



DET KONGELEGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Statsråden

Statsforvalteren i Oslo og Viken  
Postboks 325  
1502 MOSS

Dykkar ref

Vår ref  
22/4355-31

Dato  
14. juni 2024

## Ullensaker kommune – motsegn til arealdelen av kommuneplanen 2021 – 2030

Kommunal- og distriktsdepartementet godkjenner område for hotell på Garder, vest for Oslo lufthavn Gardermoen, med endringer. Departementet legg vekt på at både statsforvaltaren ved oversending av saka til Kommunal- og distriktsdepartementet, og Landbruks- og matdepartementet, tilrår at området blir godkjent. Det er òg lagt vekt på at tiltaket i liten grad rører dyrka mark, at kommunen har sett vilkår om etablering av gang- og sykkelveg frå hotellområdet til E6, samt at konseptet er unikt og tek vare på kulturlandskapet. Departementet har satt krav om at fulldyrka jord vert teken ut av næringsområdet.

Område for massemtak på Fløgstad vert godkjent under føresetnad av at reguleringsplanen kan dokumentere at tiltaket ikkje vil få negative miljøkonsekvensar. Departementet legg vekt på at jordkvaliteten i området allereie er redusert, og at er behov for nytt massemtak når eksisterande mottak er fylt opp.

Departementet godkjenner ikkje planlagt bustadområda 53 og ny trasé for Rambydalsvegen. Departementet legg vekt på at forslaget inneber omdisponering av dyrka mark av høg kvalitet og at kommunen allereie har ei stor tomtereserve for bustader i godkjende byggeområde. Omdisponering av tunet og arealet med dyrka mark på landbrukseigedomen Brekkedal til bustadområde 55 vert heller ikkje godkjend. Departementet vurderer at omdisponeringa er i strid med den nasjonale jordvernstrategien. Det kan òg legge press på omdisponering av ein større del av landbrukseigedomen eller etablering av eit nytt tun for landbrukseigedomen på dyrka mark.

**Kommunal- og distriktsdepartementet tek ikkje stilling til motsegna frå Avinor knytt til spørsmålet om å sikre areal for ei eventuell tredje rullebane i denne saka.**

**Departementet viser til at Samferdselsdepartementet har sett ned eit utval som skal vurdere framtidig kapasitet og behov ved dagens lufthamn. Ei avgjerd knytt til denne motsegna vil bli fatta så raskt det er mogleg.**

### **Bakgrunn**

Ullensaker kommune har vedteke kommuneplanens arealdel med fleire motsegner frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, Statens vegvesen, Avinor og Viken fylkeskommune. Motsegnene er knytt til seks område. Statsforvaltaren sende saka til Kommunal- og distriktsdepartementet ved brev av 13.05.22 med suppleringsar i brev av 08.08.2022. Kommunal- og distriktsdepartementet avgjer etter plan- og bygningslova § 11-16 om motsegnene skal takast til følgje, og kan gjere naudsynte endringar i planen.

Departementet handsamar ikkje motsegna frå Avinor knytt til spørsmålet om å sikre areal for ei eventuell tredje rullebane i denne saka. Motsegna er derfor ikkje omtala i dette brevet.

### Næringsområde på Garder (område 23)

Det planlagde næringsområdet ligg i jordbrukslandskapet vest for E16 og Oslo lufthamn Gardermoen. Det er 19 dekar stort og omfattar to gardstun med eldre bygningar som ikkje er i bruk, samt 2,7 dekar dyrka mark. I sør grensar området mot fylkesveg 120. Det går fram av føresegnene til kommuneplanen at området kan nyttast til hotell som er tilpassa eksisterande landskap og gardsbygningar i volum, høgder og uttrykk. Verneverdige bygningar og tunstrukturen bør bli tekne vare på.

**Statens vegvesen** fremma motsegn til området i brev av 05.09.2019 og 16.09.2020. Vegvesenet meiner at forslaget er i strid med statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, at det er dårleg kollektivtilbod på staden og ingen gang- og sykkelveg, og at området ligg utanfor det som er sett av til hotellføremål tilknytt Oslo Lufthamn.

**Statsforvaltaren** fremma motsegn til området i brev av 30.10.2019 og 16.09.2020, og vektlegg der i stort dei same argumenta som Statens vegvesen.

**Viken fylkeskommune** fremma motsegn til avgrensing av omsynssona for kulturmiljø rundt Rognhaugen gravhaug mot fylkesveg 120, jf. vedtak av 12.05.2022.

**Ullensaker kommune** vedtok kommuneplanen med næringsområdet i møte 23.03.2021. Kommunen ønskjer å legge til rette for at Hilton-kjeda kan etablere eit hotell som løftar og gjer kulturlandskapet tilgjengeleg. Tiltaket vil supplere næringstilbodet og omdømet til kommunen. Forslaget rører i liten grad dyrka mark og inneber utvikling av eit gardstun. Det er kollektivtilbod til området med bussavgangar kvar halvtime på dagtid i vekedagane, og shuttlebuss frå Oslo lufthamn. For at mjuke trafikantar skal kome seg trygt fram, har

kommunen sett krav om etablering av gang- og sykkelveg langs Sogndalsvegen frå hotellområdet til E16 før hotellet kan takast i bruk.

#### Område for massemtak på Fløgstad (område 6)

Det planlagde området for massemtak ligg på landbrukseigedomen Fløgstad mellom Mogreinavegen og Hersjøen. Området er om lag 50 daa stort og omfattar fulldyrka jord og noko lauvskog. Føremålet med området er å legge til rette for mttak av reine massar når andre mttak i kommunen er avslutta. Etter at området er fylt opp, skal arealet dyrkast. Det er krav om reguleringsplan for området. Reguleringsplanen skal dokumentere at tiltaket ikkje får negativ miljøkonsekvens.

**Statsforvaltaren** grunnjev si motsegn med at forslaget ikkje tek nasjonale jordvernomsyn, og at det heller ikkje er i samsvar med føringane i regional plan for masseforvaltning. Statsforvaltaren meiner erfaringar viser at det er svært vanskeleg å skape god dyrkingsjord på oppfylte areal. Regional plan for massehandtering har ei retningsline om at dyrka jord ikkje skal nyttast til masseoppfylling. Det er ikkje vurdert alternative areal eller om det trengst avbøtande eller kompenserande tiltak. Statsforvaltaren har òg grunnjevne motsegna med at området ligg nær Elstad landskapsvernområde med kalksjøen Hersjøen og ei rikmyr, som begge har svært stor verdi. Det planlagde deponiet vil føre til fare for forureining og negative konsekvensar for naturmangfald av nasjonal verdi.

**Ullensaker kommune** godkjende området for massemtak og meiner at miljøomsyn er ivaretake. Forslaget går ut på å ta imot reine massar i ei tidlegare planert dødisgrop. Utfyllinga vil gi om lag 15 dekar ny dyrka mark og betre arrondering av jordet. Kommunen opplever eit stort press på å legge til rette for massemtak frå fylkeskommunen og utbyggjarar på Austlandet. Det aktuelle området er velegna og tilhøva ligg til rette for trygg transport til og frå deponiet. Ved regulering av området kan kommunen sikre omgivnadane og vasskvaliteten i Hersjøen på ein god måte.

#### Bustadområde 55 på Gystad

Det planlagde bustadområdet ligg nord for fylkesveg 174 Algarheimsvegen, om lag 1,5 km aust for Jessheim. Området er om lag 2 dekar stort og omfattar tunet på landbruks-eigedomen og noko fulldyrka jord med god kvalitet. Området kan ikkje byggast ut før det er etablert nytt kryss mellom fylkesveg 174 Algarheimsvegen og fylkesveg 457 Rambydalsvegen, og Rambydalsvegen er lagt om i ny trasé.

**Statsforvaltaren** har motsegn til området ut frå omsynet til jordvern. Forslaget inneber omdisponering av dyrka og dyrkbar jord, og at gardstunet på landbrukseigedomen blir bustadområde. Dette kan føre til auka utbyggingspress på resten av jordbruksarealet på eigedomen og ein bit-for-bit omdisponering av mange andre liknande areal i området. Området omfattar fulldyrka jord og ligg i eit større, samanhengande jordbruksområde som har nasjonal og regional verdi for matproduksjon og som kulturlandskap.

**Ullensaker kommune** viser til ønsket om ny trafiksikker kryssløysing mellom fylkesveg 174 Algarheimsvegen og fylkesveg 457 Rambydalsvegen. Kommunen meiner det er rimeleg at ein privat utbyggjar som skal løyse utfordringar på fylkesvegnettet, får nye utbyggingsområde som kompensasjon. Det føreslegne bustadområdet legg grunnlag for å reetablere bygg som går tapt ved utviding av Algarheimsvegen og etablering av ny tilkomstveg til barnehage vest for eigedomen.

#### Bustadområde 53 på Gystad og ny Rambydalsveg

Det planlagde bustadområdet ligg sør for fylkesveg 174, om lag 1,5 km aust for Jessheim sentrum. Forslaget inneber omdisponering av 26 dekar fulldyrka jord til bustadformål og ny trasé for Rambydalsvegen. Det er ikkje tillate med utbygging i området før det er etablert nytt kryss mellom fylkesveg 174 Algarheimsvegen og fylkesveg 457 Rambydalsvegen, og Rambydalsvegen er lagt om i ny trasé.

**Statsforvaltaren** har motsegn til området ut frå omsynet til jordvern. Ny trasé for Rambydalsvegen og nytt bustadområde vil dele eit velarrondert jordbruksareal på om lag 50 dekar i to. Utbygging av det aktuelle området vil gjere det vanskeleg å drive effektiv matproduksjon på resten av jordet, og forslaget kan føre til eit stort utbyggingspress på restarealet. Det kan òg oppstå konflikter og farlege situasjonar. Statsforvaltaren meiner at kommunen må utgreie alternative vegløyningar, inkludert utbetring av vegen som ligg der i dag. I arbeidet må ein leggje vekt på å unngå tap av jordressursar og oppsplitting av areal.

**Ullensaker kommune** godkjenner bustadområdet som kompensasjon til ein privat utbyggjar som skal løyse utfordringar på fylkesvegnettet. Kommunen meiner omlegging av Rambydalsvegen må til for å få ei trygg og effektiv trafikkavvikling.

#### Utviding av flyplassformål vest for flyplassen

Etter innspel frå Avinor har kommunen føreslått å sette av 124 dekar nytt areal til flyplassformål vest for Gardermoen flyplass. Viken fylkeskommune v/fylkesrådet fremma motsegn til forslaget av omsyn til automatisk freda kulturminne, jf. brev av 20.11.2019 og 25.09.2020. Fylkeskommunen viser til at området har mange gravminne og inngår i eit kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterlegare graver og busettingsspor under markoverflata er veldig høgt. Kommunen og fylkeskommunen er einige om at framtidig arealbruk i området skal løysast gjennom ein kommunedelplan. Kommunen ønskjer at departementet ikkje tek stilling til motsegna, og at området vert unnateke rettsverknad inntil ny plan er vedteken.

**Mekling** blei gjennomført hos statsforvaltaren 01.10.21 utan at motsegnene som er omtalte i dette brevet, blei løyste.

**Statsforvaltaren** tilrår i oversendinga av saka til departementet at motsegna til næringsområdet Garder ikkje vert teken til følgje. Statsforvaltaren meiner at konseptet med eit Hilton-hotell tilknytt kulturlandskapet er spanande. Forslaget rører i liten grad dyrka mark, området har kollektivtilbod og det er sett krav om gang- og sykkelveg i planen. Området inngår òg i

omsynssone kulturmiljø med tilhøyrande føresegner. Statsforvaltaren tilrår at motsegna til massemtak på Fløgstad vert teken til følgje. Tiltaket vil kunne kome i konflikt med natur og vassmiljø i Hersjøen som har nasjonal verdi. Forslaget er òg i strid med føringar for jordvern. Statsforvaltaren tilrår at motsegnene til bustadområda 53 og 55 på Gystad ikkje vert tekne til følgje under føresetnad av det ikkje finst eit alternativ som sikrar omsynet til jordvern og trafikktryggleik betre. Statsforvaltaren vurderer at spørsmålet om det trengst ei tredje rullebane på Oslo lufthamn er eit politisk spørsmål, og har ikkje tilråding i høve til areal-innspelet frå Avinor.

**Synfaring** og møte blei gjennomført 07.09.22 med representantar frå Ullensaker kommune, Landbruks- og matdepartementet, Klima- og miljødepartementet, Samferdselsdepartementet, Kommunal- og distriktsdepartementet, Landbruksdirektoratet, Miljødirektoratet, Riksantikvaren, Avinor, Viken fylkeskommune og Statsforvaltaren i Oslo og Viken.

**Landbruks- og matdepartementet** har uttalt seg til saka i brev av 17.10.22. Departementet meiner at omsynet til jordvern må vege tungt, og støttar statsforvaltaren si motsegn til bustadområda 53 og 55 på Gystad, og ny trasé for Rambydalsvegen. Departementet viser til at områda omfattar omdisponering av om lag 26 dekar fulldyrka jord av høg kvalitet utan at alternativ er tilstrekkeleg utgreidd. Det bør liggje føre tunge samfunnsinteresser for å tillate nedbygging av jord med høg kvalitet og god arrondering. Dei nasjonale måla om å redusere årleg omdisponering av dyrka mark, auke norsk matproduksjon og styrke nasjonal mattryggleik, tilseier at ein må vere tilbakehalden med å godkjenne utbygging på dyrka jord før det er absolutt naudsynt.

Landbruks- og matdepartementet støttar ikkje motsegna til massemtaket på Fløgstad. Departementet viser til at behovet er stort og at det er vanskeleg å finne eigna areal. Saka er spesiell ved at arealet ligg på eit tidlegare bakkeplanert jorde med redusert jordkvalitet. Dette gjer at skadepotensialet er mindre, og jordkvaliteten vil kunne bli betre om det vert tilført matjord. Det vert opparbeidd 15 daa meir fulldyrka jord slik at arronderinga vert betre.

Landbruks- og matdepartementet støttar ikkje motsegna til næringsområde for hotell på Garder. Departementet er samd i at konseptet til Hilton hotell er unikt, og meiner det kan forsvare å bryte nokre prinsipp for plassering av området. Det er ein føresetnad at all den fulldyrka jorda vert teken ut av næringsområdet.

**Klima- og miljødepartementet** har uttalt seg til saka i brev av 02.11.22 og 05.05.2023. Departementet tilrår at motsegna til massedeponi på Fløgstad vert følgt. Området ligg nær Elstad landskapsvernområde (300 meter) med kalksjøen Hersjøen og ei rikmyr med svært store naturverdiar. Kalksjøar er definert som ein sårbar naturtype i norsk raudliste for artar. Det er svært få kalksjøar i Noreg og dei som finst er relativt små, sårbare og under eit konstant press frå forureining. Det går fram av handlingsplan for kalksjøar (DN-2011) at det største trugsmålet mot kalksjøar er eutrofiering og den største utfordringa for bevaring av norske kalksjøar og spesielt kransalgane, er å sikre god vasskvalitet. Rikmyr er ein sterkt

truga naturtype. Rikmyr er levestad for mange sjeldne og truga artar, spesielt plantar og insekt. Det finst ikkje lenger intakte rikmyrer utanfor verneområde, og det er derfor svært viktig at rikmyrene i verneområda blir godt tekne vare på.

Klima- og miljødepartementet meiner det er fare for avrenning av finstoff og nærings salt frå mottaket til kalksjøen. Dette kan føre til endringar i den økologiske tilstanden i kalksjøen. Faren for utvasking av finstoff og nærings salt frå mottaket til sjøen vil auke med nedbør og kraftigare nedbør over kortare periodar. Tilførsel av næringsstoff vil vere svært uheldig for naturmangfaldverdiene og vasskvaliteten i kalksjøen. Den korte avstanden til Hersjøen og rikmyrområdet tilseier at det er sannsynleg at eit massedeponi vil ha negativ påverknad på nasjonalt viktige naturverdiar. Det er ikkje utgreidd korleis sigevatn frå deponiet kan påverke vasskvaliteten i Hersjøen. Føre-var-prinsippet i naturmangfaldlova § 9 bør derfor bli tillagt stor vekt i saka. Klima- og miljødepartementet viser òg til naturmangfaldlova § 49 og prinsippet om at risiko for skade på verneverdiar bør bli tillagt vekt i vurderinga av tiltak utanfor verneområdet som kan påverke verneverdiene.

Klima- og miljødepartementet meiner at etablering av eit hotell på Garder bryt med det etablerte utbyggingsmønsteret ved Gardermoen og føringane i statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Forslaget tek ikkje omsyn til føringane om langsiktige grenser mellom by- og tettstadsområde, og store samanhengande område med landbruk, natur- og friluftsliv, eller føringa om fortetting og transformasjon før bruk av nye areal. Etablering av hotell bør skje aust for E16 i område som er sett av til føremålet. Det er uheldig å ta hol på nye område som inneber spreidd utbygging og nedbygging av eit samanhengande landbruks- og kulturlandskap bit-for-bit. Etablering av hotell i området vil kunne svekke ivaretakinga av kulturlandskapet og auke presset på vidare utvikling av anna næring enn tradisjonelt landbruk. Klima- og miljødepartementet viser òg til målet i klimalova § 4 om at Noreg skal bli eit lågutsleppssamfunn i 2050 og at kommunane skal ta klimaomsyn i sin arealplanlegging, mellom anna gjennom løysingar for areal og transport. Det vil potensielt vere mange tilsette og andre som ikkje vil kunne kome til og frå hotellet med shuttlebusstilbodet i området.

Klima- og miljødepartementet meiner at omsynssona rundt gravhaugen Rognehaugen bør endrast slik kommunen og fylkeskommunen er einige om, for å ivareta gravhaugen som er eit automatisk freda kulturminne med nasjonal verdi.

## **Kommunal- og distriktsdepartementet sine vurderingar**

### Næringsområde Garder

Kommunal- og distriktsdepartementet har forståing for kommunen sitt ønskje om å legge til rette for næringsutvikling gjennom etablering av eit Hilton-hotell på det nedlagde gardstunet vest for Gardermoen. Departementet vurderer at lokaliseringa er innanfor rammene av nasjonale og regionale føringar om å konsentrere utbygging, redusere transportbehovet og sikre grensar mellom utbyggingsområde og omkringliggjande landbruks-, natur- og friluftsområde. Det planlagde næringsområdet ligg nær anna utbygging, og kommunen har

sett vilkår om gang- og sykkelveg mellom hotellområdet og E6 for å ivareta mjuke trafikantar. Området ligg òg nært tilbod om kollektivtransport, med bussavgangar kvar halvtime på dagtid i vekedagane, og shuttlebuss frå Oslo lufthamn. Ullensaker kommune har ikkje vurdert utbygginga som eit tiltak i strid med langsiktig utbyggingsgrenser i kommuneplanen. Kommunen har òg gitt føresegnar om at eit nytt hotell vert tilpassa kulturmiljøet på gardstunet og omkringliggende landskap.

Etter ei samla vurdering godkjenner departementet det planlagde næringsområdet med unntak av areal med fulldyrka mark. Departementet legg vekt på at både Statsforvaltaren, ved oversending av saka til departementet, og Landbruks- og matdepartementet tilrår at området vert godkjend til næringsføremål.

Kommunal- og distriktsdepartementet ber Ullensaker kommune ha nær dialog med Viken fylkeskommune for å legge til rette for ivaretaking av kulturlandskapet og kulturmiljøet i utbyggingsplanane.

Det går fram av konsekvensutgreiinga til kommuneplanen at det planlagde næringsområdet ligg under marin grense i kjent kvikkleiresone med høg faregrad. Ved utarbeiding av reguleringsplan for næringsområdet må risiko for kvikkleireskred avklarast, jf. § 13.1 i føresegnene til kommuneplanen.

Kommunal- og distriktsdepartementet er einig med Klima- og miljødepartementet i at omsynssone H570\_99 kulturmiljø rundt Rognehaugen må inkludere heile sikringssona rundt gravhaugen. Løysinga som kommunen og fylkeskommunen har kome fram til må difor innarbeidast i plankartet.

#### Massemottak på Fløgstad

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til utfordringane knytt til overskotsmassar i Oslo-regionen, og vurderer det som positivt at kommunen ønskjer å sikre areal til deponering av reine massar som ikkje kan gjenbrukast. Dette er i tråd med måla i regional plan for masseforvaltning i Akershus frå 2016.

Det går fram av retningslinjene til den regionale masseforvaltningsplanen at kommunane bør planavklare areal med ulik storleik for å gi eit differensiert tilbod av mottak for reine, naturlege masser. Ved val av lokalitetar skal ein mellom anna legge vekt på å minimalisere transportbehovet. Det skal utarbeidast reguleringsplan for mottaka, der konsekvensar for miljø og samfunn må utgreiast. Det er forventa at tilføring av eksterne masser på dyrka og dyrkbar jord vert unngått av omsyn til jordvernet. For areal som skal nyttast til matproduksjon, må ein oppretthalde eller forbetre kvaliteten og avlingspotensialet.

Kommunal- og distriktsdepartementet vil vise til at Landbruks- og matdepartementet ikkje støttar motsegna til massemottaket på Fløgstad, og at LMD mellom anna viser til saka er spesiell ved at arealet ligg på eit tidlegare bakkeplanert jorde med redusert jordkvalitet. Dette inneber at skadepotensialet er mindre, og jordkvaliteten vil kunne bli betre om det vert tilført

matjord. Det vert opparbeidd 15 daa meir fulldyrka jord slik at arronderinga vert betre. Kommunal- og distriktsdepartementet sluttar seg til dei landbruksfaglege vurderingane til Landbruks- og matdepartementet.

Kommunal- og distriktsdepartementet viser vidare til at det aktuelle området på Fløgstad har god tilkomst frå fylkesveg 462, og at det er få bustader som kan bli råka av støy og støv frå transport og drift av mottaket.

Kort avstand til Elstad landskapsvernområde med kalksjøen Hersjøen og ei rikmyr gir risiko for avrenning av partiklar og næringsstoff, med fare for skade på naturverdiar av nasjonal verdi. Det går fram av Naturbase at rikmyra Hersjøen vest er ei svært viktig rikmyr. Myra er heilt intakt og veksestad for fleire sjeldne og svært trua karplantar. Kalksjøen Hersjøen er ein svært viktig kransalgesjø med eit unikt biologisk mangfald. Sjøen er ein av landets rikaste og intakte innsjø- og våtmarkssystem og har internasjonal verdi med omsyn til limnologiske og geomorfologiske verdiar. Kalksjø er utvald naturtype etter naturmangfaldlova medan rikmyr er sterkt trua på Norsk raudliste for naturtypar frå 2018. Begge naturtypane er følsame for partikkelforureining og næringstilførsel.

Etter ei samla vurdering har departementet kome til at det planlagde deponiområdet for reine massar kan godkjennast. Det er lagt avgjerande vekt på at det er behov for massemtak, at jordkvaliteten i området allereie er redusert gjennom tidlegare bakkeplanering, at jordkvaliteten vil kunne verte betre om det vert tilført matjord og at det vert betre arrondering gjennom opparbeiding av 15 daa meir fulldyrka jord. Det er òg lagt vekt på at kommuneplanen har ei føresegn som seier at det gjennom regulering av området må dokumenterast at tiltaket ikkje har negativ konsekvens for omkringliggende miljø.

Det går fram av naturmangfaldlova § 7 at prinsippa i §§ 8-12 skal leggest til grunn som retningsliner ved utøving av offentleg mynde som påverkar naturmangfaldet. Vurderingane skal gå fram av vedtaket. Etter vassforskrifta § 4 skal vassførekomstar ha minst god økologisk og kjemisk tilstand. Det skal ikkje gjennomførast ny aktivitet eller nye inngrep i ein vassførekomst som reduserer tilstanden, viss han vert forringa frå god tilstand.

Kommunal- og distriktsdepartementet vurderer at kunnskapen om utbreiing av naturtypane kalksjø og rikmyr og den økologiske tilstanden til førekomstane i Elstad landskapsvernområde, er god. Det går mellom anna fram av Vann-nett at den økologiske tilstanden til Hersjøen er moderat på grunn av planteplankton, og det er sett i gang tiltak for å nå målet om god tilstand i perioden 2027-2033. Det ligg på dette plannivået ikkje føre konkrete planar for korleis eit deponi for reine overskotsmassar skal utformast og driftast. Departementet vurderer at kunnskapen om effekten av det planlagde deponiet er mangelfull, men det er i høve til Klima- og miljødepartementet si vurdering risiko for at deponiet kan påverke vasskvaliteten i Hersjøen og dei nasjonale verneverdiane i landskapsvernområdet negativt jf. naturmangfaldlova §§ 8 og 10.



Det følger av føre-var-prinsippet i naturmangfaldlova § 9 at det skal takast sikte på å unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet når det vert treft ei avgjerd utan at det ligg føre tilstrekkeleg kunnskap om verknadene til naturmiljøet. Kommunal- og distriktsdepartementet viser til at kommuneplanen har føresegnar om at det ved regulering av området må dokumenterast at deponiet ikkje vil få negativ miljøkonsekvens, og vurderer at området for massedeponi kan godkjennast på kommuneplannivå. Ei konkret vurdering av om avrenning frå deponiet vil påverke naturverdiane i landskapsvernområdet og kva for tekniskar og driftsmetoder som kan vere aktuelle å unngå eller avgrense skade på naturmangfaldet, må inngå i vurderingane ved utarbeiding av reguleringsplan for området, jf. naturmangfaldlova § 12. Dette omfattar òg konkrete vurderingar av om tiltaket vil føre til at målet om god økologisk og kjemisk tilstand for vassførekomsten, ikkje vil bli nådd, jf. vassforskrifta § 12. Kostnadene ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet skal dekkast av tiltakshavar, jf. naturmangfaldlova § 11.

Det går fram av konsekvensutgreiinga til kommuneplanen at det planlagde deponiområdet ligg under marin grense. Risiko for kvikkleireskred må også avklarast ved utarbeiding av reguleringsplan for området, jf. § 13.1 i føresegnene til kommuneplanen.

#### Bustadområda 53 og 55 og omlegging av Rambydalsvegen på Gystad

Det går fram av regjeringas jordvernstrategi frå mai 2023 at årleg omdisponering av dyrka jord ikkje skal overstige 2000 dekar, og at målet skal vere nådd innan 2030. Ved handsaminga av strategien i Stortinget peika eit breitt fleirtal i Næringskomiteen på at det er viktig med nye, konkrete tiltak for å nå det ambisiøse målet. I dei nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging, som vart vedtekne 21. juni i år, vert det slått fast at «det er viktig at fylkeskommunane og kommunane følgjer opp den nasjonale jordvernstrategien, slik at utbyggingsbehov blir betre balansert mot det langsiktige omsynet til innanlands matproduksjon. Særleg i pressområde er det viktig å praktisere eit strengt jordvern for å hindre at viktige jordbruksareal blir bygde ned.»

Kommunen har godkjend dei planlagde bustadområda 53 og 55 på Gystad som kompensasjon til ein privat utbyggjar som vil gjennomføre tiltak for å betre trafikksituasjonen i krysset mellom fylkesveg 174 Algarheimsvegen og fylkesveg 457 Rambydalsvegen. Det blei under synfaringa peika på at situasjonen er utfordrande på dagar med glatt føre, og at den nye traséen for Rambydalsvegen vil betre trafikktryggleiken og trafikkavviklinga.

Kommunal- og distriktsdepartementet forstår behovet for tiltak som kan løyse trafikkutfordringane i krysset mellom Algarheimsvegen og Rambydalsvegen. Departementet kan likevel ikkje sjå at forslaget om omlegging av Rambydalsvegen i ein ny trasé over dyrka mark er tilstrekkeleg grunnleggjande, eller at tiltak på eksisterande vegnett er vurderte, til dømes utbetring av dagens kryss. Departementet viser og til at kommuneplanen har ei tomtereserve som gjev grunnlag for 15 000 – 20 000 nye bustadeiningar. Dette er langt meir enn behovet i planperioden.

Etter ei samla vurdering finn departementet ikkje grunnlag for å godkjenne bustadområde 53 og den nye traséen for Rambydalsvegen. Departementet legg vekt på at tiltaka inneber nedbygging av om lag 26 dekar dyrka mark, og at dette er i strid med det nasjonale jordvern-målet og føringane om å sikre viktige jordbruksareal utanfor prioriterte vekstområde i regional plan for Oslo og Akershus. Godkjenning av områda kan òg føre til press på omdisponering av resten av jordet.

Departementet godkjenner heller ikkje omdisponering av tunet med noko dyrka mark på landbrukseigedomen Brekkedal, til bustadområde 55. Departementet vurderer at omdisponering av eit eksisterande tun med dyrka mark til bustadføremål er i strid med det nasjonale jordvern-målet, sjølv om arealet er lite. Det kan òg legge press på omdisponering av ein større del av landbrukseigedomen eller etablering av eit nytt tun for landbrukseigedomen på dyrka mark.

#### Utviding av flyplassføremål vest for flyplassen

Det går fram av saka at fylkeskommunen si motsegn til utviding av flyplassføremålet i vest av omsyn til kulturminne, skal vurderast i ein ny kommunedelplanprosess, og at arealet er unntatt rettsverknad. Kommunal- og distriktsdepartementet har forståing for at spørsmålet om utviding av flyplassen krev grundigare vurderingar, men viser til at arealet må ha arealføremål fram til den nye kommunedelplanen er vedteken. Dette inneber at arealføremåla i førre kommuneplan må innarbeidast i den nye kommuneplanen. Motsegna frå fylkeskommunen er etter dette teken til følgje.

### Vedtak

**I medhald av plan- og bygningslova § 11-16 gjer Kommunal- og distriktsdepartementet følgjande endringar i kommuneplan for Ullensaker 2021-2030 som blei vedteken av kommunestyret 23.03.2021:**

- **Fulldyrka jord innanfor næringsområde 23 på Garder vert endra til LNF-føremål.**
- **Omsynssone H570\_99 kulturmiljø rundt Rognehaugen må inkludere heile sikringssona rundt gravhaugen, jf. kart sendt frå kommunen til fylkeskommunen av 19.04.2022. Føresegnene knytt til området må endrast i tråd med brev frå kommunen til fylkeskommunen av 04.04.2022**
- **Bustadområda 53 og 55 på Gystad og ny trasé for Rambydalsvegen vert endra til LNF-føremål.**
- **Utviding av flyplassområdet i vest vert avklart gjennom ein ny kommunedelplanprosess. Inntil ny plan er vedteken gjeld arealføremåla i førre kommuneplan.**

Departementet forutset at kommunen endrar plankartet og føresegnene i tråd med vedtaket. For kunngjering av planen gjeld plan- og bygningslova § 11-15.

Departementet sitt vedtak er endeleg og kan ikkje påklagast. Ullensaker kommune er orientert om departementet sitt vedtak ved kopi av dette brevet.

Med helsing



Erling Sande

Kopi

Avinor

Klima- og miljødepartementet

Landbruks- og matdepartementet

Samferdselsdepartementet

Ullensaker kommune

Akershus fylkeskommune