



Løpenr/arkivkode
4108/2020-140

Dato
11.03.2020

Saksbehandler: Helge Nyhamn

SAKSFRAMLEGG

Førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel 2020 - 2032

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Eldrerådet	08.06.2020
	Ungdomsrådet	08.06.2020
	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	08.06.2020
	Formannskapet	03.06.2020
	Kommunestyret	10.06.2020

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - utkast til førstegangsbehandling
- 2 Kommuneplanens_arealdel_Gjerdrum_kommune
- 3 Gjerdrum_kommune_Temakart_Byggegrenser
- 4 Gjerdrum_kommune_Temakart_Faresoner
- 5 Gjerdrum_kommune_Temakart_Grønn_grense
- 6 Gjerdrum_kommune_Temakart_Kulturminner_Kulturmiljø
- 7 Gjerdrum_kommune_Temakart_Støysoner
- 8 Kommuneplan bestemmelser_ utkast til førstegangsbehandling
- 9 ROS og KU kommuneplanens arealdel 2020 - 2032
- 10 Grønn_grense-analyse_-_Gjerdrum_kommune

Øvrige dokumenter som det refereres til, analyser, samt kommunale normer og veiledere legges ut på egen nettside for kommuneplanforslaget på kommunens innbyggerportal.

Saken gjelder/sammendrag:

Planforslaget til ny kommuneplanens arealdel legges nå frem til behandling.

Plandokumentene består av planbeskrivelse, plankart, bestemmelser, konsekvensutredning med risiko- og sårbarhetsanalyse og temakart. Planforslaget må først legges ut på offentlig høring. Dersom myndigheter med rett til det retter innsigelser, vil ikke planen kunne egengodkjennes før disse innsigelsene er ryddet av veien. Det må også søkes særskilt godkjenning av endelig plan hos Klima- og Miljødepartementet på grunn av at planen berører markalovas virkeområde.

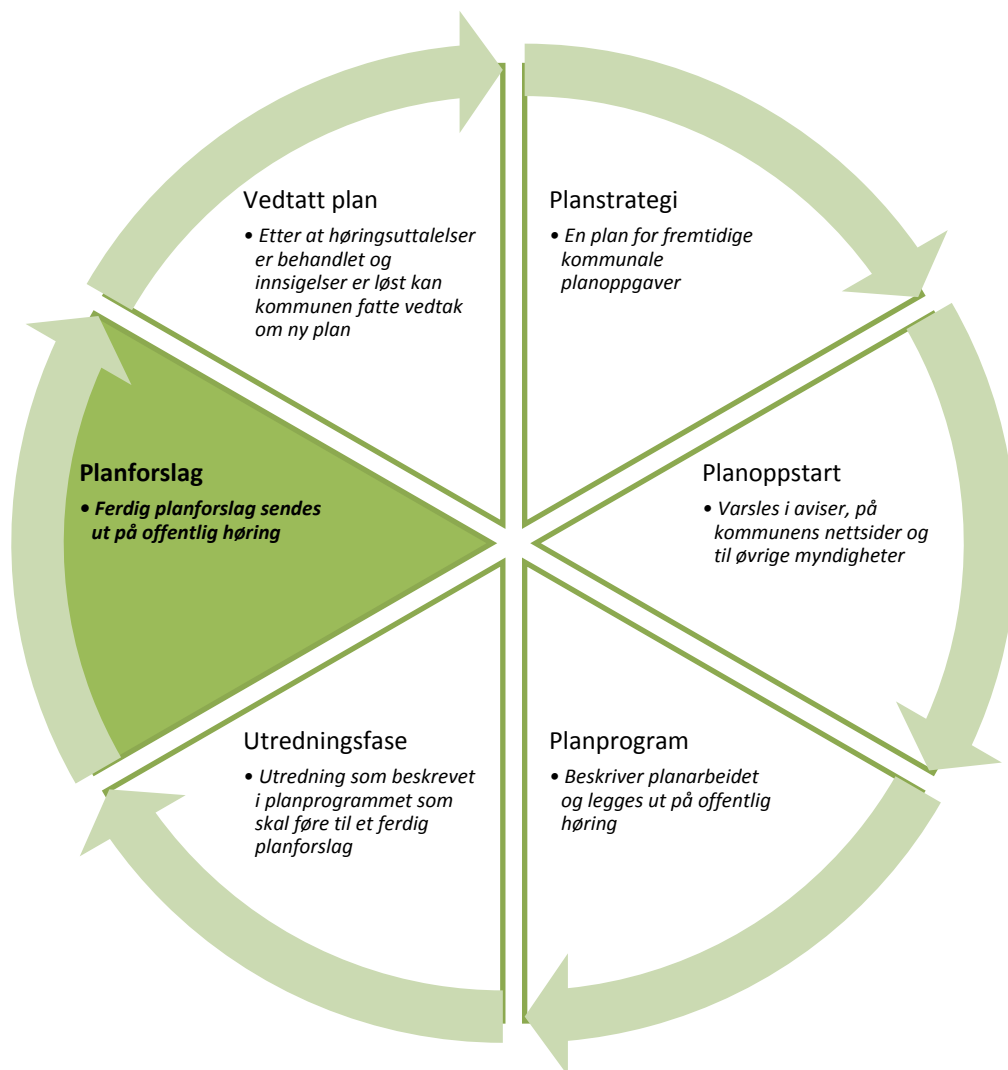
Kommunedirektørens forslag til innstilling Kommuneplanens arealdel for perioden 2020 – 2032 legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektør i Gjerdrum

Frits Arne Eriksen

Bakgrunn:

Rullering av kommuneplanen følger av vedtatt planstrategi hvor prioritering av kommunale planprosesser forankres ved politisk vedtak. Kommunal planlegging er lovregulert i plan- og bygningslovens seksjon IV Kommunal planlegging.



«Planforslag» uthevet ovenfor i diagrammet viser forenklet hvordan kommunale planprosesser går for seg.

Kommuneplanrulleringen er vedtatt i kommunens planstrategi 2016-2020. Straks etter egengodkjenning av ny handlingsdelen for kommuneplanens samfunnsdel sommeren 2018, ble arbeidet med arealdelen igangsatt. Oppstart ble offentlig kunngjort i Romerikes blad 28.4.2018. Planprogrammet var på høring sommeren 2018 og vedtatt 21.11.2018.

Siden gjeldende arealdel ble vedtatt i 2012 har det tilkommet en del nye planer både hos kommunen, ved interkommunalt plansamarbeid, fra fylkeskommunen og på nasjonalt nivå. Særlig ny regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus utfordrer kommunene på å svare ut stramme krav om hvordan kommunene skal planlegge fremover. Til disse planene finnes flere henvisninger i plandokumentene og er derfor viktig å være klar over.

Plan	Oppdragsgiver	År
Samferdselsstrategi for Øvre Romerike	Øvre Romerike Utvikling	2011
Areal og transportsamarbeid på Øvre Romerike - Utviklingsprogram for	Øvre Romerike Utvikling (Interkommunalt arbeid)	2015

byregioner fase I - Sluttrapport Utgave: 1 Dato: 2015-01-28		
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	Oslo og Akershus fylkeskommuner	2015
Mobilitetsprogram Øvre Romerike	Akershus Fylkeskommune - Samferdsel	2016
Mobilitetsprogram Nedre Romerike	Akershus Fylkeskommune - Samferdsel	2016

Kommunens eget planverk i form av kommunedelplaner, områdeplaner, detaljplaner, temaplaner og parallelle planprosesser har for øvrig gitt avklaringer for planarbeidet. Videre har kommunens nye veiledere og normer for veianlegg, veilys, overvannshåndtering skaffet til veie nyttige verktøy i utredningen for slike forhold.

Kommuneplanens samfunnsdel har en vedtatt arealstrategi, som blant annet baserer seg på arbeidet med Masterplan for åsen. Arealstrategien er overordnet, og gir ikke svar på alle forhold som må vurderes i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Det er derav søkt politiske avklaring rundt strategiske valg og prioriteringer underveis i utredningsfasen for ny kommuneplanens arealdel.

Rammer rundt prosessen for kommuneplanens arealdel

Vekstfordelingsprinsippet

Regional areal og transportplan for Oslo og Akershus angir at minimum 80% av bolig og næringsvekst skal skje innenfor vekstsonen som angis som grønn grense. Underveis i utredningen har Gjerdrum kommunestyre fattet vedtak om at det for boligreserver angis en fordeling på 28,5% utenfor og 71,5% innenfor grønn grense i sak 57/19 av 22.05.2019 .

Analyse av Grønn grense

Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus forutsetter utredet for respektive prioriterte tettsteder i kommunene en grønn grense. For Gjerdrums del er Ask utpekt som prioritert tettsted. Utredningen av grønn grense skal søke å finne det mest aktuelle området innenfor en radius på 1 km fra Ask terminal hvor veksten i kommende planperiode skal kanaliseres. Regional areal og transportplan forutsetter videre at minimum 80 % av veksten i kommunene skal skje innenfor den avsatte grønne grensen.

Prinsipielle avklaringer i planprosessen

I forkant av planoppstart for revidering av kommuneplanens arealdel ble det satt i gang et prosessledende arbeid for fremtidig utvikling av områdene angitt som masterplanområde i gjeldende kommuneplan. Prinsippavklaringer er gjennomført nå i utredningsfasen for kommuneplanens arealdel. Disse prinsippavklaringene har gitt politiske føringer på hvilke områder som skal prioriteres for utbygging i ny kommuneplan.. For å skape mer helhetlige og gode løsninger legges det opp til to områder for områdeplanlegging med en angitt maksimal utbygging for planperioden. Veien om områdeplan muliggjør planlegging for en lengre planhorisont enn en typisk kommuneplanperiode og gjør kommunen bedre i stand til å oppfylle intensjonene i masterplanprosessen.

Medvirkning fra barn og unge

Det har vært laget et eget medvirkningsopplegg for barn og unge tilpasset barnehagebarn, barneskolebarn og ungdommer på ungdomsskolen. Elevrådsrepresentanter har gjennomført opplegget på skolene og hentet inn individuelle besvarelser. Barn og unges besvarelser er gjennomgått, og både konkrete og statistiske funn sammenstilt med kontroll opp mot kommuneplanen. Materialet vil være enda viktigere i revideringsarbeidet med sentrumsplanen for Ask sentrum.

Viktige grep i ny kommuneplan

Utbygging langs kollektivtraséer

Regional areal- og transportplan legger for dagen en konsentrert utbygging ved kollektivknutepunktene i de prioriterte tettstedene. Hva som skal gjelde for kollektivdekning av planreserven utenfor sentrumsområder sies det ikke så mye om.

Kollektivselskapene i Norge har forskjellig tilnærming til hvordan planleggingen skal legge til rette for et best mulig kollektivtilbud. Kollektivselskapet for Hordaland, Skyss, anbefaler tett utbygging rundt knutepunkt, utbygging i gangavstand til holdeplasser langs eksisterende linjer og utbygging der eksisterende linjer kan utvikles direkte videre. Avgreininger, lite attraktive omveier og omveisrunder frarådes.

Ruters omlegging av rutekonsept mot Kløfta strider mot Skyss sine anbefalinger. Samferdselsstrategien for Øvre Romerike har styrking av kollektivtilbudet mellom Ask og Kløfta høyt prioritert. Nye arealformål er i planforslaget langs traséen til hovedruten i kommunen, buss 400 Oslo Bussterminal – Oslo Lufthavn. Det har vært ruteomlegginger flere ganger under utredningen noe som gjør utredningsarbeidet noe uforutsigbart. For noen områder er det nå bedre bussrutetilbud enn da utredningene begynte, andre steder har kollektivtilbudet blitt redusert eller fjernet. Planforslaget foretar trygge valg med tanke på hvor det er best rutetilbud i dag, men det savnes en omforent langsiktig strategi mellom Ruter og Gjerdrum kommune per se.

Familievennlige boliger sentrumsnært

Planforslaget oppnår ikke målet om balansert boligtypesammensetning for planreserven i vekstsonen, altså innenfor grønn grense området. Regional areal og transportplan legger føringer for utviklingen av tettstedene hvor blant annet høy utnyttelsesgrad ved kollektivterminalene og en innenfra og ut utbygging gjør at Ask i overveiende grad får leilighetsbygg av ny bebyggelse. Hva som er familievennlig vil bero på den enkelte families behov og ønsker, men generelt er det behov for litt større boenheter, boltreplass ute nær bolig og variasjon i hva man kan finne på i nabolaget. I tillegg er nærhet til barnehager, skoler og jevnaldrende viktig. Sentrumssoner er et samlingsområde for alle i kommunen, om man bor der eller ei. Nå er det sentrumsplanen som best ivaretar utviklingen for Ask sentrum. Kommuneplanens bestemmelser gir nå kommunen mulighet til å bestemme boligtypologi, boligstørrelser i nye utbyggingsområder. Det er viktig at disse bestemmelsene følges opp i senere område-/detaljreguleringer.

Styrking av blågrønne strukturer

Det er for tiden økt fokus på vann, flomveier, biologisk mangfold og hvordan menneskers tilstedeværelse fortrenger stedegne natur og arts mangfold. Rulleringen øker arealer avsatt som friområder og offentlig grøntstruktur. Videre legges inn nytt formål til overvannshåndtering nedstrøms for utbyggingsområder i Ask sentrum for Tistedalsbekken og avgreininga dens langs Fjellinna. Grepene som gjøres søker å sørge for at naturelementer, biotoper og

rekreasjonsområder kan bli til glede for innbyggere så vel som til nytte ved å håndtere klima- og ekstremværutfordringer.

Omdisponering av næringsreserver

Inneklemte næringsområder i åsen og området for kvikkleireskred ved Svendsrud bru tas ut. Inn kommer et nytt område lengst sør i kommunen langs fv.120. Det viser seg utfordrende å finne egnede områder for arealkrevende næring i kommunen. Omdisponeringene gir ingen langvarig løsning på hvor ny næringsetablering kan skje. Det kan derfor være behov for å utrede næringsstrategi og arealbehov frem mot fremtidige kommuneplanrullinger.

Endring av boligformål til LNFR

Det har kommet krav fra Fylkesmannen om å vurdere alle eksisterende boligområder på nytt samt å fjerne tillegget for spredt bebyggelse i LNFR områder. Som følge av dette er boligområdene Solheimfeltet, Kjærstadsletta og Nitteberg endret til LNFR i planforslaget. Også området for fremtidig boligbebyggelse ved Røhnegrinda endres til LNFR da det ennå ikke er igangsatt noen planinitiativ for området, det ligger mer enn 1 km fra Ask terminal og området heller ikke vurderes så gunstig som grunneierinnspill som innstilles positivt på øvrige steder.

Endring av LNFR spredt boligbebyggelse til boligformål.

Et lite område ved Frognerlinna og fv. 120 er omgjort til boligformål etter utredning av et innspill for en mindre utbygging. Området har nå gang- og sykkelvei med undergang til Ask og offentlig vann og avløpstilknytning.

Forholdet til gjenstående boligreserver

Områdeplanen for Brådalsfjellet bygger nå ut de tre siste delfeltene B8-B10. Ellers er det bare et fåtall ubebygde tomter igjen i planreserve utenfor sentrum. Av planreserven som foreslås inn utenfor sentrum er kun 29 boliger angitt uten krav om å inngå i områdeplan. Man må anta planreserven vil nærmest være oppbrukt når utbyggingen starter opp på nye områder, og at kommunen vil ha relativt stor styringsevne for planreserven og utbyggingstakt fremover,

Skiløyper i Romeriksåsen og inn til Ask

Det er forankret målsetninger om at løypenettet for langrennski i marka kan knyttes opp til oppvekstjordet. Det gjør seg gjeldende i områdeplanen for Ask sentrum, planen for Golfbanen, områdeplanen på Brådalsfjellet og i oppstartet plan for Romerike flerbruksarena ved Harasletta. Skitrasé gjennom områdeplanen for Brådalsfjellet er ikke fulgt opp i påfølgende detaljplaner slik at kompleksiteten med å oppfylle denne målsetningen er langt større enn tidligere. Det er gjort grep for at løyper gjennom nye boligområder gjør det mulig å utvide lysløypenettet mot Ask fra Harasletta. Målsetningen er fulgt opp i kommuneplanarbeidet, men kunnskapsgrunnlaget og en realistisk plan for hele tiltaket mangler og derav er det vanskelig å se for seg hvordan det økonomisk og praktisk kan sikres gjennomført. En kunnskapsbasert avklaring for dette forhold ville kunne lette planarbeidet vesentlig med tanke på fremtidige planprosesser. Videre også avklare om planlagte investeringer står i fare for å være bortkastet om løypenettet ikke lar seg etablere hele veien. Grep fra forrige kommuneplan videreføres derfor i påvente av fremtidige avklaringer.

Ny fv. 120 øst for Ask

Kommunedelplanen for fylkesvei 120 øst for Ask er godt utredet, men også gammel. I slutten av planperioden vil det være naturlig at det gjennomføres detaljregulering av veiparsellen slik at den kan bygges når behovet for den er til stede. Administrasjonen har vurdert den trafikale

situasjonen som forventes å utvikle seg utover i planperioden. Det er forventet en nedgang i trafikkbelastningen på fv. 120 gjennom Ask som følge av ferdigstilling av Fjellinna.

Samtidig så er det flere forhold med områdeplanen for Ask sentrum som tilsier at kapasitetsutfordringene vil vende tilbake på grunn av økt trafikk til/fra Nannestad og internt i Ask sentrum som følge av høy utnyttelsesgrad, altså at det er flere bosatte som har Ask sentrum som endemål for bilreiser. Under planarbeidet med sentrumsplanen ble endelig plan endret til en høyere utnyttelse enn det planen beskriver og som estetisk veileder legger opp til. Utformingen av fv.120 slik den er i planverket nå, er heller ikke slik kommunen ønsket seg. Kommunen ønsket seg et «mykere» uttrykk mer i tråd med et levende landsbysentrum, altså å dempe gjennomfartsåre-funksjonen i sentrum. Revisjon av områdeplanen for Ask sentrum er allerede i gang. Trafikkberegninger vil da måtte gjøres på nytt og med et nytt kunnskapsgrunnlag, med blant annet fortetningskravet fra regional areal og transportplan til grunn, kunne gi andre konklusjoner enn i 2015.

Planbestemmelser

Det er kommet flere overordnede føringer og retningslinjer siden eksisterende plan ble vedtatt, og i den senere tiden har det vært et økende fokus på klimaproblematikken. Kommunen har sett hen til hva omkringliggende kommuner som tidligere Skedsmo kommune, Ullensaker, Oslo men også Bergen kommune har av bestemmelser på forskjellige tema, for å kvalitetssikre bestemmelsene, da det her er større fagmiljøer for slikt. Det har derfor vært behov for å gjøre et omfattende arbeid med planbestemmelsene til ny kommuneplan for å svare ut overordnede føringer på en tilfredsstillende måte. Dette har medført at antall bestemmelser har økt betraktelig fra det som er i dagens kommuneplan. I de nye bestemmelsene er det lagt særlig vekt på klimaproblematikk og overvannshåndtering i form av at kommunens nye overvannsstrategi tas med for å sikre at dette blir ivaretatt på en god måte. Kvalitet for ny bebyggelse er en annen hovedlinje som søker å sikre god arkitektonisk utforming, estetiske kvaliteter og gode bomiljø, Det er også tatt inn definisjon av ulike typer boenheter. For barn og unge er det tatt inn mange kvalitetskrav til utforming av lekeplasser og innhold i lekeplassene for å sikre at denne gruppen blir ivaretatt på en fornuftig måte. Planbestemmelsene skal gi kommunen et godt styringsverktøy i kommunens fysiske utvikling, og gi forutsigbarhet for utbyggere og innbyggere

Konklusjon:

Det anbefales at utkastet til ny kommuneplan med tilhørende bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn

Særutskrift sendes:

Saksbehandler for videre oppfølging.