

Uttalelser

Det kom inn 15 uttalelser til varsel om oppstart. Disse er referert og kommentert nedenfor. Brevene i sin helhet er vedlagt saken.

1. Ruter, mail datert 18.05.2016

For å nå målet om at persontransportvekst skal tas med kollektivt, sykkel og gange er det viktig at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivt. Ruter mener at begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel i denne planen for å få ønsket reisemiddelfordeling. Planområdet må planlegges slik at det kan etableres en snarvei gjennom planområdet for gående og syklende. Det anbefales at det stilles krav om sykkelparkering som fortrinnsvis ligger under tak og nær inngangspartier i bestemmelsene.

Ruter ønsker at det ryddes opp i antall holdeplasser på Nordkisa da dagens holdeplasser ligger svært tett. Ny holdeplasstruktur vil kunne redusere reisetiden og gjøre kollektivt mer attraktivt til/fra Nordkisa. Innenfor planområdet ønsker Ruter at holdeplassene «Nordkisa syd» og «Nordkisa» samlokaliseres. Utenfor planområdet ønsker de at «Postmannsvingen» og «Nore» samlokaliseres.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

2. Samarbeidsutvalget, brev datert 02.06.2016

Nye boenheter vil føre til stor trafikkøkning i sentrum. Det må tas hensyn til sikring av ferdsel for myke trafikanter ved alle innfartsveier til Nordkisa sentrum.

Forslagstillers kommentar:

Miljøgateplanen for Storvegen er lagt til grunn i reguleringen.

3. Tor Vidar Dønnessen, mail datert 02.06.2016

Ønsker å vite mer om planer for vei, fortau og sykkelbane for strekningen forbi sin eiendom, Storvegen 6. Lurer på hva som menes med miljøgateplan og hvordan eiendommene på vestsiden av Storvegen vil berøres. Lurer på hvorfor busslommene flyttes.

Forslagstillers kommentar:

I planforslaget er miljøgateplan for Storvegen lagt til grunn. I planen for Storvegen går det frem at det skal være gang- og sykkelveg på begge sider av Storvegen. Utbyggingen har kun rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau Jarenvegen.

4. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 06.06.2016

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor sine fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. Fylkesmannen vil bemerke at Nordkisa ikke er et prioritert vekstområde, og at boligveksten i tettstedet skal begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, jf. retningslinjene R3 og R4 i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Viser til aktuelle overordnede føringer fra Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» som skal vurderes og ivaretas i planen.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

5. Solveig og Per Bakker, Marit og Kåre Vilberg og Hege Eriksen og Daniel Skjulhaus, brev datert 09.06.2016

Det er i dag en fotgjengerovergang ved krysset på fv. 179 som er direkte livsfarlig, den er skrå og blir glatt om vinteren. Det er uoversiktlig der og biler kjører raskt, så det er kun et spørsmål om tid før det skjer en alvorlig ulykke her. De anbefaler at det opphøyde gangfeltet flyttes til overgangen som går over til bussholdeplassen. Her går skoleungdom hver dag uten overgang. Ved å fjerne gangfeltet slipper Storvegen 2 setningsskader på huset, hadde huset vært mindre solid hadde det hatt dette for lenge siden. De lurte på om det er kommunen eller vegvesenet som skal betale dersom dette kommer, og ber om at kommunen vurderer dette og tar det opp med vegvesenet.

Forslagstillers kommentar:

Miljøgateplanen for Storvegen er lagt til grunn i reguleringen. Vurdering av setningsskader er ikke en del av reguleringen.

6. Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 10.06.2016

På grunn av store saksmengder har ikke NVE hatt ressurser til å vurdere det konkrete planområdet. Det vises til krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging i plan- og bygningsloven samt byggt teknisk forskrift. Det bes om at NVEs retningslinjer for hvordan en kan ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner legges til grunn for det videre planarbeidet.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

7. Tove og Pål Hansen, mail datert 14.06.2016

Har kun mottatt utskrift av alternativ 3, og er uenig i at dette er det beste alternativet. De mener at alternativ 1 og 2 er en bedre løsning. Ønsker ikke boliger høyere enn én etasje mot Jarenvegen, og at høyere bebyggelse legges på laveste del i planområdet. Etterlyser en avkjøring fra Storvegen, ikke bare fra Jarenvegen da det kan bli en høy trafikkbelastning i

forbindelse med planlagte næringsbygg på feltet hvilket vil påvirke deres boligfelt. Viser til forslag fra politikerne om at det skulle tilrettelegges for eldreboliger på feltet, og kan ikke se at dette er hensynstatt i planforslaget.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til formannskapetets vedtak av 30.10.2018 som har lagt føringer for reguleringsprosessen. Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse, omsorgsboliger og bevaring av Hvitskolen.

8. Hafslund Nett, brev datert 20.06.2016

Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet, planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det kan ikke gjøres tiltak som forringer adkomst til nettselskapets anlegg. Hafslund kommer med retningslinjer for tiltak i nærheten av eksisterende høyspenningskabler og omlegging/flytting av eksisterende nett. Nettselskapet har en nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse må denne bygges ut eller en ny må etableres avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir effektbehovet til planområdet, og kommer med retningslinjer for utforming og plassering av nettstasjon. Arealet skal avsettes i planen som arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510. Spenningsnivået på ledningsanleggene skal ikke påføres i planen, herunder plankartet. Høyspenningskabler under bakken skal ikke tegnes inn på kartet. Hafslund Nett ønsker kontakt i god tid for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

9. Petter Stensby, mail datert 20.06.2016

Områdereguleringen for felt BA1 i Nordkisa er meget bra bortsett fra forslaget om at hvitskolen skal restaureres og bevares. Denne bør rives fra et økonomisk og historisk perspektiv. Bygningen er fra 1906, og med minimalt vedlikehold i ettertid vil det koste millioner å gjøre den funksjonell. Ved å tilpasse utbygging av feltet til hvitskolen reduseres også verdien av området og kommunen taper inntekter. Ser ikke nødvendigheten av å bevare bygget da det er 5 like bygninger i Ullensaker som er i daglig drift og mye bedre bevart.

Forslagstillers kommentar:

Hvitskolen foreslås regulert til bevaring kulturmiljø, da bygningen er viktig for Nordkisas identitet.

10. Statens vegvesen region øst, brev datert 21.06.2016

Det foreligger en forenklet detaljplan for miljøgate langs fv. 179 Storvegen som legger føringer på utforming av vegprofilet. Det forutsettes at denne detaljplanen legges til grunn for arbeidet med områdereguleringsplanen for felt BA1 og at områdereguleringsplanen koordineres mot eksisterende planer og pågående planarbeid langs fv. 179.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

11. Akershus Fylkeskommune, brev datert 21.06.2016

Automatisk fredete kulturminner: Forhold til kulturminner er avklart gjennom tidligere regulering av området. Det er ingen kjente automatiske fredete kulturminner innenfor planens avgrensning, men det kan likevel være ukjente fornminner i området. Dersom en skulle støte på et fornminne under anleggsarbeid må arbeidet stanses og Akershus Fylkeskommune må kontaktes.

Nyere tids kulturminner: Innenfor planområdet ligger gamle Nordkisa skole med hvitskolen fra 1906. Den er bærer av viktig lokalhistorie og ligger godt synlig fra veien. Nordkisa skole ble bygget mellom 1958 og 1974 med tidstypiske bygninger. Bakenfor planområdet ligger Fossum fabrikker. Viser til kulturhistorisk stedsanalyse for Nordkisa som anbefaler at områdets struktur med store sammenhengende uteområder beholdes og forsterkes. Fossumfabrikkens hovedbygning og skoleanlegget med sine forskjellige tidsperioder ble anbefalt regulert til bevaring og utviklet ved å bygge videre på strukturen enten ved transformasjon eller nedbygging. På grunnlag at dette ble Hvitskolen og Fossumfabrikken avsatt med hensynssone i kommunedelplanen med retningslinjer for bevaring og utvikling av områdene rundt. På bakgrunn av dette forutsettes det at Hvitskolen med et område rundt reguleres til hensynssone bevaring med bestemmelser som ivaretar eksteriøret og sikrer at ny bebyggelse samspiller med Hvitskolen på en god måte. Det anbefales også å se på muligheter for å bevare ytterligere deler av den eksisterende skolebebyggelsen for å vise utviklingen av skoleanlegget.

Parkering: Begrenset parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til gange, sykkel og kollektivt fremfor bil. Det anbefales at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. I tillegg bør det stilles krav til anlegg for sykkelparkering og at disse fortrinnsvis bør være under tak nær inngangspartiet.

Barn og unges interesser: Det forutsettes at barn og unges interesser følges opp i planarbeidet. Det bør stilles krav om at lege- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene, og at disse anlegges på steder med gode solforhold og siktlinjer fra boligområdene. Det anbefales også å etablere trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til forslagsstillers svar i forbindelse med nytt varsel om oppstart, datert 15.1.2019.

12. Nordkisa Grendeutvalg, brev datert 21.06.2016

Ønsker å ivareta lokalmiljøets identitet, kompatibilitet og hensyn til eksisterende og nærliggende boliger. Opptatt av at det avsettes tilstrekkelig næringsareal i sentrum for fremtidig behov. Boliger for eldre bør innpasses innenfor området. Bebyggelsen bør begrenses i høyden slik at småblokker ikke overstiger 2 etasjer, og det er ønskelig med et tun vendt mot Storvegen i tilknytning til hvitskolen og næring. De ønsker derfor primært alternativ 1A og sekundært alternativ 2A. Tar gjerne et møte med kommunen for å utdype sine innspill, og ønsker å være involvert i prosessen videre.

Forslagstillers kommentar:

Det er vurdert at det er vanskelig å etablere næringsarealer i denne planen. Det åpnes opp for en kafé eller tilsvarende i forbindelse med omsorgsboligene. Det er planlagt konsentrert småhusbebyggelse.

13. Britt G. og Einar Inge Ellingsen, brev datert 21.06.2016

Eier den private eiendommen som er forslått inkludert i reguleringsplanen. Poengterer at Nordkisa først og fremst mangler et eldretun, hvilket også er et ønske fra eldre beboere i Nordkisa. De mener derfor at formuleringen i HOPs vedtak er for vagt, og at etablering av eldreboliger bør være et krav til utbygger.

Skissene til prosjektet har en svakhet da garasjen på deres eiendom ikke er tegnet inn, dette gjør det vanskelig å se hvordan tunet deres blir for de forskjellige alternativene. De mener alternativ 3 er det dårligste alternativet, i hovedsak fordi de får en høy blokk nært innpå tunet sitt. Alternativ 1A og 1B er bedre etter deres vurdering, her vil de i tillegg få mindre trafikk nærme innpå seg da det legges opp til to innkjørsler. I alternativ 3 er all trafikk skissert forbi tomten deres i en 90 sving, og de er bekymret for trafikkstøyen dette vil medføre. Alternativ 1A og 1B har også den fordelen at de høyeste byggene er plassert lavest i terrenget, mens i alternativ 2A og 2B legges det friområde mot deres tun hvilket de synes er positivt. Deres vurdering er at alternativ 3 fører til en urimelig forringelse av deres eiendom.

De er usikre på hva det innebærer å være en del av utbyggingsområdet, men er i utgangspunktet positive til at deres eiendom tas med i planen så lenge det ikke fører til merutgifter for dem.

Forslagstillers kommentar:

Det vises til nytt vedtak i formannskapet 30.10.2018 og disse føringene er lagt til grunn i planarbeidet. På planområdet er det planlagt konsentrert småhusbebyggelse, omsorgsboliger

og bevaring av Hvitskolen. Eiendom gnr. 103, bnr. 14 er tatt med i planen og videreføres regulert som frittliggende småhusbebyggelse.

14. Fortidsminneforeningen Romerike lokallag, brev datert 21.06.2016

Fortidsminneforeningen ønsker å påpeke viktigheten av å bevare Hvitskolen som et lokalt viktig kulturminne både for Nordkisa og Ullensaker kommune, og synes det er positivt at HOP har vedtatt at bygget skal bevares i sitt møte den 05.04.2016. Det er viktig at det legges innen hensynssone med tilstrekkelig areal rundt bygningen, og at det avsettes nok avstand til planlagt bebyggelse langs Storvegen og inne på området. Det er også viktig at det utformes bestemmelser som sikrer bevaring av bygningens form, volum, materialbruk og detaljering. Videre må bestemmelsene sikre at bygningen ikke kan rives og at eksteriøret ikke kan endres. Kommende bebyggelse langs Storvegen vil ligge innenfor hensynssone – bevaring av kulturmiljø fra kommunedelplan for Nordkisa. For å ivareta stedets karakter bør det stilles krav til at ny bebyggelse utformes som typisk småhusbebyggelse med to etasjer + loft. Dette vil forsterke preget langs Storvegen og forhindre etablering av næringsvirksomhet med bygninger av industriell karakter. Fortidsminneforeningen mener at øvrig bebyggelse også i hovedsak bør være småhusbebyggelse fremfor blokkbebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Hvitskolen er i planforslaget regulert til bevaring kulturmiljø. Det er også sikret hensynssone rundt bygget. Detaljeringssonen i KDP Nordkisa er videreført i detaljreguleringen. Øvrig bebyggelse innenfor BKS-området planlegges som konsentrert småhusbebyggelse og omsorgsboliger.

15. Parkstubben sameie, mail datert 22.06.2016

Samtlige beboere i sameiet ønsker å slippe blokker som nærmeste nabo, og vil heller at man går for alternativ 1A eller 1B med rekkehus mot sameiet.

Forslagstillers kommentar:

Det planlegges konsentrert småhusbebyggelse og omsorgsboliger.

Planarbeidet ble varslet om igjen i Eidsvoll Ullensaker Blad og Romerikes Blad 17.1.2019 da det var gått tre år siden forrige varslings. Grunneiere, naboer, myndigheter og andre berørte ble varslet. Saken ble også publisert på kommunens nettsider.

Varsel om igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker blad den 14.05.2016 og i Romerikes blad den 19.05.2016 og på kommunens nettsider. Grunneiere, naboer, myndigheter og andre berørte parter ble varslet ved brev. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert.