

# GJERDRUM KOMMUNE

Arkiv: L12  
Saksmappe: 04/01033  
Journalnr.: 2808/05  
Dato: 17.03.2005  
Unntatt off. jfr.:

## SAK: FUP - REGULERINGSPLAN FOR "NYSTUEN - B9, ASK SENTRUM", 1. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler: Marius Steen Eriksen

Behandlende organ	Møtedato	PS sak nr.
Teknisk utvalg	12.04.05	024/05

**Trykte vedlegg:** Reguleringsplan og bestemmelser, datert 11.02.05, revidert 03.03.05  
Illustrasjonsplan, plan for terrenginngrep og perspektivskisse

**Utrykte vedlegg:** Planbeskrivelse, notat rundkjøring rv. 120, ROS-analyse, foreløpig utkast til landskaps- og beplantningsplan, geotekniske notater fra NGI, kvalitetsavtale mellom Gjerdrum kommune og Gjerdrum Boliger AS.

### SAMMENDRAG:

Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum". Planforslaget er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av utbygger Gjerdrum Boliger AS. Gjerdrum kommune og utbygger har blitt enige om en kvalitetsavtale for området. Hovedinnholdet i avtalen er at det åpnes for en utbygging med 150 boenheter fram til og med 2012, og etter at en viss andel boliger er solgt ytes et infrastrukturbidrag til barnehageutbygging. Forslag til reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum" foreslås lagt ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 med de endringer som framkommer av saksframleggets konklusjon i punktene 1-9.

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum" og bestemmelser, med de endringer som framkommer av saksframstillingens konklusjon i punktene 1-9, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.
2. Før planen tas opp til 2. gangs behandling skal kravet i bestemmelse 2.4 i reguleringsplanen for Ask sentrum være oppfylt.

### Behandling i Teknisk utvalg 12.04.2005:

Forslag fra Birger Landmark til nytt siste avsnitt i pkt. 4 i konklusjonen:

Det er krav til gjennomføring av en helhetlig terrengplanering, dette betyr at all nødvendig terrengbearbeiding for gjennomføring av hele reguleringsplanen skal skje i en omgang.

05/1756-1  
04/2992-3

Terrengplaneringen tillates gjennomført i løpet av 2 sesonger, slik at terrengplaneringen er avsluttet i kalenderåret etter at den er påbegynt.

Vedtatt enstemmig

#### **Vedtak i Teknisk utvalg 12.04.2005**

1. Forslag til reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum" og bestemmelser, med de endringer som fremkommer av saksframstillingens konklusjon i punktene 1-9, med nytt siste avsnitt i pkt. 4, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.
2. Før planen tas opp til 2. gangs behandling skal kravet i bestemmelse 2.4 i reguleringsplanen for Ask sentrum være oppfylt.

**Vedtaket er enstemmig**

#### **Rådmannen i Gjerdrum**

**Björg Rydsaa**

  
**Torild Fagerbekk**  
**Kommunalsjef**

#### **Bakgrunn**

Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum". Byggeområdet er regulert til boligformål i reguleringsplanen for Ask sentrum, vedtatt 29.05.02, videre nedenfor benevnt som "sentrumsplanen". Sentrumsplanen betinger at felt B9 skal ha en detaljert reguleringsplan før utbygging. Planforslaget for felt B9 er utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS på vegne av utbygger Gjerdrum Boliger AS. Gjerdrum kommune og utbygger har blitt enige om en kvalitetsavtale for området. Avtalen er underskrevet og tinglyst på eiendommene. Hovedinnholdet i avtalen er at det åpnes for en utbygging med 150 boenheter fram til og med 2012, og etter at en viss andel boliger er solgt ytes et infrastrukturbidrag til barnehageutbygging. Byggeområdet omfatter deler av eiendommene gnr./bnr. 38/1, 39/2, 40/3 og 40/5. Gjerdrum Boliger AS har avtale om kjøp av disse arealene, og avtalen er signert av alle 10.11.2004. Videre er det foreslått mindre grensejusteringer i form av likeverdig makebytte for eiendommene gnr./bnr. 39/44 og 40/19. Planforslaget betinger også kjøp av noe areal fra kommunens eiendom gnr. 40, bnr. 21. Dette vil bli vurdert av kommunen som grunneier under offentlig ettersyn.

## Saksopplysninger og saksvurderinger

Planområdet er på totalt 120 dekar, hvorav areal til ny boligbebyggelse utgjør 42 dekar. Bebyggelsen er i hovedsak orientert mot sørvest, og det vil gjennomgående være gode solforhold, særlig vil det være mye ettermiddagssol og kveldssol i sommerhalvåret. Planen legger opp til en blandet bebyggelse av eneboliger i kjede i 2 etasjer, firemannsboliger i 2 etasjer, samt femmannsboliger i to etasjer og innredet loft, jfr. vedlagt perspektivskisse. Planen viser en enhetlig og organisert bebyggelse som er lett å orientere seg i.

Etter sentrumsplanen skal det være en tomteutnyttelse med BYA mellom 30 % og 35 %. Planen legger dermed i tråd med statlige og regionale føringer opp til en høy utnyttelse av sentrumsnære områder. Planforslaget for felt B9 vil ha en BYA noe i underkant av 30 %, men en anser at planen innebærer en tilstrekkelig konsentrert bebyggelse. Det er nærhet til kommunesenterets offentlige tilbud, og utbyggingen vil medføre at mange av de daglige gjøremålene kan skje til fots eller sykkel som reduserer transportbehovet. En slik utbygging vil også bidra til opprettholdelse av et trygt og miljøvennlig tilbud av kollektivtransport.

Det er i planområdet avsatt 3 områder for felles lek. Friområdene F1-F3 inngår også i den totale grøntstrukturen, og vil også inngå som leke- og oppholdsarealer for B9. Innenfor området FL1 vil det bli opparbeidet en balløkke med en størrelse på ca. 1 mål. Videre finnes det fotballbaner mm. i umiddelbar nærhet ved idrettsanlegget nord for planområdet. Innenfor boligområdet vil det i tillegg til de regulerte arealene finnes flere mindre områder egnet for lek og opphold. Slike områder vil fremstilles på situasjonsplanen som skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Gang- og sykkelvegførbindingene i sentrumsplanen videreføres i planforslaget. Gang- og sykkelvegen GS1b skal bygges helt opp til rv. 120. Dette er regulert i sentrumsplanen og bestemmelse 4.4 i planforslaget sikrer at dette skal gjennomføres sammen med utbyggingen av B9. I tillegg legges det til rette for ytterligere en øst/vest forbindelse gjennom planområdet (FL1) og stiforbindelser innen boligområdet.

Barn og unges interesser anser en godt ivaretatt ved utformingen av området, gjennom trafikale løsninger, gang- og sykkelveger, felles lekearealer og friområder med god tilgjengelighet og gode forbindelser internt i området og ut av planområdet. De gode forbindelseslinjene vil også kunne nyttes til turgåing på gang- og sykkelveger, stier og stiforbindelsen over golfbanen og ut i marka. For bevegelseshemmede vil det også være positivt med flere nye, asfalterte og belyste gang- og sykkelveger.

Utbygging av området byr på særskilte utfordringer når det gjelder grunnforhold. Vedlagt plan for terrenginngrep viser hva som i hovedtrekk kreves av terrengplanering før området kan bygges ut. Det har derfor vært nødvendig å utvide planområdet til å omfatte de deler av reguleringsplanen for Gjerdrum Golfpark hvor det skal skje terrenginngrep. Dette er ikke noe nytt og ukjent, og i forbindelse med utarbeidelse av sentrumsplanen i dette området var en klar over at det måtte omfattende terrengplanering til før utbygging av B9. Sentrumsplanen ble til etter en omfattende planprosess, og er en plan som har særlig fokus på hovedprinsipper i den framtidige utviklingen av Ask sentrum. Planen dekker et stort område og løser ikke alle problemstillinger. Det er derfor krav eller kan settes krav til mer detaljerte planer før utbygging innenfor hele planområdet.

Når det gjelder terrengplaneringen som må til for å bygge ut B9 er det ikke vist på reguleringskartet for sentrumsplanen at en må gjøre inngrep utenfor planområdet. Dette fordi en ut fra det som er nevnt ovenfor om sentrumsplanens fokus på hovedprinsipper ikke så det som riktig å gå så langt inn i detaljene på dette, som ville kreves dersom området for framtidig terrengplanering skulle fastsettes på reguleringskartet. Ut fra terrenget må det likevel regnes som åpenbart at bygging av vegen langs plangrensen i øst og utbygging av områdene B9, B10 og B12 krever at det gjøres inngrep utenfor plangrensen.

Dette viser seg i bestemmelse 2.4 og 2.5 til sentrumsplanen. Disse bestemmelsene ble tatt inn nettopp fordi en visste at gjennomføring av planen i dette området ville medføre inngrep utenfor plangrensen, og for å sikre at det var hjemmel til dette. Dette er fulgt opp videre gjennom at kommunen engasjerte Norges Geotekniske Institutt (NGI) til å gjennomføre en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forhold til grunnforholdene for arealet i sentrumsplanen og omkringliggende områder. Rapporten, datert 24.07.03, viser nettopp i hovedtrekk de samme terrenginngrep som nå foreligger for utbygging av B9. Utbyggingen av B9 særlig, men også videre utbygging av sentrumsplanens østre område med hovedveg, vil i tillegg ha en stabiliserende virkning på grunnforholdene i forhold til eksisterende bebyggelse i Ask sentrum, hvor store deler er plassert i høyeste faregradsklasse i forhold til kvikkleireskred. Ut fra ovenstående anser en at det utvilsomt foreligger hjemmel for de planlagte terrenginngrep.

NGI har vært engasjert av utbygger for gjennom videre detaljerte undersøkelser å dokumentere tilfredsstillende områdesikkerhet for utbygging. NGI konkluderer i brev datert 07.02.05, ut fra egne undersøkelser og detaljerte tekniske tegninger for terrengplaneringen utarbeidet av arkitekt Atle Klungrehaug, at området kan bygges ut med disse hovedforutsetningene. Dette er tilstrekkelig i forhold til videre planprosess. Hovedtrekkene i terrengplaneringen er vist i vedlagt plan for terrenginngrep.

Det er omfattende inngrep som skal gjøres. Terrengformasjonen vil bli flatet ut og eksisterende vegetasjon vil i liten grad kunne tas vare på. Bekkeløp må heves, men de vil i størst mulig grad renne åpne. Dette er likevel tatt stilling til når sentrumsplanen ble vedtatt, og er således veid opp mot de store fordelene med en konsentrert sentrumsnær boligbygging. Siden det er så vidt omfattende inngrep som må gjøres, er det fra kommunens side særlig viktig at områdene istandsettes på god og riktig måte. Det skal utarbeides en landskaps-, beplantnings- og skjøtelsesplan for områdene som blir berørt av terrenginngrep, som en anser som meget viktig. Forslagstiller og utbygger har i denne sammenheng invitert lokale natur- og friluftsansjoner og golfklubben til å være med på utarbeidelsen av en slik plan. Dette er meget positivt, og en håper organisasjonene blir med i arbeidet, slik at en kan komme fram til en god plan som ivaretar de ulike interesser på best mulig måte.

Når det gjelder støy fra trafikk har forslagstiller konkludert med at det ikke vil være behov for støyskjerming i forhold til utbyggingen av B9. Når hovedvegen blir gjennomgangsveg vil det kunne oppstå et behov for noe støyskjerming, men vegen er bevisst lagt lavt i terrenget for å minimere behovet for støyskjerming. Dette omtales nærmere i saksframleggets konklusjon. Området ligger i flystøysone 1, og det vil gjennom byggesakene for boligene ivaretas at disse oppføres med forskriftsmessig støyisolering i forhold til flystøy.

Området skal i henhold til sentrumsplanen ha adkomst fra rundkjøring på rv. 120. Utbyggingen av B9 medfører at første del av den planlagte omkjøringsvegen etter sentrumsplanen vil bli opparbeidet. Når denne er ferdigstilt vil dette naturlig være en

fylkesveg. Hovedvegen for feltet er derfor regulert og planlegges detaljert videre med fylkesvegstandard. Med bakgrunn i at dette skal kunne bli en fylkesveg er skråningsutslagene og 1 m ekstra grøft utenfor regulert inn som offentlige trafikkarealer. I sentrumsplanen var det regulert adkomst til feltet via rundkjøring. Planene for golfbanen på sørsiden medfører at det ikke lenger er behov for avkjøring mot syd, og en anser derfor ikke at det er nødvendig å anlegge rundkjøring her. Det er videre foreslått to avkjøringer, i stedet for en til boligfeltet, som forutsatt i sentrumsplanen. Dette skyldes ønske om å redusere trafikkmengden internt i inne i boligfeltet. En er enig dette argumentet, men dette avhenger av hva vegvesenet uttaler under offentlig ettersyn med tanke på framtidig fylkesveg. Parkeringsplass for store kjøretøyer (P1) er plassert vest for boligområdet i et lavbrekk i terrenget. Slik den er plassert kan den benyttes og eventuelt utvides ved utbygging av B10 innenfor sentrumsplanen.

Eiere av gnr. 38, bnr. 4, Mads Olav og Else-Kjersti Hveem, har i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet kommet med innspill om at de ikke ønsker rundkjøringen. De er nærmeste nabo til den planlagte rundkjøringen, og påpeker at etableringen av rundkjøringen vil gi økt støy og forurensning for deres eiendom. Dersom det skal bygges rundkjøring ønsker de at den skal flyttes 35 m lenger syd. Når det gjelder plassering av rundkjøringen, er denne fastsatt gjennom vedtaket av sentrumsplanen 29.05.02. Grunneier er orientert om dette på korrekt måte, og har ikke påklaget vedtaket. Siden det har kommet så vidt sterke reaksjoner fra eierne av gnr. 38, bnr. 4, har likevel utbygger og forslagstiller utredet mye rundt rundkjøringen. Utbygger har også på et tidligere tidspunkt i prosessen undersøkt med vegvesenet mulighetene for å unngå å bygge en rundkjøring. Dette er avvist av vegvesenet.

Forslagstiller har i eget notat vurdert ulike alternativer for rundkjøringen, i nært samråd med vegvesenet. For å redusere ulempene for gnr. 38, bnr. 4 har en kommet til en enighet med vegvesenet at ytre diameter reduseres fra 34 m til 32 m. Videre er gangarealet mot nordøst foreslått fjernet. Fjerning av aktuelt gangareal anses som en akseptabel løsning, siden det ikke videre nordover er regulert gang- og sykkelveg på østsiden av rv. 120. Dette vil redusere ulempene for gnr. 38, bnr. 4 noe, og det vil i tillegg ikke være nødvendig med grunnerverv fra eiendommen. For øvrig er vegvesenets anbefaling at rundkjøringens plassering ikke flyttes i forbindelse med planforslaget. Skal ulempene for gnr. 38, bnr. 4 i forhold til plassering av rundkjøringen reduseres må den flyttes et stykke sørover, 35 m er for eksempel forslaget fra grunneier. En slik flytting er ikke detaljert utredet, og en har heller ikke sett det som riktig å pålegge utbygger en slik utredning sammen med planforslaget. Dette først og fremst fordi utbygger må kunne ta utgangspunkt i en vedtatt plan. Videre vil en flytting sørover gi en større stigning enn det som er nedfelt i vegnormalen, som det er tvilsomt om vegvesenet vil akseptere. Flytting sørover vil også medføre en omregulering av areal avsatt til landbruk med de usikkerheter det vil innebære, samt økte kostnader til grunnerverv og prosjektering. En har etter dette kommet til at det er lite som taler for å flytte rundkjøringen. Rundkjøringen er også slik den er plassert en markering av starten på Ask sentrum fra sør, og vil bidra til en viktig og ønsket fartsreduksjon inn mot sentrum.

Når det gjelder adkomst til gnr. 38, bnr. 4 er ikke denne regulert i sentrumsplanen, og dette må derfor løses nå i forbindelse med planforslaget. Forslagstiller har utredet dette grundig, og har på planforslaget vist to mulige løsninger. Det er også illustrert hvordan adkomsten kan fortsette fra avkjøringspunktet inn på gårdstunet. Den nordre løsningen er kun dimensjonert for lastebil og betinger at stabburet må flyttes. Søndre løsning er dimensjonert for vogntog og semitrailer, og anses den beste, både trafikalt og for fremtidig organisering på gårdstunet. Utbygger har sagt seg villig til å bekoste de fysiske tiltak som ønskes på eiendommen for å minimalisere ulempene knyttet til etablering av rundkjøringen og ny adkomst. I tillegg til

opparbeidelse av selve adkomsten, kan dette være oppføring av gjerde og beplantning for å skjerme boligen for støy og billys.

Etter bestemmelse 2.4 i sentrumsplanen er det krav til at det skal utarbeides en plan for hele hovedvegen som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Dette har igjen sin bakgrunn i at sentrumsplanen er en overordnet plan. Dette har vært kjent for utbygger under hele prosessen, men foreligger ikke sammen med det innsendte materialet til planforslaget. Forslagstiller mener at en slik plan ikke lar seg utarbeide siden en ikke vet omfanget av terrengplanering som kreves for utbygging av B10 og B12. Dette er en ikke uten videre fullt ut enig i, og det settes som vilkår at kravet i bestemmelse 2.4 i sentrumsplanen er oppfylt før sluttbehandling. En slik plan er mulig å utarbeide, spørsmålet er hvilket detaljnivå planen skal ha og at det må legges en del forutsetninger til grunn for arbeidet. Det er nå viktig å få til en større grad av detaljering av denne vegen, og slik sett vil denne planen bli førende for den videre utbygging. Arbeidet med en slik plan bør også skje i samråd med vegvesenet.

## Konklusjon

Før reguleringsplan for "Nystuen - B9, Ask sentrum" legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1 foreslås følgende endringer:

1. Når det gjelder trafikkstøy er en av den oppfatning at det må tas utgangspunkt i at hovedvegen blir en gjennomgående fylkesveg. § 2.5 foreslås endret til følgende:

*Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 skal følges. V1 er planlagt videreført til fv. 427, og nødvendige støydempingstiltak ut fra denne forutsetningen skal være gjennomført før siste bolig innen planområdet ferdigstilles. Området ligger i flystøysone 1. Flystøysonene kan endres, og ved utbygging legges gjeldende flystøysone til grunn for utbyggingen.*

2. Bestemmelse 2.11 bør endres slik at den samsvarer med den inngåtte kvalitetsavtale:

*Planområdet kan utbygges med inntil 150 boenheter.  
Maksimal utbyggingstakt er 30 boenheter i 2006, 15 boenheter pr. år i perioden 2007 - 2010 og 30 boenheter pr. år i 2011 og 2012.*

3. Siden det ovenfor i saksframlegget foreslås at det settes som vilkår at kravet i bestemmelse 2.4 i sentrumsplanen er oppfylt før sluttbehandling, utgår 2.13.

4. I forslaget til bestemmelse 2.14 bør det presiseres at kravet til en helhetlig terrengplanering betyr at all nødvendig terrengbearbeidning for gjennomføring av hele reguleringsplanen skal skje i en omgang og at det ikke tillates oppdeling i etapper. Det er også tilført at endelig geoteknisk rapport skal inneholde tiltak i forhold til avrenning og erosjon under planeringsarbeidene. Bestemmelse 2.14 foreslås endret til 2.12 slik:

*All terrengbearbeidning innenfor planområdet skal skje i henhold til geotekniske rapporter, undersøkelser og analyser utarbeidet av NGI. Dette er samlet i rapporter/notater datert*

24.07.2003, 02.09.2004, 14.01.2005 og 07.02.2005. Det er i disse dokumentene gitt en del klare hovedforutsetninger/prinsipper for utbyggingen, disse skal følges. Hovedtrekkene for terrengbearbeidingen er vist i egen plan, datert 11.02.2005.

*I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for gjennomføring av den helhetlige terrengplaneringen, skal det foreligge en endelig geoteknisk rapport utarbeidet av foretak med særskilt geoteknisk kompetanse. Det skal også være foretak med særskilt geoteknisk kompetanse som skal stå ansvarlig for prosjektering av tiltaket, samt uavhengig kontroll av utførelsen. Den endelige geotekniske rapporten skal også inneholde tiltak i forhold til avrenning og erosjon under planeringsarbeidene.*

*Det er krav til gjennomføring av en helhetlig terrengplanering, dette betyr at all nødvendig terrengbearbeiding for gjennomføring av hele reguleringsplanen skal skje i en omgang og at det ikke tillates oppdeling i etapper.*

5. Som nevnt ovenfor i saksframstillingen er det omfattende terrenginngrep som kreves gjennomført for å bygge ut området, og en er derfor særlig opptatt at istandsettingen av arealene skal skje på en god og riktig måte, samt sikre gjennomføringen av dette. En plan for istandsetting bør derfor utarbeides parallelt med søknad for terrengplanering, og en foreslår derfor at dette foreligger samtidig. Planen skal fastsette til hvilket tidspunkt områdene skal være ferdig istandsatt, og dette kan da videreføres som vilkår for tillatelsen til terrengplaneringen. Bestemmelse 2.12 foreslås endret til følgende 2.13:

*Før det gis tillatelse til tiltak for gjennomføring av terrengplaneringen skal det foreligge en landskaps-, beplantnings- og skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen. Planen skal omfatte alle områder som blir berørt av terrenginngrep og friområder, dette gjelder også områder utenfor reguleringsplanen, innenfor reguleringsplanen for Ask sentrum. Planen skal også fastsette til hvilket tidspunkt områdene skal være ferdig istandsatt.*

6. Etter bestemmelse 4.1 er det foreslått at dråpeøyene på sidevegene ikke behøver å anlegges før hovedvegen videreføres til fv. 427. Dette unntaket kan en ikke se noen grunn til, trafikkområdene bør gjøres ferdig i forbindelse med utbyggingen. Bestemmelsen foreslås revidert ved fjerning av dette unntaket.
7. Etter bestemmelse 4.3 er det foreslått at P1 og hovedvegen mellom V2 og P1 kan tillates med en noe lavere opparbeidelsesgrad inntil hovedvegen videreføres forbi området. Dette blir for upresist, og en er av den oppfatning at også disse trafikkområdene må gjøres ferdig i forbindelse med utbyggingen. Det foreslås derfor at bestemmelsens 3. og 4. setning fjernes. For å unngå tvil om tidspunkt for ferdigstillelse av ovennevnte område, foreslås 4.1 tillagt følgende nest siste setning:

*P1 og V1 mellom V2 og P1 skal være ferdig opparbeidet før siste bolig innenfor planområdet ferdigstilles.*

8. Når det gjelder tidspunktet for opparbeidelse av gang- og sykkelvegene GS1a, GS1b og GS1 mellom V2 og P1 er det i bestemmelse 4.4 foreslått at disse skal opparbeides samtidig med at område B9c bygges ut. Dette anses også for noe upresist i forhold til tidspunkt for ferdigstillelse. Bestemmelsens 2. setning foreslås endret slik:

*Gang- og sykkelvegene GS1a, GS1b og GS1 mellom V2 og GS1a skal være ferdig opparbeidet samtidig med at første bolig ferdigstilles innenfor område B9c.*

9. Adkomstvegene inn på feltet er regulert som felles veg. Dette vil også bety at kommunen etter kvalitetsavtalen ikke overtar disse. Med en utbygging med så vidt mange boliger, vil dette ikke samsvare med tidligere praksis dersom boligene i dette tilfellet ikke har hovedadkomst fra offentlig veg. Adkomstvegene i forslaget til reguleringsplan foreslås derfor regulert til offentlig veg.