

**Fra:** je@olstad.no  
**Sendt:** 31.08.2018 20:32:59  
**Til:** Gjerdrum Postmottak  
**Kopi:** kai.jensen@olstad.no

**Emne:** Innspill til «Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel»

**Vedlegg:** skjema-for-innspill-til-arealdelen .pdf

**Til: Gjerdrum kommune v/Postmottak**

Fra: Kai Martin Jensen epost: [kai.jensen@olstad.no](mailto:kai.jensen@olstad.no) tel. 410 00 408 og  
Jan-Erik Olstad epost: [jan.erik@olstad.no](mailto:jan.erik@olstad.no) tel. 906 23 720  
Sørumsvegen 11, Gjerdrum

Dato: 31.08.2018

## **Innspill til «Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel»**

Det vises til invitasjon på kommunens hjemmeside hvor innbyggerne gis mulighet til å komme med synspunkter og innspill til planprogrammet.

Vårt innspill er i hovedsak relatert til «by- og tettstedsutvikling / nærmiljø»

Vi eier i dag en relativt stor eneboligeiendom i boligfeltet på Asmyr i sørbygda.

Boligområdet på Asmyr er pr. dags dato definert som LNFR område.

På grunn av sterke føringer fra kommunen og derav kostbar saksgang med usikkert resultat, er det i realiteten ikke aktuelt å søke om fradeling eller ekstra boenheter på eiendommen.

Vi synes det er merkelig at planprogrammet legger sterke hindringer for boligbygging utenom Ask og åsen. Hvis 80% (evt 80 – 90 %) av boligveksten skal skje innenfor en radius på 1 km fra sentrum (Oppvekstjordet), og en del småhus (10 – 20 %) skal bygges i åsen, blir det lite igjen til resten av bygda. Sørbygda/Asmyr tilfredsstillere de fleste kriteriene som Planprogrammet lister opp (s. 6)

### **Asmyr boligområde i Sørbygda:**

- a. Har nærheten til Fv. 120 og ligger langs kollektivaksen.
- b. Det er gangavstand til kollektivtilbud.
- c. Det er trygge og korte forbindelseslinjer (bygdas beste og tryggeste gang-/sykkelvei) for myke trafikanter mot barneskole i Ask sentrum.
- d. Fra Asmyr til Ask sentrum er det ca 2 kilometer.

Vedlagt er skjema for innspill til arealdelen der de stedlige forhold for vår eiendom beskrives.

Vi foreslår at det i forbindelse med rullering av planprogrammet og kommuneplanens arealdel kan gjøres justeringer slik at fortetting i allerede etablerte boligområder kan tillates byggesøkt uten bruk av kostbare og krevende dispensasjonssøknader.

Vi foreslår at administrasjonen og politikere ser på muligheten for å myke opp reglene for spredt bebyggelse i LNFR områder der de fleste av kriteriene i planprogrammet, som er listet opp på side 6, er tilstede.

Med vennlig hilsen  
Kai Martin Jensen og Jan-Erik Olstad



## 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
<b>Beskrivelse av forslaget:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Forslagsstiller: Kai Martin Jensen og Jan-Erik B Olstad</li><li>• Navn område: Asmyrgata 16</li><li>• Gnr / Bnr: 29/27 og 29/24</li><li>• Areal: 2005 m<sup>2</sup> og 655 m<sup>2</sup></li><li>• Dagens arealbruk: Enebolig med sokkelleilighet, plen og ugress på tomt 29/24.</li><li>• Formål med forslaget: Gi mulighet for å sette opp en ny bolig med 2 boenheter.</li><li>• Antall boenheter / type næring / annet formål: Pr. i dag er det 2 boenheter på eiendommen.</li></ul>		

**Kartutsnitt**



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

Miljø og naturressurser		
1. Naturverdier / biologisk mangfold / vannmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Område med høy naturverdi?</li> <li>• Berøres vassdrag?</li> <li>• Berøres trekkveier eller beiteområder for vilt?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei, området har minimal naturverdi, ingen av de andre naturverdier berøres negativt eller forurenses.</li> </ul>
2. Jord og skogressurser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Antall daa fulldyrket mark som berøres?</li> <li>• Antall daa dyrkbar mark som berøres?</li> <li>• Antall daa beitemark som berøres?</li> <li>• Antall daa skog som berøres?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen LNFR arealer påvirkes. Området benyttes i dag til plen og ugress. Det er ikke sannsynlig at disse områdene kan brukes til annet enn boligformål.</li> </ul>
3. Landskap / grøntstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• I hvilken grad påvirker forslaget landskap og grøntstruktur?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimal påvirkning. Området ligger godt under «skyline» og inneklemt mellom andre boliger.</li> </ul>
4. Kulturminner / kulturmiljø	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finnes kulturminner i området?</li> <li>• Har området stor kulturell verdi / rekreasjonsverdi?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei</li> </ul>
5. Friluftsliv og rekreasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gir forslaget økt / redusert mulighet for friluftsliv og rekreasjon?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ja, forslaget gir økt mulighet for friluftsliv og rekreasjon for de som gis muligheten til å bo i dette området. Forlaget vil ikke redusere den allmenne bruken som allerede finnes i området.</li> </ul>
6. Forurensing / Støy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gir forslaget økt støy eller annen forurensing av luft og vann?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslaget gir ikke økt støy eller forurensning av luft eller vann. Det er allerede, vei, kommunal kloakk og vann frem til tomten.</li> </ul>
7. Masseforvaltning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan forholder forslaget seg til <a href="#">regional plan for masseforvaltning</a>?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltaket vil ha lokal massebalanse hva gjelder utgraving og arrondering av området. Det vil kun være behov for små mengder tilførte steinmasser til gårds plass og grunnmurfundament.</li> </ul>

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

<p>8. Andre miljøkonsekvenser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fare for flom / ras?</li> <li>• Påvirkes vannbalanse / massebalanse?</li> </ul>	<p>Det vil ikke være behov for utredninger hva gjelder flom og ras. Det finnes ikke kjente kvikkleireforekomster i nærområdet. Geoteknikk: Ref. NGU <a href="http://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=214">http://geo.ngu.no/kart/minkommune/?kommunenr=214</a> ligger eiendommen i risikoklasse 0-1. der 0 er ingen kjent risiko. Geotekniske forhold vil være uforandret før og etter tiltaket</p>
<p><b>Samfunnsforhold</b></p>		
<p>9. By- og tettstedsutvikling / nærmiljø</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvordan påvirker forslaget vår etablerte tettstedsstruktur?</li> <li>• Hvordan forholder forslaget seg til <a href="#">regional plan for areal og transport</a>?</li> <li>• Befolkningsendringer</li> <li>• Sosiale møteplasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planprogrammet legger sterke hindringer for boligbygging utenom Ask og åsen. Hvis 80% (evt 80 – 90 %) av boligveksten skal skje innenfor en radius på 1 km fra sentrum (Oppvekstjordnet), og en del småhus (10 – 20 %) skal bygges i åsen, blir det lite igjen til resten av bygda. Sørbygda/Asmyr tilfredsstillende de fleste kriteriene som Planprogrammet lister opp (s. 6):</li> <li>• - Med nærheten til Fv. 120 ligger området langs kollektivaksen</li> <li>• - Det er gangavstand til kollektivtilbud</li> <li>• - Det er trygge og korte forbindelseslinjer (bygdas beste og tryggeste gang-/sykkelvei) for myke trafikanter mot Ask sentrum. Fra Asmyr til Ask sentrum er det ca 2 kilometer.</li> <li>• Det eneste gjenstående argumentet mot boligbygging her synes å være at de potensielle utbyggingsområdene ikke ligger direkte ved «knutepunktet» i Ask. Men det er vanskelig å se at det kan være mindre miljøvennlig å ta pendlerbussen fra Bråtesletta/Asmyr enn fra Ask.</li> </ul>
<p>10. Transportbehov / kollektivdekning / trafikkikkerhet / veiutløsning</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Endringer i trafikkvolum / kapasitet?</li> <li>• Behov for trafikkisikring?</li> <li>• Mulighet for kollektivdekning?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nei, en ekstra tomannsbolig her vil i meget liten grad påvirke trafikken. Det er allerede meget godt tilrettelagt med fotgjengerundergang for kryssing av fv. 120, g-/s veg til ask og gangavstand til kollektivtransportaksen (bussholdeplassen) langs Fv. 120.</li> </ul>
<p>11. Barn og unge</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilgang til eksisterende leke- og aktivitetsområder (reduksjon? Barrierer?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Da det i området allerede er flere eneboliger vil det være en fordel med noe fortetting slik at det kan bli mulighet for noen flere barnefamilier, dette kan derfor bidra positivt.</li> </ul>

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

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tilgang på nye leke- og aktivitetsområder?</li> <li>• Avstand til nærmeste barneskole</li> <li>• Etablerte gang- / sykkelveger mot skole / sentrum?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er etablert ny, meget trygg g-/s veg til barneskolen på Ask som ligger i en avstand på ca. 2 km.</li> </ul>
12. Næringsliv og sysselsetting	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bransje og type arbeidsplasser</li> <li>• Antall sysselsatte</li> <li>• Hvordan forholder forslaget seg til <a href="#">regional plan for areal og transport?</a></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er tenkt benyttet til boligformål.</li> </ul>
13. Kommunal økonomi og tjenestetilbud	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kapasitet barnehage</li> <li>• Kapasitet skole</li> <li>• Vann / avløp</li> <li>• Hjemmebaserte tjenester</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forslaget utløser ikke behov for bygging av ny teknisk infrastruktur eller ny sosial infrastruktur annet en annen boligbygging i Ask sentrum.</li> </ul>
14. Energibehov / løsninger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kan tiltak tilknyttes fjernvarme?</li> <li>• Status vedr strøm innhentes fra nettleverandør</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det finnes ikke fjernvarme i Gjerdrum oss bekjent. Og det er allerede fremlagt strøm i området. Nye eneboliger som bygges etter TEK17 krever forholdsvis lite strøm. Eiendommen er tett opp mot HSP ledninger og trafo, eventuell «sprengt» kapasitet kan forårsake anleggsbidrag fra netteier noe forslagstiller er innforstått med.</li> </ul>
15. Folkehelse / universell utforming / samfunnsikkerhet (ROS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mulighet for å kunne gå / sykle</li> <li>• Tilgang til friområder</li> <li>• Tilgjengelighet for funksjonshemmede</li> <li>• Tilgang for redningsmannskap</li> <li>• Risiko for ulykker / uønskede hendelser ved produksjon, lagring eller transport?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kommunen utarbeider ROS-analyse på eget skjema</b></li> </ul>
16. Andre forhold	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligger forslaget innenfor en hensynssone?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Området er i dag definert som LNFR området. Tiltaket vil ikke være til hinder for LNFR.</li> </ul>