene masser i eksisterende dødisgrop.



Kartet viser arealene 1, 2 og 3 som er omsøkt i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanens arealdel. Område i syd er areal som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

5. Beskrivelse av planområdet og dets virkninger for omgivelser og landskap

Planområdet består i all hovedsak av skogsmark, og grenser til skog av høg bonitet. Vest for området ligger E6 og avkjøring til Trondheimsvegen. Mogreina Bondal bru og boligfelt Sætregreina er å finne i nord/nordøst.

Adkomst til området er via Ørasvegen fra Sætrevegen.

Arealet som i dag er regulert til kommunalteknisk virksomhet utgjør ca. 220 dekar. For videre utnyttelse med samme formål, skal nå ytterligere 130 dekar omreguleres. 65 dekar av disse er avsatt i kommuneplanens arealdel med arealformål for næringsbebyggelse, samt 65 dekar som i dag er avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er stort sett flatt med unntak av areal i nordvestre del der det er to dødisgrop. Nordlige dødisgrop befinner seg i området som ønsker innlemmet i reguleringsplanen.



Ortofoto med planområdet i rødt.

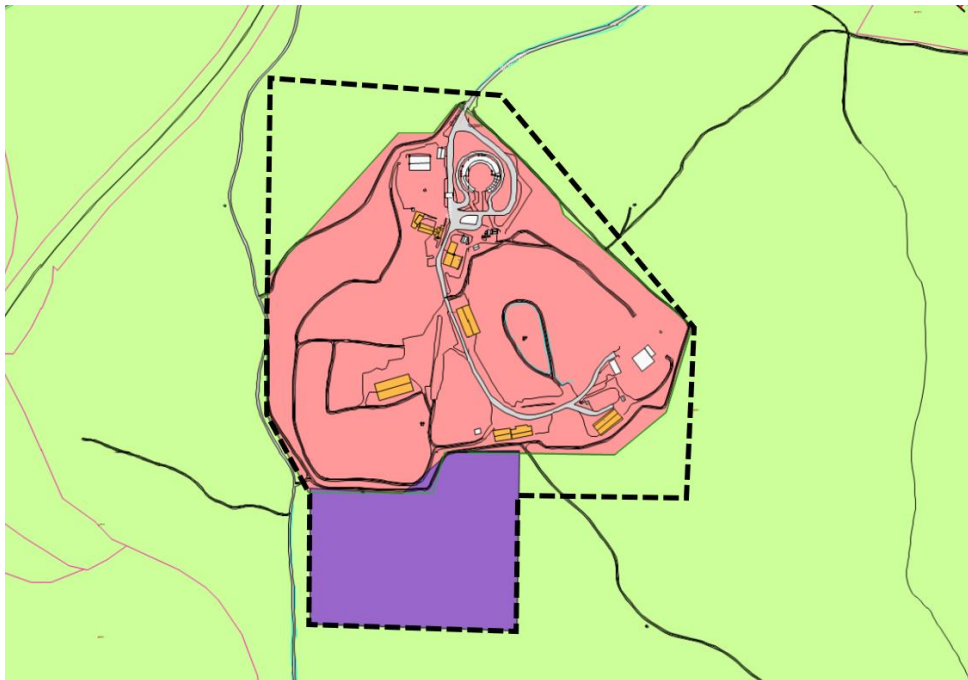
6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Arealet som er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplan ønsker ØRAS å erverve for videre utnyttelse og drift av kommunalteknisk virksomhet. Område i nordvest vil bli benyttet til utvidelse av deponikapasitet. Foreløpig er det tenkt en økning av bygningsmassen innenfor området til komposttelt, søppeltelt og sorteringsanlegg for næringsavfall, med dermed totalt 2490 m².

7. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel:

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til Offentlig eller privat tjenesteyting, næringsbebyggelse og LNFR-område.



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel. Planområdet er vist med svart stiplet linje.

Bestemmelser til kommuneplanen som vil bli aktuelle å videreføre for denne reguleringsplanen vil være følgende (jf. nummerering i kommuneplan):

Pkt. § 3 Utbyggingsavtaler – Det er til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

Vurdering:

Behovet for evt. utbyggingsavtale vil bli vurdert.

Pkt. § 6 Landskap - Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

Vurdering:

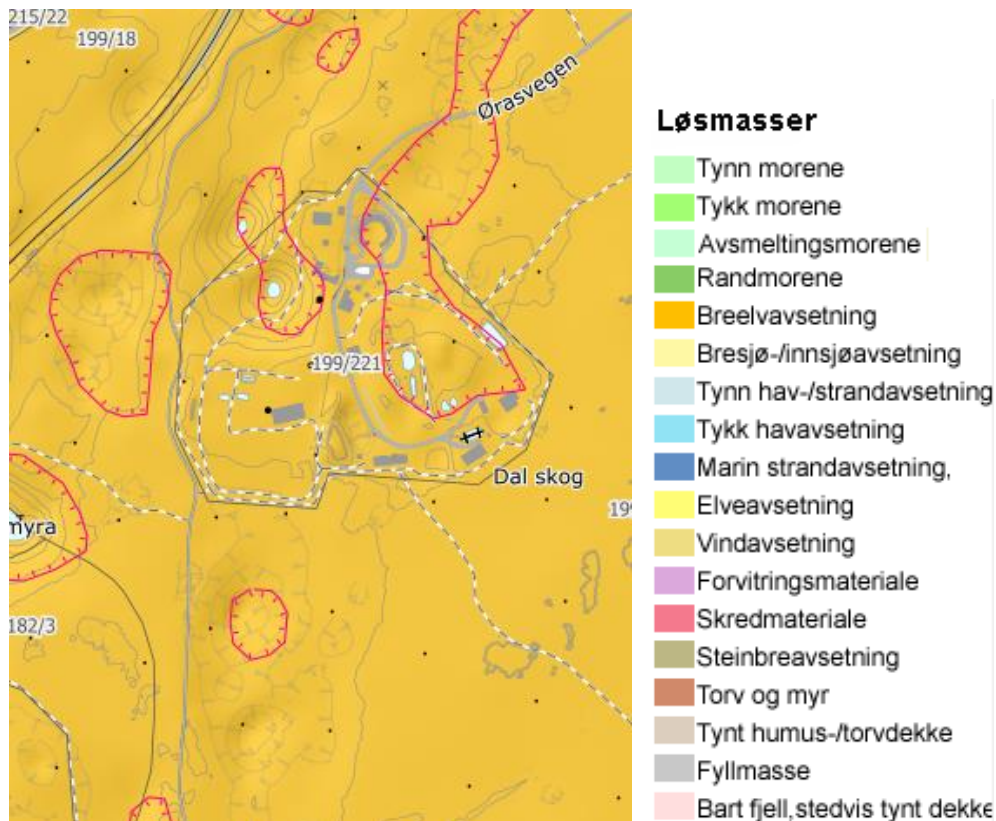
Dette ivaretas gjennom planarbeidet.

Pkt. § 12 Samfunnsikkerhet

Pkt. § 12.1 Geotekniske undersøkelser - For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk avklaring av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige tekniske tiltak for bygging.

Vurdering:

Området befinner seg under marin grense (kote 200). Kvartærgeologisk kart indikerer generelt brelvavsetninger i hele planområdet, noe som vanligvis innebærer lag av forskjellige kornstørrelser fra fin sand til stein og blokk. Det er gjennomført geotekniske utredninger i 2016. Behovet for eventuelle nye geotekniske undersøkelser vurderes i det videre planarbeidet.



Løsmassekart fra NGU som viser at området består av breeelvavsetninger.

Pkt. § 12.3 Flom - § 12.3 gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under § 4. I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Vurdering:

Det er ikke fare for flom i området.

Pkt. § 13 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

Pkt. § 13.2 Krav til lokal overvannshåndtering - Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Vurdering:

Det skal utarbeides VA-rammeplan og herunder håndtering av overvann. Avrenning og infiltrasjonsmuligheter vil være tema.

Pkt. § 13.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm. Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

Vurdering:

Adkomstveg planlegges videreført slik den er i dag, og er ikke en del av planområdet. Det legges ikke opp til noen vesentlig økning av trafikkmengdene inn til ØRAS.

Pkt. § 14 Miljøkvalitet - Før førstegangsbehandling av detaljregulering må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Vurdering:

Ikke kjent med at det foreligger noe forurensede masser i grunnen der utvidelsen skal foregå. Det er grunnvannsbrønner utenfor ØRAS sitt område. i området for å overvåke grunnvannet, og er innenfor drikkevannsforskriften.

Pkt. § 15 Støy og luftforurensning

Pkt. § 15.1 Luftforurensning - De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

Pkt. § 15.3 Støy fra anleggsvirksomhet - I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

Pkt. § 15.4 Krav til støyfaglig utredning - Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker. Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Vurdering:

T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging vil legges til grunn i støyvurderingene. Området ligger slik til at det ikke vil medføre vesentlig støyproblematikk for omkringliggende omgivelser.

Pkt. § 20 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

Pkt. § 20.1 Generelt byggeforbud - I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Vurdering:

Arealer er i dag avsatt til LNFR. I pågående rulleringen av kommuneplanens arealdel, legges det opp til at utvidet areal skal avsettes til spesialområde - område for anlegg, og drift av kommunalteknisk virksomhet (miljøstasjon og avfallsdeponi).

Pkt. § 20.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Vurdering:

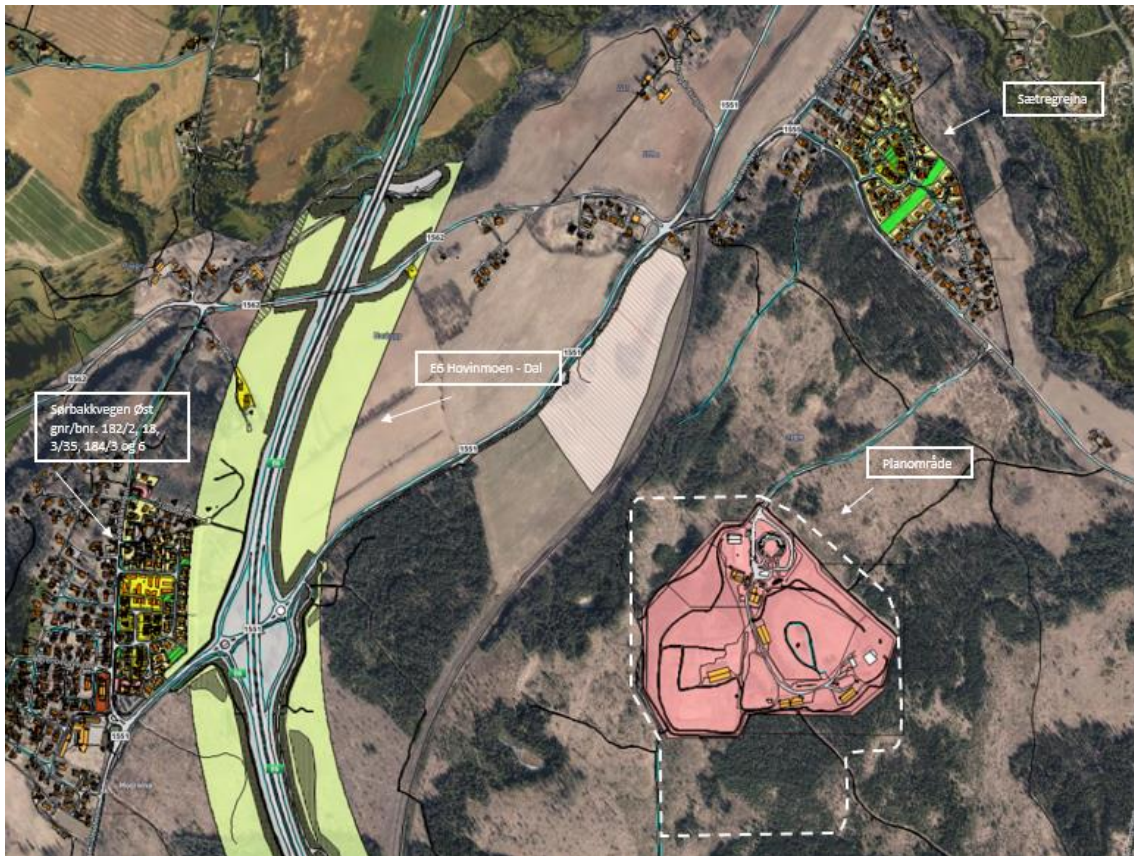
Det anses lite hensiktsmessig i å regulere buffersone i reguleringsplanen.

Reguleringsplaner:

Deler av planområdet er i dag regulert til Kommunalteknisk virksomhet i reguleringsplan *Miljøstasjon Dal skog – ØRAS* vedtatt 12.06.2006, Plan-ID: 3033-259.

Området har ingen tilgrensende reguleringsplaner. Reguleringsplaner i nærliggende område er *E6 Hovinmoen – Dal* vedtatt 08.05.2006, *Sørbakkvegen Øst del av gnr/bnr. 182/2, 18, 3/35, 184/3 og 184/6* vedtatt 26.10.2019 og *del av gnr. 199 bnr. 1, Sætregraina* vedtatt 26.10.1998.

Det foreligger ikke andre pågående regulerings saker i området per dags dato.



Gjeldende reguleringsplaner i området.

8. Vesentlige interesser som påvirkes av planinitiativet

Planforslaget for omregulering av LNF-område vil ikke påvirke vesentlige interesser av noe slag, annet enn omdisponering av i all hovedsak skogsmark. I planprosesser vurderer Fylkeskommunen om det anses potensiale for arkeologiske elementer, og om det er behov for kartlegging i felt.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

I reguleringsplanprosessen lages det en risiko- og sårbarhetsanalyse som vil avdekke eventuelle risikomomenter, med anbefalinger om eventuelle avbøtende tiltak. Geotekniske undersøkelser, trafikale forhold og naturmangfold er her sentrale temaer.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

Statlige fagmyndigheter skal varsles sammen med naboer og aktuelle interesseorganisasjoner. Oppstartvarsling gjennomføres etter adresseliste som bestilles hos kommunen. Oppstart annonseres også i avis.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges opp til en ordinær planprosess i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.

12. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Konsekvensutredning har hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger, ikrafttredelsesdato 01.07.17.

Se eget vedlagt notat for vurdering av om planen utløser konsekvensutredning.

13. Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse
Området ligger landlig til, i midten av et relativt stort skogområde.

14. Hvilke energiløsninger er tenkt benyttet? Ligger området innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme?

Området har i dag eget bio-oppvarmingsanlegg for vannbåren varme som benyttes til oppvarming av bygningene og gjenvinningsstasjonen innenfor planområdet.

15. Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering

Det planlegges ikke nye veger. Ørasvegen skal fortsatt brukes som inn-/utkjøring.

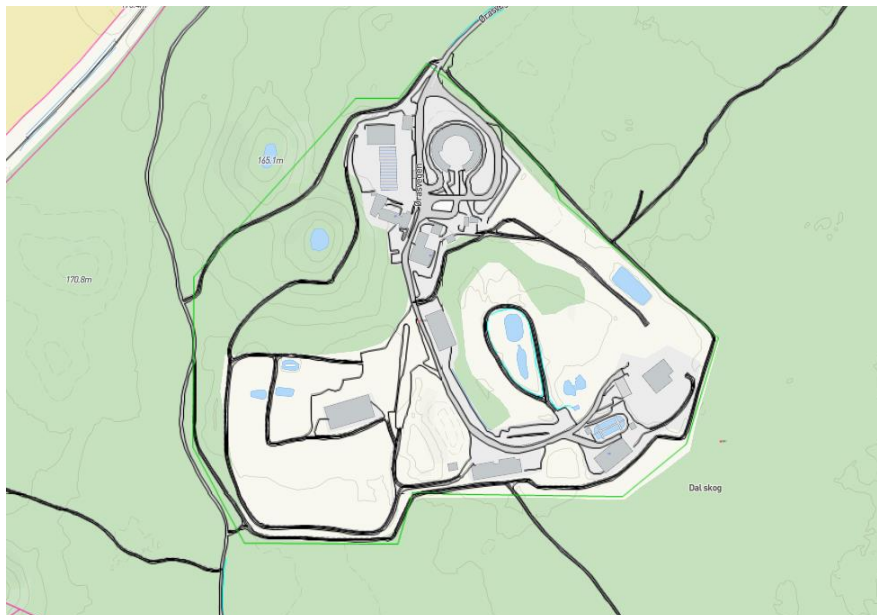
16. Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks. 6 mnd.)?

Det er kjøpt kartgrunnlag fra Infoland 12.03.2020.

Det kan også bli utført nødvendige innmålinger av blant annet terreng og infrastruktur for å kvalitetssikre kartgrunnlaget og få tilstrekkelig grunnlag for prosjektering. Nytt kartgrunnlag bestilles ved behov. Når reguleringsplanen er vedtatt bør det rekvireres oppmålingsforretninger for innmåling av nye teiggrenser.

17. Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Det er sikre eiendomsgrenser i planområdet.



Kvaliteten på eiendomsgrensene i planområdet er av høy kvalitet.

18. Behov for utbyggingsavtale.

I oppstartvarslingen vil det bli varslet oppstart av arbeid med utbyggingsavtale iht. pbl. § § 17-4.
Utbyggingsavtale utarbeides dersom det viser seg å være behov.

19. Faktura for oppstartmøtegebyr sendes til:

Øvre Romerike Avfallsselskap IKS, ØRAS v/ Trym Denvik
Org.nr. 9711040610
Ørasvegen 85
2054 Mogreina
firmapost@oeras.no

Med hilsen

NORCONSULT AS

Andreas Kaarbø
Arealplanlegger
e-post: andreas.kaarbo@norconsult.com
tlf.: 452 86 101