



GJERDRUM KOMMUNE

Løpenr/arkivkode
2458/2012-140

Dato
13.04.2012

Saksbehandler: Kai Krog Halse

SAKSFRAMLEGG

Kommuneplan - 2012-2024 - Stadfesting av planen

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
5/12	Kommuneplanutvalg	02.05.2012
45/12	Kommunestyret	09.05.2012

Vedlegg:

- 1 Strategisk måldel – datert 19.04.2012
- 2 Kommuneplankart – datert 23.04.2012
- 3 Bestemmelser og retningslinjer – datert 23.04.2012
- 4 Notat: Oppsummering av høringsrunden – datert 09.01.2012
- 5 Brev til Fylkesmannen vedr. håndtering av innsigelser datert 16.02.2012
- 6 Brev fra Fylkesmannen vedr. håndtering av innsigelser datert 02.04.2012

Saken gjelder/sammendrag:

Kommuneplanen 2012 – 2024 legges frem for sluttbehandling. Kommuneplanutvalget hadde saken til behandling 18.01.2012 og tok da stilling til planen i sin helhet og forholdet knyttet til merknader, innsigelser og uavklarte forhold. Kommuneplanutvalgets vedtak ble tatt med til drøftinger med Fylkesmannen i møtet 6. februar 2012. Med bakgrunn i møtet la fagadministrasjonen frem et forslag, i brev av 16.02.2012, på hvordan innsigelsene kunne imøtekommes. Fylkesmannens tilbakemelding forelå 02.04.2012. (Dokumentet er vedlagt saken.)

Kommuneplanen er kommunestyrets viktigste styringsdokument for utvikling av lokalsamfunnet Gjerdrum kommune. Kommuneplanens strategiske måldel staker ut kursen for utviklingen og er det all annen planlegging skal ta utgangspunkt i. Økonomiplan og årsbudsjetter skal prioritere og legge rammer for realisering av de politiske mål og føringer som fremkommer i kommuneplanen. Det er derfor viktig at man politisk er klar på målene og ambisjonsnivåene, samt legger disse til grunn i den mer detaljerte planleggingen. Det er når kommuneplanen er vedtatt at arbeidet med å utvikle kommunen fram mot 2024 Gjerdrum virkelig starter.

Kommuneplanens arealdel er et av flere virkemiddel for å sikre måloppnåelsen og styre utviklingen i planperioden frem til 2024. Det tilhørende boligbyggeprogrammet er et verktøy for å styre tempoet i utviklingen.

Ved høringsfristens utløp er det kommet inn 23 høringsuttalelser:

- 15 uttalelser fra innbyggere, aktører og foreninger i Gjerdrum
- 3 uttalelser fra nabokommuner
- 1 uttalelse fra eksterne aktører
- 4 uttalelser fra overordnede myndigheter

Kommuneplanen har vært underlagt en bred og omfattende prosess for å sikre medvirkning og skape samfunnsdebatt om utviklingen. Det er i høringen ikke fremkommet vesentlige momenter som tilsier behov for store endringer i samfunnsdelen. Rådmannen foreslår noen mindre justeringer og presiseringer i saksfremstillingen.

Til areadelen er det fremmet følgende 3 innsigelser (Brevet er vedlagt saken):

1. Innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Dette gjelder forslag om formålsendring fra område for spredt boligbygging til boligformål på Kjærstadsletta. Forslaget anses å være i strid med de nasjonale mål for bærekraftig areal- og transportpolitikk.
2. Betinget innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling knyttet til planbestemmelsene for Ask sentrum (utbyggingsrekkefølge og utnyttingsgrad).
3. Betinget innsigelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling og miljøvernavdeling knyttet til planbestemmelsene for Huser og Bråte massedeponier.

Statens vegvesen mener plasseringen av boligområdet B2 (Nygårdsjordet) er trafiksikkerhetsmessig uheldig fordi det vil føre til økt kryssing av fylkesvegen. Vegvesenet ber derfor kommunen om å ta ut dette området. Vegvesenets uttalelse vedrørende B2 innebærer trolig at dette området vil kunne få realiseringsproblemer på reguleringsplannivå.

Rådmannens forslag til innstilling

1. I medhold av Plan og bygningsloven § 11-15 vedtar Gjerdrum kommunestyre Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 slik den foreligger i disse dokumenter:
 - a. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Strategisk måldel datert 19.04.2012
 - b. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Kart kommuneplanens arealdel datert 23.04.2012
 - c. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Bestemmelser og retningslinjer datert 23.04.2012
2. Strategisk boligbyggeprogram legges til grunn for kommunens oppstart og behandling av reguleringsplaner knyttet til boligbygging i perioden 2012 -2024.
3. Boligprosjekter som ligger inne i perioden 2012 – 2016 kan starte sitt planarbeid med sikte på utbygging av angjeldende område.
4. Boligbyggeprogrammet oppdateres årlig og revideres etter 4 år.
5. Planen kunngjøres og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.

Saksprotokoll i Kommuneplanutvalg - 02.05.2012

Behandling:

- Representanten Alex O. Fredsvik, H fremmet følgende forslag:

Utvikling/bygging på Maxbo-tomta og lensmannstomta (Øyen) flyttes til 2014-2015. Det forutsettes at rundkjøringen Gjerivegen/FV 120 innarbeides i planen. B 13 flyttes til 2016 – 2017.

Avstemning:

Forslaget fra Alex O. Fredsvik ble enstemmig vedtatt.

- Representanten Ole Harald Slemdal, H fremmet følgende forslag:

Endringer på plankartet:

- **Veg nord for ny barneskole tas bort.**
- **Nytt forslag om FV 120 øst for Ask tas ut, og forslaget i gjeldende kommuneplan opprettholdes.**

Avstemning:

Forslaget fra Ole H. Slemdal ble enstemmig vedtatt.

- Representanten Britt Fossumstuen, SV fremmet følgende forslag:

Trase for skiløype/gangveg fra Ask sentrum tas opp til ny vurdering, og valg av løypetraseer utsettes og vurderes i den framtidige Masterplanen for Åsen og sentrumsplanen.

Adhoc – utvalg nedsettes for å se nærmere på alternative traseer. Idrettslaget og Idrettsrådet samt Ask storvel inviteres inn i adhoc-utvalget. Det velges inn tre politikere til utvalget. Administrasjonen ivaretar sekretærfunksjonen. Grøntkorridoren som er lagt inn nå, opprettholdes i planen.

Avstemning:

Forslaget fra Britt Fossumstuen ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling i fem punkter ble enstemmig vedtatt.

Enstemmig innstilling:

1. I medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjerdrum kommunestyre Kommuneplanen for Gjerdrum 2012 – 2024 – slik den foreligger i disse dokumenter:
 - a. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Strategisk måldel datert 19.04.2012.
 - b. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 - Kart, kommuneplanens arealdel datert 23.04.2012.
 - c. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Bestemmelser og retningslinjer datert 23.04.2012.
2. Strategisk boligbyggeprogram legges til grunn for kommunens oppstart og behandling av reguleringsplaner knyttet til boligbygging i perioden 2012 – 2024.
3. Boligprosjekter som ligger inne i perioden 2012 – 2016 kan starte sitt planarbeid med sikte på utbygging av angjeldende område.
4. Boligbyggeprogrammet oppdateres årlig og revideres etter 4 år.
5. Planen kunngjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.
6. Nytt pkt 6, vedtatt i kommuneplanutvalget 02.05.12, tillegges:
 - a. Utvikling/bygging på Maxbo-tomta og lensmannstomta (Øyen) flyttes til 2014-2015. Det forutsettes at rundkjøringen Gjerivegen/FV 120 innarbeides i planen. B 13 flyttes til 2016-2017.
 - b. Endringer på plankartet: Veggen nord for ny barneskole tas bort. Nytt forslag om FV 120 øst for Ask tas ut, og forslaget i gjeldende kommuneplan opprettholdes.
 - c. Trase for skiløype/gangveg fra Ask sentrum tas opp til ny vurdering, og valg av løypetraseer utsettes og vurderes i den framtidige Masterplanen for Åsen og sentrumsplanen.
Adhoc-utvalg nedsettes or å se nærmere på alternative traseer. Idrettslaget og Idrettsrådet samt Ask storvel inviteres inn i adhoc-utvalget. Det velges inn tre politikere til utvalget. Administrasjonen ivaretar sekretærfunksjonen. Grøntkorridoren som er lagt inn nå, opprettholdes i planen.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 09.05.2012

Behandling

Britt Fossumstuen, SV fremmet følgende forslag: *(Vedr. ad-hoc utvalget som skal se på alternative traseer til skiløype/gangvei fra Ask sentrum)*

Administrasjonen utarbeider mandat for utvalget til kommunestyremøte 6. juni. Da nedsettes også utvalget og det velges tre politikere til utvalget, samt leder av utvalget.

Tilleggsforslaget ble enstemmig vedtatt.

Kommuneplanutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1. I medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar Gjerdrum kommunestyre Kommuneplanen for Gjerdrum 2012 – 2024 – slik den foreligger i disse dokumenter:
 - d. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Strategisk måldel datert 19.04.2012.
 - e. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 - Kart, kommuneplanens arealdel datert 23.04.2012.
 - f. Kommuneplan for Gjerdrum 2012 – 2024 – Bestemmelser og retningslinjer datert 23.04.2012.
2. Strategisk boligbyggeprogram legges til grunn for kommunens oppstart og behandling av reguleringsplaner knyttet til boligbygging i perioden 2012 – 2024.
3. Boligprosjekter som ligger inne i perioden 2012 – 2016 kan starte sitt planarbeid med sikte på utbygging av angjeldende område.
4. Boligbyggeprogrammet oppdateres årlig og revideres etter 4 år.
5. Planen kunngjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Et eksemplar av planen sendes til departementet, fylkesmannen, regional planmyndighet og berørte statlige myndigheter.
6. Nytt pkt 6, vedtatt i kommuneplanutvalget 02.05.12, tillegges:
 - a. Utvikling/bygging på Maxbo-tomta og lensmannstomta (Øyen) flyttes til 2014-2015. Det forutsettes at rundkjøringen Gjerivegen/FV 120 innarbeides i planen. B 13 flyttes til 2016-2017.
 - b. Endringer på plankartet: Veggen nord for ny barneskole tas bort. Nytt forslag om FV 120 øst for Ask tas ut, og forslaget i gjeldende kommuneplan opprettholdes.
 - d. Trase for skiløype/gangveg fra Ask sentrum tas opp til ny vurdering, og valg av løypetraseer utsettes og vurderes i den framtidige Masterplanen for Åsen og sentrumsplanen.
Adhoc-utvalg nedsettes for å se nærmere på alternative traseer. Idrettslaget og Idrettsrådet samt Ask storvel inviteres inn i adhoc-utvalget. Det velges inn tre politikere til utvalget. Administrasjonen ivaretar sekretærfunksjonen. Grøntkorridoren som er lagt inn nå, opprettholdes i planen.

Administrasjonen utarbeider mandat for utvalget til kommunestyremøte 6. juni. Da nedsettes også utvalget og det velges tre politikere til utvalget, samt leder av utvalget.

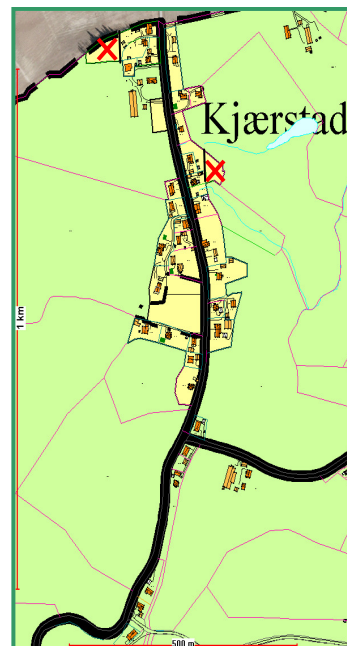
Rådmannen i Gjerdrum

Frits Arne Eriksen

Saksutredning

Endringer i arealdelen som følge av innsigelser og innspill i høringsrunden:

1. Kjærstadsletta er vist som med formål bolig, men arealet er redusert slik kartutsnittet til høyre viser.
2. Rønnegrinda B3: Planforslaget opprettholdes, men det er innarbeidet rekkefølgekrav i bestemmelsene.
3. Kulsrudgutua B4: Planforslaget opprettholdes, men det er innarbeidet rekkefølgekrav i bestemmelsene.
4. Nygårsjordet B2: Rådmannen anbefaler at området tas ut av trafikksikkerhetsmessig hensyn, samt for å imøtekomme den betingede innsigelsen fra Fylkesmannen og anmodningen fra Statens vegvesen.
5. Område B5 utgår for å ivareta jordvern hensyn og delvis imøtekomme merknader knyttet til arealbruk i Ask sentrum. Området er et resultat av plansmieavgrænsningen og baserer seg ikke på noe innspill om utbygging fra grunneier. Jordet er fulldyrket og vil kreve en svært høy arealutnyttelse og bør ikke utvikles før annet areal er utbygd i Ask. Det vil ikke være realistisk å tildele dette område boenheter i planperioden og bør derfor utgå. Dette vil være med på å imøtegå innsigelsen knyttet til bestemmelsene og arealbeslag for arealutvikling i Ask.
6. Området O2 utgår, da det i følge fylkeskommunens høringsvar, ikke er behov for en slik tomt i planperioden. Opprettholder planstatus fra kommuneplan 2003. Kommunens areal er da til boligformål, mens resten går tilbake til LNF. Dette vil være med på å imøtekomme innsigelsen knyttet til bestemmelsene og arealbeslag for arealutvikling i Ask.
7. Eksisterende høyspentlinjer vises som hensynslinjer på plankartet.
8. Områdeavgrænsing for "Masterplan Åsen" tydeliggjøres på plankartet.
9. Kommuneplanen oppdateres slik at det framgår at vassdragene i kommunen omfattes av de verna vassdragene Leira og Oslomarkvassdragene, og at RPR (Rikspolitiske retningslinjer) for verna vassdrag gjelder. (Hensynssone).
10. Sentrumsavgrænsing vest for Fv 120 fra Kjøpmansstredet til Askheim opprettholdes i hht til 2003 planen som sentrumsformål. Grønndrag fremkommet i plansmien kan ivaretas innenfor reguleringsplanleggingen og det må flere detaljerte vurderinger på plass før man fastsetter løsningene for området. Blant annet vegløsning fra Ask til vestre omkjøringsveg.
11. Østre omkjøringsveg for Fv 120 legges inn med 2 alternativer, det opprinnelige og skissen til ny løsning for avgrænsing som fremkom i plansmien. Dette fordi vi har mottatt signaler fra vegvesenet om at det kan være formålstjenelig å fortsatt ha dette prosjektet inne i deres planer med tanke på en fremtidig finansiering. Alternativt faller kanskje prosjektet helt ut av listene og nytt prosjekt må meldes inn.



Disse innspill tas ikke til følge:

1. Det anbefales ikke å legge forslaget fra Gjerdrum næringslivsforening knyttet til næringsområdet Flatner/Gauterud inn i kommuneplanens arealdel.
2. Det anbefales ikke å legge forslaget fra Steinar Taraldsen om formålsendring til bolig for Nordholmen (Taraldsenjordet) - inn i kommuneplanens arealdel.

Disse innspillene vil forutsette ny høring om de tas til følge.

Håndtering av øvrige innspill:

1. Disse høringsinnspill skal vurderes i arbeidet med sentrumsplan for Ask, da de best egner seg til vurdering på reguleringsnivå:
 - a. Innsigelse / protest mot forslag til deler av regulering av Ask Sentrum fra Sven Olav Moe og Jan-Erik Moe. Se også pkt 10. Sentrumsavgrensning (over).
 - b. Høringsuttalelse til Kommuneplan, 2022 Gjerdrum (næring) fra Gjerdrum næringslivsforening
 - c. Kommuneplan 2022 Gjerdrum - Innspill til høringsforslag fra Ask Storvel
 - d. Vedr: Høring kommuneplan 2012-2024 (Ask Vestre) fra LOF Arkitekter AS
 - e. Kommentarer knyttet til Plansmie og reguleringsplan for Ask Sentrum, Gjerdrum fra Kristen Elstad
 - f. Høring forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2012-24 – Gjerdrum Idrettslag (GIL)
 - g. Høring kommuneplan 2012-2024 (Gjerdrum Bondelag)
 - h. Høring kommuneplan 2012-2024 (Oslo og omland friluftsråd)
2. Disse høringsinnspill skal vurderes i arbeidet med Masterplan for Åsen:
 - a. Brådalsfjellet 2 — utvidelse av byggefeltet fra Ask Brodal DA
 - b. Innspill til kommuneplan 2012-2024 (Gjerde mot utmarka) fra Gjerdrum sankelag og Gjerdrum beitelag
 - c. Forslaget fra Vanessa Rognstad om formålsendring fra LNF til bolig for Kulsrud gnr. 46 bnr 3.
 - d. Høring kommuneplan 2012 – 2024 (Naturvern) fra Naturvernforbundet i Nannestad og Gjerdrum
 - e. Høring forslag til kommuneplan for Gjerdrum 2012-24 – Gjerdrum Idrettslag (GIL) må vurderes i Masterplan for åsen, om det ikke lar seg innpasse innenfor avsatt areal på Kniplia.
 - f. Høring kommuneplan 2012-2024 (Gjerdrum Bondelag)
 - g. Høring kommuneplan 2012-2024 (Oslo og omland friluftsråd)

Om strategisk måldel:

Det er ikke behov for vesentlige endringer som følge av høringsrunden. Noen små justeringer og presiseringer og rettelser av skrivefeil er gjort i dokumentet. Det vil også bli gjort noen små layoutmessige justeringer. Resultatmålene for hvor man ønsker å være i 2024 er ambisiøse og skaper forventninger om oppfølging av strategiene gjennom konkrete tiltak i årene fremover. God langsiktig planlegging er nødvendig. Kortsiktige ad hoc tiltak kan ofte trekke i feil retning.

Årshjulet:

Det største grepet som foreslås er at årshjulet justeres slik at man starter økonomiplanarbeidet i mars hvert år og at rammene for dette skal være klare senest i august, slik at budsjettprosessene på høsten blir mer håndterlige i omfang, prosess og tid.

Boligbyggeprogrammet revideres årlig i april/mai med basis i økonomiplanarbeidet.

Administrative prosesser og sjekkpunkter tas ut av det overordna årshjulet. Rådmannen vil utarbeide et noe mer detaljert administrativt årshjul til intern bruk.

Målekortet:

Rådmannen anbefaler at de overordnede målene og suksessfaktorene bør ligge fast.

I resultatmålene og måleindikatorer er det gjort kosmetiske rettelser. Forrige kommunestyret jobbet med utforming av detaljmålene. Det er vesentlig at det nye kommunestyret innestår for disse eller justerer dem.

På bakgrunn av resultatmålene er strategier og føringer utarbeidet. Det forutsettes at rådmannen legger disse strategiene og føringene til grunn for kommunens planlegging. Disse politiske bestillingene må gjennom økonomiplanarbeidet prioriteres i forhold til gjennomføringstidspunkt og ressurser. Det anbefales at de strategier og føringer som er utarbeidet ligger fast. Noen ortografiske endringer er gjort. De strategiene og føringene som kan effektivisere kommunens ressursbruk bør bli prioritert i kommende økonomiplanarbeid. Innenfor areal- og ressursforvaltningen er det forutsatt at sentrumsutviklingen, som det virkemiddel dette er for hele samfunnsutviklingen, må ha høy prioritet i de kommende år. Dette for å nå en rekke av målene kommunen har satt.

I brevet fra fylkesmannen datert 02.04.2012 heter det:

Innsigelsen til Ask sentrum kan trekkes forutsatt at kommunen utformer rekkefølgebestemmelser i kommuneplanen og områdeplan som sikrer at fortetnings- og transformasjonspotensial i sentrum er utnyttet før nye områder på dyrka jord kan reguleres, og før utbygging kan igangsettes. Det forutsettes videre at krav om høy utnyttelsesgrad følges opp og fastsettes i reguleringsplaner.

.....

Da verken boligbyggeprogram eller plansmien angir juridisk bindende rekkefølgebestemmelser og utnyttelsesgrader, opprettholder fylkesmannen sin innsigelse til Ask sentrum. Innsigelsen kan trekkes dersom intensjonene i plansmia om fortetting og høy utnyttelsesgrad innarbeides som en juridisk bindende forutsetning i kommuneplanen og den kommende områdeplanen for Ask sentrum. I tillegg må rekkefølgebestemmelser i kommuneplan og områdeplan sikre at fortetnings- og transformasjonspotensial i sentrum er utnyttet før nye områder på dyrka jord kan reguleres, og før utbygging kan igangsettes. Krav til utnyttelsesgrad må følges opp og fastsettes i reguleringsplaner. På bakgrunn av kommunens notat anbefaler Fylkesmannen at ny skoletomt O1 legges innenfor eksisterende byggeområder, og at boligområdet B5 vurderes tatt ut for å spare dyrka areal.

Rådmannens løsningsforslag:

1. Kommunen vil gjennom boligprogrammet, rekkefølgebestemmelser for nye utbyggingsområder og bestemmelser om utnyttingsgrader i sentrum imøtekomme Fylkesmannens innsigelse.
2. For Rønnegrinda (B3) og Kulsrudgutua (B4) er denne rekkefølgebestemmelsen innarbeidet: "Utbygging av kommunale sentrumseiendommer (S1) skal være igangsatt før utbygging kan skje."
3. For områdene B3 og B4 er denne bestemmelse om utnyttelsesgrad innarbeidet: "Området gis en utnyttelse tilsvarende 30 – 50 % BYA."
4. For Ask sentrum er denne bestemmelsen om utnyttelsesgrad innarbeidet: "Området markert som sentrumsformål, gis totalt en utnyttelse tilsvarende minimum 60 % BYA."
5. Boligområdet B5 vil bli tatt ut av kommuneplankartet.
6. Fylkesmannens anbefaling om at ny skoletomt O1 legges innenfor eksisterende byggeområder vil bli vurdert i den kommende sentrumsplan for Ask. O1 opprettholdes på plankartet.

Fylkesmannen kan trekke innsigelsen til bestemmelser for masseutfylling/-deponi dersom kommunen ikke bruker begrepet "rene masser". Det forutsettes at kommunen planbehandler masseutfyllinger som er i strid med LNF-formålet.

.....

Fylkesmannen forutsetter for øvrig at søknader om masseutfylling /masselagring/masseuttak som er i strid med LNF-formålet, blir planbehandlet. De foreslåtte planbestemmelser og retningslinjer kan gi inntrykk av at det bare er volumet på massene som bestemmer om tiltaket må bli planbehandlet.

Rådmannens løsningsforslag:

1. Kommunen vil oppdatere bestemmelsene til kommuneplanens arealdel i samsvar med Fylkesmannens innsigelse.

Fylkesmannen kan tillate kommunens forslag om regulering til boligformål på Kjørstadsletta med ytterligere avgrensning av planområdet, forutsatt at kvoten for "spredt boligbygging" reduseres fra 5 til 2 boliger per år. Kommunen bør ved neste kommuneplan fjerne reguleringsformålet "spredt boligbygging".

.....

Fylkesmannen anser Gjerdrum kommunes bruk av "spredt boligbygging" som lite gunstig, og vurderte å fremme innsigelse mot dette reguleringsformålet ved behandlingen av kommuneplanen. Formålet "spredt boligbygging" i kommuneplanen for Gjerdrum kommune er brukt over lengre tid. Fylkesmannen har forstått i møter med kommunen at Gjerdrum kommune har en intensjon om å avvikle bruken av formålet "spredt boligbygging", og har derfor valgt ikke å kommentere bruken av formålet i denne omgang. Fylkesmannen varsler at det vil bli fremmet en innsigelse dersom reguleringsformålet "spredt boligbygging" blir brukt ved neste kommuneplan.

Rådmannens løsningsforslag:

1. Kommunen vil endre bestemmelsene til kommuneplanens arealdel slik at den samlede kvoten for spredt boligbygging reduseres til 2 boenheter per år.
2. Kommuneplankartet vil bli korrigert, slik vist i brev til Fylkesmannen 16.02.2012, når det gjelder avgrensning av planområdet for bolig på Kjørstadsletta.
3. Gjerdrum kommune tar til orientering at kommunen ved neste kommuneplanrullering bør fjerne formålet "spredt boligbygging".

Om strategisk boligbyggeprogram

Kommuneplanutvalget gjorde i sitt møte 08.02.2012 dette enstemmige vedtaket:

1. Strategisk boligbyggeprogram legges til grunn for kommunens oppstart og behandling av reguleringsplaner knyttet til boligbygging i perioden 2012 -2024.
2. Boligprosjekter som ligger inne i perioden 2012 – 2016 kan starte sitt planarbeid med sikte på utbygging av angjeldende område.
3. Boligbyggeprogrammet oppdateres årlig og revideres etter 4 år.

Hensikt og status:

Et boligbyggeprogram er et verktøy for å styre takten i boligbyggingen i kommunen ut fra de mål man har satt for en samordnet og helhetlig utviklingen av kommunen herunder:

- Ha styring på når planprosessene starter i forhold til når utbyggingen skal finne sted jfr takten i boligbyggingen, rekkefølgebestemmelser, samt teknisk og sosial infrastruktur.

- Skape forutsigbarhet for utbyggere, berørte parter og kommunale virksomheter og tjenesteytere.
- Skape størst mulig forutsigbarhet for behovet for kommunale investeringer.
- Skape bedre og mer effektiv plan- og byggesaksbehandling ved at man bruker samfunnets ressurser på en mest effektiv måte. Dvs. rett innsats på rett tid.

Boligbyggeprogrammet innebærer ingen juridisk binding av kommunen eller utbyggerne, men er førende for rekkefølge for oppstart av planarbeid av reguleringsplaner og kvalitetsavtaler.

Årlig evaluering, oppdatering og revisjon av boligbyggeprogrammet kan, innenfor de overordnede føringer for arealbruken, gi et handlingsrom for politiske omprioriteringer.

Nytt forslag til boligbyggeprogram:

1. Utbyggingsvolum er tilpasset en ønsket befolkningsvekst på 2,5% per år for perioden 2012-2024.
2. Prosjekter som er vist i perioden 2012-2016 kan igangsette sine prosesser knyttet til utarbeidelse av reguleringsplan. Tallene knyttet til hvert enkelt prosjekt i tabellen viser veiledende byggevolum og tidsperiode. Faktisk utbyggingsvolum og tempo, med eventuelle rekkefølgekrav, vil bli bestemt i kvalitetsavtalen. Både reguleringsplaner og kvalitetsavtalene (utbyggingsavtaler) stadfestes i kommunestyret.
3. Behov for årlig boligbygging er beregnet til 69 enheter, til sammen 900 boliger i planperioden.
4. Da enkelte boligprosjekter kan forventes ikke å ha den planlagte framdriften, er det lagt inn en planreserve som utgjør 20% av boligene i boligbyggeprogrammet. Det forventes med andre ord at 225 av boligene i programmet ikke blir utbygd i perioden.

Strategisk boligprogram: Årsfesting for oppstart av planarbeid og estimert utbyggingsperiode														
Område	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sum
Brådalsfjellet	30	30	20	20	17									117
Bekkeberget (B 11a)	20	20												40
Bekkeberget (2,5 mål)	4													4
Husersvingen	6	6												12
Nedre del av B10 Ask sentrum / Bo Klokt	24	30	20											74
B13 kommunal eiendom			30	30										60
Kjøpmannsstedet			40	40										80
Kommunale sentrumseiendommer					40	40	20	30	20					150
					50	50	50	50						200
Ask Vestre (B 10)									60	60	40	40	20	220
MAXBO-tomta									27	27				54
Belstadsvingen										15	15			30
Rønnegrinda											20	30	20	70
Kulsrudgutua												7	7	14
Sum	84	86	110	90	107	90	70	80	107	102	75	77	47	1 125

Føringer for rekkefølge jf tabell over:

1. Utbygging av områder i samsvar med vedtatte kvalitetsavtaler gjennomføres som forutsatt (grå felter i tabellen)
2. De 2 små områdene på Bekkeberget som sokner til Veståsen skole bør gjennomføres tidlig i perioden for å utnytte kapasiteten ved denne skolen. Den kommende "Masterplan for Åsen" vil ytterligere kunne styrke boligbyggingen i kretsen i planperioden.
3. Området som skal utbygges av Bo klokt er i prosess.

4. Utviklingen og salget av kommunal eiendom B-13 kan gi kommunen en indikasjon på markedets vurdering av Ask sentrum og gi kommunen økt økonomisk handlingsrom. En tidlig utbygging av dette området svarer til anbefalinger / betingende innsigelser fra overordnet myndighet.
5. Kjøpmannsstedet bør kunne utbygges i samsvar med allerede vedtatt sentrumsplan dersom man i reguleringsplanen får avklart gjennomføring av "Shared Space" (blandet myldreområde med biler og myke trafikkanter) jfr. anbefalingene fra plansmien. Prosjektet kan få en utsettelse i tid dersom avklaring rundt sentrumsplanens gateløsninger blir krevende.
6. Det legges opp til at planarbeid knyttet til kommunale sentrumseiendommene (skoletomten) kan starte i 2016 etter en utlyst konkurranse i markedet.
7. Ask Vestre og MAXBO-tomta er avhengig av at nye vegsystemer mot FV 120 er på plass.
8. Belstadsvingen, Rønnegrinda og Kulsrudgutua er skjøvet ut i tid for å imøtekomme anbefalinger / betingede innsigelser knyttet til å bygge sentrumsnært tidlig i planperioden.

Konsekvenser av boligbyggeprogrammet:

Bolig og folketall per 31.12													
År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Boligprogram	2 425	2 511	2 621	2 711	2 818	2 908	2 978	3 058	3 165	3 267	3 342	3 419	3 466
Forventet utbygging (80% av program)	67	69	88	72	86	72	56	64	86	82	60	62	38
Estimert boligmasse	2 408	2 477	2 565	2 637	2 723	2 795	2 851	2 915	3 000	3 082	3 142	3 203	3 241
Antall innbyggere 31.12	6 261	6 440	6 669	6 856	7 079	7 266	7 412	7 578	7 801	8 013	8 169	8 329	8 427
Personer per bolig	2,6												
Arlig folketilvekst:	2,2 %	2,9 %	3,6 %	2,8 %	3,2 %	2,6 %	2,0 %	2,2 %	2,9 %	2,7 %	1,9 %	2,0 %	1,2 %

1. Boligbyggeprogrammet, fratrukket 20% margin for usikkerhet knyttet til framdrift for de enkelte prosjekter, legger til rette for en årlig gjennomsnittlig befolkningsvekst på 2,5% - forutsatt at kommunen fortsatt har 2,6 innbyggere per bolig og at utbyggingene skjer i planlagt tempo.
2. Gjerdrum kommune vil som følge av denne utbygging få et folketall i overkant av 8.400 ved utgangen av 2024.
3. Det legges opp til at 65% av nye boliger vil være i form av småhus, mens 35% av boligene vil komme i leilighetshus.
4. Konsekvensen av programmet innebærer at 90% av forventet boligbygging vil skje innenfor Gjerdrum barneskoles inntaksområde.
5. Sentrumsutvikling er en kompleks prosess, og det er en rekke forhold som må på plass og avklares i områdeplanen for sentrum. Det er en viss risiko for at prosjekter som er avhengig av at denne planen, dens avbøtende tiltak og rekkefølgekrav, kan få en forskyvning i tid. En betydelig del av boligporteføljen forutsetter avklaring i denne planen allerede fra 2014/2015. Det er ingen eller lite planreserver utover de sentrale sentrumsområdene som må avklares i sentrumsreguleringen. Dette kan gjøre det krevende å nå måltallene. Når en ser konturene av framdrift for sentrumsutviklingen, bør man i revisjon av boligbyggeprogrammet vurdere eventuell fremskynding av andre prosjekter.
6. Problematikken rundt den nye skoletomten med avklaringer rundt trafikksikkerhet og adkomst skyves til sentrumsplanarbeidet. Følgende utredninger bør på plass:
 - a. Det bør lages et skisseprosjekt/forprosjekt for skolen tidlig i sentrumsplanprosessen. Dette innarbeides som et rekkefølgekrav i kommuneplanen.
 - b. Helhetlig veg- og trafikkanalyse for planområdet, inklusive utredning om refusjon for forskuttering av eventuelle veger.

Disse og flere forhold avklares i planprogrammet til og i selve sentrumsplanen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at planforslaget stadfestes.