

Ullensaker kommune - Kommuneplanens arealdel 2020 – 2030 - Ny begrenset høring - Kunngjøring av vedtak

Vi viser til oversendelse datert 2. juli 2020 av ny begrenset høring av Ullensaker kommuneplan 2020-2030 samt til e-post datert 12. august 2020 med bekreftelse på utsatt frist for uttalelse.

Saken ble behandlet av Viken fylkesråd i møte 24. september 2020. Fylkesrådet fattet følgende vedtak, jf. sak nr. 232/2020:

- 1. Fylkesrådet er positiv til en stor del av endringene som er gjort siden forrige høring av ny arealdel til Ullensaker kommuneplan. Endringene i kart og bestemmelser bidrar til å gjøre kommuneplanen til et enda bedre verktøy til å følge opp føringer i regional plan for areal og transport. Spesielt positivt er det at store arealer, som ved forrige høring var avsatt til utbyggingsformål, tilbakeføres til/oppretholdes som LNF-arealer.*
- 2. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 23 – Gardermoen vest/Gaarder, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.*

Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap. Etablering av gang- og sykkelvei mellom E16 og hotellet vil kunne medføre nye konflikter.

Viken fylkeskommune vil kunne vurdere å frafalle innsigelsen dersom kommuneplanen sikrer at kulturminnemyndigheten får detaljreguleringen/byggesaken til godkjenning. Vi ber om dialog med kommunen for å drøfte løsningsalternativer for gang-/sykkelvei.

- 3. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 24 (2) – Gardermoen vest, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.*

Området omfatter et stort antall kjente gravminner og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type det svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales. Vi ber kommunen justere den grønne grensen i dette området, slik at den går ved dagens Gudrun Bjerkes veg/Hans Gaarders veg.

4. *Fylkesrådet frafaller innsigelsen til arealinnspill 53 – Rambydalsvegen, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19. Det vurderes at innsigelsen er tilstrekkelig imøtekommet.*
5. *Fylkesrådet anbefaler Ullensaker kommune å innarbeide bestemmelser som sikrer bedre styringsmulighet i område 36 – Sand (Olaløkka). Det bør settes en øvre grense for tillatt etablering av idrettsrelatert næring. Allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområde bør sikres. Kommunen bør også sikre at det ikke åpnes for idrettsrelatert eller annen næringsvirksomhet i området dersom fotballforbundets planer om etablering av et nasjonalt anlegg ikke gjennomføres. Idrettsanlegg og næringsvirksomhet rettet mot Ullensakers befolkning bør lokaliseres til de prioriterte vekstområdene.*

Saksfremlegg og protokoll fra møtet er vedlagt.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
avdelingssjef kommunale planer

Margaret Andrea Mortensen
rådgiver kommunale planer

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN
STATENS VEGVESEN

Saksframlegg

Saksnr.: 2020/124627

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesrådet	24.09.2020	232/2020

Vedlegg:

- 1 Høringsbrev.pdf
- 2 Saksutskrift Ullensaker kommunestyre
- 3 Kommuneplankart
- 4 Kommuneplanbestemmelser
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Notat arealendringer
- 7 Forslag til løsning av innsigelsene
- 8 Forslag til øvrige endringer
- 9 Temakart grønn grense Jessheim Gardermoen

Ullensaker kommune - Kommuneplanens arealdel 2020 - 2024 - Ny begrenset høring

Fylkesrådets forslag til vedtak/innstilling

1. Fylkesrådet er positiv til en stor del av endringene som er gjort siden forrige høring av ny arealdel til Ullensaker kommuneplan. Endringene i kart og bestemmelser bidrar til å gjøre kommuneplanen til et enda bedre verktøy til å følge opp føringer i regional plan for areal og transport. Spesielt positivt er det at store arealer, som ved forrige høring var avsatt til utbyggingsformål, tilbakeføres til/oppretholdes som LNF-arealer.
2. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 23 – Gardermoen vest/Gaarder, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap. Etablering av gang- og sykkelvei mellom E16 og hotellet vil kunne medføre nye konflikter.

Viken fylkeskommune vil kunne vurdere å frafalle innsigelsen dersom kommuneplanen sikrer at kulturminnemyndigheten får

detaljreguleringen/byggesaken til godkjenning. Vi ber om dialog med kommunen for å drøfte løsningsalternativer for gang-/sykkelvei.

3. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 24 (2) – Gardermoen vest, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Området omfatter et stort antall kjente gravminner og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type det svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales. Vi ber kommunen justere den grønne grensen i dette området, slik at den går ved dagens Gudrun Bjerkes veg/Hans Gaarders veg.

4. Fylkesrådet frafaller innsigelsen til arealinnspill 53 – Rambydalsvegen, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19. Det vurderes at innsigelsen er tilstrekkelig imøtekommet.
5. Fylkesrådet anbefaler Ullensaker kommune å innarbeide bestemmelser som sikrer bedre styringsmulighet i område 36 – Sand (Olaløkka). Det bør settes en øvre grense for tillatt etablering av idrettsrelatert næring. Allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområde bør sikres. Kommunen bør også sikre at det ikke åpnes for idrettsrelatert eller annen næringsvirksomhet i området dersom fotballforbundets planer om etablering av et nasjonalt anlegg ikke gjennomføres. Idrettsanlegg og næringsvirksomhet rettet mot Ullensakers befolkning bør lokaliseres til de prioriterte vekstområdene.

Fylkesrådets behandling av sak 232/2020 i møte den 24.09.2020:

Behandling:

Det ble ikke framsatt endrings- eller tilleggsforslag.

Fylkesrådets vedtak

1. Fylkesrådet er positiv til en stor del av endringene som er gjort siden forrige høring av ny arealdel til Ullensaker kommuneplan. Endringene i kart og bestemmelser bidrar til å gjøre kommuneplanen til et enda bedre verktøy til å følge opp føringer i regional plan for areal og transport. Spesielt positivt er det at store arealer, som ved forrige høring var avsatt til utbyggingsformål, tilbakeføres til/opprettholdes som LNF-arealer.
2. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 23 – Gardermoen vest/Gaarder, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Tiltaket kommer i konflikt med et verneverdig bygningsmiljø i et kulturlandskap med stor tidsdybde. TUNET er omkranset av tre monumentale gravhauger, og det er høyt potensial for ytterligere funn av fredete kulturminner under markoverflaten. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet og vestover inn i et verdifullt kulturlandskap. Etablering av gang- og sykkelvei mellom E16 og hotellet vil kunne medføre nye konflikter.

Viken fylkeskommune vil kunne vurdere å frafalle innsigelsen dersom kommuneplanen sikrer at kulturminnemyndigheten får detaljreguleringen/byggesaken til godkjenning. Vi ber om dialog med kommunen for å drøfte løsningsalternativer for gang-/sykkelvei.

3. Fylkesrådet opprettholder innsigelsen til arealinnspill 24 (2) – Gardermoen vest, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Området omfatter et stort antall kjente gravminner og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi. Potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høyt. Utbygging vil være i strid med kulturminneloven. Det legges vekt på at området inneholder fornminner av en type det svært sjelden gir dispensasjon for, og at en delvis utbygging av området heller ikke kan anbefales. Vi ber kommunen justere den grønne grensen i dette området, slik at den går ved dagens Gudrun Bjerkes veg/Hans Gaarders veg.

4. Fylkesrådet frafaller innsigelsen til arealinnspill 53 – Rambydalsvegen, fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19. Det vurderes at innsigelsen er tilstrekkelig imøtekommet.
5. Fylkesrådet anbefaler Ullensaker kommune å innarbeide bestemmelser som sikrer bedre styringsmulighet i område 36 – Sand (Olaløkka). Det bør settes en øvre grense for tillatt etablering av idrettsrelatert næring. Allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområde bør sikres. Kommunen bør også sikre at det ikke åpnes for idrettsrelatert eller annen næringsvirksomhet i området dersom fotballforbundets planer om etablering av et nasjonalt anlegg ikke gjennomføres. Idrettsanlegg og næringsvirksomhet rettet mot Ullensakers befolkning bør lokaliseres til de prioriterte vekstområdene.

10.09.2020

Anne Beathe Tvinnereim

fylkesråd for plan, klima og miljø

Bakgrunn for saken

Forslag til ny arealdel og samfunnsdel av kommuneplan for Ullensaker lå ute til offentlig ettersyn sommer/høst 2019. Men etter kommunevalget i 2019 fikk Ullensaker et nytt politisk

styre, som ønsker en del endringer i arealdelen. Denne saken forholder seg til en ny begrenset høring.

I 2019 behandlet Akershus fylkesutvalg 18. november forslaget som var lagt ut, jf. FU-sak 116/19. Fylkesutvalget fattet følgende vedtak:

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

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

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

Fylkesrådmannen bes gå i dialog med Ullensaker kommune vedr bussframkommelighet langs Algarheimsveien og behov for utbedring av krysset mellom Rambydalsveien og Algarheimveien og at dette sees i sammenheng med

andre nye veier i området. Fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom man kommer til enighet veiløsning.

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

Statens vegvesen uttalte seg til kommuneplanforslaget i brev datert 24. oktober 2019. Uttalelsen ble gitt både som sams veiadministrasjon for fylkesveier for Akershus fylkeskommune og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innen veitransport.

Arealdelen ble møtt med til sammen 30 innsigelser fra nasjonale og regionale myndigheter. Etter kommunevalget i 2019 fikk Ullensaker et nytt politisk styre, som ønsker en del endringer i arealdelen. Ny samfunnsdel til Ullensaker kommuneplan ble vedtatt 21. april 2020. Et revidert forslag til arealdel ble så sendt på ny, begrenset høring. Det er kun endringer og tilføyelser i plandokumentene gjort etter forrige høring, som er gjenstand for høring i denne runden.

Høringsfristen er 7. september 2020. Viken fylkeskommune har fått utsatt frist for uttalelse til 28. september 2020. Et utvalg dokumenter er lagt ved saken. Alle sakens dokumenter er tilgjengelige på kommunens hjemmeside:

<https://www.ullensaker.kommune.no/aktuelt/ny-horing-kommuneplan/>

Fakta

Ullensaker kommune har per i dag ca. 40 000 innbyggere. Folketallet er nær doblet på 20 år. Gjennomsnittlig årlig vekst de siste 10 årene har vært 3,6 prosent. Det er ventet fortsatt sterk vekst. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut to prioriterte vekstområder i Ullensaker; Jessheim og Kløfta, der minimum 90 prosent av bolig- og arbeidsplassveksten skal søkes lokalisert. Kommunen har vedtatt en arealstrategi, som slår

fast at Jessheim skal ha minimum 75 % av boligveksten og Kløfta inntil 15 %. Øvrige tettsteder skal ha en vedlikeholdsvekst på inntil 10 % til sammen.

Problemstillinger og alternative løsninger

I det reviderte forslaget til arealdel er det gjort endringer i plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart for grønn strek (grønn grense), konsekvensutredning og ROS-analyse. I plandokumentene er ny tekst (som er gjenstand for høring) markert med grønn tekstfarge, gammel tekst er strøket over. Beskrivelse av endringene er fordelt på flere dokumenter; kommunens saksfremlegg, protokoll og flere notater.

Nye arealer

To områder, som ikke var foreslått tatt inn i forrige høringsrunde, er tatt inn nå. Et areal på to dekar på Gystad øst for Jessheim foreslås omdisponert fra landbruks-, natur- og friluftsførmål (LNF) til boligformål, og et areal på ca. 17 dekar ved Olaløkka nord for Sand foreslås omdisponert fra LNF til idrettsrelatert næring, som treningssenter og fysikalske tilbud (ca. 12 dekar til næring og 5 dekar til idrett).

Arealer som er tatt ut

En rekke arealer som lå inne med utbyggingsformål i forrige høringsutkast foreslås nå tatt ut:

Flere områder som var foreslått lagt inn i ny kommuneplan, blant annet ca. 50 dekar til bolig og ca. 70 dekar til næring, foreslås opprettholdt som LNF-arealer.

Arealet som i forrige runde var foreslått avsatt til tredje rullebane ved Oslo lufthavn Gardermoen etter innspill fra Avinor, er tatt ut, og foreslås opprettholdt med formålene i gjeldende kommuneplan (næring, LNF, samferdsel).

To arealer, som var lagt inn som erstatningsarealer for virksomheter som ville bli berørt av en tredje rullebane (3,9 dekar til renseanlegg og ca. 200 dekar til idrett/leirdueskytebane), foreslås opprettholdt med dagens formål (henholdsvis tjenesteyting og LNF).

Drøyt 370 dekar (fordelt på åtte områder), som i gjeldende kommuneplan er avsatt til fremtidig boligformål, tilbakeføres til LNF-formål, i tråd med retningslinje R5 i regional plan for areal og transport.

Øvrige arealbruksendringer

Foreslått arealbeslag for en mulig fremtidig godsterminal ved Hauerseier er endret fra forrige offentlig ettersyn. Området går ikke så langt nord som i forrige høringsutkast, men mer i bredden lenger sør.

Et område nord for Gystadmarka, som var foreslått avsatt til grønnstruktur, videreføres som LNF-område.

Grønn grense (grønn strek)

Grønn grense for Jessheim og Gardermoen er justert slik at områdene Nordby park, Gystadmarka nord for avgrensningen av gjeldende områderegulering og områder på Gystad/Flatbyseter nå ligger utenfor den grønne grensen.

Ved Gardermoen vest er grensen ikke endret i samsvar med forslaget om å opprettholde LNF-formålet på arealet, som i forrige høringsrunde var foreslått omdisponert til næringsformål (arealinnspill 21). Dette arealet ligger fortsatt innenfor grønn grense.

Planbestemmelsene

Det er gjort en del endringer i planbestemmelsene for å tydeliggjøre prioriteringen av jordvern, kvalitet i utviklingen av nye boligområder og det grønne skiftet. Det foreslås en utbyggingsrekkefølge for å sikre etappevis utvikling av områder, og at utviklingen skjer innenfra og ut. Videre er det tatt inn en del rekkefølgekrav og særlige krav knyttet til konkrete utbyggingsområder.

Kommunens forslag til løsning av innsigelsene fremmet av Akershus fylkeskommune

Akershus fylkesutvalg fremmet fire innsigelser til forslaget til ny arealdel ved høringen i 2019. Kommunen har tatt én innsigelse helt til følge og to delvis til følge. Den fjerde innsigelsen er ikke tatt til følge, men det er knyttet særlige krav til utviklingen av området. Innsigelsene er foreslått løst på følgende måte:

Planbestemmelsene § 2.4

Akershus fylkesutvalg fremmet innsigelse til at planbestemmelsene § 2.4 åpnet for plasskrevende varehandel i næringsområdene 2015-38 og 2015-97, i strid med føringer for lokalisering av handel i regional plan for areal og transport og regional plan for handel, service og senterstruktur.

Kommunens forslag til løsning:

Innsigelsen er imøtekommet. Dette var en redigeringsfeil fra kommunens side. Muligheten for etablering av plasskrevende handel i disse næringsområdene er fjernet.

Arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen

Akershus fylkesutvalg fremmet innsigelse til arealinnspill 53. Innspillet innebar omdisponering av 62 dekar fra LNF-formål til boligformål og ble vurdert å være i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport.

Kommunens forslag til løsning:

Innsigelsen er delvis imøtekommet. Kommunen foreslår å redusere boligarealet til ca. 13 dekar nordvest for den planlagte omleggingen av Rambydalsvegen. Veien legger beslag på ca. 6,5 dekar. Totalt arealbeslag blir 19,5 dekar i stedet for 62.

Arealinnspill 21 og 24 (2) – Gardermoen vest

Akershus fylkesutvalg fremmet innsigelse til arealinnspill 21 og 24 (2). Opprinnelig innspill innebar en utvidelse av flyplassformålet og nytt næringsareal på til sammen 160 dekar. Området er svært konfliktfylt med hensyn til arkeologiske kulturminner og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Kommunens forslag til løsning:

Innsigelsen er delvis imøtekommet. Kommunen foreslår at bare det utvidete flyplassformålet (124 dekar) tas inn og at kommunen går i dialog med fylkeskommunen om innsigelsen knyttet til denne delen kan løses med tydelige rekkefølgekrav til en eventuell utbygging av området.

Arealinnspill 23 – Gaarder

Akershus fylkesutvalg fremmet innsigelse til arealinnspill 23. Innspillet innebærer omdisponering av et område på 19 dekar fra LNF-formål til næring med hensikt å etablere hotell, i strid med kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Tiltaket er svært konfliktfylt med hensyn til arkeologiske kulturminner og inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi.

Kommunens forslag til løsning:

Kommunen foreslår å løse innsigelsene gjennom å utforme rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensynet til landskapet, kulturmiljøet og kulturminnene. Det foreslås også et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei.

Vurdering

Revidert forslag til kommuneplan er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken har følgende merknader:

Plandokumentene

Fylkeskommunen har erfart det som noe krevende å få oversikt over alle endringer siden forrige høring. Beskrivelsen av endringene er fordelt på en rekke dokumenter; flere notater som ble lagt frem for behandling i kommunen, i tillegg til kommunens saksfremlegg og protokoll med endringsvedtak. Det ville ha lettet høringsinstansenes arbeid om alle endringene, slik de fremstår etter den politiske behandlingen, hadde blitt presentert samlet i ett dokument.

Merknader til endringene

Viken fylkeskommune er positiv til en stor del av endringene som er gjort siden forrige høringsrunde.

Spesielt positivt er det at kommunen, i tråd med retningslinje R5 i regional plan for areal og transport, har gjort en ny vurdering av utbyggingsarealer i gjeldende kommuneplan og tilbakeført drøyt 370 dekar fra fremtidig boligformål til LNF-formål. Likeledes at ca. 50 dekar, som ved forrige høring var foreslått omdisponert til boligformål, og ca. 70 dekar, som var foreslått omdisponert til næringsformål, nå foreslås opprettholdt som LNF-arealer.

Sammen med endringer i planbestemmelsene og justeringen av grønn grense (grønn strek), bidrar dette til å gjøre kommuneplanen til et enda bedre verktøy til å følge opp føringer i regional plan for areal og transport.

Vi vil påpeke at grønn grense ikke er justert ved Gardermoen vest. Her ligger arealet, som ved forrige høring var foreslått som næringsareal (arealinnspill 21), men som nå foreslås opprettholdt som LNF-formål, innenfor den grønne grensen. Vi viser videre til merknadene nedenfor knyttet til arealinnspill 24 (2) og ber kommunen justere den grønne grensen slik at den går ved dagens Gudrun Bjerkes veg/Hans Gaarders veg.

Merknader til nye utbyggingsområder

Arealinnspill 36 – Sand (Olaløkka)

Det foreslås avsatt 17 dekar til såkalt idrettsrelatert næring i tilknytning til eksisterende idrettsanlegg på Olaløkka på Sand (ca. 12 dekar til næring og 5 dekar til idrett). Dette kommer i tillegg til de drøyt 34 dekar som i forrige høringsrunde ble lagt inn til utvidet idrettsformål (arealinnspill 35), som bunner i Norges fotballforbunds foreløpige planer om å etablere et nytt nasjonalt idrettsanlegg på Olaløkka. Det er presisert i kommuneplanbestemmelsene at det kun tillates idrettsrelatert næring, som treningssenter og fysikalske tilbud, og at det ikke tillates detaljhandel eller handel med plasskrevende varer.

Konsekvensutredningen konkluderer med at tiltaket ikke anbefales tatt inn i kommuneplanen etter som det ikke er i tråd med kommunens arealstrategi og ligger i et område kartlagt og verdsatt som et svært viktig friluftsområde av typen leke- og rekreasjonsområde (Olaløkka).

Fylkeskommunens vurdering

Det er positivt at kommuneplanen presiserer hvilke typer virksomheter som tillates og hvilke som ikke tillates. I tråd med konklusjonen i konsekvensutredningen forventer vi at det også stilles krav om at allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområde sikres.

Fylkeskommunen viser til føringer i regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus om at omfanget av handels- og tjenestetilbudet utenfor prioriterte vekstområder bør tilpasses lokale forhold, og ikke baseres på et regionalt eller delregionalt kundegrunnlag. Sand ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområder.

Det er et relativt stort areal som foreslås avsatt til næringsformål (ca. 12 dekar). For å sikre at det ikke åpnes for virksomhet i strid med føringer i regional plan for handel, service og senterstruktur og regional plan for areal og transport, bør det settes en øvre grense for tillatt etablering av idrettsrelatert næring på området. Kommunen bør også sikre at det ikke åpnes for idrettsrelatert næring eller annen næringsvirksomhet dersom fotballforbundets planer ikke gjennomføres. Idrettsanlegg og næringsvirksomhet rettet mot Ullensakers befolkning bør lokaliseres til de prioriterte vekstområdene.

For øvrig viser vi til merknadene nedenfor knyttet til rekkefølgekrav om tiltak på fylkesvegnettet.

Arealinnspill 55 – Gystad

Det foreslås omdisponert to dekar til boligformål.

Tiltaket er ikke anbefalt i konsekvensutredningen ettersom tiltaket berører et bevaringsverdig kulturmiljø av lokal betydning, noe dyrket mark og et område kartlagt og verdsatt som et viktig friluftsområde av typen jordbrukslandskap (Holm).

Fylkeskommunens vurdering

I tråd med konklusjonen i konsekvensutredningen forventer vi at det stilles krav om at allmennhetens tilgang til omkringliggende friluftsområde sikres.

Innspillet berører en tilløpsbekk til Pinnebekken i vannforekomst 002-4171-R *Horsla*. Vannforekomsten er registrert å være i dårlig økologisk tilstand, og er i risiko for å ikke nå målene i regional plan for vannforvaltning om god økologisk tilstand innen 2021. Vi forutsetter at tiltaket ikke reduserer muligheten for å nå miljømålene som planlagt.

Merknader til kommunens oppfølging av innsigelser fremmet ved forrige offentlige ettersyn

Arealinnspill 23 – Gardermoen vest/Gaarder

Fylkeskommunen er positiv til at kommunen presenterer forslag til avbøtende tiltak for å komme innsigelsene til arealinnspill 23 i møte. Vi vurderer at tiltaket likevel strider mot viktige regionale og nasjonale interesser og finner ikke tilstrekkelig grunn til å frafalle innsigelsen fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Tiltaket ligger adskilt fra øvrig hotell- og næringsvirksomhet i området vest for Oslo lufthavn og vil «ta hull på» et stort, sammenhengende LNF-område. Konsekvensutredningen slår fast at tiltaket strider mot kommunens arealstrategi og regional plan for areal og transport. Gjeldende kommuneplan har arealreserver som dekker behovet for næringsarealer i kommunen langt utover planperioden.

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

Tunet er omkranset av tre monumentale gravhauger av nasjonal verdi. Det er høyt potensial for ytterligere funn av automatisk fredete kulturminner under markoverflaten. Tiltaket åpner for en videre fortetting fra flyplassområdet vestover inn i et verdifullt kulturlandskap. Ravinelandskapet mot sørvest er i Grøntstruktur Romerike utpekt som et kulturlandskap av lokal verdi.

Forslaget om et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei skaper nye konfliktpunkter. Gang- og sykkelveien kan ikke ligge på samme side av fylkesveien som hotellet, da det vil komme i konflikt med bevaringen av to gravhauger rett nord for veien. Plassering av gang- og sykkelvei på sørsiden av fylkesvegen, eventuelt langs den kommunale veien Sogndalsvegen, vil føre til økt behov for kryssing av fylkesveien, noe som vil være uheldig av hensyn til trafikksikkerheten på stedet. Viken fylkeskommune ber om dialog med Ullensaker kommune for å drøfte mulige løsningsalternativer.

Fylkeskommunen vil kunne vurdere å frafalle innsigelsen dersom det tas inn en bestemmelse i kommuneplanen om at detaljreguleringen/byggesaken skal forelegges kulturminnemyndigheten til godkjenning. Dette kan gjerne knyttes til bestemmelser for en hensynssone bevaring av kulturmiljø (H570), som omfatter tunet og kulturlandskapet rundt. Fylkeskommunen deltar gjerne i en dialog med utbygger om utforming av hotellbygget.

Arealinnspill 24 (2) – Gardermoen vest

Fylkeskommunen tar til etterretning at kommunen har redusert arealforbruket for å komme innsigelsene til det tilgrensende arealinnspill 21 i møte. Vi understreker at området må forvaltes som et helhetlig kulturmiljø. Kommunens reduksjon av utbyggingsarealet, og intensjon om å løse kulturminnekonflikten gjennom rekkefølgekrav kan dermed ikke løse arealkonflikten. Det foreslåtte tiltaket strider mot viktige regionale og nasjonale interesser. Arealinnspillet er i konflikt med kjente kulturminner av nasjonal verdi. Fylkeskommunen finner ikke grunn til å frafalle innsigelsen fremmet av Akershus fylkesutvalg i FU-sak 116/19.

Kommunen ønsker å flytte Hans Gaarders veg vestover og utvide arealet for flyplassformål med 124 dekar. Arealet er i hovedsak avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Den sørlige delen av området er avsatt til næringsformål. Ifølge planbeskrivelsen er arealet tenkt benyttet til en ny terminal for cargo, som erstatning for dagens cargoområde øst for vestre rullebane, som gjøres om til et rent sjømatcenter. Arealene omfatter verdifulle arkeologiske kulturminner; blant annet to større synlige gravfelt og øvrige bosetningsspor fra jernalderen. Det ble i perioden 1998-2002 arbeidet med en helhetlig reguleringsplan for Gardermoen vest. I planforslaget var området nord for dagens næringsareal avsatt til spesialområde for bevaring av kulturminner. Området på sørsiden kunne bygges ut. Riksantikvaren ga sin tilslutning til planforslaget, men planen ble ikke endelig vedtatt i kommunen.

Store deler av området anvendes i dag til parkering gjennom midlertidige, kommunale dispensasjoner fra LNF-formålet (2004 og 2007). Dispensasjonene er gitt uten at sakene er oversendt regionale og nasjonale myndigheter. Parkeringsarealet er gradvis utvidet, og det parkeres mellom gravfeltene og helt inn mot gravminnene i strid med kulturminneloven § 3. Arealbruken er utilbørlig skjemmende og medfører fare for skade på kulturminnene. Det er heller ikke gjennomført arkeologiske registreringer ved utvidelse av parkeringsarealene. Både fylkeskommunen og fylkesmannen frarådet i 2016 sterkt at dispensasjonen ble videreført (2016/755). Kommunen har imidlertid verken oversendt noe nytt dispensasjonsvedtak eller sørget for at parkering skjer innenfor rammene av eksisterende planverk.

Fylkeskommunen vurderer potensialet for funn av ytterligere graver og bosetningsspor under flat mark som meget høyt. Den høye konsentrasjonen av synlige kulturminner, potensialet for nye funn og kulturlandskapsregistreringene gjør at området har nasjonal verdi.

Fylkeskommunen understreker at det ikke vil være mulig å gjennomføre de omfattende utbyggingsplanene, med omlegging av Hans Gaarders veg, og samtidig ivareta kulturminneverdiene på en god måte. En utbygging vil derfor kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

Det gis svært sjelden dispensasjon i saker som omfatter synlige gravfelt, og bare i saker hvor det er knyttet spesielt store samfunnsinteresser til alternativ arealdisponering. Fylkeskommunen ser at etablering av et sjømatcenter kan være viktig for Oslo lufthavn og veksten innen eksport av sjømat, og anerkjenner at det medfører behov for å flytte den øvrige cargovirksomheten, men mener at det må finnes alternative arealer til nytt cargoområde, som ikke er i konflikt med viktige miljø- og samfunnsinteresser.

Arealinnspill 53 – boligområde Rambydalsvegen

Arealinnspillet er sterkt redusert fra forrige høring – fra 62 til 19,5 dekar. I tillegg er til sammen ca. 380 dekar, som ved forrige høring var lagt ut til boligformål øvrige steder i kommunen, tilbakeført til/opprettholdt som LNF-områder.

Det pågår reguleringsarbeid for utbedring av krysset mellom Rambydalsvegen, Algarheimsvegen og Ekornrudvegen. Viken fylkeskommune uttalte seg til offentlig ettersyn av reguleringsplanen i brev av 2. juni 2020. Vegsystemet i reguleringsplanen er utformet i samråd med Statens vegvesen, som sams vegadministrasjon for Akershus fylkeskommune, og byggeplan for vegsystemet er til gjennomgang og godkjenning hos Viken fylkeskommune.

Vegsystemet skal være dimensjonert for også å ivareta framkommeligheten for buss på stedet.

Viken fylkeskommune finner at innsigelsen fremmet av Akershus fylkesutvalg er tilstrekkelig imøtekommet og frafaller innsigelsen fremmet i FU-sak 116/19.

For øvrig viser vi til merknadene nedenfor knyttet til rekkefølgekrav om tiltak på fylkesvegnettet.

Kulturminner

Temakartet for kulturminner og kulturmiljøer må dateres og forankres i kommunestyrets behandling av kommuneplanens arealdel, jf. Akershus fylkeskommunes merknader til offentlig ettersyn av opprinnelig planforslag. Kartforklaringen bør inneholde en liste over vedtatte hensynsynssooner bevaring av kulturmiljø (H570).

Samferdsel

Bestemmelsen § 2.3.4 om jordvern og erstatning av matjord i prosjekter

Statens vegvesen hadde, som statlig sektormyndighet, innsigelse til bestemmelse 2.3.4 om jordvern og erstatning av matjord i prosjekter. Tilsvarende innsigelse ble fremmet av BaneNOR. For å imøtekomme innsigelsene er siste setning i bestemmelsen endret og foreslås slik: «... I de tilfellene det likevel berøres dyrket mark i forbindelse med utbygging, har vi en klar forventning om at tiltakshaver frivillig, og som en del av planprosessen, besørger oppdyrking av areal dobbelt så stort som det som bygges ned.»

Vi kan ikke se at det er sagt noe konkret om bruken av den omformulerte bestemmelsen. I prosjekter som gang- og sykkelveger langs fylkesveg, vil gjennomføringen av bestemmelsen kunne bli uforholdsmessig kompliserende i forhold prosjektets størrelse og økonomi. Vi forutsetter derfor at bestemmelsen gjøres gjeldende for prosjekter av en viss størrelse.

Rekkefølgekrav om tiltak på fylkesvegnettet

I kommuneplanbestemmelsene er det for enkelte utbyggingsområder knyttet rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltak på fylkesvegnettet. Dette gjelder blant annet arealinnspill 35 og 36 på Olaløkka på Sand og utbyggingsområdene på Gystad. Disse rekkefølgekravene er formulert noe ulikt.

Generelt gjelder det at alle tiltak som berører fylkesveg skal reguleres med grunnlag i en teknisk plan godkjent av Viken fylkeskommune. Dette for å sikre at det i reguleringsplanen settes av tilstrekkelig areal til fylkesvegtiltakene og nok areal for gjennomføring av prosjektets anleggfase. Den tekniske planen skal utarbeides etter vegvesenets håndbok R 700 Tekniske planer og skal være godkjent av Viken fylkeskommune før reguleringsplanen vedtas.

Alle fylkesvegtiltak i reguleringsplan skal gjennomføres i henhold til en byggeplan godkjent av Viken fylkeskommune. For å sikre gjennomføring av rekkefølgekrav om tiltak på fylkesveg skal det foreligge en godkjent byggeplan med tilhørende gjennomføringsavtale inngått med Viken fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse innen reguleringsplanområdet.

I reguleringssaker er disse kravene tilbakevendende tema. Vi anbefaler derfor at kravene innarbeides som en del av kommuneplanens bestemmelser slik at dette er kjent og ivaretas tidlig i planfasen.

Dersom kommunen ikke tar dette inn som en generell bestemmelse, ber vi om at formuleringen av rekkefølgekravene tilknyttet Olaløkka, områdene på Gystad og eventuelle andre tiltak med slike rekkefølgekrav endres, slik at overnevnte ivaretas. Det vil si at godkjent teknisk plan skal foreligge som grunnlag for vedtatt regulering av fylkesvegtiltak og at godkjent byggeplan og inngått gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune for fylkesvegtiltakene skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

Byggegrenser langs fylkesveg

Generelt gjelder det etter vegloven en byggegrensene langs fylkesveger på 50 meter målt fra vegens senterlinje i uregulerte områder. Etter at vegloven ble endret i 2010, har det ført til en økning i antall søknader om dispensasjon fra byggegrensen blant annet ved oppføring av tilbygg og garasjer/uthus for eksisterende boliger. Vi ber Ullensaker kommunen ved neste rullering av kommuneplanen vurdere om byggegrensen kan tas inn i bestemmelsene til kommuneplanen for de fylkesveger der byggegrensen med fordel kan settes lavere enn 50 meter. Kommunen bør da komme med et forslag til hvilke fylkesveger som er aktuelle og hva byggegrensen bør settes til. Det er nå mange kommuner som har tatt dette inn i sine kommuneplanbestemmelser, så det er mange eksempler på hvordan dette kan gjøres.

Nye fylkesvegnummer

I forbindelse med regionreformen har de fleste fylkesveger fått nye nummer. Temakartet til kommuneplanens arealdel «Rammeplan for avkjørslser» bør oppdateres med de nye fylkesvegnumrene.

Konsekvenser

Vurderes ikke utover redegjørelse nevnt under overskriften Vurdering.

Vedtakskompetanse

Fylkesrådet treffer beslutninger i plansaker om innsigelser jmf. pkt. 3.5.2 i Reglement for delegering av myndighet fra fylkestinget i Viken og tildeling av innstillingsrett.