

Fra: Andreas Kaarbø (ak@orp.no)
Sendt: 28.09.2018 11:28:21
Til: Gjerdrum Postmottak
Kopi: Joakim Lundby; Terje Hermansen

Emne: Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel gnr 38 bnr 1

Vedlegg: 28 09 2018 Skjema for innspill gnr 38 bnr 1 i Gjerdrum kommune.pdf;28 09 2018 Oversendelsesbrev innspill gnr 38 bnr 1 i Gjerdrum kommune.pdf

Herved fremmes innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel, for gnr. 38, bnr. 1.

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.

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
Beskrivelse av forslaget:	<ul style="list-style-type: none">• Forslagsstiller: Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av Joakim Lundby• Navn område: Fjælstadgrenda• Gnr / Bnr: 38/1• Areal: ca. 4 dekar av samlet tomt på ca. 7 dekar• Dagens arealbruk: LNF• Formål med forslaget: Omdisponering av ca. halvparten, av eiendommen, 3,5 mål til bolig• Antall boenheter / type næring / annet formål: 5 - 6 boenheter	

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

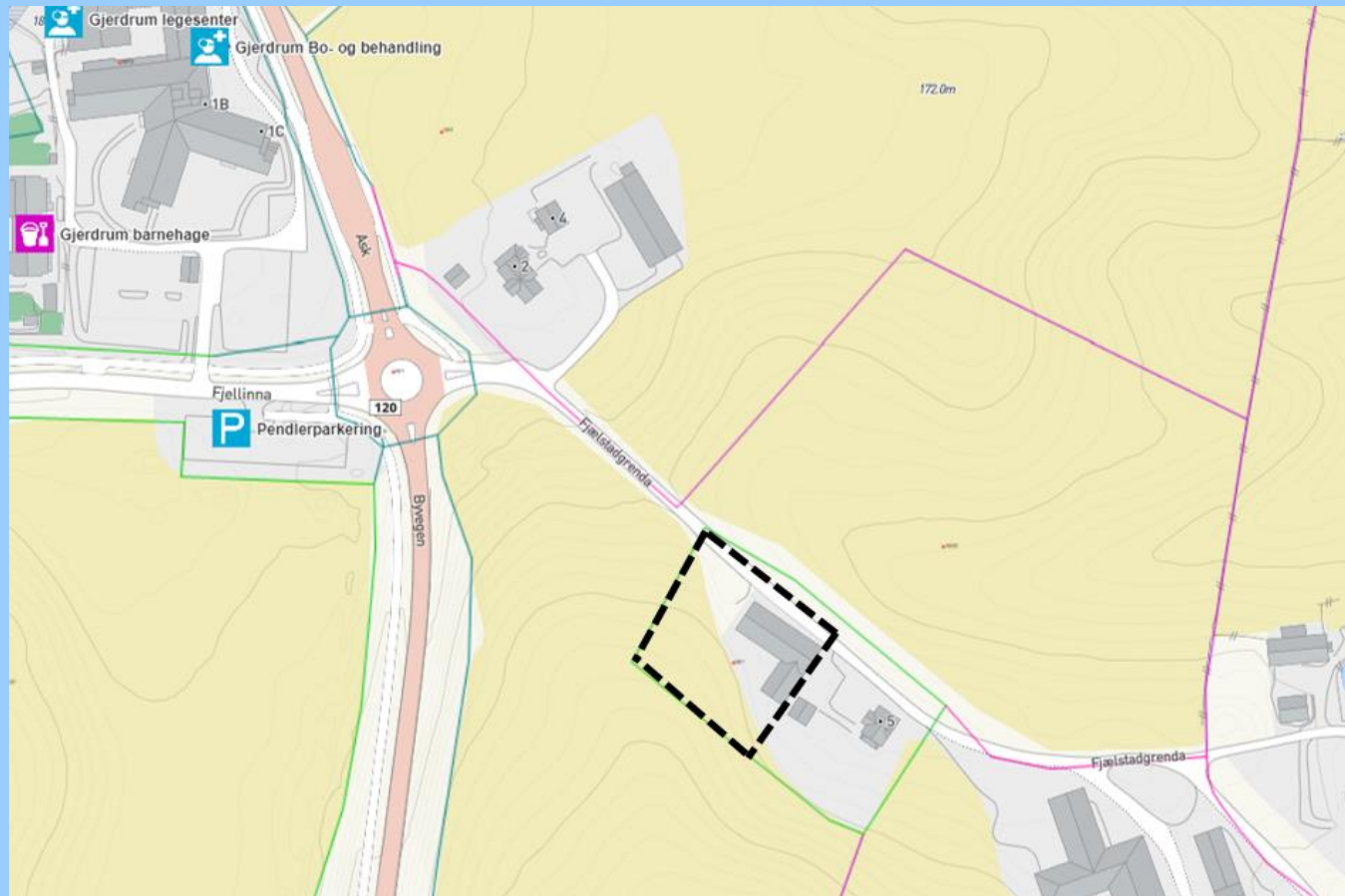
Tema som beskrives fra forslagsstiller ved innspill om endret arealbruk

Tema

Beskrivelse

Vurdering

Kartutsnitt



Kartutsnitt som viser området som søkes omdisponert i kommuneplanens arealdel.

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 har ingen spesiell naturverdi, ingen vassdrag, trekkveier eller beiteområde for vilt 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"> • Forslaget innebærer at ca. 3 dekar dyrket mark omdisponeres. I tillegg kommer deler av areal som i dag er i bruk av låve på ca. 500 kvm. Det antas at dette alternativt kunne dyrkes.
3. Landskap / grøntstruktur	<ul style="list-style-type: none"> • I hvilken grad påvirker forslaget landskap og grøntstruktur? 	<p>Det foreslåtte området er en del av kulturlandskapet sør for Ask og inngår i Fjælstadgrenda. Området er omtalt i kulturminnevernplan for Gjerdrum hvor det er lagt føringer for bygningsmessige tiltak i området.</p>
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"> • Låven er med i SEFRAK-registeret, sammen med øvrige bygg på tomten. Bygg eldre enn 1900 skal legges inn i SEFRAK, men bygget er fra 1912. For øvrig er ingen av byggene på tunet fra før 1900 • Området har ingen spesiell rekreasjonsverdi
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"> • Innspillet endrer ikke mulighetene for friluftsliv og rekreasjon
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"> • Gjennomføring av foreslått omdisponering vil ikke gi økt støy eller annen forurensning av luft eller vann.

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
7. Masseforvaltning	<ul style="list-style-type: none"> Hvordan forholder forslaget seg til regional plan for masseforvaltning? 	<ul style="list-style-type: none"> Forslaget kommer ikke i konflikt med regional plan for masseforvaltning. Det antas at det ved en utbygging som foreslått er massebalanse på tomte, evt. må det fylles noe masser for å jevne ut arealet. Det er derfor ikke behov for uttak, transport, mellomlagring eller gjenvinning av masser.
8. Andre miljøkonsekvenser	<ul style="list-style-type: none"> Fare for flom / ras? Påvirkes vannbalanse / massebalanse? 	Utvikling av eiendommen er i tråd med innspillet vil ikke påvirke risiko for flom, ras, vann- eller massebalanse i området.
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"> Det foreslåtte boligområdet ligger i utkanten av kommunesenteret Ask. Butikker, skole, barnehage og offentlige kontor ligger innenfor en kilometer fra området. Avstand til nærmeste busstilbud er ca. 200 meter og avstand til bussterminal er ca. 1 kilometer. En utbygging her vil bygge opp om den ønskede tettstedsutviklingen og sikre at det i nærhet til kommunesenteret kan bygges småhus som utfyller et mer konsentrert boligmønster i sentrum. Utbygging bygger opp om intensjonene i den regionale planen for areal og transport ved å styrke grunnlaget for offentlig transport og kommunesenteret. En utbygging som antydnet vil ikke føre til spesielle endringer i befolkningsutviklingen i kommunen, men på sikt sikre et mangfold av boligtyper som passer for alle aldersgrupper. En utbygging vil bygge opp om de sosiale møteplassene i kommunesenteret.
10. Transportbehov / kollektivdekning /	<ul style="list-style-type: none"> Endringer i trafikkvolum / kapasitet? 	<ul style="list-style-type: none"> Det blir ingen vesentlige endringer i trafikkvolumet som ikke kan håndteres av kapasiteten i området. De nye boligene vil være tilknyttet

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
trafiksikkerhet / veitløsning	<ul style="list-style-type: none"> • Behov for trafiksikring? • Mulighet for kollektivdekning? 	<p>vegen til Fjæstadgrenda som igjen er knyttet til rundkjøring på Fv 120 ved Ask Sør. Det antas at det ikke er behov for nye trafiksikkerhetstiltak. Eventuell egen gang- og sykkelatkomst til Fv 120 kan vurderes i senere plansak.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avstand til bussholdeplass ved Fv 120 er ca. 200 meter.
11. Barn og unge	<ul style="list-style-type: none"> • Tilgang til eksisterende leke- og aktivitetsområder (reduksjon? Barrierer?) • Tilgang på nye leke- og aktivitetsområder? • Avstand til nærmeste barneskole • Etablerte gang- / sykkelveger mot skole / sentrum? 	<ul style="list-style-type: none"> • Gjennomføring krever ikke etablering av nye felles leke- og aktivitetsområder. Det vil heller ikke redusere på dagens muligheter eller innebære noen barriere. Avstanden til nærmeste barneskole er ca. 1 kilometer. Det er med unntak for de ca. 150 meterne fra foreslått utbyggingsområde fram til Fv 120, gang- og sykkelvei til skole, privat og offentlig service og ulike offentlige og private aktivitetstilbud. • Det er med en eventuell tilrettelegging av gang- og sykkelforbindelse fram til Fv 120 ikke behov for avbøtende tiltak.
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"> • Det er ikke foreslått utbygging som vil gi nye arbeidsplasser i utbyggingsområdet. En utbygging vil styrke grunnlaget for eksisterende og nye arbeidsplasser i kommunesenteret. En sentrumsnær utbygging som her foreslås, vil bygge opp om intensjonene i regional plan.
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"> • En utbygging i tråd med forslaget bør kunne gjennomføres uten at kapasitet i aktuelle barnehager og skole blir satt under press. Forslaget utløser så langt vi kan vurdere ikke behov for ny offentlig teknisk infrastruktur. Det er flere muligheter i nærområdet for tilkoping til offentlig vann og avløp med tilstrekkelig kapasitet. Hvilke som velges må avklares i en eventuell reguleringsfase. • Forslaget utløser ingen spesielle behov for utvikling av ny sosial infrastruktur.

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
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"> • Energiløsninger vil bli vurdert i forbindelse med eventuell videre utvikling av eiendommen. Hafslund har nett i området og vil normalt utvikle dette i tråd med forventet forbruksutvikling. Det vil i videre planarbeid bli tatt kontakt med netteier. I dagens situasjon synes fjernvarme lite aktuelt.
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 hendelser ved produksjon, lagring eller transport? 	<ul style="list-style-type: none"> • Det er enkel tilgang til eget gang- og sykkelvegnett. Dette kan blant annet benyttes som adkomst til store friområder i Romeriksåsene. • Tilgjengeligheten for funksjonshemmede synes grei og vil lokalt bli ivaretatt i oppfølgende planlegging. • Det foreslåtte utbyggingsområdet har god tilgang for utrykningskjøretøy og redningsmannskap. • Det er ingen kjent risiko for ulykker/uønskede hendelser i forbindelse med den foreslåtte omdisponeringen <p style="margin-top: 10px;">• Kommunen utarbeider ROS-analyse på eget skjema</p>
16. Andre forhold	<ul style="list-style-type: none"> • Ligger forslaget innenfor en hensynssone? 	<ul style="list-style-type: none"> • Vi er ikke kjent med at det foreslåtte området ligger innenfor noen hensynssoner. Det er derfor ikke behov for noen avbøtende tiltak.

Til
Gjerdrum kommune
postmottak@gjerdrum.kommune.no

Dato: 28.09.2018
Vår ref.: 1454.18a/ak
Deres ref.:

INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- GNR. 38, BNR. 1

På vegne av grunneiere på gnr. 38, bnr. 1, fremmes herved innspill til revisjonen av kommuneplanens arealdel for omdisponering av areal til byggeområde for boligbebyggelse.

Eiendommen er samlet på ca. 7 mål etter at tidligere jordvei er skilt ut og solgt. Om lag halvparten av dette arealet utgjøres av tun med låve hvor en fløy er en del av tunet.

Eiendommen har i dag LNF-status. Eier ønsker å omdisponere omlag halvparten av eiendommen fra LNF til boligformål. Ca. 3 dekar av arealet som foreslås omdisponert brukes i dag av nabo etter avtale sammen med tilgrensende landbrukseiendom. Det foreslås at dagens låve rives. Fløyen som ligger parallelt med boligen som er en del av dagens tun, ønskes bygd opp igjen på samme plass og med en utforming som ligger tettest mulig opp til den delen av låven i dag har. Bygget planlegges å gi rom for to boenheter og garasjer. Dette vil opprettholde dagens tunløsning, men med en avgrensning mot vest/nordvest hvor bruk endres fra låve til bolig. Den delen av tomte som ligger vest/nordvest for det nye bygget, planlegges brukt til eneboliger/småhus med 4 – 6 boenheter.

Låven er SEFRAK-registrert. Etter at jordvegen tidligere er skilt ut og solgt til nabo, er det ikke lenger behov for den bruk låven var bygd for. Ved å rive hele bygget og gjenoppbygge et stedstilpasset bygg, der fløyen ligger som utgjør en del av dagens tun, opprettholdes tunet. Det vil fortsatt være igjen en del av det eksisterende kulturlandskapet med en blanding av gammelt og nytt som preger Fjælstadgrenda.

Boligene som tenkes etablert vest/nordvest for bygget, og som foreslås å erstatte den ene fløyen på låven, vil ligge skjermet fra resten av grenda. Plassering og form for disse, må avklares i senere planarbeid.

Området ligger tett opp mot Ask og innenfor normal gangavstand i forhold til skoler og annen offentlig service. Det er kort og sikker veg til idrettsanlegg og de store friområdene i åsene i vest. En småhuspreget utbygging som foreslått vil bidra til at kommunen fortsatt kan tilby et variert boligtilbud også nær sentrum og ikke bare i åsen mot vest. Et slikt mangfold er viktig både for trivsel og som et tiltak for å holde boligprisene på et forsvarlig nivå

Dersom det er uklarheter eller behov for ytterligere informasjon, står vi gjerne til tjeneste.

Med vennlig hilsen

ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING AS



Andreas Kaarbø
Arealplanlegger

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