



Klassering:
Arkivsak: 15/4781/24
Saksbehandler: Tove Ursin Hellebust
regulering

Utvalg	Saksnummer	Møtedato
Teknisk utvalg	077/17	02.11.2017
Klima-, økologi- og samferdselsutvalget	080/17	01.11.2017
Eldrerådet	058/17	31.10.2017
Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	085/17	31.10.2017

Detaljreguleringsplan 2012-9 - Lørenskog gjenvinningsstasjon - 1. gangs behandling

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 29.09.2017
2. Forslag til planbestemmelser
3. Oversiktskart
4. Illustrasjonsplan - Lørenskog gjenvinningsstasjon
5. Illustrasjoner
6. ROS-analyse
7. Grunnundersøkelse
8. Naturmangfold
9. Kulturminner
10. Trafikkanalyse
11. Støyutredning
12. Luftforurensning
13. Utsnitt av gjeldende regulering
14. Gjeldende bestemmelser

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Bemerkninger innkommet ved varsel om oppstart:

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
2. Akershus fylkeskommune
3. NVE
4. Statens vegvesen
5. Hafslund Nett
6. Naturvernforbundet i Lørenskog
7. Jens Paul Aamodt

Øvrige dokumenter i saken.

Tidligere behandlinger:

1. Teknisk utvalg 05.03.2014, sak 18/14
2. Teknisk utvalg 26.08.2015, sak 82/15
3. Eldrerådet 28.02.2017, sak 12/17

4. Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 28.02.2017, sak 22/17
5. Klima-, økologi- og samferdselsutvalget 01.03.2017, sak 09/17
6. Teknisk utvalg 02.03.2017, sak 12/17

Sammendrag:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en ny gjenvinningsstasjon med tilhørende infrastrukturtiltak og nødvendig skjerming. Ny gjenbruksstasjon vil blant annet bestå av; mottak for privatkunder og næring, mottak for hageavfall, mottak for e-avfall og farlig avfall, administrasjonsbygg med kontor, nødvendig kjøreareal med parkeringsplasser og kømagasin.

Planforslaget ble ved 1. gangs behandling sendt i retur, for å endres i tråd med kommuneplanen og klima- og energiplanen, før den ble lagt ut på høring. I forhold til tidligere planforslag har revidert planforslag noe redusert arealbruk, samtidig som man har sett på muligheten for å skaffe erstatningsarealer for tapt jordbruksareal.

Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksopplysninger:

BAKGRUNN:

Planforslaget er utarbeidet av COWI AS på vegne av Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF).

ROAF driver i dag gjenbruksstasjonen ved Nordliveien i sentrum av Lørenskog. Stasjonen er ment å dekke behovet for Lørenskog og deler av Rælingen kommune, men er per i dag underdimensjonert. Mottak for hageavfall er blant annet stengt på grunn av kapasitetsproblemer. Befolkningsveksten innenfor disse områdene er stor, og for å møte framtidig behov ønsker man å bygge en ny og større gjenbruksstasjon. Mesteparten av ny stasjon vil bli liggende på areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område hvor landbruk (jordbruk) er dominerende.

SAKSGANG

Vurdering iht. plan- og bygningslovens § 12-11

I teknisk utvalg 05.03.2014, sak 18/14, ble det vedtatt følgende:

«1. Teknisk utvalg gir i henhold til plan- og bygningslovens § 12-11 og delegasjon av 13.03.12 tillatelse til at planforslag bearbeides videre og fremmes for 1. gangs behandling.

2. Det skal legges særskilt vekt på stor arealeffektivitet.

3. Det skal holdes en arkitektkonkurranse og gjennomføres nødvendige mulighetsstudier om utforming av gjenbruksanlegget med formål om tilpasse anlegget inn i et moderne byutviklingsgrep.»

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

I henhold til plan- og bygningslovens § 4-1 og 4-2 skal det for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides planprogram som grunnlag for videre planarbeid og konsekvensutredning.

I henhold til forskrift om konsekvensutredningers § 3, skal detaljreguleringsplaner på over 15 dekar, som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering, vurderes etter vedlegg III i forskriften, der planforslaget kan anses å komme i konflikt med punkt h, i og n:

h) større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er

regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.

i) vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning til vann, grunn eller sedimenter eller vesentlig stråling

n) omfattende bruk av eller båndlegging av naturressurser eller medføre store mengder avfall.

Planforslaget utløser dermed krav til planprogram og konsekvensutredning.

Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet og offentlig ettersyn av planprogram ble kunngjort 28.04.2015 i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside. Grunneiere, rettighetshavere, berørte parter og naboer er varslet ved brev.

Behandling av planprogram

I teknisk utvalg 26.08.2015, sak 82/15, ble det vedtatt følgende:

«Teknisk utvalg fastsetter, i medhold av plan- og bygningslovens § 12-9, 3. ledd, planprogram for Nordli gjenbruksstasjon, datert 17.06.2015.»

1. gangs behandling

I teknisk utvalg 02.03.2017, sak 12/17, ble det vedtatt følgende:

«Teknisk utvalg ber om at planforslaget endres i tråd med kommuneplan og klima og energiplanen før forslaget legges ut på høring.»

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet, avgrensing og størrelse.

Planområdet er på ca. 33,6 dekar, og ligger mellom Skåreråsen og Losbyelva, på Nordli rett ved fv. 354 (Nordliveien).

Planområdet er avgrenset av Ragn-Sells mot nord og vest, jordbruksareal og Nordliveien mot øst, og jordbruksarealer mot sør. Planområdet består i stor grad av jordbruksareal, skrånende fra sørvest mot nordøst. Deler av jordbruksarealet er etablert over et nedlagt avfallsdeponi.

Den nord- og vestligste delen av planområdet utgjør eksisterende adkomstveg og gjenvinningsstasjon. Gjenvinningsstasjon består i all hovedsak av utanlegg med containere, samt noe bebyggelse for infrastruktur.

Ved krysset i Nordliveien har NRA et septikanlegg.



Dagens gjenvinningsstasjon i høyre halvdel av bildet. Ragn-Sells sitt areal ligger til venstre.



Adkomstvegen sett nedover. Vekt for Ragn-Sells midt i bildet.



Adkomstvegen sett oppover fra krysset i Nordliveien.

Omkringliggende områder

Mot nord grenser planområdet mot eksisterende adkomstvei og gjenvinningsanlegg for Ragn-Sells, hvor nytt kontorbygg er under oppføring. Mot øst og sør domineres nærområdet av landbruks-, natur- og friluftsområder. I noe avstand til planområdet i vest finnes boligblokkene og skolebebyggelsen på Skåreråsen.



Ragn-Sells og dagens gjenvinningsstasjon til venstre, og jorden hvor man tenker en framtidig stasjon til høyre i bildet.



Gårdsbrukene som ligger sørøst for planområdet. Bildet er tatt fra toppen av høydedraget mellom industriområdet og gårdene.

Fjernvirkning, sol og skygge

Eksisterende gjenvinningsstasjon ligger i Skåreråsen, i overgang mellom sentrumsbebyggelse langs Solheimveien og mer landlige omgivelser. Landskapet omkring består i sør av åpne jorder, som går over i skogkledde slake åser med bakenforliggende skole- og boligblokkområde. Mot nord og nordvest ligger det næringsbebyggelse.

Planområdet er synlig fra omkringliggende boligbebyggelse, hvorav nærmeste er blokkbebyggelsen i skåreråsen ca. 400 m sørøst for området. Fra Strømsveien i nord ser man deler av næringsområdet lengst mot nord (Ragn Sells AS), mens fra Nordliveien i øst ser man lite på grunn av høydeforskjeller og vegetasjon mellom veien og eksisterende næringsområde. Mellom Nordligårdene og industriområdet er det et høybrykk, som begrenser innsynet til dagens gjenvinningsstasjon.

Topografi, vegetasjon, solforhold og klima

Planområdet er skrånende fra sørvest mot nordøst med en intern høydeforskjell på ca. 25 meter. I et større perspektiv ligger området i skråningen mellom Skåreråsen og Losbyelva.

Mot Nordliveien i øst er det noe skog. Ellers er det lite vegetasjon av betydning innenfor planområdet.

Grunn- og terrengforhold

Planområdet ligger hovedsakelig på landbruksmark. Det er noe fjell i dagen i sør og sørvest.

Det er gjennomført en grunnundersøkelse for planområdet (vedlegg 7). Utførte grunnundersøkelser viser varierende dybde til fjell. Store deler av området består av deponimasser, resterende område består av tørrskorpeleire og middels fast siltig leire til fjell. Det er ikke registrert sensitive masser eller kvikkleire på området.

Løsmassekart fra NGU sine nettsider viser at antatte løsmasser på det aktuelle området er «tykk havavsetning». Boreprøver viser at massene på området er middels til meget fast siltig leire, og at dybden til fjell varierer på mellom 0,8 til 16 meter.

Det ble ikke funnet kvikkleire eller sensitive leirmasser på området. Dagens terreng har en gjennomsnittlig helning på 1:12 og det konkluderes dermed i den geotekniske rapporten med at området står med god sikkerhet.

Planområdet ligger delvis oppå et avsluttet avfallsdeponi og grunnen antas derfor for å være ustabil enkelte steder. Det har blitt drevet avfallsdeponi på området fra ca. 1956-1992. Over perioden ble det deponert husholdnings- og næringsavfall på området, beregnet til totalt 286.060 tonn. Gjennomsnittsdybden for hele deponiet er beregnet til å være 4-4,5 meter. I ettertid har området blitt omdisponert til landbruk. Det pågår blant annet faking (forbrenning for å bli kvitt gass som siver ut fra det gamle avfallsdeponiet) på tomten.

Ortofoto fra 1984 under viser den tids utstrekning for deponiet, og dette sammen med resultat fra gjennomførte grunnundersøkelser gjør at man i stor grad har kartlagt hvor grensen for deponiet går.



Ortofoto fra 1984, som viser deponiområdet fra den gang. I øst er det lagt opp en voll som antas å være løsmasser som senere ble fylt over deponiet.

Gassledninger

I tilknytning til det nedlagte deponiet på området er det etablert gassledninger og anlegg for oppsamling og fakling av gass som produseres i grunnen. Den delen av anlegget som er over bakken er plassert i et bygg som ligger like ved adkomstvegen. Dette anlegget påvirkes ikke direkte av reguleringsplanen, men man må ved videre planlegging for området ta hensyn til eksisterende ledninger og vurdere framtidig håndtering av gassen. Det tas per i dag ikke ut gass fra det nedlagte deponiet, i påvente av detaljerte planer for ny gjenvinningsstasjon. En mulighet er å legge til rette for å benytte gass fra deponiet til oppvarming av nytt administrasjonsbygg.

Teknisk infrastruktur

I dag ligger avløpsledning langs adkomstvegen nord innenfor planområdet, ned til NRAs septikanlegg. Vannforsyning til området kommer i dag i fra ledningsnett nord for rv. 159 Strømsveien og via bebyggelse i Solheimveien.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Naturmangfold

Det er ingen funn av forekomster med biologisk mangfold i databasen til Miljødirektoratet innenfor planområdet. Det er lite sannsynlig at det vil finnes biologisk verdifulle arter her, da størstedelen av planområdet tidligere har fungert som jordbruksareal. I landskapsanalyse av jordbruksarealet i Lørenskog beskrives området som uten spesiell biologisk verdi.

Kulturminner og landskap

I Landskapsanalyse av jordbruksarealet i Lørenskog fra desember 2001 blir planområdets viktighet beskrevet som middels til høy på estetisk verdi, uten spesiell biologisk verdi, middels på kulturhistorisk verdi og liten til middels på samlet landskapsverdi.

Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet finnes kun mindre bebyggelse i form av teknisk infrastruktur, som gasshus, gassledninger, septikmottak og pumpehus for vann og avløp. Dagens gjenvinningsstasjon, vest på området, fremstår som noe rotete og uoversiktlig, preget av funksjonen og stegvis opparbeidelse etter behov. Jordbruksarealene fremstår som integrerte deler av et helhetlig landbruks- og naturlandskap i tilknytning til Nordli gård.

Trafikkforhold, adkomst, veisystem

Adkomst til tomten er fra Nordliveien, og deles per i dag med Ragn-Sells. Området ligger sentralt i forhold til eksisterende bebyggelse og overordnet infrastruktur.

I følge forslagsstiller kommer det av og til (blant annet på inneklemt dager) så mange biler til dagens gjenvinningsstasjon at det blir kø helt ut på Nordliveien. Dette er uheldig og kan føre til trafikkfarlige situasjoner.

Støy

Det er utarbeidet en støyanalyse for tiltaket. For gjennomføring av støyberegninger er det tatt utgangspunkt i støykildene fra målinger og beregninger ved ROAFs anlegg på Skedsmo. Det er også antatt en driftstid mellom 07.00 og 19.00 på hverdager. Kveld, natt og helligdager antas ingen støyende aktivitet.

Kollektivtrafikk og gående

Parallelt med Nordliveien finnes det en eksisterende gang- og sykkelvei, som er en del av det overordnede gang- og sykkelveinettet i Lørenskog kommune, og som forbinder boligområder i sør med Lørenskog sentrum. Det er i tillegg planlagt en gang- og sykkelvei over området mellom Nordliveien og Skårer i gjeldende reguleringsplaner, men denne er ikke opparbeidet.

Nærmeste holdeplass for kollektivtrafikk finnes ved Solheimveien 112 (Knatten holdeplass), ca. 400 meter unna.

EIERFORHOLD

Gnr/bnr.	Størrelse kvm	Eier
109/1	22.872	Jens Paul Aamodt
109/2	1.854	Herlaug Olga Johanne Nordli
109/21	3.921	Lørenskog kommune
109/22	3.733	Lørenskog kommune
150/33	4.760	Statens vegvesen

PLANSTATUS

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I henhold til planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal det legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i arealplanleggingen med samordnet planlegging av utbyggingsmønster og transportsystemer med sikte på å begrense transportbehovet. Som en konsekvens av dette bør utbygging skje innenfor bebygde områder. Det legges samtidig vekt på bevaring av grøntstruktur, biologisk mangfold og estetiske kvaliteter, samt hensynet til gode bomiljøer.

Naturmangfoldloven

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser, tas vare på ved bærekraftig bruk av vern. Loven gjelder for alt naturmangfold og skal følge opp nasjonale mål om å stanse tap av biologisk mangfold, samt å oppfylle målene til FN om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Jordloven

Loven har som formål å legge til rette for at jordbruksareal kan bli brukt på den måten som er mest til nytte for samfunnet og de som jobber i landbruket.

Forurensningsloven

Lovens formål er å verne miljøet fra forurensning og å redusere eksisterende forurensning, mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall. Loven skal sikre en forsvarlig miljøkvalitet, slik at forurensninger og avfall ikke fører til helseskade, går ut over trivselen eller skader naturens evne til produksjon og selvfornyelse.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Hensikten med planen er å samordne areal og transport i regionen på en måte som gjør at mulighetene som befolkningsveksten gir utnyttes, og regionens mål om konkurransekraft og bærekraft nås.

Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Området nordøst for Nordliveien er i denne planen vurdert som et kulturlandskap av lokal verdi. For øvrig er det ikke angitt objekter eller områder av spesiell verdi i nærheten av varselområdet.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er storparten av planområdet satt av til landbruk-, natur- og friluftsområde, samt reindrift.

En smal stripe mot nord er satt av til næringsbebyggelse og grønnstruktur.

I kommuneplanens temakart for grønnstruktur er planlagt fortau langs adkomstveien nord i planområdet avmerket som et viktig turdrag. Denne gangpassasjen fortsetter videre og knytter Nordliveien til Skåreråsen. Hverken fortau eller gangvei videre til Skåreråsen er per i dag opparbeidet.

Temaplan klima og energi 2017-2026

Temaplanen er en handlingsplan for kommunens arbeid med reduksjon av klimagassutslipp og energibruk. Planen fokuserer på fem temaområder; arealbruk og transport, energibruk, materialbruk, avfallshåndtering og klimatilpasning.

I handlingsdel for temaplanen beskrives flere tiltak som er relevant for planforslaget under punktet avfallshåndtering:

- Det skal tilrettelegges for ombruk på ny gjenvinningsstasjon.
- Det skal gjennomføres tiltak for å begrense utslipp fra det nedlagte deponiet på Nordli.
- Det skal jobbes for å få til mottak for hageavfall i kommunen.
- Kommunen har et mål om å oppnå 70 % materialgjenvinning og ombruk innen år 2030.

Temaplan landbruk 2017-2028

Planens overordnede målsetning er å bidra til å nå nasjonale og regionale mål for landbrukspolitikken. Planen består av en plandel og en handlingsdel, og er delt inn i 5 satsningsområder: matproduksjon, næringsutvikling, kulturlandskap og kulturminner, friluftsliv og folkehelse og klima, energi og forurensning.

I handlingsdel for temaplanen står det i punkt II, under delmål 4.1 A - sikre et sterkt jordvern, at man skal unngå reguleringsplaner for utbygging i LNF-områder. I punkt IV står det at man kan vurdere muligheten for å etablere erstatningsareal for tapt matjord. Eventuelt også forbedre arealer med dårligere matjord slik at den potensielle matproduksjonen ikke går ned.

Temaplan for landbruk ble sendt ut på høring våren 2017 og antas vedtatt i løpet av 2018.

Gjeldende regulering

Hoveddelen av planområdet omfattes av reguleringsplan 34-8-04, Lørenskog grønne sentrum, del av Torshov, Hammer, Røiri, Norum og Nordli, vedtatt 20. juni 2007. Formål for planområdet i reguleringsplanen er landbruksområde – jordbruk, gang- og sykkelsti, kjørevei og annen veigrunn.

Arealer legst mot nord og vest innenfor planområdet omfattes av detaljreguleringsplan 09, Sentrum øst – gjenvinningsstasjon, og er regulert til annen næring (gjenvinningsanlegg), fortau, gang-/sykkelvei, kjørevei og annen veigrunn.

Arealer nordøst for Nordliveien omfattes av reguleringsplan 34-8-03 - Lørenskog grønne sentrum, Elveparken. Arealet er regulert til spesialområde – parkbelte i industristrøk, landbruksområde – jordbruk, gang-/ sykkelvei og kjørevei. Store deler av disse arealene omfattes også av en vernesone for flom.

ENDRINGER I REVIDERT PLANFORSLAG

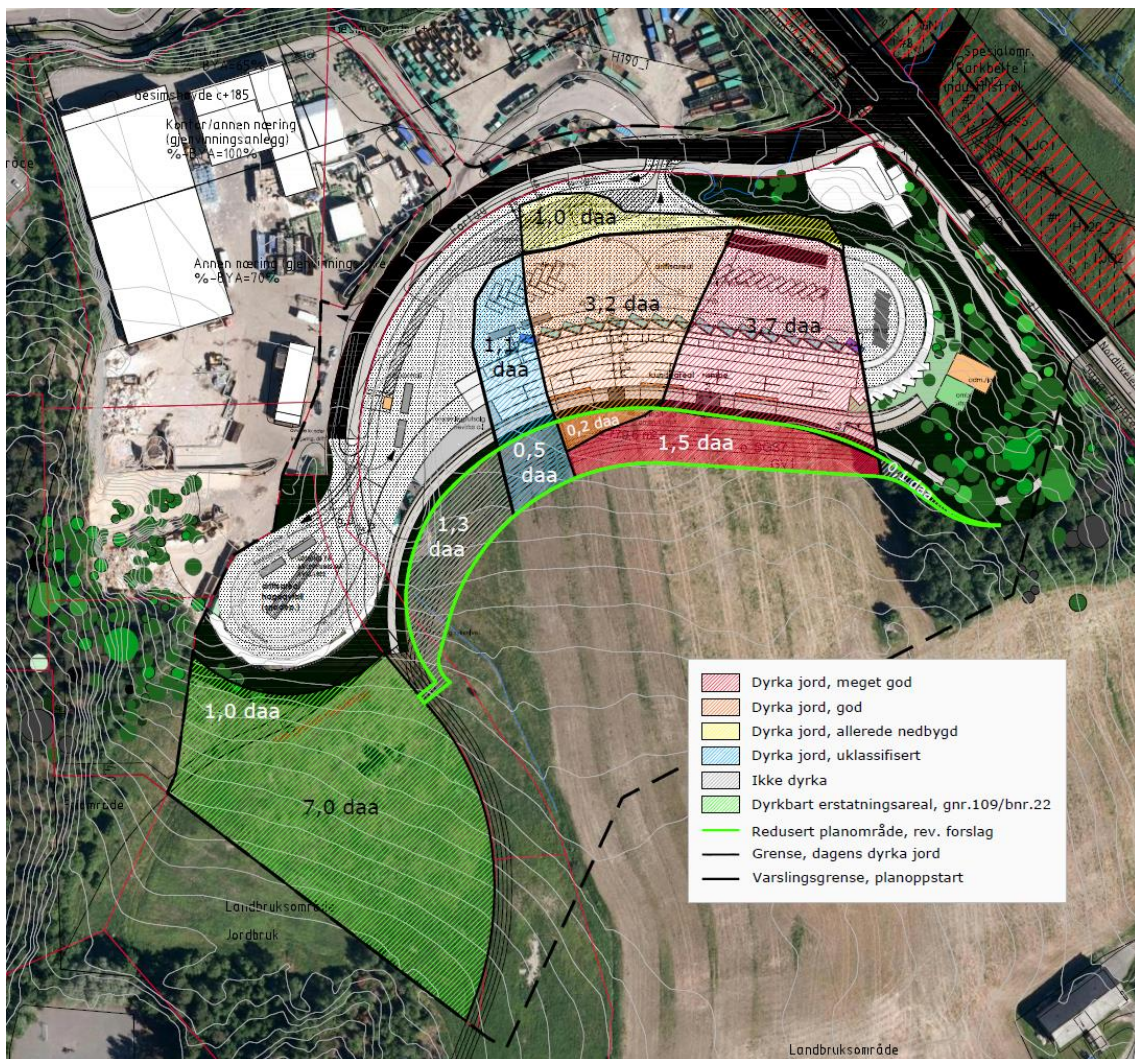
Etter teknisk utvalgs vedtak 02.03.2017, sak 12/17, er det laget et bearbeidet planforslag. Utbygger har på et tidligere stadie av planprosessen vurdert andre tomter i Lørenskog og mener at det ikke finnes noe realistisk tomtealternativ til det allerede foreslåtte planområdet i Nordliveien. Hovedendringene i planforslaget har dermed gått ut på å forsøke å redusere tiltakets størrelse, samtidig som man har sett på muligheter for erstatningsareal for matjord.

Følgende endringer er gjort sammenlignet med planforslaget som ble forelagt teknisk utvalg 02.03.2017:

- Kjøremønsteret på den nye gjenvinningsstasjonen er noe endret og det er derfor mulig å redusere bredde på det interne driftsarealet med ca. 8 meter.
- Bredde på avsatt areal til ny gang-/sykkelvei med langsgående vegetasjonsskjerm langs sydsiden av gjenvinningsstasjonen er redusert med 11,5 meter.
- Ca. 1,0 dekar av gnr. 109 bnr. 22, i sydvest, er foreslått omregulert fra industriformål til jordbruksformål.
- Planområdet i helhet er redusert med ca. 3,6 dekar.

Redusert størrelse av planområdet innebærer at beslaget av dyrka jord blir ca. 20 % mindre, jf. nedenstående tabelloversikt og kartskisse. Arealdata for dyrka jord er hentet fra "Kilden" som er en åpen nettdatabase fra NIBIO (Norsk institutt for bioøkonomi).

Arealtype	Arealoversikt (dekar)		
	Opprinnelig planforslag	Revidert planforslag	Differanse
Planområdet totalt	37,2	33,6	- 3,6
Dyrka jord (NIBIO):			
- Svært god	5,2	3,7	- 1,5
- God	3,4	3,2	- 0,2
- Uklassifisert	1,6	1,1	- 0,5
- Allerede nedbygd areal	1,0	1,0	- 0,0
DYRKA JORD TOTALT	11,2	9,0	- 2,2



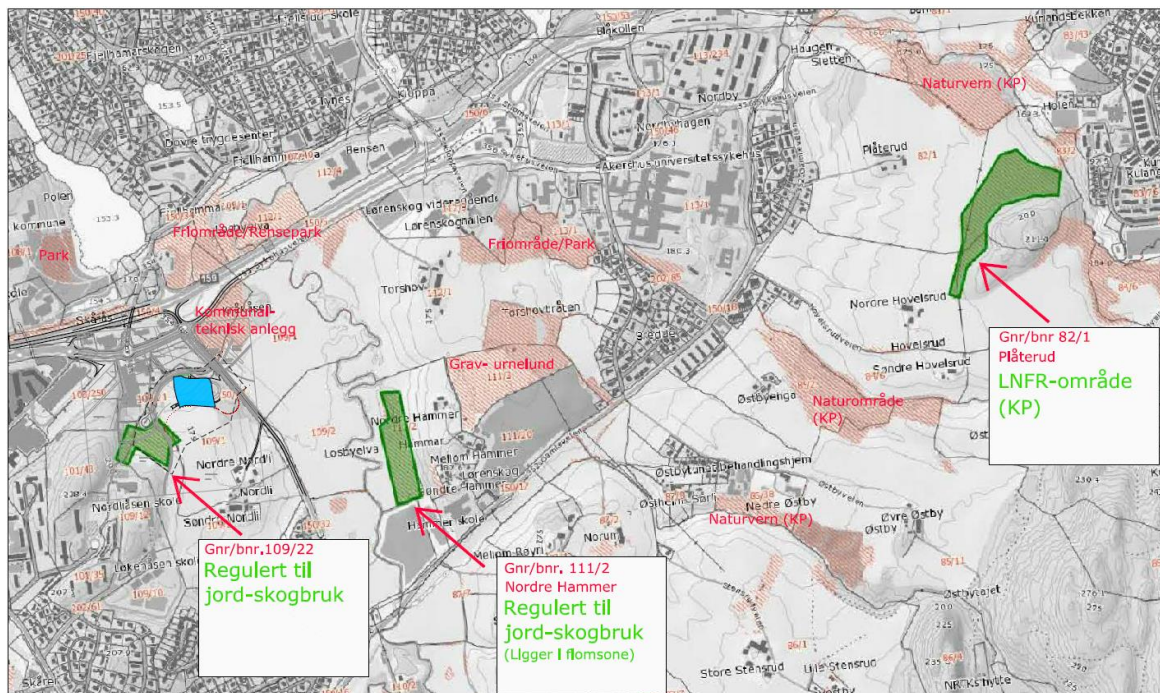
Arealoversikt – Beslag av dyrka jord, opprinnelig og revidert plan.

Ytterligere reduksjon av beslaglagt dyrka jord vil i henhold til utbygger ikke være mulig uten at dette går vesentlig ut over den nye gjenvinningsstasjonens kapasitet, funksjonalitet og fleksibilitet.

Erstatningsarealer

I tillegg til å redusere størrelsen på prosjektet er det også søkt etter erstatningsarealer som kan opparbeides som jordbruksarealer og dermed veie opp for tapet av dyrka mark. I arealoversikten over kommer det fram at man mister 9 dekar dyrkbar jord. Dersom man trekker fra arealer som allerede er nedbygd må man ha erstatningsareal på 8 dekar.

Med utgangspunkt i NIBIOs åpne karttjeneste "Kilden" er det gjennomført et søk etter mulige erstatningsarealer som er klassifisert som dyrkbare i nærheten av den planlagte gjenvinningsstasjonen. Det er tatt utgangspunkt i arealer med maks. 2,5 km avstand fra gjenvinningsstasjonen da utbygger mener at nærhet til den planlagte gjenvinningsstasjonen er viktig for å unngå tungtrafikk over store distanser.



Vurderte erstatningsarealer – Arealer som er klassifisert som dyrkbare iht. NIBIO.

Det er tre arealer i nærheten som har tilstrekkelig størrelse, og som samtidig er regulert til landbruksformål eller avsatt til LNF-område i kommuneplanen:

1. Gnr/bnr. 109/22 som ligger like ved det planlagte gjenvinningsanlegget.
Hjemmelshaver: Lørenskog kommune.
2. Gnr/bnr. 111/2 som ligger på gården Nordre Hammer på østsiden av Losbyelva, ca. 650 meter fra det planlagte gjenvinningsanlegget. Arealet ligger i flomsone, og er i bruk som beite i dag.
3. Gnr/bnr. 82/1 som ligger på gården Plåterud, ca. 2,5 km øst for det planlagte gjenvinningsanlegget. Arealet er skogbevokst i dag.

De øvrige dyrkbare arealene i nærområdet er regulert eller avsatt til ulike formål i reguleringsplan eller kommuneplan (frimråde/park, grav-/urnelund, kommunalteknisk anlegg, naturvern-område). Disse arealene vil kreve en omregulering dersom de skal benyttes som erstatningsareal, og er derfor av utbygger vurdert som mindre aktuelle for formålet.

Av de tre områdene som gjenstår, er gnr/bnr. 109/22 vurdert å ha en del klare fordeler:

- Umiddelbar nærhet til den planlagte gjenvinningsstasjonen.
- Passe størrelse
- Eies av kommunen
- Umiddelbar nærhet til to skoler (kan brukes som skolehager)
- Delvis beliggende på gammel fylling (oppdydding)
- Ikke flomutsatt og ikke skogkledd

Etter en samlet vurdering mener utbygger at arealet på gnr/bnr. 109/22 er godt egnet som erstatningsareal for dyrka jord som beslaglegges av den nye gjenvinningsstasjonen. Det foreslås derfor at det inngås en utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen som innbefatter etablering av erstatningsareal på den aktuelle eiendommen. Ved opparbeidelse av slike erstatningsarealer vil jordsmonnet som er klassifisert som meget god flyttes over til nytt område. Ønsket erstatningsareal ligger på gammelt deponi og har derfor sannsynligvis lavere kvalitet på matjord enn planområdet. Det er heller ikke driveplikt på området i dag, noe

som betyr at man reelt øker jordbruksarealet tilsvarende det man taper på nabotomt.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området foreslås regulert til renovasjonsanlegg, avløpsanlegg, kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn – tekniske anlegg, annen veigrunn – grøntareal, vegetasjonsskjerm og jordbruk.

Arealet som reguleres til jordbruk er på ca. 1 dekar, og er per i dag regulert til annen næring (gjenvinningsstasjon) i plan 09, Sentrum øst – gjenvinningsstasjon, for Ragn-Sells. Arealet vil bli liggende som et restareal, og det er derfor omregulert til jordbruksareal i planen for å tilpasses omkringliggende områder.

Det er lagt inn en faresone over det gamle deponiet som ligger under deler av industriområdet, samt fareområde flomfare på de flate områdene ved Nordliveien.

I tilknytning til krysset i Nordliveien er det lagt inn en sikringssone for friskt.

Nordøst for planområdet er det regulert et bestemmelsesområde for midlertidig rigg- og anleggsområde, med tanke på anleggsfasen for bygging av nytt kryss på Nordliveien.

Arealstørrelser

Planområdet i helhet:	ca. 33 600 kvm
a_renovasjonsanlegg	18 410 kvm
a_avløpsanlegg	1 135 kvm
o_kjørevei	2 596 kvm
a_kjørevei	1 612 kvm
a_fortau	1 027 kvm
o_gang-/ sykkelvei	2 023 kvm
o_annen veigrunn – tekniske anlegg	937 kvm
o_annen veigrunn – grøntareal	2 626 kvm
a_vegetasjonsskjerm	2 226 kvm
jordbruk	1 113 kvm

I tillegg er det et midlertidig anlegg- og riggområde på 1 465 kvm.

Grad av utnyttning

Delområde B1, for renovasjonsanlegg, tillates utbygget med inntil 40 % BYA .

Delområde B2 for avløpsanlegg, tillates utbygget med inntil 70 % BYA .

Veileder for grad av utnyttning angir at " *Alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygd areal, samt nødvendig parkeringsareal inngår i beregningen av bebygd areal.*" For felt B1 er administrasjonsbygg, garasjebygg, adgangskontroll, takoverbygg over containere, parkeringsplasser og kundeareal (inkludert mur med innebygd lager etc.) regnet som bebygd areal.

Utnyttelse på 40 % BYA gir også rom for en viss fleksibilitet til for eksempel utvidelse av antall containere med tilhørende takoverbygg i framtiden.

Plassering og høyder

Illustrasjonsplanen gjøres i hovedsak gjeldende for plassering av tiltak innenfor planområdet. Det åpnes for at det kan komme justeringer i byggesaken, men i hovedtrekk skal illustrasjonsplanen følges. Det tillates at det anlegges mindre tekniske anlegg utenfor anvist

plassering på illustrasjonsplanen.

Høydebegrensninger innenfor planen er angitt i etasjehøyder. For felt B2 tillates det bygg på inntil 2 etasjer. For felt B1 tillates det et administrasjonsbygg på opptil 5 etasjer, driftsbygg på 3 etasjer og overbygg over gjenvinningsanlegget på 2 etasjer. For alle andre bygg innenfor felt B1 er høydebegrensningen på 1 etasje.

Det er tatt inn en bestemmelse som sier at administrasjonsbygget skal være det høyeste bygget på tomte og fungere som et signalbygg mot Nordliveien. Gjenvinningsanlegget skal terrengtilpasses.

Det tillates kjelleretasje under bebyggelsen der grunnforholdene og terreng tillater dette.

Det tillates mindre forretningsvirksomhet og bevertning innenfor feltet som er tilknyttet virksomheten. Dette åpner for en bruktbuikk med servering i administrasjonsbygget på området.

Utforming

Det er satt krav i bestemmelsene at felt B1 skal ha helhetlig bebyggelse, i tillegg til helhetlige utearealer og veianlegg. Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske og landskapsmessige utformingen, samt detaljering og materialvalg.

Det skal legges særlig vekt på god landskapstilpasning, hensynet til fjernvirkning og kvaliteter på uteareal.

Det er satt krav om at fasadematerialer på bebyggelse har et helhetlig formspråk, med hovedvekt på naturlige materialer som stein og tre, gjerne med innslag av glass. Støttemurer og skjermingsvegger skal også i hovedsak utføres i disse materialene.

Tiltak innenfor renovasjonsanlegget skal utformes slik at de i størst mulig grad tar hensyn til omgivelsene med tanke på luftforurensning.

Utebelysning skal gis en estetisk tiltalende utforming og ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Parkering

Det lagt opp til 15 parkeringsplasser, fordelt med 7 plasser på nedre nivå innenfor driftsarealet og 8 plasser på området foran administrasjonsbygg / ombruksbuikk. En plass skal tilpasses forflytningshemmede og to plasser tilrettelegges for elbil.

Det skal opprettes minimum 20 parkeringsplasser i fastmonterte sykkelstativer innenfor felt B1. Sykkelparkering for kunder skal plasseres nær inngangen til administrasjonsbygget og med god adkomst fra gang-/ sykkelvei.

Utomhusområder - utomhusplan

Utomhusanlegg skal opparbeides med god kvalitet i utforming og materialbruk. Overgangene mellom de ulike materialene skal være presis.

Det skal redegjøres for skjermingstiltakenes effekt i forhold til omgivelsene for felt B1.

Utomhusanlegg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før ferdigattest gis, dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst til planområdet er vist med piler på plankartet.

Planen innebærer at det etableres fortau langs sydsiden av adkomstvei fra Nordliveien. Det

er satt krav om at overgangen mellom kjøreveg og fortau skal utformes med granitt kantstein.

Mellom gjenvinningsstasjon og fortau, og mellom gjenvinningsstasjon og gangarealer ut mot Nordliveien skal det opparbeides gjerder som skjermer mot støy fra området og innsyn til området. Skjermingstiltak skal i henhold til rekkefølgebestemmelsene være opparbeidet før det gis ferdigattest for felt B1.

Nytt kryss er lagt til grunn for reguleringsplanen, og det er satt rekkefølgebestemmelse med krav om godkjent byggeplan for krysset før det gis tillatelse til tiltak innenfor området for ny gjenvinningsstasjon. Videre må krysset være ferdig opparbeidet før den nye gjenvinningsstasjonen kan tas i bruk.

Det skal etableres en offentlig gang-/ og sykkelveg som forbinder Nordliveien med skoleområdet på Skåreråsen. Gangveien skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det gis ferdigattest for felt B1. Langs gangveien skal det opprettes en treallè som skjerm mellom gjenvinningsstasjonen og jordbruksarealene.

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for felt B1 skal fortau langs adkomsvei være ferdig opparbeidet fram til første avkjørsel inn til gjenvinningsstasjonen.

Grønnstruktur

I skråningen ned mot Nordliveien er det avsatt et belte med formålet vegetasjonsskjerm i plankartet. Beltet skal opparbeides med stedegen vegetasjon og fungere som en buffer mellom anlegget og omkringliggende områder.

Eksisterende skogsområde ned mot Nordliveien skal bevares i størst mulig grad, og det er satt krav om at berørt areal skal revegeteres med skog etter endt anleggsperiode.

Innenfor vegetasjonsskjermbeltet tillates det opparbeidelse av gang-/ sykkelstier og regnbed.

Hensynssoner

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt med en høyde på 0,5 meter.

Innenfor flomsonen skal man forsøke å oppnå at massebalansen er den samme før og etter masseforflytninger.

Det tillates ikke graving i grunnen innenfor fareområde for forurenset grunn før man har fått tillatelse fra fylkesmannen.

Riggområde

Innenfor feltet tillates det etablering av midlertidig brakkerigg, lagring og anleggsarbeider ved opparbeidelse av nytt kryss i Nordliveien.

Når nytt kryss er ferdig skal området så langt det er mulig tilbakeføres til situasjon før krysset ble bygget. Det skal tas spesielle hensyn for å sikre dyrka mark mot utslipp og annen skade.

Støy

For utendørs støy, innendørs støy og støy i anleggsperioden, legges bestemmelser i Miljøverndepartementets «retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442/2012, til grunn.

Det skal utføres detaljerte støyutredninger før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet, og eventuelle tiltak skal være ferdigstilt før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest.

Luftforurensning

Etter ferdigstilling av anlegget skal det etableres et måleprogram for å sikre at luftforurensningen i nærområdet ikke overskrider anbefalte grenser. Dersom luftforurensningen er for høy skal det utføres tiltak.

Overvann

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor planområdet, og planlegges slik at det kan brukes som et trivselselement.

Minst 30 % av alle takflater skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon. Unntaket er dersom grønne tak kommer i veien for opparbeidelse av solcellepanel på tak.

Andel tette flater skal minimaliseres der grunnen ikke består av gammel fyllmasse. Overvann fra utenfor planområdet skal forsøkes ledes rundt gjenvinningsanlegget for å unngå å komme i kontakt med forurensende masser.

Det tillates ikke økt avrenning eller forverret vannkvalitet under eller etter utbygging av området.

Det kreves godkjent helhetlig overvannsplan ved rammesøknad.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsplan forslaget til bestemmelser gjort juridisk bindende for plassering av tiltak innenfor planområdet.

I tråd med vedtak i teknisk utvalg 05.03.2014 ble det avholdt et parallelloppdrag (arkitektkonkurranse med inviterte deltakere) for planområdet. Framlagte planforslag er en videreutvikling av utkastet til Sweco / Arkitektene as, samtidig som elementer fra de andre forslagene i arkitektkonkurransen kan være aktuelle å ha med videre i detaljprosjektering av anlegget.

Lengst nord innenfor planområdet, rett syd for adkomstveien, ligger planlagte driftsareal som i stor grad er tiltenkt tungtransport, containere og lignende. Dette området ligger også lavest i terrenget, og på same nivå som adkomstvei. Lengst vest innenfor driftsområdet ligger plass for hageavfall, som kan fungere som snødeponi om vinteren. Rundt området for driftsareal/ tungtransport legges intern kjørevei for personbiler med tilhørende kømagasin og containere under tak. Personbiltrafikken er skilt fra tungtransport inne på gjenvinningsstasjonen ved nivåforskjell på ca. 2 meter. Gang-/ sykkelsti sør på planområdet er igjen adskilt fra personbiltrafikken via nivåforskjell på ca. 4 meter. Det er planlagt å koble gang-/ sykkelsti mellom Nordliveien og skoleområdet til gjenvinningsanlegget via gangveier, slik at gående og syklende har lett adkomst til anlegget.

Ut mot Nordliveien ligger et administrasjonsbygg med lager og personalrom, der forslagsstiller også ønsker å opprette en gjenbruksbutikk med tilknytning til gjenvinningsanlegget. Man ser også for seg at det kan komme en form for servering her og at det kan etableres en «repaircafé», der man kan få hjelp til å gjøre enkle reparasjoner m.m. Det er intensjonen at administrasjonsbygget skal markere beliggenheten til anlegget ved å fungere som et signalbygg ut mot Nordliveien.

Det er også lagt til rette for gjenbruk og utsalg av trevirke og lignende sør og øst for kømagasin for personbiler.



Utsikt fra kømagasinet opp mot administrasjonsbygget.

Inne på området er det planlagt murer og skjermer med hovedvekt av materialene tre og stein. Ved bruk av god arkitektur, materialer med høy kvalitet og vegetasjon er intensjonen at anlegget skal gi et godt landskapsmessig inntrykk fra omkringliggende områder.

Vegetasjonsskjermen mot øst og sør vil sørge for at anlegget er delvis skjult fra Nordliveien og det vernede tunet på Nordre Nordli gård mot syd.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planforslaget er i strid med formål i kommuneplanens arealdel. Under rullering av kommuneplan vedtatt januar 2015 ble det vurdert å endre formålet i planområdet. Planforslaget var imidlertid ikke kommet langt nok for å kunne si noe om hvor store arealer man trengte for en ny gjenvinningsstasjon, og det ble derfor vurdert som bedre å behandle denne som egen detaljregulering i ettertid.

Avviket fra kommuneplanen ble prinsipielt tatt stilling til i teknisk utvalgs møte 05.03.2014, sak 18/14. Der ble det gitt tillatelse til at planforslaget ble bearbeidet videre, men at det skulle legges særsilt vekt på arealeffektivitet og at det skulle avholdes en arkitektkonkurranse med formål om å tilpasse anlegget inn i et moderne byutviklingsgrep.

Arealbruk

Planforslaget beslaglegger ca. 21 dekar som i dag er avsatt til LNF-område. Av dette er ca. 9 dekar dyrka mark. I følge NIBIOs kart over jordkvalitet (under) er nordlige del av området beskrevet som "god jordkvalitet" mens areal nærmere Nordli gård er betegnet som "svært god jordkvalitet".



Utsnitt av kart fra NIBIO, Kilden, kart for jordkvalitet. Oransje farge viser "god jordkvalitet", mens rød farge viser "svært god jordkvalitet". Stiplet blå linje viser avgrensning av reguleringsplanen. ¶

For å kompensere for beslag av dyrka jord foreslås det en rekkefølgebestemmelse der det stilles krav til at det ikke gis tillatelse til tiltak før opparbeidelse av erstatningsareal for fulldyrket jord som går tapt ved utbyggingen er sikret. Erstatningsarealet skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for ny gjenbruksstasjon.

Natur og vegetasjon

I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført befaring av området, og det er utarbeidet egen temarapport knyttet til naturmangfold (vedlegg 8).

Naturmangfoldet i planområdet er vanlig i regionen og er vurdert til lav verdi. Planområdet består i hovedsak av dyrka mark og et skogsfelt mellom jordet og Nordliveien, samt noe kantvegetasjon rundt jordet.

Hovedkonsekvensen av tiltaket er tap av dyrka mark og deler av skogholtet ned mot Nordliveien. Samlet sett er konsekvensen av planforslaget vurdert til å være liten for naturmangfoldet, og tiltaket blir vurdert til ikke å true forvaltningsmålet for arter, økosystemer eller naturtyper i området.

Fjernvirkning, sol og skygge

På avstand vil anlegget bli delvis synlig.

Fra gårdene på Nordli vil toppen av administrasjonsbygget bli synlig over høybrekket på jordet. Resten av virksomheten vil bli skjult bak terrenget.



Gjenvinningsanlegget sett fra gårdene på Nordli.

Fra Strømsveien vil man kunne se deler av den nye gjenvinningsstasjonen, og fra Nordliveien vil man kunne se bebyggelse lengst nord på området, samt at gang- og sykkelvei i skråninga ned mot veien vil være synlig.

Graden av synlighet fra Nordliveien avhenger mye av hvor mye skog som bevares i skråningen, og hvor raskt man klarer å revegetere denne etter anleggsperioden.

På skisse under kan man også se intensjonen om at administrasjonsbygget fremstår som et signalbygg, men innlemmet i skogen.



Gjenvinningsanlegget sett fra Nordliveien.

Blokkbebyggelsen sørøst for planområdet har utsikt ned til industriområdet, og vil se deler av det nye anlegget som strekker seg ut på det som i dag er dyrka mark. Noen deler av området vil imidlertid bli skjult bak vegetasjon. Bestemmelsen om grønne tak vil også kunne dempe fjernvirkningen av anlegget fra disse boligblokkene.



Gjenvinningsanlegget sett fra blokkbebyggelsen på Skåreråsen. Åsen skole i forgrunnen.

Kulturminner og kulturmiljø

Akershus fylkeskommune har gjennomført arkeologiske registreringer på planområdet (vedlegg 9). Det har blitt registrert flere kulturminner i nærområdet tidligere, men det ble ikke gjort funn av kulturminner i forbindelse med registreringen.

Ca. 130 meter sørøst for planområdet ligger en naturlig haug, som lokalt oppfattes som en gravhaug, men som ifølge fylkeskommunen antakelig er en naturdannelse. Fylkeskommunen anbefaler imidlertid at haugen undersøkes nærmere dersom det skal gjøres tiltak i dette området seinere.

Planforslaget har ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø, og den nevnte haugen ligger utenfor området som berøres av tiltaket.

Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en egen støyrapport (vedlegg 11).

Rapporten tar for seg trafikkstøy og potensiell støy generert av aktiviteten inne på gjenvinningsstasjonens område. Det er tatt utgangspunkt i støykildene som beskrevet i rapport fra målinger og beregninger ved ROAF sitt anlegg på Skedsmo; metall- og containerhåndtering, sorteringsanlegg, kvist- og grovavfallsvern, renseanlegg og trekvern.

Nærmeste støyømfintlige bebyggelse er Åsen skole og boligene på Nordli gård, hhv. sørvest og sørøst for planområdet. Nærmeste boliger nord for anlegget er også tatt med i vurderingen, men da disse bygningene ligger på andre siden av rv. 159 (Strømsveien) og Solheimveien er det antatt at støy fra gjenvinningsanlegget er ubetydelig sammenlignet med vegtrafikkstøy.

Beregningene på reguleringsnivå viser at aktiviteter ved ny gjenvinningsstasjon på Lørenskog gir noe støy til omgivelsene. Dersom man ser bort i fra impulslyd (sterk og kortvarig lyd) er støykravet i § 8 i reguleringsbestemmelsene ivarettatt for alle bygninger med støyfølsomt bruksformål i nærheten. Det forventes mest sannsynlig lite impulsstøy fra gjenvinningsanlegget, men for å være på den sikre siden må utbygger gjøre en mer detaljert vurdering av støyens impulskarakter ved videre prosjektering.

Luftforurensing

Det er gjennomført en vurdering av luftkvalitet i forbindelse med detaljreguleringsplan for ny gjenvinningsstasjon i Lørenskog (vedlegg 12). Som følge av nærhet til skole og boliger er det ønske om en vurdering av luftproblematikk, spesielt i forhold til spredning av støv. Avstanden fra den planlagte gjenvinningsstasjonen til nærmeste bolig i sør er ca. 200 meter. Åsen skole

i sørvest ligger ca. 150 meter fra det planlagte anlegget.

Basert på erfaringer fra lignende prosjekter vil i hovedsak kverning av trevirke bidra med utslipp av støv som kan være til sjenanse for omgivelsene. I tillegg kan omlasting av flis (kvernet trevirke) bidra til spredning av støv. Det vil derfor være nødvendig med avbøtende tiltak for i størst mulig grad å begrense spredningen av støv.

Det skal etableres et måleprogram for organisk støvnedfall etter at anlegget er satt i drift. Hensikten med dette er å gjennomføre avbøtende tiltak dersom resultatene skulle tilsi dette. Eksempel på slike tiltak kan være vanning av trevirke før kverning og fysisk skjerming av de støvproduserende aktivitetene. Som et ledd i å forebygge støvnedfall ved skolens uteområde, anbefales det å vurdere lokalisering for kverning av trevirke lengst mulig vekk fra skoleområdet.

Luftforurensning som følge av økt trafikk er vurdert på bakgrunn av trafikkanalysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). I henhold til retningslinjene skal endringene i biltrafikken bidra til mer enn 5 % økning i luftforurensningssituasjonen før den kan betraktes som vesentlig bidragsyter. Trafikkanalysen legger til grunn en fremtidig situasjon hvor maks. antall besøkende til den nye gjenvinningsstasjonen vil utgjøre 600-700 biler pr. dag, etter en økning over et 20 års-perspektiv. Det er på bakgrunn av dette vurdert at mertrafikken som følge av tiltaket som foreslås i planen ikke vil påvirke luftkvaliteten vesentlig og det er derfor heller ikke foreslått tiltak knyttet til dette.

Trafikk

Det er gjennomført en trafikkanalyse for planområdet (vedlegg 10). Kapasitetsberegninger viser at dagens kryss vil bli overbelastet som følge av fremtidig trafikkøkning. Dersom prognosene for trafikkvekst i adkomstkrysset blir som beregnet, vil det være behov for å bygge om krysset, sannsynligvis før år 2025. Basert på trafikkvurderingene og dialog med Statens vegvesen, er det som en del av planarbeidet prosjektert nytt kanalisert T-kryss i Nordliveien, for å sikre en trafiksikker løsning med tilstrekkelig kapasitet for framtiden.

Adkomstveien inn til planområdet er foreslått til formål kjøreveg med en kjørebredde på 6 meter. Før avsvingning inn til ny gjenvinningsstasjon er det det lagt inn utvidet bredde på vegen, for å gi plass til venstresvingfelt. Fortau langs adkomstvegen er videreført i plankartet, for å gi bedre forhold for myke trafikanter som skal til og fra næringsområdet. Fortauet kobler seg til etablert gang- og sykkelveg langs Nordliveien.

Gang-/ sykkelveiforbindelse fra Nordliveien til skoleområdet er i planforslaget lagt på sydsiden av gjenvinningsstasjonen, med mulighet for adkomst for gående og syklende inn til anlegget. Dette fører til en tryggere hovedfartsåre for gående og syklende, der myke trafikanter slipper å ferdes gjennom industriområdet.

Parkering

Det er til sammen satt av plass til 15 parkeringsplasser for bil inne på området, 7 plasser på nedre nivå i driftsarealet og 8 plasser utenfor administrasjonsbygget. Man ser for seg at ansatte parkerer innenfor driftsarealet, mens besøkende til administrasjonsbygget og gjenbruksbutikk parkerer på øvre nivå.

Det antas å bli 8-12 arbeidsplasser ved anlegget. Med 12 ansatte fordelt på 7 parkeringsplasser blir det en parkeringsdekning på 0,6 plasser per ansatt.

I illustrasjonsplanen er det vist et butikkareal på omtrent 200 kvm. For besøkende til butikk er det en parkeringsdekning på 4 plasser pr 100 kvm forretning. Dette er noe høyere enn i kommunens parkeringsnorm, men det vurderes som sannsynlig at folk kommer til en gjenvinningsstasjon og gjenbruksbutikk med bil for å levere eller hente større gjenstander. Totalt antall parkeringsplasser for forretning (8 plasser) anses som lavt i en større

sammenheng.

Det er satt en minimumsgrense på 20 parkeringsplasser for sykler innenfor planområdet. Selv om man antar at hovedtyngden av besøkende vil komme i bil med henger, vil det likevel trenge noen plasser for ansatte og mennesker som kanskje kun ønsker å besøke «repaircafeen» eller ombruksbutikken.

Inne på anlegget er veien for besøkende lagt i en sløyfe sørvestover, før man kommer til området med oppstillingsplasser i tilknytning til containere. Det er gjennomført såkalte køteoriberegninger for å vurdere anleggets evne til å håndtere kø. Det er tatt utgangspunkt i trafikkanalyse som forutsetter 100 ankomende biler per time. Videre er det antatt at hver adgangskontroll tar 20 sekunder, og at 50 % av bilene har tilhenger. Med disse forutsetningene viser køberegningene at dimensjonerende kø (den køen som ikke overskrides i 95 % av tilfellene) er på 3 kjøretøy. Dette tilsier at et kømagasin på ca. 30 meter vil kunne håndtere køen. I illustrasjonsplanen er det ca. 130 meter fra der man svinger av fra adkomstveien og inn på området, og fram til adgangskontrollen. Videre er det en sløyfe på ca. 210 m rundt området for hageavfall og innsamling av trevirke, før man kommer fram til containerne.

Teknisk infrastruktur

Det er per i dag ikke tilstrekkelig brannvannkapasitet for området. Ny vannledning i Nordliveien (planlagt ferdigstilt november/ desember 2017) vil få tilstrekkelig kapasitet til å dekke næringsområdets behov for vannforsyning, og brannvannkapasitet.

For den nye gjenvinningsstasjonen vil det enten være aktuelt å koble seg til strømnnett fra anlegg i Solheimveien på samme måte som Ragn-Sells, eller via tilkobling til nett langs Nordliveien.

Grunnforhold

Den geotekniske rapporten konkluderer med at *"Nye tiltak i form av utvidelse av gjenvinningsstasjonen vurderes å kunne gjennomføres uten risiko for områdestabilitetsproblemer"*. Rapporten anfører imidlertid usikkerhet knyttet til stabilitet i deponeringsmassene på området.

Forurensset grunn

Prøveboringer i forbindelse med geotekniske undersøkelser viser at fyllmassene inneholder rester av trevirke, tegl, glass og plast. Fyllingene produserer gass som består av en rekke forskjellige komponenter, hvorav en del kan skape problemer, særlig for nærmiljøet. I 1994 ble det utarbeidet en rapport med plan for håndteringen av deponigassen på Nordlimyra. Rapporten viser energipotensialet som ligger i gassen og hvordan dette på ulike måter kan utnyttes. I tillegg beskriver rapporten forhold knyttet til miljø og hvilke potensielle miljømessige konsekvenser som finnes knyttet til deponigass. ROAF gjør også nye undersøkelser av gassen, for å ha best mulig grunnlag for videre planlegging av området.

Deponigassen inneholder metan, som i selv lave konsentrasjoner er svært eksplosjonsfarlig. Risikoen for eksplosjon kan normalt oppstå i lukkede rom (kummer, innlekkasje til bygninger etc.). Om rette betingelser skulle være tilstede vil også faren for at gassen antennes være tilstede under anleggsarbeider, for eksempel ved at det oppstår gnister mot stein ved graving. Metan er i tillegg en gass som fra deponier utgjør ca. 2 % av de norske klimautslippene (tall fra 2013, kilde: NGU/ miljøstatus.no). Innlekkasje av deponigass i bygninger og konstruksjoner medfører helserisiko og plassering av permanente bygninger direkte på deponimasser bør ikke forekomme. I en gjennomføringsfase vil kartlegging av deponi, forekomst av deponigass og mulig helse- og miljømessig risiko forbundet med forekomst av deponigass være viktig.

Et avsluttet avfallsdeponi skaper usikre grunnforhold/stabilitetsforhold knyttet til etablering av bebyggelse og anlegg for ny gjenvinningsstasjon. Alternativt bør det fundamenteres til fjell

med peler eller at eksisterende deponimasser fjernes og det etableres kvalitetsfylling som det kan direktefundamenteres på. Det er med andre ord setningsproblematikk knyttet til bygging på deponimassene. Videre kan pelearbeider medføre utlufting av gasser og miljøet i deponimassene kan medføre at materialet i pelene (betong/stål) får redusert kapasitet. Dette i kombinasjon med viten om at innlekkasje av deponigass i bygninger utgjør en helserisiko, leder til en anbefaling om å unngå plassering av bygninger på deponimasser, da dette vil kreve en rekke tiltak.

I tillegg til de helsemessige og praktiske utfordringene knyttet til deponimassene vil plassering av bygninger og anlegg på deponi medføre en betydelig kostnad knyttet til gjennomføring og vedlikehold. Utelukker man oppføring av bygninger knyttet til gjenvinningsstasjonen på deponimassene, kan man likevel se for seg at f.eks. veier, aktivitetsområder og containeroppstillings-plasser kan anlegges her. Da det er usikkerhet knyttet til hvordan deponimassene vil oppføre seg i fremtiden er det også vanskelig å anslå kostnadene til vedlikehold som følge av dette.

Rapporten fra Grunn Teknikk AS, anfører at masseutskifting av de gamle deponimassene innenfor planområdet vil kreve masseflytting av stort volum. Det frarådes i tillegg gjenbruk av deponimasser. Ved eventuell bortkjøring av deponimasser og/ eller overskuddsmasser fra planområdet, må disse analyseres før de kan redeponeres ved et aktivt avfallsdeponi.

Klima og energi

Lørenskog gjenvinningsstasjon ligger i kort avstand til store boligområder, og er lett tilgjengelig for kommunens innbyggere. Med etablering av gang- og sykkelvei vil det også være både mulig og trygt å benytte for eksempel sykkel hvis man skal levere mindre mengder avfall til gjenvinning.

En gjenvinningsstasjon er i seg selv et positivt tiltak i forhold til klima og miljø. Gjenbruk og gjenvinning bidrar til å redusere samfunnets avfallsmengder, og er holdningsskapende i forhold til "bruk og kast" mentalitet. Det planlegges ombruksbutikk inne på området og det vil også bli gjenbruk av bygningsmaterialer som er gjenvunnet fra rivnings- og byggeplasser. Det er også intensjon om å etablere en «repaircafé», der man kan få hjelp til å gjøre enkle reparasjoner m.m.

Det planlegges etablert en mottaksordning for hageavfall innenfor planområdet, noe som vil forhindre at kommunens innbyggere må kjøre til andre gjenvinningsstasjoner i nærområdet.

Det er intensjonen at driften av den nye gjenvinningsstasjonen i stor grad skal være basert på fornybar energi (solcelleanlegg på takoverbygg). Det vil også videre i planprosessen bli utredet tiltak for å begrense utslippet av klimagass fra det nedlagte avfallsdeponiet på Nordli. Utnyttelse av gassen til energiproduksjon er en mulighet, evt. overskudd av energi vil bli vurdert benyttet til hurtigladestasjoner for elbiler. Dette er tiltak som vil bli nærmere vurdert i videre detaljprosjektering av anlegget.

Overvannshåndtering

Den nye gjenvinningsstasjonen vil bestå av en stor del asfalterte flater og tak som hindrer vann i å trenge ned i bakken. Det må derfor sikres en god håndtering av overvann. Det er viktig at overvannet føres kontrollert ut av området og at overvannssystemet utformes på en måte som hindrer erosjon, kontakt med deponerte masser, samt ikke fører til skade på bygg og anlegg.

Overvann bør håndteres i henhold til tretrinnsstrategien for håndtering av nedbør: Infiltrere mindre nedbørsmengder, fordrøye og forsinke større mengder nedbør, samt å lede vannet trygt videre når vannmengdene blir svært store. Overvannshåndtering skal så langt det er mulig løses lokalt innenfor planområdet og inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

«Grønne» flater på området bør benyttes til regnbed, åpne grøfter og fordrøyningsdammer. Det foreslås videre at 30 % av takflatene utformes som grønne tak med fordrøyning som hovedfunksjon. Dette må i byggesaken vurderes opp mot ønsket om energitiltak, som for eksempel solcellepanel på tak. I nordre del av planområdet er det mulig å skifte ut masser og etablere fordrøyningsmagasin i bakken, som vil forsinke vannet før det renner kontrollert videre. Fra fordrøyningsmagasinet foreslås et overløp som leder vannet ut langs adkomstvei og videre til stikkrenne under Nordliveien.

Overflate- og grunnvannet fra arealet omkring anlegget anbefales avskåret og ledet utenom området for gjenvinningsstasjon. Dette kan f.eks. utføres ved å etablere overvannskanaler eller regnbed rundt anlegget i sonen for vegetasjonsskjerm.

I tillegg til ovennevnte løsninger kan løsninger som duk / membraner mellom nye dekker / konstruksjoner og eksisterende fylling være gode sikringstiltak. Omfanget av slike tiltak må vurderes nærmere videre i prosjekteringen.

Flomsone

Det er lagt inn en hensynssone for 1000-års flom i plankartet. Flomsonen berører i liten grad planlagte gjenvinningsstasjon, men man vil måtte ta hensyn til flomproblematikken når man bygger ny kryssløsning på Gamleleien.

Samfunnsmessige konsekvenser

Det vil bli ca. 8-12 arbeidsplasser på ny gjenvinningsstasjon.

Konsekvenser for barn og unge

Planområdet benyttes per i dag ikke til fritids- / friluftaktiviteter for barn eller unge. Gangforbindelsen mellom Løkenåsen skole og Nordliveien planlegges opparbeidet i forbindelse med tiltaket, noe som vil sikre trafikkfri skolevei på dette strekket.

Når utbygger detaljprosjekterer den nye gjenvinningsstasjonen, er det viktig å finne løsninger som gjør det tryggest mulig å ferdes inne på området. Dette omfatter også vurderinger knyttet til barn og unge som en del av de besøkende.

Det kan bli konsekvenser med økt støy og luftforurensning i forhold til skoleområdets utearealer på Skåreråsen og omkringliggende boligbebyggelse. Det er satt krav i § 8 i reguleringsbestemmelsene at Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy skal være gjeldende. Det er også satt krav at det skal opprettes et måleprogram for organisk støv etter utbyggingen for å se om man overskrider grensene som er anbefalt (se avsnitt om luftforurensning).

Universell utforming

Den nye stasjonen har adkomst via eksisterende adkomstveg, og denne har stigning på maks ca. 8,3 %. Tilsvarende stigningsforhold er det på regulert fortau langs adkomstvegen. Gang- og sykkelvegen sør for gjenvinningsstasjonen vil få en stigning på maks ca. 8 %. Arealet til ny gjenvinningsstasjon ligger i skrånende terreng, men det ligger til rette for en utforming som får god tilgjengelighet.

Universell utforming vil følges opp i videre detaljprosjektering av anlegget. Tema som blant annet skilting, oppmerking, stigningsforhold og høydeforskjeller inne på området vil da bli sett nærmere på.

Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en ROS-analyse for planområdet (vedlegg 6) som konkluderer med at de største farene innenfor området er knyttet til det gamle deponiet på tomten. I henhold til ROS-analysen er faren for setningsskader, forurensning og brann/ eksplosjonsfare fra metangass på den gamle fyllingen så store at det bør vurderes tiltak (se avsnitt for forurenset grunn). Sikring mot forurensning og utslipp er ivaretatt via forurensningsloven og

forurensningsforskriften.

Foreliggende planforslag regulerer hensynssone fare på den vestlige og deler av den nordre delen av planområdet. Hensynssonens østre grense følger den kartlagte grensen for det gamle deponiet.

Juridiske konsekvenser

Planforslaget er et privat forslag om detaljregulering. Dersom tiltak etter planen ikke er igangsatt senest 10 år etter planvedtak skal kommunen, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-4, 5. ledd, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert før avgjørelse av byggesøknad. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

Vedtak av reguleringsplanen gir iht. plan- og bygningsloven § 16-2, andre ledd, hjemmel for ekspropriasjon.

Det pågår forhandlinger om utbyggingsavtale for planområdet.

Fremdrift/ konsekvenser i anleggsperiode

Bygging av ny gjenvinningsstasjon vil kunne påvirke driften av dagens gjenvinningsstasjon på området. Utbygger ønsker så langt det er mulig å opprettholde en normal drift i anleggsperioden, men det kan bli nødvendig at kunder vil måtte reise til andre gjenvinningsstasjoner for en periode.

Adkomst til næringsområdet og til Ragn-Sells sitt anlegg vil bli berørt i anleggsperioden, det er viktig å ha kommunikasjon mellom partene og at man så langt som mulig forsøker å finne tilfredsstillende løsninger for begge parter.

Bygging av nytt kryss i Nordliveien vil påvirke trafikken i området. Det kan i perioder bli redusert framkommelighet og behov for alternative kjøreruter.

Ved videre arbeid med det nye anlegget vil man måtte legge detaljerte planer for anleggsperioden. Det er viktig at trafiksikkerhet blir ivaretatt, særlig i forhold til myke trafikanter.

BEMERKNINGER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 28.04.2015 ved brev til naboer og annonse i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside, samtidig som planprogram ble lagt ut på høring. Det kom inn 7 merknader.

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 17.06.2015.

Planforslaget er i strid med kommuneplanen som ble vedtatt i februar 2015. Mesteparten av arealet innenfor planområdet er avsatt til LNF-område. Fylkesmannen påpeker at slike tiltak i utgangspunktet bør behandles i kommuneplanen.

Det forutsettes at inngrep i dyrka jord blir minst mulig og avgrenses til det som er nødvendig som følge av samfunnsviktige tiltak. Eventuelle midlertidige anleggsområder forutsettes tilbakeført til dyrka jord med god kvalitet. Arealtall må oppgis for omdisponering av dyrka og dyrkbar jord. Det må settes frist for tilbakeføring til LNF-formål og jordbruksareal i midlertidige anleggsområder, og krav til bevaring og tykkelse på matjordlag og øvrig jordsmonn. Nødvendige avbøtende tiltak, herunder krav til hydrotekniske anlegg og andre erosjonsforebyggende tiltak.

Planområdet berører et viktig turdrag som knytter Nordliveien til Skåreråsen. Konsekvenser for friluftslivet bør belyses og turdraget bør sikres ivaretatt i planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Oppstart av planarbeidet er avklart med Lørenskog kommune, og planforslaget konsekvensutredes som følge av at det ikke er i tråd med kommuneplanen.

Som det fremgår av planprogrammet er det varslet et større område enn man har behov for. En arealeffektiv løsning er et mål for prosjektet.

Hovedturdrag fra Nordliveien til skoleområdet er ivaretatt i reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Planarbeidet med Lørenskog gjenvinningsstasjon var ikke kommet tilstrekkelig langt til at planforslaget kunne tas med i siste revisjon av kommuneplanen. Spesielt var det mye usikkerhet knyttet til størrelsen på anlegget og hvor den beste plasseringen var innenfor området. Dersom planforslaget ikke skulle bli vedtatt, er det heller ikke ønskelig å omdisponere arealet fra landbruk.

I § 7 stilles det krav om tilbakeføring innenfor bestemmelsesområdet for rigg og anlegg. Det stilles også krav om at det skal vurderes å gjennomføre tiltak for å sikre dyrka mark.

Ellers tas bemerkningen fra Fylkesmannen til etterretning.

2. Akershus fylkeskommune, datert 15.06.2015

Topografiske forhold tilsier at det kan være potensial for fornminner uten synlig markering. Fylkesrådmannen vil således kreve arkeologisk registrering på deler av planområdet i henhold til kulturminnelovens § 9. Undersøkelsen vil bli gjennomført med gravemaskin og prøvestikk med spade.

Sørøst for planområdet ligger Nordli gård der tunet er regulert til bevaring. Selv om tunet til Nordli gård ligger utenfor planområdet bør det utarbeides bestemmelser til planen som ivaretar hensynet til tunet, som f. eks. krav om vegetasjonsskjerm.

Forslagsstillers kommentar:

Registrering er gjennomført, og resultatet fra dette arbeidet er omtalt i saksframlegget.

Det er avsatt et område regulert til vegetasjonsskjerm i plankartet mellom gårdsanleggene på Nordli og gjenvinningsanlegget.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

3. NVE, datert 17.06.2015

Det påpekes at Losbyelva renner forbi planområdet. Arealet er relativt flatt slik at flomsonen til elva vil ha stor utbredelse på det aktuelle stedet. Jf. flomsonekart NVE 5/2006 vil flomsona for en 200-års flom gå så vidt inn på planområdet. Det må i forbindelse med planarbeidet gjøres en vurdering av hvilket sikkerhetsnivå en skal legge seg på for ulike deler av anlegget. Byggverk der oversvømmelse kan gi forurensningsfare skal i henhold til TEK-10 § 7-2 ha sikkerhet i forhold til en 1000-års flom. Flomutsatte områder skal etter plan- og bygningslovens § 12-6 avmerkes som hensynssone.

Planområdet ligger på marine avsetninger. I alle områder med marine avsetninger kan det finnes kvikkleire. Geoteknisk rapport konkluderer med at planlagte tiltak kan gjennomføres uten risiko for områdestabilitetsproblemer. NVE anser dette forholdet som ivaretatt.

Forslagsstillers kommentar:

Det er lagt inn en hensynssone for flom på kotehøyde + 156 (1000- års flom) på plankartet. Merknaden tas forøvrig til orientering.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

4. Statens vegvesen, datert 06.07.2015

Det må tas med et punkt i bestemmelsene som sier at før det gis igangsettingstillatelse på eiendommen, så skal avkjørsel til eiendommen fra fylkesvei 384 være opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

Det framkommer av planprogrammet at kapasitet i overordnet vegnett skal utredes. Statens vegvesen forbeholder seg retten til å komme med flere avbøtende tiltak i avkjørsel fra fylkesveien dersom trafikkutredningen skulle tilsi at dette er nødvendig.

Forslagsstillers kommentar:

Godkjenning og opparbeidelse av adkomstkryss er tatt med i rekkefølgebestemmelsene. Forøvrig tas merknaden til orientering.

Rådmannens kommentar:

Statens vegvesen bemerker i uttalelsen at avkjørsel fra Nordliveien skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor eiendommen. Ved utvikling av kryssløsning til planforslaget har utbygger hatt dialog med Statens vegvesen, og utbygger sier de har fått godkjenning for at krysset ikke trenger å være ferdig opparbeidet før ved midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Byggeplan av kryssløsning skal fortsatt være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse.

5. Hafslund Nett, datert 01.06.2015

Hafslund Nett gjør oppmerksom på at de har en regionalnettskabel på utsiden av det varslede området. Mest sannsynlig vil ikke planen berøre denne kabelen.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

6. Naturvernforbundet i Lørenskog, datert 07.06.2015

Naturvernforbundet mener at behovet nå er påtrengende for en gjenvinningsstasjon som dekker kommunens behov for profesjonell avfallshåndtering av høy kvalitet og nødvendig omfang, og som er lett tilgjengelig.

Naturvernforbundet ber om at inngrep i jordbruksareal blir så skånsomt som mulig, samtidig som kommunen får en god og effektiv gjenvinningsstasjon, som samtidig også på andre områder er miljømessig tilpasset en så sentral beliggenhet i kommunen. De tenker da på forurensning, trafikk, estetikk, bevaring av områdets randsoner, mm. Det vises til kommuneplanen hvor bl.a. bevaring av viktige turdrag og stier er omtalt.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden tas til orientering.

Rådmannens kommentar:

Merknaden tas til orientering.

7. Jens Paul Aamodt, datert 16.06.2015

Aamodt har spørsmål til hvorfor Nordre Nordli ikke er nevnt under avsnittet 'Bebyggelse' i planprogrammet.

Forslagstillers kommentar:

Avsnittet om bebyggelse ble skrevet med fokus på selve planområdet, og det øvrige industri-

/ næringsområdet like ved. I revidert utgave av planprogrammet ble det tatt inn at planområdet grenser mot Nordre Norli gård.

Rådmannens kommentar:

Det vises til forslagsstillers kommentar.

Vurdering:

Overordnede planer og mål

Planforslaget er i strid med formål i kommuneplanens arealdel. Under rullering av kommuneplanen, vedtatt februar 2015, ble det vurdert å endre formålet for planområdet. Planforslaget var imidlertid ikke kommet langt nok for å kunne si noe om hvor store arealer man trengte for en ny gjenvinningsstasjon, og det ble derfor vurdert som bedre å behandle denne som egen detaljregulering i ettertid, med tilhørende konsekvensutredning.

Rådmannen viser til at avviket fra kommuneplanen ble prinsipielt tatt stilling til i teknisk utvalgs møte 05.03.2014, sak 18/14.

Samordnet areal og transportplanlegging er viktig for å få en arealutvikling som ikke legger opp til unødig transportbehov. Videre utbygging i tilknytning til eksisterende infrastruktur i området er i tråd med overordna retningslinjer. Den sentrale beliggenheten på ny gjenvinningsstasjon reduserer transportbehovet, noe som er gunstig i hverdagen for den enkelte, og gunstig i et klimaperspektiv hvor reduksjon i utslipp er avgjørende. Utbygger mener klimagassutslipp kan reduseres med opp til 150 tonn CO₂ per år, sammenlignet med dagens situasjon der mange brukere kjører til gjenvinningsstasjonen på Skedsmo.

Klima og energi

Det er 3 punkter som direkte angår planforslaget i handlingsplanen for klima og energi; muligheter for ombruk, sone for levering av hageavfall og reduksjon av gass fra deponiet på Nordli. I tillegg er det et punkt om at kommunen har et mål om å oppnå 70 % materialgjenvinning og ombruk innen år 2030.

Rådmannen mener planforslaget følger opp de punktene som angår gjenvinningsstasjonen i temaplan klima- og miljø 2017-2026. Det planlegges ombruksbutikk inne på området og det vil også bli gjenbruk av bygningsmaterialer som er gjenvunnet fra rivnings- og byggeplasser. Det er også intensjon om å etablere en repaircafé, der man kan få hjelp til å gjøre enkle reparasjoner m.m. Det er avsatt arealer for mottaksordning for hageavfall, og man planlegger å bruke gass fra avfallsdeponiet til energiproduksjon.

Det påpekes også at kommunen sannsynligvis vil være avhengig av å få på plass ny gjenbruksstasjon for å kunne nå målsettingen om 70 % materialgjenvinning og ombruk innen år 2030.

Jordloven

Tiltaket medfører at ca. 9 dekar dyrka mark blir bygget ned. Rådmannen påpeker at tiltaket også utfordrer byggesonen, som kommunen har satt som overordnet mål å bevare, og at tiltaket medfører inngrep i Lørenskog grønne sentrum. Det er svært viktig at det ikke åpnes for en bit for bit nedbygging av slike jordbruksområder. Rådmannen ser imidlertid at det også er samfunnsmessige hensyn som taler for tiltaket. Eksisterende gjenvinningsstasjon trenger en oppgradering, og det er ugunstig dersom befolkningen i Lørenskog må kjøre langt for å få levert inn avfall.

Rådmannen påpeker at det har vært lagt stor vekt på at ny gjenvinningssituasjon skal være arealeffektiv gjennom hele planprosessen, og at man har klart å redusere arealet av dyrka mark som går tapt med 20 % i revidert planforslag. Rådmannen mener at man må tolerere en viss størrelse på anlegget for å sikre andre samfunnsviktige kvaliteter, som blant annet; stort nok kømagasin for å hindre at det oppstår trafikkfarlige situasjoner på omkringliggende

veier, mulighet for gjenbruksbutikk, arealer til skjerming for omgivelsene og mulighet for utvidelse som holder tritt med befolkningsveksten i Lørenskog i nærmeste framtid.

Det reviderte planforslaget legger opp til at det skal opparbeides erstatningsarealer på 8 dekar for de 8 dekanene med dyrket mark man mister i forbindelse med ny gjenvinningsstasjon. 3,7 dekar av denne dyrka marka er i henhold til Norsk institutt for bioøkonomi matjord av svært god kvalitet. Denne matjorden skal flyttes til erstatningsarealet. Rådmannen mener at ved opparbeidelse av erstatningsareal i forbindelse med bygging av gjenvinningsstasjonen så vil arealregnskapet for matjord gå i balanse.

Samfunnsutvikling

Samfunnsmessig er plasseringen av gjenbruksanlegget fordelaktig, da det ligger i nærheten av tett by, og på den måten kan tilrettelegges for gående og syklende. Stasjonen er beregnet til å få mer enn 100 000 besøkende allerede om få år. En sentralt plassert gjenbruksstasjon gir også kortere kjørevei for brukerne med bil. Den sentrale plasseringen stiller samtidig høye krav til utforming av renoveringsanlegget. Rådmannen ser positivt på at det ble avholdt et parallelloppdrag for området, og mener at innsendte planforslag viser at utbygger ønsker et anlegg som tar hensyn til sine omgivelser. Anlegget er i forhold til sin funksjon godt tilpasset terrenget, tomten og den bynære situasjonen. Rådmannen er også positiv til at man ser på muligheter for gjenbruk (ombruksbutikk) innenfor området, og at man også ser på mulighet for grønne tak til drenering, og bruk av solcellepaneler og gass fra deponi som energikilde.

Fjernvirkning

En utvidelse av industriområdet i form av en ny gjenvinningsstasjon, føyer seg inn i et område som allerede er preget av industri og næringsbebyggelse. Utvidelsen vil være synlig, men innad på området vil tiltaket kunne ha positiv virkning da området i dag fremstår rotete. På avstand vil tiltaket inngå som en mindre utvidelse av det sammenhengende området som er bebygd fra sentrum og Strømsveien, Ragn-Sells sitt anlegg og dagens gjenvinningsstasjon.

Bindende illustrasjonsplan

Estetisk utforming av anlegget og skjerming mot omgivelsene er særdeles viktig i denne saken, da man ønsker inn en funksjon som i utgangspunktet kan oppfattes som skjemmende for nærområdet. Rådmannen har derfor valgt å gjøre illustrasjonsplanen bindende for plassering av tiltak inne på området slik at man har stor kontroll over hvordan prosjektet blir seende ut til slutt.

Rådmannen mener at illustrasjonsplanen viser et gjenvinningsanlegg som i stor grad prøver å tilpasse seg terrenget og de stedegne egenskapene på tomte. Høydeforskjellene innad i området utnyttes til å skille mellom tungtransport, personbiler og gående/ syklende trafikk.

Trafikk og adkomst

Adkomst til tomten er fra Nordliveien og deler av adkomst vil måtte deles med Ragn-Sells på nabotomt. Opparbeidelse av planområdet kan føre til at deler av adkomstvei må stenges for en periode. Rådmannen oppfordrer til nært samarbeid mellom utbygger og Ragn-Sells i byggeperioden for å unngå komplikasjoner tilknyttet dette.

Støy, støv og lukt

Det er forventet at nytt anlegg vil føre til noe økt andel av støy, støv og lukt i området. Det er imidlertid ikke nære støyfølsomme naboer til tomte, så konsekvensene her vil sannsynligvis være mindre enn de fleste andre plasseringer i Lørenskog kommune. Det skal også utføres målinger av luftkvalitet etter at anlegget er kommet i drift for å se om man må iverksette tiltak.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.16, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2012-9, Lørenskog gjenvinningsstasjon, som vist på kart datert 29.09.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

31.10.2017 Eldrerådet

Forslag fremsatt i møte:

Kjell Christiansen (org) fremmet følgende felles motforslag:

"Saken tas til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Kjell Christiansen ble enstemmig vedtatt.

ER- 058/17 Vedtak:

Saken tas til orientering.

31.10.2017 Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne

Forslag fremsatt i møte:

Svein-Erik Pedersen (org) fremmet følgende endringsforslag:

"Saksfremlegg, side 13 - Parkering:

Det er lagt opp til 15 parkeringsplasser fordelt på 7 plasser på nedre nivå innenfor driftsarealet og 8 plasser på området foran administrasjonsbygg/ombruksbutikk, en av disse er for forflyttelseshemmede. Det bør avsettes minimum to plasser for forflytningshemmede, en for kunder og en for ansatte. To plasser er forbeholdt El-biler.

Saken tas forøvrig til orientering."

Votering:

Forslag fremmet av Svein-Erik Pedersen ble enstemmig vedtatt.

RF- 085/17 Vedtak:

Saksfremlegg, side 13 - Parkering:

Det er lagt opp til 15 parkeringsplasser fordelt på 7 plasser på nedre nivå innenfor driftsarealet og 8 plasser på området foran administrasjonsbygg/ombruksbutikk, en av disse er for forflyttelseshemmede. Det bør avsettes minimum to plasser for forflytningshemmede, en for kunder og en for ansatte. To plasser er forbeholdt El-biler.

Saken tas forøvrig til orientering.

01.11.2017 Klima-, økologi- og samferdselsutvalget

Forslag fremsatt i møte:

André Arman Helgestad (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Det legges til grunn for støtte til detaljreguleringsplanen et pilotprosjekt for flytting av matjord i forbindelse med dette prosjektet, der all tilgjengelig kompetanse på feltet matjordvern tas i bruk for å sikre at matjord ikke forringes ved flytting.

Målet for pilotprosjektet skal være at matjord bevares innad i kommunen, at dyrkbar kvalitet opprettholdes, og at Stortingets vedtatte strategi for jordvern ivaretas.

Pilotprosjektet evalueres i samråd med uavhengige fagpersoner innenfor feltet."

Helge W. Braathen (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Klima, økologi- og samferdselsutvalget ber om en sak om å gjøre avhending av avfall gratis. Dette da dagens system straffer de som sorterer og leverer, mens de som kaster andre uønskede steder slipper gratis. Oslo kommune har også gratis mottak av avfall."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av André Arman Folkestad ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Helge W. Braathen ble enstemmig vedtatt.

KØS- 080/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.16, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2012-9, Lørenskog gjenvinningsstasjon, som vist på kart datert 29.09.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Det legges til grunn for støtte til detaljreguleringsplanen et pilotprosjekt for flytting av matjord i forbindelse med dette prosjektet, der all tilgjengelig kompetanse på feltet matjordvern tas i bruk for å sikre at matjord ikke forringes ved flytting.

Målet for pilotprosjektet skal være at matjord bevares innad i kommunen, at dyrkbar kvalitet opprettholdes, og at Stortingets vedtatte strategi for jordvern ivaretas.

Pilotprosjektet evalueres i samråd med uavhengige fagpersoner innenfor feltet.

Klima, økologi- og samferdselsutvalget ber om en sak om å gjøre avhending av avfall gratis. Dette da dagens system straffer de som sorterer og leverer, mens de som kaster andre uønskede steder slipper gratis. Oslo kommune har også gratis mottak av avfall.

02.11.2017 Teknisk utvalg

Forslag fremsatt i møte:

Rolf Hay (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Det legges til grunn for støtte, et pilotprosjekt for flytting av matjord i forbindelse med dette prosjektet der all tilgjengelig kompetanse på feltet matjordvern tas i bruk for å sikre at matjord ikke forringes ved flytting. Målet for prosjektet skal være at matjord bevares innad i kommunen, at dyrkbar kvalitet opprettholdes, og at Stortingets vedtatte strategi for jordvern ivaretas. Prosjektet evalueres i samråd med uavhengige fagpersoner innenfor feltet."

Cato Ruud (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag:

"Teknisk utvalg ber om en sak om å gjøre avhending av avfall gratis. Dette da dagens system straffer de som sorterer og leverer mens de som kaster andre uønskede steder slipper gratis. Oslo kommune har også gratis mottak av avfall."

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Rolf Hay ble enstemmig vedtatt.

Forslag fremmet av Cato Ruud ble enstemmig vedtatt.

TK- 077/17 Vedtak:

Det vedtas med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10, og delegasjon av 14.12.16, å legge forslag til detaljreguleringsplan 2012-9, Lørenskog gjenvinningsstasjon, som vist på kart datert 29.09.2017, med tilhørende bestemmelser, ut til offentlig ettersyn.

Teknisk utvalg ber om en sak om å gjøre avhending av avfall gratis. Dette da dagens system

straffer de som sorterer og leverer mens de som kaster andre uønskede steder slipper gratis. Oslo kommune har også gratis mottak av avfall.

Det legges til grunn for støtte, et pilotprosjekt for flytting av matjord i forbindelse med dette prosjektet der all tilgjengelig kompetanse på feltet matjordvern tas i bruk for å sikre at matjord ikke forringes ved flytting. Målet for prosjektet skal være at matjord bevares innad i kommunen, at dyrkbar kvalitet opprettholdes, og at Stortingets vedtatte strategi for jordvern ivaretas. Prosjektet evalueres i samråd med uavhengige fagpersoner innenfor feltet.

Lørenskog, 09.11.2017
etter fullmakt

Knut Edvard Helland
kommunaldirektør