



NOTAT TIL POLITISK UTVALG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	02.04.2019

KOMMUNEPLANRULLERINGEN - ORIENTERING OM FORSLAG TIL NYE KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

Saksbehandler: Anne Catherine Ekroll

Vedlegg:

1 Forslag til nye kommuneplanbestemmelser, datert 26.03.2019

SAMMENDRAG

Dette er en orientering om rådmannens forslag til nye kommuneplanbestemmelser. Det fremkommer av vedtatt planprogram for rullering av kommuneplanen at kommuneplanbestemmelsene ville bli grundig vurdert og gjennomgått. De foreslåtte endringene er omfattende, og de viktigste temaene er: Fortetting i eksisterende boligområder, klima og miljøutfordringer, estetikk, parkering, spredt boligbygging og handel. Formålet med endringene er å sikre kvalitet og bærekraft i steds- og byutviklingen for på den måten i enda større grad posisjonere Ullensaker kommune som en foretrukket bo- og næringskommune inn i fremtiden.

Rådmannen ønsker å legge fram en sak for Formannskapet om kommuneplanbestemmelsene (30.04.19) i forkant av at hele kommuneplanen foreslås lagt ut til offentlig ettersyn i sak til Formannskapet 14.05.19.

SAKSUTREDNING

Et hovedfokus ved den pågående rulleringen av kommuneplanen er planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel, slik det fremkommer av vedtatt planprogram. Bestemmelsene er en svært sentral del av kommuneplanen. Rådmannen er av den oppfatning at Formannskapet bør være godt kjent med forslaget til nye bestemmelser før ny kommuneplan fremmes for utleggelse til offentlig ettersyn. Det er vanskelig å gjøre større endringer etter høringen, uten å legge saken ut på nytt offentlig ettersyn. Forslaget som legges ut bør derfor være i tråd med det Formannskapet ønsker å vedta.

I gjeldende kommuneplan er det rikelig med framtidige utbyggingsarealer, men kommuneplanbestemmelsene er ikke tilpasset det utbyggingspresset kommunen opplever. Det er derfor slik at rulleringen av kommuneplanens arealdel nesten utelukkende handler om revisjon av bestemmelsene. Rådmannen ønsker å legge fram en egen sak med utkast til nye kommuneplanbestemmelser slik at disse kan diskuteres før det foreslås å legge ny

kommuneplan ut til offentlig ettersyn. Dette notatet er en orientering om nevnte sak som fremmes for politisk behandling 30.04.19.

Hensikten med revisjonen av kommuneplanbestemmelsene er å sikre at utviklingen av kommunen gjennomføres med fokus på kvalitet, slik at kommunen oppleves som attraktiv og relevant også i framtiden, for både innbyggere og næringsliv. I et slikt arbeid er det avgjørende at kommuneplanbestemmelsene gir retning og innhold til utviklingen. Rådmannen har i dette arbeidet i stor grad sett til kommuner i Akershus som har opplevd sterk befolkningsvekst over lang tid og som i dag er svært attraktive kommuner for både bolig- og næringsutvikling, som f.eks. Asker, Bærum og Skedsmo.

Rådmannens utkast til nye kommuneplanbestemmelser inneholder omfattende endringer i forhold til de gjeldende bestemmelsene som har blitt lite endret ved de siste rulleringene. De gjeldende bestemmelsene er ikke dekkende for de utfordringene vekstkommunen Ullensaker står ovenfor nå. Det foreslås her å videreføre mange av de gjeldende bestemmelsene, men i tillegg foreslås det en god del nye innenfor temaer som ikke blir berørt i de gjeldende bestemmelsene. De største endringene er knyttet til følgende temaer:

- Fortetting i eksisterende boligområder
- Klima og miljøutfordringer
- Estetikk
- Parkering
- Spredt boligbygging
- Handel

Fortetting i eksisterende boligområder (nåværende boligformål)

Kommunen har behov for et bedre grep om den såkalte «eplehagefortettingen». Rådmannen foreslår at det må lages reguleringsplan ved bygging av to eller flere boenheter i områder avsatt til nåværende boligformål. Det stilles også krav til minstestørrelse for fradeling av tomt, og norm for minstestørrelse på uteoppholdsareal for ulike boligtyper. Dette er viktig for å opprettholde gode bokvaliteter i eksisterende boligområder. Det kan være krevende for naboer at nye hus kommer tett på andre boliger, og slik bidra til dårligere kvaliteter for bruk av utearealer, økt trafikkbelastning på smale boligveger osv. Dette gir også utfordringer for kommunen når det gjelder infrastruktur for vann og avløp som ikke er dimensjonert til å håndtere fortettingen.

Klima og miljøutfordringer

Det forventes at kommunene har klare bestemmelser vedrørende håndtering av klimaendringer som at det blir varmere og ikke minst fuktigere, og med det mer og oftere ekstreme nedbørsmengder. Håndtering av ekstremnedbør og overvann er i dag sentrale problemstillinger i de fleste utbyggingsprosjekter, og spesielt i Ullensaker hvor det bygges mye, er dette hensyn som må ivaretas bedre.

Estetikk

Gjeldende kommuneplan har ingen bestemmelser om estetikk og andre kvalitetskrav for utforming av bebyggelse. Kommunen har behov for å gjøre det tydelig at estetikk og kvalitet vil være avgjørende for kommunens ambisjon om å utvikle attraktive og konkurransedyktige by og tettsteder. Det stilles derfor krav som sikrer kommunen en bedre oversikt i ulike ledd i planprosessen over prosjektets estetiske kvaliteter og stedskvaliteter, samt handlingsrom dersom det fremkommer vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet ved regulering og det som søkes gjennomført ved byggesaksbehandling. For å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder, foreslås det

bestemmelser som åpner for vurdering av variasjon i boligstørrelse i prosjektene, med utgangspunkt i behovene i nærområdet og kommunen for øvrig. Videre, på bakgrunn av erfaringer høstet inn i de siste årene med bymessig utforming av bebyggelse i sentrumsnære områder, foreslår rådmannen nye bestemmelser som sikrer ønsket kvalitet og aktivisering av fasader for områder med sentrumsformål, herunder begrensning av bruk av svalganger, og utforming av bebyggelse på gatenivå.

Parkering

I gjeldende kommuneplan har Ullensaker ingen bestemmelser om parkering, denne mangelen blir vi utfordret på fra regionale myndigheter. Vi har slike bestemmelser i kommunedelplanene. I rådmannens forslag er i stor grad bestemmelsene om parkering fra kommunedelplanene tatt inn, med noen mindre justeringer. I tillegg er det tatt inn bestemmelser for elbil- parkering, bildeling og sykkelparkering (inkludert elsykler).

Spredt boligbygging

I gjeldende kommuneplan er det satt av fem områder i arealplankartet til spredt boligbygging med egne bestemmelser. Begrunnelsen for denne bestemmelsen har vært at den skulle bidra til å få ned antall søknader om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Dette har ikke fungert slik det var tenkt. De som søker om dispensasjon har som regel et ønske om å bosette seg et spesielt sted, gjerne i tilknytning til en eiendom de har et forhold til, og ikke et eller annet sted for spredt boligbygging fastsatt av kommunen.

Det bygges svært mange boliger i Ullensaker, og de aller fleste av disse bygges på Jessheim, slik regional areal- og transportplan legger opp til. Utbyggingsmønsteret i Ullensaker er i tråd med statlige- og regionale føringer. Rådmannen er derfor av den oppfatning at Ullensaker ikke trenger en egen bestemmelse om spredt boligbygging, det vil fungere bedre å behandle noen dispensasjonssøknader årlig, enn å bidra aktivt med å tilrettelegge for mer spredt boligbygging. På denne bakgrunnen er bestemmelsen om spredt boligbygging tatt ut i rådmannens utkast til nye bestemmelser.

Handel

Ullensaker kommune ønsker en levende by og attraktive tettsteder, og det er her de fleste innbyggerne skal bo og gjøre sine innkjøp. Det er ikke ønskelig med større handelsetableringer andre steder. Kommunen bør ikke legge til rette for bilbasert handel utenfor byen og tettstedene. Daglige innkjøp skal kunne gjøres der de fleste innbyggerne bor, det bør derfor legges til rette for strøktjenende handel i begrenset omfang i tettstedene, og forbeholde etableringen av større handelssentre til Jessheim og Kløfta. Rådmannen foreslår derfor bestemmelser om dette.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Ettersom de foreslåtte endringene av kommuneplanbestemmelsene er så vidt omfattende foreslår rådmannen at det vil være hensiktsmessig at bestemmelsene behandles som egen sak før hele kommuneplanen foreslås lagt ut på offentlig ettersyn. Det foreslås derfor at en egen sak om bestemmelsene fremmes for Formannskapet 30.04.19, og at forslag til ny kommuneplan foreslås lagt ut til offentlig ettersyn i egen sak til Formannskapet 14.05.19.