



ULLENSAKER
KOMMUNE



**PLANPROGRAM
GARDERMOEN VEST
14.02.23**

Vedtatt av Kommunestyret 07.03.23, sak 16/23

Innhold

1.	Innledning.....	2
1.1	Om planprogrammet.....	2
1.2	Formålet med planarbeidet.....	2
1.3	Beskrivelse av planområdet	2
2.	Overordnede rammer	4
2.1	Forholdet til kommuneplanen.....	4
2.3	Statlige- og regionale føringer.....	4
3.	Sentrale problemstillinger	5
3.1	Innsigelse til kommuneplanen	5
3.2	Kulturminner	5
3.3	Arealformål.....	5
4.	Utredningsbehov – aktuell tematikk	6
5.	Planprosess.....	7
5.1	Organisering	7
5.2	Medvirkning.....	7
5.3	Framdriftsplan	7



1. Innledning

Kommuneplanens arealdel ble vedtatt av Kommunestyret 23.03.21, KST-sak 18/21 med tolv gjenstående innsigelser. Elleve av disse ble vedtatt oversendt til mekling, mens den tolvte skulle løses gjennom dialog mellom partene. Denne innsigelsen er fra Viken fylkeskommune (kulturminnevernmyndigheten) til Avinors behov for å utvide lufthavnformålet på vestsiden av lufthavnen.

Det har i flere tiår vært arbeidet med sikte på å få et bedre plangrep om området Gardermoen vest, men av ulike grunner har arbeidet stoppet opp. I perioden 1998-2002 ble det arbeidet med en helhetlig reguleringsplan for området. I dette planforslaget var området nord for dagens næringsareal avsatt til spesialområde for bevaring av kulturminner. Riksantikvaren ga sin tilslutning til planforslaget, men planen ble ikke endelig vedtatt i kommunen.

Det fremkommer av kommuneplanens samfunnsdel (2008) at det skulle utarbeides en kommunedelplan for Gardermoen vest. Dette arbeidet ble aldri igangsatt, siden arbeidet med andre tettstedsplaner ble prioritert.

I prosessen med å løse innsigelsen fra Viken fylkeskommune til kommuneplanen, har det blitt veldig tydelig at kommunen som planmyndighet har for dårlig grep om området mellom E16 og lufthavnen på Gardermoen vest. Faktisk arealbruk er ikke i tråd med avsatte arealformål for en god del av området. Kommunen blir utfordret på dette fra regionale myndigheter. Spesielt problematisk er en uoversiktlig parkeringsvirksomhet, hensynet til kulturminnene i området, uavklarte næringsområder og gjenværende boligbebyggelse i støyuutsatte områder avsatt med næringsformål.

Kommunedelplanen for Gardermoen vest skal løse innsigelsen fra Viken fylkeskommune, og sikre kommunen et godt overordnet plangrep om hele området mellom E16 og lufthavnen.

1.1 Om planprogrammet

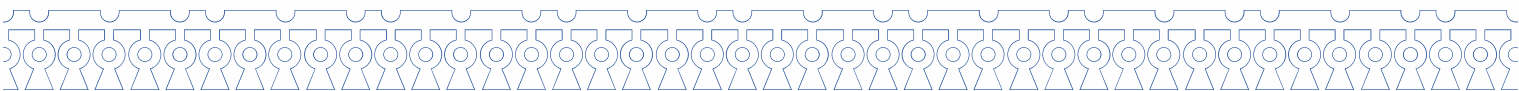
Arbeidet med Gardermoen vest følger plan- og bygningslovens regler for kommunedelplaner, pbl. kap. 11. Første steg i et slikt planarbeid er et planprogram. Planprogrammet kan betegnes som planen for planen, og skal i nødvendig grad klargjøre rammer, utfordringer og mål for planarbeidet. Planprogrammet utgjør slik rammene for det kommende planarbeidet, og skal spesielt gjøre rede for følgende:

- Formålet med planarbeidet
- Planprosessen med frister og deltakere
- Opplegget for medvirkning
- Klargjøre alternativer og behovet for utredninger

Planprogrammet vedtas lagt ut til offentlig ettersyn av Formannskapet, og skal høres i minimum seks uker. Samtidig som planprogrammet legges ut til offentlig ettersyn varsles oppstart av planarbeidet.

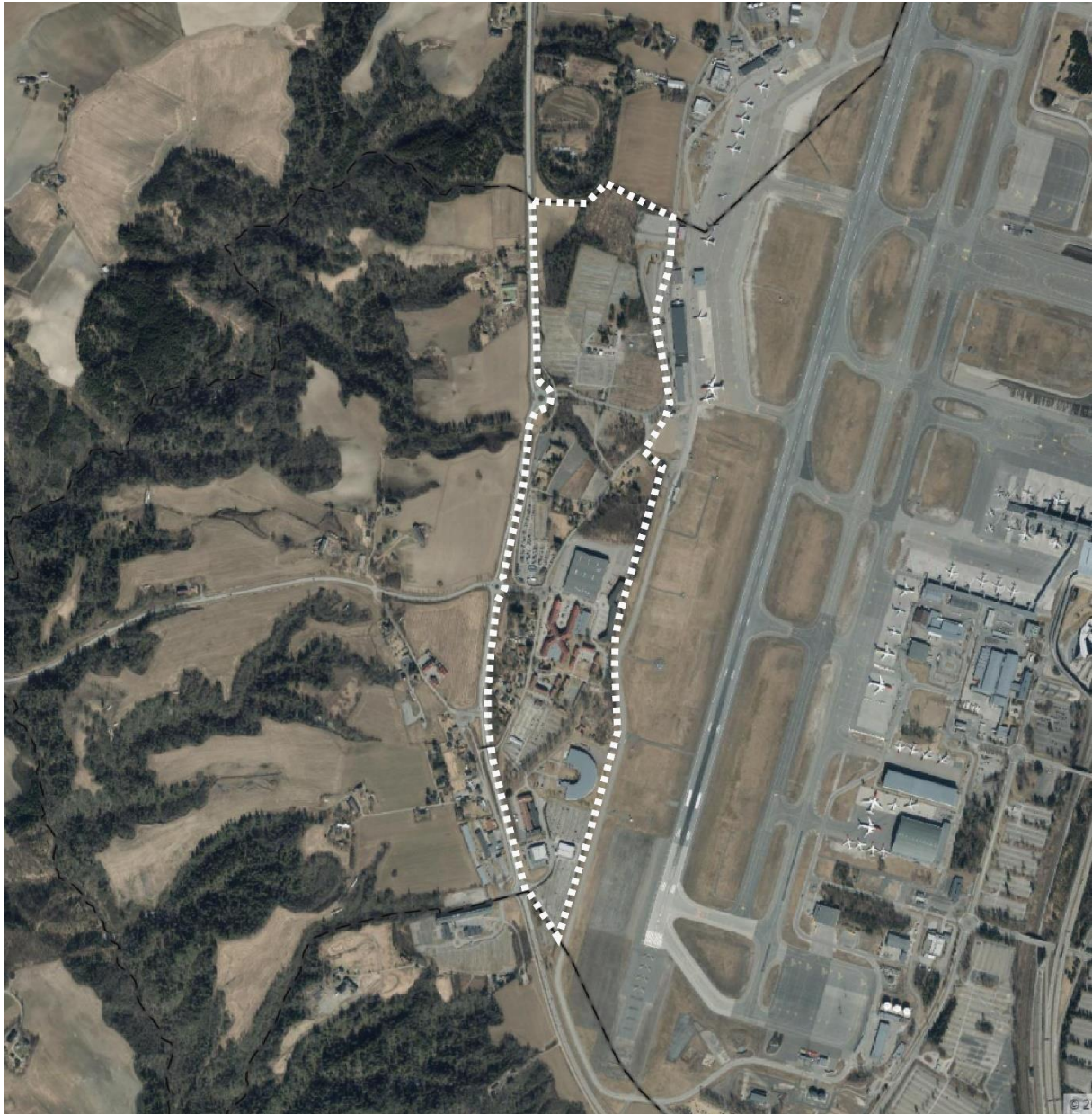
1.2 Formålet med planarbeidet

Hovedformålet med dette planarbeidet er å sikre en god og helhetlig utvikling av området mellom vestsiden av lufthavnen og E16.

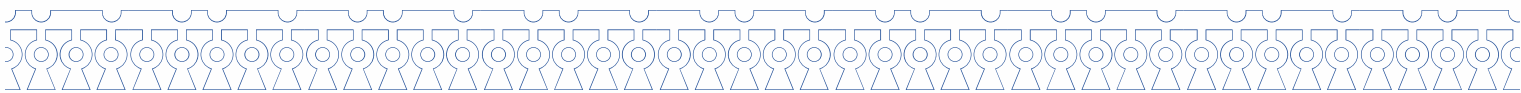


Planarbeidet skal løse en innsigelse til kommuneplanen fra Viken fylkeskommune til Avinors behov for å utvide lufthavnformålet vest for vestre rullebane. Samtidig har kommunen som planmyndighet et behov for at det blir bedre samsvar mellom avsatt arealformål i kommuneplanen, og faktisk arealbruk i deler av området. I tillegg skal hensynet til kulturminnene i området skal ivaretas.

1.3 Beskrivelse av planområdet



Planområdet ligger lengst vest i kommunen og er avgrenset av E16 i vest, av lufthavnformålet i øst, og av kommunegrensen mot Nannestad i sør og nord. Området er i dag preget av hoteller, langtidsparkering for flyreisende, museumsvirksomhet, gamle og nyere bygg som delvis kan knyttes til Forsvarets virksomhet i området samt eldre boligbebyggelse som er delvis fraflyttet. En mindre del av området er ubebygget, og avsatt med LNF-formål i kommuneplanen.



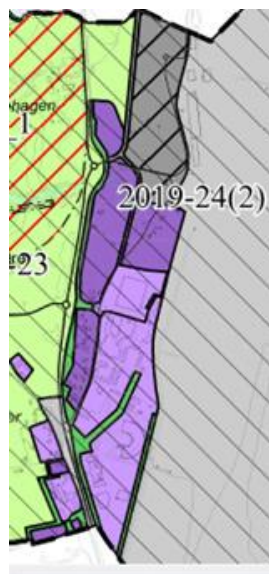
2. Overordnede rammer

2.1 Forholdet til kommuneplanen

Kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt av Kommunestyret 21.04.20 setter rammene for planarbeidet. Alt plan- og utviklingsarbeid skal bidra til en bærekraftig samfunnsutvikling.

Ny arealdel av kommuneplanen ble vedtatt av Kommunestyret 23.03.21. Planen ble vedtatt med flere uløste innsigelser. Arealer med uløste innsigelser ble vedtatt unntatt rettsvirkning i påvente av mekling eller dialog. Innsigelsen fra Viken fylkeskommune til Avinors behov for utvidelse av lufthavnformålet på vestsiden av lufthavnen skulle løses gjennom dialog. Arealformålene fra kommuneplanen som ble vedtatt i 2015 ble videreført.

Ny kommunedelplan for området Gardermoen vest skal innarbeides i kommuneplanens arealdel ved neste rullering.



Kartutsnitt 1:
Kommuneplankart
vedtatt 23.03.21 med
innspill 24(2) markert
unntatt rettsvirkning



Kartutsnitt 2:
Kommuneplankart
vedtatt 07.09.15

2.2 Forholdet til planstrategien

I gjeldende planstrategi er det satt opp et planarbeid for området Gardermoen vest med oppstart våren 2023. Jf. vedtak i FSK-sak 137/22 den 13.09.22, ble det vedtatt å framskynde arbeidet med oppstart høsten 2022.

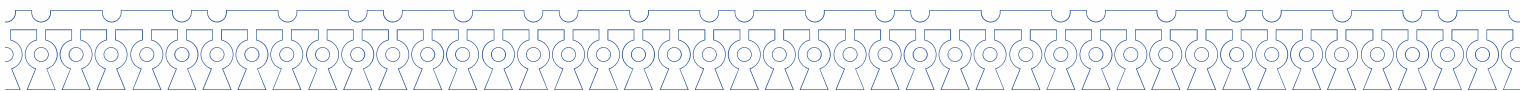
2.3 Statlige- og regionale føringer (listen er ikke uttømmende)

Nasjonale føringer

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen

Regionale føringer

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional planstrategi for Viken 2020-2024
- Regional plan for handel, servise og senterstruktur for Akershus (2018)



- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)

Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2030
- Kommuneplanens arealdel 2021-2030
- Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø – under rullering
- Planstrategi for Ullensaker 2021-2024
- Oversiktsdokument for folkehelse 2020-2024
- Ullensaker i tall 2022

3. Sentrale problemstillinger

3.1 Innsigelse til kommuneplanen

Innsigelsen fra Viken fylkeskommune omfatter to gravfelt og sammenhengen mellom disse i forbindelse med Avinors behov for utvidelse av lufthavnformålet. Gravfeltene er automatisk fredete kulturminner, men mangler vern i vår kommuneplan. Deler av arealet er avsatt med LNF-formål, men det er i dag likevel parkeringsvirksomhet i området ved og rundt gravfeltene.

Innsigelsen er i ferd med å finne sin løsning gjennom dialog mellom partene Viken fylkeskommune, Avinor og kommunen. Innsigelsen løses gjennom et juridisk bindende planvedtak. Ettersom de øvrige innsigelsene til kommuneplanen nå er oversendt Kommunal- og distriktsdepartementet for endelig avgjørelse, må denne innsigelsen løses gjennom et eget planarbeid.

3.2 Kulturminner

I gjeldende kommuneplan ligger det inne en hensynssone for kulturminner og kulturmiljø i den søndre delen av planområdet. Hensynssonen omfatter Flysamlingen, dagens Ullensaker museum og bebyggelsen som kan knyttes til forsvarsvirksomheten i området.

Det er behov for å legge inn en eller flere hensynssoner nord for Gudrun Bjerkes veg, og det bør vurderes om det også skal gis en form for vern av flere nyere tids kulturminner i området. I området omkring Gardergutua må det avklares hvordan arealer hvor det er påvist automatisk fredete kulturminner skal disponeres i framtiden.

3.3 Arealformål

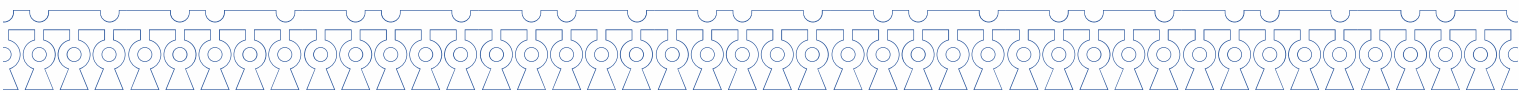
Det aller meste av området har i dag næringsformål eller lufthavnformål. Det er også satt av noen mindre områder til grønnstruktur og et areal i nordvest har LNF-formål. Planarbeidet skal avklare om formålene i kommuneplanen er i tråd med bruken av arealene. I tillegg må det gjennom planarbeidet legges til rette for at grunneiere/eiendomsutviklere har et planavklart grunnlag for å kunne starte en reguleringsplanprosess.

Næringsformål

Det skal avklares om næringsformål er i tråd med nåværende og framtidig bruk av arealene. Parkering er f.eks. samferdsel og ikke næring. Museumsdrift er heller ikke næring, det skal ha tjenesteformål. Planarbeidet skal bidra til at det settes noen rammer for framtidig næringsvirksomhet som gjør det mulig å utvikle delområder.

Samferdsel

Utvidelsen av lufthavnen er den sentrale arealendringen i planarbeidet. Endringen kan føre til behov for omlegging av vegstrukturen. Dette vurderes helt overordnet i kommunedelplanen, men avklares endelig på reguleringsplannivå.



Det pågår en parallell prosess i kommunen der alle parkeringstillatelser i området blir gjennomgått. Dette arbeidet tas inn i ny kommunedelplan. Det skal avsettes arealer til parkering. Det er viktig å sørge for forutsigbarhet for aktørene samtidig som kommunen sikrer at praksis stemmer med formål i ny plan.

Landbruk-, natur- og friluftformål – LNF

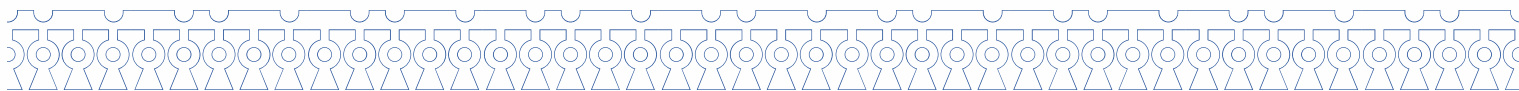
I det nordvestre hjørnet av planområdet er det avsatt et areal med LNF-formål. Arealformålet videreføres. Dette vil være et viktig element når kulturminnene i området skal beskyttes gjennom hensynssoner. Arealet ble vurdert som nytt næringsareal ved førstegangshøring av kommuneplanen i 2019, og ble møtt med innsigelse. Arealet ble tatt ut ved andre gangs høring i 2020.

Grønnstruktur

I gjeldende kommuneplan er det satt av noen mindre områder med grønnstruktur. Grønnstrukturens innhold, funksjon og omfang vil bli vurdert i planarbeidet.

4. Utredningsbehov – aktuell tematikk

Tema	Problemstilling	Utredningsbehov
Kulturminner	Innsigelsen fra Viken fylkeskommune til Avinors ønske om utvidelse av lufthavnformålet er begrunnet i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Det er behov for å vurdere andre, og nyere tids kulturminner innenfor området. Behovet for dispensasjonsbehandling etter kulturminneloven § 8, fjerde ledd vil bli vurdert.	Viken fylkeskommune i samarbeid med kulturminnerådsgiveren i Ullensaker kommune har utarbeidet et notat om kulturminnene innenfor planområdet. Notatet, og annen kjent kunnskap, sammen med den pågående dialogen dekker utredningsbehovet.
Arealformål	Det er behov for å rydde i arealformålene innenfor området. Museene og parkeringsvirksomheten har i dag feil formål. Det må også vurderes om det skal legges noen føringer innenfor næringsformålet.	Det vurderes om det vil være behov for en utredning knyttet til næringsformålet, men løses antagelig internt. Utover det er det ikke behov for egne utredninger, men behov for dialog med grunneiere og eiendomsutviklere innenfor planområdet.
Parkering	Problemstillingene her er nært knyttet til ryddingen i arealformål. Det pågår et eget arbeid med å gå igjennom vedtak og tillatelser for parkering.	Arealformål for parkeringsarealene vurderes opp mot gjeldende lovverk. Det er opprettet kontakt med aktørene. Ulovlighetsoppfølgingen håndteres som egen sak.



5. Planprosess

5.1 Organisering

Arbeidet med kommunedelplanen følger prosessreglene i plan- og bygningsloven for kommuneplan, kap. 11. Formannskapet som planutvalg varsler oppstart av planarbeidet og legger planprogrammet ut til offentlig ettersyn. Det er også Formannskapet som legger planforslaget ut til offentlig ettersyn når det er klart, mens det er Kommunestyret som vedtar kommunedelplanen. Planarbeidet ledes av enheten plan og næring.

Viken fylkeskommune og Avinor inviteres inn i planarbeidet, og inngår i en administrativ arbeidsgruppe.

5.2 Medvirkning

Dette er en planprosess med begrenset tematikk. Det legges derfor ikke opp til et omfattende medvirkningsopplegg. I forbindelse med varsel om oppstart og utleggelse av planprogrammet til offentlig ettersyn vil alle grunneiere i området, samt alle relevante statlige- og regionale myndigheter bli tilskrevet, og gjort oppmerksom på at planarbeidet starter opp. I høringsbrevet vil det bli åpnet for møter med relevante aktører, og det vil bli satt en frist for å komme med konkrete innspill i forkant av utarbeidelsen av selve planforslaget.

Når planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn inviteres det til et åpent møte for alle interesserte.

5.3 Framdriftsplan

Det planlegges en rask framdrift i planarbeidet. Det er et mål at kommunedelplanen skal være vedtatt før sommerferien 2023. Framdriften forutsetter at planen ikke blir møtt med innsigelser.



Bakgrunnen for den raske framdriften er at det er gjennomført et forberedende arbeid i samarbeid med partene når det gjelder innsigelsen som skal løses. Utover det er det begrensede problemstillinger som skal avklares i planen.

