



ULLENSAKER  
KOMMUNE

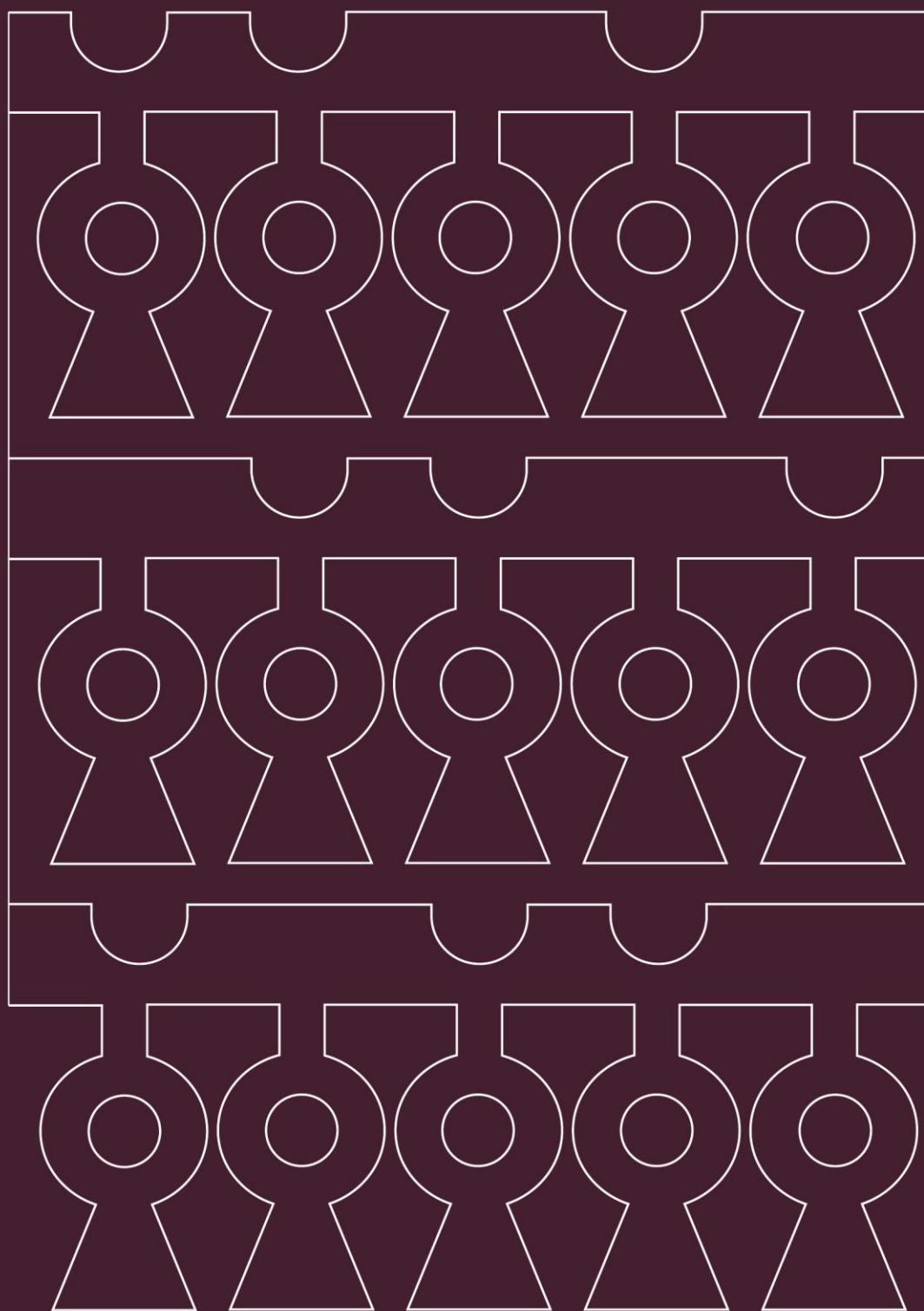
# PLANPROGRAM

datert 3.8.2017

Vedtatt av Kommunestyret 5.9.2017, sak 64/17

KOMMUNEPLAN FOR ULLENSAKER

2018-2030



## INNHold

1 Innledning.....	2
1.1 Om kommuneplanen.....	2
1.2 Kommuneplanens samfunnsdel .....	2
1.3 Kommuneplanens arealdel .....	2
1.4 Kommunal planstrategi .....	2
1.5 Ny kommuneplan .....	3
2 Gjeldende kommuneplan.....	4
2.1 Visjon og mål .....	4
2.2 Kommuneplanens samfunnsdel .....	4
2.3 Kommuneplanens arealdel .....	4
2.4 Erfaringer med gjeldende kommuneplan.....	5
3 Hovedtemaer i ny kommuneplan .....	6
3.1 Kommuneplanens samfunnsdel .....	6
3.1.1 Levekår og oppvekstmiljø .....	6
3.1.2 Regionbyen Jessheim .....	6
3.1.3 Bærekraftige og attraktive tettsteder .....	7
3.1.4 Næringsutvikling.....	8
3.1.5 Økonomi og tjenesteproduksjon .....	9
3.1.6 Samfunnssikkerhet og beredskap.....	9
3.2 Kommuneplanens arealdel .....	9
3.2.1 Arealbruk/arealformål .....	10
3.2.2 Sosial- og teknisk infrastruktur – utfordringer i tettstedene.....	10
3.2.3 Tredje rullebane .....	10
3.2.4 Kommuneplanbestemmelsene .....	11
4 Statlige- og regionale føringer for kommuneplanarbeidet .....	12
4.1 Nasjonale forventninger .....	12
4.2 Regional planstrategi .....	12
4.3 Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus .....	12
4.4 Andre nasjonale og regionale føringer .....	13
5 Sentrale problemstillinger .....	14
6 Prosess .....	17
6.1 Informasjon, medvirkning og deltagelse .....	17
6.2 Innspill til kommuneplanens arealdel.....	17
6.3 Framdriftsplan.....	17

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Om kommuneplanen

Kommuneplanen er kommunens viktigste overordnede styringsdokument. I kommuneplanen fastsettes mål og strategier for den framtidige utviklingen av kommunen. Alle kommuner er pålagt å utarbeide en samlet kommuneplan med samfunnsdel og arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-1. Kommuneplanen legger grunnlaget for de valg og prioriteringer som skal gjøres i de kommende årene. Kommuneplanen skal gi føringer for kommunens langsiktige utvikling både når det gjelder tjenesteproduksjon og arealbruk.

Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen er et redskap for kommunens arbeid med å møte nye og endrede utfordringer i et langsiktig perspektiv, og fastsetter med det rammer for ønsket samfunnsutvikling. Kommuneplanen skal også bidra til å gi forutsigbarhet i utviklingen av tjenestetilbudet og framtidig arealbruk. Kommuneplanen skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer, og revideres årlig.

## 1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Det følger av plan- og bygningsloven § 11-2 at samfunnsdelen av kommuneplanen skal ta stilling til kommunesamfunnets langsiktige utfordringer, mål og strategier som helhet og kommunen som organisasjon. Samfunnsdelen bør videre inneholde en beskrivelse og en vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal utgjøre grunnlaget for sektorenes planer og virksomhet. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres innenfor kommunens egen virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige og private aktører.

## 1.3 Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 11-5, som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk.

Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, planbestemmelser med retningslinjer og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt. Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

## 1.4 Kommunal planstrategi

Kommunal planstrategi skal være et hjelpemiddel for politisk styring av hvilke planoppgaver som skal prioriteres. Den kommunale planstrategien skal, gjennom en drøfting av utviklingstrekkene i kommunen, være et godt grunnlag for å vurdere, og avklare, planbehovet

i kommunestyreperioden. Det gjelder både for kommunens tjenestetilbud og langsiktig arealbruk.

Kravet om planstrategi er hjemlet i plan- og bygningsloven, § 10. Planstrategien skal vedtas innen ett år etter at nytt kommunestyre er konstituert

### **1.5 Ny kommuneplan**

Rullering av kommuneplanen skjer vanligvis en gang i løpet av hver valgperiode, dvs. ca. hvert fjerde år. Tidspunktet og omfanget av rulleringen fastsettes i planstrategien, gjeldende planstrategi ble vedtatt av Kommunestyret 06.09.16. Det fremkommer av planstrategien at kommuneplanen skal rulleres i sin helhet med oppstart våren 2017.

Første fase i arbeidet med rullering av kommuneplanen er utarbeidelse og fastsettelse av et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Planprogrammet skal etter høringen fastsettes av Kommunestyret. Forslag til planprogram sendes på høring til berørte myndigheter, interesseorganisasjoner og andre lokale aktører samtidig som det legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 11-13.

## 2 GJELDENDE KOMMUNEPLAN

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av Kommunestyret 07.09.15, sak 49/15. Kommuneplanens samfunns- og arealdel ble vedtatt samtidig.

### 2.1 Visjon og mål

#### VISJON

Vekstkommunen – tilgjengelig, attraktiv og handlekraftig!

#### Mål:

- Ullensaker kommune er en aktiv og langsiktig samfunnsutvikler, med en bærekraftig befolkningsvekst og arealforvaltning.
- Kommunen utvikler trygge og godt integrerte tettsteder som stimulerer til fysisk og kulturell aktivitet, og en aktiv helsefremmende livsstil der alle innbyggere gis mulighet til å være aktive samfunnsdeltagere.
- Ullensaker kommune har et bredt boligtilbud med god kvalitet og gode bomiljøer, der kultur-, idretts- og organisasjonsliv skaper aktivitet, opplevelser, tilhørighet og identitet.
- Barn og unge har trygge, likeverdige og utviklende oppvekstvilkår i en kommune i vekst, som verdsetter kunnskap, ferdigheter og kompetanse.
- Kommunen har et variert og framtidsrettet næringsliv. Kommunen har en effektiv organisasjon med motiverte, kompetente og omstillingsdyktige medarbeidere.
- Ullensaker kommune har en beredskap som er i stand til å håndtere de hendelser og krisesituasjoner som kan inntreffe.

### 2.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vesentlig omarbeidet i forhold til planen fra 2008. Fokuset ble endret fra tjenester til en mer tematisk oppbygging. Samfunnsdelen peker framover og har Ullensakersamfunnet slik det er ønskelig at det skal utvikle seg fram mot 2030 som siktemål. Det legges vekt på utvikling av gode bomiljøer, et godt oppvekstmiljø, utvikling av kompakte tettsteder, redusert transportbehov, en mer variert befolknings sammensetning og gode rammevilkår for næringsetableringer.

### 2.3 Kommuneplanens arealdel

Kommunens arealstrategi ble videreført fra kommuneplanen som ble vedtatt i 2009 med noen tillegg. Fordelingen av befolkningsveksten ble, i henhold til den regionale areal- og transportplanen, fordelt og fastsatt slik: Jessheim 75 %, Kløfta 15 % og resterende 10 % fordelt til øvrige tettsteder. Kommuneplanens måltall for årlig økning av boliger og arbeidsplasser ble økt fra 350 til 500 boliger, og fra 500 til 1000 nye arbeidsplasser. Veksten

i arbeidsplasser skal i all hovedsak komme i «Gardermobyen», men også noe til de sentrumsnære områdene på Kløfta.

Kommunedelplanene for Kløfta, Borgen, Nordkisa og Jessheim (Byplanen, Gystadmarka og Jessheim sørøst) ble sammen med områdereguleringsplanene for Oslo lufthavn, Gardermoen næringspark og Jessheim nord innarbeidet i kommuneplanen. Samtidig er disse kommunedelplanene fortsatt gyldige som egne planer, med egne bestemmelser som gjelder foran kommuneplanens bestemmelser dersom ikke annet fremgår av kommuneplanen, jf. bestemmelser til kommuneplanen § 1.

Den framtidige utviklingsretningen til Jessheim by skal være nordover slik at Jessheim, Gardermoen næringspark og Oslo lufthavn på sikt vokser sammen til et bybånd.

## **2.4 Erfaringer med gjeldende kommuneplan**

Gjeldende kommuneplan har fungert godt, både samfunns- og arealdelen brukes aktivt. Kommuneplanen svarer godt 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.

I gjeldende plan ble det gjort endringer for å styrke koblingen mellom kommuneplanen og økonomiplanen, et arbeid som bør utvikles videre.

Innretningen i samfunnsdelen der fokuset er framover mot 2030, og tematisk inndelt, fungerer godt, men enkelte målformuleringer er noe uklare. Arealdelen er robust og har i seg utbyggingsområder som peker langt utover planhorisonten, det er derfor ikke behov for store endringer. Bestemmelsene til kommuneplanen har på enkelte områder behov for revisjon, slik at de treffer bedre i forhold til dagens situasjon.

Ullensaker kommune vokser fort og det er behov for et oppdatert planverk til enhver tid.

## 3 HOVEDTEMAER I NY KOMMUNEPLAN

Gjeldende kommuneplan har en tidshorison fram til 2030. Kommuneplanen skal ha et langsiktig perspektiv, men dette må balanseres mot at en for lang tidshorison kan være krevende når det gjelder styring av arealbruken. Tidshorisonen ble økt fra 2020 til 2030 ved rulleringen i 2015. Det foreslås å videreføre dette tidsperspektivet også ved denne rulleringen.

Arbeidet med ny kommuneplan vil bli utarbeidet på bakgrunn av gjeldende kommuneplan, kommunedelplaner, planstrategien, politiske vedtak samt regionale og nasjonale føringer. Med dette utgangspunktet vil følgende hovedtemaer bli lagt til grunn for rulleringen av kommuneplanen:

- Levekår og oppvekstmiljø
- Regionbyen Jessheim
- Bærekraftige og attraktive tettsteder
- Næringsutvikling
- Økonomi og tjenesteproduksjon
- Samfunnsikkerhet og beredskap
- Tredje rullebane
- Arealbruk og arealformål

### 3.1 Kommuneplanens samfunnsdel

I gjeldende kommuneplan ble visjonen fra tidligere plan videreført: Det vil bli vurdert om visjonen skal fornyes eller videreføres også ved denne rulleringen. Målformuleringene ble revidert sist, men vil også bli gjennomgått og det vil bli vurdert om de skal endres, eventuelt «spisses» mer mot utvalgte temaer.

#### 3.1.1 Levekår og oppvekstmiljø

Kommunen har fokus på innbyggernes levekår, og barn og unges oppvekstmiljø. Veldig mye er bra i Ullensaker, og innbyggerne gir gode tilbakemeldinger på kommunens tjenester gjennom innbyggerundersøkelsen. Utfordringsbildet er likevel sammensatt, og det er grunn til å tro at det i Ullensaker er til dels store sosioøkonomiske forskjeller mellom ulike grupper innbyggere og ulike tettsteder. En sentral utfordring for kommunen er på sikt å styrke kompetansenivået, og legge til rette for en bedre folkehelse gjennom god arealpolitikk og gode tjenester.

På bakgrunn av den sterke befolkningsveksten og kommunens begrensede ressurser er det viktig at tjenestene treffer de som trenger dem mest. Det vil derfor bli gjennomført en levekårsundersøkelse som et grunnlagsdokument for rulleringen av samfunnsdelen. Dette kunnskapsgrunnlaget blir også et verktøy når kommunens tjenester skal planlegges.

#### 3.1.2 Regionbyen Jessheim

Byutvikling blir sentralt i kommuneplanen. I planarbeidet ønsker derfor Ullensaker kommune å sette et tydeligere fokus på kvalitet i utforming av bygninger, offentlige byrom og livet

mellom husene. Veksten gjennom fortetting og transformasjon forutsetter at arealene i presseområder utnyttes godt, og at det som blir bygd må gi noe tilbake til byen og felleskapet i form av positive opplevelser. Dette fordi utforming av fysiske omgivelser påvirker hverdagen til folk, trivsel, livskvalitet og følelse av trygghet. Satsing på kvalitet og nyskapende arkitektur er ikke bare viktig for å sikre attraktive steder og bomiljøer, men også for å møte klima- og miljøutfordringer.

Jessheim opplever en rivende utvikling med bl.a. utbygging med høy grad av utnytting rundt kollektivknutepunktet og en ny bydel på Gystadmarka. I løpet av noen få år kommer Jessheim sentrum til å bli en tettere og større by. Den største utfordringen nå, er å sikre at dagens utvikling ikke gir oss en by som oppleves som trang og konfliktfylt, men en nær og tilgjengelig by med urbane kvaliteter som oppleves som attraktiv.

En forutsetning for at byen skal være attraktiv for innbyggere, besøkende og næringslivet er gode byrom som fremmer byliv og aktiviteter. Gode byrom fungerer som «byens lim» ettersom de gjør stedet mer inkluderende og levende. Et godt og velfungerende byromsnettverk med attraktive byrom og tilrettelagde forbindelser fremmer stedsidentitet. Mobilitet og tilgjengelighet for gående og syklende åpner for nye møter mellom mennesker.

Det vil derfor være behov for å vurdere de kvalitetskrav som stilles på et overordnet nivå, slik at ambisjonene for utviklingen av en attraktiv og levende by kan nås.

Kommunen har utfordringer knyttet til samferdsel på flere nivåer. På overordnet nivå hemmer det nasjonale vegnettets utviklingen av Gardermoen næringspark pga. manglende finansiering av nytt E6-kryss (V23) Jessheim nord. Kapasitet og utforming av hovedvegene inn mot Jessheim, spesielt fra øst, og det interne vegsystemet i Jessheim er eksempler på andre samferdselsutfordringer. Det er nødvendig med en overordnet avklaring av hvor og hvordan det skal tilrettelegges for gående og syklende, bedre framkommeligheten for buss og hvilke veger som skal tilrettelegges for personbiltrafikk, samt strategi for parkering.

Med utgangspunkt i utfordringene innenfor samferdsel er det igangsatt et arbeid med en mobilitets- og byutviklingsstrategi som skal legges til grunn for kommuneplanen.

### 3.1.3 Bærekraftige og attraktive tettsteder

Attraktivitet og bærekraft er et viktig konkurransefortrinn i kampen om å tiltrekke seg nye innbyggere, arbeidskraft og arbeidsplasser. Derfor har kommunen ambisjoner om å sikre bærekraftig og attraktiv stedsutvikling også på Kløfta og de andre mindre tettstedene i kommunen.

Historiske bygg, byrom og arkitektur er viktige elementer som skaper identitet, tilhørighet og gode opplevelser i tettstedene. Tilgang til grønnstruktur, gode offentlige rom og trygge forbindelser mellom disse øker tilgjengeligheten til uterom og oppfordrer til opphold utendørs, gåing og sykling. Dette legger igjen grunnlaget for mer fysisk aktivitet, flere møtepunkter mellom mennesker og bedre folkehelse.

Med utgangspunkt i dette vil gjeldende bestemmelser om utforming av bebyggelse og uteområder bli gjennomgått og vurdert. Det vil også vurderes om noen av hovedprinsippene



fra mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim (under oppstart) vil kunne være aktuelle som overordnede føringer for tettstedene.

Ullensaker kommune skal utvikle bærekraftige samfunn, jf. internasjonale, nasjonale og regionale mål og føringer. Kommunen skal gå foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, herunder fortsette å legge til rette for en arealplanlegging som minimerer transportbehovet, og fremdeles vektlegge klimavennlige løsninger for innkjøp og forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg og anlegg. Samfunnet skal tilpasses et endret klima, slik at skadepotensialet ved økte og mer intense nedbørsmengder minimeres. Økte nedbørsmengder og befolkningsveksten krever gode løsninger for overvannshåndtering.

For å finne de gode lokale løsningene skal det utarbeides to strategidokumenter, ett om klima- og energispørsmål, og ett om klimatilpasning, som begge skal legges til grunn for rulleringen av kommuneplanen.

### 3.1.4 Næringsutvikling

I dag er mye av veksten i arbeidsplasser nært koblet til hovedflyplassen og flytrafikken. Andre store næringer er logistikkvirksomhet og detaljhandel. Videreutvikling av disse næringsområdene blir viktig framover. Likevel blir hovedoppgaven for kommunen å legge til rette for en mer variert sammensetning av næringsvirksomheten. Dette for å få til en vekst som er bærekraftig på lang sikt (økonomisk, sosialt og miljømessig). I gjeldende kommuneplan er det et mål at det skal bli mer attraktivt for kompetansekrevende næringer å etablere seg i kommunen. Det er utfordringer knyttet til både selve etableringene av kompetanseintensive virksomheter, og til å få aktuell arbeidskraft til å bosette seg på Øvre Romerike.

Det er lagt til rette for både arbeidsintensive og kompetansekrevende virksomheter på Jessheim, i deler av Gardermoen næringspark, i Campus Gardermoen (Jessheim nord) og i de søndre delene av Ullensaker næringspark (Kløfta). Videre vil et samarbeid med de sentrale aktørene rundt LHL-sykehuset og Gardermoen Business Park stå sentralt, for å bidra til en ønsket utvikling. Kommunen vil også gjøre en innsats for å tiltrekke seg offentlige arbeidsplasser og utdanningsinstitusjoner. Utvikling av tilbudet til gründere er et annet viktig område.

Kommunen har satt et ambisiøst mål om etablering av 1000 nye arbeidsplasser i kommunen årlig i gjeldende kommuneplan. Gjennomsnittet for nye etableringer de siste årene har vært vesentlig lavere enn dette, men i 2016 økte antall arbeidsplasser med ca. 1400.

Mer variasjon i næringsvirksomheten vil gjøre at næringslivet i kommunen blir mindre følsom for konjunktursvingninger og endringer på hovedflyplassen. Det vil på sikt også gi kommunen en mer gunstig befolkningssammensetning, med blant annet en større andel personer med høy utdanning.

Det skal utarbeides en ny næringsplan med oppstart høsten 2017 som vil være et viktig grunnlagsdokument for den nye kommuneplanens samfunnsdel.

### 3.1.5 Økonomi og tjenesteproduksjon

Selv om Ullensaker kommune har en svært effektiv tjenesteproduksjon vil vi på sikt ikke være bærekraftige hvis vi fortsetter å levere tjenestene på samme måte som vi gjør i dag. Det skyldes at kommunen sannsynligvis fortsatt vil ha en stor befolkningsvekst, dessuten vil andelen som har behov for helse og omsorgstjenester øke i større grad enn tidligere. Årsaken vil være flere eldre i befolkningen men også flere som har problemer med å håndtere eget liv uten bistand fra det offentlige.

Endring i behov og etterspørsel betyr at Ullensaker kommune må tenke langsiktig, helhetlig og smart for å møte veksten på en bærekraftig måte. Det innebærer at vi ikke bare kan gjøre mer av det vi gjør i dag men må søke nye, fleksible løsninger som gir mulighet for gode tjenester gjennom effektive arbeidsprosesser. Det er særlig viktig når nye og økte behov skal løses ved utbedring og/eller nybygg. Det må derfor planlegges strategisk for å sikre best mulig utnyttelse av kapasitet innen de ulike tjenesteområdene og for å sikre riktige og unngå unødvendige investeringer.

Ullensaker kommune har ved bruk av KVVU-metodikken etablert prosjekt « Gjestad 2066» som har til hensikt å synliggjøre noen konsepter for hvordan fremtidens helse- og omsorgstjenester kan planlegges og organiseres. Erfaring så langt er at bred involvering av befolkningen synliggjør nye ideer og muligheter. Det viktigste som har fremkommet er at for å møte fremtiden på en bærekraftig måte må det legges til rette for at flere har mulighet for å greie seg uten bistand fra det offentlige. Viktige stikkord blir selvhjelp , hjelp i –og gjennom smarte løsninger i egen bolig(velferdsteknologi) og en helsefremmede samfunns- og arealplanlegging.

Ullensaker kommune har som mål å være mer effektiv enn andre sammenlignbare kommuner. Dette innebærer at vi som kommune må opptre fleksibelt og være tilpasningsdyktige overfor den befolkningen vi skal yte tjenester til. I dette ligger det at Ullensaker kommune må være omstillingsdyktige, organisere sine arbeidsprosesser på en smart måte og ta i bruk ny teknologi der hvor dette er hensiktsmessig. Digitalisering av tjenester blir viktig.

### 3.1.6 Samfunnssikkerhet og beredskap

I forbindelse med rulleringen av kommuneplanen skal både beredskapsplanen og den overordnede ROS-analysen revideres. Det vil også bli utarbeidet en konsekvensutredning og en ROS-analyse i forhold til eventuelle nye formålsområder i kommuneplanens arealdel. Egne bestemmelser knyttet til samfunnssikkerhet og beredskap vil bli vurdert.

I kommuneplanarbeidet vil det bli satt et særlig fokus på de betydelige arealene som ligger under marin grense. Områder som kan få økt fare for kvikkleireskred med økte og mer intense nedbørmengder.

## 3.2 Kommuneplanens arealdel

Gjeldende arealstrategi, som er i tråd med den regionale areal- og transportplanen, foreslås videreført. Den innebærer at framtidig utviklingsretning for Jessheim er nord- og vestover slik

at Jessheim, Gardermoen næringspark og hovedflyplassen på sikt blir ett sammenhengende byområde, «Gardermobyen». Dette er en utvikling som vil ta flere tiår, men som er godt i gang.

Utviklingen av nye, allerede planavklarte områder gir også behov for å vurdere rekkefølgen på utbygging sammen med kapasitet og behov for nye anlegg når det gjelder vann og avløp.

Arealplanen må gi rom for å definere områder i Ullensaker som kan bygges ut med store eneboliger og eneboligtomter for å sikre en mer differensiert bebyggelse i Ullensaker. Dette kan løses med planbestemmelser, og innenfor allerede planavklarte områder.

Parallelt med arbeidet med kommuneplanen skal det utarbeides en strategi for mobilitet og byutvikling. Byplanen skal rulleres, men tidligst når forslag til ny kommuneplan foreligger.

Byggesonen på Kløfta skal videreføres som i dag. Kløfta skal verken vokse øst for E6 eller utover i jordbruksområdene nord, vest og sør for tettstedet. Dette av hensyn til jordvern og store sammenhengende områder med kvikkleire. Det er fortsatt gode muligheter for fortetting og transformasjon på Kløfta.

Øvrige tettsteder skal bare ha en vekst som opprettholder viktige lokale funksjoner som skoler, barnehager og nærhandel.

Arealstrategien bidrar til en langsiktig, bærekraftig og forutsigbar utvikling av både regionbyen og tettstedene, for både kommunen som tjenesteprodusent og planmyndighet, samt for den lokale og regionale bolig- og næringsutviklingen.

### 3.2.1 Arealbruk/arealformål

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 ikke behov for store, nye arealer verken til bolig eller næring. Det er satt av tilstrekkelige arealer i overordnede arealplaner til å dekke kommunens vekst fram til etter 2035 for boligarealer. Næringsarealene i kommunen, herunder spesielt Gardermoen næringspark, dekker behovet betydelig utover dette.

### 3.2.2 Sosial- og teknisk infrastruktur – utfordringer i tettstedene

Alle tettstedene vil bli vurdert i forhold til nye behov for sosial- og teknisk infrastruktur, både i forhold til om det vil kreve arealendringer og/eller en justering av tjenestebehovet. Det vil også bli gjort en overordnet vurdering i forhold til tettstedenes sosiokulturelle utfordringer på bakgrunn av levekårsundersøkelsen som skal gjennomføres.

### 3.2.3 Tredje rullebane

Tredje rullebane ved Oslo lufthavn ble ikke tatt inn i ny Nasjonal transportplan (NTP) for perioden 2018-2029 da denne ble vedtatt av Stortinget i juni 2017. NTP viser til Avinors eierskapsmelding fra våren 2017 (St.meld. 30 (2016-2017)) for en eventuell tredje rullebane ved Oslo lufthavn. Det fremkommer av eierskapsmeldingen at tredje rullebane skal anlegges øst for dagens østre rullebane. Det er foreløpig ikke avklart når rullebanen skal bygges, men kommunen legger til grunn at reguleringsarbeidet vil starte opp ganske snart.

Vedtaket medfører at det må båndlegges areal i kommuneplanen, og at det må vurderes byggeforbudssoner innenfor de framtidige støysonene. Dette vedtaket vil få konsekvenser for framtidig arealbruk, spesielt på Sand og i Mogreina. Hvilke konsekvenser etableringen får for Gardermoen næringspark vil bli avklart i forbindelse med kommuneplanarbeidet. I etterkant av kommuneplanrulleringen må det vurderes om det er behov for å utarbeide egne kommunedelplaner for Sand og i områdene nord for flyplassen, f.eks. Mogreina.

#### 3.2.4 Kommuneplanbestemmelsene

Gjeldende bestemmelser vil bli nøye gjennomgått og vurdert. Det er viktig at bestemmelsene er konsistente og operasjonelle ved utarbeidelse av reguleringsplaner og i byggesaksbehandlingen. Det er spesielt viktig at bestemmelsene ivaretar behovet for kvalitet i utformingen gjennom hele planhierarkiet, herunder bestemmelser knyttet til uteoppholdsarealer.

## 4 STATLIGE- OG REGIONALE FØRINGER FOR KOMMUNEPLANARBEIDET

### 4.1 Nasjonale forventninger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal hvert fjerde år, jf. plan- og bygningsloven § kap. 6, utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene inngår som en formell del av plansystemet. Dokumentet, vedtatt ved Kongelig resolusjon 12.06.15, skal bidra til at planleggingen i fylker og kommuner tar opp viktige utfordringer i samfunnsutviklingen, og det skal legges til grunn for utarbeidelsen av kommunale planer. De nasjonale forventningene er retningsgivende, men ikke bestemmende, og skal bidra til at planleggingen blir mer målrettet, og ikke mer omfattende enn nødvendig.

Med utgangspunkt i at de nasjonale forventningene skal bidra til en planlegging som fremmer en bærekraftig utvikling, fokuserer de nasjonale forventningene på følgende tema:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

*Kommunene* må sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, og ha en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk. Det skal tilrettelegges for at transportveksten kan tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Kommunene må også sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, fri for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i sitt årlige brev til kommunene datert 01.03.17 formulert sine forventninger til kommunal planlegging i 2017 slik:

*«Fylkesmannen vil i 2017 legge vekt på å gi innspill til kommuneplaner. I arbeidet knyttet til kommuneplanens samfunnsdel vil Fylkesmannen særlig rette fokus mot barn- og unge og boligsosiale hensyn. Våre innspill til arealplanleggingen vil vektlegge oppfølgingen av nylig vedtatte regionale planer for areal- og transport og masseforvaltning. Vi vil ha fokus på fortetting med kvalitet, grønn grense og klimahensyn.»*

### 4.2 Regional planstrategi

Regional planstrategi for Akershus for perioden 2017 – 2020 ble vedtatt av Fylkestinget 16.11.16. Det foreslås ingen nye planer i planstrategien. Fylkeskommunen vil fokusere på å ferdigstille planer som er under arbeid samt å følge opp vedtatte planer.

### 4.3 Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke,

kommuner, næringsliv og andre aktører. Prognoser viser at folketallet i Oslo og Akershus vil øke med 260 000 personer frem mot 2030. Alle disse menneskene skal ha et sted å bo og arbeide i fremtiden, og kunne reise mellom hjem og arbeid på en effektiv og miljøvennlig måte. Aktørene i Oslo og Akershus må derfor samarbeide for å håndtere denne veksten best mulig.

#### 4.4 Andre nasjonale og regionale føringer

I tillegg til de overordnede, nasjonale føringene, og det regionale planarbeidet er blant annet følgende nasjonale- og regionale lover og retningslinjer av betydning for kommuneplanarbeidet i Ullensaker:

- Rikspolitiske retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesenter
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Statlig planretningslinje for bolig-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonal jordvernstrategi
- Naturmangfoldsloven
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen (T-1520)
- Flaum og skredfare i arealplanar, rev. 22.05.14, NVE
- Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap
- Sikkerhet mot kvikkleireskred, Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper Veileder 7/2014, NVE
- Folkehelseloven
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt des. 2015
- Regional plan for samferdsel, vedtatt 23.03.16
- Regional plan for masseforvaltning, vedtatt 24.10.16
- Regional plan for innovasjon og nyskaping, vedtatt 23.06.15
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma 2016 – 2021, pr. 15.08.16
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016 – 2021, vedtatt 19.12.16
- Regional plan for kompetanse (under arbeid)
- Regional plan for klima og energi (under arbeid)
- Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007 – 2018
- Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001) revideres. Det arbeides med ny plan.
- Samferdselsstrategi for Øvre Romerike (2011) med handlingsplan (sendt for vedtak i kommunestyrene 2013)

## 5 SENTRALE PROBLEMSTILLINGER

Tema	Problemstillinger	Gjennomføring
<b>Levekår</b>	Kommunen mangler konkret kunnskap om ulikheter mellom tettstedene. Mer kunnskap vil gjøre det enklere å målrette kommunens innsats bedre mot de som trenger det mest.	Levekårsundersøkelse
<b>Barn og unge</b>	Oppvekstmiljø, utjevning av sosioøkonomiske forskjeller, integrering, samordning av tjenester	Strategidokumenter
	Medvirkning	Eget opplegg
<b>Folkehelse</b>	Sosial ulikhet i helse med utgangspunkt i befolkningssammensetningen	Levekårsundersøkelse Oversiktsdokument for folkehelse, samt løpende folkehelseoversikt.
<b>By- og tettstedsutvikling</b>  (sees i sammenheng med samferdsel)	Videreføre vedtatte kommunedelplaner.  Byutvikling  Byplanen rulleres med oppstart etter at kommuneplanen er rullert.  Vurdere behov knyttet til sosial- og teknisk infrastruktur i de ulike tettstedene.  Sikring av byrom og grønne lunger, og forbindelser mellom disse  Eplehagefortetting	Regional areal- og transportplan  Mobilitets- og byutviklingsstrategi  Kommunedelplan kultur  Byplanen  Infrastrukturplan
<b>Grønnstruktur og friluftsområder</b>	Balansere vekst og vern. Langsiktig avgrensning mellom byggesonen og LNF-områdene.  Sikre en sammenhengende grønnstruktur med kvalitet i byen/tettstedene og ut til omkringliggende friluftsområder.	Kartlegging og verdsetting av kommunens friluftsområder pågår og vil bli innarbeidet i kommuneplanen.  Mobilitets- og byutviklingsstrategi
	Sikre biologisk mangfold	Strategidokument for naturmangfold
<b>Klima og klimaendringer</b>	Økt nedbør – overvannshåndtering Flom og ras (kvikkleireskred)	Strategidokument for klimatilpasning.  Egne bestemmelser gjennomgås og justeres ved behov.
	Redusere transportbehovet	Arealbruk og lokalisering
	Lavenergiløsninger i nye bygg	Strategidokument klima og energi

PLANPROGRAM – KOMMUNEPLAN FOR ULLENSAKER 2018-2030

		Bestemmelser om energiløsninger
	Karbonbinding	Forvaltning av skogressurser
<b>Samferdsel</b>	E6 kryss (Næringsparkkryss V23 Langelandskryss (Jessheim sør) + bruk av Hauerseterkryss)	Planvedlikehold GNP Mobilitets- og byutviklingsstrategien
	Overordnet vegnett, herunder vegløsning fra øst mot Jessheim og E6 Jessheim sør Langeland Trafikk i byen Framkommelighet for buss Strategi for tilrettelegging og prioritering av gående og syklende Trafikksikkerhet Parkeringspolitikk	Mobilitets- og byutviklingsstrategien
	Innfartsparkering	I samarbeid med AFK, Bane Nor, Statens vegvesen og Ruter
	Dobbeltspor på Hovedbanen Godsterminal og mulig hensettingsanlegg for tog på Hauerset	Statlig avgjørelse Settes av arealer til formålet i kommuneplanens arealdel
	Framtidig stasjonsstruktur i Ullensaker	Kommunens holdning må avklares før diskusjon med Bane Nor. Endringer i stasjonsstrukturen på Hovedbanen er avhengig av dobbeltspor.
	Ladepunktstrategi for elbiler og elsykler	Klimasatsmidler til planlegging Mobilitets- og byutviklingsstrategien
<b>Arealstrategi</b>	Kommunens arealstrategi ble grundig gjennomgått ved forrige rullering av kommuneplanen, herunder en langsiktig utviklingsretning for Jessheim.	Gjeldende arealstrategi videreføres. Oppfølging av regional areal- og transportplan
<b>Boligbygging</b>	Måltallet for årlig boligbygging ble ved forrige rullering økt fra 350 til 500 boenheter.	Det vurderes om årlig måltall for nye boenheter skal videreføres med 500 eller justeres ned.
<b>Kulturminner</b>	Ivareta kulturminnevernhensyn.	Følge opp ny kulturminnevernplan. Vurdere generelle bestemmelser for kulturminnevern.
<b>Forvaltning</b>	Kapasitet og kvantitet i tjenesteproduksjonen	Strategidokumenter Vurdere nye og smarte



PLANPROGRAM – KOMMUNEPLAN FOR ULLENSAKER 2018-2030

	Organisering og digitalisering	organisasjonsformer, og ta i bruk og utvikle nye digitale løsninger
<b>Næring</b>	Årlig måltall for nye arbeidsplasser i kommunen ble økt fra 500 til 1000 ved forrige rullering av kommuneplanen.	Årlig måltall for nye arbeidsplasser videreføres med 1000.
	Videreutvikling av avsatte næringsarealer. Mer variert næringsutvikling.	Det skal utarbeides en ny næringsplan.
<b>Masseforvaltning</b>	Avklare om det er ønskelig å legge til rette for mottak av masser.	Oppfølging av regional plan for masseforvaltning
	Uttak av sand- og grusressurser	Gjennomgang av bestemmelser for uttak av sand- og grus
<b>Hovedflyplassen</b>	Planlegging av 3. rullebane. Fokus på støyutfordringene	Samarbeid mellom Avinor og Ullensaker kommune
	Kollektivandel og parkeringspolitikk	Gjennomgang av omfang og behov for parkering av privatbiler ved hovedflyplassen
<b>Luftforurensning</b>	Veileder T-1520 om luftkvalitet i arealplanlegging	Legges inn i bestemmelsene
<b>Støy</b>	Veileder T-1442 om støy i arealplanlegging	Oppdatere støysonekart, herunder nye støykart for OSL med 3. rullebane, samt gjennomgå bestemmelsene
	Vurdere stille soner i kommunen	Kartfestes?
<b>Samfunnssikkerhet og beredskap</b>	ROS-analyse	Utarbeide en overordnet ROS-analyse som en del av KU
	Sammenhengen mellom kommunens overordnede beredskapsplan, overordnet ROS-analyse og kommuneplanen	Vurdere om det er behov for f.eks. hensynssoner som markerer ulike fareområder utover områder med fare for kvikkleireskred

## 6 PROSESS

### 6.1 Informasjon, medvirkning og deltagelse

Formannskapet vil være styringsgruppe/kommuneplanutvalg for arbeidet med rulleringen av kommuneplanen. Rådmannen vil ta initiativ til temabaserte dialogmøter med formannskapet, samt ved behov, underveis i arbeidet, legge fram saker for avklaring.

Det vil bli arrangert åpent møte i forbindelse med høringen av planforslaget. Kommunens nettsider vil bli aktivt brukt gjennom hele planprosessen med løpende informasjon om framdrift, forslag, frister for innspill osv. Tidsfrister for innspill vil også bli annonsert i lokalavisene. I tillegg vil behovet for temamøter med mer avgrensede problemstillinger bli vurdert.

Det vil bli eget medvirkningsopplegg for barn og unge på utvalgte temaer.

Det vil også bli gjennomført medvirkningsopplegg i forbindelse med annet planarbeid som skal legges til grunn for kommuneplanen, f.eks. i arbeidet med en mobilitets- og byutviklingsstrategi.

Statlige- og regionale myndigheter samt nabokommunene vil få planprogram og planforslag på høring, jf. plan- og bygningsloven. I tillegg vil aktuelle temaer i planarbeidet bli diskutert underveis med berørte myndigheter.

### 6.2 Innspill til kommuneplanens arealdel

Utgangspunktet for innspill ved denne rulleringen er at gjeldende arealstrategi videreføres, og at det ikke er behov for store nye utbyggingsområder til verken bolig eller næringsutvikling. Arealinnspill som ønskes vurdert bør inneholde følgende dokumentasjon:

- Beliggenhet: Gbnr., kartutsnitt med avgrensning og arealets størrelse
- Beskrivelse av ønsket endring/formål og begrunnelse
- Type arealer som blir berørt (f.eks. landbruk-, natur- og friluftsområde) og forventet konflikt
- Adkomstløsninger og forventet trafikk
- Grunneier, evt. forhold til grunneier om innspillet kommer fra andre enn grunneier

Frist for innspill fremkommer av varsel om oppstart.

### 6.3 Framdriftsplan

Planlagt framdrift er som følger:

- Vedtatt planprogram i september 2017
- Planutkast mai/juni 2018
- Vedtak av ny kommuneplan desember 2018