

# GJERDRUM KOMMUNE

Arkiv: L10  
Saksmappe: 02/00737  
Journalnr.: 303/03  
Dato: 20.01.03  
Unntatt off. jfr.:

## SAK: FUP - KOMMUNEPLAN FOR GJERDRUM 2002 – 2014, 2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Marius Steen Eriksen

Behandlerorgan	Møtedato	PS sak nr.
Teknisk utvalg	04.02.03	007/03
Formannskapet	12.02.03	016/03
Kommunestyret	05.03.03	016/03

Vedlegg: Innkomne høringsuttalelser  
Plankart (høringsutkast, nedfotografert til A3 format), utfyllende bestemmelser og tekstdel.

### SAMMENDRAG:

Det faste utvalg for plansaker vedtok i sitt møte 17.09.02, sak 055/02 å legge forslaget til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014 ut til offentlig ettersyn. Høringsfrist ble satt til 15.12.02, og i alt 23 uttalelser er mottatt. Fylkesmannen i Oslo og Akershus har fremmet innsigelse til 4 punkter i planen. Det anbefales at innsigelsene tas til følge. Blant annet som følge av innsigelsene er det i saksframleggets konklusjon foreslått enkelte endringer og presiseringer etter offentlig ettersyn. De foreslåtte endringer er av en slik karakter at ny høring ikke er påkrevd. Kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014 fremmes derfor til sluttbehandling i kommunestyret.

### Rådmannens forslag til innstilling:

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 vedtas forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014, med de endringer og presiseringer som framkommer av saksframleggets konklusjon punkt 1-7.
2. De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd.

Rådmannen i Gjerdrum

  
Bjørg Rydsaa

  
Sture Olsen  
Kommunalsjef

### **Behandling i Teknisk utvalg 04.02.03:**

Forslag fra Bjørn Jarle Lund:

Pkt. 3 i saksframleggets konklusjon endres til "Område båndlagt til golfbane tas ut av planen ved at det endres til LNF-område".

**Forslaget falt mot 1 stemme.**

Forslag fra Svein Kogstad:

Teknisk utvalg slutter seg til Rådmannens innstilling med unntak av pkt. 2 i saksframleggets konklusjon, og ber om at mekling gjennomføres med Fylkesmannen for området "11 Ruud".

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

### **Innstilling i Teknisk utvalg 04.02.03**

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 vedtas forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014, med de endringer og presiseringer som framkommer av saksframleggets konklusjon punkt 1-7, med unntak av pkt. 2 hvor en ber om at mekling gjennomføres med Fylkesmannen for området "11 Ruud".
2. De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd.

*Innstillingen er enstemmig.*

### **Enstemmig innstilling i Formannskapet 12.02.2003**

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 vedtas forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014, med de endringer og presiseringer som framkommer av saksframleggets konklusjon punkt 1-7.
2. De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd.

### **Behandling i Kommunestyret 05.03.2003:**

Følgende tilleggsmerknader til saksutredning ble delt ut i møtet:

Formannskapet har som plankomite i løpet av kommuneplanprosessen vurdert de ulike innspill om golfanlegg i Gjerdrum og funnet Brådalsalternativet som det beste egnede, ut i fra følgende:

- Kommunen legger opp til en utvikling av Ask sentrum i tråd med statlige og regionale føringer, og en golfbane på Brådal vil styrke Ask som sentrum, samtidig som det etableres et grønt belte mellom sentrum og videre utbygging av Brådalsfjellet.

- Brådalsalternativet anses å være mest i tråd med fylkestingets vedtak 18.06.02 om "Golf i Akershus", med en sentral beliggenhet og god tilgjengelighet i forhold til de store boligområdene i kommunen. Det ligger videre til rette for et nærmiljøanlegg med en enkel 9-hulls bane, med lave kostnader som vil gjøre anlegget tilgjengelig for ulike brukergrupper. Det er også etablert sikker gang- og sykkelvegforbindelse mellom Ask og vestover til de store boligområdene i åskanten.
- Temaplan landbruk, vedtatt av kommunestyret 27.02.02, anbefaler at utviklingen av Ask sentrum går vestover, mens det bør håndheves et meget strengt jordvern mot nord, øst og syd.
- Nærhet til idrettsanlegget vil gi fordeler som sambruk av eksisterende infrastruktur og muligheter for flerbruk. Den sentrale beliggenheten gjør området også godt tilgjengelig for store befolkningsgrupper som et nært tur- og rekreasjonsområde.

#### **Vedtatt i Kommunestyret 05.03.2003**

1. I henhold til plan- og bygningsloven § 20-5 vedtas forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014, med de endringer og presiseringer som framkommer av saksframleggets konklusjon punkt 1-7.
2. De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd.

Vedtatt med 22 mot 1 stemme.

Gjerdrum Kommune, 10.03.03

*Elin Therese Klute*

Elin Therese Klute

Sekr.

## Bakgrunn

Kommuneplanen for Gjerdrum har vært rullert flere ganger med relativt korte intervaller i senere tid, og det kan være grunn til å ta med litt av historikken rundt de siste rulleringer. Kommuneplanen 1998 – 2010 ble vedtatt av kommunestyret 18.11.98, og det ble da samtidig vedtatt at det umiddelbart skulle iverksettes en ny rullering for å innarbeide blant annet muligheter for spredt bebyggelse. Resultatet av dette er gjeldene kommuneplan, vedtatt av kommunestyret 12.04.00. Samtidig ble det vedtatt at arbeidet med en ny ordinær rullering av kommuneplanen skulle igangsettes i 2001. Forslaget til ny plan var klar til formell behandling etter plankomiteens (formannskapet) siste møte 21.08.02.

Det faste utvalg for plansaker vedtok i sitt møte 17.09.02, sak 055/02 å legge forslaget til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014 ut til offentlig ettersyn. Frist for uttale ble satt til 15.12.02. Høringsuttalelser er mottatt, og planen legges derfor med dette fram til endelig behandling. Av kostnadshensyn har en ikke utarbeidet nytt plankart til sluttbehandlingen siden de endringer som foreslås kan beskrives verbalt på en tydelig og presis måte. Etter endelig vedtak vil kommuneplanen bli trykket opp i et mindre og mer hendig format enn gjeldene plan, ved at forsiden kun består av plankart og tegnforklaring. Øvrig innhold trykkes på baksiden av kommuneplanen.

## Saksopplysninger og saksvurderinger

Det er mottatt i alt 23 uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn av kommuneplanen. I det følgende gjengis hovedinnholdet og rådmannens kommentarer til uttalelsene. Eventuelle endringer som foreslås vil bli oppsummert i saksframleggets konklusjon.

### 1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 13.12.02

Fylkesmannen har fremmet innsigelse til 4 punkter i planen:

- Miljøvernavdelingen fremmer innsigelse til boligområdet ved Pipenhus.
- Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen fremmer innsigelse til område 11 Ruud for spredt bebyggelse.
- Landbruksavdelingen og miljøvernavdelingen fremmer innsigelse til båndlegging av område til golfbane.
- Beredskapsstaben fremmer innsigelse til kommuneplanen ut i fra et samfunnssikkerhetsfaglig synspunkt.

I tillegg til ovennevnte innsigelser kommer fylkesmannen også med en del anbefalinger, blant annet å legge opp til høy utnyttelsesgrad for nye byggeområder nær Ask sentrum, innføring av et generelt byggeforbud langs vassdrag og juridiske vurderinger, se uttalelsen for mer inngående opplysninger om anbefalinger, begrunnelser mv.

Rådmannens kommentar: Når det gjelder innsigelsene følger av plan- og bygningsloven § 20-5 femte ledd hvordan dette skal håndteres. Dersom kommunen ikke vil ta innsigelsene til følge bør det gjennomføres mekling før saken behandles av kommunestyret. Kommunen kan ikke se bort fra en innsigelse. Dersom kommunestyret vedtar planen uten at innsigelsene er avklart, må saken sendes til departementet for endelig avgjørelse.

Dersom man tar ut av planen områdene det er reist innsigelse mot, frafalles også innsigelsen fra beredskapsstaben. Dette fordi kommunen da vil ha en arealdel til kommuneplanen som er identisk med gjeldene og vedtatt arealbruk.

Det anbefales at innsigelsene tas til følge, for å holde framdriften og sikre at det blir vedtatt en ny kommuneplan innen valgperioden. Dette betyr at Pipenhus og Ruud, samt båndlegging av område for golf, foreslås tatt ut av planen.

Når det gjelder anbefalingene foreslås disse tatt til orientering fordi en vil være varsom med å gjøre endringer som kan utløse behov for nytt offentlig ettersyn, og dermed igjen være problematisk i forhold til framdriften.

## 2. Akershus fylkeskommune, datert 12.12.02

Fylkesutvalget behandlet kommuneplanen i sitt møte 10.12.02, sak 166/02. I vedtaket heter det at kommunen har vurdert forholdet mellom befolkningsvekst og kommunens økonomi. Dette bidrar til en utvikling som sikrer befolkningen gode levekår i tråd med regional politikk. Videre at kommuneplanen legger opp til et utbyggingsmønster med hovedtyngden i Ask sentrum, i tråd med regionale føringer. For øvrig inneholder saksframlegget blant annet kommentarer og anbefalinger knyttet til befolkningsvekst, boligbyggeprogram, golf og kulturvern, jfr. uttalelsen for mer inngående opplysninger om anbefalinger, begrunnelser mv.

*Rådmannens kommentar:* Det er positivt å registrere at kommunen nå har lagt fram et forslag til kommuneplan som også av fylkeskommunen oppfattes å være et godt styringsverktøy. I forhold til kulturvern vedtok kommunestyret 20.11.02, sak 059/02 kulturminnevernplan for Gjerdrum. Dette er en temaplan som vil være et nyttig redskap i forhold til arealplanlegging og byggesaker som berører områder omtalt i planen. Anbefalingene i saksframlegget for øvrig foreslås tatt til orientering.

## 3. Statens vegvesen, datert 10.12.02

Statens vegvesen anser ikke at området Pipenhus er i tråd rikspolitiske retningslinjer, og anbefaler på dette grunnlag området tatt ut av planen. Dersom området ikke tas ut av planen kreves det at kommunen inntar bestemmelser i planen som stiller krav til utbygging av gang- og sykkelveg langs rv. 120 før utbygging av området. Statens vegvesen har for øvrig ikke innvendinger til planforslaget.

*Rådmannens kommentar:* Anbefalingen med hensyn til Pipenhus foreslås imøtekommet, for øvrig tas uttalelsen til orientering.

## 4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 13.12.02

Generelt ivaretar kommuneplanen de fagområder NVE har ansvar for på en god måte, og er i tillegg svært fornøyd med at faresoner for kvikkleire er tatt med i planen.

NVE ber kommunen vurdere byggeforbud også langs andre vassdrag enn hovedvassdragene, og savner en omtale av fare for flom. Kraftlinjer er markert på plankartet, men av sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn skal ikke spenningsstyrken gå fram av planen.

Rådmannens kommentar: Det er positivt at NVE i hovedtrekk er fornøyd med planen. Når det gjelder omtale av flomfare er det slik at kommunen har valgt en tekstdel som ikke tar for seg noen spesielle temaer. Dette anses uansett ivaretatt siden kommunen har plikt til å vurdere faremomenter i forbindelse med detaljplaner og bygge- og deletillatelser etter plan- og bygningsloven § 68. Spenningsstyrken vil bli fjernet fra plankartet, for øvrig foreslås uttalelsen tatt til orientering.

#### 5. Bergvesenet, datert 17.12.02

Merker seg at det ikke er avsatt område for massetak i kommuneplanen, og ber kommunen vurdere å innta krav om reguleringsplan før råstoffutvinning igangsettes.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen foreslås tatt til orientering.

#### 6. Naturvernforbundet i Nannestad og Gjerdrum, datert 12.12.02

Beklager at miljø ikke er nevnt som satsningsområde i planen. Naturvernforbundet uttrykker videre at det er flere forhold som taler mot området for golfbane, næringsområdet på Hellen ligger innenfor 100-metersbeltet av Gjermåa og at områder lagt ut til spredt bebyggelse er delvis på dyrket mark.

Rådmannens kommentar: Miljø er ikke nevnt i planen fordi kommunen har valgt en tekstdel som ikke tar for seg noen spesielle temaer. Når det gjelder Hellen næringsområde er det ikke foreslått endringer i planforslaget, og i vedtatt reguleringsplan for området er disse forhold avklart og ivaretatt. Uttalelsen for øvrig tas til orientering.

#### 7. Kommunelegen, datert 06.12.02

Kommunelegen poengterer blant annet at planlegging legger rammer og føringer som direkte og indirekte vil ha betydning for folks helse. En bred og helhetlig planprosess krever samarbeid mellom mange ulike aktører, hvor også helsesektoren bør være sentral. Det er viktig at mest mulig helserelevant kunnskap gjøres kjent for planleggerne, og at denne kunnskapen gjøres tilgjengelig på et gunstig tidspunkt. Kommunelegen har foreløpig ikke innvendinger til kommuneplanen, men vil komme tilbake med krav og synspunkter når nærmere detaljplaner foreligger.

Rådmannens kommentar: En er enig synspunktene, og er av den oppfatning at samarbeidet mellom helse og plan fungerer godt. Kommunelegen får fast tilsendt alle plansaker

i kommunen med mulighet for å komme med uttalelse. I konkrete bygge- og delesaker hvor dette kan være relevant sendes også saken til kommunelegen for uttale før vedtak fattes.

#### 8. Gjerdrum eldreråd, datert 19.11.02

Eldrerådet ser viktigheten av fortetting i egnede områder rundt i kommunen, for å opprettholde beboelse og kommunikasjon for unge og eldre.

*Rådmannens kommentar:* En er enig i uttalelsen, og anser at kommuneplanen ivaretar dette så langt det er mulig innenfor gjeldene regelverk. Det er for øvrig ikke foreslått endringer i adgangen til spredt bebyggelse og fortetting i forhold til gjeldene kommuneplan.

#### 9. Gjerdrum Bondelag, datert 15.12.02

Gjerdrum Bondelag mener blant annet at veksten det legges opp til i kommuneplanen er for høy. Videre at en del områder for spredt bebyggelse bør tas ut av planen på grunn av konflikt med dyrket mark. Bondelaget mener forslaget til golfbane omfatter mye jordbruksareal, men kan akseptere forslaget dersom det stilles strenge krav, slik at arealene kan tilbakeføres til jordbruksareal.

*Rådmannens kommentar:* Når det gjelder områdene for spredt bebyggelse som det vises til, ble disse vedtatt ved forrige rullering av kommuneplanen og en ser det derfor ikke som riktig å ta noen av disse ut nå. I disse områdene skal ikke bebyggelsen plasseres på fulldyrket mark, og det er krav til bebyggelsesplan ved oppføring av 2 eller flere boenheter. Ved en slik plan vil dessuten landbruksmyndighetene være høringsinstans. I forhold til golfbanen vil en nærmere utredning og reguleringsplan ivareta hvorledes en tilbakeføring til jordbruksareal skal skje. Uttalelsen for øvrig foreslås tatt til orientering.

#### 10. Gjerdrum Næringsforum, datert 15.11.02

Mener Hellen næringsområde bør utvides med 50-100 dekar øst for rv. 120 for ikke å risikere at man går tom for tomtereserver til næringsformål. For å styrke Ask som sentrum og Gjerdrum som boområde, samtidig som en innfører en grønn lunge mellom Ask og åskanten, støttes plassering av golfbane mellom Ask og Brådalsvegen. Videre at framtidige boområder også etter 2014 bør markeres på plankartet, med en balansert utvikling mellom Ask og åskanten. Av hensyn til trafikksikkerhet og trivsel bør gang- og sykkelveger langs alle riks- og fylkesveger i kommunen prioriteres.

*Rådmannens kommentar:* En ser viktigheten av å ha tilstrekkelig med næringsarealer, men dette kommer noe sent inn i prosessen. Utvidelse av næringsområdet på Hellen vil føre til at planen må ut til nytt offentlig ettersyn, og det foreslås derfor ikke å ta inn noe nytt areal her nå. Kommuneplanen skal uansett rulleres i løpet av hver valgperiode, og nye

næringsarealer bør derfor være et tema ved neste rullering av planen. Uttalelsen for øvrig foreslås tatt til orientering.

#### 11. Golf på Norsk AS (GPN) på vegne av berørte grunneiere, datert 13.12.02

GPN er engasjert av grunneierne som omfattes av forslaget til plassering av golfbane på Brådal, og har laget en prosjekt- og tiltaksbeskrivelse som uttalelse til kommuneplanen. Hovedkonklusjonen er at arealet er godt egnet til en romslig 9-hulls golfbane, og med en riktig geografisk plassering. Planen GPN har utarbeidet avviker noe fra det arealet som var lagt inn i forslaget til kommuneplan, ved at noe areal vest for rv. 120 er tatt ut og at området er noe utvidet vest for Brådalsvegen. Totalarealet for denne planen er 580 dekar, hvor antatt areal til selve golfbanen vil utgjøre omkring 450 dekar.

*Rådmannens kommentar:* Fylkesmannen har som nevnt fremmet innsigelse til båndlegging av arealet til golfbane på Brådal. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er synliggjort hvilke vurderinger som ligger til grunn for valgte lokalisering og konsekvensene av arealbruksendringen. Fylkesmannen foreslår derfor at arealet kan skraveres som et mulig framtidig område for golfbane. Dette tas til følge og arealet foreslås avsatt som LNF-område med skravering som nevnt ovenfor, og justert i tråd med forslaget fra GPN.

Konsekvensen av dette er at før området kan reguleres må golf- og grunneierinteressene gjennomføre en nærmere utredning om golf i Gjerdrum, slik at blant annet spørsmålene fra fylkesmannen kan besvares. Ved å skravere dette arealet som foreslått vil det gi de nødvendige signaler om at området er til vurdering til golfformål, og at kommunen på dette stadiet anser denne lokaliseringen for golfbane i Gjerdrum som mest egnet. Det er likevel grunn til å understreke at dette ikke vil være bindene for kommunen dersom en grundigere utredning om golf i Gjerdrum, for eksempel viser, at det er andre områder som er mer egnet, eller at det framkommer konsekvenser som taler for en annen løsning.

#### 12. Gjerdrum Golfklubb, datert 12.12.02

Gjerdrum Golfklubb har vurdert de ulike alternativene for plassering av golfbane. I forbindelse med utarbeiding av kommuneplanen forelå 3 ulike innspill om golfbane; Brådal, Svendsstubrua og Gjerimeieriet. Under offentlig ettersyn har det kommet til et fjerde alternativ ved Kjærstadsletta, se under pkt. 13. Alle de 4 alternativene er vurdert, og golfklubben har kommet til Brådal som det beste alternativet.

*Rådmannens kommentar:* Det registreres at Gjerdrum Golfklubb i tråd med planforslaget ønsker Brådal som golfalternativ, se for øvrig kommentarer til pkt. 11.

#### 13. Kjærstad golf, datert 12.12.02

Området ligger dels i Gjerdrum og dels i Nannestad. Det framheves blant annet den gode beliggenheten ved at området ligger mellom Veståsen/Bekkeberget og Eltonåsen/Løkenfeltet, med god og trafiksikker tilgjengelighet fra gamle rv. 120.



Rådmannens kommentar: Golf i Gjerdrum skal utredes nærmere og en ser det som hensiktsmessig at forslaget fra Kjærstad golf vurderes i denne sammenheng, se for øvrig kommentarer til pkt. 11.

#### 14. Per Ivar og Mads Olav Hveem, datert 03.12.02

Har siden 1996 arbeidet for å få deler av eiendommen gnr. 55, bnr. 9 og 15 regulert til boligformål, og har kommet med innspill til alle rullinger av kommuneplanen etter dette. Det framheves blant annet at området er meget godt egnet til boligformål, og at man sterkt hadde håpet å komme med i kommuneplanen ved denne rulleringen. Videre framkommer ønske om at kommunen lager en liste over områder som ønskes utbygget og i hvilken rekkefølge.

Rådmannens kommentar: Kommunen må avveie mange hensyn når det gjelder å legge ut områder til boligformål i kommuneplanen. Siden dette er en problemstilling som gjelder flere grunneiere med ønske om utbygging, kommenteres dette felles her for senere henvisning. For øvrig vil det å ta inn nye områder etter at plankomiteen har utarbeidet forslag til kommuneplan som har vært ute til offentlig ettersyn, kreve at det gjennomføres ny høring.

Et sentralt moment i kommuneplanleggingen er forholdet mellom befolkningsvekst og kommunens økonomi. Det er beregnet at 6500 innbyggere blant annet vil utløse behov for ny ungdomsskole og helsesenter, og en viktig premisse for planarbeidet har da vært at dette behovet ikke utløses i løpet av planperioden. En rask og ukontrollert befolkningsvekst ser en som lite heldig, og dagens noe nøkterne linje anbefales opprettholdt i planperioden. En årlig vekst på 2,5 % vil bety at Gjerdrum kommune har om lag 6500 innbyggere i 2014.

Dette gjenspeiles i kommuneplanen 2002 – 2014 og i kommunens boligbyggeprogram, hvor det hovedsakelig ikke har blitt rom for annet enn utvikling av Ask sentrum og Brådalsfjellet. Når det gjelder spørsmålet om en liste over utbyggingsområder og tidspunkt, er dette forhold som naturlig bør avklares gjennom en kommuneplanprosess. Det å legge ut arealer til boligformål utover planperioden anser en ikke som noen god løsning fordi det kan skape forventninger som i framtiden kanskje ikke kan innfris, og i tillegg står kommunen fritt til å omregulere arealet ved senere rullinger. Arealplanlegging på kommuneplannivå må selvsagt ha en lang tidshorisont, men områder som tas inn på plankartet bør være innenfor det som kan bebygges i planperioden ut fra vedtatt vekst og boligbyggeprogram. Uttalelsen foreslås derfor ikke tatt til følge, og det foreslås ingen endringer for dette området i forhold til planforslaget.

#### 15. Advokatfirmaet Økland & Co ANS på vegne av Olav Gauterud, datert 13.12.02

Det uttrykkes at eiendommene gnr. 42, bnr. 1 og gnr. 53, bnr. 12 ikke lenger framstår som en landbruksmessig enhet på grunn av de senere års omreguleringer til andre formål. Olav Gauterud ønsker at de resterende arealer på eiendommen omdisponeres til annet enn landbruk, til nytte for Gjerdrum kommune og hans rettsetterkommere. Konkret ønskes arealet

nord for Brådalsgutua utlagt til boligformål og skogområdet vest for Veståsen skole til både allmennyttige formål og boligområde.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen foreslås ikke tatt til følge, og det foreslås ingen endringer for eiendommene i forhold til planforslaget, jfr. pkt 14.

#### 16. Advokatfirma Lindh Stabell Horten DA på vegne av CM-NOR, datert 15.12.02

Det forutsettes at Bjørkly 2 tas inn som byggeområde for bolig i kommuneplanen. Videre hevdes at CM-NOR har pådratt seg kostnader anslått til ca. 1.000.000 med bakgrunn i signaler fra kommunen om at området skulle legges ut til boligformål i kommuneplanen. Dersom ikke arealet legges ut til boligformål vil CM-NOR vurdere å kreve sine utgifter erstattet. Det stilles videre spørsmål omkring at området Pipenhus er tatt inn i planen, og at dette anses som forfordeling av kommunens egeninteresser og usaklig forskjellsbehandling.

Rådmannens kommentar: Når det gjelder påstandene om tidligere signaler fra kommunen og forhold rundt kostnader og erstatning finner en ingen dokumentasjon på disse påstandene. Det understrekes at en kommuneplan ikke er gjeldene før den er vedtatt av kommunestyret, og at det offentlige erstatningsfritt kan bestemme arealbruken gjennom å fastsette hvilke områder som skal bebygges. Hvorvidt Bjørkly 2 skal tas inn i planen må derfor bero på en vurdering på lik linje med andre områder. Uttalelsen foreslås ikke tatt til følge, og det foreslås ingen endringer for dette området i forhold til planforslaget, jfr. pkt 14.

#### 17. Follo Prosjekt AS på vegne av Skedsmo Boligutvikling AS, datert 12.12.02

Uttalelsen fremmes på vegne av Skedsmo Boligutvikling AS som eier av felt B11a på Bekkeberget. Det vises til at feltet er det siste på Bekkeberget som ikke er inne i dagens boligbyggeprogram, og at det var forventet at dette ville komme med i den nye planperioden. Feltet kan bygges ut med ca. 40 leiligheter, men Skedsmo Boligutvikling AS er villig til å redusere utnyttelsen og eventuelt be bygge feltet med boligtyper som kan medføre mindre belastning på skolekapasiteten.

Rådmannens kommentar: Dette er ikke et nytt område, men hensynet til befolkningsvekst og skolekapasitet gjør at feltet ikke foreslås tatt inn i boligbyggeprogrammet, jfr. pkt. 14.

#### 18. Kjell Rud og Pål Steen, datert 12.12.02

Kjell Rud og Pål Steen er fornøyd med planforslagets område 11 Ruud, og ber om at området utvides noe. For øvrig er de bekymret for den ufullstendige gang- og sykkelvegen fra Leirdalen til Ask sentrum.

Rådmannens kommentar: Fylkesmannen har fremmet innsigelse til området. Innsigelsen anbefales tatt til følge, og området foreslås derfor tatt ut av planen. Når det gjelder gang- og sykkelveg mellom Leirdalen og Ask sentrum har kommunen akkurat hatt reguleringsplan for strekningen ute til offentlig ettersyn. Når byggingen av gang- og sykkelvegen kan skje er avhengig av vegvesenets rammer og prioriteringer.

#### 19. Byggtakst v/ Tore Braate, datert 25.10.02

Ønsker på vegne av grunneier til gnr. 30, bnr. 21 å få utlagt eiendommen til boligformål.

Rådmannens kommentar: Saken er vurdert av plankomiteen i forbindelse med utarbeidelse av forslaget til ny kommuneplan. Ut i fra argumentasjonen til fylkesmannen vedrørende innsigelsen til Pipenhus vil trolig det samme gjelde for denne eiendommen. Videre er det sannsynlig at vegvesenet vil kreve at det er bygd gang- og sykkelveg langs rv. 120 før utbygging kan skje. Det foreslås til sluttbehandlingen ingen endringer for eiendommen i forhold til planforslaget.

#### 20. Anne Karin Thori og Lars Lind, datert 20.11.02

Det er ønske om at en del av eiendommen gnr. 54, bnr. 1 legges ut til boligformål, samt at område 2 Spenningen for spredt bebyggelse tas ut av planen av hensyn til dyrket mark.

Rådmannens kommentar: Delen som søkes lagt ut til boligformål omfattes av område 1 Aamodt som gir muligheter for utbygging i tråd med reglene for spredt bebyggelse etter kommuneplanen, og arealet foreslås ikke endret. Når det gjelder andre områder for spredt bebyggelse vises det til kommentar til Gjerdrum Bondelag, pkt. 9.

#### 21. Leif Thori-Aamot, datert 03.12.02

Grunneierne av eiendommer gnr. 54, bnr. 29, 58, 59 og 60 vest for Bekkeberget ønsker disse utlagt til boligformål.

Rådmannens kommentar: Uttalelsen foreslås ikke tatt til følge, og det foreslås ingen endringer for eiendommene i forhold til planforslaget, jfr. pkt 14.

#### 22. Bakke, Nordengen og Nyhagebråten, datert 14.12.02

Grunneierne søkte i 1999 om fradeling av 2 tomter til boligformål, men fikk avslag av kommunen og fylkesmannen. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble det fremmet innspill om å legge ut 2 dekar til spredt bebyggelse for å kunne skille ut 2 boligtomter.

Rådmannens kommentar: Klagen over avslaget i kommunen er endelig avgjort av fylkesmannen ved brev datert 26.10.00. Saken er vurdert av plankomiteen i forbindelse med utarbeidelse av forslaget til ny kommuneplan. Det foreslås til sluttbehandlingen heller ingen endringer for eiendommen i forhold til planforslaget.

### 23. Gjerdrum Senterparti, datert 09.01.03

Gjerdrum Senterparti mener innledningen til tekstdelen er språklig tung, og foreslår en omformulering. Videre fremmes synspunkter på noen framtidige utbyggingsområder som er framlagt av grunneiere i planprosessen:

- Området rundt Veståsen skole: Bør i hovedsak reserveres for skole- og friluftsinnteresser, eventuelt mindre områder for boligbygging.
- Området nord for Bekkeberget (Gisti): Anses som et velegnet boligområde i framtida.
- Området vest for Bekkeberget: Grensen for nåværende Bekkeberget boligområde anses som framtidig grense mot marka i denne retningen.

I forbindelse med utbygging må behovet for viltkorridorer fastlegges. Nye boligområder må vurderes i forhold til kollektivtransport. En vurdering av kapasitet for vann og avløp bør inn i planen. Planlagte utbyggingsområder må kunne utvikles som forutsatt, selv om dette gir en større befolkningsvekst enn ønskelig. Veksten i kommuneplanen anses som et maksimum, og skulle forhold hos utbyggere og boligkjøpere tilsi en saktere utbygging, regnes dette som gunstig. Park- og friluftsinnteresser bør innpasses i den videre planleggingen av golfbane for å komme fram til et flerbruksanlegg. For å imøtekomme ønsket om bygging flere steder i kommunen foreslås et område 12 for spredt bebyggelse: "Deling/fortetting av eksisterende boligeiendommer i LNF-område."

Rådmannens kommentar: Tekstdelen foreslås noe justert i saksframleggets konklusjon. Når det gjelder golf og flerbruk anses det å være sentralt for golfplanlegging i dag, jfr. uttalelsen fra GPN. For øvrig foreslås uttalelsen tatt til orientering, med unntak av forslaget om område 12 for spredt bebyggelse. Dette kan ikke anbefales tatt inn i planen da det vil kreve nytt ettersyn, og sannsynligvis vil det bli fremmet innsigelse til en slik formulering. Dette med bagrunn i kravet om at spredt utbygging etter plan- og bygningsloven § 20-4 andre ledd bokstav c skal skje i konkrete områder som er vist på plankartet.

## Konklusjon

På bakgrunn av ovenstående gjennomgang av innsigelser og uttalelser foreslår rådmannen følgende endringer og presiseringer i forslaget til kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014:

### Endringer på plankartet:

1. Pipenhus tas ut av planen ved at det endres til LNF-område.
2. 11 Ruud tas ut av planen ved at det endres til LNF-område uten spredt utbygging.
3. Område båndlagt til golfbane tas ut av planen ved at det endres til LNF-område, men skravert som mulig framtidig område for golfbane. Arealet justeres i tråd med forslaget fra Golf på Norsk AS på vegne av berørte grunneiere.

### Endringer i tekstdelen:

4. Innledningen foreslås språklig justert slik:

*Kommuneplanen er kommunens overordnede plan- og strategidokument og angir kommunens visjon, overordnede mål og strategi. Planen har en horisont på 12 år og rulleres hvert fjerde år. Kommuneplanens overordnede mål blir konkretisert i kommunens økonomiplan og årsbudsjett. Disse dokumentene må sees i sammenheng med kommuneplanen.*

5. Visjonen gis et tillegg:

*Du skal være stolt av din kommune!  
Gjerdrum – Kommunen med innbyggerne i fokus*

### Praktisering av boligbyggeprogrammet:

Formannskapet har overtatt oppgavene til boligkomiteen som nå er nedlagt. Spørsmålet er hvorledes det nye og forenklete boligbyggeprogrammet skal praktiseres i forbindelse med saker hvor det ikke er krav til regulerings- eller bebyggelsesplan og dermed heller ikke krav til utbyggingsavtale. Det nye boligbyggeprogrammet inneholder blant annet ikke som tidligere en kvote for områder avsatt til boligformål i kommuneplanen (fortetting).

Når det gjelder byggesaker i slike områder som behandles av administrasjonen, bør det også være rom for tildeling av boenheter administrativt. Disse må da nødvendigvis tas av kvoten til Ask sentrum. Boenheter innenfor reguleringsplanen for Ask sentrum bør også kunne tildeles administrativt så lenge det ikke er tale om større eller prinsipielle saker.

Det foreslås derfor følgende:

6. Administrasjonen gis fullmakt til å fordele inntil 5 boenheter årlig fra kvoten tilhørende Ask sentrum til områder avsatt til boligformål i kommuneplanen (fortetting) i forbindelse med byggesaker som behandles administrativt i slike områder.
7. Administrasjonen gis fullmakt til å tildele boenheter fra kvoten tilhørende Ask sentrum i forbindelse med byggesaker som behandles administrativt innenfor reguleringsplanen for Ask sentrum. Større eller prinsipielle saker som vedrører boligbyggeprogrammet forelegges formannskapet.

De foreslåtte endringer er av en slik karakter at nytt offentlig ettersyn ikke er påkrevd. Kommuneplan for Gjerdrum 2002 – 2014 fremmes til sluttbehandling i kommunestyret.

