

Notat 1 – Rådmannens forslag til løsning av innsigelsene

08.05.2020

Innsigelser som vurderes som løst

Bane Nor påpeker at eksisterende jernbaneinfrastruktur ikke fremkommer av plankartet mellom stasjonene, samt inne på flyplassområdet, der Gardermobanen går stedvis i kulvert under flyplassen, og har innsigelse til det. Dette er tegnefeil som er rettet opp til sluttbehandlingen. Det er også lagt inn en hensynssone der banen går i kulvert.

Ved en inkurie har det sneket seg inn en mulighet for plasskrevende varehandel i § 2.4 i bestemmelsene for næringsområdene ved Li. Dette er det ingen som har spilt inn og er en administrativ redigeringsfeil som er rettet.

Avinor har i sin høringsuttalelse innsigelse til utvidelsen av Gardermoen rensesanlegg. I denne saken er det inngått avtale med Avinor i etterkant av at de sendte inn sin høringsuttalelse om en utvidelse av rensesanlegget, og ny reguleringsplan er vedtatt. Rådmannen regner derfor innsigelsen som løst. Fylkesmannen hadde innsigelse til alternativ plassering for rensesanlegget, men dette arealet tas ut av kommuneplankartet og videreføres med LNF-formål, som en følge av overnevnte avtale med Avinor, slik at også denne innsigelsen regnes som løst.

Fylkesmannen har innsigelse til ROS-analysen da det er usikkert om den gir tilstrekkelig grunnlag for planleggingen. Alle kjente risiko- og sårbarhetsforhold som er av betydning har ikke blitt vurdert på tilstrekkelig måte. Rådmannen er enig i innsigelsen, og har tatt i mot tilbudet om dialog med Fylkesmannen for å utarbeide en bedre ROS-analyse. Rådmannen har på denne bakgrunn utarbeidet en helt ny ROS-analyse som følger saken til sluttbehandlingen. Fylkesmannen har i brev datert 21.04.20 bekreftet at ny ROS-analyse gjør at Fylkesmannen frafaller denne innsigelsen.

Innsigelser til formålsendringer/arealinnspill

Innspill nr. 24(2) – Gardermoen vest

Avinor har spilt inn et ønske om utvidelse av flyplassformålet på vestsiden av flyplassen. De planlegger å etablere et eget senter for sjømat der dagens flyfraktområde er, og ønsker å flytte all annen flyfrakt til vestsiden. Deres innspill vil gå over arealer som i dag er avsatt til næring og Avinor har derfor foreslått å etablere et nytt næringsområde der det i dag er LNF-formål ut mot E16.

Til dette innspillet har det kommet innsigelse både fra Fylkesmannen og fylkeskommunen (Fylkesutvalget), men med ulik begrunnelse. Fylkesmannen har bare innsigelse til den delen av innspillet som gjelder det nye næringsarealet, de har ikke innsigelse til utvidelsen av flyplassformålet. Fylkesmannen viser til jordvern hensyn og at kommunen har svært mye planavklart næringsareal og således ikke trenger dette næringsområdet. Rådmannen foreslår at innsigelsen fra Fylkesmannen løses ved at bare flyplassformålet tas inn til sluttbehandlingen.

Innsigelsen fra fylkeskommunen er rettet mot at det i området er et stort antall kjente gravminner som inngår i et kulturmiljø av nasjonal verdi, og at potensialet for funn av

ytterligere graver og bosetningsspor under markoverflaten er meget høy. De påpeker at 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 anbefales. Det aktuelle området brukes i dag delvis til parkering. Rådmannens vurdering av denne innsigelsen er at den er krevende, men at kommunen bør gå i dialog med fylkeskommunen om innsigelsen kan løses med tydelige rekkefølgekrav til en eventuell utbygging av området.

Innspill nr. 23 – Gaarder

På eiendommen planlegges det et Hilton hotell. Eiendommen ligger vest for E16 og har LNF-formål. Fylkesmannen, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen har kommet med innsigelse til foreslått arealendring med delvis ulike begrunnelser.

Fylkesmannen viser til at arealendringen strider mot regional areal- og transportplan, og nasjonale retningslinjer for areal og transport. I tillegg viser de til hensynet til landskap og jordvern. Utbyggingen, slik den planlegges, vil ikke berøre dyrket eller dyrkbare arealer. Utbyggingen vil være innenfor eksisterende tun med bebyggelse.

Statens vegvesen viser også til regionale og nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging, i tillegg viser de til dårlig kollektivdekning og manglende gang- og sykkelveg.

Fylkeskommunen viser også til regional areal- og transportplan, til kulturminnevern og at en utbygging her potensielt kan øke presset på annen utbygging i området. Fylkeskommunen skriver at 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. Det anføres også at fylkesrådmannen gis fullmakt til å trekke innsigelsen dersom det finnes en løsning som ivaretar kulturminnene på en god måte.

Rådmannen er enig med innsigelsesmyndighetene i at dette arealinnspillet bryter med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen. En sjelden gang er det likevel slik at et tiltak kan vurderes som så positivt at gode overordnede plangrep kan fravikes. Dette er et slikt tilfelle. Rådmannen deler også Fylkesmannens bekymring for konflikt med det omkringliggende kulturlandskapet. Rådmannen foreslår derfor at innsigelsene foreslås løst gjennom å utforme rekkefølgebestemmelser som ivaretar hensynet til landskapet, kulturmiljøet og kulturminnene. Det foreslås også et rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg. Rådmannen har hatt dialog med utvikler av eiendommen, og utvikler er innforstått med at det settes tydelige rekkefølgekrav. Med slike rekkefølgebestemmelser vil rådmannen kunne gå i dialog med fylkesrådmannen med sikte på å løse innsigelsene. Dersom dette ikke fører fram vil rådmannen anbefale at saken går til mekling.

Innspill nr. 53 – Gystad

Til dette innspillet, nr. 53, har det kommet innsigelse fra Fylkesmannen og Akershus fylkeskommune. Begge høringsinstansene har innsigelse til at arealinnspillet er i strid med regional areal- og transportplan. Fylkesmannen har også innsigelse til arealendring av jordvern hensyn, og av hensynet til kulturlandskapet. Området på Gystad er et stort, flatt

fulldyrket jordet i dag. Dette er svært lettdrevet dyrket areal, og et viktig landskapselement i området.

Fylkeskommunen har også vedtatt følgende:

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.

Rådmannen anbefaler at området tas ut av kommuneplanen til sluttbehandlingen ved denne rulleringen for å løse innsigelsene. Rådmannen har ingen faglige argumenter for at det er behov for dette boligarealet, og jordvern hensyn bør veie tungt. Kommunen bør i tråd med vedtaket fra Fylkesutvalget gå i dialog med fylkeskommunen, som nå har overtatt ansvaret for fylkesvegene, for å finne en god løsning på kryssproblematikken som gir god framkommelighet for bussen på Algarheimsvegen, og for gående og syklende. Løsninger for Algarheimsvegen må også sees i sammenheng med det pågående arbeidet med ny E16. Ett (av flere) argument for ny E16 er bl.a. å avlaste lokale veger med stor trafikkbelastning – som f.eks. Algarheimsvegen.

Statens vegvesen påpeker at gjeldende rekkefølgekrav om etablering av nytt kryss mellom Algarheimsvegen og Rambydalsvegen for andre utbyggingsområder i det samme området er tatt ut av forslaget til nye kommuneplanbestemmelser. Vegvesenet ber om at kravet tas inn igjen, og også gjøres gjeldende for innspill nr. 53.

Innspill nr. 42 – Algarheimsvegen 130

Fylkesmannen har innsigelse til denne arealendringen av hensyn til regionale og nasjonale retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, samt forebygge framtidig press på dyrka mark.

Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt med LNF-formål, men eiendommen har i svært lang tid blitt brukt til næringsformål, og Statens vegvesen har gitt dispensasjon for utkjøringstillatelse tidligere. Rådmannen er enig i at etableringen av et næringsområde her strider mot den regionale areal- og transportplanen, men her handler det om å få arealformålet i samsvar med den faktiske (og tillatte) bruken av arealet. Det planlegges ikke for noen utvidelse av området. Rådmannen foreslår at kommunen forsøker å løse innsigelsen gjennom dialog med Fylkesmannen.

Innspill nr. 5 – Dal pleiehjem

Fylkesmannen har kommet med innsigelse til endring av arealformål for eiendommen der Dal pleiehjem ligger i dag. Innsigelsen begrunnes i at endringen strider mot både regional areal- og transportplan og statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging, samt for å forebygge framtidig press på dyrka mark og driftsulemper for landbruket.

Rådmannen er av den oppfatning at å endre areal formål fra LNF til kombinerte formål, tjenesteyting og overnatting, på sikt vil kunne bidra til kommunens behov for omsorgsboliger. Eiendommen har de siste årene blitt brukt til å tilby bostedsløse og andre utsatte grupper midlertidig tak over hodet. Eiendommen ligger inntil Trondheimsvegen, kollektivtilbudet er

godt, bussen går hvert 15. minutt på dagtid. Rådmannen foreslår at innsigelsen forsøkes løst gjennom rekkefølgebestemmelser, der formålet begrenses samtidig som vi får samsvar mellom formål og faktisk bruk. Også i denne saken er det viktig å få samsvar mellom faktisk bruk og formål.

Innspill nr. 94 – Hersjøen camping

Fylkesmannen har innsigelse til at arealformålet er tegnet helt ned til Hersjøen inn i området for Elstad landskapsvernområde. Rådmannen foreslår at innsigelsen løses ved at nytt arealformål tegnes inntil avgrensningen for landskapsvernområdet.

Innspill nr. 78 – Ullensaker næringspark

Fylkesmannen fremmer innsigelse til utvidelsen av Ullensaker næringspark av hensyn til jordvernet. Fylkesmannen påpeker at dette er jord av svært god dyrkingskvalitet, og at tilgrensende dyrka mark blir mer inneklemt og tungdrevet, og på sikt kan gå ut av produksjon. Statens vegvesen har også fremmet innsigelse til utvidelsen av Ullensaker næringspark. De viser i sin uttalelse til at utvidelsen berører miljøsonen lang E6.

Rådmannen anbefaler at utvidelsen av næringsarealet tas ut av kommuneplanen av hensyn til jordvernet.

Innspill nr. 6 – Fløgstad

Fylkesmannen har innsigelse til forslaget om nytt masseinntak på Fløgstad. Innsigelsen er begrunnet i at forslaget ikke ivaretar nasjonale hensyn til jordvern og matproduksjon, at det ikke er i samsvar med regional plan for masseforvaltning og at tiltaket kan ha negativ konsekvens for svært viktige naturtyper.

Fylkeskommunen viser til at området rundt Hersjøen er utpekt som kulturlandskap av lokal verdi i Grønnstruktur Romerike sluttrapport 2002. På gårdene Fløgstad og Melby er det flere SEFRAK-registrerte bygninger, og de to tunene inngår i et intakt landbrukslandskap fra tidlig 1900-tallet. Fylkeskommunens vurdering er at kommunen skal være tilbakeholden med å tillate større tiltak innenfor et vernet kulturlandskap. Fylkesrådmannen fraråder kommunen å ta området inn i kommuneplanen og oppfordrer kommunen til å finne et alternativt område som ikke er i konflikt med viktige- miljø- og samfunnsinteresser. Rådmannen foreslår å gå i dialog med fylkeskommunen om dette tiltaket.

Rådmannen har hatt dialog med grunneier som imøtekommer Fylkesmannens argumentasjon. Rådmannen foreslår derfor at innsigelsen forsøkes løst gjennom tydelige rekkefølgekrav. Ullensaker kommune har et viktig samfunnsansvar for å tilrettelegge for massehåndtering som følge av utbyggingsprosjekter i egen kommune. Innspillet må også vurderes i lys av dette perspektivet.

Øvrige innsigelser

Resterende innsigelser handler i all hovedsak om manglende hensynssoner og/eller bestemmelser.

Miljøsonen langs E6 og E16

Statens vegvesen har innsigelse til kommunens forslag om å endre miljøsonen langs E6 og deler av E16 fra 150 meter til 100 meter. De begrunner dette med at en 150 meter bred miljøsoner gir bedre landskapskvaliteter og mer miljøriktig arealbruk langs viktige hovedtransportårer. En reduksjon til 100 meter vil øke eksponeringen mot vegnettet og sannsynligheten for distraksjon for trafikantene. Det kan på sikt være behov for 6-felt på E6 mellom Hvam og Jessheim/Gardermoen.

Strekningen langs E16 mellom E6 og flyplassen har i dag 100-meters miljøsoner, mens øvrige europavegstrekninger i kommunen har 150 meter. Det er fullt mulig å etablere to nye felt innenfor 100-meters sonen. Rådmannen foreslår å gå i dialog med Statens vegvesen om innsigelsen. Dersom det ikke fører fram foreslår rådmannen at innsigelsen går til mekling.

Bestemmelse § 2.3.3 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Statens vegvesen og Bane Nor har innsigelse til den andre setningen i første avsnitt som har følgende ordlyd: Det stilles også krav om at utbygger skal bekoste nydyrking av jordbruksareal tilsvarende det dobbelte av det som bygges ned.

Begge innsigelsesmyndighetene viser til at kommunen ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven for bestemmelsen. Rådmannen har vært i kontakt med andre kommuner og ulike fagetater for å finne en løsning, men det viser seg at dette er svært vanskelig til tross for at intensjonen er god. Tilbakemeldingen går på at dette må løses på en frivillig, avtalebasert måte i reguleringsplan. Rådmannen foreslår derfor at setningen strykes.

Manglende hensynssone for drikkevann med tilhørende bestemmelse

Mattilsynet har fremmet innsigelse til kommuneplanen fordi det i kommuneplankartet ikke er tatt inn en hensynssone for drikkevann ved Transjøen med tilhørende planbestemmelse. Rådmannen tar innsigelsen til følge og foreslår at det tas inn en hensynssone for drikkevann med en tilhørende bestemmelse i kommuneplanen til sluttbehandlingen. Hensynssonen fremkommer av vedlagte temakart for drikkevann. I forslaget til nye kommuneplanbestemmelser er det tatt en ny bestemmelse i § 12.4. Mattilsynet bekrefter i brev datert 29.04.20 at innsigelsen med dette er løst dersom kommuneplanen vedtas i tråd med det rådmannen har foreslått.

Manglende hensynssone for flom med tilhørende bestemmelse

NVE har innsigelse til kommuneplanen inntil det er lagt inn hensynssoner for flom i kommuneplankartet med tilstrekkelige bestemmelser/retningslinjer.

Rådmannen hadde utarbeidet et aktsomhetskart for flom som fulgte høringen, og det var også tatt inn en bestemmelse om flom, § 12.3. I etterkant av høringen har rådmannen hatt dialog med NVE om hvilke mangler som må rettes opp. På bakgrunn av denne dialogen foreslår rådmannen at det gjøres en tilføyelse i bestemmelsen der det vises til aktsomhetskartet som en hensynssone, og der det også tas inn en henvisning til byggteknisk forskrift. Aktsomhetskartet markeres med hensynssone.

Manglende bestemmelser til faresoner

NVE har innsigelse til kommuneplanen inntil det er lagt inn tilstrekkelige bestemmelser for hensynssoner. NVE savner at sikkerhet mot kvikkleireskred er nevnt spesifikt i bestemmelsen, § 12.1, og også her ønsker de en henvisning til byggt teknisk forskrift. Videre anfører de at vår bestemmelse § 12.2 om høyspentanlegg mm. bør inkludere tekst som foreslått av Statnett.

Rådmannen foreslår at de overnevnte presiseringer tas inn i bestemmelsene til sluttbehandlingen.

Hensynet til vernede vassdrag

NVE har innsigelse til kommuneplanen inntil kommuneplanen ivaretar hensynet til vernede vassdrag i kommunen, jf. vannressursloven kap. 5. Rådmannen foreslår at det tas inn en ny bestemmelse, § 8.1, om vernede vassdrag, i tillegg tas det inn to setninger om vegetasjonssonen langs vassdragene i ny § 8.2, og en setning om at bekkelukking ikke er tillatt i § 8.4 for å løses denne innsigelsen.

Manglende hensynssoner tilknyttet hovedflyplassen – flystøy, innflygingslys, høyde- og byggerestriksjoner

Avinor påpeker at flystøysonene ikke er tatt inn i forslaget til ny kommuneplan og har innsigelse til dette fordi det er viktig å synliggjøre hvilken støybelastning lufttrafikken har på områdene rundt flyplassen. Avinor ber om at flystøysoner med tre rullebaner tas inn for å synliggjøre konsekvensene i 2030.

Rådmannen er enig i at flystøysonene bør være en del av kommuneplanen, og vil til sluttbehandlingen tegne disse inn i plankartet, men bare for dagens situasjon med to rullebaner.

Avinor har innsigelse til kommuneplanen dersom det til sluttbehandlingen ikke tas inn en hensynssone for anleggelse av innflygingslys i begge baneender med tilhørende frisiktzone for tredje rullebane alternativ øst med tilhørende planbestemmelse. Avinor fremmer også innsigelse til at hensynssone/sikkerhetssone, H190, for høyderestriksjoner/byggerestriksjoner rundt dagens to rullebaner og fremtidig tredje rullebane alternativ øst ikke er avmerket i plankartet. Rådmannen mener at hensynssonen som markerer området for restriksjonsplanen er tilstrekkelig for dagens situasjon.

Manglende planbestemmelser knyttet til hovedflyplassen

Avinor har innsigelse til at kommuneplanen mangler planbestemmelser som skal forhindre vindskjær og turbulens, og om farlig og villedende belysning. Rådmannen foreslår å løse disse innsigelsene ved å ta inn bestemmelser om dette. De er tatt inn som nye bestemmelser §§ 12.6 og 12.7.