



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	30.04.2019

UTKAST TIL NYE KOMMUNEPLANBESTEMMELSER

RÅDMANNENS INNSTILLING

Formannskapet ønsker at følgende endringer i utkast til nye kommuneplanbestemmelser innarbeides før bestemmelsene sendes på høring:

-
-

eller

Formannskapet har ingen forslag til endringer i rådmannens forslag til kommuneplanbestemmelser.

Ullensaker, 23.04.2019

Rune Hallingstad
rådmann

Saksbehandler: Anne Catherine Ekroll
Vedlegg: 1. Utkast til nye kommuneplanbestemmelser, datert 23.4.2019
2. Plankart – hele kommunen
3. 12 ulike kartutsnitt
Saksdokumenter:

SAMMENDRAG

Utkast til nye planbestemmelser legges fram for diskusjon i Formannskapet. Hensikten er at Formannskapet skal kunne gjøre justeringer i høringsforslaget før ny kommuneplan legges ut til offentlig ettersyn. Saksframlegget er oppdatert i forhold til notatet som fulgte utkast til kommuneplanbestemmelser den 2.4.2019, og utkastet til bestemmelser er justert slik det fremkommer av saksframlegget.

Det presiseres at bestemmelsene ikke skal vedtas nå, det gjøres etter offentlig ettersyn.

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 innenfor rammene av hva 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 denne gangen nesten utelukkende handler om revisjon av bestemmelsene. På denne bakgrunn fikk Formannskapet utkast til bestemmelser til gjennomsyn og forberedelse med et kort notat 2.4.2019.

Hensikten med revisjonen av kommuneplanbestemmelsene er å sikre at utviklingen av kommunen gjennomføres med fokus på kvalitet og innbyggernes beste, 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 andre byregionkommuner i Akershus. Kommuner 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.

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 er også lagt inn et krav om at det ikke er muligheter for ytterligere fradeling, slik at fortettingsprosjekter ikke kan utvikles stykkevis og delt for å unngå plankravet. Det kan være krevende for naboer at nye hus kommer tett på andre boliger, og slik bidra til dårligere kvaliteter for bruk av private 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 og senterstruktur

Ullensaker kommune ønsker en levende by og attraktive tettsteder, og det er her de fleste innbyggerne skal bo og gjøre sine innkjøp. I utkastet til bestemmelser er det derfor foreslått en senterstruktur med funksjonsdeling for kommunen i tråd med den regionale areal- og transportplanen. 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 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.

Regionalt planforum

Utkastet til kommuneplanbestemmelser ble diskutert i regionalt planforum 9.4.2019. Tilbakemeldingene fra det tverrfaglige forumet av statlige- og regionale myndigheter var veldig gode. De kom med noen forslag til endringer som vi har innarbeidet i det vedlagte utkastet, og noen forslag som vi ikke tar inn nå, men som vi vurderer etter offentlig ettersyn. Rådmannen har gjort følgende endringer:

- **§ 2.3.2: Sand og grusmasser**

Her er det ikke gjort noen endringer, men rådmannen vil presisere at denne bestemmelsen også vil gjelde for en eventuell utvidelse av Gardermoen næringspark nordover til Hauersesterkrysset ved E6, og en eventuell godsterminal på Hauersester.

- **§ 2.4 Særlige krav til de enkelte områdene**

Rekkefølgekravet til ny godsterminal, område 2019-10, er omformulert. Det er for tidlig å fastsette detaljer i et rekkefølgekrav nå.

- **§ 16 Masseforvaltning**

I utkastet fra 2.4.2019 hadde vi brukt begrepene «massehåndtering» og «massedeponi», denne ordbruken er ikke i henhold til anbefalte betegnelser i den regionale planen for masseforvaltning. Massehåndtering er byttet ut med masseforvaltning, og massedeponi er byttet ut med massemottak. Deponibegrepet skal bare brukes i forbindelse med forurensede masser. Det materielle innholdet i bestemmelsen er ikke endret.

Andre justeringer

I vedlagte utkast til planbestemmelser er det i tillegg til det som er nevnt over gjort følgende justeringer:

- **§ 1.3 Krav om samlet plan for utvalgte områder**

I andre avsnitt er den delen av setningen som omtalte tredje rullebane er tatt vekk.

Setningen lyder nå: «Kommunen utarbeider kommunedelplaner for Mogreina og Sand i etterkant av kommuneplanrulleringen.»

- **§ 2.4 Særlige krav til de enkelte områdene**

Til denne rulleringen av kommuneplanen har det kommet inn et forslag om en annen arrondering av delområdene 2015-3 og 2015-9 på Gystad, innspill 2019-56. Rent teknisk er dette vanskelig å tegne i kartet fordi gjeldende plan og nytt innspill gjelder samme areal. Det er derfor bare det nye innspillets nummer som fremkommer av

kartet, men fram til en eventuell endring må også nummereringen fra gjeldende kommuneplan være med.

Arealplankartet

Vedlagt saken følger noen illustrasjonskart. Ett kart som viser hele kommunen og noen utsnitt av kartet for å bedre lesbarheten. Rådmannen gjør oppmerksom på at dette ikke er det fullverdige arealplankartet som skal legges ut til offentlig ettersyn. Disse illustrasjonskartene, er vedlegg til saken for at det skal være mulig å finne områdene som er omtalt i § 2.4 Særlige krav til de enkelte områdene.

Framdrift

Rådmannen vil fremme sak om ny kommuneplan for utleggelse til offentlig ettersyn til Formannskapetets møte 28.5.2019. Kommuneplanen vil da ligge ute til offentlig ettersyn fram til etter valget i september.

KONKLUSJON OG ANBEFALING

Det vises til skissert prosess for utvikling av nye kommuneplanbestemmelser i notat til Formannskapet 2.4.2019. Saken fremmes for diskusjon, og innspill til justering av fremlagt utkast til nye bestemmelser.