



Saksprotokoll i Formannskapet - 30.04.2019

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Gro I. Holt (SV/R) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes.

Votering: Repr. Holts forslag fikk 5 stemmer (AP og SV/R) og falt derved mot 6 stemmer (FrP, H og V) som stemte i mot.

Repr. Karianne Raad Wanggaard (H) fremmer på vegne av H, FrP og V følgende tillegg til sak PS 57/19:

Utkast til nye kommuneplanbestemmelser

Formannskapet ønsker følgende nærmere belyst i forbindelse med nye kommuneplanbestemmelser, før saken kommer til endelig behandling:

- §19.1.1 – Grad av utnytting: Det er behov for nærmere visualisering av bruk av BYA vs. BRA som utgangspunkt for beregning av utnyttelse. Målet er større forutsigbarhet og kontroll på tomteutnyttelsen i plansaker, spesielt ved fortetting i eksisterende boligområder.
- § 19.1.2 – Minste tomtestørrelse: Det bes om en vurdering av dette opp mot § 19.1.1, for hva som er det beste målet for å sørge for mest mulig forutsigbarhet i plansaker fremover.

Repr. Ståle Lien Hansen (FrP) fremmer på vegne av FrP, H og V følgende innspill:

1. Følgende endringer gjennomføres i tabellen på side 7-9

- 2015-3/2015-9/2015 62, 91 og 53: Begrensningene i disse områdene fjernes og områdene kan bygges ut når godkjente reguleringsplaner er behandlet. Eventuelle begrensninger tas inn i planbestemmelser. Det er konkrete planer for området og vegen skal bygges og kommunen får dekket nødvendig infrastruktur løsninger i området som kommunen er avhengig av.
- 2015-113. Tekst tas ut av tabellen. Innfartsparkering og bussholdeplass bør prioriteres etablert tidlig i planperioden for å gi mulighet til å fjerne pendlerparkering i Jessheim Sentrum. Etablering av ny jernbanestasjon planlegges etablert i samarbeid med Bane Nor og den varslede KVVU på hovedbanen.
- 2019-23 Garder: Kravet om g/S må løses av Statens Vegvesen da dette er en Fylkesveg
- 2019-35: Dette er det en prosess på og er en del av utviklingen i planen for NFF: tas ut av tabellen.



- 2019 – 98: Nordbyjordet: Området tas ut av tabellen og kan bygges ut når reguleringsplan for området er behandlet. Det er i tråd med plan om utvikling av byen mot nord og det er konkret prosjekt på gang nå.
- 2. **§3 Utbyggingsavtaler.** Det ses på mulighet til å utarbeide en dekningskalkyle på et beløp pr kvm eller boenhet som utbygger må bidra med til infrastruktur. Det gir alle parter en forutsigbarhet.
- 3. **§3 – Utbyggingsavtaler** - endring: Utbyggingsavtaler bør i størst mulig grad unngås da de ikke har noen juridisk hjemmel. Som hovedregel skal alle bestemmelser være juridisk hjemlet i planbestemmelsene og prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler bør revideres for på sikt å gå bort fra dette.
- 4. **§10.1 - Krav til parkering - tillegg:** Gjesteparkering og HC-parkering må være tilgjengelige for gjester og hjemmesykepleie uten at gjestene må ha nøkkel eller portåpner for å komme inn.
- 5. **§11.2 Øvrig detaljhandel.** Her defineres et totalt maks areal på 1200 m2. Foreslås endret til 2000 m2.
- 6. **§11.3 Plasskrevende handel** må defineres på nytt, da planbestemmelsenes forslag til definisjon vil vanskeliggjøre eksisterende og pågående prosjekter i ytterkant av sentrum. Handel med plasskrevende varer – tillegg: Brunevarer, hvitevarer og møbler tas inn i definisjonen av plasskrevende varer i Ullensaker kommune. Ellers får vi alt dette inn i sentrum og det er ikke hensiktsmessig.
- 7. **§13.2 Renovasjon.** Ordet «stasjonært» foran ordet «avfallsug» fjernes. På denne måten vil det være krav til avfallsug, men tilpasses det enkelte prosjekt hvorvidt det skal være mobilt eller stasjonært.
- 8. **§13.5.1 Byggegrense mot E6 og E16.** Byggegrense mot E6 og E16 settes til 100 meter.
Hva sier norsk lov, vedtatt i Stortinget om byggegrenser? Vi møter oss selv i døren i dag i forbindelse med både pågående og fremtidige prosjekter. Kommunens byggegrense må justeres i tråd med Stortingets vedtatte byggegrenser
- 9. **§18.4.1:** Det er ønskelig å få en vurdering av konsekvensene av å bruke vårjevdøgn fremfor 1. mai som utgangspunkt for solinnfall midt i sentrum av Jessheim og Kløfta, med tanke på muligheten for å bygge høyt og tett i nærheten av kollektivknutepunkt. Vurdere å differensiere mellom byplan og øvrige kommunedelplaner her.
- 10. **§19.1.2 Minste tomtestørrelse.** Etablering av gjenværende tomtestørrelse må differensieres både ut fra prosjektets innhold og geografisk plassering, hvorvidt det er innenfor eller utenfor sentrumsnære områder og om prosjektet er innenfor eller utenfor eksisterende etablerte boligområder.
- 11. **§19.1.3 Arkitektur og bebyggelsesstruktur.** Denne vektlegges foran krav om estetikk som går på skjønn.
- 12. **Planbestemmelse §1-1, §1-2 og §4**
Det legges til retningslinjer som henviser til Planbestemmelse §1-1, §1-2 og §4:
Det viktigste er å finne frem til gode løsninger, og ikke fastholde plankrav i hvert tilfelle. Det kan derfor vurderes å dispensere fra planbestemmelsene §1.1, 1.2 og 4 dersom det enkelte prosjekt vurderes dit at det blant annet kan imøtekomme krav i §19.1.3 og dermed gir gode løsninger for både prosjektet og omkringliggende boliger og bomiljø.



13. **§19.4.1 - Sekundær boenhet - endring:** Det tillates ikke sekundær boenhet i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg. Kun i tilknytning til enebolig med integrert sekundær boenhet.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:
Formannskapet ønsker at følgende endringer i utkast til nye kommuneplanbestemmelser innarbeides før bestemmelsene sendes på høring.

Generelle bestemmelser:

Estetikk:

- Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkeltrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

Sosial og teknisk infrastruktur:

- Eksisterende sosial og teknisk infrastruktur må vurderes som tilstrekkelig, før nye boligprosjekter tillates i områder utenfor sentrale deler av Jessheim og Kløfta.

Miljø:

Grønn strek som sikrer gåavstand til grøntområder for alle kommunens innbyggere også i fremtiden, må etableres i kommuneplanens arealdel.

Rekkefølgebestemmelser:

Borgen:

Det tillates ikke nye boligprosjekter med mer enn en boenhet før skolen har god nok kapasitet til å ta imot flere elever.

Hauersetet:

Dobbeltspor på hovedbanen må være etablert før ny godsterminal på Hauersetet.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende på vegne av AP og SV/R:

Side 6/82: 2.3.5. Kommunen KAN kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold. «KAN» strykes. Ny tekst: Kommunen krever at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

Vi har 2355 truede arter i Norge, hvorav 241 er kritisk truet. 90% av truede arter er truet pga arealendringer. I tillegg har vi bestandsnedgang hos veldig mange arter.

Side 12/88 punkt 7.1: Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Dersom tak og/eller fasade tas i bruk som grøntareal kan kravet reduseres, men maks 2 til 1. dvs 2m² tak og/eller fasade kan byttes mot 1m² bakkeareal, men aldri under 20% bakkeareal.



Repr. Tom Staahle (FrP) fremmet følgende forslag:

Samtlige forslag fremmet i saken oversendes administrasjonen for videre vurdering/bearbeidelse i arbeidet med nye kommuneplanbestemmelser.

Votering: Repr. Staahles forslag ble enstemmig vedtatt

Vedtak

Følgende forslag fremmet i saken oversendes administrasjonen for videre vurdering/bearbeidelse i arbeidet med nye kommuneplanbestemmelser.

Utkast til nye kommuneplanbestemmelser

Formannskapet ønsker følgende nærmere belyst i forbindelse med nye kommuneplanbestemmelser, før saken kommer til endelig behandling:

- §19.1.1 – Grad av utnytting: Det er behov for nærmere visualisering av bruk av BYA vs. BRA som utgangspunkt for beregning av utnyttelse. Målet er større forutsigbarhet og kontroll på tomteutnyttelsen i plansaker, spesielt ved fortetting i eksisterende boligområder.
- § 19.1.2 – Minste tomtestørrelse: Det bes om en vurdering av dette opp mot § 19.1.1, for hva som er det beste målet for å sørge for mest mulig forutsigbarhet i plansaker fremover.

1. Følgende endringer gjennomføres i tabellen på side 7-9

- 2015-3/2015-9/2015 62, 91 og 53: Begrensningene i disse områdene fjernes og områdene kan bygges ut når godkjente reguleringsplaner er behandlet. Eventuelle begrensninger tas inn i planbestemmelser. Det er konkrete planer for området og vegen skal bygges og kommunen får dekket nødvendig infrastrukturløsninger i området som kommunen er avhengig av.
 - 2015-113. Tekst tas ut av tabellen. Innfartsparkering og bussholdeplass bør prioriteres etablert tidlig i planperioden for å gi mulighet til å fjerne pendlerparkering i Jessheim Sentrum. Etablering av ny jernbanestasjon planlegges etablert i samarbeid med Bane Nor og den varslede KVU på hovedbanen.
 - 2019-23 Garder: Kravet om g/S må løses av Statens Vegvesen da dette er en Fylkesveg
 - 2019-35: Dette er det en prosess på og er en del av utviklingen i planen for NFF: tas ut av tabellen.
 - 2019 – 98: Nordbyjordet: Området tas ut av tabellen og kan bygges ut når reguleringsplan for området er behandlet. Det er i tråd med plan om utvikling av byen mot nord og det er konkret prosjekt på gang nå.
2. **§3 Utbyggingsavtaler.** Det ses på mulighet til å utarbeide en dekningskalkyle på et beløp pr kvm eller boenhet som utbygger må bidra med til infrastruktur. Det gir alle parter en forutsigbarhet.



3. **§3 – Utbyggingsavtaler** - endring: Utbyggingsavtaler bør i størst mulig grad unngås da de ikke har noen juridisk hjemmel. Som hovedregel skal alle bestemmelser være juridisk hjemlet i planbestemmelsene og prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler bør revideres for på sikt å gå bort fra dette.
4. **§10.1 - Krav til parkering - tillegg:** Gjesteparkering og HC-parkering må være tilgjengelige for gjester og hjemmesykepleie uten at gjestene må ha nøkkel eller portåpner for å komme inn.
5. **§11.2 Øvrig detaljhandel.** Her defineres et totalt maks areal på 1200 m2. Foreslås endret til 2000 m2.
6. **§11.3 Plasskrevende handel** må defineres på nytt, da planbestemmelsenes forslag til definisjon vil vanskeliggjøre eksisterende og pågående prosjekter i ytterkant av sentrum. Handel med plasskrevende varer – tillegg: Brunevarer, hvitevarer og møbler tas inn i definisjonen av plasskrevende varer i Ullensaker kommune. Ellers får vi alt dette inn i sentrum og det er ikke hensiktsmessig.
7. **§13.2 Renovasjon.** Ordet «stasjonært» foran ordet «avfallsug» fjernes. På denne måten vil det være krav til avfallsug, men tilpasses det enkelte prosjekt hvorvidt det skal være mobilt eller stasjonært.
8. **§13.5.1 Byggegrense mot E6 og E16.** Byggegrense mot E6 og E16 settes til 100 meter.
Hva sier norsk lov, vedtatt i Stortinget om byggegrenser? Vi møter oss selv i døren i dag i forbindelse med både pågående og fremtidige prosjekter. Kommunens byggegrense må justeres i tråd med Stortingets vedtatte byggegrenser
9. **§18.4.1:** Det er ønskelig å få en vurdering av konsekvensene av å bruke vårjevdøgn fremfor 1. mai som utgangspunkt for solinnfall midt i sentrum av Jessheim og Kløfta, med tanke på muligheten for å bygge høyt og tett i nærheten av kollektivknutepunkt. Vurdere å differensiere mellom byplan og øvrige kommunedelplaner her.
10. **§19.1.2 Minste tomtestørrelse.** Etablering av gjenværende tomtestørrelse må differensieres både ut fra prosjektets innhold og geografisk plassering, hvorvidt det er innenfor eller utenfor sentrumsnære områder og om prosjektet er innenfor eller utenfor eksisterende etablerte boligområder.
11. **§19.1.3 Arkitektur og bebyggelsesstruktur.** Denne vektlegges foran krav om estetikk som går på skjønn.
12. **Planbestemmelse §1-1, §1-2 og §4**
Det legges til retningslinjer som henviser til Planbestemmelse §1-1, §1-2 og §4:
Det viktigste er å finne frem til gode løsninger, og ikke fastholde plankrav i hvert tilfelle. Det kan derfor vurderes å dispensere fra planbestemmelsene §1.1, 1.2 og 4 dersom det enkelte prosjekt vurderes dit at det blant annet kan imøtekomme krav i §19.1.3 og dermed gir gode løsninger for både prosjektet og omkringliggende boliger og bomiljø.
13. **§19.4.1 - Sekundær boenhet - endring:** Det tillates ikke sekundær boenhet i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg. Kun i tilknytning til enebolig med integrert sekundær boenhet.

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

Generelle bestemmelser:



Estetikk:

- Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerækker og store enkeltrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerækker, grupper eller enkeltvis.

Sosial og teknisk infrastruktur:

- Eksisterende sosial og teknisk infrastruktur må vurderes som tilstrekkelig, før nye boligprosjekter tillates i områder utenfor sentrale deler av Jessheim og Kløfta.

Miljø:

Grønn strek som sikrer gåavstand til grøntområder for alle kommunens innbyggere også i fremtiden, må etableres i kommuneplanens arealdel.

Rekkefølgebestemmelser:

Borgen:

Det tillates ikke nye boligprosjekter med mer enn en boenhet før skolen har god nok kapasitet til å ta imot flere elever.

Hauerseter:

Dobbeltspor på hovedbanen må være etablert før ny godsterminal på Hauerseter.

Side 6/82: 2.3.5. Kommunen KAN kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold. «KAN» strykes. Ny tekst: Kommunen krever at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold.

Vi har 2355 truede arter i Norge, hvorav 241 er kritisk truet. 90% av truede arter er truet pga arealendringer. I tillegg har vi bestandsnedgang hos veldig mange arter.

Side 12/88 punkt 7.1: Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Dersom tak og/eller fasade tas i bruk som grøntareal kan kravet reduseres, men maks 2 til 1. dvs 2m² tak og/eller fasade kan byttes mot 1m² bakkeareal, men aldri under 20% bakkeareal.