



ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Kjersti Stenrød, 69247148

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

Vi viser til deres oversendelser datert 03.07.2019 og 17.09.2019 med høring av forslag til ny kommuneplan, samfunnsdel og arealdel 2019-2030, for Ullensaker kommune.

Vi mener forslaget til kommuneplan for Ullensaker kommune i all hovedsak følger opp nasjonale forventninger og politikk, og retningslinjene i regional plan for areal og transport. Kommuneplanens samfunnsdel har mange gode satsingsområder, hovedmål og operasjonaliserte strategier. Samtidig anser vi at deler av planen er i strid med nasjonale eller vesentlige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder

Ut fra nasjonale og regionale hensyn vi er satt til å ivareta fremmer vi følgende innsigelser:

- 1. til ROS-analysen da det er usikkert om den gir tilstrekkelig grunnlag for planleggingen. Alle kjente risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning har ikke blitt vurdert på en tilstrekkelig måte**
 - til næringsområde Gardermoen vest – innspill 21 og 24(2) da området består av nasjonalt verdifulle jordressurser, og kommunen allerede har en stor reserve næringsareal. Innsigelsen gjelder ikke utvidelse av flyplassområdet**
 - til hotell/næringsområde Gardermoen vest - innspill 23, av hensyn til jordvern og kulturlandskap og med bakgrunn i regionale og nasjonale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging**
 - til næringsområde Algarheimsvegen 130 – innspill 42 og til bolig/næringsområde Dal pleiehjem – innspill 5. Innsigelsene fremmes med bakgrunn i nasjonale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport og for å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket. Dette inntil det fastsettes bestemmelser som styrer hvilken type næring som kan etableres i området**



- **til den delen av området med kombinert bebyggelse Mogreina – innspill nr. 94 – som ligger innenfor Elstad landskapsvernområde, med bakgrunn i nasjonale og regionale verdier knyttet til landskap, natur og vann og vassdrag**
- **til alternativ 2 for nytt renseanlegg sørøst for Gardermoen – innspill 30, og til næringsområde Dyrskuvegen 21 – innspill 78, med bakgrunn i nasjonale jordvern hensyn**
- **til masseinntak Fløgstad – innspill 6, da forslaget ikke ivaretar nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn, og forslaget ikke er i samsvar med føringer i regional plan for masseforvaltning. I tillegg kan tiltaket ha svært negativ konsekvens for de svært viktige naturtypene rikmyr og kalksjø (Hersjøen)**
- **til boligområde Rambydalsvegen – innspill 53, med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging og av hensyn til jordvern og kulturlandskap**

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 15.06.2017. Vi viser også til regionalt planforum den 09.04.2019 og 24.09.2019 der kommuneplanen ble presentert.

Fylkesmannen er fagmyndighet innen landbruk, miljøvern, helse og samfunnssikkerhet, og skal se til at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen. Fylkesmannen skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Fylkesmannens hovedfokus i høringsprosessen er å ivareta nasjonale og vesentlige regionale interesser i planleggingen.

Kommuneplanens samfunnsdel

Ullensaker kommune har vedtatt «Mulighetslandet» som visjon for kommunen. I forslaget til ny samfunnsdel understøttes visjonen av de tre satsingsområdene

- Tjenesteinnovasjon; Sammen skaper vi bærekraftige tjenester gjennom varme menneskemøter og smart bruk av teknologi
- By- og tettsteder; Ullensaker skal være et godt sted å bo og leve. Kommunen skal utvikles med kvaliteter som er attraktive for nåtidens og framtidens innbyggere
- Næringsutvikling; Ullensaker skal ha et konkurransedyktig næringsliv og et mer variert arbeidsmarked

Hvert satsingsområde har et hovedmål som understøttes av tre strategier. Strategien skal være førende for arbeidet, på tvers av sektorer, og for budsjettprosessen.

Samfunnsdelen har også en arealstrategi som ifølge kommunen er langsiktig og bærekraftig, og der hovedtrekkene fra gjeldende kommuneplan videreføres. Arealstrategien skal bidra til en utvikling i samsvar med lokale, regionale og nasjonale målsettinger. Strategien skal bygge opp under regional areal- og transportplan hvor Jessheim med OSL og Gardermoen næringspark er utpekt som prioritert vekstområde. Jessheim og Kløfta skal ha minimum 90 % av boligveksten og næringsetableringer skal i hovedsak skje i Jessheim og Gardermoen næringspark. Jessheim skal vokse innenfra og ut, nord- og vestover.



Kommuneplanens handlingsdel gir mulighet for å utøve strategisk lederskap og prioritere i tråd med satsingsområdene i kommuneplanen. Handlingsdelen består av; handlingsregler for en bærekraftig økonomi, strategiske satsinger og budsjett med økonomiplan.

Vi mener forslaget til samfunnsdel har gode satsingsområder, hovedmål og strategier. Under «slik kan vi se om vi er på rett veg» finner vi operasjonalisering av strategiene som skal vise om målene faktisk nåes og om strategiene følges eller virker. Mange tiltak vil også kunne være beskrevet i kommunedelplaner, men det fremgår ikke av oversendelsen hvilke dette er. Det blir for øvrig en del av den kommende planstrategien å få en oversikt over hvilke planer som finnes og hvilke som skal revideres eller utarbeides nye.

Om kunnskapsgrunnlaget

Planprogrammet til kommuneplanarbeidet viser til at det i Ullensaker trolig er store sosioøkonomiske forskjeller mellom ulike grupper innbyggere og ulike tettsteder. Det er nå gjennomført en levekårsundersøkelse som viser en reell forskjell mellom de ulike delene av kommunen på flere viktige levekårsindikatorer. Dataene skal analyseres nærmere, og vi forutsetter at undersøkelsen blir lagt til grunn ved utarbeidelse av den kommunale planstrategien.

Ullensaker har høy næringsvekst og er en stor innpendlingskommune. Kommunen har hatt størst prosentvis befolkningsvekst i Akershus de siste 10 årene, og har også høyest andel barn og unge under 17 år. Boligstrukturen er fremdeles preget av småhusbebyggelse, men andelen leiligheter øker sterkt som følge av fortetting og nye boligområder på Jessheim og Kløfta. *Vi mener en høy arealutnyttelse, med kvalitet, må ligge til grunn for alle bolig- og næringsbyggprosjekter i kommunen framover.*

Vi stiller spørsmål ved om det bør synliggjøres og innarbeides noe fra resultatene av UngData – undersøkelsen eller andre ev. innbyggerundersøkelser, oppsummeringer/konklusjoner fra «medvirkningsoppleggene» osv. i samfunnsdelen.

«Utfordringsbildene» kommunen ser er innen temaene; Befolkning – vekst og aldring, Kommunale tjenester, Økonomi, Klima og miljø, Folkehelse i by- og tettstedsutviklingen og Næringsutvikling. «Fremtidens Ullensaker» viser til FNs bærekraftsmål og ønsker å tilrettelegge for bærekraftig utvikling på lokalt nivå.; som vekstkommune sørge for en bærekraftig arealdisponering som støtter det nasjonale målet om nullvekstutslipp og bærekraftig bruk av økosystemene. Barn og unges utdanning og utvikling vil vektlegges i kommunens satsingsområder.

Om medvirkning

Parallelt med kommuneplanarbeidet har det vært bred medvirkning i forbindelse med *Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim (2019)* og arbeidet med *Bykonsept for Jessheim (2019)*, som har hatt stor verdi for kommuneplanen. Det er gjennomført medvirkningsopplegg rettet mot både barn, ungdom og voksne. Det er ikke særlig tydelig om dette også gjelder for marginaliserte innbyggergrupper som innvandrere, eldre, grupper som av ulike grunner står utenfor arbeid, grupper med ulike funksjonsnedsettelse m.fl.

Det er positivt at barn og unges kommunestyre og ungdomsrådet har vært involvert i planprosessen. Det at barn og unge deltar aktivt i planleggingen sammen med voksne, er viktig for å lykkes med utviklingen av gode lokalsamfunn. Når barn og unge deltar, skaper det engasjement og ansvarfølelse, og tiltakene treffer ungdommenes behov bedre.

Folkehelseprofilen for kommunen viser at andelen barn (0-17 år) er høyere enn i landet som helhet. Andelen ungdomsskoleelever som opplever at de blir mobbet minst hver 14. dag er høyere enn



både lands- og fylkessnittet, det samme er andelen som har høy skjermaktivitet utenom skolen. Andelen ungdomsskoleelever som er litt eller svært fornøyd med lokalmiljøet er lavere enn snittet for landet og for Akershus, mens en større andel enn snittet er fornøyd med tilbudet av treffsteder.

Tross høy andel barn og unge, deres deltakelse i planprosessen, dårlige skår på barn og unges opplevelse av oppvekst og nærmiljø, mener vi det er lite fokus på barn og unge i kommuneplanens mål og strategier.

Samfunnssikkerhet – merknad

Fylkesmannen i Oslo og Viken synes det er positivt at kommunen har inkludert samfunnssikkerhet og beredskap som et eget delkapittel i samfunnsdelen. Kommunens rolle innen samfunnssikkerhet er godt beskrevet, og det poengteres at Ullensaker også har et utvidet nasjonalt beredskapsansvar som innebærer å ivareta særskilte oppgaver dersom det skjer en hendelse som er av internasjonal betydning.

Plan- og bygningsloven § 11-2, første ledd poengterer at kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier. Som en del av det helhetlige ROS-arbeidet anbefaler vi at kommuner tar stilling til langsiktige utfordringer, strategier og mål vedrørende samfunnssikkerhet også i samfunnsdelen, jfr. forskrift om kommunal beredskapsplikt § 3 bokstav a. Hvilke utfordringer kommunen står overfor kan inkluderes, gjerne med bakgrunn i funn fra helhetlig ROS og eventuelt andre relevante risiko- og sårbarhetsanalyser.

Kommuneplanens arealdel

Arealdelen skal bygge på den vedtatte visjonen for kommunen, og satsingsområdene og arealstrategien i samfunnsdelen. Arealstrategien tar for seg fire tema: Regional areal- og transportplan, Utviklingsmønster og vekstfordeling, Næringsutvikling og Utviklingsretning for Jessheim.

Det er i utgangspunktet kommunen selv som bestemmer hvordan arealene skal brukes, så lenge arealbruken er innenfor rammene av nasjonal og regional politikk. Kommunen har også ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Ifølge kommunen har rulleringen av kommuneplanen hatt hovedfokus på samfunnsdelen og planbestemmelsene.

Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder

I kommuneplankartet er det med utgangspunkt i kollektivknutepunktene lagt inn en langsiktig grønn grense for de prioriterte vekstområdene Jessheim og Kløfta. Det opplyses at grønn grense også skal være tema i kommende planstrategi.

Ifølge Retningslinje 8 i Regional plan for areal og transport skal langsiktig grønn grense settes med utgangspunkt i dagens byggegrense, vise ønsket langsiktig utvikling av stedet og ha gangavstand som viktig kriterium. Resultat og metode skal dokumenteres. Dersom vekst skal gå foran vern innenfor grensa må:

- potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet være utnyttet
- nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder ha høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen være nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder



Gjeldende kommuneplan har satt av nok boligarealer til å dekke kommunens vekst fram til etter 2035. Avsatte næringsarealer dekker kommunens behov betydelig lenger fram i tid. Ifølge planbeskrivelsen er arealdelen justert der det er behov for avgrensede/mindre endringer, og der det er behov for nye arealer til viktige samfunnsoppgaver som skoler og idrettsanlegg. En gjennomgang av utbyggingsområdene i gjeldende plan konkluderte med at det ikke er aktuelt å foreslå å ta ut områder. De fleste ubebygde områder er enten regulert eller har god kollektivdekning og god skolekapasitet.

Siden det ligger en arealreserve i kommuneplanen som mer enn dekker behovet for bolig- og næringsarealer i 12-års perioden, og det ikke er tatt ut arealer av planen, kan vi ikke se behov for å legge inn verken nye bolig- eller næringsarealer i planen nå. Unntaket kan være dersom tilsvarende arealer samtidig tas ut av planen.

Arealreserven i kommuneplanen består blant annet av betydelige arealer dyrka mark. Vi gir derfor kommunen et **faglig råd** om å ta en ny gjennomgang av utbyggingsområdene i gjeldende plan og vurdere om arealer med dyrka mark kan endres tilbake til arealformål LNF. Vi nevner spesielt Nordbyjordet som ligger mer enn 2 km fra Jessheim stasjon. Dersom dette ikke gjøres, vil vi også framover se høye omdisponeringstall for Ullensaker. Revidert nasjonal jordvernstrategi ble vedtatt av Stortinget i 2018. Landbruksdirektoratet har laget en nettside med veiledning om jordvern og landbruk i kommunal planlegging der de nasjonale føringene er tilgjengelige. Vi viser også til «jordvernbrevet» av 01.10.2018 der krav til alternativer til utbygging på både dyrka og dyrkbar jord er vektlagt.

Det skal legges til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor de prioriterte vekstområdene Jessheim og Kløfta (retningslinje 4 i regional plan). Store utbyggingsområder på Borgen og Nordkisa kan stå i motstrid til dette. Det er også grunn til å spørre seg om det store antallet nye boenheter i Jessheim og på Kløfta fører til at 10 % vedlikeholdsutbygging tillater et altfor høyt antall boenheter i andre områder sett opp mot målet om en bærekraftig arealdisponering.

Samfunnssikkerhet - Risiko- og sårbarhetsanalysen

Ullensaker kommune har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i henhold til plan- og bygningsloven § 4-3. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap stiller i sin veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» flere kvalitetskrav, og et gjennomgående krav er at alle kilder, forutsetninger og resonnementer bak konklusjoner skal være dokumenterte og etterprøvbare. I konsekvensutredningen er kilder til informasjon godt dokumentert, men dette gjelder ikke for risiko- og sårbarhetsanalysen. Det mangler dokumentasjon som beskriver hva som ligger bak foretatte vurderinger og beslutninger. I tillegg fremgår det i begrenset grad hvem som har deltatt i arbeidet med ROS-analysen.

Som en del av dokumentasjonen stilles det også kvalitetskrav som tilsier at planområdet og utbyggingsformålet skal beskrives. Dette er gjort i konsekvensutredningen, men ikke i ROS-analysen. Ullensaker kommune har utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som er sammenfattet for alle arealendringer i kommunen. Det har resultert i generelle risikoer som gjelder for samtlige områder, og den konkrete risikoen for hvert enkelt område blir dermed ikke representert. Et eksempel er «skred», hvor samme risiko gjelder for områder som ligger under marin grense, som er i nærheten av kvikkleireområder og utbyggingsområder som ligger i kjente kvikkleireområder. En slik sammenstilling har også resultert i at konsekvensen som er gitt på samme scenario i konsekvensutredningen (skred og flom) ikke samsvarer med den konsekvensen som er angitt i ROS



på de fleste områder. I ROS-analysen er for eksempel konsekvensen til «skred» besluttet som en kategori 5 (høyeste), mens det i KU skiller mellom lite negative konsekvenser, store negative konsekvenser, samt positive konsekvenser på samme scenario. «Flom og skred» er et sammenstilt scenario i konsekvensutredningen, men kommunen er tydelig på hva som ligger bak den angitte konsekvensen. Den manglende sammenhengen mellom KU og ROS-analysen resulterer i at risikoen i ROS-analysen ikke blir korrekt representert, grunnet scenarioenes varierende konsekvens. Fylkesmannen i Oslo og Viken mener kommunen må tydeliggjøre risikoen for enkeltområder, og konkretisere hva som ligger bak foretatte vurderinger.

På bakgrunn av overnevnte vurdering mener vi at det foreligger usikkerhet tilknyttet de vurderingene som kommunen har utført. Det er usikkert om risiko- og sårbarhetsanalysen gir tilstrekkelig grunnlag for planleggingen, og alle kjente risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning har ikke blitt vurdert på en tilstrekkelig måte. Det fremmes derfor en **innsigelse**.

Vi stiller oss disponibel for dialog slik at innsigelsen knyttet til samfunnssikkerhet kan løses på en hensiktsmessig måte.

Næringsområde Gardermoen vest – innspill 21 og 24(2)

Område 21 er på 57 dekar og i dag avsatt til LNF. Område 24 er et 160 dekar stort område som i dag er avsatt til LNF, næring og grønnstruktur. Arealene består av fulldyrka og dyrkbar jord. Flyfoto viser at store, tilgrensende arealer som ligger som fremtidige næringsarealer i kommuneplanen benyttes til parkering.

I brev av 24.04.2013 angående innsigelser til områderegulering for Oslo Lufthavn Gardermoen, presiserte Miljøverndepartementet at det overordnede målet om en høy kollektivandel for flyplasstrafikken bare kan oppnås dersom det legges til rette for å styrke kollektivtilbudet og det tas i bruk virkemidler for å begrense biltrafikken. Departementet mente at kollektivandelen bør økes til 75 prosent, og at det i samråd med statlige og regionale myndigheter løpende bør vurderes virkemidler for å øke andelen ytterligere.

Ifølge Fylkesmannen var det i 2011 parkeringskapasitet på 26 200 plasser innenfor og i tilknytning til flyplassområdet og en kollektivandel på 65 %. Vi antar at parkering i LNF-området og på framtidige næringsarealer ikke var medregnet her. Fra 2008/2009 til 2018 økte antall reisende fra 19 millioner til 28,5 millioner. Med en kollektivandel på 75 % ville det i 2018 være behov for 27 900 plasser om sommeren og 20 350 plasser resten av året. En liten underdekning av parkeringsplasser om sommeren sett i forhold til 75 %-målet ville medføre en høyere kollektivandel, da vi antar at en større andel passasjerer enkelt ville kunne reise kollektivt til flyplassen.

En stopp i etablering av nye parkeringsplasser og opphør av parkering i LNF-områder og på framtidige næringsområder vil kunne øke kollektivandelen. Mange flypassasjerer vil enkelt kunne bytte reisemåte fra privatbil til kollektivtransport. Vi gir kommunen **faglig råd** om en planbestemmelse i kommuneplanen som forbyr parkeringsvirksomhet på arealer avsatt til framtidig næring. Vi viser til Nannestad kommunes planbestemmelser for næringsområdene vest for Flyplassen

Det aktuelle arealet består av dyrka og dyrkbar jord og en omdisponering som foreslått vil stride mot nasjonale og regionale føringer for jordvern. I kommuneplanen ligger en reserve av næringsareal som mer enn dekker behovet i planperioden, og det er derfor ikke behov for å kompensere næringsareal som endrer arealformål til flyplass ved å omdisponere LNF-område vest for Gardermoen til næring. Vest for flyplassen brukes store arealer LNF-områder og framtidige



næringsområder som parkeringsareal, noe som motvirker økt kollektivdekning. Med bakgrunn i overnevnte fremmer vi **innsigelse** til å endre LNF-område og grønnstruktur til næringsområde Gardermoen vest – innspill 21 og 24(2). Innsigelsen gjelder ikke utvidelsen av flyplassområdet.

Næringsområde Gardermoen vest – innspill 23

Område 23 består av 21 dekar gårdstun og noe dyrka mark, delvis i kjent kvikkleiresone. Arealformålet forslås endret fra LNF til næring. Planlagt hotellvirksomhet her strider mot Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for areal og transport. Området ligger utenfor langsiktig grense for utbygging, det er ikke utbygd gang- og sykkelvegforbindelse her. Området har dårlig kollektivdekning, og transport hit vil være bilbasert. Arealet ligger i et stort, sammenhengende jordbrukslandskap - forholdsvis nær Gardermoen. Vi vurderer tilrettelegging for hotellvirksomhet her som en ikke ønsket utvikling i jordbruksområdene. Hotellvirksomhet bør etableres der kommunen har avsatt områder til hotellformål ved Oslo Lufthavn slik at flyplassområdet ikke vokser ytterligere. Også for å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket, er det viktig å holde på klare grenser mellom byer/tettsteder og LNF-områder. Et eventuelt byggeområde her vil ta hull på et stort, sammenhengende jordbruksareal og øke utbyggingspresset på omkringliggende dyrka mark.

Med bakgrunn i nasjonale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus og av hensyn til jordvern og kulturlandskap, fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til endring av arealformål fra LNF- til hotell/næringsområde Gardermoen vest - innspill 23.

Næringsområde Gardermoen vest – innspill 26

Innspill 26 er på 3,5 dekar og er del av en sammenhengende grønnstruktur som er lagt gjennom det Gardermoen næringspark, øst for flyplassen. Fragmentering av grøntområdene som er lagt i næringsområdene vil redusere eller ødelegge deres funksjon. Vi gir derfor et **faglig råd** om ikke å endre arealformål fra grønnstruktur til næring som foreslått i innspill 26.

Næringsområde Algarheimsvegen 130 – innspill 42

Området ligger mellom Gystad og Algarheim, er 9,5 da og har i dag arealformål LNF. Forslagets plassering strider mot kommunens gjeldende arealstrategi, regional plan for areal og transport og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. For å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket, er det viktig å holde på klare grenser mellom byer/tettsteder og LNF-områder. Det er derfor en ikke ønsket utvikling at det avsettes næringsområder i LNF-områdene. Et regionalt viktig vilttrekk krysser området eller svært nær. Dersom kommunen ønsker å endre arealformålet for området i tråd med eksisterende arealbruk, mener vi det må fastsettes bestemmelser for styrer hvilken type næring som kan etableres i området. Dette er et vesentlig grep for å styre arealbruken i kommunen i tråd med føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket og ivareta vilthensyn.

Med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport, for å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket og ivareta er regionalt viktig vilttrekk, fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til endring av arealformål fra LNF- til næring for område Algarheimsvegen 130 – innspill 42 inntil det eventuelt fastsettes bestemmelser som styrer hvilken type næring som kan etableres i området.



Næringsområde - Dyrskuvegen 21 innspill 78

Arealet består av 7,5 da fulldyrka jord av svært god kvalitet. Omdisponering av arealet vil føre til at tilgrensende dyrka mark blir mer inneklemt og tungdrevet og på sikt kan gå ut av produksjon. Av hensyn til nasjonale jordvernhensyn fremmer vi **innsigelse** til næringsområde Dyrskuvegen 21 innspill 78.

Kombinert bebyggelse Mogreina – innspill nr. 94

Det 87 dekar store området foreslås til fritidsbebyggelse, herunder overnatting (hotell el.). Dagens arealformål er friområde, tidligere Hersjøen camping. Området ligger i gul støysone for flyplass og delvis i gul støysone for skytebane. Området ligger over grunnvannsbasseng og helt inntil Hersjøen, en svært sårbar resipient og kartlagt som utvalgt naturtype Kalksjø. Arealet ligger delvis innenfor Elstad landskapsvernområde. Deler av området består av dyrkbar jord/skog med høy bonitet. Forslaget strider mot kommunens gjeldende arealstrategi og regional plan for areal og transport.

Kommunen har i regionalt planforum 24.09.2019 opplyst at det her ikke er snakk om noe stort hotell, men småskala fritidsbebyggelse. Vi forutsetter at eventuell detaljplanlegging tar hensyn til nærheten til landskapsvernområdet og at det ikke tillates bygg som er høye og/eller dominerende i landskapsbildet. Ifølge kommunen er arealet i Elstad landskapsvernområde lagt innfor det foreslåtte arealformålet ved en inkurie.

Med bakgrunn i nasjonale og regionale landskaps- natur- og limnologiske verdier fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til den delen av området med kombinert bebyggelse Mogreina – innspill nr. 94 – som ligger innenfor Elstad landskapsvernområde. Vi forutsetter at eventuell detaljplanlegging tar hensyn til nærheten til landskapsvernområdet

Godsterminal Hauerseier – innspill 10

Arealet på 780 dekar ligger i LNF-område langs jernbanelinja og består av fulldyrka jord og dyrkbare arealer/høybonitets skogsmark. Området ligger i regionalt viktig beiteområde for hjortevilt, det største grøntområdet som er igjen på Romerikssletten. Området krysses av to trekkveier for hjortevilt, og det er lagt ned betydelige ressurser i å få to velfungerende viltpassasjer her. Det kan være mulig å plassere en terminal her, men det er avgjørende at den tar hensyn til fanapassasjer og vilttrekk og at den ikke spiser for mye av beiteområdet. Det opplyses at arealformålet skal endres tilbake til LNF ved første kommuneplanrullering etter at det eventuelt ikke lenger er aktuelt med gods- eller tømmerterminal her.

Med bakgrunn i at dette er et regionalt viktig område for hjortevilt og at Bane NOR ennå ikke har valgt lokalisering for en eventuell ny tømmer- og godsterminal, gir vi **faglig råd** om at område for tømmer- og godsterminal ikke legges inn i kommuneplanen nå. Utforming og plassering av en eventuell terminal her må gjøres i tett dialog med Fylkesmannens viltfaglige kompetanse. Eventuell framtidig planlegging av terminal som ikke ivaretar de regionalt viktige vilttrekkene i området med funksjonelle tiltak, vil bli møtt med *innsigelse*.

Renseanlegg Gardermoen – innspill 30 (1 og 2)

Det er lagt inn to alternative arealer for nytt renseanlegg sørøst for Gardermoen lufthavn. Alternativ 1 er en utvidelse av dagens anlegg mens alternativ 2 ligger lenger sør og er aktuelt dersom det skal bygges en tredje rullebane i øst. Alternativ 2 består av fulldyrka jord og skog med høy bonitet/dyrkbar mark.



Avinor har foreslått en mindre utvidelse av dagens areal for renseanlegg som ikke vil komme i konflikt med en tredje rullebane i øst. Etter hva vi erfarer er det nå kommet til enighet mellom Avinor og kommunen om at renseanlegget kan utvides der det ligger i dag.

Med bakgrunn i nasjonale jordvern hensyn, fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til alternativ 2 for nytt renseanlegg sørøst for Gardermoen. Renseanlegget kan utvides der det ligger.

Tredje rullebane Gardermoen lufthavn Gardermoen – innspill 24 (1)

Det 3255 da store området som er foreslått til lufthavnformål og hensynssone er i dag avsatt til næring, LNF og samferdsel. Kommunen tilrår ikke en tredje rullebane, men ønsker uttalelser til Avinors forslag fra statlige og regionale aktører. Kommunen opplyser at forslaget skal tas ut av kommuneplanen til sluttbehandlingen dersom nødvendig avklaring av lokalisering ikke foreligger.

I kommuneplanens KU blir det beskrevet en rekke negative konsekvenser av en tredje rullebane;

- store støykonsekvenser for store deler av kommunen og nabokommunen
- det er forurenset grunn i området; avsluttet DDT-deponi, planteskole, leirdueskytebane mm.
- stor konsekvens for vannkvalitet i området; nær flere tjern og unike grytehullsjøer og over grunnvannsbasseng
- i stor konflikt med Elstad landskapsvernområde; vil i stor grad forringe landskapsbildet
- 65 dekar fulldyrka jord og ca. 3000 da dyrkbar jord/høybonitets skogsareal blir nedbygd
- området er et viktig friluftslivsområde
- utslipp fra økt flytrafikk og bakkeaktivitet vil føre til økte klimagassutslipp
- støy og luftforurensning vil være negativt for bo- og oppvekstmiljø

Avinor sier i sin høringsuttalelse til kommuneplanen, datert 14.10.19, at «*det er viktig at arealene for tredje rullebane synliggjøres i kommuneplanen med tilhørende restriksjoner og støysoner. Når det eventuelt senere kommer en avklaring fra Samferdselsdepartementet om lokalisering av tredje rullebane, kan arealene med tilhørende konsekvenser for restriksjoner og støy tas ut av kommuneplanens arealdel.*» Dersom dette ikke overholdes er uttalelsen å regne som en innsigelse.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus uttalte seg til Masterplan 2012-2050 for Oslo lufthavn (OSL) i brev datert 02.11.2012. Innspillet ble oppsummert slik:

- *Behovet for en tredje rullebane må vurderes i en større sammenheng*
- *Konsekvensene for naturverdiene som blant annet er av internasjonal verdi, er betydelig større enn det som kommer fram i masterplanen og må utredes grundigere*
- *Det må gjøres rede for hvordan vannforskriftens miljømål vil bli ivaretatt ved etablering av en tredje rullebane*
- *Det må dokumenteres hvordan grunnvannet skal kunne holde drikkevannskvalitet*

I Masterplanen opplyses at før en eventuell utbygging av en tredje rullebane kreves det utarbeidet en formell konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

Konsekvensutredningen til kommuneplanen er veldig overordnet og konsekvensene burde etter vår mening vært mye bedre utredet før flyplassarealet ble lagt inn i planen.

Fylkesmannen mener i utgangspunktet at det er for tidlig å legge tredje rullebane inn i plankartet når det ennå ikke er bestemt om eller hvor en tredje rullebane skal bygges. Vi ser imidlertid at det, som Avinor påpeker, er viktig at flystøysone og ulike hensynssoner og planbestemmelser som tar hensyn til en tredje rullebane legges inn i planen slik at arealene ikke disponeres til hinder for en eventuell tredje rullebane.



En tredje rullebane vil gå inn i Elstad landskapsvernområde. Verneområdet ble opprettet som avbøtende tiltak når flyplassen ble plassert i et område som geologisk og vannressursmessig var nasjonalt viktig. Det er derfor svært uheldig at utvidelse av flyplassen med en tredje rullebane spiser av Elstad landskapsvernområde. Ved eventuell realisering av en tredje rullebane her, forutsetter vi at det gjøres kompensierende tiltak for inngrep i verneområdet.

Massemottak Fløgstad – innspill 6

Arealet på 45-50 da består av fulldyrka jord og en løvskogbrem som delvis er dyrkbar jord. Mottaket foreslås i et sammenhengende jordbruksområde som er avsatt til LNF-formål. Etter masseoppfylling skal arealet tilbakeføres som jordbruksareal for oppdyrking.

Erfaringer viser at det er svært vanskelig å gjenskape god dyrkingsjord på slike oppfylte areal, og regional plan for massehåndtering har retningslinje om å ikke bruke dyrka jord til masseoppfylling. Konsekvensutredningen av området begrunner ikke hvorfor arealet er egnet for oppfylling og jordvern hensyn er ikke tilstrekkelig vektlagt. Det er ikke vurdert alternative arealer eller behov for avbøtende eller kompensierende tiltak. Bestemmelsene ivaretar heller ikke tilbakeføring og istandsetting til dyrka jord. I konsekvensutredningen er det satt som stor negativ konsekvens at oppfylling og nydyrking kan øke faren for avrenning til Hersjøen som er en veldig sårbar resipient. Arealet ligger også over grunnvannsbasseng. Området ligger nær Elstad landskapsvernområde og de svært viktige naturtypene rikmyr og kalksjø (Hersjøen).

Kommunen vurderer i konsekvensutredningen en positiv effekt for jordvern da tiltaket medfører mer fulldyrka jord og bedre arrondering når mottak av masser er ferdigstilt. Fylkesmannen er ikke enig i denne positive vurderingen når det anlegges masseuttak på fulldyrka jord, selv om arealet på sikt tilbakeføres til dyrka mark. Den fulldyrka jorda vil i mange år være ute av produksjon. Det vil også ta mange år før nyetablert jordsmonn vil kunne måle seg med det opprinnelige jordsmonnet.

Vi fremmer **innsigelse** til masseuttak Fløgstad da forslaget ikke ivaretar nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn, og forslaget ikke er i samsvar med føringer i regional plan for masseforvaltning. I tillegg kan tiltaket ha svært negativ konsekvens for de svært viktige naturtypene rikmyr og kalksjø (Hersjøen) og innsigelsen fremmes derfor også av hensyn til naturmangfold og forurensningsfare

Leirdueskytebane Hauersetser – innspill 19

Området på 125-250 dekar dyrkbar jord/høybonitets skogsmark er avsatt til LNF-formål. Det er et viktig friluftsområde og viktig område for hjortevilt. Anlegget skal bare etableres dersom eksisterende anlegg må flyttes pga. en tredje rullebane. Fylkesmannen mener at det er for tidlig å sette av nye arealer til leirdueskytebane når det ennå ikke er bestemt om eller hvor en tredje rullebane skal bygges. Dersom område for skytebane legges inn nå, forutsetter vi at arealformålet endres tilbake til LNF når det eventuelt avklares at dagens skytebane ikke blir berørt av eventuell tredje rullebane.

Bolig/næringsområde – Dal pleiehjem innspill 5

Området på 7,2 da har i dag arealformål LNF. Forslagets plassering strider mot kommunens gjeldende arealstrategi, regional plan for areal og transport og statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. For å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket, er det viktig å holde på klare grenser mellom byer/tettsteder og LNF-områder. Det er derfor en ikke ønsket utvikling at det avsettes næringsområder i LNF-områdene. Dersom kommunen ønsker å endre arealformålet for området i tråd med eksisterende arealbruk, mener vi det må fastsettes bestemmelser for styrer hvilken type næring som kan etableres i



området. Dette er et vesentlig grep for å styre arealbruken i kommunen i tråd med føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket.

Fylkesmannen fremmer **innsigelse** til endring av arealformål fra LNF- til bolig/næringsområde Dal pleiehjem – innspill 5, inntil det fastsettes bestemmelser som styrer hvilken type næring som kan etableres i området. Innsigelsen fremmes med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og for å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket.

Boligområde Rambydalsvegen – innspill 53

Det 62 dekar store området på Gystad ligger mer enn 2 km fra Jessheim stasjon og består av fulldyrka jord og bekk med kantvegetasjon. Utbygging her strider mot nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn, nasjonale planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, regional plan for areal og transport og kommunens arealstrategi.

Med bakgrunn i nasjonale og regionale føringer for bolig-, areal- og transportplanlegging og av hensyn til jordvern og kulturlandskap, fremmer Fylkesmannen **innsigelse** til endring av arealformål fra LNF- til bolig for Rambydalsvegen - innspill 53.

Oppsummering

Fylkesmannen mener forslaget til kommuneplan for Ullensaker 2019-2030 i hovedsak følger opp nasjonale forventninger og politikk, og retningslinjene i regional plan for areal og transport. Kommuneplanens samfunnsdel har mange gode satsingsområder, hovedmål og operasjonaliserte strategier. Vi finner imidlertid at forslag til kommuneplanens arealdel er i strid med statlige politikk og nasjonale føringer på enkelte områder.

Vi håper våre innspill kan danne grunnlag for videre dialog om planforslaget og ser fram til nærmere kontakt med kommunen. Vi minner om at eventuell mekling i saken som hovedregel må foretas før vedtak av kommuneplanen, jf. plan – og bygningslovens § 5-6.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth (e.f.)
direktør

Nina Glomsrud Saxrud
direktør

Dokumentet er elektronisk godkjent