



GJERDRUM
KOMMUNE

Kommuneplan 2020-2032

Planforslag til offentlig ettersyn

sist endret: 02. oktober 2020

Arealdelen

Planbeskrivelse





Innholdsfortegnelse

1. INNLEDNING	4
1.1. GJELDENE KOMMUNEPLAN	5
2. AREALKART OG TEMAKART	7
3. AREALSTRATEGI – VEKST OG AREALENDRINGER	7
3.1. AREALSTRATEGI OG FORDELING AV VEKST.....	7
3.2. GRØNN GRENSE	10
3.3. STRATEGIDOKUMENTER	11
3.4. FORHOLD TIL STATLIGE- OG REGIONALE FØRINGER	11
4. AREAL TIL ULIKE UTBYGGINGSFORMÅL	12
4.1. BOLIG	12
4.2. NÆRING	12
4.3. FORMÅLENDRINGER	12
4.4. NYTT FELT FOR FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: B1 «GISTIFJELLET»	13
4.5. NYTT FELT FOR FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: B2 «ÅMOTSKOGEN».....	13
4.6. NYTT FELT FOR FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: B7 «KULSRUDFJELLET – KULSRUD SKOG».....	13
4.7. NYTT FELT FOR FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: B8 «KULSRUDFJELLET – KULSRUD SKOG».....	14
4.8. FRA «EKSISTERENDE NÆRING» TIL FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: B9 «KNIPLIA»	15
4.9. FRA «SPREDT BOLIGBEBYGGELSE» TIL FREMTIDIG BOLIGBEBYGGELSE: DELER AV BRÅTASLETTA	15
4.10. FELT FOR FREMTIDIG NÆRING: BN3 «GAUTERUD».....	16
4.11. AREALREGNSKAP.....	17
5. HOVEDFORMÅL: SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	17
5.1. UNDERFORMÅL: VEG	18
6. HOVEDFORMÅL: GRØNNSTRUKTUR	18
6.1. UNDERFORMÅL: OFFENTLIG FRIVOMRÅDER	18
7. HOVEDFORMÅL: LANDBRUK-, NATUR, FRILUFTSLIV- OG REINDRIFTSFORMÅL	19



8. HENSYNSONER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL.....	21
8.1. HENSYNSSONER ETTER BOKSTAV A) SIKRINGS- OG FARESONER.....	21
8.2. HENSYNSSONER ETTER BOKSTAV C) SÆRLIGE HENSYN	21
9. NYE KOMMUNEPLANBESTEMMELSER	22
9.1. ESTETIKK OG ARKITEKTONISK KVALITET	23
9.2. HÅNTERING AV OVERVANN.....	23
9.3. PARKERINGSNORM	24
10. AREALINNSPILL	24
11. KU OG ROS-ANALYSE.....	25
12. SAMLEDE KONSEKVENSER AV PLANEN	25
13. VEDLEGG.....	25



1. Innledning

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsverktøy og består av to deler, samfunnsdelen og arealdelen.

Kommuneplanen skal ha en arealdel som viser arealdisponeringen for hele kommunen (kommuneplanens arealdel), jf. Plan- og bygningslovens § 11–1. Arealdelen skal følge opp de mål som settes for samfunnsutviklingen i samfunnsdelen. Arealdelen består av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser/retningslinjer og gir rammene for arealbruken i kommunen og viser hvordan arealene samlet sett bør disponeres for å løse kommunens oppgaver og behov, som er beskrevet i samfunnsdelen.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumenter. Planbeskrivelsen fokuserer på å tydeliggjøre forslag til endringer i forhold til gjeldende kommuneplan. Endringene foreslås dels som følge av erfaringer med gjeldende kommuneplan, regionale føringer og kommunale prioriteringer og som følge av arealinnspill.

Kommuneplanens samfunnsdel er et eget dokument, som inneholder visjon, mål og strategier for utvikling av kommunen. Samfunnsdelen beskriver blant annet det overordnede samfunsperspektivet og de ulike utfordringene knyttet til disse. De statlige og regionale føringene som er lagt til grunn for arbeidet med rullering av kommuneplanen blir vedlagt som egne vedlegg. Arealdelen med omtale og bestemmelser skal være et godt verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel, samtidig som planen skal ivareta de sentrale og regionale føringene. Arealplanen skal være førende for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.



Kommuneplanens arealdel er utarbeidet gjennom en lengre prosess, hvor det har vært fokus på politisk forankring, medvirkning fra innbyggere i kommunen og andre interessenter. Det har vært særlig viktig å involvere barn og unge i prosessen, og hensynta denne gruppens behov.

1.1. Gjeldende kommuneplan

Det er gått åtte år siden gjeldende kommuneplan ble vedtatt 09.05.2012. og den har fungert greit i forhold til daværende overordnede styringsdokumenter. Siden den eksisterende kommuneplan ble vedtatt har det kommet flere overordnede styringsdokumenter som stiller flere og strengere krav til samfunnsutviklingen. Det dette medfører er at eksisterende kommuneplan ikke lenger klarer å svare ut de overordnede forventninger til samfunnsutviklingen.

Generelle føringer:

- [Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging \(årlig brev\)](#)
- [Fylkesmannen i Oslo og Akershus/Akershus fylkeskommune sin dispensasjonsveileder 2014](#)

Areal, bolig- og transportplanlegging:

- [Statlig planretningslinjer for samordnet bolig, - areal og transportplanlegging 2014](#)
- [Regional plan for areal og transportplan for Oslo og Akershus 2015](#)
- [Meld. St. 33 \(2016-2017\) - Nasjonal transportplan 2018-2029](#)
- [Meld. St. 18 \(2016-2017\) Bærekraftige byar og sterke distrikt 2017](#)
- [Bolig for velferd - Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid \(2014-2020\)](#)
- [Regional plan for handel, service og senterstruktur 2018](#)

Miljøvern, klima og vannforvaltning:

- [Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet - klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis 2019](#)
- [Meld. St. 14 Natur for livet. Norsk handlingsplan for naturmangfold \(2015-2016\)](#)



- [Norsk rødliste for arter 2015](#)
- [Norsk rødliste for naturtyper 2018](#)
- [Fremmedartslista 2018](#)
- [Parisavtalen 2015](#)
- [Klimastrategi for 2030 - Norsk omstilling i europeisk samarbeid. meld. St. 41 \(2016-2017\)](#)
- [Meld. St 13 \(2014-2015\) Ny utslippsforpliktelse for 2030 - en felles løsning med EU, samt Stortingets behandling 2015](#)
- [NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder - Som problem og ressurs 2015](#)
- [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2018](#)

Som et eksempel på differansen mellom eksisterende og nye overordnede krav fra overordnet myndighet er at eksisterende kommuneplan gir mulighet for formålet *spredt boligbebyggelse* i ulike deler av kommunen. En slik samfunnsutvikling er noe som ikke ønskes videreført i den nye kommuneplanen, ved at dette tilbakeføres til formålet *Landbruk, - natur, friluftsområder og reindrift (LNFR)*.

Med nye krav til næringsutvikling søker ny kommuneplan å tilrettelegge for bedre egnede lokaliteter ut fra krav og føringer fra overordnet myndighet.

I forhold til boligutvikling har gjeldene kommuneplan gjort vurderinger for mulighet for boligbebyggelse i og relativt nært rundt sentrum av tettstedet Ask. Noe av dette har blitt utviklet eller er under utvikling mens andre områder ikke er påbegynt. I gjennomgangen som er gjort i anses det som nødvendig med noen justeringer. Det tilrettelegges for en mer helhetlig utvikling over lengre tid i området som er kalt åsen som ligger langs en kollektiv akse, utenfor sone for marin grense og kvikkleire, samt at dette ikke vil medføre tap av jordbruksarealer. Konklusjonen er at noen områder som tas ut, samt tilretteleggelse for en større, styrt og trinnvis helhetlig utvikling i åsen.



Kommunal planlegging er tett koblet mot samfunnsutvikling, framtidsvisjoner og politikk, både på lokalt, regionalt og nasjonalt nivå. Derfor er det viktig med et verktøy som kan svare på de forventningene og kravene som settes.

2. Arealkart og temakart

Det er utarbeidet et kommuneplankart som viser nåværende og fremtidig arealformål. Det er også utarbeidet fire plankart som følger kommeplanens arealdel. Det gjelder: faresoner (kvikkleire og marin grense), kulturminner/kulturmiljø, støysoner og byggegrense veg.

Kommuneplankartet med de ekstra plankartene er juridisk bindende. De viser ønsket formålsutvikling for Gjerdrum kommune. Plankartene kunne vært lagt i kommuneplankartet, men det gjør lesbarheten vanskelig i en trykt utgave av kartet. Kommunen har derfor valgt å lage noen flere plankart for spesefikke tema for å holde lesbarehten på et godt nivå.

3. Arealstrategi – Vekst og arealendringer

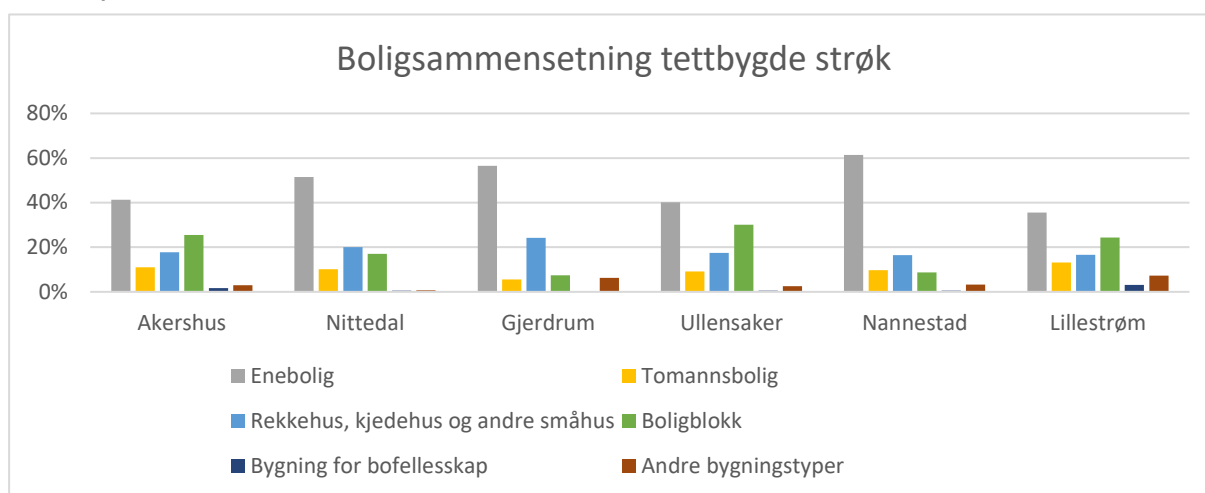
3.1. Arealstrategi og fordeling av vekst

Overordnet arealstrategi og fordeling av veksten mellom Ask sentrum og de øvrige boligområdene viser hovedlinjene i den videre utviklingen av kommunen.

Kommuneplanen åpner for ny boligbygging langs Romerikesåsen. Dette grepet er utredet i kommunens «Masterplan for åsen» fra 2017 som er en konseptskisse for hvordan nye boligområder kan lokaliseres. Hensikten med prioritering av åsen som utbyggingsområde er å kunne fortette mellom eksisterende boligområder, og benytte den eksisterende sosiale infrastrukturen.



Tettstedet Ask er kommunesentrum i Gjerdrum, og er et av de prioriterte tettstedene i Regional Plan for areal og Transport i Oslo og Akershus (ATP). ATP angir at 80 % av all vekst i kommunen skal lokaliseres innenfor tettstedet Ask. Gjerdrum kommune har vurdert dette forholdet i to runder underveis i planarbeidet. Man har landet på en beslutning om en fordeling mellom sentrumsområdet Ask og øvrige området på 70/30 prosent.



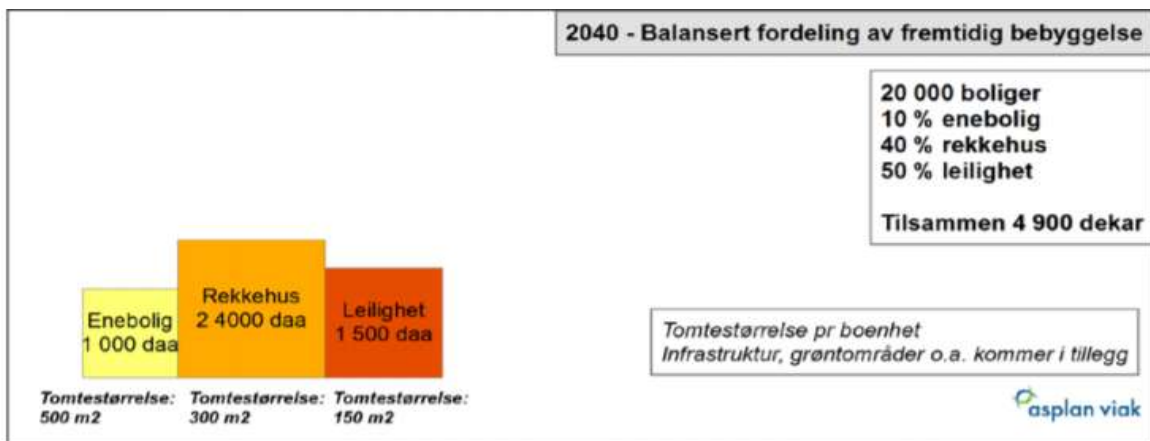
Figur 1 Gjerdrum kommune skiller seg mest ut i forhold til Akershuskommuner og nabokommunene ved å ha en lavere andel tomannsboliger mens rekkehus, kjedehus og andre småhus sammen med eneboliger har en større andel enn resten av kommunene/fylket.

Innenfor denne sentrumssonen er det estimert et fortsatt boligpotensial på ca. 700 boliger. Gjerdrum forventer sterkest vekst i begynnelsen av planperioden, da det vil realiseres ca. 500 boliger innenfor tettstedet Ask i løpet av de første tre til fire årene. Heri medregnes utbyggingsprosjekter som p.t. er under oppføring.

Kommunen har per i dag ca. 70 % eneboliger og 30 % som består av leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse. Det er flere pågående boligprosjekter i Ask sentrum som vil realiseres i første del av planperioden. Dette vil gi en økning i antall leiligheter i kommunen, hvor hovedandelen er små leiligheter. Gjerdrum kommune har nå valgt



å legge seg på en balansert fordeling av arealbruken for boliger som vist i figuren under, med 50 % til leiligheter, 40 % til rekkehus og 10 % eneboliger.



Figur 4-9. Prisnippskisse som viser arealforbruk til boligformål på Øvre Romerike i dag, og ytterligere økning ved to alternative utbyggingsstrategier. Alternativ 1 vil kreve mer enn tre ganger så mye byggeareal som alternativ 2. I tillegg kommer arealbehov til infrastruktur og andre fellesområder som vil være vesentlig høyere med alternativ 1 sammenlignet med alternativ 2. De tre figurene har samme målestokk.

Figur 2 hentet fra: [Areal og transportsamarbeid på Øvre Romerike - Utviklingsprogram for byregioner fase 1 - Sluttrapport](#)

Øvrige arealreserver, særlig utenfor tettstedet Ask, vil ta vesentlig lenger tid å realisere, da det kreves investering i ny infrastruktur. Utbyggingstakten i områder utenfor tettstedet Ask vil styres av krav om felles planlegging. Konkret gjelder dette felt nr. B1, B7, B8 og B9 i åsen i kommuneplanen.

Den langsiktige arealstrategien skal:

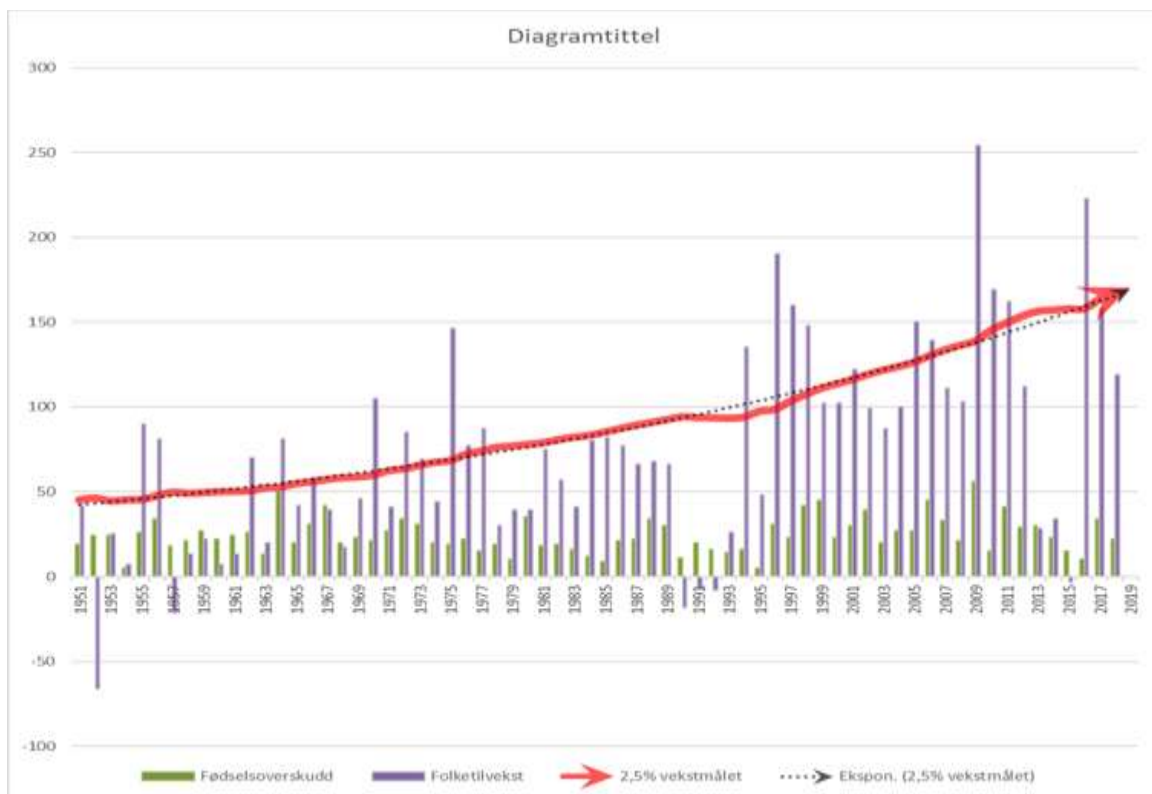
- Videreføre satsning på sentrumsutvikling i Ask
- Legge til rette for en differensiert og mangfoldig boligstruktur
- Etablere en grense for fremtidig utbygging
- Sikre matjord
- Sikre arealer for ønsket næringsetablering.



3.2. Grønn grense

Prinsippet om en langsiktig grønn grense, følger av regional areal- og transportplan, retningslinje nr. 8. Denne avgrensningen skal bygge opp under en ønsket utvikling av regionbyer og tettsteder.

Utredningen av grønn grense startet rundt årsskiftet 2018/2019 og har fremskrevet en 2,5 % årlig befolkningsvekst ut ifra folketall 1. januar 2018. Kommunen har oppdatert plangrunnlaget på bakgrunn av framskrivninger 12 år fra 1. januar 2019 med samme årlige maksimale vekstmål.



Vekstmålet i tabellen over underbygger at en vekst på 2,5 % er en god situasjon for kommunen. Eventuelle variasjoner må påregnes.



3.3. Strategidokumenter

Gjerdrum kommune har kun eldre strategidokumenter i sin portefølje. Oppdatere gamle og utarbeide nye strategidokumenter vil bli vurdert i plamstrategien.

3.4. Forhold til statlige- og regionale føringer

Arealstrategien og fordeling av befolkningsveksten til kommunen avviker noe fra regional- areal og transportplan samt regionale- og nasjonale føringer.

I kommuneplanens samfunnsdel er det en uttalt målsetning at det skal tilrettelegges for en differensiert og mangfoldig boligstruktur, ref 70/30 % som nevnt forran.

Kravet til sentrumsfortetting i Areal- og transportplanen for Oslo og Akershus tilsier at 80 % av nye boliger skal ligge i Ask sentrum, men dette vil innebære at kommunen ikke vil ha tilstrekkelig areal til den ønskede boligtypesammensetningen, da særlig konsentrert småhusbebyggelse. Pågående boligprosjekter i Ask sentrum vil realiseres i første del av planperioden, og gi økt antall leiligheter, hvor hovedandelen er små leiligheter.

Spørsmålet om det er ønskelig å tilrettelegge for mer konsentrert småhusbebyggelse innenfor sentrumssonen vil bli behandlet i forbindelse med revidering av Områdeplan for Ask sentrum



4. Areal til ulike utbyggingsformål

4.1. Bolig

Kommunen har noen områder med noe boligreserver for framtidig boligbebyggelse. Da disse områdene ikke lenger anses som velegnet for å skape en helhetlig utvikling tas disse ut, og det tilrettelegges for en mer helhetlig utvikling i åsen.

4.2. Næring

Nytt næringsareal har høy prioritet i kommuneplanen for å kunne opprettholde og tilrettelegging for nye arbeidsplasser som kan bidra til at Gjerdrum forblir en levedyktig kommune, samt over tid redusere behovet for pendling inn til de regionale byene i Viken. I denne prosessen ser kommunen det derfor som nødvendig å avvikle noen eksisterende arealer for å kunne tilrettelegge for et nytt næringsareal sør i kommunen.

4.3. Formålsendringer

Kommunen har behov for nye utbyggingsområder både for bolig og næring. Det kom inn 31 ulike innspill til denne rulleringen. Samtidig er det gjort en gjennomgang av eksisterende ubebygde arealreserver for å avklare hvorvidt disse er i tråd med kommunens arealstrategier. Flere eksisterende planreserver er i denne planen tilbakeført til LNFR fordi utvikling av disse ikke lenger er i tråd med kommunens arealstrategi eller overordnede planer.

Eksterne innspill både fra eksterne og innspill fra interne har vært gjennom en silingsprosess ved konsekvensutredning. Eksterne innspill har også vært gjennom en prinsippbeslutning om prioritering av arealinnspill ved politisk behandling, se politisk sak 57/19 nr.16/887.



4.4. Nytt felt for fremtidig boligbebyggelse: B1

«Gistifjellet»

Området er stort og kommunen har vurdert at det vil være helt nødvendig med en områdeplan for å få en helhetlig, trinnvis og styrt utvikling. I inneværende periode vil det bli gitt mulighet til en utvikling på 141 boenheter. En områdeplan vil gi tydelige føringer for utvikling av alle delområdene. Myrer gis et særskilt vern i bygge- og anleggsprosessen samt i hvilke arealer som blir bebygget.

4.5. Nytt felt for fremtidig boligbebyggelse: B2

«Åmotskogen»

Området ligger øst for fv.1549/Fjellvegen, Bekkeberget boligområdet og Veståsen skole. Det foreslås tatt inn som et framtidig utbyggingsområde for boligutbygging. Området består i hovedsak av skog som grenser til landbruksområdet og eksisterende boligområde. Fjellvegen har god kollektivdekning og det er gangavstand til barneskole i området. Noen viktige elementer i utviklingen av området vil være «avsette buffersoner med stedegen vegetasjon ut mot landbruksjorden, trygg skolevei må sikres, utomhusplan skal benyttes og kun konsentrert småhusbebyggelse etableres i området».

4.6. Nytt felt for fremtidig boligbebyggelse: B7

«Kulsrudfjellet – Kulsrud Skog»

Området består av gnr/bnr 46/1 og ligger vest for fv.1549/Fjellvegen mellom eksisterende boligområde for Grønlund og boligområde for Kniplia. Det vil ved utbygging bli en del av et større tettstedbånd som består av 4 store boligområder. Terrenget mellom de eksisterende boligområdene består hovedsakelig av kupert



skogkledd terreng, med noen åpne partier, små åser og koller. Området må også sees i sammenheng med område B8 og B9. For disse tre områdene vil kommunen kreve en områdeplan med fellesbestemmelser og særskilte bestemmelser for hvert delområde. I denne planperioden vurderer kommunen at det kan oppføres 141 boenheter innenfor det samlede området til B7, B8 og B9. Området har god nærhet til barnehage og skole, og muliggjør en helhetlig utvikling med gode rekreasjonsområder og idrettsanlegg. Myrer gis et særskilt vern i bygge- og anleggsprosessen samt i hvilke arealer som blir bebygget.

4.7. Nytt felt for fremtidig boligbebyggelse: B8

«Kulsrudfjellet – Kulsrud Skog»

På samme måte som B7 vil dette også bli en del av et større boligområde langs Romeriksåsen, som består av fire store boligområder. Terrenget er hovedsakelig av kupert og skogkledd, med små åser og flere åpne partier, som skråner ned mot Fjellvegen B7. Området er på om lag 158 dekar, men en utvikling her må sees i sammenheng med B7 og B9 da kommunen vurderer at det er hensiktsmessig med en helhetlig utvikling av disse tre områdene. Et annet viktig grep som kommunen gjør for å opprettholde naturkvaliteter og binde sammen eksisterende boligbebyggelse som ligger nord og sør for dette utviklingsområde, er å bevare og utvide grønstrukturen mellom B7 og B8. Område avgrenses av Fjellvegen i øst har og har derfor god tilgjengelighet til kollektivtrase med gang- og sykkelavstand til sentrum. Det anses som meget aktuelt for utbygging av familievennlig konsentrert småhusbebyggelse.



4.8. Fra «Eksisterende næring» til fremtidig

boligbebyggelse: B9 «Kniplia»

I eksisterende kommuneplan er området tilhørende 46/523 registrert som framtidig næringsbebyggelse, området tilhørende 46/268 registrert som nåværende næringsbebyggelse. En større del av dette område er allerede regulert til boligbebyggelse i detaljregulering for Kniplia Panorama. Kommunen ser det derfor som hensiktsmessig å gjøre om det resterende område fra eksisterende næringsformål til framtidig boligbebyggelse, samt å se utviklingen i sammenheng med utviklingen av områdene B7 og B8 ved at det stilles krav om en felles områdeplan for disse tre områdene. Område er småkupert med middels høydeforskjeller. Et av de viktige grepene som kommunen ønsker å gjøre i dette området er å opparbeidet en grøntsone mot boligområdet Kniplia Panorama for å rette opp i uheldige terrengulikheter og få på plass et turdrag mellom boligområdene. Et annet grep som vurderes som svært viktig for disse tre områdene vil være anleggelsen av en adkomstvei inn i område med en trase som ligger godt i terrenget. Da det er store høydeforskjeller fra B9 og opp til B7 vil det å finne en god løsning på denne utfordringen være viktig for utviklingen her.

4.9. Fra «Spredt boligbebyggelse» til fremtidig

boligbebyggelse: Deler av Bråtasletta

Området vurderes som bilavhengig, men med svært god kollektivdekning. Området mangler sosial infrastruktur, men har god øvrig infrastruktur, og også gang og sykkelvei med fotgjengerundergang for busstopp. Området som foreslås for framtidig bebyggelse er relativt flatt. Da det er god teknisk infrastruktur og god kollektivdekning i område vurderer kommunen at en forsiktig utvikling av område



ikke vil stride vesentlig mot overordnede føringer i forhold til transportbehov. Det vurderes at konsentrert småhusbebyggelse er å anse som mer egnet enn frittliggende småhusbebyggelse grunnet nærhet til kollektivtilbud.

4.10. Felt for fremtidig næring: BN3 «Gauterud»

Området består av gnr/bnr 31/1, og er i dag dels skog, dels areal i bruk som landbruksareal. Det er flere utfordringer med området som må løses ved en eventuell utvikling. Området er satt av til landbruk,- natur,- friluftsliv og reindrift (LNFR). Boniteten her høy og området ligger i tilknytting til en rødlistet naturtype, samt det er registrert en dam med rødlistet storsalamander i nærheten. I tillegg er området registrert som en del av et større kulturlandskap Brådal – Skedsmo og vil stykke opp det eksisterende sammenhengende kulturlandskapet. En utvikling av området til næring vil også kreve tiltak som gjør at eventuelle uheldige hendelser for forurensing ikke får konsekvenser for det biologiske mangfoldet i området, likeledes vil det også være behov for at virksomheten ikke har negativ innvirkning på storsalamander eller bekken i området. Det vil være viktig med avbøtende tiltak i både anlegg og driftsfasen ved en utbygging av området. Et annet forhold som også vil kreve en god løsning er avkjøring fra fv.120. Det vil være viktig med en grundig trafikkanalyse og vurderinger rundt den mest trafikksikre løsningen for dette.

Som en følge av planutvalgets vedtak av 03.04.19 om at dyrket og dyrkbar jord ikke skal nedbygges, reduserer dette størrelsen på området som kan være aktuelt for utbygging. I planutvalgsmøtet 15.5.2019 ble sak om prioritering av arealinnspill behandlet. Arealinnspill nr. 10 tas inn som nytt næringsområde.

Kommunen vurderer at en utvikling av område derfor vil kreve gode løsninger for de utfordringene som er nevnt over, og at et forslag til utvikling her skal ha en høy



detaljeringsgrad av hva som ønskes utviklet og hvordan dette er tenkt gjennomført i anleggsfasen.

4.11. Arealregnskap

Arealformål	Areal (kvm)	Dekar
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	42890,7	42,9
Boligbebyggelse	2398307,3	2398,3
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	937171,8	937,2
Friområde	611915,5	611,9
Idrettsanlegg	1828392,2	1828,4
Kollektivknutepunkt	2623,4	2,6
Kombinert bebyggelse og anlegg	25114,1	25,1
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	73897248,1	73897,2
Naturområde	2791284,0	2791,3
Næringsbebyggelse	242099,3	242,1
Offentlig eller privat tjenesteyting	196923,9	196,9
Overvannstiltak	43241,4	43,2
Park	4248,3	4,2
Sentrumsformål	135364,0	135,4
Totalt areal bruk	83156823,8	83156,8

5. Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Formålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal brukes for å fastlegge arealer for eksisterende eller nye samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Her beskrives bare tiltak og forhold der det foreslås endringer fra gjeldende



kommuneplan. Ny kommuneplan medfører få endringer i arealformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

5.1. Underformål: veg

Fylkesvei 1549/Fjellvegen og fylkesvei 1540/Myragutua møtes og kobles på fylkesvei 120 som går gjennom Ask sentrum. Disse tre fylkesveiene møtes rett nord for Ask sentrum og gjennom sentrum av Ask har fv.120 en ÅDT på 8505. Dette er en betydelig trafikkmengde gjennom et lite tettsted, noe som gjør seg spesielt gjeldene i rushtrafikken om morgenen og igjen om ettermiddagen. Kommunen har startet arbeidet med å utrede situasjonen, men et slikt arbeid tar tid og krever god planlegging, dette er et arbeid som i all hovedsak antas å ville bli en del av områdeplanen for Ask sentrum.

6. Hovedformål: Grønnstruktur

6.1. Underformål: offentlig friområder

I tidligere kommuneplan fra 2012 er Lysdammen og noe tilgrensende areal satt av til nåværende eller fremtidig friluftsområde. Det er i ny kommuneplan lagt inn en utvidelse av det offentlige friområdet tilknyttet Lysdammen. Lysdammen og omkringliggende arealer inneholder badested, turløyper og skiløyper, og benyttes som nærfriluftsområde for store deler av Gjerdrums befolkning. Sikring av dette område som offentlig friluftsområde må sees i sammenheng med at ny kommuneplan også åpner for boligbebyggelse langs Åsen. Det er viktig at dette området sikres tilstrekkelig både for nåværende og fremtidige brukere. Området omfatter også en del myrområder som er viktig å ivareta av miljøhensyn.



Gjennom nytt arealformål i området og nye kommuneplanbestemmelser, legges det restriksjoner på det utvidede friluftsområdet som innebærer at normal skogsdrift ikke lenger vil være tillatt. Grunneier vil kunne ha krav på innløsning av området.

7. Hovedformål: Landbruk-, natur, friluftsliv- og reindriftsformål

Kommunen har gjennomgått urealiserte planreserver i tidligere kommuneplan, herunder også områder satt av til spredt boligbebyggelse (LNFR-C). Følgende områder med tidligere arealformål boligbebyggelse, spredt boligbebyggelse eller næring tilbakeføres til landbruksformål, og har fått arealformålet Landbruk,- natur,- friluft og reindriftsformål «LNFR» i nye kommuneplan. Denne arealendringen medfører ikke at bebyggelsen avvikles, men innebærer at det ikke lenger kan etableres nye boliger i disse områdene. Tiltak på eksisterende boliger og boligeiendommer vil fortsatt være tillatt innen for de rammene som planbestemmelsene angir. Eksisterende næringsvirksomhet innenfor disse områdene kan heller ikke utvides.

Hovedårsaken til denne avviklingen av formålet «spredt boligbebyggelse» er krav fra fylkesmannen og regional- areal og transportplan som begge krever at all boligutvikling skal foretas rundt kollektivknutepunkter. Dette er en nasjonal utvikling som er forankret i en langsiktig bærekraftig utvikling. En slik utvikling medfører at områder med boliger som ligger kun i kjøreavstand fra kollektivknutepunkt ikke lenger vurderes som hensiktsmessige å utvikle i et bærekraftig perspektiv.



Formål fra og til	Områder som endrer formål
Fra «Spredt boligbebyggelse» til LNFR:	Flatby, Deler av Bråtesletta, Frognerlinna, Gjerimeieriet, Aamodt, Speningen, Vestby I, Vestby II
Disse ble lagt inn som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2012. Ytterligere fortetting og utbygging i området vil ikke være i tråd med regionale planer eller kommunens arealstrategi. Området tilbakeføres derfor til arealformålet LNFR.	
Fra «Eksisterende boligbebyggelse» til LNFR:	Kjærstadsletta, Solheimfeltet
Disse ble lagt inn som eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanen fra 2012. Ytterligere fortetting og utbygging i området vil ikke være i tråd med regionale planer eller kommunens arealstrategi. Området tilbakeføres derfor til arealformålet LNFR.	
Fra «fremtidig massmottak» til LNFR:	felt M2
Massemottaket på Sandum er under avvikling og skal tilbakeføres til landbruksformål.	
Fra «Eksisterende næring» til LNFR:	Sagbruket ved Lysdammen, Næringsområde ved Svendsrud bru
Sagbruket ved lysdammen er nedlagt. I to av bygningene er det barnehagedrift. Området grenser til et offentlig friområde og et boligområde, og er ikke egnet lokalisering for nyetablering av næring. I 2008 gikk et leirras på eiendommen ved Svendsrud bru som medførte at næringsbebyggelsen måttet rives. Det er et gjeldende forbud mot tiltak på eiendommen på grunn av dårlige grunnforhold. Området anses ikke lenger egnet for næringsvirksomhet	
Fra «Fremtidig boligbebyggelse» til LNFR:	Felt B3
Området vurderes til å ikke være i tråd med kommunal arealstrategi	



Fra «fremtidig offentlig tjenesteyting» til LNFR:	Felt 01
<p>Til forrige kommuneplan 2012-2014 hadde fylkesmannen innsigelse til at dette område var tatt inn som <i>offentlig eller privat tjenesteyting</i> da området beslaglegger landbruksarealer. I sluttbehandling av eksisterende områdeplan ble dette forholdet tatt til følge ved: <i>Innsigelsen er imøtekommet ved å legge inn føringer for kommuneplanrulleringen i innstillingen vedrørende område O1 i kommuneplanen [...]</i> I nåværende rulleringen av kommuneplanen tilbakeføres herved til formål LNFR som anvist i sluttbehandlingen av oromadereguleringen for Ask sentrum.</p>	

8. Hensynsoner i kommuneplanens arealdel

8.1. Hensynssoner etter bokstav a) sikrings- og faresoner

Kommunen har utarbeidet et eget plankart for sikrings- og faresoner. I hovedsak viser dette alle områder under marin grense (hav- og fjordavsetninger) eller områder hvor det er registrert skredhendelser eller steinsprang. Innenfor denne sonen vil det i hovedsak være krav om geoteknisk undersøkelse.

8.2. Hensynssoner etter bokstav c) særlige hensyn

Ulvedalsbekken er en bekk som er registrert som et viktig bekkedrag i naturbase.no. Ulvedalsbekken er sammen med Leira og Gjermåa det største vassdraget som renner gjennom kulturlandskapet i kommunen. Bekkedraget har en viktig økologisk funksjon i landskapet som skjul og lede vei for vilt og for spredning av arter generelt gjennom et åpent og for mange arter ubeboelig areal. Kommunen har derfor et ønske om å sikre at denne bekken ivaretas på best mulig måte gjennom en hensynsone.



9. Nye kommuneplanbestemmelser

Et hovedfokus i ny kommuneplan er planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er en sentral del av kommuneplanen.

Kommuneplanbestemmelsene fra 2012 gir i liten grad tydelige føringer for nye utbyggingsområder.

Hensikten med revisjonen av kommuneplanbestemmelsene er å sikre at utviklingen av kommunen gjennomføres med fokus på kvalitet og innbyggernes beste, slik at kommunens utvikling er i tråd med de ønsker og visjoner kommunen har. I et slikt arbeid er det avgjørende at kommuneplanbestemmelsene gir retning og innhold til utviklingen.

De nye kommuneplanbestemmelsene er vesentlig mer omfattende enn bestemmelsene fra 2012. Det har vært stort fokus på å sette tydelige krav til kvalitet i nye utbyggingsområder, samt å sikre de verdier og kvaliteter som Gjerdrum har idag.

Kravene til utforming av kommuneplaner er fra overordnede myndigheter vesentlig mer omfattende enn tidligere, slik både juridisk bindene plankart, så vel som planbestemmelser, har en langt høyere detaljeringsgrad enn tidligere.

En betydelig del av bestemmelsene er inntatt for å gi føringer i reguleringsprosesser; en mindre del av de nye bestemmelsene vil gjelde for de tiltak hvor det ikke er krav om reguleringsplan, men som kan omsøkes direkte som byggesak. Følgende temaer har hatt særlig fokus i utforming av nye kommuneplanbestemmelser:

- Bokkvalitet, med særlig fokus på kvalitet i utomhusområder, uteoppholdsområder, fellesarealer og lekearealer i nye byggefelt.
- Klima- og miljøutfordringer, med særlig fokus på overvannshåndtering.
- Innføring av parkeringsnorm.



Etter hvert som kommunen utarbeider egne normer og veiledere som gjøres juridisk binnende kan flere temaer tas ut av bestemmelsene til kommuneplanen. Men på nåværende tidspunkt er det viktig med slike bestemmelser for at kommunen skal være best mulig rustet for den videre utviklingen, fram til egne normer og veiledere er utarbeidet.

9.1. Estetikk og arkitektonisk kvalitet

Det er ingen tydelige bestemmelser om estetikk eller andre kvalitetskrav for utforming av bebyggelse i gjeldende kommuneplan. Kommunen har behov for å gjøre det tydelig at estetikk og kvalitet vil være avgjørende for kommunens ambisjon om å utvikle Ask sentrum som et attraktivt tettsted.

Det stilles derfor krav som sikrer kommunen bedre mulighet til å sikre estetiske kvaliteter og stedskvaliteter.

9.2. Håndtering av overvann

Nasjonale forventninger forutsetter at kommunene har klare bestemmelser vedrørende håndtering av klimaendringer, som at det blir varmere og ikke minst fuktigere, og med det mer og oftere ekstreme nedbørsmengder. Håndtering av ekstremnedbør og overvann er i dag sentrale problemstillinger i de fleste utbyggingsprosjekter.

Kommunen nylig vedtatt en overvannsstrategi (vedtatt 27.11.2019). Denne kommuneplanen vil derfor legge dette dokumentet til grunn i alt som har med håndtering av overvann. Kommunen har avsatt en egen sone for håndtering av overvann i kommuneplankartet til arealdelen, slik at kommunen har mulighet til å sikre håndtering av overvann som måtte komme utenfor et aktuelt utbyggingsområde.



9.3. Parkeringsnorm

For å kunne håndtere parkering i sentrum av Ask er det viktig med en parkeringsnorm som gir føringer for hva som kan tillates. Derfor har kommunen tatt inn en norm for parkering i bestemmelsene. Når kommunen på sikt har utarbeidet en egen veileder for parkeringsnorm som er juridisk bindende vil dette kunne tas ut av kommuneplanbestemmelsen. Men fram til at slike veiledere foreligger vil disse bestemmelsene være viktige verktøy for å kunne håndtere den videre utviklingen av kommunen.

10. Arealinnspill

Kommunen har i planprosessen mottatt 31 arealinnspill. Gjennom prinsippbeslutning i kommunestyret i sakene PS 11/19 og PS 57/19 er det gjennomført en prioritering av arealinnspillene som er innarbeidet i ny kommuneplan.

I hovedsak dreier det seg om innspill til utbygging av boliger i åsen, samt noen også andre steder i kommunen som Frognerlinna, Sørbygda, Rønnegrinda m.fl. Det er også kommet inn et innspill om en større utbygging til næring ved Gauterud gård.

Alle innspillene har vært gjennom en konsekvensutredning og ROS-analyse for å kartlegge de ulike forholdene for hvert innspill og blitt vektet deretter. Av de 31 innkomne innspillene er det kun seks innspill som kommunen vurderer som aktuelle å ta inn i denne rulleringen etter konsekvensutredning og ROS-analyse.



11. KU og ROS-analyse

Alle arealinnspill har vært gjennom en konsekvensutredning og en risiko og sårbarhetsanalyse for å kartlegge de aktuelle forholdene i det innspilte området og i forhold til hva som er innspilt.

Til sammen 17 forhold er undersøkt. Hovedkategoriene er miljøforhold, samfunnsmessige forhold og ROS-analyse. Alle forholdene har blitt redegjort for og vektet etter funnene som er gjort i område. For hvert enkelt innspill har kommunen til slutt sett på den samlede verdien av positive og negative utfall og vurdert om innspillet kan tas med eller må utelates i den videre prosessen.

12. Samlede konsekvenser av planen

I denne rulleringen er hovedtrekkene at kommunen muliggjør større områder for framtidig boligutvikling i Åsen, tilbakefører formålet «spredt boligbebyggelse» og eksisterende boligområder (satellitt områder) til Landbruk, - natur, - friluftsliv og reindrift (LNFR), og muliggjør et større område for næring på Gauterud. I tillegg anbefaler grønn grense analysen at det meste av boligutviklingen i Ask sentrum skal tas innenfor denne.

13. Vedlegg

