



Arkiv: FE-141, HIST-
2019/3950, HIST-
2017/322
Arkivsak: 20/12614- 14
Saksbehandler: Anne Catherine
Ekroll
Dato: 21.02.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 51/21	Formannskapet	16.03.2021
PS 18/21	Kommunestyret	23.03.2021

Kommuneplanens arealdel 2021-2030 - sluttbehandling og vedtak

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 16.03.2021 - sak 51/21

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de justeringer som fremkommer av saken med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning. Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet er markert med rød, gjennomstrøket tekst:
 - a. 2019-6: Masseinntak Fløgstad
 - b. 2019-23: Hotell Gaarder
 - c. 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen
 - d. 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen
 - e. 2019-24(2): Tredje rullebane
 - f. Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane
 - g. § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16
1. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:
Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Rådmannens innstilling:

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser,

planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de justeringer som fremkommer av saken med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning. Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet er markert med rød, gjennomstrøket tekst:

- a. 2019-6: Massemottak Fløgstad
- b. 2019-23: Hotell Gaarder
- c. 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen
- d. 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen
- e. 2019-24(2): Tredje rullebane
- f. Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane
- g. § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16

1. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Bakgrunn for saken:

Rådmannen legger med dette fram kommuneplanens arealdel til sluttbehandling. Det ligger fortsatt uavklarte innsigelser på noen arealinnspill, og på noen bestemmelser. Disse unntas rettsvirkning inntil de er avklart. Det er viktig å få gitt rettsvirkning på resten av ny arealdel gjennom vedtak i kommunestyret. Rådmannen vil fremme egne saker for Kommunestyret etter hvert som innsigelsene finner sin løsning i tråd med FSK-sak 191/20.

Behandling og prosess

Kommuneplanens arealdel har vært under revisjon svært lenge. Utsatt politisk behandling av silingssaken i 2018, lokalvalg i 2019, pandemisituasjonen samt begrensede administrative ressurser er noe av grunnen til dette. Det har imidlertid kommet mye godt arbeid ut av den lange saksbehandlingstiden slik rådmannen vurderer det. Ullensaker får nå en oppdatert og moderne arealdel, et solid planverk med tydelig fokus på kvalitet og det grønne skiftet. De viktigste milepælene/vedtakene i saken har vært:

- FSK-sak 91/17 Varsel om planoppstart og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn
- KST-sak 64/17 Vedtak av planprogram
- FSK-sak 212/18 Siling av arealinnspill
- FSK-sak 109/19 Offentlig ettersyn av kommuneplanen
- FSK-sak 139/19 Nytt offentlig ettersyn etter noen arealendringer
- KST-sak 25/20 Vedtak av kommuneplanens samfunnsdel
- KST-sak 77/20 Behandling av innsigelser og øvrige innspill – vedtak om ny begrenset høring
- FSK-sak 191/20 Behandling av gjestående innsigelser og prosess sluttbehandling

Til tross for at det var megett tydelig formulert i vedtatt planprogram at det ved denne rulleringen

skulle være hovedfokus på nye kommuneplanbestemmelser, og at det i kommuneplanen fra 2015 var rikelig med planavklarte områder for både bolig- og næringsformål, langt utover kommuneplanperioden, kom det inn svært mange arealinnspill. I forkant av at forslaget til ny kommuneplan ble lagt ut til offentlig ettersyn fremmet rådmannen derfor en sak om siling av arealinnspill i 2018.

Det kom inn ca. 80 høringsuttalelser til den første høringsrunden i 2019, inkludert 30 innsigelser fra ulike statlige- og regionale myndigheter. Det nye Kommunestyret vedtok i juni 2020 å legge kommuneplanen ut til nytt offentlig ettersyn. Før den nye høringen ble det tatt ut arealer med utbyggingsformål, både arealer som lå inne med utbyggingsformål i 2015-planen, og arealer som det forrige Kommunestyret ønsket tatt inn. Det ble også gjort endringer i forslaget til bestemmelser. Til den andre høringen kom det inn 33 høringsuttalelser innen fristen. Etter denne høringen gjenstår 16 innsigelser der 4 av disse er løst før sluttbehandlingen.

Kommuneplanens arealdel - dokumentene

Kommuneplanens arealdel består av et omfattende underlag i form av mange dokumenter, i tillegg mange høringsuttalelser, arealinnspill og innsigelser. Til sluttbehandlingen følger oppdaterte kommuneplandokumenter, samt høringsuttalelser til den siste høringen. Følgende dokumenter utgjør kommuneplanens arealdel:

- Arealplankart med temakart og hensynssoner
 - Hensynssoner kvikkleire og marin grense
 - Hensynssoner/aktsomhetskart flom
 - Sikringssone drikkevann – Transjøen
 - Hensynssoner kulturminner og kulturmiljø
 - Grønn grense Jessheim/Gardermoen og Kløfta
 - Rammeplan for avkjørsler
- Kommuneplanbestemmelser
- Konsekvensutredning av arealendringer
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for arealendringer
- Planbeskrivelse

Alle høringsuttalelser følger saken som vedlegg, både i sin helhet, og som et dokument der alle høringsinnspillene er oppsummert og kommentert.

Leseveiledning

For at saken skal bli overkommelig er det kun endringene som er omtalt i saksframlegget. Den endelige ordlyden fremkommer av kommuneplandokumentene. Det kan derfor være en fordel å ha disse dokumentene tilgjengelig mens man leser saken.

Vedlegg:

Kommuneplankart 23022021
Kommuneplanbestemmelser revidert 230221
Planbeskrivelse revidert 23.02.21
Konsekvensutredning revidert 230221
ROS-analyse revidert 230221
Hensynssoner aktsomhetskart flom
Hensynssoner kulturminner 230221
Temakart kvikkleire og marin grense
Sikringssone drikkevann Transjøen230221
Rammeplan for avkjørsler 22.2.21
Grønn grense Jessheim og Gardermoen 23.2.2021
Grønn grense Kløfta 230221_
Sammendrag av høringsuttalelser 230221
Alle høringsuttalelser samlet 22.2.21_lowres

Kommunestyret 23.03.2021:

Behandling:

Forslag på vegne av Arbeiderpartiet og SV, foreslått av Britt Othilie Knutsen, Arbeiderpartiet Nordbyjordet 2019-98 tilbakeføres til LNF-område, inkludert stripe langs Trondheimsvegen ved Nordbytjernet. Skogsområdet helt nord i området, som ikke er dyrket mark, videreføres som et område for boligformål.

Forslag fra Ullensaker FrP, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet
Tom Staahle fremmer på vegne av Ullensaker FrP følgende forslag:

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de følgende justeringer

Nordbyjordet

☑ Området opprettholdes som boligområde i tråd med tidligere kommuneplaner.

Planene for området er justert slik at det planlagte utbyggingsområdet ikke beslaglegger dyrket mark.

☑ Området har ligget i planen i over 20 år, og planer for området er sendt inn av tiltakshaver og grunneiere.

Det må forventes forutsigbarhet fra kommunen og man kan ikke endre områdets reguleringsstatus som har stått i 20 år når noen nå skal utvikle området.

☑ Kommunens krav som er pålagt om å oppgradere og bebo småbruket langs Trondheimsvegen fremstår som uakseptabelt når boligen

har vært ubebodd i nærmere 40 år, og det samtidig innstilles på å ta området som skal finansiere dette kravet ut av kommuneplanen.

Område 90 på Borgen (gårdsnummer 47 og bruksnummer 177):

☑ Området som omtalt over tas inn i kommuneplanens arealdel og tillates utbygd etter detaljregulering av området.

☑ Området og utvikleres planer for fellesskapet på Borgen med frigivelse av andre tomter til friområder,

etablering av næridrettsanlegg som kommer Borgen til gode.

☑ Det aktuelle området er i et allerede etablert boligområde. Videre er det aktuelle området ikke et viktig naturområde,

men en steinhelling uten store naturkvaliteter. Området har liten bruksverdi for allmennheten, men det er tilgang til omkringliggende

områder med de kvalitetene som vil bli ivaretatt med en utvikling av område 90.

2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning.

Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet

er markert med rød, gjennomstrøket tekst: a. 2019-6:

a) Massemottak Fløgstad

b) 2019-23: Hotell Gaarder

c) 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen

d) 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen

e) 2019-24(2): Tredje rullebane

f) Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane

g) § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16

3. Kommuneplanbestemmelsens § 4.4, Særlige krav til de enkelte områdene – Rekkefølgekrav for områdebetegnelse 2015-113 Nordby Park.

I tråd med tidligere innspill, vedtak og uttalelser fra lokale og statlige myndigheter;

a. 18.06.2019 flertall for å få inn «innfartsparkering og bussholdeplass bør prioriteres etablert tidlig i planperioden for å gi

mulighet til å fjerne pendlerparkering i Jessheim Sentrum....».

b. I formannskapsmøte den 08.12.2020 ble det enstemmig vedtatt at «Ullensaker kommune ønsker ikke innfartsparkering i sentrum.

Uavhengig av hvor dette etablere ønsker dette etablert utenfor «sentrumsringen».

Tatt i betraktning tidligere flertallsvedtak i pkt «a» og enstemmig vedtak i pkt «b», synes det som merkelig om ikke Ullensaker velger å ligge

i forkant og prioritere etableringen så tidlig som mulig for å muliggjøre det alle ønsker, nemlig å få innfartsparkeringen ut av sentrum.

c. Samtidig viser Stortinget til at «planene gjennomføres med privat finansiering.

Flertallet vil videre vektlegge behovet for et godt samarbeid mellom kommune, utbygger og Bane NOR».

Dette tilsier at Ullensaker kommune ikke kan sitte og vente på at ny jernbanestasjon, innfartsparkering mv er etablert.

Skal politikerne få dette til er det viktig å legge press på NSB og Statens veivesen og få dem til å uttale seg om reguleringen.

i. områdebetegnelse 2015-113 Nordby Park

Nest siste setning i rekkefølgekravene endres til følgende:

Det tillates etablert inntil 50 boenheter og dagligvareforretning som del av bydelssenteret parallelt med etableringen av ny jernbanestasjon, innfartsparkering og bussholdeplass med kollektivtilbud.

ii. Ny siste setning legges til;

Kommunens administrasjon bes gå i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen for å starte det samarbeid som er forventet, samt innhente uttalelser i forbindelse med regulering.

Endret rekkefølgekrav for område 2015-113 Nordby Park vil da lyde som følger:

Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundene må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m2 detaljhandel). Det tillates etablert inntil 50 boenheter og dagligvareforretning som del av bydelssenteret parallelt med etableringen av ny jernbanestasjon, innfartsparkering og bussholdeplass med kollektivtilbud. Unntatt er grav- /urnelund med tilhørende bygninger.

Kommunens administrasjon går i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen for å starte det samarbeid som er forventet, samt innhente uttalelser i forbindelse med regulering.

4. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:

Fordeling av boliger og typologi gjøres i reguleringsplanene som kommunen behandler og gjennom dialog mellom kommune og tiltakshaver basert på markedets behov.

Til punkt 2.2 i parkeringsnorm – Elbilparkering og ladeinfrastruktur:

Kravet bør knyttes til økt strømbehov/effektbehov basert på faglige innspill fra leverandører av infrastruktur og det som til enhver tid leveres i markedet. Antall og type ladere i framtidige prosjekter bør bli bestemt basert på teknologi og markedsbehov som da foreligger, slik at boligkjøpere ikke påføres unødvendige kostnader.

§19.1.2 Minste tomtestørrelse settes til 800 kvm for tomt til enebolig og 1200 kvm for tomt til tomannsbolig. Der det er mulig for to eller flere boenheter er det total antall BYA som er avgjørende for behov av reguleringsplan.

5. Grønn grense:

Temakart for «Vekstgrense Jessheim og Kløfta» tas ut av planen. Med estimert vekst for Ullensaker må det være rom for å bygge ut over kun å fortette i sentrum. Det er en klar målsetning om å bygge ut i områder som ikke har dyrkbar mark av høy kvalitet/mark egnet til effektiv landbruksdrift.

6. Jessheims «Central Park»:

En naturlig videre utvikling av fremtidige boligområder for Jessheim er i retning nord/nordøst, og det ligger også inne planer om å etablere ny innfartsparkering og jernbanestasjon nord for Fv.174 ved «Nordby Park». Sammen med utviklingen av et sentrum som tilrettelegges for gående, syklist og kollektivtrafikk uten store overflate parkeringsplasser til pendlere ved dagens Jessheim stasjon, vil det være behov for erstatningsarealer til parkering i forbindelse med tog og buss i nær fremtid, og senest innen arbeidet med store endringer i sentrum kan realiseres.

- a. Det avsettes derfor et stort friluftsområde i forlengelsen av det regulerte grøntområdet i nordenden på Gystadmarka for å sikre innbyggere på Jessheim Nord/Nordøst tilgang til store grøntområder også i fremtiden. Her skal det tilrettelegges med brede universelt utformede løyper med belysning, og det legges opp til løsninger med vannspeil som også kan bistå å håndtere overvann fra nærliggende boligområder på Gystadmarka.
- b. Dette etableres i nært samarbeid med i grunneiere i området og ses i sammenheng med utbygging i senere rullinger, med sikte på å etablere et fellesskap som ivaretar alle grunneiere likt.

Presisering av punkt 1., foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet
Stripe langs Trondheimsvegen er å anse som en del av utbyggingsområdet nevnt i opprinnelig forslag

Forslag på vegne av Arbeiderpartiet, Senterpartiet, SV, MDG, Venstre og Rødt:, foreslått av Britt Othilie Knutsen, Arbeiderpartiet

2015-113: Siste to setninger fjernes. Ny ordlyd: Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.

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

Repr. Astrid Solberg (SP) stilte spørsmål om egen habilitet og ble erklært inhabil med hjemmel i forvaltningsloven § 6 annet ledd, vararepr. Torunn A. Kvarme tok sete under behandling av saken.

Repr. Tom Staahle (FrP) stilte spørsmål om egen habilitet og ble enstemmig vedtatt habil.

Votering:

Repr. Staahles forslag punkt 1 og 2 fikk 22 stemmer (FrP, H, Krf og U) og falt derved mot 23 stemmer (AP, SP, MDG, SV, R og V) som stemte i mot.

Repr. Staahles forslag punkt 6 fikk 15 stemmer (FrP, Krf og U) og falt derved mot 30 stemmer (AP, H, SP, MDG, SV, R og V) som stemte i mot.

Repr. Staahles forslag (øvrige punkter) fikk 13 stemmer (FrP) og falt derved mot 32 stemmer (AP, H, SP, MDG, SV, Krf, R, V og U) som stemte i mot.

Repr. Knutsens forslag på vegne av AP og SV fikk 35 stemmer (FrP, AP, H, SV, Krf, U) og ble derved vedtatt mot 10 stemmer (SP, V, R og MDG)

Repr. Knutsens forslag på vegne av posisjonen fikk 38 stemmer (FrP, AP, SP, MDG, SV, Krf, R, V og U) og ble derved vedtatt mot 7 stemmer (H) som stemte i mot.

Rådmannens innstilling forøvrig ble enstemmig vedtatt.

Repr. Tom Staahle varset at Fremskrittspartiets medlemmer vil fremme krav om lovlighetskontroll etter kommunelovens § 27-1, 2 og 3 knyttet til område 90 på Borgen og behandlingen av det i kommuneplanen.

KST - PS 18/21 Vedtak:

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de justeringer som fremkommer av saken med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning. Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet er markert med rød, gjennomstrøket tekst:
 - a. 2019-6: Massemottak Fløgstad
 - b. 2019-23: Hotell Gaarder
 - c. 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen
 - d. 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen
 - e. 2019-24(2): Tredje rullebane
 - f. Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane
 - g. § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16

1. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Nordbyjordet 2019-98 tilbakeføres til LNF-område, inkludert stripe langs Trondheimsvegen ved Nordbytjernet. Skogsområdet helt nord i området, som ikke er dyrket mark, videreføres som et område for boligformål.

2015-113: Siste to setninger fjernes. Ny ordlyd: Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.

Formannskapet 16.03.2021:

Behandling:

Forslag fra Ullensaker FrP, foreslått av Tom Staahle, Fremskrittspartiet

Ullensaker FrP fremmer følgende forslag:

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de følgende justeringer

Nordbyjordet

- ☒ Området opprettholdes som boligområde i tråd med tidligere kommuneplaner. Planene for området er justert slik at det planlagte utbyggingsområdet ikke beslaglegger dyrket mark.
- ☒ Området har ligget i planen i over 20 år, og planer for området er sendt inn av tiltakshaver og grunneiere. Det må forventes forutsigbarhet fra kommunen og man kan ikke endre områdets reguleringsstatus som har stått i 20 år når noen nå skal utvikle området.
- ☒ Kommunens krav som er pålagt om å oppgradere og bebo småbruket langs Trondheimsvegen fremstår som uakseptabelt når boligen har vært ubebodd i nærmere 40 år, og det samtidig innstilles på å ta området som skal finansiere dette kravet ut av kommuneplanen.

Område 90 på Borgen (gårdsnummer 47 og bruksnummer 177):

- ☒ Området som omtalt over tas inn i kommuneplanens arealdel og tillates utbygd etter detaljregulering av området.
- ☒ Området og utvikleres planer for fellesskapet på Borgen med frigivelse av andre tomter til friområder, etablering av næridrettsanlegg som kommer Borgen til gode.
- ☒ Det aktuelle området er i et allerede etablert boligområde. Videre er det aktuelle området ikke et viktig naturområde, men en steinhelling uten store naturkvaliteter. Området har liten bruksverdi for allmennheten, men det er tilgang til omkringliggende områder med de kvalitetene som vil bli ivaretatt med en utvikling av område 90."

2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning. Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet er markert med rød, gjennomstrøket tekst: a. 2019-6:

- a) Massemottak Fløgstad
- b) 2019-23: Hotell Gaarder
- c) 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen
- d) 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen
- e) 2019-24(2): Tredje rullebane
- f) Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane
- g) § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16

3. Kommuneplanbestemmelsens § 4.4, Særlige krav til de enkelte områdene – Rekkefølgekrav for områdebetegnelse 2015-113 Nordby Park. I tråd med tidligere innspill, vedtak og uttalelser fra lokale og statlige myndigheter;

a. 18.06.2019 flertall for å få inn «innfartsparkering og bussholdeplass bør prioriteres etablert tidlig i planperioden for å gi mulig til å fjerne pendlerparkering i Jessheim Sentrum....».

b. I formannskapsmøte den 08.12.2020 ble det enstemmig vedtatt at «Ullensaker kommune ønsker ikke innfartsparkering i sentrum. Uavhengig av hvor dette etableres ønsker dette etablert utenfor «sentrumsringen».

Tatt i betraktning tidligere flertallsvedtak i pkt «a» og vedtak i pkt «b», blir det rart om ikke Ullensaker velger å ligge i forkant og prioritere etableringen så tidlig som mulig for å muliggjøre det alle ønsker, nemlig å få innfartsparkeringen ut av sentrum.

c. Samtidig viser Stortinget til at «planene gjennomføres med privat finansiering. Flertallet vil videre vektlegge behovet for et godt samarbeid mellom kommune, utbygger og Bane NOR».

Dette tilsier at Ullensaker kommune ikke kan sitte og vente på at ny jernbanestasjon,

innfartsparkering mv er etablert. Skal politikerne få dette til er det viktig å legge press på NSB og Statens vegvesen og få dem til å uttale seg om reguleringen.

i. områdebetegnelse 2015-113 Nordby Park

Nest siste setning i rekkefølgekravene endres til følgende:

Det tillates etablert inntil 50 boenheter og dagligvareforretning som del av bydelscenteret parallelet med etableringen av ny jernbanestasjon, innfartsparkering og bussholdeplass med kollektivtilbud.

ii. Ny siste setning legges til;

Ullensaker Kommune bes gå i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen for å starte det samarbeid som er forventet, samt innhente uttalelser i forbindelse med regulering.

4. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:

Fordeling av boliger og typologi gjøres i reguleringsplanene som kommunen behandler og gjennom dialog mellom kommune og tiltakshaver basert på markedets behov.

Til punkt 2.2 i parkeringsnorm – Elbilparkering og ladeinfrastruktur:

Kravet bør knyttes til økt strømbehov/effektbehov basert på faglige innspill fra leverandører av infrastruktur og det som til enhver tid leveres i markedet. Antall og type ladere i framtidige prosjekter bør bli bestemt basert på teknologi og markedsbehov som da foreligger, slik at boligkjøpere ikke påføres unødvendige kostnader.

§19.1.2 Minste tomtestørrelse settes til 800 kvm for tomt til enebolig og 1200 kvm for tomt til tomannsbolig. Der det er mulig for to eller flere boenheter er det total antall BYA som er avgjørende for behov av reguleringsplan.

5. Grønn grense:

Temakart for «Vekstgrense Jessheim og Kløfta» tas ut av planen. Med estimert vekst for Ullensaker må det være rom for å bygge ut over kun å fortette i sentrum. Det er en klar målsetning om å bygge ut i områder som ikke har dyrkbar mark av høy kvalitet/mark egnet til effektiv landbruksdrift.

6. Jessheims «Central Park»:

En naturlig videre utvikling av fremtidige boligområder for Jessheim er i retning nord/nordøst, og det ligger også inne planer om å etablere ny innfartsparkering og jernbanestasjon nord for Fv.174 ved «Nordby Park». Sammen med utviklingen av et sentrum som tilrettelegges for gående, syklist og kollektivtrafikk uten store overflate parkeringsplasser til pendlere ved dagens Jessheim stasjon, vil det være behov for erstatningsarealer til parkering i forbindelse med tog og buss i nær fremtid, og senest innen arbeidet med store endringer i sentrum kan realiseres.

a. Det avsettes derfor et stort friluftsområde i forlengelsen av det regulerte grøntområdet i nordenden på Gystadmarka for å sikre innbyggere på Jessheim Nord/Nordøst tilgang til store grøntområder også i fremtiden. Her skal det tilrettelegges med brede universelt utformede løyper med belysning, og det legges opp til løsninger med vannspeil som også kan bistå å håndtere overvann fra nærliggende boligområder på Gystadmarka.

b. Dette etableres i nært samarbeid med i grunneiere i området og ses i sammenheng med utbygging i senere rullinger, med sikte på å etablere et fellesskap som ivaretar alle grunneiere likt.

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr. Astrid Solberg (SP) unnlot å stemme under behandlingen av repr. Staahles forslag knyttet til område 90 på Borgen grunnet spørsmål om egen habilitet.

Votering:

Repr. Staahles forslag knyttet til område 90 på Borgen fikk 3 stemmer (FrP) og falt derved mot 7 stemmer (AP, H, SP og SV) som stemte i mot.

Repr. Staahles forslag med unntak av område 90 på Borgen fikk 3 stemmer (FrP) og falt derved mot 8 stemmer (AP, H, SP og SV) avgitt for rådmannens innstilling.

FSK - PS 51/21 Vedtak:

1. Kommuneplanens arealdel for Ullensaker med plankart, temakart, planbestemmelser, planbeskrivelse med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse datert 23.02.21, vedtas med de justeringer som fremkommer av saken med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.
2. Unntatt vedtaket er arealer og bestemmelser omfattet av innsigelser som ikke er løst og disse er følgelig unntatt rettsvirkning. Det gjelder følgende arealinnspill, som i plankartet er markert med hensynssone, og bestemmelser som i bestemmelsesdokumentet er markert med rød, gjennomstrøket tekst:
 - a. 2019-6: Massemottak Fløgstad
 - b. 2019-23: Hotell Gaarder
 - c. 2019-24(1): Utvidelse av flyplassformål vest for flyplassen
 - d. 2019-53 med ny Rambydalsveg og 55: Boligområder nord og sør for fv. 174 v/ Gystad, samt omlegging av Rambydalsvegen
 - e. 2019-24(2): Tredje rullebane
 - f. Bestemmelser om hensynssoner knyttet til tredje rullebane
 - g. § 14.5.1: Miljøsonen langs E6 og E16

1. Kommuneplanbestemmelse § 18.1.3 endres til:
Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Saksopplysninger:

Både Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) og fylkeskommunen er positive til at det ved denne rulleringen er tatt ut områder avsatt med boligformål i tidligere kommuneplaner. Dette er positivt både av jordvern hensyn, og ved at kommuneplanen med dette blir mer i samsvar med nasjonale- og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette sammen med at det gjennom bestemmelser er lagt til rette for en utvikling av sentrale områder først, og at utviklingsområder lenger fra sentrum må vente, er et godt grep. Endringen er likevel ikke mer omfattende enn at det etter rådmannens oppfatning fortsatt er rikelig med tilgjengelige utbyggingsområder for lang tid framover, for både bolig- og næringsutvikling.

Det har vært et uttrykt mål ved denne rulleringen å få på plass bestemmelser til kommuneplanen som harmonerer bedre med den utviklingen kommunen står i. Kommunen har i løpet av få år gått fra å være en distriktskommune til å bli en av de største kommunene rundt Oslo. Det har ført til et behov for å fokusere på kvalitet i utviklingen når det gjelder både bomiljøer, utforming av boliger og uteoppholdsområder og det grønne skiftet. Bestemmelsene som nå fremmes for sluttbehandling svarer ut mange av de problemstillingene som blir viktige i årene som kommer som f.eks. klimaendringer, mobilitet og behovet for gode sosiale møteplasser som fremmer godt naboskap. Strategisk forankring er grundigere omtalt i kommuneplanens samfunnsdel.

Høringsinnspill

I denne høringsrunden kan høringsuttalelsene deles i to kategorier. Statlige- og regionale

myndigheter er i stor grad positive til de endringene som er foreslått i den andre høringsrunden, og omtrent halvparten av innsigelsene fra den første høringsrunden er løst. I tillegg får kommunen noen faglige råd som rådmannen ønsker å ta med til sluttbehandlingen. Øvrige uttalelser fra private grunneiere og eiendomsutviklere er mer kritiske til de foreslåtte arealendringene.

Rådmannen svarer ut de enkelte høringsuttalelsene i vedlagte sammendrag. Enkelte temaer blir også omtalt i saksframlegget. De gjenstående innsigelsene går igjennom i eget avsnitt lenger ned.

Enkelte som ikke har fått inn sine arealer i kommuneplanen, eller er berørt av utbyggingsrekkefølgen har sendt inn gjentatte innspill i etterkant av høringsfristen. Disse er ikke vurdert på nytt.

Endringer i arealplankartet

Arealplankartet som følger saken til sluttbehandlingen, er det samme kartet som ble lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2020 med noen mindre justeringer.

Arealinnspill som det fortsatt hefter innsigelse ved er markert med hensynssone og unntatt rettsvirkning i plankartet. Det gjelder innspill nr. 6 masseinntak Fløgstad, innspill nr. 23 Gaarder, innspill nr. 24(1) areal til tredje rullebane, innspill nr. 24(2) lufthavnformål Gardermoen vest og innspill nr. 53 inkludert omlegging av Rambydalsvegen og 55 Gystad. Skravuren om unntatt rettsvirkning kan være vanskelig å se i pdf-versjonen av kartet for innspillene 23, 53 og 55, pga. arealstørrelsen.

Det viser seg at innspill nr. 42 Algarheimsvegen 130 var tegnet med et areal som gikk utover den aktuelle eiendommen. Arealet er justert slik at næringsformålet nå bare omfatter gbnr. 114/11.

Hovedutvalg for eiendom og teknisk drift vedtok i møte den 16.08.06 makeskifte av areal mellom gnr. 135, bnr. 456 og kommunens eiendom gnr. 135, bnr. 1 for oppføring av garasje. Ved en inkurie er justering av grenser/planformål ikke blitt gjennomført tidligere. Denne endringen er tatt inn i plankartet nå.

Den østre delen av Willersrdjordet på Kløfta som var avsatt til framtidig barnehage i kommuneplanen fra 2015 får endret utbyggingsformål til næring. Endringen skyldes at det er umulig å klare kravet til støy på uteoppholdsarealer for en barnehage her siden området ligger for nært opp til E6. Samtidig flyttes grønnstrukturformålet inn til framtidig boligområde. Boligområdet er uendret. Endringen har vært gjenstand for en begrenset høring til Statsforvalteren, Viken fylkeskommune, Statens vegvesen og direkte berørte naboer. Det stilles krav om at adkomst til nytt næringsareal skal være fra nåværende næringsareal. Nærmeste næringsaktør ønsker ikke en slik løsning, men det vil etter rådmannens oppfatning være problematisk med en løsning der næringstrafikk må gjennom nåværende og framtidige boligområder. Endelig adkomst må derfor løses i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Hensynssone for høyspenningsanlegg er endret fra H370 til H740 både i arealplankartet og i bestemmelse §§ 13.2 og 13.5 etter innspill fra Statnett.

Endringer i temakart – kart med hensynssoner

Temakart med hensynssoner for kvikkleire og marin grense, hensynssoner/aktsomhetskart flom, sikringszone drikkevann Transjøen er uendret fra høringen. Når det gjelder temakartet med hensynssoner for kulturminner og kulturmiljøer er det ingen endringer utover at alle sonene har fått lik farge. Temakartet med grønn grense for Kløfta er uendret, mens temakartet med grønn grense for Jessheim og Gardermoen er justert vest for Gardermoen ved at et LNF-område øst for E16 inntil grensen mot Nannestad kommune er lagt utenfor streken etter råd fra både Fylkesmannen og fylkeskommunen. Rammeplan for avkjørslser er oppdatert med nye vegnummer.

Endringer i kommuneplanbestemmelsene

Bestemmelser det er knyttet innsigelser til er markert i dokumentet med rød skrift som er gjennomstreket.

Til § 4.4 Særlige krav til de enkelte områdene - rekkefølgekrav

Etter råd fra både Fylkesmannen og Viken fylkeskommune har rådmannen tatt inn et nytt rekkefølgekrav til næringsformålet ved Olaløkka, innspill nr. 36. Rådmannen foreslår at utviklingen av næringsområdet gjøres avhengig av at Norges fotballforbund faktisk realiserer sine planer for idrettsanlegg ved Olaløkka. Dersom fotballforbundet ikke etablerer anlegget, bør det heller ikke etableres næringsvirksomhet her.

Rådmannen foreslår et rekkefølgekrav for innspill nr. 42 Algarheimsvegen 130 for å løse innsigelse fra Fylkesmannen. Fylkesmannen ber kommunen om å begrense næringsformålet. Rådmannen har derfor foreslått at ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel ikke skal tillates.

På bakgrunn av foreslått arealendring for Willersrudjordet på Kløfta som nevnt over er det tatt inn et rekkefølgekrav om adkomst til framtidig næringsareal samt vurdering av trafikale virkninger i krysset Kongsvingervegen/Prestmoen etter innspill fra fylkeskommunen.

§ 13.1 Geotekniske undersøkelser

NVE hadde innsigelse til bestemmelsen som var foreslått i den første høringsrunden i 2019. Bestemmelsen ble endret i tråd med innspillet fra NVE før den andre høringsrunden, noe som førte til at NVE trakk innsigelsen. På bakgrunn av den tragiske hendelsen i Gjerdrum kommune i romjula har rådmannen gått nøye igjennom kommuneplanbestemmelsene om samfunnsikkerhet. Rådmannen ønsker etter denne gjennomgangen å presisere bestemmelsen om geotekniske undersøkelser ytterligere. Ny ordlyd fremkommer av planbestemmelsesdokumentet, men tydeliggjøringen omfatter spesielt dette med uavhengig kontroll/tredjepartskontroll. Dette fremkommer også av byggesaksforskriften, men rådmannen ønsker at dette likevel eksplisitt skal fremgå av denne bestemmelsen.

§ 13.4 Sikring av drikkevannsbrønner sikringssone

Mattilsynet hadde innsigelse til kommuneplanens arealdel etter første høringsrunde pga. manglende sikringssone for drikkevann over kommunens reservevannkilde ved Transjøen. Rådmannen har i dialog med Mattilsynet utformet en slik hensynssone med tilhørende bestemmelse før andre høringsrunde. Mattilsynet trakk deretter sin innsigelse. Til den andre høringsrunden uttrykte Forsvarsbygg bekymring for at hensynssonen kunne legge begrensninger på Forsvarets aktivitet i området. Rådmannen har gjennomført felles dialog med Mattilsynet og Forsvarsbygg. På bakgrunn av denne dialogen fremmet ikke Forsvarsbygg innsigelse, men spilte inn et forslag til en noe rundere formulering av bestemmelsen. Den nye formuleringen er godtatt av Mattilsynet. Rådmannen foreslår derfor denne endringen til sluttbehandlingen.

§ 18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Mange utbyggere har kommet med uttalelser til denne bestemmelsens tredje avsnitt. Det gjelder minste boligstørrelse og prosentvis fordeling av leiligheter av ulik størrelse i byggeprosjekter. Denne delen av bestemmelsen er tatt inn på bakgrunn av politisk behandling. Rådmannen er imidlertid usikker på om bestemmelsen er egnet for å oppfylle den politiske intensjonen som ligger til grunn for forslaget, og tillater seg derfor å foreslå en alternativ bestemmelse som både oppfyller den politiske intensjonen og som lar seg følge opp i konkrete prosjekter.

I høringsforslaget er dette formulert slik:

«Det skal ikke bygges boenheter med boareal på mindre enn 40 m². 35 % av leilighetene i sentrumsnære boligprosjekter kan være mellom 40 og 50 m², mens minst 40 % av leilighetene må være over 80 m².»

Forslag til ny ordlyd:

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Endringer i planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen med arealregnskap er justert i forhold til de arealendringer som nå fremmes for sluttbehandling.

Endringer i konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for arealendringer

Konsekvensutredning og ROS-analysen er justert til sluttbehandlingen. Dokumentene omfatter de arealendringer som fremkommer av arealplankartet. Også i disse dokumentene er arealer omfattet av innsigelser markert med rød skrift som er gjennomstreket.

Gjenstående innsigelser

Det gjenstår 16 innsigelser når kommuneplanen legges fram for sluttbehandling. Rådmannen anser fire for å være løst: to innsigelser knyttet til bestemmelsen om nydyrking, tegnefeil ved Hersjøen camping og bestemmelse som reduserer næringsformålet i innspill nr. 42.

Til innspill nr. 23 hotell Gaarder ligger det fortsatt tre innsigelser fra Fylkesmannen, fylkeskommunen og Statens vegvesen.

Avinor har til sammen fem innsigelser som alle er knyttet til at areal til tredje rullebane ikke legges inn i kommuneplanen ved denne rulleringen. Avinor og rådmannen er enige om å være uenige.

Fylkesmannen har fortsatt innsigelse til nytt massemtak på Fløgstad, innspill nr. 6. Rådmannen er uenig i Fylkesmannens begrunnelse og ser fram til en diskusjon under mekling.

Innspill nr. 53 med omlegging av Rambydalsvegen og 55 på Gystad ligger det også fortsatt innsigelse på fra Fylkesmannen.

Statens vegvesen opprettholder sin innsigelse til reduksjon av miljøsonen langs E6 og deler av E16 fra 150 meter til 100 meter.

Disse elleve innsigelsene foreslår rådmannen at går til mekling.

Den siste innsigelsen fra fylkeskommunen til utvidelsen av lufthavnformålet på vestsiden av hovedflyplassen håper rådmannen kan la seg løse gjennom dialog mellom partene.

Konklusjon

For å skape forutsigbarhet for utbyggere, innbyggere, planmyndigheter og saksbehandlere er det viktig å få vedtatt en juridisk bindende arealdel. Rådmannen legger derfor frem et forslag til kommuneplanens arealdel i tråd med forslag sendt til offentlig ettersyn der overnevnte innsigelser er unntatt rettsvirkning. Kommuneplanens arealdel for øvrig foreslås vedtatt som framlagt.

Rådmannen gjør for ordens skyld oppmerksom på at arealendringer i forbindelse med sluttbehandlingen vil kreve nytt offentlig ettersyn.