

Fra: Andreas Kaarbø (ak@orp.no)

Sendt: 28.09.2018 11:18:05

Til: Gjerdrum Postmottak

Kopi: Jens Bjelke-Holtermann; Terje Hermansen

Emne: Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel

Vedlegg: 28 09 2018 Oversendelsesbrev innspill gnr 54 bnr 29 i Gjerdrum kommune.pdf;28 09 2018 Skjema innspill gnr 54 bnr 29 Gjerdrum kommune.pdf

Herved fremmes innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel, for gnr. 54, bnr. 29.

Vedlagt følger:

- Oversendelsesbrev
- Utfylt skjema for innspill

Med vennlig hilsen

ANDREAS KAARBØ

Arealplanlegger, Teamleder arealplan

+47 45 28 61 01 ak@orp.no

+47 63 94 24 40 post@orp.no



ØRP AS, Pb. 26, 2051 Jessheim

Storgata 11a, 2050 Jessheim



Vi er en miljøfyrtårnbedrift. Tenk deg om før du skriver ut denne e-posten.

Til
Gjerdrum kommune
postmottak@gjerdrum.kommune.no

Dato: 28.09.2018
Vår ref.: 1462.18a/ak
Deres ref.:

INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- GNR. 54, BNR. 29

På vegne av grunneier på gnr. 54, bnr. 29, fremmes herved innspill til revisjonen av kommuneplanens arealdel for omdisponering av areal til byggeområde for boligbebyggelse.

Vi vil i tillegg til utfylt skjema for innspill, få komme med følgende tilleggskommentarer:
Eiendommen gnr. 54, bnr. 29 er sammen med en del tilgrensende eiendommer vurdert og foreslått som mulig nytt boligområde i Masterplan Åsen, herunder i ett av alternativene administrasjonen utarbeidet, datert 06.04.2016. Området ligger under en kilometer fra Veståsen skole og med svært god tilgang på fine turområder. Tilgang til skolen bør kunne etableres via et sti/vegsystem som hele vegen skiller mellom myke og harde trafikanter.
Det har i dialogen med kommunen som er ført av ØRPs oppdragsgiver i forkant av innspillet, påpekt utfordringer knyttet til vegtilknytning og kollektivbetjening. Vi er kjent med at det i et større innspill for naboområdet, rett nord for Bekkeberget, er skissert en vegløsning som også kan dekke behovet for vegtilknytning for gnr. 54, bnr. 29 - som dette innspillet gjelder. En vegløsning som der skissert vil kunne betjene blant annet den omsøkte eiendommen og tilliggende eiendommer. I tillegg vil den ved å kunne sikre gjennomgående bussføring, også kunne forbedre kollektivbetjeningen for dagens boliger i Bekkeberget. Her ser det ut for at det ikke behøves noen ny bussrute, men kun en justering av den som allerede går langs Fjellvegen.

En eventuell boligutbygging på gnr. 54, bnr. 29 må sees i sammenheng med andre mulige utbygginger i området. Ved å se arealet i en slik sammenheng tilsier det også at kommunen må vurdere kapasitet på skole og barnehage i nærområdet. En boligutvikling som det i denne revisjonsrunden fremmes innspill for, vil totalt også kunne styrke grunnlaget for etablering av en lokal dagligvareforretning.

Vi mener at dette innspillet, sett i sammenheng med de øvrige innspillene i området, legger til rette for en videre utbyggingsstrategi for denne delen av kommunen som igjen ivaretar Gjerdrums grønne profil med en variert boligsammensetning.

Med vennlig hilsen

ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING AS



Andreas Kaarbø
Arealplanlegger
Tlf.: 452 86 101 , e-post: ak@orp.no

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk

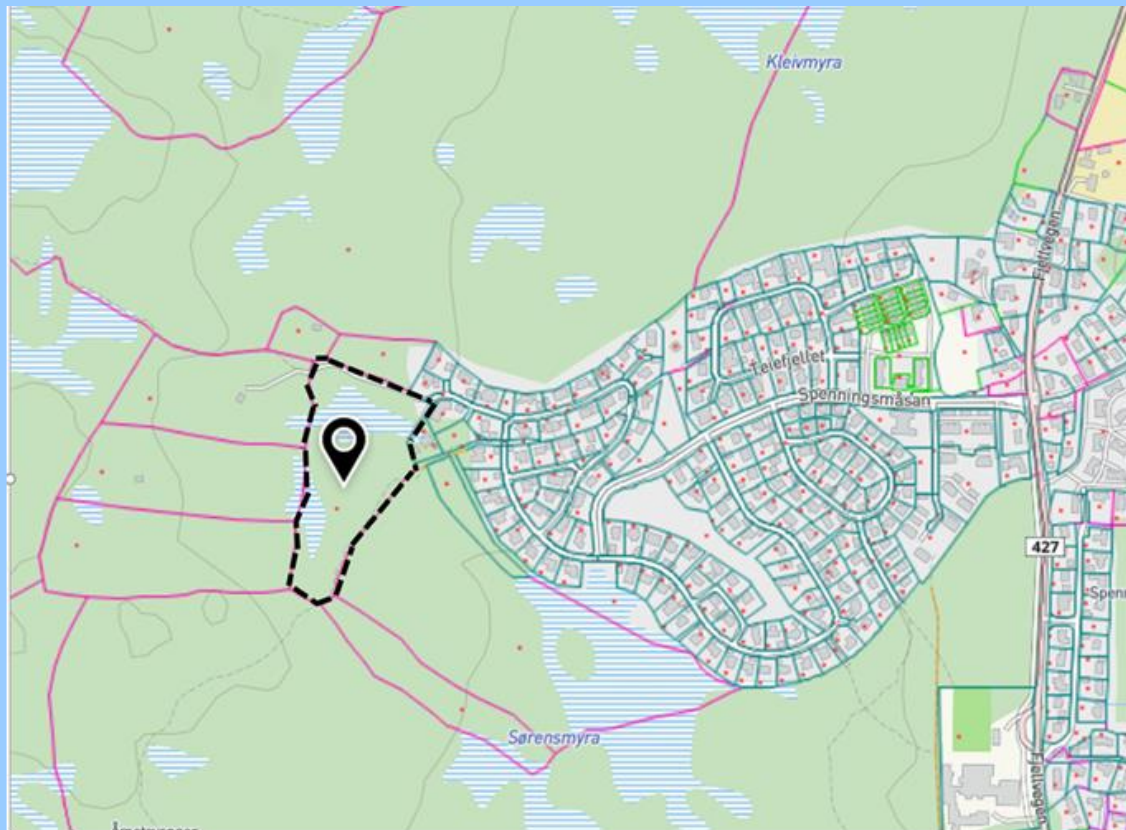
Tema	Beskrivelse	Vurdering
	<p>Beskrivelse av forslaget:</p> <ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller: Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av Jens Bjelke Holtermann som har avtale med grunneier• Navn område: Granås• Gnr / Bnr: 54/29• Areal: 29 550 kvm• Dagens arealbruk: Skog, LNF• Formål med forslaget: Omdisponering til boligformål• Antall boenheter / type næring / annet formål: Videreføring av tilgrensende enebolig/småhus, anslagsvis 20 – 30 boliger	

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk

Tema	Beskrivelse	Vurdering
------	-------------	-----------

Kartutsnitt



Kartutsnittet viser områdets beliggenhet og avgrensning.

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk		
Tema	Beskrivelse	Vurdering
Miljø og naturressurser		
1. Naturverdier / biologisk mangfold / vannmiljø	<ul style="list-style-type: none"> • Område med høy naturverdi? • Berøres vassdrag? • Berøres trekkveier eller beiteområder for vilt? 	<ul style="list-style-type: none"> • Området er et skogsområde med innslag av myr, slik en finner en god del av i nærområdet og kan ikke karakteriseres som område md høy naturverdi. • Vi har ikke funnet at det er registrert trekkveier eller beiteområder for vilt eller andre særlige naturforhold. Dette må nærmere avklares i videre prosess. Det er ingen vassdrag som berøres
2. Jord og skogressurser	<ul style="list-style-type: none"> • Antall daa fulldyrket mark som berøres? • Antall daa dyrkbar mark som berøres? • Antall daa beitemark som berøres? • Antall daa skog som berøres? 	<ul style="list-style-type: none"> • Tomta er på 29.550 kvm skog med noe varierende bonitet. Dette foreslås i sin helhet omdisponert
3. Landskap / grøntstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • I hvilken grad påvirker forslaget landskap og grøntstruktur? 	<ul style="list-style-type: none"> • Omdisponering vil slik det er skjedd i tilgrensende boligområde endre landskapet. Eksisterende stier/turveger gjennom planområdet kan erstattes og/eller hensyntas ved en eventuell påfølgende reguleringsplanprosess.
4. Kulturminner / kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> • Finnes kulturminner i området? • Har området stor kulturell verdi / rekreasjonsverdi? 	<ul style="list-style-type: none"> • Vi er ikke kjent med at det er registrert kulturminner i området. Det må avklares i eventuell videre reguleringsplanprosess. • Området er i dag en del av et større LNF område med variert bruk både sommer og vinter.
5. Friluftsliv og rekreasjon	<ul style="list-style-type: none"> • Gir forslaget økt / redusert mulighet for friluftsliv og rekreasjon? 	<ul style="list-style-type: none"> • Forslaget reduserer LNF området, men begrenser ikke mulighetene for friluftsliv og rekreasjon. Turdrag i området vil bli ivaretatt og bedre tilgang til denne delen av åsen kan om det er ønskelig ivaretas på ulike måter.

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk		
Tema	Beskrivelse	Vurdering
6. Forurensing / Støy	<ul style="list-style-type: none"> Gir forslaget økt støy eller annen forurensing av luft og vann? 	<ul style="list-style-type: none"> En utvikling av området i tråd med forslaget vil ikke gi økt støy eller fare for forurensning av luft eller vann. Vi er ikke kjent med at det er noe spesielt i denne sammenheng som må ivaretas når tiltak er satt i drift.
7. Masseforvaltning	<ul style="list-style-type: none"> Hvordan forholder forslaget seg til regional plan for masseforvaltning? 	<ul style="list-style-type: none"> Gjennomføring av foreslått omdisponering kommer ikke i konflikt med regional plan for masseforvaltning. Massebalansen i prosjektet må avklares i videre planarbeid. Det er neppe aktuelt med mellomlagring og eller gjenvinning av masser. Mottak og permanent lagring av masser synes ikke aktuelt.
8. Andre miljøkonsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> Fare for flom / ras? Påvirkes vannbalanse / massebalanse? 	<ul style="list-style-type: none"> Det antas at det ikke er behov for videre utredninger knyttet til de nevnte forhold.
Samfunnsforhold		
9. By- og tettstedsutvikling / nærmiljø	<ul style="list-style-type: none"> Hvordan påvirker forslaget vår etablerte tettstedsstruktur? Hvordan forholder forslaget seg til regional plan for areal og transport? Befolkningsendringer Sosiale møteplasser 	<ul style="list-style-type: none"> En utvikling av foreslått område vil bygge opp skolekretsen knyttet til Veståsen skole. Det vil også styrke grunnlaget for utvikling av offentlig og privat service på Ask siden det meste av trafikken til og fra området vil gå via kommunesentret. Området ligger utenfor det sentrumsområdet som er anbefalt i regional plan for areal og transport. Boliger her kan imidlertid telle med i den 20 prosent kvoten som er satt av til utbygging utenfor kommunesentret. Her vil boligene i tråd med føringene i foran nevnte plan bidra til å styrke grunnlaget for lokal offentlig service og grunnlaget for eksisterende nærliggende kollektivtilbud. Det er også et spørsmål om den foreslåtte utbygging sammen med andre innspill i åsen vest for Ask kan gi grunnlag for etablering av lokal dagligvarehandel.

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk		
Tema	Beskrivelse	Vurdering
		<ul style="list-style-type: none"> • En utbygging i tråd med forslaget vil ikke føre til særlige endringer i befolknings sammensetningen i kommunen, men kunne bidra til en befolkningsvekst på anslagsvis 80 nye innbyggere. • De sosiale møteplassene vil i hovedsak være skole og barnehage, samt felles uteområder som fastsettes i en eventuell påfølgende detaljregulering av området.
10. Transportbehov / kollektivdekning / trafiksikkerhet / veiutløsning	<ul style="list-style-type: none"> • Endringer i trafikkvolum / kapasitet? • Behov for trafiksikring? • Mulighet for kollektivdekning? 	<ul style="list-style-type: none"> • En utbygging vil øke trafikken på lokalvegene. Biladkomst til dagens vegsystem må avklares nærmere. Det ligger ikke til rette for tilknytning via nærmeste boligområde, Bekkeberget. Det arbeides i forbindelse med kommuneplanen med innspill for områder nord for Bekkeberget som strekker seg opp mot gnr. 54, bnr. 29. En avtale om bruk av lokalveg som blant annet skal betjene gnr. 55, bnr.1 og bnr. 9, kan være et alternativ. Initiativtakerne bak dette innspillet er kjent med at en slik tilknytning også er avhengig av at vegen passerer over gnr. 55, bnr. 16, der grunneier er positiv til en slik adkomstløsning. • Behov for trafiksikring må vurderes nærmere. Ved å finne egne løsninger for gående og syklende til skole og gang- og sykkelveg langs Spenningsmåsan, eventuelt direkte ned til Fjellvegen, kan en sikre en god separasjon mellom myke og harde trafikanter. • Nærmeste kollektivtilbud er i dag 750 – 900 meter unna langs Fjellvegen. Her er det gjennom store deler av dagens avganger hver halvtime
11. Barn og unge	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgang til eksisterende leke- og aktivitetsområder (reduksjon? Barrierer?) • Tilgang på nye leke- og aktivitetsområder? 	<ul style="list-style-type: none"> • Behovet for egne tilrettelagte leke og aktivitetsområder i tilknytning til foreslåtte boligområde vil være tema i en eventuell påfølgende detaljregulering. Nærmeste tilrettelagte område er ved Veståsen skole. En utbygging vil ikke ha spesielle konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø utover det som følger av enhver boligutvikling.

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk		
Tema	Beskrivelse	Vurdering
	<ul style="list-style-type: none"> • Avstand til nærmeste barneskole • Etablerte gang- / sykkelveger mot skole / sentrum? 	<ul style="list-style-type: none"> • Det synes i forhold til leke- og aktivitetsområder ikke å være behov for avbøtende tiltak. • Hele området ligger i luftlinje innenfor en kilometers avstand fra Veståsen skole. Det er i dag ikke gang- og sykkelveg som knyttet boligområdet til skole/sentrum. Se forøvrig beskrivelse under pkt. 10 ovenfor.
12. Næringsliv og sysselsetting	<ul style="list-style-type: none"> • Bransje og type arbeidsplasser • Antall sysselsatte • Hvordan forholder forslaget seg til regional plan for areal og transport? 	<ul style="list-style-type: none"> • En utvikling i tråd med forslaget vil ikke bety etablering av nye arbeidsplasser utover styrking av grunnlaget for privat og offentlig service i nærområdet.
13. Kommunal økonomi og tjenestetilbud	<ul style="list-style-type: none"> • Kapasitet barnehage • Kapasitet skole • Vann / avløp • Hjemmebaserte tjenester 	<ul style="list-style-type: none"> • Det skal være noe kapasitet i barnehager og skole i nærområdet. Videre utvikling her er kommunen selv best til å vurdere. Behov for ny teknisk infrastruktur må vurderes, men bør ved en utbygging i tråd med innspill for nærområder kunne løses i forbindelse med dette utbyggingsområdet som uansett vil være langt større enn det som her foreslås. • Forslaget utløser så langt vi kan vurdere ikke behov for sosial infrastruktur eller normalt legge press på hjemmebaserte tjenester
14. Energibehov / løsninger	<ul style="list-style-type: none"> • Kan tiltak tilknyttes fjernvarme? • Status vedr strøm innhentes fra nettleverandør 	<ul style="list-style-type: none"> • Det antas at det er lite aktuelt å knytte området til fjernvarme. Hafslund har nett i nærområdet og vil normalt utvikle dette i tråd med behovet
15. Folkehelse / universell utforming / samfunnssikkerhet (ROS)	<ul style="list-style-type: none"> • Mulighet for å kunne gå / sykle • Tilgang til friområder • Tilgjengelighet for funksjonshemmede • Tilgang for redningsmannskap • Risiko for ulykker / uønskede 	<ul style="list-style-type: none"> • Det er umiddelbar nærhet til store friområder med stier og løyper. Lokale idrettsanlegg finnes i nærområdet. • Det forutsettes at veger og gang- og sykkelveger utformes i henhold til de krav som gjelder for tilgang for funksjonshemmede. • Veger må utformes slik at utrykningskjøretøy av alle slag har god tilgang.

Rullering av kommuneplan for Gjerdrum 2018-2030 – Skjema for innspill til arealdelen

Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk		
Tema	Beskrivelse	Vurdering
	hendelser ved produksjon, lagring eller transport?	<ul style="list-style-type: none">• Det er ingen risiko for ulykker/uønskede hendelser utover det som følger av den lokale trafikken som tiltaket skaper.
16. Andre forhold	<ul style="list-style-type: none">• Ligger forslaget innenfor en hensynssone?	<ul style="list-style-type: none">• Det foreslåtte området ligger ikke innenfor kjente hensynssoner.