

ULLENSAKER KOMMUNE  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

Vår saksbehandler  
Margaret A. Mortensen

Telefon  
22055622

Vår dato  
20.11.2019

Deres dato  
17.09.2019

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2017/7828-20/193245/2019 EMNE 143

Deres referanse  
2019/3950

### **Ullensaker kommune - Kommuneplan 2019 - 2030 - Offentlig ettersyn - Melding om fylkesutvalgets vedtak**

Vi viser til oversendelse datert 4. juli 2019 av forslag til ny kommuneplan for Ullensaker og oversendelse datert 17. september 2019 med informasjon om tilleggsvedtak. Vi viser også til e-post datert 17. oktober 2019 med bekreftelse på utsatt frist for uttalelse. Saken ble behandlet i fylkesutvalgets møte 18. november 2019, jf. FU-sak 116/19. Fylkesutvalget fattet følgende vedtak:

- 1. Fylkesutvalget vurderer at Ullensaker kommune har gjennomført en omfattende og grundig kommuneplanprosess, og at kommuneplandokumentene i enda større grad enn gjeldende kommuneplan svarer på utfordringene kommunen møter som en presskommune med høy vekst i både befolkning og arbeidsplasser.*
- 2. Fylkesutvalget støtter at det bør utarbeides en overordnet konsekvensutredning av behov for, og plassering av, tredje rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen.*
- 3. Det er positivt at det er innarbeidet parkeringsbestemmelser i kommuneplanen. For at parkeringsregulering skal kunne benyttes som et effektivt virkemiddel i arealplanleggingen anbefaler fylkesutvalget at parkeringsnormene angis som restriktive maksimumsnormer.*
- 4. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2). Områdene omfatter et stort antall kjente gravminner, og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type Riksantikvaren svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales.*
- 5. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 23. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. TUNET er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Den foreslåtte hotellutbyggingen vil skjemme gravminnene i utilbørlig grad og er i strid med*

---

**Postadresse**  
Postboks 1200 sentrum  
0107 OSLO

**E-post**  
post@afk.no

**Besøksadresse**  
Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo

**Fakturaadresse**  
Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo

**Telefon**  
(+47) 22055000

**Telefaks**  
(+47) 22055055

**Org. nr - juridisk**  
NO 958381492 MVA

**Org. nr - bedrift**  
NO 874587222

*kulturminneloven. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap.*

*Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom det finnes en løsning som ivaretar kulturminnene på en god måte.*

- 6. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Arealet kan eventuelt vurderes tatt inn ved en fremtidig kommuneplanrullering dersom veksten i kommunen tilsier at det blir behov for det.*

*Fylkesrådmannen bes gå i dialog med Ullensaker kommune vedr bussframkommelighet langs Algarheimsveien og behov for utbedring av krysset mellom Rambydalsveien og Algarheimveien og at dette sees i sammenheng med andre nye veier i området. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom man kommer til enighet veiløsning.*

- 7. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpner for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97 da det strider mot føringer for lokalisering av handel i regional plan for areal og transport og regional plan for handel, service og senterstruktur. Det er satt av store arealer for etablering av plasskrevende handel i Gardermoen næringspark I.*
- 8. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 63 – boligområde Kverndalsvegen. Tiltaket vil påvirke det verneverdige bygningsmiljøet på Holen negativt.*
- 9. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 90 – boligområde Borgen. Tiltaket bidrar ikke til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport.*
- 10. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 95 - næringsområde Mogreina. Tiltaket er i strid med målene i regional plan for areal og transport. Området bør tilbakeføres til LNF-formål.*
- 11. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill nr. 6 - masseinntak Fløgstad. Kommunen oppfordres til å jobbe for å finne et alternativt område for masseinntak som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.*
- 12. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser som sikrer kommunen bedre styringsmulighet i område 94 – kombinert bebyggelse Mogreina.*

Saksfremlegg og protokoll er vedlagt.

Med vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen  
rådgiver plan

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, STATENS VEGVESEN, RUTER AS

Dato: 25.10.2019  
Arkivref: 2017/7828-9

Saksnr	Utvalg	Møtedato
116/19	Fylkesutvalg	18.11.2019

## Ullensaker kommune - Kommuneplan 2019 - 2030 - Offentlig ettersyn

### Forslag til vedtak

- 1. Fylkesutvalget vurderer at Ullensaker kommune har gjennomført en omfattende og grundig kommuneplanprosess, og at kommuneplandokumentene i enda større grad enn gjeldende kommuneplan svarer på utfordringene kommunen møter som en presskommune med høy vekst i både befolkning og arbeidsplasser.*
- 2. Fylkesutvalget støtter at det bør utarbeides en overordnet konsekvensutredning av behov for, og plassering av, tredje rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen.*
- 3. Det er positivt at det er innarbeidet parkeringsbestemmelser i kommuneplanen. For at parkeringsregulering skal kunne benyttes som et effektivt virkemiddel i arealplanleggingen anbefaler fylkesutvalget at parkeringsnormene angis som restriktive maksimumsnormer.*
- 4. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2). Områdene omfatter et stort antall kjente gravminner, og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type Riksantikvaren svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales.*
- 5. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 23. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. TUNET er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Den foreslåtte hotellutbyggingen vil skjemme gravminnene i utilbørlig grad og er i strid med kulturminneloven. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap.*
- 6. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 8 - næringsområde Mogreina. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional*

*plan for areal og transport. Det bør gjøres en helhetlig vurdering av behov for og plassering av næringsareal i forbindelse med det kommende arbeidet med en egen kommunedelplan for Mogreina.*

- 7. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Arealet kan eventuelt vurderes tatt inn ved en fremtidig kommuneplanrullering dersom veksten i kommunen tilsier at det blir behov for det.*
- 8. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpner for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97 da det strider mot føringer for lokalisering av handel i regional plan for areal og transport og regional plan for handel, service og senterstruktur. Det er satt av store arealer for etablering av plasskrevende handel i Gardermoen næringspark I.*
- 9. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 63 – boligområde Kverndalsvegen. Tiltaket vil påvirke det verneverdige bygningsmiljøet på Holen negativt.*
- 10. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 90 – boligområde Borgen. Tiltaket bidrar ikke til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport.*
- 11. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 95 - næringsområde Mogreina. Tiltaket er i strid med målene i regional plan for areal og transport. Området bør tilbakeføres til LNF-formål.*
- 12. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill nr. 6 - masseinntak Fløgstad. Kommunen oppfordres til å jobbe for å finne et alternativt område for masseinntak som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.*
- 13. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser som sikrer kommunen bedre styringsmulighet i område 94 – kombinert bebyggelse Mogreina.*

## **Saksprotokoll i Fylkesutvalg - 18.11.2019**

### **116/2019 - Ullensaker kommune - Kommuneplan 2019 - 2030 - Offentlig ettersyn**

#### **Fylkesrådmannens forslag til vedtak:**

1. Fylkesutvalget vurderer at Ullensaker kommune har gjennomført en omfattende og grundig kommuneplanprosess, og at kommuneplandokumentene i enda større grad enn gjeldende kommuneplan svarer på utfordringene kommunen møter som en presskommune med høy vekst i både befolkning og arbeidsplasser.
2. Fylkesutvalget støtter at det bør utarbeides en overordnet konsekvensutredning av behov for, og plassering av, tredje rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen.
3. Det er positivt at det er innarbeidet parkeringsbestemmelser i kommuneplanen. For at parkeringsregulering skal kunne benyttes som et effektivt virkemiddel i arealplanleggingen anbefaler fylkesutvalget at parkeringsnormene angis som restriktive maksimumsnormer.

4. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2). Områdene omfatter et stort antall kjente gravminner, og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type Riksantikvaren svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales.
5. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 23. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Den foreslåtte hotellutbyggingen vil skjemme gravminnene i utilbørlig grad og er i strid med kulturminneloven. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap.
6. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 8 - næringsområde Mogreina. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Det bør gjøres en helhetlig vurdering av behov for og plassering av næringsareal i forbindelse med det kommende arbeidet med en egen kommunedelplan for Mogreina.
7. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Arealet kan eventuelt vurderes tatt inn ved en fremtidig kommuneplanrullering dersom veksten i kommunen tilsier at det blir behov for det.
8. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpner for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97 da det strider mot føringer for lokalisering av handel i regional plan for areal og transport og regional plan for handel, service og senterstruktur. Det er satt av store arealer for etablering av plasskrevende handel i Gardermoen næringspark I.
9. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 63 – boligområde Kverndalsvegen. Tiltaket vil påvirke det verneverdige bygningsmiljøet på Holen negativt.
10. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 90 – boligområde Borgen. Tiltaket bidrar ikke til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport.
11. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 95 - næringsområde Mogreina. Tiltaket er i strid med målene i regional plan for areal og transport. Området bør tilbakeføres til LNF-formål.
12. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill nr. 6 - masseinntak Fløgstad. Kommunen oppfordres til å jobbe for å finne et alternativt område for masseinntak som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.
13. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser som sikrer kommunen bedre styringsmulighet i område 94 – kombinert bebyggelse Mogreina.

#### **Utvalgets behandling:**

### **Representanten Solveig Schytz (V) fremmet tilleggsforslag på vegne av V, H, KrF og Frp:**

Tillegg til pkt 5

Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom det finnes en løsning som ivaretar kulturminnene på en god måte.

Tillegg pkt 7

Fylkesrådmannen bes gå i dialog med Ullensaker kommune vedr bussframkommelighet langs Algarheimsveien og behov for utbedring av krysset mellom Rambydalsveien og Algarheimveien og at dette sees i sammenheng med andre nye veier i området. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom man kommer til enighet veiløsning.

### **Representanten Morten Vollset (Sp) fremmet følgende endringsforslag på vegne av Sp:**

Punkt 6: Fjerne første setning

#### **Votering:**

- Fylkesrådmannens forslag punkt 1-3 ble enstemmig vedtatt.
- Fylkesrådmannens forslag punkt 4 ble vedtatt med 9 mot 4 stemmer (H og Frp).
- Fylkesrådmannens forslag punkt 5 ble vedtatt med 12 mot 1 stemme (FrP).
- Tilleggsforslaget til punkt 5 fremmet av Schytz (V) ble enstemmig vedtatt.
- Fylkesrådmannens forslag punkt 6 fikk 5 stemmer og falt (Ap, SV og MDG).
- Fylkesrådmannens forslag punkt 7 ble vedtatt med 12 mot 1 stemme (Frp).
- Tilleggsforslaget til punkt 7 fremmet av Schytz (V) ble enstemmig vedtatt.
- Fylkesrådmannens forslag punkt 8 ble vedtatt med 12 mot 1 stemme (Frp).
- Fylkesrådmannens forslag punkt 9-13 ble enstemmig vedtatt.

Siden fylkesrådmannens forslag punkt 6 falt ble Vollsets (Sp) forslag ikke votert over.

#### **Vedtak:**

1. *Fylkesutvalget vurderer at Ullensaker kommune har gjennomført en omfattende og grundig kommuneplanprosess, og at kommuneplandokumentene i enda større grad enn gjeldende kommuneplan svarer på utfordringene kommunen møter som en presskommune med høy vekst i både befolkning og arbeidsplasser.*
2. *Fylkesutvalget støtter at det bør utarbeides en overordnet konsekvensutredning av behov for, og plassering av, tredje rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen.*
3. *Det er positivt at det er innarbeidet parkeringsbestemmelser i kommuneplanen. For at parkeringsregulering skal kunne benyttes som et effektivt virkemiddel i arealplanleggingen anbefaler fylkesutvalget at parkeringsnormene angis som restriktive maksimumsnormer.*
4. *Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2). Områdene omfatter et stort antall kjente gravminner, og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type Riksantikvaren svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales.*
5. *Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 23. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og*

*transport. Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Den foreslåtte hotellutbyggingen vil skjemme gravminnene i utilbørlig grad og er i strid med kulturminneloven. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap.*

*Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom det finnes en løsning som ivaretar kulturminnene på en god måte.*

- 6. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Arealet kan eventuelt vurderes tatt inn ved en fremtidig kommuneplanrullering dersom veksten i kommunen tilsier at det blir behov for det.*

*Fylkesrådmannen bes gå i dialog med Ullensaker kommune vedr bussframkommelighet langs Algarheimsveien og behov for utbedring av krysset mellom Rambydalsveien og Algarheimveien og at dette sees i sammenheng med andre nye veier i området. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom man kommer til enighet veiløsning.*

- 7. Fylkesutvalget fremmer innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpner for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97 da det strider mot føringer for lokalisering av handel i regional plan for areal og transport og regional plan for handel, service og senterstruktur. Det er satt av store arealer for etablering av plasskrevende handel i Gardermoen næringspark I.*
- 8. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 63 – boligområde Kverndalsvegen. Tiltaket vil påvirke det verneverdige bygningsmiljøet på Holen negativt.*
- 9. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 90 – boligområde Borgen. Tiltaket bidrar ikke til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport.*
- 10. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill 95 - næringsområde Mogreina. Tiltaket er i strid med målene i regional plan for areal og transport. Området bør tilbakeføres til LNF-formål.*
- 11. Fylkesutvalget fraråder arealinnspill nr. 6 - masseinntak Fløgstad. Kommunen oppfordres til å jobbe for å finne et alternativt område for masseinntak som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.*
- 12. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser som sikrer kommunen bedre styringsmulighet i område 94 – kombinert bebyggelse Mogreina.*

## **Om saken**

Ullensaker kommune har lagt forslag til ny kommuneplan for perioden 2019-2030 ut til offentlig ettersyn. Både samfunnsdel og arealdel revideres. Hovedfokus har vært på samfunnsdelen og bestemmelsene til arealdelen. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 7. september 2015. Fylkesrådmannen ga en administrativ uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet ved brev datert 19. juni 2017.

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn 3. juli 2019 med frist 20. september 2019. Et tilleggsvedtak, som inkluderte tre nye utbyggingsområder og temakart med grønn strek (grønn grense) for Jessheim og Kløfta, ble sendt på høring 17. september 2019, og fristen ble forlenget til 31. oktober 2019.

Høringsdokumentene består av samfunnsdel, arealdel med planbeskrivelse, -kart og -bestemmelser, konsekvensutredning og ROS-analyse. I tillegg er det utarbeidet temakart for grønn strek, kulturminner/kulturmiljøer, kvikkleire/marin grense, avkjørsler og flom. Et utvalg dokumenter er lagt ved saken. Øvrige dokumenter kan sees på kommunens hjemmeside:

<https://www.ullensaker.kommune.no/horinger/gamle-horinger/offentlig-ettersyn---kommuneplan-for-ullensaker-2019-2030/>

#### *Om kommunen*

Ullensaker kommune har per i dag ca. 39 000 innbyggere. Folketallet er nær doblet på 20 år, og veksten er fortsatt høy. Gjennomsnittlig årlig vekst de siste 10 årene har vært 3,6 prosent. Fremskrivninger viser at Ullensaker vil passere 50 000 innbyggere rundt år 2035. Ca. halvparten av dagens befolkning (rundt 19 000) bor på Jessheim, ca. 8 000 på Kløfta. Øvrige tettsteder er Algarheim, Borgen, Mogreina, Nordkisa og Sand. Det er mer enn 28 000 arbeidsplasser i kommunen. Oslo lufthavn Gardermoen er en viktig arbeidsgiver. Kommunen har stor innpendling. Over 18 000 arbeidstakere pendler til Ullensaker, mens drøyt 10 000 pendler ut av kommunen, primært til Nedre Romerike og Oslo.

#### *Kommuneplanarbeidet*

Kommunen har i arbeidet med kommuneplanen kjørt en bred medvirkningsprosess gjennom blant annet workshops, seminarer, åpne folkemøter og mindre formelle medvirkningsopplegg rettet mot barn, ungdom og voksne. Barn og unges kommunestyre og ungdomsrådet har vært involvert gjennom oppgaveløsning og diskusjoner. Kommuneplanarbeidet har foregått parallelt med flere andre store planprosesser, der det også har blitt drevet brede medvirkningsprosesser med stor verdi for kommuneplanen, blant annet Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim og Bykonsept for Jessheim.

Kommunen har vedtatt at det i etterkant av kommuneplanrulleringen skal utarbeides egne kommunedelplaner for Sand og Mogreina. Kommunedelplan Byplan Jessheim skal rulleres. Kommunedelplanene for Kløfta, Borgen, Nordkisa, Jessheim sørøst og Gystadmarka videreføres.

Samfunnsdelen er forankret i FNs bærekraftsmål og forenklet sammenlignet med gjeldende plan for å gi den større bruksverdi. Kommunens nye visjon er: *Ullensaker – mulighetslandet*. Samfunnsdelen gir en oversikt over dagens situasjon og utfordringsbildet. Tjenesteinnovasjon, by- og tettstedsutvikling og næringsutvikling er trukket frem som satsingsområder. Under hvert satsingsområde er det utarbeidet et hovedmål og tre strategier.

Samfunnsdelen fastsetter også kommunens arealstrategi. Arealstrategien slår fast at 75 prosent av boligveksten skal komme på Jessheim, 15 prosent på Kløfta. Øvrige tettsteder skal ha en vedlikeholdsvekst på inntil 10 prosent til sammen. Dette er i tråd med føringer i regional plan for areal og transport, som peker ut Jessheim som regional by og Kløfta som prioritert tettsted.

Planbestemmelsene har vært gjennom en omfattende revisjon for bedre å tilpasse dem til behovene i en presskommune. De største endringene er knyttet til temaene fortetting i eksisterende boligområder, estetikk og arkitektur, kulturminner og kulturmiljøer, klima- og miljøutfordringer, handel og parkering.



Ved varsel om oppstart av rullering av kommuneplanen opplyste kommunen at det i gjeldende kommuneplan er avsatt nok arealer til bolig- og næringsformål til å dekke behovet frem til minst 2040 med dagens veksttakt. Likevel kom det inn over 70 arealinnspill til rulleringen, og det er lagt ut en rekke nye områder – også til bolig- og næringsformål. Totalt omdisponeres 5 186,5 dekar, hvorav store samferdselsprosjekter utgjør størstedelen. Det er satt av 3 255 dekar til tredje rullebane ved Oslo lufthavn Gardermoen og 780 dekar til ny godsterminal på Hovedbanen ved Hauer seter. Videre omdisponeres 70,9 dekar til bolig, 284 dekar til næring, 108,2 dekar til kombinerte formål og 346,4 dekar til idrettsformål. Resterende 342 dekar er satt av til andre formål, deriblant offentlig og privat tjenesteyting og masse mottak.

Kommunen har trukket det de kaller grønn strek (tilsvarende grønn grense i regional plan for areal og transport) rundt Kløfta og Jessheim/Gardermoen næringspark/Oslo lufthavn. Grensen går frem av tema kart. Det meste av arealer innenfor dagens byggesone er inkludert, i tillegg til arealer avsatt til utbyggingsformål i allerede vedtatte planer. Kommunen legger opp til at grønn strek blir tema i arbeidet med kommende planstrategi.

## Vurderinger

### **Plandokumentene**

Kommunen har gjort en stor jobb med å bearbeide kommuneplandokumentene slik at de i enda større grad enn gjeldende kommuneplan svarer på utfordringene kommunen møter som en presskommune med høy vekst i både befolkning og arbeidsplasser. Fylkesrådmannen vurderer samfunnsdelen, planbeskrivelsen og -bestemmelsene som oversiktlige og lettteste dokumenter.

Ved neste kommuneplanrullering oppfordres kommunen til å supplere kommuneplankartet med et kart der alle foreslåtte arealbruksendringer som legges ut til offentlig ettersyn er tydelig markert. Arealregnskapet bør også vise hvilket formål de enkelte arealene er avsatt til i gjeldende kommuneplan. Videre kan konsekvensutredningen med fordel gi en mer utfyllende beskrivelse av de foreslåtte formålsendringene og konsekvensene. Samlet vil dette lette høringsinstansenes arbeid med å sette seg inn i endringene og gjøre det enklere å komme med gjennomarbeidede uttalelser til planforslaget.

### **Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus**

Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslo pakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

For å nå målene i den regionale planen er det utarbeidet retningslinjer (R1-R19) for kommunens planarbeid gjennom rollen som arealmyndighet. Retningslinjene følges også opp av transportetatene og Akershus fylkeskommune. I tillegg til de generelle retningslinjene er det vedtatt et handlingsprogram som spesifiserer en rekke oppgaver som gjennomføres i oppfølgingen av den regionale planen. Punkt H3 i handlingsprogrammet lister opp sentrale oppgaver som kommunene er gitt ansvar for ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

#### *Bolig- og arbeidsplassvekst - dimensjoneringsgrunnlag (R2, R3, R4)*

Det forventes at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder.

Basert på den historiske befolkningsutviklingen og forventet videre vekst har Ullensaker kommune satt et årlig måltall på 500 nye boenheter og 1 000 nye arbeidsplasser. Dette er en videreføring av måltallene i gjeldende kommuneplan. Arealstrategien slår fast at 75 prosent av veksten skal skje på Jessheim, 15 prosent på Kløfta og inntil 10 prosent til sammen i øvrige tettsteder. Det slås fast at veksten skal skje etter prinsippet «innenfra og ut». Kommunen anslår at det i gjeldende kommuneplan er satt av tilstrekkelig areal til mellom 15 000 og 20 000 boliger, noe som dekker behovet langt utover planperioden. Tilsvarende gjelder for næringsarealer. Det er i tillegg likevel lagt ut nye arealer til bolig- og næringsformål i dette forslaget til kommuneplan. Ingen eksisterende byggearealer er tatt ut av gjeldende plan.

Fylkesrådmannen vurderer at kommunen, målrettet over mange år, har kanalisert vekst mot Jessheim og utviklet denne som en regionby. Det samme gjelder for næringsområdene på Gardermoen. Kommunen har også jobbet kontinuerlig med å oppdatere strategier for byutvikling, sist i form av Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim. Fylkesrådmannen er positiv til kommunens arealstrategi, slik den skisseres i samfunnsdelen og planbeskrivelsen, men mener at den store arealreserven vil vanskeliggjøre oppfølgingen av målene i arealstrategien. Vi viser til merknadene nedenfor knyttet til retningslinjene R5 (vurdering av områder i gjeldende kommuneplan) og R8 (langsiktig grønn grense).

#### *Vurdering av områder i gjeldende kommuneplan (R5)*

I regional plan for areal og transport er det en forventning om at områder avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplan, som ikke er regulert, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, skal vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan skal begrunnes.

Fylkesrådmannen er positiv til at Ullensaker kommune har foretatt en slik vurdering. Med henvisning til merknadene til dimensjoneringsgrunnlaget og langsiktig grønn grense ser vi det imidlertid som uheldig at kommunen ikke har funnet grunn til å ta ut noen områder. Det er satt av betydelige arealer til boligformål utenfor de prioriterte tettstedene. Det er vår vurdering at videreføring av alle disse arealene vil svekke kommunens mulighet til å styre utviklingen i tråd med kommunens arealstrategi og føringene i regional plan for areal og transport.

#### *Langsiktig grønn grense (R8, H3)*

Fylkesrådmannen er positiv til at kommunen har utarbeidet en grønn grense (omtalt som grønn strek) rundt de prioriterte vekstområdene Jessheim og Kløfta, i tråd med forventningen i regional plan for areal og transport. Vi kan imidlertid ikke se at det går frem hvilken metode som er brukt for å fastsette grensen. Det meste av arealer innenfor dagens byggesone er inkludert, i tillegg til arealer avsatt til utbyggingsformål i allerede vedtatte planer.

Akershus fylkeskommune har utarbeidet en veileder som skisserer en metode for fastsettelse av grønn grense i kommuneplanens arealdel. Veilederen finnes på fylkeskommunens hjemmesider: [https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/?article\\_id=206275](https://www.akershus.no/ansvarsomrader/planlegging/?article_id=206275). Fylkesrådmannen er positiv til at kommunen legger opp til at temaet skal tas opp i arbeidet med kommende planstrategi, jf. omtale i planbeskrivelsen, og anbefaler at kommunen gjør en ny vurdering basert på metodikken i veilederen. Fylkeskommunen bidrar gjerne i dette arbeidet.

#### *Parkeringspolitikk (R15, H3)*

Ullensaker kommune har innarbeidet parkeringsbestemmelser i kommuneplanbestemmelsene, i tråd med forventninger i regional plan for areal og transport. Det er svært positivt at det er utarbeidet egne bestemmelser for elbilparkering, sykkelparkering (inkludert el-sykler) og bildeling. Videre er det positivt at det legges til rette for sambruk av parkeringsplasser ved større utbygginger

og at det slås fast at utearealer og lekeplasser skal prioriteres foran parkeringsplasser ved arealknapphet.

Fylkesrådmannen vurderer imidlertid de foreslåtte parkeringsnormene for bil som gjennomgående for romslige. Normene er i hovedsak utformet som intervaller med både minimums- og maksimumskrav. For eksempel stilles det krav om minimum 0,8 og maksimum 1 parkeringsplass per boenhet i blokkbebyggelse. For forretning stilles det krav om minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup>. For kontor er kravet minimum 0,5 og maksimum 1 parkeringsplass per 75 m<sup>2</sup>.

For at parkeringsregulering skal kunne benyttes som et effektivt virkemiddel i arealplanleggingen mener fylkesrådmannen at parkeringsnormene bør angis som restriktive maksimumsnormer. Dette er i særlig grad aktuelt for arbeidsplasser i Jessheim, der det allerede i dag er tiltakende fremkommelighetsproblemer i rushtiden. De foreslåtte minimumskravene til parkering vil fort føre til at det må søkes om dispensasjon for etablering av mer fremtidsrettede løsninger, blant annet basert på at flere kommer til å ønske ikke å eie egen bil. Hvis man kombinerer færre parkeringsplasser med felles parkeringsanlegg og legger til rette for bildeling, kan man også unngå at fremtidige innbyggere tvinges til å kjøpe parkeringsplasser de ikke har behov for sammen med boligen.

### **Handel**

Fylkesrådmannen er svært positiv til at Ullensaker har utarbeidet kommuneplanbestemmelser om handel og kjøpesentre.

Definisjonen av plasskrevende varer i § 11.3 tar utgangspunkt i regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus, jf. kapittel 3.1 i bestemmelsene. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at den regionale planen er til behandling i kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), etter at det er rettet innvendinger til hvordan begrepet plasskrevende varer er avgrenset i den regionale planens planretningslinjer. Fylkeskommunen forventer at planbestemmelsene § 11.3 vil bli justert i tråd med KMDs beslutning så snart denne foreligger.

### **Infrastruktur og mobilitet**

Kommunen poengterer i planbeskrivelsen at både arealstrategien og fordeling av befolkningsveksten i all hovedsak samsvarer med regional plan for areal og transport. Det påpekes at dette forplikter blant annet fylkeskommunen til å bidra med samferdselsmidler.

Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at fylkeskommunen ikke alene er i stand til å finansiere fylkeskommunal infrastruktur. I FT-sak 61/18 *Bygater – finansiering og eierskap* ble det trukket opp et prinsipp om at kommunene gjennom sin planlegging i betydelig grad må bidra til fylkeskommunal infrastruktur i byområdene hvis det skal være mulig å gjennomføre utbygging i tråd med regional plan for areal og transport. Vår erfaring er at Ullensaker kommune i mange år har vært oppmerksom på dette, og bidratt til spleiselag og planer med realistisk finansiering.

Et moment som kunne vært tydeligere beskrevet er at Jessheim har en stor utfordring med biltrafikk til/fra byen, særlig sett i lys av at kommunen planlegger for betydelig byvekst i planperioden. I Mobilitets- og byutviklingsstrategien pekes det på flere strategier for å redusere biltrafikken i sentrum, og øke andelen som går, sykler og reiser kollektivt. Strategiene kunne med fordel vært konkret løftet frem, fremfor kun å henvise til at prinsippene i mobilitets- og byutviklingsstrategien skal følges opp på alle plannivåer (side 21 i samfunnsdelen). Gode løsninger

krever samarbeid mellom mange parter, både offentlige og private. Kommuneplanen kan være et egnet sted å kommunisere den retningen som er trukket opp.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

De generelle bestemmelsene i § 5 Kulturminner og kulturmiljø er knappe, men synes i hovedsak å være hensiktsmessige og tilstrekkelige. Mye vil være avhengig av saksbehandlingspraksis der kommuneplanbestemmelsene åpner for skjønn (§§ 5.2 andre ledd og 5.3 andre ledd).

Det vil ofte være ulike oppfatninger av hva som ligger i formuleringer som «godt tilpasset» og «harmonerer med» når kulturminnefaglige og arkitektfaglige synspunkter settes opp mot hverandre. Det er derfor viktig at kommunen har egen kulturminnefaglig kompetanse i plan- og byggesaker og at man vektlegger denne kompetansen i saksbehandlingen. Det er viktig at kommunen vedlikeholder og videreutvikler sin kulturminnefaglige kompetanse. Kommunen kan vurdere om kulturminnekonsulenten gjennom planbestemmelsene kan få en formell rolle i plan- og byggesaker, der vedkommende skal ha rett til å uttale seg i alle saker, og bare tilfeller der det oppstår uenighet bringes inn for relevante fagmyndigheter.

Det kulturminnefaglige perspektivet i bygge- og plansaker vil underbygges dersom § 5.2 endres til: «Kommunen skal stille krav til plassering, volum, ... (etc.)». Hva som menes med «særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap» og «viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap» i § 5.3 bør presiseres, for eksempel gjennom henvisning til ulike verneklasser i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017 – 2021 (VK1, VK2 etc).

Vi forstår intensjonen ved å skille ut kulturminner i et eget temakart, men det er viktig at kartet er riktig merket slik at det klart fremgår hvilke områder som er avsatt til hensynssone bevaring. Kartet må merkes «Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (H570) 1-[X]» eller tilsvarende. Temakartet må også dateres, og kartforklaringen bør helst inneholde en liste over hensynssonene. Tilsvarende må § 5.1 i kommuneplanbestemmelsene suppleres med tittel og dato på temakartet, slik at det ikke oppstår tvil om hvilket kart som er vedtatt.

Byggesaker i områder der kommuneplanen åpner for spredt boligbygging må oversendes kulturminnemyndighetene for vurdering av potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner. Det vises forøvrig til uttalelse til varsel om oppstart i brev datert 19. juni 2017.

Flere av de nye bolig- og næringsområdene som er foreslått tatt inn i planen berører kulturminner som er automatisk fredet etter kulturminneloven eller er vernet gjennom plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen understreker at kulturminneinteressene som kommer i konflikt med kommunens arealdisponering, må ivaretas gjennom reguleringsarbeidet. Flere av områdene har stort potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Kommunen og tiltakshaver må påregne krav om arkeologiske registreringer der dette ikke er gjennomført tidligere, jf. undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Arealdisponering som kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

Kommuneplanen bør inneholde bestemmelser om at øvrige enkelttiltak, som berører kulturminner og kulturmiljøer eller kulturlandskap av regional og nasjonal verdi, skal oversendes fylkeskommunen før det fattes vedtak.

I avsnittet *Merknader til nye utbyggingsområder* kommenterer vi arealinnspill der vi foreslår innsigelse eller fraråder arealinnspill fordi tiltakene vil ha for store negative konsekvenser for kulturminner.

## **Næringsutvikling**

I omtalen av næringsutvikling i samfunnsdelen er fortrinn som lokalisering og tilgang på næringsareal trukket frem. Her finnes det et stort potensiale og det vil være nyttig med en strategi for hvilke næringer Ullensaker ønsker å tiltrekke seg, og hvordan kommunen skal jobbe for å få dette til.

Det ansees som positivt at Ullensaker ønsker å fokusere på varierte arbeidsplasser for å skape en mer robust næringsstruktur. I denne sammenheng vises de til regional plan for innovasjon- og nyskaping hvor samspillet mellom, bedrifter, forsknings- og kunnskapsmiljøer, talenter, kapital og konkurransekraft fremheves som viktig for å oppnå økt verdiskaping og konkurransekraft.

Etablering av nye høyere utdanningsinstitusjoner er en langsiktig og krevende prosess. Kommunen bør, som alternativ eller i tillegg, vurdere et styrket samarbeid med eksisterende utdanningsinstitusjoner i nærheten av Ullensaker, som leverer kompetanse som næringslivet i kommunen har behov for.

## **Folkehelse**

Fylkesrådmannen vurderer at plandokumentene har et godt folkehelseperspektiv. For å sikre at kommunen har nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen anbefaler vi at folkehelseloven § 5c innarbeides i kommuneplanbestemmelsene § 2.1.

Det er et stort potensial i å se kapittel 4.5 i samfunnsdelen om folkehelse i by- og tettstedsutviklingen i relasjon til regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, og dens ti veivisere for arealbruk og lokalisering av anlegg og områder for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv. Ikke minst gjelder dette mulighetsrommet som ligger i satsing på nærmiljøanlegg i relasjon til områdeutvikling og bygging av barnehager og skoler.

## **Friluftsliv**

Fylkesrådmannen ser med glede at kommunens arbeid med kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder er godt ivaretatt og innarbeidet i kommuneplanen. For å ivareta muligheten for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i nærmiljøområder anbefaler vi at det utarbeides rekkefølgebestemmelser som et supplement til kommuneplanbestemmelsene § 7 om grønnstruktur i utbyggingsområder.

Fylkesrådmannen kjenner til at Ullensaker kommune har et utvidet ansvar for forvaltning av verneområder. Vi anbefaler at kommunes forvaltning av verneområder (landskapsvern, naturvern med videre) og statlige sikrede friluftslivsområder forankres i planbestemmelsene, på linje med bestemmelsene om vassdragssoner og naturmiljø i § 8.

Vi anbefaler at det vises til Norsk Standard for universell utforming av opparbeidede uteområder (NS 11005:2011) under punktet § 2 Krav til teknisk-, grønn og sosial infrastruktur.

For merknader knyttet til konkrete utbyggingsområder, viser vi til avsnittet *Merknader til nye utbyggingsområder*.

## **Spillemidler**

Ny skytebane på Hauer seter bygges som erstatning for eksisterende skytebane på Teigen. Fylkesrådmannen er orientert om planer for nytt anlegg på Hauer seter og er positiv til planene.

Anlegget vil ha stor verdi for et stadig voksende skytemiljø i Ullensaker kommune. Anlegget på Teigen fikk tildelt 234 000,- i spillemidler i 2003. Ved nedleggelse av anlegget må kommunen kontakte fylkeskommunen og be om en vurdering av eventuell tilbakebetaling av spillemidler.

Gardermoen Raceway – Dragracebane har totalt mottatt 9 589 000,- i spillemidler i 2016 og 2017. Fylkesrådmannen gjør oppmerksom på at hele dette beløpet vil kreves tilbakebetalt ved en eventuell nedleggelse av anlegget i løpet av de første 10 årene på grunn av ny rullebane. Eventuelt vil beløpet avkrevs etter en lineær avskrivning etter 10 års brukstid med 1/20 pr år.

### **Masseforvaltning**

Masseforvaltning er synliggjort gjennom et kapittel i planbeskrivelsen. I bestemmelsene er masseforvaltning hensyntatt i § 16. Det er også satt av et areal for masseinntak i plankartet. Dette er positivt, og i tråd med retningslinjene i regional plan for masseforvaltning i Akershus.

Det utpekte området for masseinntak (innspill nr. 6 masseinntak Fløgstad) er imidlertid i konflikt med kulturminneinteresser, jf. omtale i avsnittet *Merknader til nye utbyggingsområder*. Fylkesrådmannen anbefaler på denne bakgrunn at området tas ut av kommuneplanen og oppfordrer kommunen til å jobbe for å finne et alternativt område som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.

Fylkesrådmannen vil påpeke at kapittel 2.5.8 i planbeskrivelsen med fordel kan nyanseres noe for å synliggjøre utfordringene med overskuddsmasser samt hvordan kommune møter disse utfordringene. Grunnlaget kan være avfallspyramiden i figur 6 i den regionale planen.

### **Merknader til nye utbyggingsområder**

#### *Næring-/lufthavnsformål*

#### Innspill 21 og 24 (2) - næringsområdene Gardermoen vest (næring/lufthavn)

Det går frem av planbeskrivelsen at innspill 21 og 24 (2) overlapper hverandre. De to innspillene er behandlet samlet i konsekvensutredningen og behandles derfor også samlet her. Området som ønskes omdisponert utgjør 160 dekar, der 36 dekar foreslås som nytt næringsareal og 124 dekar som nytt og utvidet flyplassformål. Innspillene er i konsekvensutredningen anbefalt tatt inn i kommuneplanen til tross for at de kommer i konflikt med kulturminneinteresser og jordvern.

Innspill 21 er i hovedsak avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Den sørlige delen av området er avsatt til næringsformål. Foreslått formål for hele arealet er næring. Innspill 24 (2) er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål, grønnstruktur og næringsformål. Foreslått formål er lufthavn. Ifølge planbeskrivelsen er arealet tenkt benyttet til en ny terminal for cargo, som erstatning for dagens cargoområde øst for vestre rullebane, som gjøres om til et rent sjømatsenter. Fylkesrådmannen vil påpeke at det for innspill 24 (2) ikke er samsvar mellom omtalen i konsekvensutredningen og foreslått formål i kommuneplankartet. I følge konsekvensutredningen er foreslått formål for både område 21 og 24 (2) næring, men område 24 (2) er i kommuneplankartet avsatt til lufthavnformål. Vi forholder oss til kommuneplankartet, som det juridisk bindende dokumentet.

Arealene omfatter verdifulle arkeologiske kulturminner; blant annet tre gravfelt og øvrige bosetningsspor fra jernalderen. Området er dessuten registrert som kulturlandskap av nasjonal/regional verdi (Grøntstruktur Romerike, objekt 7a, b, *Kulturaksen*).

Det ble i perioden 1998-2002 arbeidet med en helhetlig reguleringsplan for Gardermoen vest. I planforslaget var området nord for dagens næringsareal avsatt til spesialområde for bevaring av kulturminner. Området på sørsiden kunne bygges ut. Riksantikvaren ga sin tilslutning til planforslaget, men planen ble ikke endelig vedtatt i kommunen.

Store deler av området anvendes i dag til parkering gjennom midlertidige, kommunale dispensasjoner fra LNF-formålet (2004 og 2007). Dispensasjonene er gitt uten at sakene er oversendt regionale og nasjonale myndigheter. Parkeringsarealet er gradvis utvidet, og det parkeres mellom gravfeltene og helt inn mot gravminnene i strid med kulturminneloven § 3. Arealbruken er utilbørlig skjemmende og medfører fare for skade på kulturminnene. Det er heller ikke gjennomført arkeologiske registreringer ved utvidelse av parkeringsarealene.

Både fylkesrådmannen og fylkesmannen frarådet i 2016 sterkt at dispensasjonen ble videreført (2016/755). Kommunen har imidlertid verken oversendt noe nytt dispensasjonsvedtak eller sørget for at parkering skjer innenfor rammene av eksisterende planverk.

Fylkeskommunen vurderer potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under flat mark som meget høyt. Den høye konsentrasjonen av synlige kulturminner, potensialet for nye funn og kulturlandskapsregistreringene gjør at området har nasjonal verdi. Det vil ikke være mulig å gjennomføre de omfattende utbyggingsplanene, med omlegging av Hans Garders veg, og samtidig ivareta kulturminneverdiene på en god måte. En utbygging vil derfor kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

Riksantikvaren gir svært sjelden dispensasjon i saker som omfatter synlige gravfelt, og bare i saker hvor det er knyttet spesielt store samfunnsinteresser til alternativ arealdisponering. Økning av parkeringsarealet på Gardermoen er i strid med føringer i regional plan for areal og transport, og fylkesrådmannen og fylkesmannens tidligere uttalelser i saken. Fylkesrådmannen ser at etablering av et sjømatsenter kan være viktig for Oslo lufthavn og veksten innen eksport av sjømat, og anerkjenner at det medfører behov for å flytte den øvrige cargovirksomheten, men mener at det må finnes alternative arealer til nytt cargoområde, som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.

**De foreslåtte formålsendringene er i konflikt med kjente kulturminner av nasjonal verdi. Fylkesrådmannen anbefaler at fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2).** Dersom fylkesutvalget ikke fremmer innsigelse, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for en selvstendig vurdering av innsigelsesgrunnlaget, jf. *Forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven* (FOR-1979-02-09-8785).

#### Innspill 23 - næringsområde Gardermoen vest

Innspillet innebærer omdisponering av et område på 19 dekar fra LNF-formål til næring med hensikt å etablere hotell. Konsekvensutredningen konkluderer med at tiltaket ikke anbefales tatt inn i kommuneplanen.

Tiltaket ligger adskilt fra øvrig hotell- og næringsvirksomhet i området vest for Oslo lufthavn og vil «ta hull på» et stort, sammenhengende LNF-område. Tiltaksområdet mangler gang- og sykkelvei og har et middels godt kollektivtilbud. Konsekvensutredningen slår fast at tiltaket strider mot kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker behovet for næringsarealer i kommunen langt utover planperioden. **Fylkesrådmannen vurderer at arealinnspill 23 er i strid med regional plan for areal og transport og anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til innspillet.**

Tiltaket berører tunklyngen på Garder gbnr 165/1, 5, 28, 185, 191, 166/1, 21, 71, med fire bruk. Bygningsmiljøet inngår i et kulturlandskap med stor tidsdybde. En såpass stor og markert tunklynge, med fire bruk, er sjeldent og etter fylkesrådmannens vurdering et kulturminne av regional verdi. Enkeltbygninger i tunet har betydelig lokal verdi (VK2 og VK3\*).

Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger av nasjonal verdi. Det er høyt potensial for ytterligere funn av automatisk fredete kulturminner under markoverflaten. Fylkesrådmannen vurderer at hotellutbyggingen vil skjemme gravminnene i utilbørlig grad og er i strid med kulturminneloven. Tiltaket åpner dessuten for en videre fortetting fra flyplassområdet vestover inn i et verdifullt kulturlandskap. Ravinelandskapet mot sørvest er i Grøntstruktur Romerike utpekt som et er kulturlandskap av lokal verdi.

**Fordi hotellutbyggingen kommer i konflikt med kulturminner og et kulturmiljø av nasjonal og regional verdi anbefaler fylkesrådmannen at fylkesutvalget fremmer innsigelse til arealinnspill 23.** Dersom Fylkesutvalget ikke selv fremmer innsigelse, vil saken bli oversendt Riksantikvaren for en selvstendig vurdering av innsigelsesgrunnlaget, jf. *Forskrift om faglig ansvarsfordeling mv. etter kulturminneloven* (FOR-1979-02-09-8785).

#### Innspill 24 (1) - 3. rullebane Gardermoen

Avinor har bedt om at det settes av areal til en tredje rullebane øst for dagens østre rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen. Foreslått areal er på 3 255 dekar. Hoveddelen er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsformål, med båndlegging i påvente av plan etter plan- og bygningsloven. Den nordlige delen er avsatt til LNF-formål. I sør er et mindre areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting (renseanlegg).

Ullensaker kommune konkluderer i konsekvensutredningen med at innspillet ikke anbefales. Tiltaket vil få negative konsekvenser for temaene støy, forurensning, vannkvalitet, kulturminner/kulturmiljø, naturmangfold/biologisk mangfold, landskap, jordvern, skogressurser, friluftsområder/grønnstruktur, klima/energi, folkehelse og nærmiljø/barn og unges oppvekstvilkår. Innspillet er likevel lagt inn i kommuneplanen for å gi regionale og statlige myndigheter og øvrige berørte anledning til å uttale seg. Kommunen har tatt inn følgende krav i planbestemmelsene § 2.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav: *«Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.»*

Tiltaket har svært store konsekvenser for en rekke samfunnsinteresser. Fylkesrådmannen støtter kommunen i at det bør utarbeides en overordnet konsekvensutredning av behov for og plassering av tredje rullebane, inkludert av 0-alternativet (at det ikke bygges en tredje rullebane på Oslo lufthavn Gardermoen).

Det er viktige kulturhistoriske interesser i området. Tyske myndigheter bygde under andre verdenskrig ut Gardermoen ekserserplass til en viktig flyplass med rullebaner og hangarer. Nye arkeologiske registreringer har kartlagt omfattende infrastruktur knyttet til deler av den tyske «Ringbanen» (taksebanen som forbant flystripene og parkeringsområder for fly). For å forsyne flyene med drivstoff og ammunisjon ble det også etablert jernbaneforbindelse mellom Gardermoen og ammunisjonslageret ved Hauer seter leir. Traseen krysser den foreslåtte rullebanen. Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2019-2024 er for tiden til politisk behandling. Krigstid og kald krig er her et nytt, prioritert kulturminnetema. Selv om Ringbanen ikke ble tatt med i Forsvarets verneplan for Gardermoen, vil en ny vurdering av kulturminneverdiene knyttet til den tyske militære virksomheten på Gardermoen ventelig ha som utfall at disse regnes som kulturminner av regional betydning. Vi anbefaler at området tas ut av kommuneplanen i påvente av



en ny, helhetlig vurdering av krigsminnenes verdi. Området inneholder for øvrig en rekke fredete utmarkskulturminner av vanlig forekommende type.

#### Innspill 78 - næringsområde Dyrskuevegen 21

Innspillet innebærer utvidelse av Ullensaker næringspark på Kløfta med 7,5 dekar. Arealet er avsatt til LNF-formål og grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Området er kartlagt og verdsatt som viktig friluftsområde (område Ullensaker kirke). Innspillet berører også viktige jord- og skogressurser, i tillegg til miljøsonen langs E6, og er i konsekvensutredningen ikke anbefalt tatt inn i kommuneplanen.

Innspillet berører en viktig turveiforbindelse på Kløfta. Snuplassen i det tilgrensende næringsområdet brukes som utfartsparkering hele året. Det kjøres skiløyper med løypemaskin i vinterhalvåret. Ved en eventuell utbygging av området må områdets funksjon som et viktig utfartsområde for befolkningen sikres både for sommer og vinterbruk. Dette gjelder både videreføring av turveien og muligheten for utfartsparkering. Fylkesrådmannen anbefaler at krav om dette innarbeides i planbestemmelsene § 2.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav.

Vi viser for øvrig til at gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker behovet for næringsarealer i kommunen langt utover planperioden.

#### Innspill 8 – næringsområde Mogreina

Innspillet gjelder omdisponering av 5 dekar fra LNF-formål til næring. Det er ikke knyttet bestemmelser til hva slags næring det åpnes for, men det går det frem av planbeskrivelsen at arealet er tiltenkt en fremtidig butikk. Innspillet er i konsekvensutredningen vurdert ikke å være i tråd med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport, og er ikke anbefalt tatt inn i kommuneplanen. Tiltaket er også vurdert å ha negative konsekvenser for vannkvalitet, kulturminner/kulturmiljø, jordvern, skogressurser og friluftsinnteresser.

Området ligger på østsiden av fv. 454 Trondheimsveien – på motsatt side av bebyggelsen i Mogreina og vil «ta hull på» et større LNF-område. Tiltaket vil føre til økt kryssing av fv. 454 og vil, etter fylkesrådmannens vurdering, i liten grad bygge opp under Mogreina som tettsted. Innspillet berører også et område kartlagt og verdsatt som viktig friluftsområde med betydning som nærturterreng for befolkningen i Mogreina.

Regional plan for areal og transport slår fast at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det også her bør legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport, sykkel og gange (retningslinje R4). Retningslinje R9 slår fast at vern bør gå foran vekst utenfor prioriterte vekstområder.

Kommunen har vedtatt at det i etterkant av kommuneplanrulleringen skal utarbeides en egen kommunedelplan for Mogreina. Fylkesrådmannen mener det bør gjøres en helhetlig vurdering av behov for og plassering av næringsareal i forbindelse med arbeidet med kommunedelplan.

**Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til at området omdisponeres til næringsformål.**

#### Innspill 95 – næring Mogreina

Området er på 22,5 dekar og avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Det har tidligere vært næringsvirksomhet på området. Under arbeid med reguleringsplan for området er det avdekket at det ikke vil være mulig å oppfylle støykrav for uteoppholdsarealer for boligbebyggelse. I tillegg er det forurenset grunn i området som følge av den tidligere næringsvirksomheten. Området foreslås derfor omdisponert til næringsformål. Tiltaket er i konsekvensutredningen vurdert å være i strid

med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Innspillet er likevel anbefalt lagt inn i kommuneplanen.

Området ligger på østsiden av fv. 454 Trondheimsveien – på motsatt side av tidligere Hersjøen camping. Innspillet omkranses av område kartlagt og verdsatt som viktig friluftsområde med betydning som nærturterreng for befolkningen i Mogreina. Området ligger langt utenfor kommunens prioriterte vekstområder. Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker behovet for næringsarealer langt utover planperioden. Fylkesrådmannen mener at det ikke er noen selvfølge at området omdisponeres til næringsformål selv om det er funnet uegnet for boligformål og det tidligere har vært næringsvirksomhet der.

**Fylkesrådmannen vurderer at innspillet er i strid med målene i regional plan for areal og transport og anbefaler fylkesutvalget å fraråde at arealet omdisponeres til næringsformål. Området bør tilbakeføres til LNF-formål.**

Dersom kommunen likevel vil omdisponere arealet til næringsformål, er det viktig at det innarbeides bestemmelser som sikrer kommunen styringsmulighet i området i tråd med føringene i H3 i handlingsprogrammet til regional plan for areal og transport. Vi viser også til merknad til innspill 94 - kombinert bebyggelse Mogreina (Hersjøen camping).

#### *Boligformål*

##### Innspill 53 – boligområde Rambydalsvegen

Området er på 62 dekar og avsatt til LNF-formål i gjeldende arealdel. Store deler er fulldyrket jord. Avstanden til Jessheim stasjon er ca. to kilometer. Konsekvensutredningen slår fast at tiltaket strider mot kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Tiltaket er også vurdert å ha negative konsekvenser for vannkvalitet, kulturminner, landskap, jordvern, klima og energi. Tiltaket er ikke anbefalt lagt inn i kommuneplanen.

Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker boligbehovet langt utover planperioden. Kommunens arealstrategi slår fast at veksten skal skje etter prinsippet «innenfra og ut». Fortettingspotensialet nærmere Jessheim er stort. Med utgangspunkt i dagens situasjon vurderer fylkesrådmannen at innspillet ikke bidrar til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport og anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til at området omdisponeres til boligformål. Arealet kan eventuelt vurderes tatt inn ved en fremtidig kommuneplanrullering dersom veksten i kommunen skulle tilsi at det blir behov for det.

##### Innspill 63 - boligområde Kverndalsvegen

Området er på ca. tre dekar og avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Avstanden til Jessheim stasjon er nærmere to kilometer. Tiltaket er i konsekvensutredningen anbefalt lagt inn i kommuneplanen til tross for konflikt med nyere tids kulturminner og manglende barnehagekapasitet.

Tiltaket berører gårdsbruket Holen gbnr 136/25, omtalt i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017 – 2021 som objekt 209-1 (VK3): «*Holen Bråstastuene: Enhetlig bygningsmiljø fra 1900-tallets begynnelse med godt bevarte sveitserhus. S sammensatt bakgrunn med gårdstun skilt ut fra Haug under jordskiftet rundt 1900 og bolighus tilknyttet industrien i Kverndalen. Bolighusene har bakgrunn som gamle husmannsstuer og viser til et eldre lag av bosettingen i området. Arbeiderboligene her er i dag de best bevarte bygningene som, selv om det er indirekte, forteller om Kverndalens industrihistorie.*» Holen er et godt bevart tun på et mindre gårdsbruk. Bebyggelsen fremstår som relativt frittliggende til tross for at det er mye ny bebyggelse på eiendommene rundt. Fylkesrådmannen vurderer tunet på Holen som et viktig minne fra den gang omgivelsene rundt Jessheim var preget av småbruk der eieren hadde deler av sitt utkomme fra

næringer i stasjonsbyen. Nye hus tett inn til tunet vil etter fylkesrådmannens vurdering vesentlig forringe opplevelsen av kulturminnet, og mer fortetting i dette området vil påvirke det verneverdige bygningsmiljøet knyttet til industrien i Kverndalen negativt.

Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker boligbehovet langt utover planperioden. Kommunens arealstrategi slår fast at veksten skal skje etter prinsippet «innenfra og ut». Fortettingspotensialet nærmere Jessheim er stort. Selv om området er lite, har god kollektivdekning og slikt sett i liten grad er i strid med regional plan for areal- og transport, ser ikke fylkesrådmannen grunn til at kulturminneinteressene bør vike i dette tilfellet. **Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fraråde at området tas inn i kommuneplanen.**

#### Innspill 90 – boligområde Borgen

Området er på 5,9 dekar og avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan. Tiltaket er i konsekvensutredningen ikke anbefalt lagt inn i kommuneplanen som følge av konflikt med skogressurser og friluftsimteresser, manglende teknisk infrastruktur og begrenset kollektivtilgjengelighet. Kommunen har vurdert at innspillet i mindre grad strider mot kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport.

Kommunens arealstrategi peker ut Borgen som ett av fem steder som skal ha inntil 10 prosent vedlikeholdsvekst til sammen. Regional plan for areal og transport slår fast at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det også her bør legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport, sykkel og gange (retningslinje R4). Retningslinje R9 slår fast at vern bør gå foran vekst utenfor prioriterte vekstområder.

Arealinnspillet ligger helt i ytterkant av tettstedet Borgen, inngår i et område kartlagt og verdsatt som et særlig viktig friluftsområde (Stordammen) og fungerer som nærturterreng for innbyggere på Borgen. Selv om området er relativt lite, og det i 2.4 i planbestemmelsene er stilt krav om sikring av adkomst til skogsområdet fra eksisterende boligfelt, mener fylkesrådmannen at det er unødvendig og uheldig å utvide byggesonen på Borgen. Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker boligbehovet langt utover planperioden. Tiltaket er i konsekvensutredningen ikke anbefalt lagt inn i kommuneplanen. **Fylkesrådmannen vurderer at innspillet ikke bidrar til å bygge opp under målene i regional plan for areal og transport og anbefaler fylkesutvalget å fraråde at området omdisponeres til boligformål.**

#### *Infrastrukturtiltak*

##### Innspill 10 - godsterminal Hauerseier

Området er på ca. 780 dekar og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Tiltaket berører et område som er kartlagt og verdsatt som viktig friluftslivsområde (område Hovinfjellet) og vil være negativt for bruken av området i friluftslivssammenheng.

Vi anbefaler at etablering av terminalen gjøres på en slik måte at det får minst mulig innvirkning på befolkningens bruk av området i friluftslivssammenheng, med hensyn til både ferdselshindringer og støy. Vi anbefaler at krav om dette innarbeides i planbestemmelsene § 2.4 *Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav*. Det er positivt at det er tatt inn rekkefølgekrav om etablering av en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert veiløsning.

#### *Kombinert bebyggelse*

##### Innspill 74 - kombinert bebyggelse Olstadkrysset og innspill 79 - kombinert bebyggelse Kongsvingervegen 27

Innspillene er på henholdsvis 8,1 og 5,9 dekar og avsatt til forretning i gjeldende kommuneplan. Områdene foreslås omdisponert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Ingen av disse tiltakene på Kløfta berører kulturminner direkte, men grenser til områder med verneverdig bebyggelse: Innspill 74 til Åreppen skole gbnr 15/4, objekt 105.2 i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017 – 2021 (VK2), regulert til hensynssone H570\_58 i gjeldende kommuneplan; innspill 79 til villa «Furuheimen», gbnr 29/38, objekt 107-6 (VK3), regulert som hensynssone H570\_47 og «Kløfta Vel», gbnr 29/191, objekt 107-9 (VK3), regulert som hensynssone H570\_47. En eventuell utbygging i disse områdene må ta behørig hensyn verneinteressene både når det gjelder utnyttelsesgrad og plassering og utforming av ny bebyggelse. Med dette forbehold vurderes at innspillene kan tilrådes.

#### Innspill 94 - kombinert bebyggelse Mogreina (Hersjøen camping)

Innspillet er på 87 dekar. Formål i gjeldende kommuneplan er grønnstruktur – friområde. Området var tidligere campingplass og foreslås omdisponert til fritids- og turistformål med åpning for hotell eller annen overnattingsvirksomhet.

Området ligger langt utenfor kommunens prioriterte vekstområder. Konsekvensutredningen slår fast at forslaget strider mot kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. I tillegg er det vurdert å ha negative konsekvenser for vannkvalitet og naturmangfold. Innspillet er likevel anbefalt lagt inn i kommuneplanen på grunn av potensialet for tilrettelegging av blant annet badeplassen for lokalbefolkningen.

Med bakgrunn i at området tidligere har fungert som campingplass og har et relativt godt kollektivtilbud, kan det aksepteres at det åpnes for fritids- og turistformål i mindre skala. Virksomheter som genererer mye transport, for eksempel større konferansehotell, bør imidlertid lokaliseres til sentrumsområder og næringsområder der det allerede er åpnet for slik virksomhet. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser som sikrer kommunen bedre styringsmulighet i området.

Regional plan for vannforvaltning fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Hersjøen ligger innenfor vannområdet Hurdalsvassdraget/Vorma, som har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Hersjøen er registrert å være i moderat økologisk tilstand og er vurdert å være en veldig sårbar resipient. Fylkesrådmannen forutsetter en eventuell utvikling i området gjennomføres på en slik måte at muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen ikke reduseres.

Området grenser til eiendommene gbnr 183/8, 184/1 og 184/4, Elstadgårdene, omtalt som objekt 602-5 i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2017 – 2021 (VK3). På eiendommen Mellom Elstad er kun våningshuset fra 1870 bevart, etter at låven og stabburet brant ca. 1980. Området rundet Hersjøen er utpekt som et kulturlandskap av lokal verdi i Grøntstruktur Romerike sluttrapport 2002 (objekt 3). Klyngen med tre bruk har en markant beliggenhet på en høyde i sørenden av Hersjøen og er særlig interessant som den sentrale gården i Mogreina fra langt tilbake. En eventuell utbygging her må ta behørig hensyn til verneinteressene knyttet til Elstad-gårdene, særlig våningshuset på Mellem Elstad og siktlinjene i det vernede kulturlandskapet. Med dette forbehold deler vi rådmannens vurdering om at innspillet kan tilrådes.

Ifølge konsekvensutredningen er det ikke registrert friluftslivsverdier i det foreslåtte området. Hersjøen er imidlertid kartlagt og verdsatt som viktig friluftslivsområde, inkludert strandsonen og badeplassen. Ved utvikling av området er det særlig viktig å påse at badeplassen og adkomsten dit er tilgjengelig for allmennheten. Tiltak i området må ikke ødelegge viktige friluftslivsverdier. Det er positivt at dette er sikret i § 2.4 i planbestemmelsene.

*Massemottak*

### Innspill 6 - masseinntak Fløgstad

Innspillet omfatter 45-50 dekar fulldyrket jord. Tiltaket er i konsekvensutredningen anbefalt tatt inn i kommuneplanen til tross for at det er vurdert å ha negative konsekvenser for vannkvalitet og naturmangfold. Det påpekes konsekvensutredningen at tiltaket i noen grad kan forringe opplevelsen av kulturlandskapet.

Området rundet Hersjøen er utpekt som et kulturlandskap av lokal verdi i Grøntstruktur Romerike sluttrapport 2002 (objekt 3). På gårdene Fløgstad og Melby er det flere SEFRAK-registrerte bygninger, og de to tunene inngår i et intakt landbrukslandskap fra tidlig 1900-tall. Mogreinavegen utgjør vestgrensen for kulturlandskapet. Pilgrimsleden følger Mogreinavegen gjennom området, og man kan påregne at landskapet vil oppleves av større grupper utenfor lokalmiljøet. Vår vurdering er at man skal være tilbakeholden med å tillate større tiltak innenfor et vernet kulturlandskap.

**Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fraråde at området tas inn i kommuneplanen og å oppfordre kommunen til å jobbe for å finne et alternativt område som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.**

### *Idrett*

#### Innspill 19 – leirdueskytebane Hauer seter

Området er på ca. 250 dekar og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Tiltaket berører et område som er kartlagt og verdsatt som viktig friluftslivsområde (område Hovin fjellet) og vil være negativt for bruken av området i friluftslivssammenheng.

Fylkesrådmannen anbefaler at etablering av banen gjøres på en slik måte at det får minst mulig innvirkning på befolkningens bruk av området i friluftslivssammenheng, med hensyn til både ferdselshindringer og støy. Vi anbefaler at krav om dette innarbeides i planbestemmelsene § 2.4 *Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav*. Det er positivt at bestemmelsene sikrer at anlegget kun etableres dersom dagens anlegg må flyttes på grunn av etablering av tredje rullebane ved Oslo lufthavn.

### ***Merknader til kommuneplanbestemmelsene***

Gjeldende kommuneplanbestemmelser for områdene 2015-16, 2015-38 og 2015-97-dell *Gardermoen seter og Li* (§ 3.3.8) slår fast at områdene skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Det presiseres at detaljvarehandel ikke tillates. I forslag til reviderte kommuneplanbestemmelser (§ 2.4 *Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav*) åpnes det for plasskrevende varehandel i tillegg til produksjonslokaler og tilhørende kontor.

Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus inneholder bestemmelser og retningslinjer for handel og service. Regional planbestemmelse om lokalisering av handelsvirksomheter i sentrumsområder, slik den ble vedtatt av fylkestinget 17. desember 2018, lyder: «*Nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i sentrumsområder av byer og tettsteder, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan, og med de unntak som framgår av retningslinjene for nærbutikk og nærservice, og for plasskrevende varegrupper. Utenfor senterstrukturen som er definert i de regionale planretningslinjene kan det legges til rette for detaljhandel som dekker et lokalt behov. Retningslinjene i den regionale planen skal legges til grunn ved revisjon av kommuneplaner og kommunedelplaner.*»

I planretningslinje 5.2.5 er unntak for salg av plasskrevende varegrupper omtalt slik: «*Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende*

*karakter. Det bør fortrinnsvis tas utgangspunkt i en videreføring av eventuelle eksisterende arealer for dette formål – så fremt områdene er lokalisert på egnede plasser i henhold til kriteriene angitt i pkt. 5.2.6.*

*Områdene som avsettes for omsetning av disse varegruppene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en egen handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning. Det forventes at kommunene utarbeider en parkeringspolitikk også for disse områdene i tråd med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (jfr. pkt 5.2.7).»*

Regional plan for areal og transport har som retningslinje for lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester (R10) at rett virksomhet skal være lokalisert på rett sted. Handel regnes som en arbeidsplassintensiv virksomhet.

Det er satt av store arealer for etablering av plasskrevende handel i Gardermoen næringspark I. Områdene 2015-38 og 2015-97 er to mindre, separate næringsområder på Li, nordøst for Gardermoen næringspark. Fylkesrådmannen vurderer at det ikke vil være i tråd med verken regional plan for areal og transport eller regional plan for handel, service og senterstruktur å åpne for plasskrevende varehandel i disse områdene. Det er heller ikke i tråd med kapittel 3 i kommuneplanbestemmelsene, som slår fast av plasskrevende handel bare kan etableres i Gardermoen næringspark, Ullensaker næringspark og Jessheim næringspark. **Fylkesrådmannen anbefaler fylkesutvalget å fremme innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpner for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97.**

Fylkesrådmannen gjør, for øvrig, oppmerksom på at regional plan for handel-, service- og senterstruktur er til behandling i kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), etter at det er rettet vesentlige innvendinger til hvordan begrepet plasskrevende varer er avgrenset i den regionale planens planretningslinjer. Vi forventer at planbestemmelsene § 11.3 om handel med plasskrevende varer vil bli justert i tråd med KMDs beslutning så snart denne foreligger.

Oslo, 20.11.2019

Knut Sletta  
fylkesrådmann

Saksbehandler: Margaret A. Mortensen

Vedlegg

- 1 Samfunnsdel
- 2 Planbeskrivelse
- 3 Plankart
- 4 Planbestemmelser
- 5 Konsekvensutredning

Øvrige dokumenter kan sees på kommunens hjemmeside:

<https://www.ullensaker.kommune.no/horinger/gamle-horinger/offentlig-ettersyn---kommuneplan-for-ullensaker-2019-2030/>