

KOMMUNEPLAN FOR ULLENSAKER

Planbeskrivelse

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter mekling, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24 og 15.10.25.

Innhold

1 Innledning	4
1.1 Gjeldende kommuneplan.....	5
1.2 Arealkart og temakart	5
2 Arealstrategi - vekst og arealendringer	6
2.1 Arealstrategi og fordeling av vekst	6
2.2 Grønn grense.....	7
2.3 Strategidokumenter	7
2.4 Forholdet til statlige- og regionale føringer	7
2.5 Areal til ulike utbyggingsformål.....	8
2.5.1 Bolig	8
2.5.2 Næring	8
2.6 Formålsendringer.....	9
2.6.1 Jessheim.....	9
2.6.2 Kløfta.....	9
2.6.3 Algarheim, Ekornrud og Gystad	10
2.6.4 Sand	10
2.6.6 Gardermoen.....	10- 11
2.6.7 Mogreina.....	12

2.6.8 Borgen	12
2.6.9 Masseinntak og råstoffutvinning.....	13
2.6.10 Godsterminal	13
2.6.11 Andre arealendringer.....	13
2.7 Arealregnskap	14
3 Samferdsel-dagens situasjon og framtidens behov	15
3.1 Oslo lufthavn	15
3.2 Hovedbanen – framtidig utvikling og stasjonsstruktur	15
3.3 Ny E16 mellom Kongsvinger og E6.....	15
3.4 Vegkapasitet fra øst mot Jessheim – framkommelighet for buss	16
4 Nye kommuneplanbestemmelser	16
4.1 Fortetting i eksisterende boligområder (nåværende boligformål).....	17
4.2 Klima og miljøutfordringer	17
4.3 Estetikk, arkitektur og stedsqualiteter	17
4.4 Parkering	17
4.5 Handel og senterstruktur	18
4.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	18
5 Vedlegg.....	19

Foto: Trine Ruud Bråten

1.0 Innledning

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel.

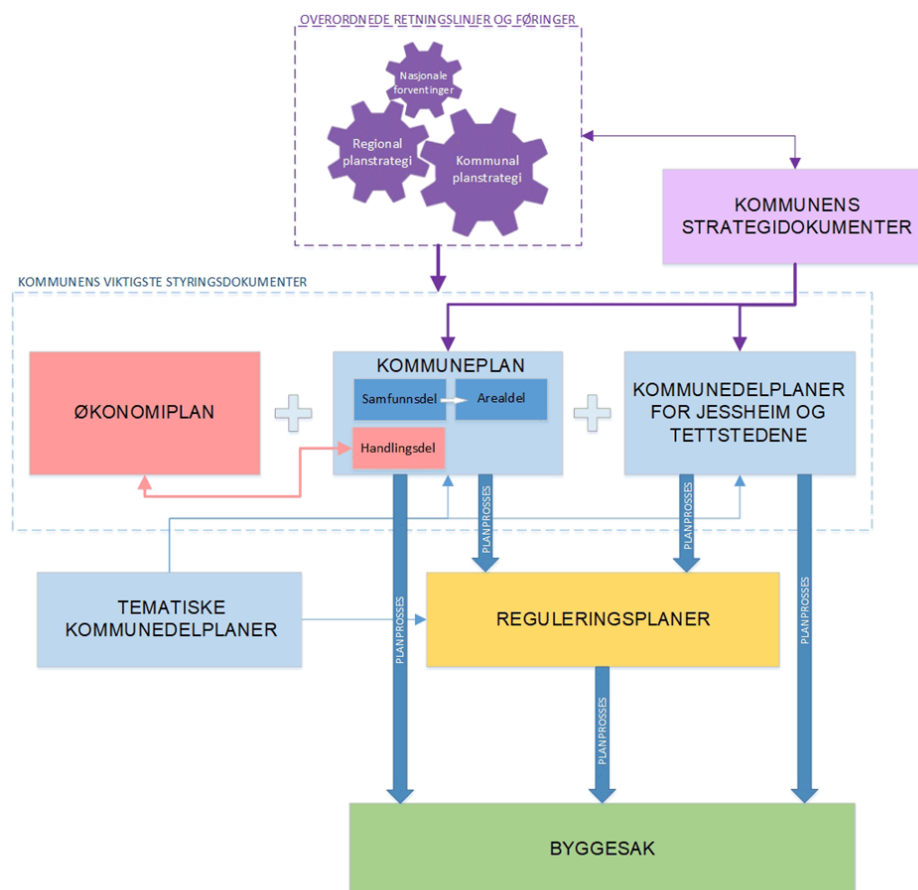
Arealdelen består av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser/retningslinjer. Den angir rammene for arealbruk i kommunen. Planbeskrivelsen skal beskrive planens formål, hovedinnhold og virkninger. Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse følger planbeskrivelsen som eget dokument.

Kommuneplanens samfunnsdel er et eget dokument som inneholder visjon, mål og strategier for utviklingen av kommunen, samt

kommuneplanens handlingsdel. I samfunnsdelen beskrives også planprosessen og andre forhold omkring kommuneplanen. De statlige og regionale føringene som er lagt til grunn for arbeidet med rullering av kommuneplanen framgår av eget vedlegg.

1.1 Kommuneplanen fra 2015

Gjeldende kommuneplan har fungert godt. Kommuneplanen svarer på utfordringene for både regionen og kommunen. Ullensakers kommuneplan bygger opp om dagens tettsteder både når det gjelder arealbruk, og bruk av sosial infrastruktur som f.eks. skoler.



Figur 1: Viser planhierarkiet i kommunen

Kommuneplanen inneholder store, ubebygde arealer for framtidig utbygging. Det er satt av tilstrekkelige arealer i gjeldende kommuneplan til å dekke kommunens vekst fram til etter 2035 for boligarealer. Næringsarealene i kommunen, herunder spesielt Gardermoen næringspark, dekker behovet betydelig utover dette. Kommuneplanens arealdel vil bli justert der det er behov for avgrensede/mindre endringer, og der det er behov for nye arealer til viktige samfunnsoppgaver som f.eks. skoler og idrettsanlegg.

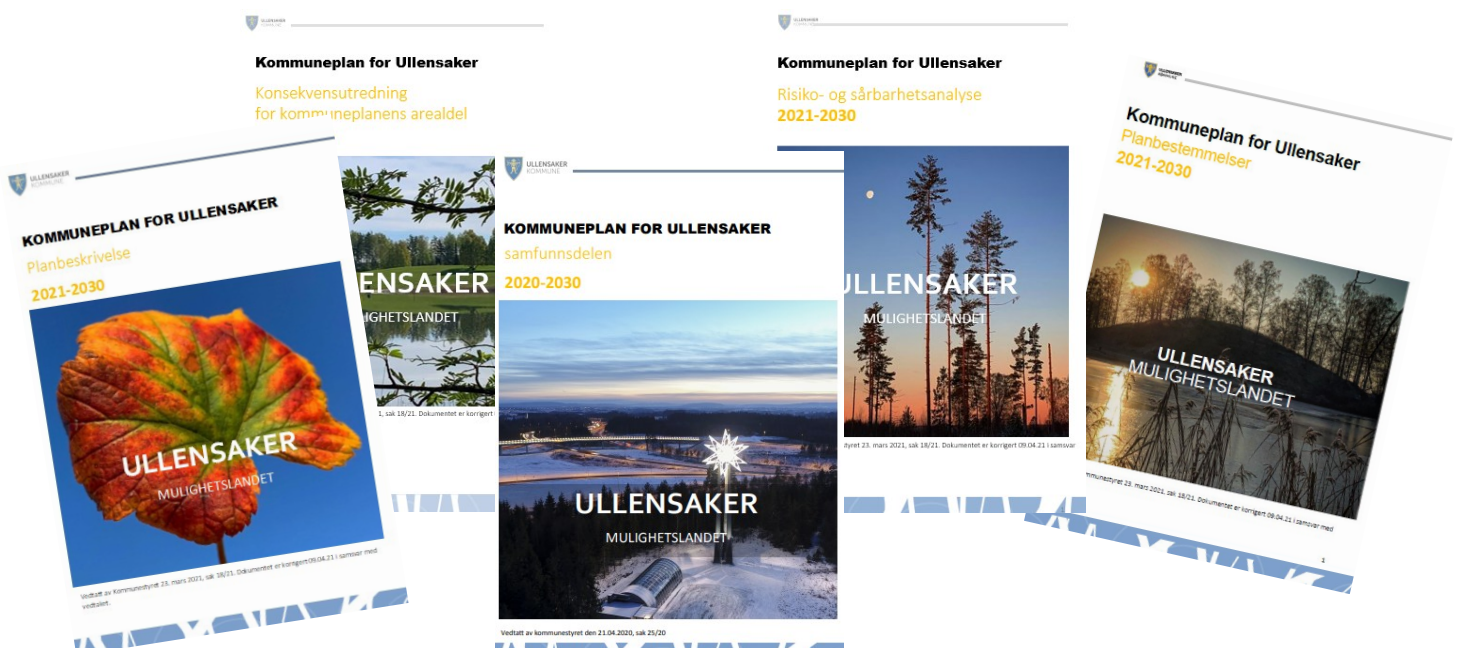
Det er gjort en vurdering av utbyggingsområder i gjeldende kommuneplan med framtidig bolig- eller næringsformål som ikke inngår i en vedtatt reguleringsplan. Gjennomgangen er gjort på bakgrunn av kravet i regional areal- og transportplan om at slike områder skal vurderes

tatt ut av kommuneplanen. På bakgrunn av denne vurderingen er det tatt ut ca.370 daa, som i tidligere kommuneplan har vært avsatt med utbyggingsformål.

1.2 Arealkart og temakart

Det er utarbeidet et kommuneplankart som viser nåværende og framtidige arealformål.

Det er utarbeidet seks ulike temakart med hensynssoner, som følger kommuneplanens arealdel. Det gjelder: rammeplan for avkjørsler, kvikkleire og marin grense, kulturminner, flom, drikkevannskilde og grønn grense. Temakartene kunne vært lagt inn i kommuneplankartet som hensynssoner, men det gjør kartet vanskelig lesbart i trykt utgave. Temakartet om grønn grense er veiledende, men ikke juridisk bindende.



2.0 Arealstrategi– Vekst og arealendringer

2.1 Arealstrategi og fordeling av vekst

Overordnet arealstrategi og fordelingen av veksten mellom byen og de øvrige tettstedene viser hovedlinjene i den videre utviklingen av kommunen. Ullensaker har som mål å være en areal- og klimanøytral kommune. Dyrket mark og natur skal ivaretas i hele kommunen. Det skal legges økt vekt på kvalitet i våre omgivelser, og gode bomiljøer.

Arealstrategien og vekstfordelingen fremkommer av kommuneplanens samfunnsdel, og er en videreføring fra kommuneplanen fra 2015. Det samme gjelder for vekstretningen for Jessheim. Jessheim skal vokse nordvestover slik at byen, næringsparken og flyplassen på sikt blir et sammenhengende «bybånd».

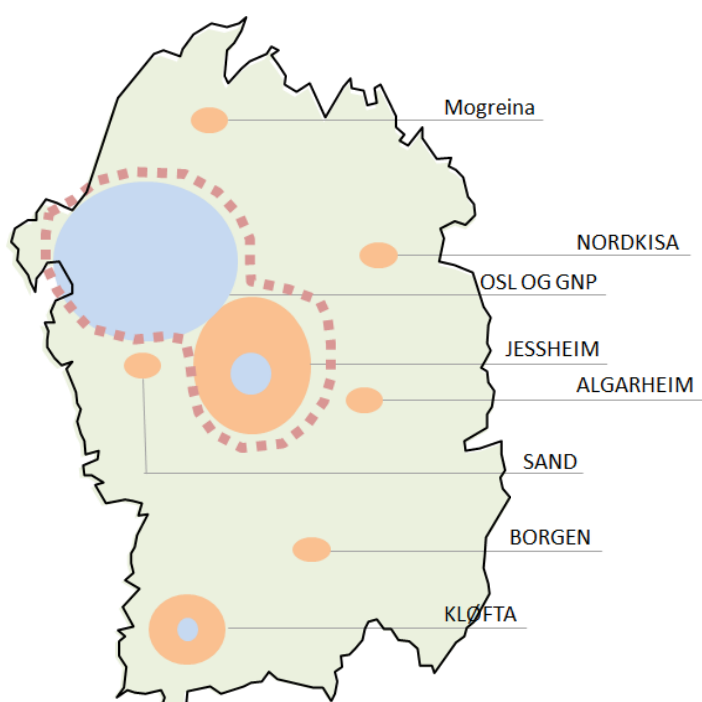
Jessheim skal ta det meste av boligveksten i årene framover (75 %). Veksten skal være innenfra og ut, samtidig som de nye bydelene Gystadmarka og Jessheim sørøst skal utvikles. Det skal legges til rette for en bærekraftig utvikling med høy utnyttelse og urban transformasjon av

sentrumsområder nær kollektivknutepunkter, og lav utnyttelse av regulerte områder utenfor Jessheim og Kløfta, for å unngå byspredning.

Det er også gode muligheter for vekst i arbeidsintensive næringsetableringer nært kollektivknutepunktet på Jessheim.

Stasjonsbyen Kløfta skal òg ha sin del av veksten, anslagsvis 15 %. Veksten skal hovedsakelig gjennomføres i form av fortetting jf. kommunedelplanen for Kløfta (2012). Byggesonen på Kløfta skal ikke utvides av hensyn til jordvern, utfordringer med kvikkleire og byspredning. Dette gir et kompakt tettsted med korte interne avstander.

Jessheim	75%
Kløfta	15%
Øvrige tettsteder (Algarheim, Nordkisa, Mogreina, Sand, Borgen)	10%



Figur 2: Illustrasjon av vekstfordelingen

Øvrige tettsteder skal kun ha en vedlikeholdsvekst (10 % totalt) som sikrer lokalt handels- og servicetilbud. Kommunen ønsker ikke å legge til rette for nye boligområder i nærheten av støysoner. I etterkant av kommuneplanrulleringen og det foreligger en avklaring rundt tredje rullebane, skal det utarbeides egne kommunedelplaner for Sand og Mogreina, og Byplanen skal rulleres. Kommunedelplanene for Kløfta, Borgen, Nordkisa, Jessheim sørøst, Gystadmarka videreføres.

2.2 Grønn grense

Prinsippet om en langsiktig grønn grense, følger av regional areal- og transportplan, retningslinje nr. 8. Denne avgrensningen skal bygge opp under en ønsket utvikling av regionbyer og tettsteder. Ullensaker trekker en slik grønn grense for Jessheim og Kløfta med utgangspunkt i kollektivknutepunktet.

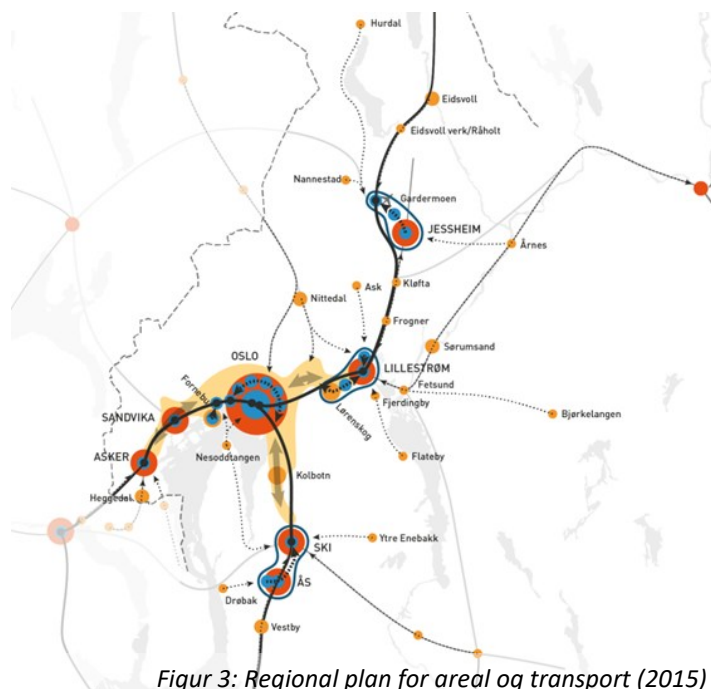
2.3 Strategidokumenter

Kommunens strategidokumenter for friluftsliv og landbruk er videreført og lagt til grunn for utarbeidelsen av forslaget til ny arealdel av kommuneplan. Det foreligger også et utkast til et strategidokument for klimatilpasning. Dette dokumentet har vært et viktig grunnlagsdokument for nye kommuneplanbestemmelser på området. Til gjeldende kommuneplan ble det også utarbeidet et strategidokument for kulturminner. Dette temaet løftes nå ytterligere ved at det er utarbeidet et eget temakart som viser de viktigste kulturminnene.

2.4 Forholdet til statlige– og regionale føringer

Både arealstrategien og fordelingen av befolkningsveksten er i all hovedsak i samsvar med regional areal- og transportplan samt øvrige nasjonale- og regionale føringer.

Dersom kommunene bygger i samsvar med overordnet regional plan, vil dette forplikte statlige- og regionale myndigheter til å understøtte med samferdselsmidler (kollektiv og infrastruktur). Dette vil være viktig. Det vises til kommunens erfaringer de siste årene, hvor veksten i befolkning og arbeidsplasser har gitt et etterslep på samferdselsinvesteringer (f.eks. E6-kryss) og kollektivtilbud (buss og jernbane). Prosessen tar tid, men det er bevegelse både i forhold til rekkefølgekravet om nytt E6-kryss ved Jessheim nord, og oppstart av arbeidet med en KVV for Hovedbanen på strekningen Lillestrøm – Eidsvoll.



Figur 3: Regional plan for areal og transport (2015)

2.5 Areal til ulike utbyggingsformål

2.5.1 Bolig

I gjeldende kommuneplan ligger det store reserver for framtidig boligbygging. Det kan anslagsvis bygges 15 - 20 000 nye boenheter innenfor planavklarte områder, omtrent halvparten av dette inngår i vedtatte reguleringsplaner, eller pågående planarbeid. I dette utbyggingspotensialet ligger det også muligheter for utvikling av områder for eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse som tomannsboliger og rekkehus. Det har vært en tendens de siste årene at områder avsatt til eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse i kommunedelplanene får en høyere utnyttelse når områdene reguleres. Dette er en utvikling som er uheldig. Kommunedelplanene er juridisk bindende på samme måte som kommuneplanen, og områder avsatt i kommunedelplanene til enebolig eller konsentrert småhusbebyggelse skal være nettopp det. Dispensasjon fra dette bør bare skje unntaksvis, og være godt begrunnet.

I kommuneplanen fra 2015 ble det satt et årlig måltall på 500 nye boenheter, en økningen fra 350 i 2008 planen. Det har blitt bygd vesentlig flere boliger enn dette i gjennomsnitt de siste årene, men tallet varierer noe. Måltallet er høyt sammenlignet med andre kommuner, og selv om det varierer noe, så bør det opprettholdes på omtrent samme nivå for fortsatt å kunne ta i mot den ventede veksten.

2.5.2 Næring

Tilrettelegging for differensierte arbeidsplasser, og også kompetanseintensive arbeidsplasser har høy prioritet i ny kommuneplan slik det også hadde i kommuneplanen fra 2015. Utviklingen av Gardermoen næringspark, inkludert Oslo airport city, sammen med helseklyngen rundt LHL-sykehuset på Jessheim nord er helt sentrale elementer i en slik ønsket utvikling. I Jessheim sentrum ligger det til rette for kontorarbeidsplasser tett på kollektivknutepunktet. I kommunedelplanen for Kløfta er det åpnet for at de søndre delene av Ullensaker næringspark kan transformeres med arbeidsintensive arbeidsplasser. Det samme gjelder for arealene rundt kollektivknutepunktet.

Akkurat som for bolig ble måltallet for etablering av nye arbeidsplasser økt i kommuneplanen fra 2015 fra 500 til 1000. Etableringstakten er høy også for nye arbeidsplasser, men har vært litt lavere enn måltallet. I 2018 ble det etablert 860 nye arbeidsplasser i kommunen, en vekst i antall arbeidsplasser med 3,2 %.



2.6 Formålsendringer

Det fremkommer tydelig av vedtatt planprogram at det ikke er behov for nye utbyggingsområder for verken bolig eller næring ved denne rulleringen. Likevel har det kommet inn over 70 ulike innspill. De fleste av disse innspillene ble vurdert av Formannskapet i en egen sak 18.12.18, sak 212/18. Svært mange av arealinnspillene ble «silt ut» i denne saken. Planbeskrivelsen og høringen av planforslaget omfatter bare de innspillene som ble videreført etter silingssaken samt innspill som ikke var omfattet av silingssaken.

Den foreslåtte formålsendringen som er markert med gjennomstrekning tekst, kap. 2.6.5, er unntatt rettsvirkning på grunn av uløst innsigelse. Innsigelsen forsøkes løst gjennom et eget, pågående kommunedelplanarbeid.

2.6.1 Jessheim

Til planarbeidet har det kommet inn forslag om å omdisponere store deler av skogarealene i Langelandsfjellet, Randbymarka og Åsmarka. I tillegg har det kommet flere innspill som berører viktige jordbruksarealer øst for Jessheim. Utbygging i disse områdene er ikke aktuelt ut fra overordnede mål for kommunens utvikling, samt nasjonale- og regionale føringer. Det er heller ikke behov for nye arealer til utbyggingsformål rundt Jessheim før etter 2035.

Det foreslås tatt inn 3 dekar til boligformål (innspill 2019-63) fra LNF i et etablert boligområde ved Kverndalen.

Del av område 2019-98, Nordbyjordet, endres fra boligformål til LNF-formål. Av 164 daa er 68 daa videreført med boligformål. I tillegg skal B1 i kommunedelplanen for Jessheim sørøst endres fra boligformål til LNF-formål.

I området Jessheim nord, nord for LHL-sykehuset og

2.6.2 Kløfta

Kløfta skal utvikles innenfor dagens byggesone av hensyn til byspredning, jordvern og kvikkleire.

Det foreslås tre formålsendringer innenfor tettstedet. Helt nord på Kløfta ved Olstadkorset gjøres det en endring fra forretning og bolig til kombinert formål (2019-74). Arealet utgjør 8,1 dekar. Det samme gjøres for et område ved Kongsvingervegen (2019-79), 5,9 dekar, der det foreslås å endre fra nåværende forretning (bensinstasjon) til kombinert formål bolig og næring (butikk). I tillegg endres arealformålet for område 2015-100, helt sør på Kløfta, fra boligformål til LNF.



2.6.3 Algarheim, Ekornerud og Gystad

I gjeldende plan er det avsatt store områder for framtidig utbygging her. Det foreslås noen endringer i området. Del av område 2015-62, ca.39 dekar, nord for grøntområdet og sør for Algarheimsvegen endres fra boligformål til LNF-formål. I tillegg tas to mindre områder på nordsiden av fv. 174 ut av kommuneplanen.

Eiendommen Algarheimsvegen 130 har LNF-formål (innspill 2019-42), men det har tidligere blitt gitt tillatelser til etablering av næringsbygg på eiendommen. Det foreslås nå å endre kommuneplanen i tråd med de faktiske forhold for eiendommen, formålsendringen fra LNF til næring omfatter et areal på 7,8 dekar.

2.6.4 Sand

Det skal utarbeides en kommunedelplan for Sand, men arbeidet avventer en avklaring rundt etablering av tredje rullebane.

Det foreslås ikke å ta inn nye arealer i kommuneplanen med to unntak, utvidelse av Olaløkka med treningsfasiliteter for Fotballforbundet (innspill 2019-35) på 34 dekar, og et mindre område for idrettsrelatert næring i tilknytning til fotballanlegget, innspill 2019-36.



Foto: Gardermoen næringspark, Dronegutta AS

2.6.5 Gardermoen

Gårdstun ved Gaarder vest for hovedflyplassen (innspill 2019-23), 19 dekar, foreslås omdisponert fra LNF til næring, der næringsformålet skal være hotell. Dersom det ikke etableres hotell skal arealet tilbakeføres til LNF-formål.

Kapasiteten ved Gardermoen renseanlegg må utvides (innspill 2019-30). Oppstart av reguleringsplanarbeid er varslet.

Det mest krevende innspillet til denne kommuneplanrulleringen er Avinors innspill (innspill 2019-24) om en tredje rullebane øst for dagens østre rullebane. Etter at innspillet ble sendt inn har hele saken blitt stilt i bero i påvente av en endelig avgjørelse knyttet til lokalisering, øst eller vest for hovedflyplassen. Samferdselsdepartementet sammen med Avinor og Ullensaker kommune skal nå gjennomføre en fullverdig konsekvensutredning av alternative plasseringer av en eventuell tredje rullebane.

Kommunal- og distriktsdepartementet har bestemt at aktuelt areal for en tredje rullebane skal ha LNF-formål, men at det må legges inn hensynssoner og bestemmelser for tre rullebaner.



Foto: Flytårnet, Sara Marie Vollset/ Ullensaker kommune (2028)

2.6.6 Mogreina

Det skal utarbeides en kommunedelplan for Mogreina, men arbeidet avventer en avklaring rundt etablering av tredje rullebane.

I forbindelse med rullering av kommuneplanen foreslås det noen formålsendringer som av ulike årsaker bør avklares før prosessen med en kommunedelplan. Skole og idrettsanlegg er eksempler på formål som vurderes i kommunedelplanen.

I gjeldende kommuneplan er den såkalte «Dønnumfabrikkertomta» avsatt med boligformål. Det viser seg i forbindelse med regulering av tomta at det ikke er mulig å klare støykravet for uteoppholdsarealer for boligbebyggelse. Området på 22,5 dekar foreslås derfor omdisponert til næringsareal (innspill 2019-95).

Gamle Hersjøen camping har de siste årene ligget ubrukt og i sterkt forfall. Det foreslås at arealformålet endres fra camping/grønnstruktur til formål fritidsbebyggelse som inkluderer hotell eller lignende, men ikke boliger eller annen støyfølsom bebyggelse (innspill 2019-94). Området utgjør et areal på 75 dekar. Arealet må utvikles slik at allmennheten har god tilgang til området generelt, og til badeplassen spesielt.

Eiendommen til det private sykehjemmet Dal pleiehjem, ved Trondheimsvegen, har LNF-formål. Eierne ønsker å endre formålet i tråd med faktisk bruk av eiendommen slik at den gis kombinert bebyggelses- og anleggsformål (innspill 2019-5). Næringsvirksomheten avgrenses til overnatting og privat tjenesteyting tilknyttet denne.

I silingssaken ble et større næringsinnspill (innspill 2019-8) for området mellom Trondheimsvegen og E6 behandlet. Innspillet ble ikke tatt til følge, men det ble besluttet å avsette et areal til en framtidig butikk ved Trondheimsvegen vis a vis skolen. Avsatt areal er på 5 dekar.

2.6.7 Borgen

Et lite jorde mellom Dugnadsvegen og Gustav Borgensveg på Borgen endres fra boligformål til LNF-formål.

2.6.8 Nordkisa

I Nordkisa foreslås en mindre endring; område B3 i kommunedelplanen for Nordkisa endres fra boligformål til LNF-formål.



Foto: Hersjøen, Ullensaker kommune

2.6.9 Massemottak og råstoffutvinning

I Ullensaker kommune bygges det svært mye, og kommunen har derfor også et samfunnsansvar for å ta imot overskuddsmasser. Det bør derfor legges til rette for enkelte mottak i kommunen.

I kommunen er det i dag to massemtak i drift, ett mellom Kløfta og Jessheim, og ett mellom Borgen og Kløfta. I tillegg er det satt av areal til ett til i Kopperudåsen. Det pågår råstoffutvinning av grus i området Gardermoen næringspark, Barntjernmoen og Hauerseier, og uttak av stein i Dal pukkverk.

Det foreslås å legge til rette for ett massemtak til (innspill 2019-6) på Mogreina. Dette bør ikke starte opp før ett av mottakene som er i drift er avsluttet. Lokalt behov for uttak av steinmasser bør kunne dekkes av produksjonen ved Dal pukkverk.

2.6.10 Godsterminal

I kommuneplanen fra 2015 ble det varslet at godsterminal i Hauerseierområdet ville bli et tema ved neste rullering av kommuneplanen. Bane Nor er nå i en innledende fase med å utrede en godsterminal for både container og tømmer, en kombinertterminal, i området nord for Hauerseier stasjon (innspill 2019-10). Etablering av godsterminalen er en del av arbeidet med å få mer gods på bane. Terminalen er sentral i utviklingen av Gardermoen næringspark. Det er ikke kapasitet til å kjøre flere godstog på Hovedbanen med dagens ensporede bane. En eventuell økning i antall godstog vil derfor først komme når Hovedbanen er bygd ut. Endelig arealbeslag avklares i planprosessen.

2.6. 11 Andre arealendringer

Dal skog utvides med 50 dekar (innspill 2019-96) for å imøtekomme behovet for økt kapasitet.

Ullensaker bueskytterklubbs bane i Mogreina endres fra LNF-formål til idrettsformål (innspill 2019-9).

Arealet utgjør ca. 62dekar. Endringen er i tråd med dagens bruk av arealet.

På bakgrunn av Formannskapetets vedtak i sak 83/18 har det blitt gjennomført en mulighetsstudie for et skianlegg i kommunen. Konklusjonen på dette arbeidet er at det på gitte premisser vil være mulig å etablere et helhetlig skianlegg for alle skiidrettene i Rambydalen, og et nærmiljø skianlegg i Kverndalen, men at flere forhold bør utredes nærmere før kommunen konkluderer.

I gjeldende kommuneplan er en av de store høyspentlinjene gjennom kommunen ved en feil ikke blitt tegnet inn i kommuneplankartet (innspill 2019-80). Linjen berører de østligste delene av kommunen. Dette er rettet opp i ny kommuneplan, og linjen er tegnet inn med faresone.

2.7 Arealregnskap

Totalt omdisponeres 1008 dekar i kommuneplanen. Tabellen vist nederst i konsekvensutredningen av kommuneplanen (kap.4.2) viser en oversikt over omdisponerte jordbruksarealer og dyrkbare arealer.

Det er i kommuneplanen omdisponert 1,6 dekar fulldyrka jordbruksareal og 829 dekar dyrkbare arealer.

Arealregnskapet viser at fulldyrka jordbruksarealer kommer positivt ut, ettersom flere arealer er foreslått tilbakeført til LNF . Totalt 371 dekar tilbakeføres til LNF, hvorav 213 dekar består av fulldyrka jord og 158 dekar består av dyrkbar jord.

Hovedendringene kan oppsummeres slik (ca.):

- ⇒ Boligareal: 12 dekar
- ⇒ Næringsareal: 62 dekar
- ⇒ Kombinerte formål: 105 dekar
- ⇒ Andre formål: 810 dekar
- ⇒ Idrettsformål: 101 dekar
- ⇒ 304 dekar tilbakeføres til LNF



Foto: Ullensaker rådhus, Dronegutta AS

3.0 Samferdsel– dagens situasjon og fremtidens behov

Problemstillingene som belyses i dette kapittelet er i hovedsak ikke lagt inn i den juridisk bindende delen av planen. Dette er imidlertid viktige problemstillinger som enten er i en oppstartsfase eller er uavklarte når kommuneplanen behandles, og som det må arbeides videre med i planperioden.

3.1 Oslo lufthavn

Passasjerveksten ved Oslo lufthavn har vært formidabel de siste årene, i 2018 hadde flyplassen 28,5 millioner reisende. Ved oppstarten i 2008/2009 var det ca. 19 millioner reisende ved Oslo lufthavn. Avinor forventer å ha behov for en tredje rullebane rundt 2030 med byggestart i 2025-26.

Arbeidet med en reguleringsplan for tredje rullebane øst for dagens østre rullebane ble påbegynt i 2018, men arbeidet er lagt til side i påvente av en konsekvensutredning av ulike lokaliseringalternativer. Konsekvensutredningen vil avklare om en eventuell ny rullebane skal planlegges i Ullensaker eller ikke.

Avinor ønsker også en utvidelse av flyplassformålet i vest for å legge bedre til rette for flyfrakt. Området for flyfrakt ligger i dag på østsiden av vestre rullebane, men dette området skal utvikles til et rent sjømatsenter.

3.2 Hovedbanen– framtidig utvikling og stasjonsstruktur

Jernbanedirektoratet starter sommeren 2019 med en KVV (konseptvalgutredning) for Hovedbanen nord, dvs. strekningen Lillestrøm – Eidsvoll. Kapasiteten på banestrekningen som er enkeltsporet er overbelastet. Det er behov for å øke kapasiteten både for person- og godstog. Utredningen skal gi et grunnlag for å vurdere om og når det er nødvendig med tiltak på Hovedbanen. Arbeidet skal sees i sammenheng med det pågående KVV-arbeidet for Kongsvingerbanen samt forholdet til Gardermobanen og banesystemene i Oslo.

I gjeldende kommuneplan er det lagt inn en flytting av Nordby stasjon nordover til der Hovedbanen krysser fv. 174 Jessheimvegen som en langsiktig utvikling. Konklusjonene i ovennevnte KVV-arbeid vil bli avgjørende for om og når en flytting av Nordby stasjon kan bli aktuell å gjennomføre. Med dagens utbyggingsmønster fungerer gjeldende plassering godt siden det er mange som har gang- og sykkelavstand til Nordby stasjon i dag.

3.3 Ny E16 mellom Kongsvinger og E6

Ullensaker kommune inngår i et interkommunalt plansamarbeid om utarbeidelse av en felles kommunedelplan for ny E16 gjennom kommunene Kongsvinger, Sør-Odal, Nes og Ullensaker. Arbeidet gjennomføres i regi av Nye Veier, og vil pågå fram til sommeren 2021. Kommunedelplanen skal fastsette korridor for vegen. Arealet for ny E16 vil bli innarbeidet i kommuneplanen ved neste rullering. Det påfølgende reguleringsplanarbeidet vil fastsette trase for ny veg på strekningen.

3.4 Vegkapasitet fra øst mot Jessheim – framkommelighet for buss

I planbeskrivelsen fra 2015 ble det skissert to alternativer for en framtidig ny vegforbindelse mellom områdene øst for Jessheim og E6/E16. Ett alternativ på sørsiden av Algarheimsvegen, og ett på nordsiden som var tenkt å gå nord for flyplassen. Det er gjennomført en overordnet analyse av situasjonen og alternativene for kommunen (rapporten følger vedlagt).

Rapportens konklusjon er at det først bør settes inn tiltak som kan begrense trafikkveksten på

Algarheimsvegen, samt regulere og etablere kollektivfelt langs eksisterende veg i retning mot vest inn mot Jessheimvegen. Videre at det bør utarbeides en oppdatert kartlegging av gjennomgangstrafikken langs Algarheimsvegen til/fra E6/E16 for å få et bedre grunnlag til å vurdere behovet for ny trase sør for Algarheimsvegen. Dersom det skal etableres en ny veg sør for Algarheimsvegen bør denne utvikles etappevis med utgangspunkt i den nye omkjøringsvegen ved Jessheim sørøst.

4.0 Nye kommuneplanbestemmelser

Et hovedfokus i ny kommuneplan er planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er en sentral del av kommuneplanen. I kommuneplanen fra 2015 er det avklart rikelig med framtidige utbyggingsarealer, men kommuneplanbestemmelsene er ikke tilpasset det utbyggingspresset kommunen opplever. Hensikten med revisjonen av kommuneplanbestemmelsene er å sikre at utviklingen av kommunen gjennomføres med fokus på kvalitet til innbyggernes beste, slik at kommunen oppleves som attraktiv og relevant også i framtiden, for både innbyggere og næringsliv. I et slikt arbeid er det avgjørende at kommuneplanbestemmelsene gir retning og innhold til utviklingen.

De nye bestemmelsene bygger på de gjeldende bestemmelsene, men er utvidet med nye temaområder. De største endringene er knyttet til følgende temaer:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ⇒ Fortetting i eksisterende boligområder | ⇒ Parkering |
| ⇒ Klima og miljøutfordringer | ⇒ Handel |
| ⇒ Estetikk og arkitektur | ⇒ Kulturminner og kulturmiljøer |

4.1 Fortetting i eksisterende boligområder (nåværende boligformål)

Det er behov for klarere regler i forhold til fortetting i eksisterende boligområder, den såkalte «eplehagefortettingen». Det blir krav om reguleringsplan ved bygging av flere enn to boenheter i områder avsatt til nåværende boligformål. Det stilles også krav til minstestørrelse for fradeling av tomt, og norm for minstestørrelse på uteoppholdsareal for ulike boligtyper. Dette er viktig for å opprettholde gode bokvaliteter i eksisterende boligområder. Det er også lagt inn et krav om at det ikke er muligheter for ytterligere fradeling, slik at fortettingsprosjekter ikke kan utvikles stykkevis og delt for å unngå plankravet.

Det kan være krevende for naboer at nye hus kommer tett på andre boliger, og slik bidra til dårligere kvaliteter for bruk av private utearealer, økt trafikkbelastning på smale boligveger osv. Dette gir også utfordringer for kommunen når det gjelder infrastruktur for vann og avløp som ikke er dimensjonert til å håndtere fortettingen.

4.2 Klima og miljøutfordringer

Nasjonale forventninger til kommunal planlegging forutsetter at kommunene har klare bestemmelser vedrørende håndtering av klimaendringer, som at det blir varmere og ikke minst fuktigere, og med det mer og oftere ekstreme nedbørsmengder. Håndtering av ekstremnedbør og overvann er i dag sentrale problemstillinger i de fleste utbyggingsprosjekter, og spesielt i Ullensaker hvor det bygges mye, er dette hensyn som må ivaretas bedre.

4.3 Estetikk, arkitektur og stedskvaliteter

Det er ingen bestemmelser om estetikk eller andre kvalitetskrav for utforming av bebyggelse i gjeldende kommuneplan. Kommunen har behov for å gjøre det tydelig at estetikk og kvalitet vil være avgjørende for kommunens ambisjon om å utvikle attraktive og konkurransedyktige by og tettsteder. Nye planbestemmelser er ment å ivareta dette perspektivet. Bestemmelsene gir også handlingsrom dersom det fremkommer vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet ved regulering og det som søkes gjennomført ved byggesaksbehandling.

For å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder, foreslås det bestemmelser som åpner for vurdering av variasjon i boligstørrelse i prosjektene, med utgangspunkt i behovene i nærområdet og kommunen for øvrig. Videre, på bakgrunn av erfaringer høstet inn i de siste årene med bymessig utforming av bebyggelse i sentrumsnære områder, foreslår rådmannen nye bestemmelser som sikrer ønsket kvalitet og aktivisering av fasader for områder med sentrumsformål, herunder begrenning av bruk av svalganger, og utforming av bebyggelse på gatenivå.

4.4 Parkering

I gjeldende kommuneplan har Ullensaker ingen bestemmelser om parkering, men det er bestemmelser om parkering i kommunedelplanene. Utformingen av parkeringsbestemmelsene i ny kommuneplan bygger på tilsvarende bestemmelser i kommunedelplanene. I tillegg er det tatt inn bestemmelser for elbil- parkering, bildeling og sykkelparkering (inkludert el-sykler).

4.5 Handel

Ullensaker kommune utvikler en levende by og attraktive tettsteder, og det er her de fleste innbyggerne skal bo og gjøre sine innkjøp. I bestemmelsene framkommer en senterstruktur med funksjonsdeling for kommunen i tråd med den regionale areal- og transportplanen. Det er ikke ønskelig med større handelsetableringer andre steder. Kommunen bør ikke legge til rette for bilbasert handel utenfor byen og tettstedene. Daglige innkjøp skal kunne gjøres der de fleste innbyggerne bor. Det bør legges til rette for strøktjenende handel i begrenset omfang i tettstedene, og forbeholde etableringen av større handelssentre til Jessheim og Kløfta.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Formålet med bestemmelsene knyttet til kulturminner og kulturmiljøer er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene. Ved å sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, skapes det attraktive by- og tettsteder. Nasjonale og regionale kulturminner er sikret i kommuneplanens arealdel (temakart), samt i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer.



Foto: Herredshuset, Ullensaker kommune

5.0 Vedlegg

1. Oversikt over nasjonale-, regionale- og kommunale føringer
2. Overordnet vurdering ny vegtrase fra E16/ Algarheim til E6, Notat Multiconsult 12.07.18
3. Mulighetsstudie skianlegg – Behov for og beliggenhet av et skianlegg i Ullensaker kommune, Rapport SWECO 12.05.19

BESØKSADRESSE:

Rådhuset

Furusetgata 12

2050 Jessheim

POSTADRESSE:

Postboks 470

2051 Jessheim

TELEFONNUMMER:

Servicetorget 66 10 80 00



postmottak@ullensaker.kommune.no

<https://www.ullensaker.kommune.no>

Foto: Trine Ruud Bråten



Foto: Trine Ruud Bråten



Foto: Ullensaker kommune