



GJERDRUM
KOMMUNE

Forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel

Første gangs høring

sist endret: 22. Juni 2018



Bilde 1 Ask terminal – fotograf Helge Karl Nyhamn, Gjerdrum kommune - 28/05/2018

Innholdsfortegnelse

1. KOMMUNEPLANEN OG AREALDELENS ROLLE	5
1.1. SAMFUNNSDELENS INNVIRKNING	5
1.2. PLANARBEIDETS FASER	6
1.3. PLANPROGRAMMETS FUNKSJON	6
2. VIKTIGE HENSYN	7
2.1. NASJONALT	7
2.2. REGIONALT	8
2.2.1. REGIONAL PLANSTRATEGI	8
2.2.2. REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS.	8
2.3. ANDRE NASJONALE OG REGIONALE FØRINGER	8
3. ERFARINGER MED FORRIGE REVIDERING	10
4. MÅLSETNINGER FOR NY AREALDEL	11
4.1. HOVEDSTRATEGIER	12
4.2. BEGRENING AV SPREDT BOLIGBEBYGGELSE	12
4.3. UTVIKLING AV TETTSTEDET ASK	13
4.4. GANG- OG SYKKELSTRATEGI	14
4.5. NYE BOLIGOMRÅDER, FORBINDELSLINJER MOT ASK SENTRUM, OG KOLLEKTIVTILBUD	15
4.6. PUBLIKUMSRETTET NÆRING I ASK SENTRUM	16
4.7. UNIVERSIELL UTFORMING	16
4.8. UTVIKLING AV SAMFUNNSFUNKSJONENE	16
4.9. FOLKEHELSEASPEKTET	16
4.10. ARBEIDSLIV OG NÆRINGS-LIV	17
4.11. MOBILITET	18
4.12. UTNYTTELSESGRAD OG PARKERING I OG RUNDT SENTRUM	19
4.13. JORDVERN	19
4.14. AREALEKSTENSIV NÆRING	20
4.15. OVERVANNSHÅNDTERING	20
4.16. KVALITET I UTBYGGING	21
5. GJENNOMFØRING AV PLANARBEIDET	23
6. MULIGHETER FOR MEDVIRKNING	24

Merknad:

Gjerdrum kommune må søke fylkesmannen om tillatelse til å rullere arealdelen i kommuneplanen, j.fr. Markalovens §6.

Markaloven §6. Kommunale og statlige planer

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet.

Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven. Departementet kan endre kommunens plan dersom det anser det nødvendig for at planen skal være i samsvar med lovens formål.

1. Kommuneplanen og arealdelens rolle

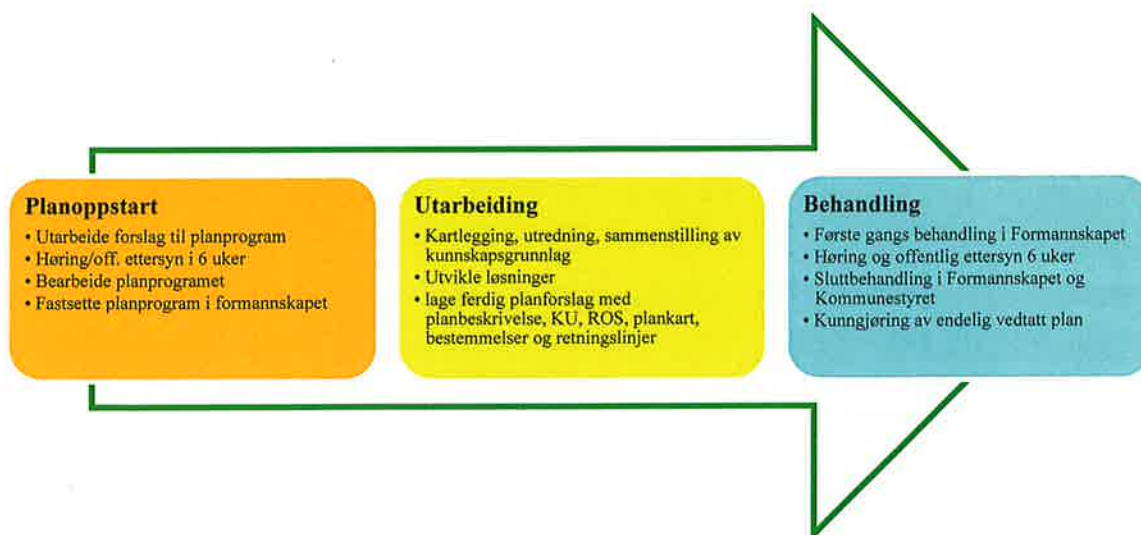
Kommuneplanen er en samling dokument som på overordnet nivå styrer utviklingen i kommunen. Kommuneplanen er i hovedsak delt opp i to separate deler hvorav **Samfunnsdelen** sier mye om utviklingen man søker å oppnå innenfor de økonomiske rammene den medfølgende økonomiske handlingsplanen gir rom for og **arealdelen** hvor bestemmelser, retningslinjer og opptegning i kart avklarer bruken av kommunens arealer.

1.1. Samfunnsdelens innvirkning

Vedtak samfunnsdelen 30/5. Samfunnsdelen legger grunnlaget for hvilke valg og prioriteringer som skal gjelde for kommunens fremtidige samfunns-, areal- og tjenesteutvikling.

Kommunens planstrategi er styringsverktøyet som angir nye planoppgaver som skal prioriteres sammen med periodevise revideringer av gjeldende planverk og når tid dette tenkes gjennomført.

1.2. Planarbeidets faser



Planstrategidokumentet for Gjerdrum kommune har angitt oppstart for revidering av arealdelen for høsten 2017 og ferdig ny revidert plan høsten 2018 inneværende valgperiode. Vedtak om planoppstart ble fattet først den 18. Mars 2018. Planprogrammet skal gi rammer og føringer for planarbeidet fremover.

1.3. Planprogrammets funksjon

For å innskrenke revideringsarbeidet som følger med oppdatering av eksisterende plan vil en tidlig presisering av hva som skal tas opp til ny vurdering og hvilke avklaringer som skal gjøres med dette være gunstig. Krav om planprogram sikrer tidlig medvirkning, forutsigbarhet og mulighet for effektiv gjennomføring av planprosessen.

Særlig for denne revideringen er det viktig å ta tak i innspill fra fylkesmannen ved siste rullering vedrørende spredt boligbygging og arbeidet som følger områdeplanen for sentrum med fremtidig ny plassering av barneskolen i sentrum. Det vil måtte jobbes med å finne helhetlige løsninger i kommuneplanen for planlagte og plausible endringer som er ventet fremover.

2. Viktige hensyn

2.1. Nasjonalt

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal hvert fjerde år, jf. plan- og bygningsloven § kap. 6, utarbeide et dokument med nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. De nasjonale forventningene inngår som en formell del av plansystemet.

Dokumentet, vedtatt ved Kongelig resolusjon 12.06.15, skal bidra til at planleggingen i fylker og kommuner tar opp viktige utfordringer i samfunnsutviklingen, og det skal legges til grunn for utarbeidelsen av kommunale planer. De nasjonale forventningene er retningsgivende, men ikke bestemmende, og skal bidra til at planleggingen blir mer målrettet, og ikke mer omfattende enn nødvendig.

Med utgangspunkt i at de nasjonale forventningene skal bidra til en planlegging som fremmer en bærekraftig utvikling, fokuserer de nasjonale forventningene på følgende tema:

- Klimautslipp som hensyn i areal- og transportplanlegging
- Tilpasninger til endret klima
- Jordvern og matproduksjon
- Vann- og masseforvaltning
- Boligsosiale hensyn
- Barn og unges oppvekstvilkår

Kommunene må sikre høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, og ha en aktiv og helhetlig sentrumspolitikk. Det skal tilrettelegges for at transportveksten kan tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Kommunene må også sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, fri for skadelig støy og luftforurensning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har i sitt årlige brev til kommunene datert 01.03.18 formulert sine forventninger til kommunal planlegging i 2017 slik:

«Klimautfordringene er store, og planlegging er et viktig virkemiddel for å få til en reduksjon av klimagassutslipp og tilpasninger til endret klima. Vi forventer at kommunene følger opp dette både i areal- og transportplanlegging, i klima- og energiplaner og i de konkrete arealplanene. Integrering av boligsosiale hensyn i planleggingen og satsing på de mellom 0-24 år er prioriterte områder.»

2.2. Regionalt

2.2.1. Regional planstrategi

Regional planstrategi for Akershus for perioden 2017 – 2020 ble vedtatt av Fylkestinget 16.11.16. Det foreslås ingen nye planer i planstrategien.

2.2.2. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker ut en felles retning for areal- og transportutviklingen i regionen og er grunnlag for videre samarbeid mellom stat, fylke, kommuner, næringsliv og andre aktører. Prognoser viser at folketallet i Oslo og Akershus vil øke med 260 000 personer frem mot 2030. Alle disse menneskene skal ha et sted å bo og arbeide i fremtiden, og kunne

reise mellom hjem og arbeid på en effektiv og miljøvennlig måte. Aktørene i Oslo og Akershus må derfor samarbeide for å håndtere denne veksten best mulig.

En viktig forskjell fra dagens utvikling er en sterkere konsentrasjon av bolig- og arbeidsplassveksten til noen prioriterte vekstområder (80-90 %), og en tilsvarende klar begrensning på spredt vekst utenfor disse områdene (vedlikeholdsvekst på 10-20 %). Prioriterte vekstområder er Oslo by, de regionale byene i Akershus, bybåndet som strekker seg fra Oslo by til Asker, Ski og Lillestrøm/Kjeller, og prioriterte lokale byer og tettsteder i Akershus. For å få til en kursendring i tråd med regional plan er det nødvendig å vurdere uregulerte utbyggingsarealer i dagens kommuneplaner på nytt.

2.3. Andre nasjonale og regionale føringer

I tillegg til de overordnede, nasjonale føringene, og det regionale planarbeidet er blant annet følgende nasjonale- og regionale lover og retningslinjer av betydning for kommuneplanarbeidet i Gjerdrum:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, 26.09.2014 (under revidering)
- Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus vedtatt 14.12.2016/16.12.2016
- Meld. St. 33 (2016–2017) - Nasjonal transportplan 2018–2029
- Bolig for velferd – Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)
- Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, 27.6.2008 (erstattes av Regional plan for handel, service og senterstruktur i Akershus – under arbeid)
- Naturmangfoldloven, av 19.6 2009
- Klimaloven 16.6.2017
- NOU 2015:16 Overvann i byer og tettsteder- Som problem og ressurs
- Meld. St. 33 (2012-2013) Klimatilpasning i Norge
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Forurensningsloven
- Regional plan for masseforvaltning i Akershus, vedtatt 24.10.2016
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T- 1442
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520
- Markaloven, av 6.6.2009
- Jordloven og skogbruksloven, samt forskrifter og rundskriv,
- Nasjonale jordvern- og matproduksjonsmål og brev til kommunene av mars 2016: Nasjonal jordvernstrategi Prop.127 S (2014-2015)
- Landbruksnæring, skog og klima: Strategisk plan for skogbruk i Oslo og Akershus 2016-2019 Verdiskapingsanalyse for landbruk, næringsmiddel- og skogsindustri i Oslo og Akershus - kornkammer under press”, rapport 7 – 2013 Agrianalyse.
- Samfunnsikkerhet i kommunenes arealplanlegging, DSB 2017
- Flaum og skredfare i arealplanar, revidert 22.5.2014. NVE

3. Erfaringer med forrige revidering

Gjeldende kommuneplan har lagt et godt grunnlag for ønsket utvikling i Gjerdrum kommune. Imidlertid erfarer kommunen at planprosesser og påfølgende utbygginger gjerne tar lengre tid en forutsatt.

Forrige kommuneplan klarla for områdereguleringen av Ask sentrum, noe som gav en ny giv til utbygging av boliger i sentrum. Planen for Ask sentrum har tatt mye hensyn til utbygging av boliger, men har ikke tatt tilstrekkelig høyde for behovet av infrastruktur. Med forventet boligvekst i sentrumsnære områder i tiden framover vil det også bli en betydelig økning i biltrafikk og behovet for en god avvikling av dette. Dette innebærer at denne arealdelen må ta høyde hva forrige kommuneplan og områdeplanen for Ask sentrum la opp til, men også for eventuelle nye boligområder. Dette krever store og tunge planprosesser for å justere infrastrukturen til å håndtere den kommende trafikken av biler og myke trafikanter.

4. Målsetninger for ny arealdel

Gjerdrum kommune har operert med et måltall på 2,5 % befolkningsvekst per år. Igangsetting av boligbygging har ikke gått så raskt som lagt til grunn. Statistikk over befolkningsendringene som har funnet sted siden sist rullering av arealdelen, viser at det først er de to siste årene man har fått tatt ut vesentlig befolkningsvekst ut av de prosjektene man har forutsatt realisert i foregående planperiode, med høyere befolkningsvekst i 2016 på 3,5 % og 2,4 % i 2017. Med utgangspunkt i de to siste årene ser man at Gjerdrum har hatt en høyere befolkningsvekst enn både Akershus og gjennomsnittlig på nasjonalt nivå. Økningen i befolkningsveksten i 2016 og 2017 skyldes hovedsaklig at sentrumsplanen for Ask ble vedtatt i 2015 og legger til rette for ny aktivitet i boligbyggingen av sentrum. For 2018 er det flere større boligutbyggingsplaner vedtatt innenfor sentrumsplanen som man også forventer blir utbygde i løpet av få år, noe som også vil være med på å gi et relativt høy befolkningsvekst de neste 2-4 årene.

Bolig og folketall per 31/12 som gjengitt i boligbyggeprognose for Gjerdrum i 2012							På 5 år
År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	±
Boligprognose	2425	2511	2621	2711	2818	2908	+483
Forventet utbygging (80 % av program)	67	69	88	72	86	72	+454
Estimert boligmasse	2408	2477	2565	2637	2723	2795	+387
Antall innbyggere 31/12	6261	6440	6669	6856	7079	7266	+1005
Personer per bolig	2,6 personer						
Forventet årlig folketilvekst (SSB)	2,2 %	2,9 %	3,6 %	2,8 %	3,2 %	2,6 %	+16,1 %
SSB Folketall ved årets slutt	6 264	6 292	6 326	6 323	6 546	6 704	+440
Faktisk årlig folketilvekst Gjerdrum		0,5 %	0,5 %	-0,0 %	3,5 %	2,4 %	+7,0 %
Faktisk årlig folketilvekst Akershus	1,8 %	1,6 %	1,6 %	1,6 %	1,7 %	1,6 %	+8,4 %
Faktisk årlig folkevekst Norge	1,3 %	1,1 %	1,1 %	0,9 %	0,9 %	0,7 %	+ 4,8 %

Statesikk over boligbygging 2012 -2018 I Gjerdrum kommune

Årstall	Rammetillatelse	Igangsettingstillatelse	Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest/Tatt i bruk
2012	2	67	129
2013	130	156	16
2014	48	14	21
2015	6	16	31
2016	11	36	42
2017	30	41	50

Arealdelen vil danne grunnlag for fremtidige revideringer av sentrumsplanen for Ask og vil stimulere til en videre utvikling av Ask sentrum som en møteplass med sosiale rom for store og små. I den eksisterende kommuneplanen (2012 -2024) har kommunen også hatt en utviklingsstrategi mot skogarealene i åsen mot Bekkeberget og Grønlund. Dette er utviklingsretning som kommende kommuneplan vil videreføre, da dette er sentrumsnære områder uten dyrket mark, som ligger utenfor støysonen fra flyplassen og ikke er utsatt for kvikkleireforekomster.

4.1. Hovedstrategier

Gjerdrum er tradisjonelt en liten jordbrukskommune sentralt på Romerike. Utviklingen av tettstedet Ask har skjedd todelt. Langs fylkesvei 120 har det etablert seg en rekke nærings og servicetilbud basert på tilgjengelighet med bil, mens det lengre vest har tilkommet større boligområder. I senere tid er disse blitt svakt sammenknyttet ved boligbygging på Brådalsfjellet og bygging av ny ungdomsskole på det som går under navnet «oppvektstjorden».

Ask er definert som det prioriterte Knutepunktet for Gjerdrumi den regionale areal og transportplanen¹. Modellen der legger opp til en fortettet utbygging av boliger og funksjoner rundt Ask sentrum. For Ask er det et dilemma at ubebygde sentrumsnære områder både er svært viktige jordbruksområder og at risiko for kvikkleire må vurderes nøye for ethvert tilfelle før tiltak kan igangsettes. For åsen i vest er det derimot store områder mot markagrensa som ikke er utbygd, hvor grunnforhold og jordvernet ikke står i veien.

Sentrumsplanen legger opp til vesentlig transformasjon og fortetting av sentrumskjernen. Det er derfor ingen behov for utstrakt nedbygging av jordbruksjord utover det som allerede er regulert i gjeldende planer.

4.2. Begrensing av spredt boligbebyggelse

Overordnet myndighet har gjennom Fylkesmannens forventningsbrev, regional plan for areal og transportplanlegging og regional plan for handel, service og senterstruktur gitt klare føringer på den framtidige boligutviklingen i kommunen, gjennom vekstfordelingsprinsippet og knutepunktutvikling. I kommende arealdel for kommunen vil alle boligområder for spredt boligbebyggelse derfor bli gjenstand for en vektning om hvilke som skal tas ut av planen, og hvilke som kan videreføres med en forsiktig vedlikeholdsvekst.

4.3. Utvikling av tettstedet Ask²

¹ Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vedtatt i respektive fylker desember 2015

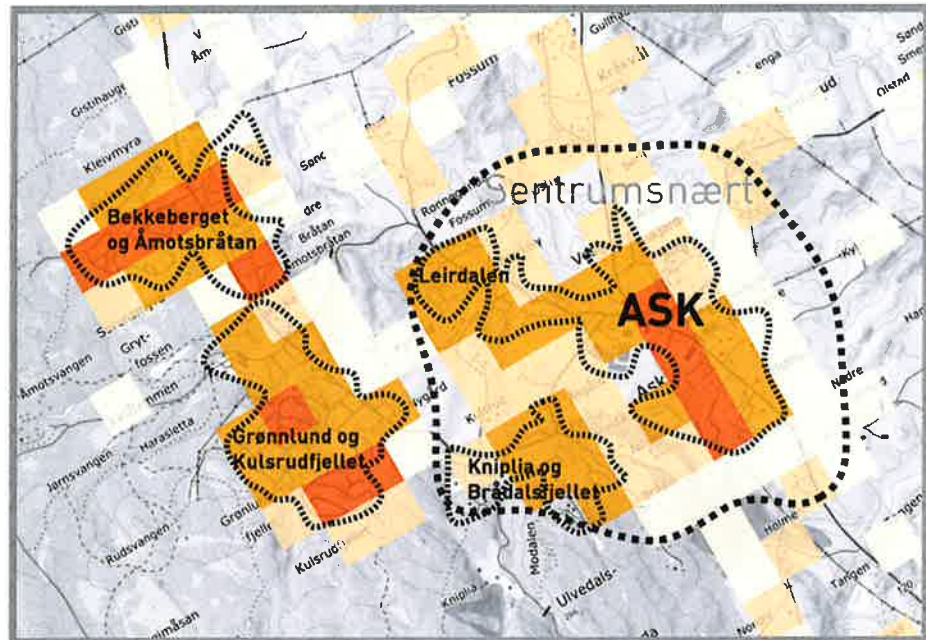
² Statistisk Sentralbyrå bruker Grønlund som navn på tettstedet i kommunen. I 2013 ble Ask innlemmet i dette tettstedet. Fra 2012 til 2013 endret befolkningsmengden seg fra 2392 til 4438 innbyggere i følge SSB. Ask er imidlertid innarbeidet som navn for tettstedet og kommunesenteret i kommunen.

Sentrumsplanen legger opp til vesentlig transformasjon og fortetting av sentrumskjernen. Det er derfor ingen behov for utstrakt nedbygging av jordbruksjord utover det som allerede er regulert i gjeldende planer. På sikt når store deler av reguleringsplanen for Ask sentrum er realisert, vil sentrumsnære jordbruksarealer måtte gå tapt. I mellomtiden vil det

være formålstjenlig å binde eksisterende tettsted tettere sammen ved å fylle igjen tomrom mellom utbygde områder. I tidligere planprosesser har utviklingen av Ask sentrum blitt viet særlig oppmerksomhet. Begreper som landsby og det å få aktivitet i sentrum har vært omtalt. Ask ligger landlig til, samtidig sentralt. Ask har da også utviklet seg basert på hovedveien nordover, hvor bilen har vært den viktigste premissgiver for orientering av bygninger, parkeringsplasser og type etableringer. Et sted man stopper med bilen og får gjort noen ærend før man kjører videre. Etter hvert har dette utviklet seg til et tettsted. Biltrafikk og parkering tar stor plass i Ask Sentrum. Tettstedet Grønlund³ har over 5000 innbyggere men storparten av disse bor utenfor det de fleste vil karakterisere som gangavstand fra sentrum.

For å få til det livet man ønsker i sentrum, så kan flere ting gjøres. Her er noen prinsipper for hvordan dette kan oppnås:

- Bilen må gi fra seg plass til andre formål og aktiviteter som trekker folk til sentrum. Det må åpnes opp for store bilfrie soner.
- Flere må bo sentrumsnært slik at flere av de som benytter seg av sentrumsfunksjonene lar bilen stå i ro.



Bilde 2 Mørkere farge indikerer høyere befolkningstetthet. Tettstedet kan grovt deles opp i fire-fem delområder dersom vi ser på brudd og kontinuitet i bebyggelsen.

³ Ask er i statistikkdatabasene til Statistisk Sentralbyrå del av tettstedet «0642 Grønlund»

- Gjennomgangstrafikk må ikke få legge beslag på sentrumsarealer, denne kan henvises til omkjøringsveier eller eventuelt legges under lokk.
- Tilkjøring kan parkere under tak uten å kjøre gjennom sentrum.
- Publikumsrettede bygninger må utformes med en ekstrovert fasade som kommuniserer godt med utomhusområdene og det urbane rom.
- Et tydelig formspråk med god kvalitet i fasadematerialer og arkitektur er viktig for å skape et tettsted som er identitetsskapende for innbyggerne.
- Gode parkanlegg, landskapsplanter og skjøttselsløsninger.
- Kompakt sentrumssone gir økt attraksjonsverdi da gangavstander reduseres og tilbudet innenfor sentrumssonen oppleves som mer rikholdig enn ved en utydelig sentrumsstruktur.
- Utemøblering for stillesitting og aktivitet for alle grupper.



Gjerdrum kommune må tenke kreativt, søke smarte løsninger og utvise en viss nøkternhet for å holde kostnadene nede. Vi ønsker ikke å utfordre byggehøyder/forretningspolitikk i gjeldende sentrumsplan for å løse utfordringer knyttet til dette.»

4.4. Gang- og sykkelstrategi

Med ett noe oppstykket tettsted på grunn av boligbygging

langs åsen i adskilte boligfelt og et sentrumsområde med

fulldyrka jord innimellom bebyggelse og infrastruktur, kan

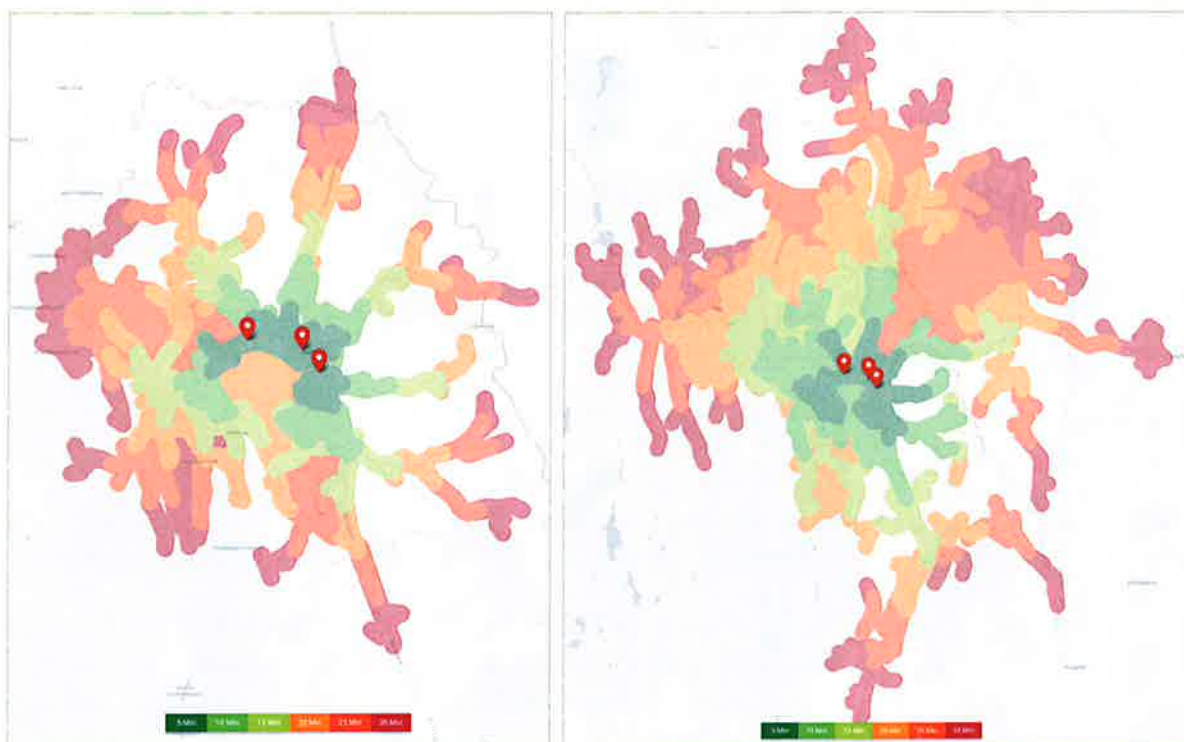
veien bli lang for mange til fots.

Det er allerede etablert gang- og sykkelveier langs fylkes- og kommuneveier ut fra sentrum. Etter hvert som flere flytter til Gjerdrum vil tettstedet bli mer kompakt som øker behovet/muligheten for flere stikkveier for gående

og syklende.

Gode forbindelser, trafiksikre løsninger og sammenknytting av viktige funksjoner ved hjelp av gang og sykkeltraséer vil måtte ligge som premisser for planarbeidet fremover både på overordnet nivå, i område- og detaljplaner.

Bilde 3 Gang og sykkelfelt fremfor gateparkering krever tydelig prioritering av myke trafikanter. Her fra Ås sentrum vises et gateløp som i bakkant leder til en gangbro. En effektiv uhindret forbindelse for et småhusområde tett på sentrum. – *Fotograf Helge Karl Nyhamn, Gjerdrum kommune 27/5/2018*



Tidsavstander til en av tre gitte sentrumsfunksjoner, her markert ved ungdomskolen, bussterminalen og foretninger. Til venstre gangavstander med fem-minuttersintervall, til høyre likeledes med sykkel. Tomrommet som oppvekstjordnet utgjør sentralt i tettstedet kan ved gode løsninger for gående og syklende gi positive ringvirkninger for denne trafikantgruppen.

4.5. Nye boligområder, forbindelseslinjer mot Ask sentrum, og kollektivtilbud

Nye boligområder vil i all hovedsak bli lokalisert i Ask sentrum. Dette medfører økt befolkning i sentrum og vil kreve at det opparbeides flere forbindelseslinjer for myke trafikanter gjennom sentrum men også ut fra sentrum. Dette for å legge til rette for at gående og syklende ikke må følge kjøreveien for å bevege seg inn og ut av sentrum, men har mulighet til å bevege seg utenom biltrafikkens årer.

4.6. Publikumsrettet næring i Ask sentrum

Utvikling av boligområder i Ask sentrum medfører økt aktivitet og også større etterspørsel etter varer og tjenester i sentrum. Gjennom arealdelen vil kommunen arbeide for at Ask sentrum skal utvikles til å bli et attraktivt sentrum for innbyggere som bor i sentrum, men også for tilreisende. Primært er det ønskelig å legge til rette for service og næring som bygger opp under sentrum som en sosial arena eller som et sosialt rom for forskjellige aktiviteter for folk i alle aldre.

4.7. **Universiell utforming**

Gjerdrum kommune må sikre universell utforming av planarealet. Kommunen må utforme et samfunn slik at så mange som mulig kan delta aktivt uavhengig av funksjonsevne.

4.8. **Utvikling av samfunnsfunksjonene**

Gjerdrum kommune har etablert tilstrekkelig sosial infrastruktur i form av barnehager, skoler og sykehjem til å dekke befolkningens behov. Det er på sikt planlagt å erstatte Gjerdrum barneskole med en ny skole på «Oppvekstjordet» Innenfor dette området skal også befolkningens sikres tilstrekkelig hallkapasitet, fotballbaner og svømmehall.

4.9. **Folkehelseaspektet**

Gjerdrum er en kommune som kommer svært godt ut når det gjelder de fleste parametere for folkehelse og sosiale forhold. Kommunen skiller seg positivt ut i sammenligning med de øvrige kommunene på Øvre Romerike – og i enkelte tilfelle i sammenligning med Akershus sett under ett.

Kommunen har mulighet for utvikling av en variert boligstruktur med leiligheter og tett småhusbebyggelse i kommunesenteret, og områder med større eneboliger langs åssiden i Romeriksåsen. Disse områdene er ikke i konflikt med jordvern eller markavern, og de ligger i gang- og sykkelavstand til Gjerdrums viktigste kollektivåre.

Våre innbyggere hargod tilgang til utdanningsinstitusjoner, arbeidsplasser, kulturopplevelser og rekreasjonsområder. Gjerdrum er i tillegg preget av en sterk og aktiv frivillig sektor.

I planleggingen for arealdelen er det viktig å sørge for at flest mulig av innbyggerne kan ha et fysisk aktivt liv og at det er attraktivt å komme seg i aktivitet selv med helsemessige utfordringer. I Gjerdrum er mange aktive, en viktig oppgave er å gjøre det lettere for alle å være aktive og at det skal være en lav terskel for å kunne ta del i en sunn og folkehelsebyggende livsstil.

En strategi som kan bidra til å skape et bedre hverdagsliv i områdene som ikke er umiddelbart sentrumsnære - det vil si at de fleste vil finne det for langt å gå til fots til sentrum - vil være å definere punkter hvor en nærbutikk, grendelokale og interessante opplevelser sammen skaper tilhørighet, samhold og møteplasser. Det er allerede skiheisanlegg og motor cross i Kniplia, mens en skiarena kan bli en realitet på Harasletta ikke så langt fra rekreasjonsområdet Lysdammen og Veståsen barneskole. En nærliggende områdeutvikling som ikke bare har til hensikt å tilrettelegge for småhusbebyggelse, men også andre fasiliteter som et lokalsenter med nærbutikk vil kunne vitalisere områder utenfor sentrumskjernen. Det må i så fall vises måteholdenhet slik at funksjoner og innhold tiltenkt sentrumskjernen forblir i sentrum. Innsatsfaktoren avgjør hvor stor effekt man kan oppnå. Man bør derfor foreta en analyse om rekkefølge av utbyggingsområder som kan bidra til ønsket utvikling.

4.10. Arbeidsliv og næringsliv

Det har vært en økning i antall arbeidsplasser i Gjerdrum siden 2008, men fremdeles pendler majoriteten av arbeidstakerne ut av kommunen for å arbeide, hovedsakelig til Oslo, Lørenskog og Skedsmo. De viktigste næringene i Gjerdrum, utover offentlig tjenesteyting, er bygge- og anleggsvirksomhet og varehandel/reparasjon av motorvogner. Kommunen har en aktiv næringslivsforening, og i 2014 åpnet Gjerdrum næringshage, hvor kommunen er medeier.

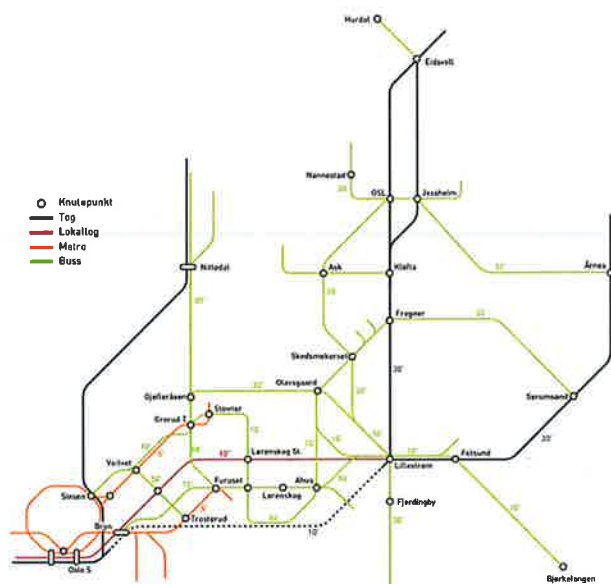
Som en relativt liten kommune, med drøyt 6.700 innbyggere, er Gjerdrum avhengig av regionalt samarbeid for å kunne løse større oppgaver til innbyggernes beste. Vi deltar i drøyt 20 større og mindre samarbeider, hvor det viktigste er knyttet til vann og avløp, renovasjon, brann, IKT og helse. Vi har utviklet viktige samarbeid med de øvrige kommunene på Øvre Romerike, men skiller oss ut ved at Gjerdrum har flere samarbeidsordninger mot nedre og midtre Romerike.

Gjerdrum er en attraktiv bostedskommune og det er viktig å jobbe for at flere kan ha korte reiser mellom jobb og bosted, fortrinnsvis med sykkel eller til fots. Samtidig ligger flere tettsteder i kort reiseavstand med et utvidet jobbtilbud. I kommuneplanrulleringen bør det sees på løsninger for å tilrettelegge for myke trafikanter også langs disse penderstrekningene. I første omgang vil særlig Kløfta og Skedsmokorset være viktig å knyte sammen med Ask med gjennomgående gang- og sykkelvei.

Forskjellige næringer har forskjellige behov for arealer og lokaler. Gjerdrum har som andre kommuner på Romerike store mengder høyverdige jordbruksområder. Å skaffe til veie gode områder for næringsutvikling vil måtte vies oppmerksomhet. Noen typer næringer er sterkt ønskelig i sentrumssonen av et tettsted da de bringer aktivitet og publikumsrettede tjenester til stedet. Andre er uheldige i sentrumssoner, boligområder eller er så utfordrende å tilrettelegge for at det trengs et fysisk skjermet område mot omgivelsene. En bevissthet rundt tilrettelegging for næringslivet og dets naboer er nødvendig for at man skal få en god utvikling. Rulleringen av arealdelen kan vurdere eksisterende og fremtidige næringsområder og foreslå omdisponeringer i tråd med konklusjonene man kommer frem til.

4.11. Mobilitet

En del av arealplanleggingen er å finne løsninger på hvordan samferdselsanlegg og forflytning for ulike trafikanter kan foregå på en mest mulig smidig og formålstjenlig måte. Øvre Romerike er preget av mye bilbruk. Gjerdrum savner et høykapasitets effektivt kollektivtilbud. Arealdelen må tilrettelegge for gode intermodale løsninger



Figur 2 Ruter ser for seg en prinsippskisse av kollektivreisetilbudet med gjennomgående hovedlinjer med minimum en buss per halvtime for hovedrutene. Konseptet legger til rette for gjennomgående linjer nord-sør og øst-vest gjennom Ask sentrum.

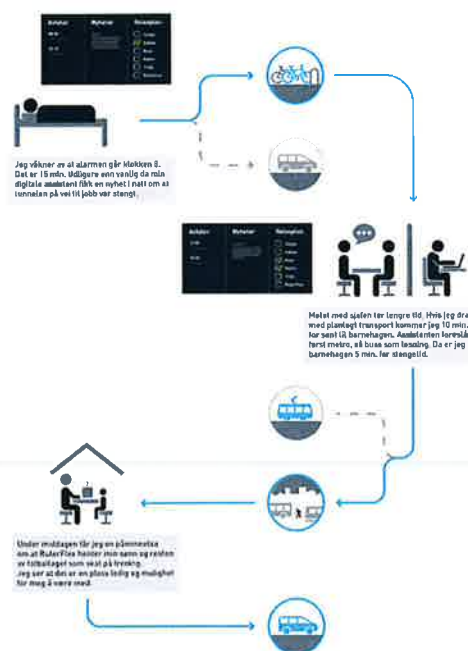
avganger på eksisterende linjer.

4.12. Utnyttelsesgrad og parkering i og rundt sentrum

For å oppnå et sentrum som er mer tilrettelagt for myke trafikanter og sosiale aktiviteter, vil det ikke lenger være muligheter for å ha store parkeringsplasser på terreng. For å få til en høy utnyttelse i sentrum må parkering foregå hovedsakelig under bakken, for å frigjøre mulighetene i arealene på terreng.

4.13. Jordvern

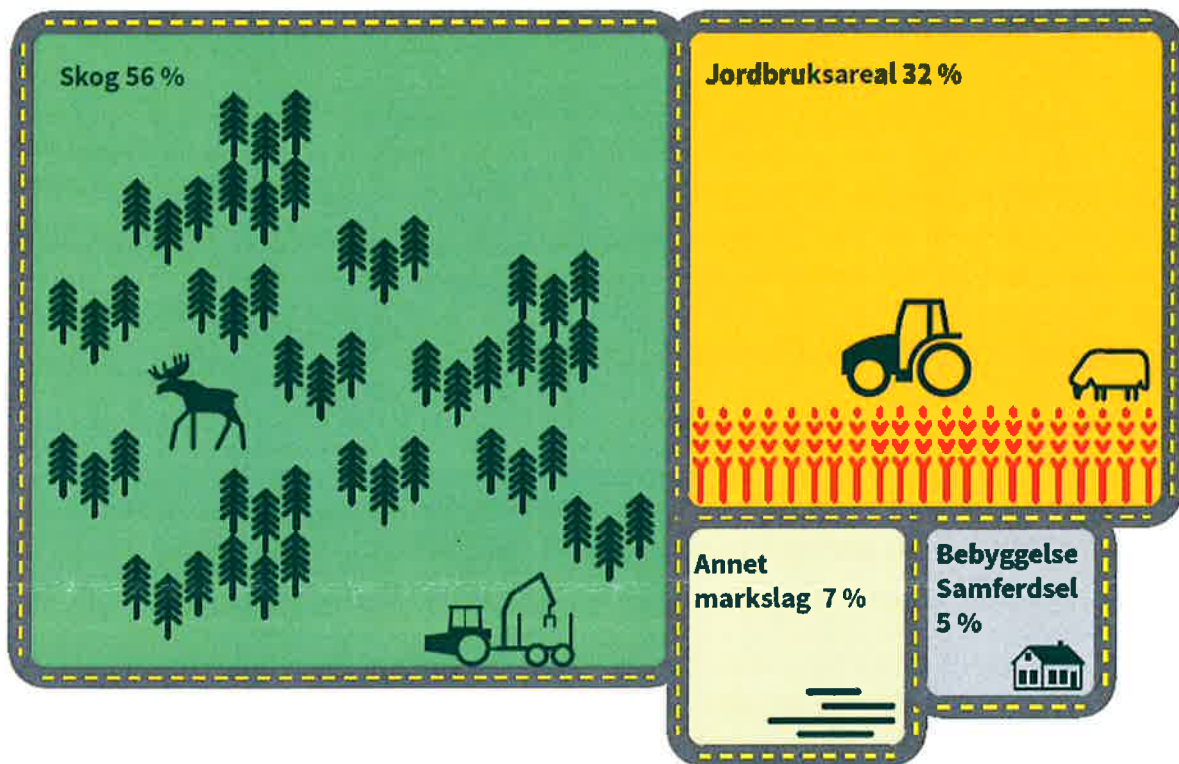
Stortinget har vedtatt at matproduksjonen i Norge skal økes med 20 prosent fram til 2030. Gjerdrum kommune har store aktive jordbruksarealer som det er viktig å ivareta, om lag 32 % av kommunens areal er jordbruksareal, mens 56 % er skog.



Figur 1 Ruter illustrerer fremtidens reise som en miks av flere reisemidler der man står ovenfor reelle valgalternativ. Kollektivtilbudet spiller en vesentlig rolle i fremtiden og infrastrukturen spiller på lag ved å tilgjengeliggjøre kollektivreiser tilpasset den enkeltes behov og tilby fleksible løsninger for transport. Hentet fra publikasjonen m2016, Ruter.

hvor sentrumskjernen betjenes godt og fremtidig utbygging gir grunnlag for økt frekvens på

Gjennom regional areal og transport planlegging er tap av matjord noe man ønsker å begrense. For at Gjerdrum kommune skal bidra til å redusere denne utvikling, må kommunen begrense omdisponering av jordbruksarealer til spredt boligutbygging.



Oversikt over areal for Gjerdrum kommune, arealbarometer fra NIBIO.

Et annet grep som det kan være viktig å vurdere nærmere er transformasjonsområder, (*områder som omdannes fra plasskrevende eller ikke-publikumsrettet næring til urbane bydeler med boliger*) som kan bidra til en bedre utnyttelse av arealene, og bidra til å redusere tap av jordbruksareal.

4.14. Arealekstensiv næring

Gjerdrum kommune har flere eksisterende næringsområder; ett i Kniplia, ett på Grønlund, og ett på Hellen. Næringsområdene Kniplia og Grønlund ligger begge i tilknytning til boligområder og barnehager noe som kan være konfliktfylt i forhold til visse typer virksomheter. I tillegg ligger disse næringsområdene i den aksene hvor kommune nå vurderer som område for boligutbygging på lenger sikt, noe som medfører at man må vurdere om man skal endre områdene i planen.

Deler av Hellen næringsområde er regulert og bygget ut. I forrige kommuneplanrullering ble det satt av ytterligere areal her til fremtidig næring, men det har så langt ikke blitt utviklet. Utfordringen her er grunnforholdene (kvikkleire) i området. I tillegg er det en tidligere søppelfylling i området som også

kan utgjøre en miljøfare. I hovedsak ser man da at kommunen har behov for et fungerende næringsareal som kan tilfredsstille framtidige behov, noe som også er signalisert fra næringsinteresser i lengre tid.

For et framtidig næringsareal er det særlig ett krav som er viktig: det må ligge i tilknytting til god eksisterende infrastruktur. Ett område som er vurdert som aktuelt er et område som ligger på Gauterud/Flatner, i den sørlige delen av kommune, mot kommunegrensen mot Skedsmo kommune. For dette området er det startet men ikke fullført et arbeid med en kommunedelplan. Arbeidet for dette området vurderes å tas inn i en revidering av arealdelen. Hovedårsaken til at dette kan være et aktuelt område og vurdere er nærheten til fylkesvei 120, samt nærhet til den større transportåren E6, som knyttes til Gardermoen og Oslo. Næringen som er tiltenkt her er næring med lav publikumstilretting, det kan muligens være eksempelvis: lager for oppbevaring av materiale, verksted for landbruksmaskiner og biler, salg av varer til profesjonelle (ikke detaljhandel) og lignende former for lett næring som ikke krever mye tilrettelegging for publikum.

4.15. **Overvannshåndtering**

Med realisering av områdeplanen for Ask sentrum vil denne medføre en betydelig utbygging/fortetting på sikt, noe som igjen vil medføre betydelige mengder med overvann som må håndteres. Med den senere tids (10 -15 år) endring av værmønster som en konsekvens av klimaendringene har hyppigheten av store nedbørmengder på kort tid økt. Dette medfører at kommunen også må ta noen grep i forhold til denne situasjonen. Store tette flater som eksempelvis parkeringsplasser og store takflater, vil ved kraftig nedbør skape mye overvann som må fordøyas og ledes unna på en forsvarlig måte som ikke medfører fare for liv og helse eller skader bygg og infrastruktur. For å møte denne situasjonen på en forsvarlig måte anbefales det at kommunen vedtar «Retningslinjer for overvannshåndtering». Her kan eksempelvis Gjerdrum bruke retningslinjene utarbeidet av kommunene Lørenskog, Skedsmo og Rælingen. Dette for å sikre at kommunen har et godt grunnlag for å kunne kreve gode løsninger for håndtering av lokalt overvann i de forskjellige detaljreguleringene i fremtiden. Et annet viktig grep som også bør vurderes, er å innta planbestemmelser om krav om blågrønn faktor og at for alle nye reguleringsplaner skal stilles krav om en blågrønn faktor på 1,0 til 1,5. Blågrønn faktor er et kvantitativt verktøy hvor man bruker poengsetting av ulike blågrønne kvaliteter til å fremme at slike kvaliteter ivaretas og fremmes i fremtidens byutvikling Gjennom et slikt grep skaper kommunen et godt grunnlag for overvannshåndtering som vil være utgangspunktet for reguleringsbestemmelser i de kommende detaljreguleringene. Dette vil være med på at man på sikt får en mer forutsigbar og gjennomførbar overvannshåndtering i kommunen.

4.16. **Kvalitet i utbygging**

Kommuneplanens samfunnsdel 2018 -2030 stiller en del krav til kvalitet i forhold til utbygging og at dette skal skje i forhold til kommunens estetiske veileder.

Områdereguleringsplan for Ask sentrum ble vedtatt 23.05.2015. Til denne planen ble det også utarbeidet en veileder om hva ønskelig utbygging i sentrum av Ask skal være i forholdt til høyder, volum, bygningsplassering, gateutforming og møblering. Veilederen til områdereguleringen av Ask sentrum er et godt utgangspunkt for den videre utbyggingen av sentrum. For at den videre utbyggingen skal ha mulighet til å oppnå den ønskelige kvaliteten, er det essensielt at veilederens paragrafer 2 og 3 (bebyggelse og anlegg, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) bearbeides og videreutvikles og tas inn med tydelige krav i arealdelens bestemmelser, slik at kravene blir juridisk bindende og ikke bare krav i en veileder. Ved å gjøre dette vil kommunen få mer gjennomslagskraft for kravene og ha større mulighet til å få gjennomført prosjekter som samsvarer i større grad med den ønskelige utviklingen av sentrum i Ask.

For de områdene som ligger utenfor Ask sentrum og åsen, og som har mulighet til en forsiktig vedlikeholdsvekst, vil det også være viktig at kommunen lager tydelige bestemmelser om hvordan utviklingen skal være i forhold til høyder, volum og plassering av byggene. Det vil være viktig at man utformer bestemmelser som er tydelige i forhold til detaljeringsgraden som skal tas med i reguleringsbestemmelsene på detaljregulerings nivå, slik at man får en forutsigbarhet i kravene som stilles i disse områdene også.

I hovedsak for både Ask sentrum og områdene utenfor vil det være viktig at man tenker bokvalitet i forhold til klima, solforhold og innsyn, trafiksikkerhet og parkering, tetthet, estetikk, uteoppholdsarealer, kollektivtransport, sykkel og gang muligheter, trygghet/kriminalitet, og universell utforming. For å gjøre dette mulig er det viktig at arealdelen er tydelig på disse punktene, slik at klimatilpassningen blir best mulig.

5. Gjennomføring av planarbeidet

Planarbeidet forventes å ha følgende fremdrift:



- Varsling om planoppstart er allerede gjort
- **Utlegging av planprogram på offentlig ettersyn og høring med frist 1. september 2018**
- **Mottak av arealinnspill med siste frist 1. oktober 2018**
- **Mulig folkemøte månedsskiftet august/september**
- **Innhenting av synspunkter fra enkelte målgrupper med representativt utvalg søkes utført september 2018**
- Behandling av innspill September-Oktober 2018
- Møte regionalt planforum september/oktober 2018
- Utarbeidelse av nytt plankart og plandokumenter Oktober-November 2018
- Ha sak med høringsdokumenter for planen klar til politisk behandling desember 2018
- Høringsperiode ut januar 2019.
 - o **Dialogmøter mulig med regionalt planforum, næringsforening, velforeninger og kommunale råd/virksomheter/øvrige**
- Behandling av innkomne uttalelser og mulige innsigelser.
- Kan planen behandles uten annengangs høring vil planen tidligst være klar til egengodkjenning ved påsketider 2019

6. Muligheter for medvirkning

Gjerdrum kommune har hatt mange fora for aktiv medvirkning og gjennomført utredninger for forskjellige prosjekt som er lagt til grunn for samfunnsdelens revidering.

Følgende prosjekter vil vurderes i forbindelse med denne revisjonen av kommuneplanens arealdel:

- Områdeplan Ask sentrum
- Masterplan Åsen
- Pågående reguleringsprosess for oppvektstjorden
- Innledende arbeid for kommunedelplan Sørbygda

Formannskapet vil være styringsgruppe/kommuneplanutvalg for arbeidet med rulleringen av kommuneplanen. Rådmannen vil ta initiativ til temabaserte dialogmøter med formannskapet, samt ved behov, underveis i arbeidet, legge fram saker for avklaring.

Kommunens nettsider vil bli aktivt brukt gjennom hele planprosessen med løpende informasjon om framdrift, forslag, frister for innspill osv. Tidsfrister for innspill vil også bli annonsert i lokalavisene. I tillegg vil behovet for temamøter med mer avgrensede problemstillinger bli vurdert.

Det vil bli eget medvirkningsopplegg for barn og unge på utvalgte temaer.

Det vil også bli gjennomført medvirkningsopplegg i forbindelse med annet planarbeid som skal legges til grunn for kommuneplanen.

Statlige- og regionale myndigheter samt nabokommunene vil få planprogram og planforslag på høring, jf. plan- og bygningsloven. I tillegg vil aktuelle temaer i planarbeidet bli diskutert underveis med berørte myndigheter

