



## Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

18.11.2025

Vår ref:

2020/33717

Deres dato:

18.09.2025

Deres ref:

2025/1576

GJERDRUM KOMMUNE

Postboks 10

2024 GJERDRUM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Silje Nesland Lunde, 69247555

## Gjerdrum - Innsigelse og faglige råd til høring av kommuneplanens arealdel 2025 - 2037

Vi viser til brev datert 18. september 2025 med høring av kommuneplanens arealdel 2025-2037 for Gjerdrum kommune. Vi fikk utsatt frist til 18. november 2025.

---

**Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus fremmer innsigelser til kommuneplanens arealdel for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven § 5-4.**

**Vi fremmer innsigelse til foreslåtte arealendringer:**

- **Boligformål Gistifjellet (B26)**
- **Boligformål Kulsrudfjellet (B8)**
- **Næringsområde Gauterud (NÆ5)**
- **Næringsområde Svensrud (NÆ6)**
- **Massemottak ved Asmyrsvingen (ABA4)**
- **Utvidelse av kirkegård Heni Kirkegård (T1)**
- **LNF for spredt boligbebyggelse (LSB1-LSB4, LSB15, LSB20, LSB27 og LSB36)**
- **LNF for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse og golfbane (LS1, LS2 og IDR6)**

**Vi fremmer også innsigelser til:**

- **Unntak fra plankrav i 3.1 bokstav a)**
- **Mangelfull ivaretagelse av forhold som har vesentlig betydning for samfunnssikkerheten. Kommuneplanens arealdel ivaretar ikke kommunens plikt etter plan- og bygningsloven § 4-3 om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse.**
- **Manglende utredning av tema knyttet til samfunnssikkerhet i konsekvensutredningen etter plan- og bygningsloven § 4-2.**

**Vi har videre noen faglige merknader og anbefalinger. Vi viser til våre vurderinger nedenfor for utdyping av innsigelsene og merknadene.**

---

E-postadresse:  
[sfospost@statsforvalteren.no](mailto:sfospost@statsforvalteren.no)

Sikker melding:  
[www.statsforvalteren.no/melding](http://www.statsforvalteren.no/melding)

Postadresse:  
Pb 325  
1502 Moss

Besøksadresse:  
Moss: Vogts gate 17  
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9  
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00  
[www.statsforvalteren.no/os](http://www.statsforvalteren.no/os)  
Org.nr. 974 761 319



## **Vi imøteser nærmere dialog for å drøfte løsninger på våre innsigelser.**

---

### **Bakgrunn**

Gjerdrum kommune varslet først oppstart av kommuneplanens arealdel i 2018. Høsten 2020 ble forslag til arealdel lagt ut på høring og til offentlig ettersyn. På grunn av kvikkleireskredet desember 2020 ble planarbeidet satt i bero. Dette medførte også at forutsetningene for planen ble endret, og behov for nye faglige utredninger og vurderinger for å kunne ivareta en helhetlig og langsiktig arealutvikling i kommunen.

Det er nå lagt ut på høring et *nytt forslag* til kommuneplanens arealdel. Planforslaget er revidert med intensjon om å imøtekomme tidligere innsigelser.

Vi fremmet innsigelse til forrige planforslag i vårt brev datert 20. november 2020. Innsigelsene dreide seg den gang i korte trekk om:

- Boligområde B1 er i strid med nasjonale og regionale føringer for areal- og transportplanlegging og manglende kunnskapsgrunnlag av tiltakets konsekvenser for miljø, herunder myr og naturmangfold.
- Ny trase for fylkesvei 120 ut fra hensynet til jordvern, matproduksjon og kulturlandskap.
- Nye LNF-spreddt områder var ikke konsekvensutredet og omfanget av utbyggingsmuligheter ville være i strid med jordverninteresser.
- Nytt næringsområde (BN2) ved Gauterud er i vesentlig strid med nasjonale og regionale føringer for areal og transport, jordvern og kulturlandskap, og mangler hensyn til dyrka og dyrkbar jord, matproduksjon og raver i konsekvensutredningen.
- Manglende risiko- og sårbarhetsanalyse iht. § 4-3 i plan- og bygningsloven.

Videre hadde vi planfaglige forutsetninger og anbefalinger knyttet til plankart, jordvern og byggeformål på dyrka mark, B7, barn- og unge, grønnstruktur, støy, idrettsanlegg i Marka (BIA1), Huser (M2), BN3 og nedlagt deponi på Hellen.

Gjeldende arealdel ble vedtatt i 2012. Kommunen vedtok 12. desember 2018 planprogrammet for rullering av kommuneplanens arealdel.

### **Statsforvalterens rolle**

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

### **Innledning**

I uttalelsen vår gjør vi først en overordnet vurdering av planforslaget og viser til noen av de viktigste nasjonale og regionale føringene for planarbeidet. Videre går vi gjennom konkrete fagtema som er særlig relevante for planen, og til slutt vurderinger knyttet til de konkrete arealendringsforslagene. Vedlagt uttalelsen ligger også et notat fra vår juridiske avdeling med merknader til planbestemmelsene.



## Noen fremhevede nasjonale og regionale mål og føringer

Vi har i [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2025](#) og på vår nettside med oversikt over [føringer for kommunal planlegging](#) redegjort for viktige føringer innen vårt ansvarsområde. Kommunen har et stort ansvar for å ivareta nasjonale og viktige regionale interesser i planleggingen.

## Overordnet vurdering av planforslaget

Vi vil berømme kommunen for å ha gjort en stor jobb med å omstille seg etter skredhendelsen i 2020. Kommunen har i de siste rundene med arbeid med arealdel, både ved forslaget i 2020 og foreliggende planforslag utført «planvask» av arealdelen, ved at det er gjennomgått tidligere vedtatte planer og vurdert hvilke som er i tråd med mål, strategier og retningslinjer. Videre har kommunen utarbeidet en omfattende konsekvensutredning med gjennomgang av alle arealinnspill både formål som er vurdert videreført, innspill fra administrasjonen og fra grunneiere. Kommunen omtaler planforslaget som *et nytt* planforslag. Det går frem at merknader og innsigelser til forrige planforslag i stor grad skal være fulgt opp.

## Nasjonale og regionale føringer

I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*, *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* og i *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* skisseres et sett med planprinsipper som skal fremme en bærekraftig utvikling. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

Vi vil innledningsvis vise til ny nasjonal politikk som er vedtatt siden forrige planforslag og som har stor betydning for kommunens arealplanlegging. Dette er *Statlige planretningslinjer for klima og energi*, som ble vedtatt i desember 2024 og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, vedtatt januar 2025. Begge disse retningslinjene har konkrete føringer knyttet til blant annet jordvern, ivaretagelse av myr, karbonrike arealer og områder med viktig naturmangfold og friluftsliv, samt viktigheten av å redusere klimagassutslippene. Et av budskapene her er at kommunene i større grad må redusere arealforbruket og utnytte allerede eksisterende byggeområder for å bedre kunne ivareta disse verdiene.

## Oppfølging av *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus*

*Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* spesifiserer hvordan nasjonale føringer for areal og transport skal følges opp. For Gjerdrum er Ask pekt ut som vekstområde. I henhold til retningslinje R3 skal minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten foregå i tilknytning til Ask. Kommunen har vedtatt en vekstfordeling som avviker fra 80/20 prinsippet i regional plan, samtidig viser den reelle planreserven i arealdelen at det legges opp til et enda større avvik, hvor planforslaget viser ca. 40 % vekst i Ask sentrum og ca. 60 % vekst i øvrige områder.

## *Areal- og utbyggingsstrategi*

Som en del av kommuneplanens samfunnsdel har Gjerdrum kommune vedtatt en areal- og utbyggingsstrategi for 2018-2035. Vi viser til de fem punktene som ble vedtatt i strategien:

1. Gjerdrum kommune vil styre boligbyggingen mot Ask sentrum og kollektivaksen primært langs åskanten med gangavstand til kollektivtilbud.
2. For øvrig skal boligbyggingen i resten av kommunen begrenses.
3. Ny boligbygging skal sikre en god utnyttelse av etablert sosial og teknisk infrastruktur.



4. Nye boligområder skal ha trygge og korte forbindelseslinjer for myke trafikanter mot Ask sentrum og kollektivtilbud.
5. Publikumsrettet næring forutsettes i hovedsak lokalisert til Ask sentrum

Det planlegges for at boligutviklingen i kommunen skal skje i Ask sentrum og langs Åsen som ligger i nær tilknytning til eksisterende boligfelt og infrastruktur. Åsen beskrives som en akse med godt kollektivtilbud og ligger utenfor marin grense og soner med kvikkleireforekomst, og berører ikke arealer med fulldyrka jord. Kommunen har utfordringer med å tilrettelegge for høy vekst i Ask ved at sentrum i stor grad er omkranset av dyrka mark.

#### «Grønn grense» og boligreserve

«Grønn grense» er en definisjon fra retningslinje nr. 8 i regional plan og definerer hvor mesteparten av boligbygging skal skje. Kommunen viser til at i det ble ferdigstilt et analysearbeid i 2019 hvor det lå til grunn en årlig befolkningsvekst på 2,5 % ut ifra folketall per 1. januar 2018. Siden den gang har flere større boligprosjekter blitt realisert og planlagt i Ask sentrum. Det er videre vedtatt et nytt vekstmål på 3 %. Kommunen har med bakgrunn i dette revidert analysen for grønn grense.

Det går frem av oversendelsen at planforslaget legger opp til en høy andel av boligreserve, selv etter planvask av enkelte områder. Dette var også noe vi understreket i vår høringsuttalelse til planforslaget i 2020, men som med de nye statlige planretningslinjene har blitt ytterligere aktualisert.

I analysen er det vurdert potensialet for videre fortetting, samt kartlagt områder som ikke egner seg for utbygging. Basert på en gjennomsnittlig vekstprognose for befolkning på 3 % per år er det behov for 1729 boliger i planperioden. Mens målsetningen til regional plan er at 80 % vekst skal skje innenfor grønn grense, har kommunen vedtatt at 70 % skal skje innenfor Ask sentrum og grønn grense. Dette innebærer at minst 1210 boliger skal ligge innenfor grønn grense. Kommunen påpeker at dette ikke var realistisk innenfor tidligere avsatt areal for grønn grense, og dermed er grensen foreslått utvidet. Etter revisjon av grensen viser analysen at boligreserven innenfor grønn grense anslås til å være ca. 1157 boliger. Dette er noe lavere enn tidligere prognose. Vi vil bemerke at i sentrumsområdene er det tidligere avgitt svært mye dyrka jord og vi forventer at kommunen utnytter arealene effektivt i tråd med *regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* og *SPR for arealbruk og mobilitet*.

Samtidig er det planlagt for store arealreserver *utenfor* grønn grense. Vekst i tråd med vedtatt vekstfordeling på 30 % utenfor Ask sentrum vil tilsvare inntil 519 boenheter. Mens tabell i planbeskrivelsen (s.13) viser at ett av de foreslåtte utbyggingsområdene *alene* (felt B26) planlegges for 523 boenheter.

Planbeskrivelsen inneholder videre en tabell som viser *samlet boligreserve* innenfor og utenfor grønn grense. Det går frem at det planlegges for 1137 boenheter innenfor grønn grense, som tilsvarer 43 %. Mens utenfor grønn grense planlegges det for 1520 boenheter, som tilsvarer 57 %. Kommunen skriver at «det kartlagte boligpotensialet utenfor Ask sentrum er langt større enn behovet og det legges derfor ikke opp til at alt blir realisert i planperioden». Begrunnelse for den høye boligreserven er at «det vurderes som hensiktsmessig å ta disse inn i kommuneplanens arealdel for å sikre tilstrekkelig planreserve også utover planperioden».

Kommunen har et pågående planarbeid for detaljregulering av Oppvekstjordet i Ask sentrum, hvor det skal tilrettelegges for arealer til skole, barnehage og idrettsanlegg. Vi stiller spørsmål til



kommunens prioritering av sentrale arealer til en høy andel av overflateparkering. Vi ser kommunen har vedtatt politisk at «kommunen skal ikke legge opp til at antall parkeringsplasser i sentrum skal reduseres». Samtidig ble det også besluttet at «planarbeidet med å erstatte overflateparkering, med parkeringsarealer under bakken forsterkes». Vi har vanskeligheter med å forstå hvordan kommunen disponerer sine arealer og prioriterer hvor veksten skal komme, ved at det planlegges for en høy andel av nye boenheter utenfor sentrum, samtidig som sentrale tomter i sentrum skal benyttes til overflateparkering.

I planbeskrivelsen går det frem at kommuneplanen åpner for nye utbyggingsområder på Kulsrudfjellet (felt B7, B8 og B10), som ligger mellom de eksisterende boligområdene Grønlundfjellet og Brådalsfjellet langs Romerikssåsen. Kommunen trekker frem at «dette grepet muliggjør en konsentrert boligutvikling i kommunen, ved at de mest sentrumsnære områdene utvikles først. Samtidig legges det opp til, som nevnt over, boligutvikling på Gistifjellet/Gisti skog (felt B26) med en boligreserve på 500 boenheter. Vi vil kommentere de enkelte feltene i kapittelet under «arealinnspill», men vil i denne forbindelse bemerke at kommunen ikke har lagt inn et «rekkefølgekrav» som sikrer at enkelte arealer utvikles før andre. Vi kan ikke se at kommunen har implementert noen virkemidler som kan benyttes for å styre intensjonen med at feltene nærmest Ask utvikles først.

Vi mener at store boligreserver utenfor sentrum ikke er i tråd med regional plan eller statlige planretningslinjer. Ved at det ikke er en utvikling som skal skje «innenfra og ut» med en styrt planlegging av hvilke arealer som skal utvikles først, kan det medføre at utviklingen ender med å bli «utenfra og inn» og jomfruelige arealene som tas først. Dette er verken til fordel for sentrumsutviklingen, friluftsliv, naturmangfold eller areal- og transportplanlegging.

Vi mener det er positivt at kommunen har gjort en analyse av grønn grense og redegjort godt for hvorfor en utvidelse er nødvendig. Vi mener det derimot er problematisk at kommunen legger opp til en så høy vekst *utenfor sentrum* som medfører at vekstfordelingsprinsippet får en stor skjevhet. **En vekstfordeling med kun 40 % innenfor, men 60 % utenfor vekstgrensen, er ikke i tråd med vekstfordelingsprinsippet i regional plan.** Vi mener kommunens foreslåtte vekstfordeling med en høy andel av planreserve utenfor vekstområdet er svært uheldig og ikke i tråd med verken statlige eller nasjonale føringer. Vi vil i de vurderingene av konkret arealendringer redegjøre for hvilke utbyggingsområder vi mener kommunen må ta ut av planforslaget da de er i strid med regional plan, vekstfordelingsprinsippet og *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*.

### Konsekvensutredning

Vi viser til kapittel 2.3 i de nasjonale forventningene hvor det påpekes viktigheten av at «samfunns- og arealplanlegging bygger på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag for å legge grunnlag for reelle strategiske drøftinger, interesseavklaringer og gode løsninger». Det er utarbeidet en konsekvensutredning for forslaget til ny arealdel for alle arealinnspill. Dette dreier seg om både administrative forslag til arealbruksendringer, grunneierinnspill og områder tatt inn etter høring.

Vi stiller et overordnet spørsmål til vurderingene som er gjort i konsekvensutredningen. Vi mener «redegjørelsen» for enkelte arealinnspill eller fagtema bærer preg av å være av noe skjønnsmessig karakter. Dette utspiller seg videre i usikkerhet ved valg av konsekvensgrad. For en rekke arealinnspill og fagtemaer er konsekvensgraden satt til «grønn», som indikerer at endring av arealet ikke vil medføre konsekvens for det aktuelle fagtema. Samtidig går det frem av vurderingen at det er usikkerheter om arealet har en verdi for eksempelvis friluftslivet, barn og unge eller naturmangfold.



Vi mener det er noe mangelfull henvisning til relevant kunnskapsgrunnlag som forsvare de ulike vurderingene. Eksempelvis har ikke Gjerdrum noen helhetlig oppdatert kartlegging av naturmangfoldet i kommunen. For flere av områdene hvor det er foreslått arealbruksendringer er det heller ikke gjort en konkret kartlegging. Vi mener at det kan oppfattes misvisende at et område blir «klart» fordi det ikke er registrert viktig naturmangfold i kartdatabaser, mens det egentlig skyldes manglende kunnskapsgrunnlag.

Konsekvensutredningen inneholder oversikter som viser omdisponering av dyrka og dyrkbar jord til ulike formål som følge av kommuneplanen. Omfang av dyrka og dyrkbar jord og skog innenfor de enkelte arealforslagene framgår bare delvis, og samlet tap av dyrka og dyrkbar jord til andre formål enn LNF-formål er ikke summert.

Det vil i den følgende gjennomgangen av flere arealinnspill nevnes mangler i konsekvensutredningen. Vi vil derimot presisere at dette ikke er en «uttømmende» vurdering av hvert arealinnspill. Vi anbefaler at det tas en kvalitetssikring av konsekvensutredningen og vurdere særlig om det er valgt riktig konsekvensgrad basert på hva som fremkommer, eller ikke fremkommer av vurderingen, fordi det er manglende kunnskapsgrunnlag.

Vi ser at det er benyttet ulike konsulenter for utarbeidelse av konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen. Det kan være naturlig å benytte ulike konsulenter til utredning av ulike plandokumenter. Det som derimot blir mangelfullt, er at konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen ikke er i samsvar med hverandre. Vi vil redegjøre for dette nærmere under kapittelet om samfunnssikkerhet, men vil også overordnet bemerke at det er svært uheldig at plandokumenter og konkrete utredninger av de samme arealene ikke samsvarer.

## Vurderinger til konkrete fagtemaer

### Unntak fra plankrav (Innsigelse)

I planbestemmelse 3.1 om plankrav er det oppstilt unntak fra krav til reguleringsplan, bokstav a) som lyder følgende:

«I uregulerte områder for boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak opptil fire eneboliger eller to tomannsboliger. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig.» (Vår understrekning).

Som redegjort for i vedlagt notat fra juridisk avdeling antas det at ordlyden inneholder noen skrivefeil som medfører en annen betydning enn hva som opprinnelig var tenkt. Slik ordlyden er formulert åpnes det for unntak fra plankrav for uregulerte arealer avsatt til boligformål, herunder for *både* arealer for fremtidig og nåværende boligbebyggelse og for nåværende bebyggelse. Vi antar at den opprinnelige hensikten kan være tiltenkt arealer for allerede etablerte boligområder som er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Slik ordlyden derimot er formulert gjelder den for utvikling av ethvert uregulerte areal, uten at det tas noen forbehold eller stilles spesifikke krav til hensyn, utover krav som er hjemla i øvrige bestemmelser.

**Vi mener ordlyden kan skape en uheldig utvikling av særlig områder avsatt til fremtidig boligformål og mener det er vanskelig å ta stilling til eventuelle utilsiktede konsekvenser. Vi fremmer dermed innsigelse til bestemmelsen.**



## Samfunnssikkerhet (innsigelse)

### ROS-analysen

Etter plan- og bygningsloven § 4-3 skal planmyndighet ved utarbeidelse av planer for utbygging påse at risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) utføres. ROS-analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet. ROS-analysen til kommuneplanens arealdel oppfyller etter vår vurdering ikke dette kravet og ivaretar ikke samfunnssikkerhet på en tilstrekkelig måte. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) stiller i sin veileder «*samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*» kvalitetskrav til ROS-analysen. Flere av disse kravene er ikke oppfylt. Vi anser at det blant annet foreligger følgende mangler ved ROS-analysen:

- ROS-analysen til kommuneplanens arealdel til Gjerdrum vurderer alle relevante uønskede hendelser på et overordnet nivå. Her blir det presentert risiko gjennom vurdering av sannsynlighet og konsekvens. Risiko for kvikkleire blir for eksempel vurdert til uakseptabel risiko. Når det gjelder risikoanalysen for hvert enkelt arealinnspill, er det kun foretatt en beskrivelse av risiko for fare eller uønsket hendelse, men ikke en konkret vurdering. En konkret vurdering er nødvendig for å videre vurdere om risikoen for fremtidig utbygging er akseptabel.
- Det er viktig at risikoreduserende tiltak blir fulgt opp gjennom planbestemmelser, arealformål og hensynssoner, slik at ROS-analysen får en praktisk betydning. Det fremkommer ikke hvor og hvordan de identifiserte risikoreduserende tiltakene følges opp i planforslaget.
- Dette sammen med unntaket fra krav om reguleringsplan i planbestemmelsene gjør at samfunnssikkerheten ikke oppfyller kravene i pbl. § 4-3. Rundskriv H-5-18 om samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling beskriver at det ofte vil være aktuelt å utrede reell fare først på reguleringsplannivå, og ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere på avklaring av reell fare til byggesak. Ved å ha unntak fra plankrav, vil kommuneplanens arealdel utgjøre siste plannivå, og ettersom denne ROS-analysen i nåværende form er for overordnet, tilfredsstillende den ikke kravet til å avklare reell fare på siste plannivå.

### Konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen skal etter § 4-2 i plan- og bygningsloven beskrive planens virkning på miljø og samfunn. Konsekvensutredningen må i tilstrekkelig grad beskrive risikoen og sårbarheten av tiltakene, herunder om tiltaket vil få vesentlig virkning på miljø og samfunn. Vi anser at det blant annet foreligger følgende mangler ved konsekvensutredningen:

- Konsekvensutredningen presenterer en risikovurdering av temaene naturgitte forhold/naturhendelser, virksomhetsrisiko, kritiske samfunnsfunksjoner og infrastrukturer, menneske- og virksomhetsbaserte farer, farer relatert til anleggsarbeid og andre uønskede hendelser er basert på funn fra ROS-analysen. Det fremkommer ikke hvilken av naturfarene risikovurderingen er for. Det vises heller ikke til hvilken sannsynlighet og konsekvens som er lagt til grunn. Vurderingen for områder med kvikkleire er vurdert med grønn og akseptabel risiko, men i ROS-analysen er dette vurdert som uakseptabelt og med rød farge. Vurderingene i KU må baseres på ROS-analysen.
- I flere innspill er risikoforhold som er identifisert i ROS-analysen, men som mangler i konsekvensutredningen. Dette må gjennomgås.
- Konsekvensutredningene fra s. 169-221 viser store variasjoner i detaljeringsgrad, hvor noen er helt uten vurderinger.



### *Innsigelse*

Vi har på bakgrunn av det ovennevnte følgende **innsigelser til planforslaget** av hensyn til samfunnssikkerhet:

- ROS-analysen ivaretar ikke samfunnssikkerheten i henhold til pbl. § 4-3 ved at analysen er for overordnet og vurderer ikke konkret risiko for hvert arealinnspill. Risiko er vurdert overordnet basert på tema. Det er kun beskrivelse av uønskede hendelser, ikke vurdering av risiko. Når risikoen vurderes så overordnet, blir vurderingen generell og lite egnet til å avgjøre om risikoen for fremtidig utbygging er akseptabel.
- Det er ikke beskrevet hvordan og hvor de identifiserte tiltakene følges opp.
- Det er ikke avklart og vurdert reell fare i ROS-analysen. Dette sammen med unntak for plankrav medfører at kravet til ROS-analyser ikke er oppfylt.
- Konsekvensutredningen henviser til ROS-analysen, men konkretiserer ikke hvilken kategori eller verdi risikovurderingen er basert på. Det presiseres heller ikke hvilken fare som legges til grunn.
- Det er flere vurderinger i ROS-analysen som mangler i konsekvensutredningen.

### *Anbefalinger*

Det er viktig å kartlegge og avklare hensynet til samfunnssikkerhet tidlig i planprosessen da dette skal være førende for kommunens arbeid med kommuneplanens arealdel. For å hjelpe Gjerdrum kommune i arbeidet med samfunnssikkerhet anbefaler vi et dialogmøte. Vi anbefaler at beredskapsansvarlige i kommunen involveres i et slikt møte. Gjerdrum kommune må selv ta initiativ til møtet innen rimelig tid. I dette arbeidet anbefaler vi også at kommunen studerer de krav til innhold som følger av lov med tilhørende forskrifter.

### *Som kunnskapsgrunnlag oppfordrer vi kommunen til å bruke følgende:*

DSB sine veiledere:

- [DSB veileder - samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging \(2017\)](#)
- [Havnivåstigning og høye vannstander i samfunnsplanlegging \(2024\)](#)
- [DSB - klimahjelperen \(2015\)](#)
- [Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirkksomheter \(2016\)](#)
- [Kunnskapsbanken kart](#)

Andre nyttige veiledere:

- [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling. Rundskriv H-5/18 \(KMD,2018\)](#)
- [Byggteknisk forskrift med veiledning](#)
- NVE sine hjemmesider, spesielt om *naturefare og arealplanlegging*. samt [NVE Atlas](#)
- [Klimatilpasning.no](#)

### **Marka**

Det fremgår av markaloven § 7 at igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan som vedrører Marka, krever tillatelse av departementet. Myndigheten til å gi eller avslå søknader om tillatelse ligger hos Statsforvalteren. **Vi kan ikke se at det er søkt om tillatelse til oppstart, og dette må i så fall gjøres.** Dersom slik tillatelse er innhentet, ber vi dere om å se bort ifra denne kommentaren.

Vi minner samtidig om at kommunens endelige vedtak om kommuneplanens arealdel som vedrører Marka, må stadfestes av Klima- og miljødepartementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 7.



### *Motorcross, alpinanlegg og skytebane*

Vi viser til arealformål for eksisterende motorcross og alpinanlegg (felt IDR4), samt skytebane (felt IDR5) som ligger innenfor markagrensa. Det er ingen bestemmelser for arealformålene. Det er kun bestemmelser for hensynssone for rød og rød sone (H210\_1-2 og H220\_1-2) som ligger over områdene, jf. 28.1 og 28.2. Det går frem av støybestemmelsene for begge formålene at «Ved tiltak som har som hensikt å oppgradere/modernisere eksisterende anlegg skal det foretas støymålinger av anlegget etter at tiltaket er gjennomført». Vi savner at det ikke er knyttet konkrete bestemmelser til arealformålene i ny arealdel. Vi anbefaler at dette tilføyes en bestemmelse som sier at det ikke tillates en utvikling av området utover en modernisering/oppgradering.

### **Landbruk**

Forslag til kommuneplanens arealdel fører til omdisponering av dyrka og dyrkbar jord og skog. Mye av dette er avsatt til byggeformål tidligere, men det er også lagt inn nye/endrete areal ved denne høringen. Ut fra nasjonale og regionale føringer for jordvern, matproduksjon, kulturlandskap og klima og energi, bør Gjerdrum redusere tap av jordressurser i kommuneplanen enda mer. Vi vil samtidig påpeke at det er svært positivt at flere byggeformål som er gjennomgått er endret til LNF-formål.

Nasjonale føringer for jordvern og matberedskap er betydelig skjerpet flere ganger etter forrige høring av kommuneplanen, sist i 2023, 2024 og 2025 med Stortingets vedtak av *ny nasjonal jordvernstrategi og to Stortingsmeldinger som omfatter økt matberedskap*. Målene er nå at *omdisponering av dyrka jord ikke skal overstige 2000 dekar per år, og det er satt mål om økt matproduksjon og selvforsyning med mat (matberedskap)*. Nye nasjonale og regionale føringer for jordvern og matberedskap må tas med i kommunens oversikt. Vi oppdaterer oversikter over nasjonale føringer jevnlig i vedlegg til forventningsbrevet som sendes årlig fra Statsforvalteren til kommunene, se våre nettsider om plan og bygg, og om landbruk og jordvern.

Hensynet til jordvern er også styrket i nye *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025) og for klima og energi (2024)*. Det er også satt nasjonale mål for økt selvforsyning og matberedskap for jordbruksvarer i flere meldinger som er vedtatt av Stortinget i 2024 og 2025. Den globale situasjonen tilsier at kommunen har et særlig ansvar for å unngå tap av dyrka jord og bidra til økt matberedskap, jf. flere jordvernbrev til kommunene fra regjeringen, sist i januar 2024. Jordvern handler også om bevaring av dyrkbar jord, og jordsmonnet som grunnlag for naturmangfold, skog, karbonlagring og viktige økosystemtjenester, som demping av flom, fordrøyning og filtrering av vann.

Kommunen må derfor legge vekt på jordvern, matberedskap og kulturlandskap som nasjonalt viktige føringer i arealplanlegging. For at nasjonale mål for jordvern skal kunne nås, er det også gitt nasjonale føringer om at kommunen bør endre tidligere avsatte byggeformål til LNF-formål (såkalt «planvask» av kommuneplanen), jf. *Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging 2023-2027 og flere jordvernbrev til kommunen fra regjeringen på våre nettsider om landbruk og jordvern*. For at de nasjonale målene skal kunne nås, bør omdisponering av dyrka og dyrkbar jord som følge av planen reduseres mest mulig.

### *Konsekvensutredning og planbeskrivelse*

#### *Arealregnskap*

Utredningene viser stort omfang av byggeområder og andre formål på dyrka og dyrkbar jord i forslaget til ny arealdel, men beslagene er redusert siden forrige høringsforslag og fra gjeldende



kommuneplan. Det er svært positivt at kommunen har endret flere byggeformål til LNF-formål ved denne høringen.

Berørt dyrka og dyrkbar jord ved denne høringen, ifølge tabeller i konsekvensutredningen (s. 229-230) utgjør totalt ca. 413 dekar dyrka jord og ca. 1038 dekar dyrkbar jord (vår summering). Dette fordeler seg til følgende arealformål:

- Ulike byggeformål: ca. 174 dekar dyrka jord og ca. 190 dekar dyrkbar jord.
- Grønnstrukturformål: ca. 65 dekar dyrka jord og ca. 651 dekar dyrkbar jord.
- LNF spredt utbygging (LSB og LS): ca. 174 dekar dyrka jord og ca. 197 dekar dyrkbar jord.

I gjeldende kommuneplan (2012) opplyses det om følgende samlet beslag av dyrka og dyrkbar på totalt ca. 487 dekar dyrka jord og ca. 892 dekar dyrkbar jord (vår summering). Dette fordeler seg til følgende arealformål:

- Ulike byggeformål: ca. 307 dekar dyrka jord og ca. 412 dekar dyrkbar jord
- Grønnstruktur: ca. 25 dekar dyrka jord og ca. 434 dekar dyrkbar jord
- LNF spredt utbygging: ca. 155 dekar dyrka jord og ca. 46 dekar dyrkbar jord

Vi kan ikke se at samlet tap av karbonrike areal som skog og myr framgår av konsekvensutredningen og mener dette også bør framgå i arealregnskapet. Det bør også omfatte areal som tidligere er avsatt og regulert, men ikke utbygd.

Jordbruksarealene er i hovedsak fulldyrka jord og all dyrka jord vurderes å ha nasjonal verdi i Gjerdrum. Reservene av dyrkbar jord i vår klimasone er mer begrenset enn tidligere beregnet, ifølge NIBIO. Dette gjør at det er vanskeligere å erstatte dyrka jord som går tapt til utbygging. Av hensyn til framtidig matforsyning og matberedskap og klima og energi, er det svært viktig at Gjerdrum *reduserer* tapet av dyrka og dyrkbar jord, skog og myr i kommuneplanen mest mulig.

Vi oppfordrer kommunen til å endre enda flere arealer som tidligere er avsatt til byggeformål på dyrka og dyrkbar jord til LNF-formål. Dette vil være et viktig grep for å bevare jordressursene og styrke matproduksjonen. Vi har i kapittelet om vurdering av konkrete arealinnspill merknader knyttet til enkelte arealendringer og utbyggeforslag, samt for arealer til LNF-spredt boligbebyggelse. Dette kan også være aktuelt for tidligere regulerte arealer. I uttalelsen vår til kommuneplanens arealdel i 2020 og til reguleringsplan for skredgropa ga vi innspill til konkrete areal som kommunen bør vurdere å endre til LNF-formål, og flere av disse (Kulsrudgutua, tidligere offentlig formål) er endret i dette kommuneplanforslaget.

#### LNF-formål

Utbyggingsformål som er endret til LNF-formål ved denne høringen framgår av tabell i planbeskrivelsen (s. 29). Gjerdrum har også gjennomgått planreserver i områder satt av til LNF-formål for spredt boligbebyggelse. Utbygging innenfor LNF-spredt er innskrenket sammenlignet med gjeldende KPA, og det er ikke åpnet for nye boenheter.

Det er positivt at flere tidligere arealformål på dyrka jord med boligbebyggelse, LNF-spredt boligbebyggelse, tjenesteyting og gravlund og næring er foreslått tilbakeført til vanlig LNF-formål. Vi vil blant annet trekke frem område til tjenesteyting nord for Brådalsgutua, felt O1 i gjeldende plan, som omfatter 26 dekar fulldyrka jord, og som nå foreslås endret til LNF-formål.



### *Andre typer bebyggelse og anlegg og samferdsel*

Det framgår at det er lagt inn *framtidige gang/sykkelveger* i områder med dyrka mark som ikke har vært med i tidligere vedtatt plan, inkludert fv. 120 (Byvegen) mot grensa til Lillestrøm kommune, Kløftavegen mot grensa til Ullensaker kommune, og Fjellvegen ned mot Skeismoen. Inngrep i dyrka jord må begrenses også for slike tiltak, og tap av dyrka jord bør framgå av konsekvensutredning og arealregnskap.

### *Bestemmelser*

Vi ser positivt på bestemmelse 9.7 om byggegrense på 30 meter til jordbruksareal i byggeområder. Videre mener vi bestemmelse 21 og 21.1 vil være svært viktig å følge opp som avbøtende tiltak ved å gjenbruke matjordressurser ved byggeformål på dyrka jord og krav til matjordplan.

Vi viser til bestemmelse 26.1 om landbrukets egen bebyggelse i LNF-områder. Flere rapporter (fra NIBIO mfl.) har dokumentert at landbrukets egen omdisponering er betydelig. Dette tilsier at også bebyggelse i landbruket må unngå plassering på dyrka og dyrkbar jord. I kommuneplanen har kommunen mulighet til å ha bestemmelser for lokalisering av landbruksbygg, [se veiledning på Landbruksdirektoratets nettsider om landbrukstiltak i kommuneplanbestemmelser etter PBL § 11-11](#). Selv om aktuelle søknader er i tråd med LNF-formålet og er «nødvendig for næringsmessig landbruk og er basert på gardens ressurser», bør heller ikke landbruksbebyggelse legges på dyrka og dyrkbar jord, forutsatt at alternativ lokalisering er mulig.

### **Karbonrike arealer og klimagassutslipp**

Innen 2030 skal klimagassutslippene i Norge bli redusert med minst 50 % sammenlignet med referanseåret 1990. Dette krever rask og omfattende omstilling i alle deler av samfunnet. Kommunen må styre mot at vi skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050, og kommunen skal stimulere til og bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Vi kan ikke se at kommunen verken har utarbeidet et samlet klimaregnskap for arealdelen, eller for konkrete arealinnspill.

### *Myr*

Det foreslås utbygging av nye arealer som omfatter myrområder. Vi vil kommentere disse nærmere i vår gjennomgang av arealinnspillene senere. Vi vil generelt vise til at det vurderes et lovforbud mot nedbygging av myr i plan- og bygningsloven. Det er utarbeidet et endringsforslag som er på høring i disse dager hvor forbudet foreslås inntatt i ny § 1-8 a). Hvilken rekkevidde et forbud vil få er imidlertid fortsatt usikkert med hensyn til om forbudet skal gå foran vedtatte reguleringsplaner og hvordan myr blir avgrenset/definert. I de alternativer som er lagt frem i høringsforslaget, er det i alle tilfelle lagt til grunn at et eventuelt forbud vil gå foran kommuneplanens arealdel. Gjerdrum kommune må uansett forberede seg på at et forbud mot nedbygging av myr vil komme. Myr og karbonrike arealer er i de statlige planretningslinjene løftet frem som særlige hensyn, og i likhet med skogarealer, skal nedbygging av myr unngås så langt det er mulig, og alternativer skal vurderes.

Vi anbefaler at det jobbes videre med å redusere omfanget av nedbygging i arealdelen. Det er viktig at kommunen har et fokus på å begrense/unngå nedbyggingen av myr. For områdene hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil dette være et sentralt tema og eventuelt en innsigelsesgrunn dersom det foreslås omdisponering/nedbygging av myr.

### *Skog*

Flere av de foreslåtte utbyggingsområdene består av skog med høy og middels bonitet. En omdisponering av slike areal vil trolig føre til betydelig klimagassutslipp. Vi viser i til *Statlige*



*planretningslinjer for klima og energi* der det er flere føringer som har som formål å redusere klimagassutslippene. Vi vil spesielt fremheve punkt 4.3 bokstav e), hvor det står at omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer skal unngås så langt som mulig og at alternativer skal vurderes. Hensynet til karbonrike arealer er også fremhevet i *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet*, jf. punkt 3.10.

### **Naturmangfold**

Kommunen har nylig varslet oppstart og høring av planprogram for kommunedelplan for naturmangfold. Det hadde vært en stor fordel for arbeidet med arealdelen dersom kommunedelplanen hadde vært utarbeidet først, slik at man kunne tatt i bruk kunnskapsgrunnlaget fra planen. Vi antar at oppstart først nå er knyttet til tidspunktet kommunen fikk tildelt midler fra Miljødirektoratet.

#### *Generelt om kunnskapsgrunnlaget for naturverdier*

Gjerdrum er en liten kommune, men likevel begrenset kartlagt for naturverdier. Det er få DN-13 kartlagte naturtypelokaliteter, og kun ett større område som er kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (NiN-basert kartlegging). Artskartleggingene er generelt fragmentariske og spredt, med få områder som er godt og systematisk kartlagt, typisk begrenset til kantsonen langs enkelte vassdrag og veier.

For mange av innspillene heter det: «Det er ikke registrert noen naturverdier i området», evt.: «Ingen naturmangfold innenfor området». Det er opplagt at det er naturmangfold overalt hvor det finnes fragmenter av vegetasjon, og variasjon fra nevneverdige til betydelige naturverdier. Men det er altså ikke gjennomført tilstrekkelig med systematiske kartlegginger av naturverdier. Kun unntaksvis finner vi gode kartlegginger av skogsmiljøer, typisk etter 2022. Dette indikerer at kommunen med stor sannsynlighet huser større og flere naturverdier med høy naturverdi, både i form av rødlistede naturtyper og arter.

Store deler av kommunen er jordbrukslandskap. Det er sannsynlig at det også i kulturlandskapet finnes både naturtyper og arter med store naturverdier, men som ennå ikke er registrert. Flere av de utvalgte naturtypene etter naturmangfoldloven § 52 er knyttet til kulturlandskapet, som slåttemark, slåttemyr og hule eiker. Eksempler på verdifulle naturtyper som gjenstår å registrere i kommunen, kan være små enger, med rester av seminaturlige enger, som slåttemark og beitemark som ikke er gjødslet, og som huser rester etter et spesialisert artsmangfold, samt gamle løvtrær (inkludert hule eiker). Dette er naturkvaliteter som trenger små arealer, men som kan huse et artsrikt og truet naturmangfold.

Naturmangfoldlovens krav til vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand synes ikke tilstrekkelig oppfylt til å vurdere kommuneplanen tilstrekkelig godt. Fordi det er snakk om en kommunal plan, bør kravet til kunnskapsgrunnlaget være høyt for å redusere risiko for skade på naturmangfoldet.

For kun to av innspillsarealene (Gistifjellet og Gauterud gård) er det gjennomført en utvidet konsekvensvurdering for naturmangfoldet. Dette er for svakt grunnlag for å vurdere konsekvensene av den samlede kommuneplanen på naturmangfoldet. Særlig svakt er det sett i lys av det begrensede kunnskapsgrunnlaget som foreligger om naturmangfold og naturverdier for det meste av kommunens areal.



### *Miljødirektoratets tilskuddsordning Natursats*

Det er relevant å informere om ordningen med Miljødirektoratets tilskuddsordning *Natursats*. Denne kan blant annet benyttes til å gi tilskudd til lokale tiltak for å ivareta naturmangfold, som

- kartlegging av naturmangfold
- praktiske naturmangfoldtiltak for å ivareta og bedre tilstanden for naturmangfold
- informasjonstiltak
- forprosjekt og planlegging av tiltak
- andre tiltak for å bedre tilstanden for naturmangfold.

### *Bestemmelser*

Vi kan ikke se at det er hjemlet noen generelle bestemmelser om naturmangfold. Vi mener dette medfører at arealdelen ikke sikrer kommunen en avslagshjemmel dersom det ved søknad viser seg å være i konflikt med viktig naturmangfold.

### **Vannmiljø**

Under overordnede føringer i planbeskrivelsen minner vi om vårt forventningsbrev fra 2025 med føringer for kommunal arealplanlegging. Her omtales blant annet vannmiljø, strandsone og vassdrag, naturmangfold, klimatilpasning og naturbaserte løsninger.

Videre kan regional vannforvaltningsplan nevnes som en overordnet regional føring for planarbeidet. Om lag 60 % av vannforekomstene i Gjerdrum kommune oppnår i dag ikke miljømålene etter vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. Arealdelen skal blant annet hindre arealbruk og tiltak som fører til at miljømålene for vannkvalitet ikke nås eller at miljøtilstanden blir forringet. I retningslinjene for arealplanlegging i den regionale vannforvaltningsplanen står det at vannmiljø og vedtatte miljømål skal vurderes og hensyntas i planarbeid som kan påvirke vann. Dette innebærer at kommunen må ta hensyn til vannmiljøet og i tilstrekkelig grad vurdere effekter av planlagte tiltak opp mot fastsatte miljømål.

Ut fra dette anser vi fortsatt at vannmiljø er mangelfullt utredet og beskrevet i konsekvensutredning og planbeskrivelse. Det er derfor viktig at kommunen nå har innarbeidet en planbestemmelse om at det i alle reguleringsplaner langs vassdrag skal redegjøres for hvordan nye tiltak og inngrep kan påvirke miljøtilstanden i en vannforekomst. Videre er det fastsatt at det ikke tillates tiltak som kan forringe miljøtilstanden i et vassdrag eller hindre at miljømålene nås.

### *Vassdragsbelter og kantvegetasjon*

Plan- og bygningsloven fastsetter at det i 100-metersbeltet langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Byggegrensene mot vassdrag skal fastsettes ut fra en differensiert forvaltning som tar utgangspunkt i vassdragsverdier, brukerinteresser og arealbruk.

Vi ser positivt på at forslaget til byggeforbudssoner langs vassdrag er justert, og at det også er innarbeidet en bestemmelse om at konsekvenser for verneverdier og allmenne interesser skal utredes ved alle tiltak som kan få virkninger for vernede vassdrag.

I kommuneplanens arealdel skal vassdragsnære arealer i størst mulig grad avsettes som en del av grøntstrukturen på arealplankartet. Dette bidrar til å sikre viktige natur- og friluftsinnteresser knyttet til vann og vassdrag på overordnet plannivå. I regionale planretningslinjer står det at grøntdrag og restarealer langs vassdrag som hovedregel skal bevares for å ivareta verdifulle kvaliteter knyttet til vannmiljø, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer og landskapselementer. Selv om



arealdelen har bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag, anbefaler vi kommunen å gå gjennom planforslaget med sikte på å sikre mest mulig sammenhengende grøntsoner langs vassdrag, både for nye og eksisterende byggeområder. Noen eksempler på arealinnspill der bygge- og anleggsformål grenser til vassdrag eller omfatter bekke- og vanndrag er Svensrud bru (felt NÆ6), Gistifjellet (felt B26), Gauterud (felt NÆ5), Romeriksåsen flerbruksarena (felt IDR1) og nåværende felt NÆ2.

Vassdragene skal være beskyttet av gode, flersjiktete vegetasjonsbelter. Fravær av kantvegetasjon fører til økt avrenning av næringssalter, økt fare for elveerosjon og reduksjon i naturmangfold i og langs vassdragene. Vi viser til vannressursloven § 11 og *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*. Vi ser derfor svært positivt på at planforslaget gir føringer for ivaretagelse av kantvegetasjon langs vassdrag.

### *Klimatilpasning og overvann*

Klima- og arealendringer gir utfordringer for vannmiljøet med økte mengder overvann og fremmedvann til avløpsanlegg, økt erosjon og ras, samt behov for forebyggende og avbøtende tiltak. Arealplanlegging er det mest effektive virkemiddelet for å forebygge skade fra flom, skred og overvann når det gjelder ny bebyggelse. Dette følger blant annet av *Meld. St. 27 (2023–2024) Tryggare framtid – førebudd på flom og skred*. Gjennom god arealplanlegging kan ny utbygging styres bort fra områder som er utsatt for naturfare og dermed også unngå behov for sikringstiltak i vassdrag og vassdragsbelter.

Vi mener at det er innarbeidet gode bestemmelser om håndtering av overvann. Gode løsninger for overflatevann kan dempe effektene av klimaendringer, redusere forurensninger og samtidig bidra til naturmangfold og opplevelser. Det er også bestemmelser om at snødeponering av større omfang kun kan skje til godkjente anlegg, og at det ikke skal deponeres snø i bekker eller vassdrag.

Videre ser vi svært positivt på at det er tatt inn en bestemmelse om at eksisterende bekkeløp skal holdes åpne, og at der tiltak og planer berører lukka bekker skal åpning vurderes og gjennomføres der det er aktuelt. Vi viser blant annet til *Nasjonal strategi for restaurering av vassdrag 2021-2030* og FNs bærekraftsmål om restaurering av vannrelaterte økosystemer. Det kan også med fordel synliggjøre bekke- og vanndragene som grøntstruktur i plankartet.

### **Avløp**

Arealplaner for utbygging må ses i sammenheng med behov for avløpsrensing. Utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov.

Utslipp fra kommunalt avløp og avløp i spredt bebyggelse har en stor påvirkning på vannmiljøet mange steder i landet. Klimaendringer, arealendringer og befolkningsvekst fører til økt belastning på avløpsinfrastrukturen. Kommunen må derfor vurdere om kvaliteten og kapasiteten på infrastrukturen står i forhold til planlagt arealbruk og sikre at avløpsløsninger ikke bidrar til forringelse av vannforekomster eller reduserer muligheten for å oppnå miljømålet. Økt tilknytning til kommunens ledningsnett må særlig vurderes i forhold til risiko for utslipp til sårbare resipienter gjennom større belastning på avløpsnett og pumpestasjoner.

Teknisk infrastruktur er tema i konsekvensutredningen, men det er områder der dette må avklares nærmere i videre regulering. Vi kan ikke se at det er gjort vurdering av resipienter for avløpsvann inkludert helhetlige vurderinger av samlet belastning knyttet til avløpsinfrastruktur. Utredningene



skal tilpasses plannivået. Flere av vannforekomstene i kommunen er i moderat eller dårligere tilstand og har liten tåleevne for økte utslipp. Vi minner i den forbindelse om at kommunen er forpliktet til å gjøre vurderinger etter vannforskriften i sin saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Vi presiserer at vannforskriften setter begrensninger med tanke på økte utslipp av avløpsvann til vannforekomstene. Forurensningsmyndigheten kan ikke gi tillatelse etter forurensningsloven til økte utslipp fra avløpsanlegg til resipienter som er i svært dårlig tilstand. For resipienter med dårlig eller moderat tilstand vil det bare kunne tillates en økning i utslipp dersom dette ikke fører til en målbar økning for den aktuelle parameteren. Det avgjørende er om det finnes restkapasitet i resipienten. Dette betyr at dersom kommunen gir tillatelse til nye utbygginger med utslipp av avløpsvann til resipienter som ikke har restkapasitet, kan det foreligge en risiko for at det ikke vil gis tillatelse etter forurensningsloven til det økte utslippet. Denne risikoen må kommunen være oppmerksomme på dersom det vedtas arealplaner som vil innebære økt tilknytning til et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket.

Gjerdrum kommune må ha god samhandling og dialog med Midtre Romerike Avløpsselskap (MIRA) for å sikre at økte tilførsler som kommunen planlegger blir tilstrekkelig behandlet. Vi understreker også viktigheten av å ha god dialog mellom planmyndigheten og forurensningsmyndigheten i kommunen ved utarbeidelse av kommunale planer.

Vi viser til brev datert 30. juli 2025 fra Klima- og miljødepartementet (KLD) og Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD): «Tolkning av plan- og bygningsloven § 27-2 og presisering av ansvaret for etterlevelse av krav knyttet til utslipp av kommunalt avløpsvann». Dersom nye tilkoblinger av abonnenter fører til en forverret forurensningssituasjon fra avløpsanlegg, skal dette følges opp av kommunen som ansvarlig forurensner og forurensningsmyndigheten. Brevet kan leses i sin helhet her: [Kommuner som renser avløpsvann kan slippe byggestopp - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/forurensningssituasjon-og-avl%C3%B8psanlegg/id2842444). Vi presiserer at det er i strid med forurensningsloven § 7 dersom ny bebyggelse tas i bruk og tilknyttes et avløpsanlegg som ikke overholder krav i tillatelse eller forurensningsregelverket.

Vi påpeker at utgangspunktet er at det gjelder en tilknytningsplikt for bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 27-2 andre ledd. For fritidsbebyggelse må en slik tilknytningsplikt være bestemt gjennom kommunale planer, jf. plan- og bygningsloven § 30-6. Vi anbefaler at kommunen fastsetter tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse for å sikre en miljømessig forsvarlig avløpshåndtering. Dette kan gjøres for hele kommunen gjennom kommuneplanens arealdel, men også i kommunedelplaner eller reguleringsplaner. I områder hvor det ikke er mulig å koble seg til kommunalt nett, mener vi at det bør satses på større fellesanlegg fremfor flere minirensanlegg eller enkeltløsninger. Vi erfarer at større anlegg er mer robuste og renser bedre, samtidig som det gjør det enklere for kommunen å følge opp anleggene i ettertid. I kommuneplanens arealdel kan kommunen fastsette hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer etter plan- og bygningsloven §§ 11-8 og 11-9. Eksempler som er relevant for avløp, er hensynssoner med særskilte krav til infrastruktur (eventuelt forbud mot enkelte avløpsløsninger), og det kan også fastsettes hensynssoner med felles planlegging av avløp for flere eiendommer.

Vi minner også om bestemmelsene i vass- og avløpsanleggslova § 1 som sier at nye vann- og avløpsanlegg skal være eid av kommunen. Kommunen kan også gi tillatelse til at nye anlegg skal eies av et andelslag, dersom vilkårene i § 2 første ledd er oppfylt. Vi mener at kommunen bør eie og drifte nye avløpsanlegg >50 pe, da vi erfarer at dette gir bedre drift og mindre utslipp av forurensning.



Det er positivt at planbestemmelsene stiller krav om at det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløp- og overvann (VAO-rammeplan) i tråd med VA-norm for Nedre Romerike som en del av alle reguleringsplaner. En slik plan må blant annet omfatte tilstanden på avløpsanlegget (både renseanlegg og avløpsnett), om avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere avløpsvannet fra planområdet, om avløpsanlegget driver i tråd med tillatelse og forurensningsregelverket og hvordan utslippet vil påvirke resipienten.

### **Masseforvaltning**

Det er viktig at en helhetlig vurdering av masseforvaltning er tema i kommunens samfunns- og arealplanlegging. Areal for massehåndtering bør legges til eksisterende byggeområder og må ikke komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn knyttet til naturmangfold, jordvern, matproduksjon, kulturlandskap, friluftsliv, klimautslipp, forurensningsfare og områdestabilitet mv.

Det er et generelt problem med masseoverskudd i vår region. For å sikre god utnytting av ressurser, er det satt nasjonale mål om å gjenvinne mest mulig og dermed redusere overskudd av masser. Dette er også viktig for å sikre miljømessig bærekraftig arealforvaltning og redusere klimagassutslipp og forurensningsfare. Det er derfor viktig at kommunen har oversikt om planlagte utbyggingsprosjekter som gir masseoverskudd eller masseunderskudd, slik at massebalansen blir vurdert på kommunenivå. Det er også viktig å være bevisst på å sikre en samordnet ressursutnyttelse ut over kommunegrensene.

Kommunen bør stille krav om at planer for massehåndtering blir en del av plan- og byggesaksarbeidet i tidlig fase av infrastruktur- og byggeprosjekter. En slik plan bør utformes i tråd med ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning fremfor utfylling og deponering.

### **Gravplass**

Siden kommuneplanarbeidet i 2020 har Statsforvalteren blitt tillagt ansvaret for å ivareta de nasjonale interessene for gravplasser. Temaet er derfor nytt i vår uttalelse.

Vi anbefaler at kommunen, i samarbeid med lokal gravplassmyndighet (Gjerdrum kirkelige fellesråd), utarbeider en gravplassmelding for gravplassene i kommunen. En gravplassmelding er en samlet melding om status for gravplassene i kommunen og en plan for utvikling av disse. Her bør det gå frem om det er behov for å anlegge nye gravplasser eller utvide eksisterende.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark var den 15. oktober 2025 i kontakt med lokal gravplassmyndighet i Gjerdrum ved kirkevergen på telefon. Kirkevergen har muntlig informert om at det per i dag er tilstrekkelig ledig gravkapasitet ved både Heni kirkegård og Gjerdrum kirkegård og at det ikke er behov for å utvide Heni kirkegård.

Vi kjenner ikke til hvorfor forslaget om utvidelse av Heni opprinnelig kom inn i kommuneplanens arealdel, men oppfordrer kommunen til å gå i dialog med lokal gravplassmyndighet om hvilke behov det er for utvidelser og hvor de eventuelt bør ligge. Avsatt areal som det ikke er behov for eller som er uegnet, bør tas ut av kommuneplanen. Vi viser til nærmere vurdering av utvidelse av Heni kirkegård i kapittelet om «vurdering av konkrete arealendringer» og «innspill 33».

Dersom det er aktuelt å sette av nytt areal til gravplass, må arealet kunne tilfredsstille kravene i gravplassloven og gravplassforskriften. Arealet skal ikke være utsatt for flom- eller skredfare. Det er også konkrete krav til grunnvannstand og jordbunnsforhold. Arealets egnethet til gravplassformål



bør avklares så tidlig som mulig i prosessen, helst på kommuneplannivå, for å unngå å gå videre med et areal som ikke er egnet.

Både Heni kirkegård og Gjerdrum kirkegård er avsatt med arealformål «Offentlig eller privat tjenesteyting». Korrekt arealformål for gravplassareal er «Gravplass», jf. plan- og bygningsloven § 11-7, punkt 1. Vi forutsetter at kommunen retter arealformålet.

### **Boligsosialt**

Vi viser til vårt innspill til varslet oppstart og høring av kommuneplanens samfunnsdel i brev datert 3. juli 2025. Vi viste til at det boligsosiale arbeidet bør ses i sammenheng med den generelle boligpolitikken og by- og tettstedsutviklingen. Det bør tilrettelegges for variert boligsammensetning, med et tilbud for tilrettelagte boliger for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Vi kan ikke se at kommunen har gjort noen betraktninger omkring dette i planforslaget.

### **Vurderinger til konkrete arealendringer ut fra våre ansvarsområder**

#### **Innspill 18: Gistifjellet (felt B26), (innsigelse)**

Arealet er på ca. 380 dekar og er foreslått endret fra LNF-formål til boligformål - fremtidig.

#### *Arealbruk og mobilitet*

Arealet har en beliggenhet på ca. 4,6 km i gangavstand fra Ask sentrum og har ikke tilfredsstillende kollektivdekning. Ifølge vedlagt konsekvensutredning er det 2 km til nærmeste barneskole, og 3,5 km gangavstand til ungdomsskolen. Det er heller ikke opparbeidet gang- og sykkelvei langs Fjellvegen (fv. 427) som vil benyttes som skolevei fra foreslått nytt boligområde. Vi viser til vår redegjørelse innledningsvis om høy boligreserve i arealdelen og forholdet til statlige og regionale føringer. Utbyggingspotensialet i området er på over 500 boenheter, som tilsvarer hele den vedtatte vekstfordelingen til kommunen på 30 % utenfor Ask sentrum.

#### *Naturmangfold*

For Gistifjellet foreligger det en NiN-basert naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks fra 2022. Deler av planområdet ble kartlagt på nytt i 2024. Det er gjennomført en konsekvensutredning for planlagte inngrep i lokaliteten. Fagrapporten for naturmangfold omtaler tre naturtypeforekomster som er innenfor planområdet for Gistifjellet og vurderer konsekvensen for naturmangfoldet. Naturtypelokalitetene har henholdsvis «svært høy», «høy» og «lav» lokalitetskvalitet. Samlet konsekvensgrad for omregulering av Gistifjellet er «stor negativ konsekvens».

Særlig for én lokalitet med gammel granskog med «svært høy kvalitet» vurderes konsekvensen til «svært stor negativ». Dette gjelder lokaliteten Bekkeberga nordvest 2 på 1,6 dekar. Lokaliteten Bekkeberga nordvest 1 på 6,5 dekar er gitt lavere lokalitetskvalitet (høy kvalitet) på grunn av at det nylig er utført hogst som har redusert arealet til naturtypen. Begge naturtypene er av «Gammel granskog med liggende død ved». Dette er ikke en rødlistet naturtype, men lokalitetene vurderes å ha sentral økosystemfunksjon. Innenfor Bekkeberga nordvest 1 er følgende rødlistede arter påvist: klengekjuke (VU), gul snyltekjuke (NT), rosenkjuke (NT) og rynkeskinn (NT). Innenfor Bekkeberga nordvest 2 er følgende rødlistede arter påvist: sølvklengekjuke (VU) og gul snyltekjuke (NT). Gul snyltekjuke er blant annet en ansvarsart for Norge, altså en art med nasjonal forvaltningsinteresse. Det er også forekomst av rik svartorsumpskog (Teiefjellet nord) som er gitt lav lokalitetskvalitet. Naturtypen er rødlistet som VU (altså truet), og er gitt sentral økosystemfunksjon.



Det går frem av konsekvensutredningen at utbyggingen vil føre til en totalforringelse av naturtypelokalitetene med «gammel granskog» og leveområdet til de rødlistede artene sølvklengekjuke, gul snyltekjuke og gubbeskjegg, samt én lokalitet med rik svartorsumpskog med middels verdi vil også utgå.

### *Landskap og friluftsliv*

Området er en del av Romeriksåsen og utgjør en viktig silhuett i landskapsrommet. Romeriksåsen ble i 2017 registrert som «svært viktig friluftsområde», jf. ID [FK00013701](#), Naturbasen til Miljødirektoratet. Romeriksåsen betegnes blant annet som et «stort turområde med tilrettelegging», «stor brukerfrekvens» og «ganske inngrepsfritt». Det går frem at det er flere stier som går på kryss og tvers innenfor foreslått utbyggingsområde.

Det er lite beskrevet hvilke konsekvenser utbygging av området får for friluftslivet og bruken av området. Vi mener det er uheldig at konsekvenskategorien for friluftsliv ligger i samme «vurderingskolonne» som tema «nærmiljø, rekreasjon og folkehelse». Dette er ulike fagtema som kan slå helt ulikt ut for enkelte arealinnspill, som vi mener ville vært tilfelle for felt B26. Vi vurderer at dersom friluftsliv stod alene som kategori ville konsekvensgraden blitt satt til «rød» og dermed «stor konsekvens», og ikke «gul» og «middels konsekvens». Vi mener det ikke er en tilstrekkelig vurdering av konsekvensgraden at det i konsekvensutredningen vises til at: «en utbygging må ivareta grønnstrukturen både mellom eksisterende og nye boligområder og ut i de større, sammenhengende friluftsområdene i Romeriksåsen». Dette sier lite om den *faktiske* konsekvensen ved nedbygging.

### *Karbonrike arealer*

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for klima og energi* 4.3 bokstav e) om at «omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig (...)».

### *Myr*

Det er betydelige områder med myr og flere bekker innenfor området. Ny konsekvensutredning har kartlagt naturtyper i området, men vi mener myr og konsekvenser for hydrologien og avrenningsmønstre i området fremdeles er lite vurdert. Dette skyves i stor grad til reguleringsplanfasen. Den delen av myra (i nord) som ligger innenfor planområdet er nedstrøms område i samme myrsystem som holdes utenfor. Det betyr at det sannsynligvis vil være behov for grøfting som avskjærer vann fra høyereliggende myr, om man skal unngå problemer med mye vann. Det er vanskelig å se for seg at det kan gjøres uten å påvirke tilgrensende myrareal utenfor planområdet. Vi mener virkningene av myr og hydrologien i området og i influensområdet ikke er tilstrekkelig vurdert.

### *Skog og landbruk*

Forslag til utbyggingsområde vil medføre tape av store skogsarealer, beitearealer og karbonlageret reduseres. Arealet omfatter 380 dekar produktiv skog med middels og lav bonitet. Området inngår i organisert beitebruk. I tillegg til felt B26 er det foreslått opptil flere store boligutbygginger i åsen vest for Ask utenfor grønn grense; felt B7, B8, B10 og B2. Vi kan ikke se at kommunen har vurdert den samlede virkningen for tap av skog, beiteareal og reduksjon av karbonlager.

### *Innsigelse*

**Vi mener forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for areal og transportplanlegging, ved at det planlegges for en svært høy vekst utenfor vekstområdet som**



**vil være bilbasert. En utbygging av området vil også være i vesentlig strid med viktig naturmangfold, herunder naturtyper med sentral økosystemfunksjon, truede naturtyper og truede arter med deres leveområder. Området er definert som «svært viktig friluftsområde» og utvidelsen av byggesonen vil komme i konflikt med vesentlige friluftsinnteresser. Vi mener foreslått utbygging også har mangelfull vurdering av konsekvensene for myr og hydrologien i området og for influensområdet. Vi fremmer med bakgrunn i dette innsigelse til felt B26.**

#### **Innspill 21: Kulsrudfjellet (felt B8) (innsigelse)**

Arealet er på ca. 330 dekar og er foreslått endret fra LNF-formål til boligformål - fremtidig.

#### *Arealbruk og mobilitet*

Arealet har en beliggenhet på ca. 3,1 kilometer i luftlinje til Ask bussterminal og 4,6 kilometer gangavstand. Området vurderes å være utenfor gang- og sykkelavstand. Vi viser til vår redegjørelse innledningsvis om høy boligreserve i arealdelen og forholdet til statlige og regionale føringer. Utbyggingspotensialet i området er på mellom 350-450 boenheter, som tilsvarer en stor andel av den vedtatte vekstfordelingen til kommunen på 30 % utenfor Ask sentrum.

#### *Naturmangfold*

Det er gjennomført naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks (NiN-basert) i 2024 av den nordøstligste halvdel av området, men ikke foretatt en konsekvensutredning. Ingen naturtyper ble registrert. Fra dette området er det registrert noen få karplanter, samt et par fugler og sopp. Men ikke systematisk og grundig nok til at det er grunnlag for å si noe om områdets naturverdier.

NIBIOs Kilden viser hogstklasser og bonitet. Innenfor planområdet er det i nord registrert en bestand med granskog G17, (hogstklasse 5). Bestandsalder er oppgitt til 95 år. I gammel granskog på middels til høy bonitet utvikles naturverdiene raskere enn på lav bonitet. I sør er det registrert like gammel og eldre skog på lavere bonitet (G 11-14). Særlig de sørligste bestandene, som er utenfor arealet som ble naturtypekartlagt, bør undersøkes for naturverdier.

#### *Marka, friluftsliv og landskap*

I likhet med for felt B26 inngår arealet som en del av i Romeriksåsen som er registrert som et «svært viktig friluftsområde» (ID [FK00013701](#), Naturbasen til Miljødirektoratet), og utgjør en viktig silhuett i landskapsrommet. Romeriksåsen betegnes som nevnt blant annet som et «stort turområde med tilrettelegging», «stor brukerfrekvens» og «ganske inngrepsfritt». Det går frem at det også i dette området går flere stier kryss og tvers. Arealet er en del av en grønn korridor mellom eksisterende bebyggelse og motorcrossbanen.

Det er også for felt B8 mangelfull vurdering i konsekvensutredningen og lite beskrivende hva som blir de *faktiske* konsekvensen ved nedbygging. Det er heller ikke vurdert virkningene av at arealet grenser til Markagrensen. Vi mener en utvidelse av byggesonen inn i dette området kunne legge ytterligere press på Markagrensen, og i verste fall bidra til å forringe Markas verdi som natur- og friluftslivsområde for befolkningen.

#### *Karbonrike arealer*

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for klima og energi* 4.3 bokstav e) om at «omdisponering og nedbygging av karbonrike arealer, inkludert myr, tidevannssump og andre typer våtmark og skog, skal unngås så langt som mulig (...)»



### Myr

Det er en liten intakt myr på 7,5 dekar litt sør i området. Den er registrert i DMK som en næringsfattig, dyp myr (>1 meter dyp), med middels omdannet torv. Den er tydelig avgrenset med ivaretatt kantsone etter hogst. I økonomisk kartverk er det kartlagt seks andre, små myrdrag i samme område. Disse mangler det informasjon om. Mulig påvirkning på disse er ikke utredet. Vi mener omfang av myr i området ikke er tilstrekkelig kartlagt og det mangler en vurdering av tilstanden.

### Skog og landbruk

Store deler av arealet består av skog med høy bonitet. Vi savner at det ikke er vurdert karbonutslipp ved hogst av skog med høy bonitet. En utbygging i åsen vil som fører til tap av produktiv skog vil også få konsekvenser for beitebruk.

### Støy

I vedlagt temakart vises det en støysone H220\_3 over deler av området. I planbestemmelsene 28.2 er det kun omtalt støysone H220\_1-2 som gjelder gul støysone for motorcrossbanen og skytebanen. Vi antar at den omtalte støysonen også dreier seg om gul støysone. I konsekvensutredningen er det ikke vist til at det er noen konsekvens for støy på området ved at det ligger utenfor gul støysone *fra veien*. Mens det videre går frem at det må utredes nærmere hvordan støy fra motorcrossbanen eventuelt vil påvirke nytt boligområdekonsklusjonen for støy.

Vi mener at arealet ikke er tilstrekkelig utredet for hensynet til støy og det er manglende avklaringer om hvilken hensynssone som er vist i temakartet og om denne også skulle vært forankret i støybestemmelsene 28.2.

### Innsigelse

**Vi mener forslaget er i strid med nasjonale og regionale føringer for areal og transportplanlegging, ved at det planlegges for en svært høy vekst utenfor vekstområdet som vil være bilbasert. Vi mener kunnskapsgrunnlaget er for svakt til at vi kan vurdere om utbygging vil komme i konflikt med viktig naturmangfold og myr. Området er definert som «svært viktig friluftsområde» og utvidelsen av byggesonen vil komme i konflikt med vesentlige friluftsinnteresser. Vi fremmer med bakgrunn i dette innsigelse til felt B8.**

#### Innspill 10: Gauterud gård (felt NÆ5) (innsigelse)

Arealet er på ca. 39 dekar og foreslås endret fra LNF-område til næringsbebyggelse - fremtidig.

### Landbruk

Planområdet er på ca. 93 dekar, hvor ca. 32 dekar er dyrkbar jord og ravine. Det framgår at konsekvenser for jordbruk og kulturlandskap skal vurderes i reguleringsplanen, og at det skal sikres at utbyggingen ikke påvirker tilgrensende jordbruksareal og underordner seg og tar hensyn til kulturlandskapet. Vi har i flere omganger frarådet å gå videre med næringsområde på Gauterud fordi det «tar hull på» sammenhengende LNF-område. Det må gjøres en vurdering av konsekvensene når nytt arealformålet legges inn i kommuneplanen. Vi kan ikke se at dette er gjort.

Forslaget til nytt næringsområde omfatter dyrkbare jordressurser og skog med høy og svært høy bonitet, viktig kulturlandskap. Næringsområdet vil ligge eksponert til i større sammenhengende landbruksområde og få lange grenser mot dyrka jord, noe som kan føre til økt utbyggingspress og påvirke matproduksjon og kulturlandskap negativt. Det er i beskrivelsen av arealinnspillet pekt på



behov for forbedret avkjørsel til området fra fv. 120, noe som også kan gi økt tap og arealpress på dyrka jord.

**Vi fremmer innsigelse for felt NÆ5 ut fra forsterka nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap. Videre har vi innsigelse til manglende vurdering av konsekvenser for dyrka og dyrkbar jord og matproduksjon i konsekvensutredningen, og bestemmelse 23.5.2.**

#### *Naturmangfold*

En NiN-basert naturtypekartlegging etter miljødirektoratets instruks ble gjennomført i 2025. Det er gjennomført en konsekvensutredning for planlagte inngrep i lokaliteten. Fagrapporten for naturmangfold omtaler konsekvenser for naturmangfoldet på lokaliteten. Ingen naturtypelokaliteter ble avgrenset og beskrevet da, og ingen er tidligere registrert innenfor planområdet.

Store deler av planområdet inngår i naturtypen leirravine, rødlistet som sårbar (VU). Naturtypen ble kartlagt av Norges geologiske undersøkelse (NGU) i 2018 og tilstanden er vurdert til sterkt forringet som gir «ubetydelig kvalitet» og «ubetydelig verdi». En del av ravinen er registrert som leirskredgrop, rødlistet som «nær truet», har noe verdi. Naturtypen er vurdert å ha forringet tilstand og «Noe verdi». Planlagt tiltak medfører «Noe negativ konsekvens». Gjerdrum har flere ravineformasjoner med større areal og sannsynligvis større verdi enn det som finnes i dette planområdet. Vi mener det er viktig at kommunen innehar en bevisst strategi om hvordan de ønsker å ivareta noen av de beste lokalitetene.

#### **Innspill 14: Svensrud bru (felt NÆ6) (innsigelse)**

Arealet er på ca. 17,9 dekar og foreslås videreført som næringsareal – nåværende.

Arealet er avsatt i gjeldende kommuneplan og regulert i 2009, men byggeområdet ble foreslått tatt ut ved forrige høring. Det er nå lagt inn igjen ved denne høringen. Næringsarealet har en lang forhistorie. Flyfoto viser at tidligere næringsbygg ble fjernet i 2013/2014 etter et kvikkleireskred i 2012. Det ligger tett på Leirelva i område med faresoner for kvikkleireskred (middels faregrad) og for utløpsområder (høy og middels). Det ligger også innenfor aktsomhetsområde for flom fra Gjermåa.

#### *Landbruk*

Av det totale arealet på ca. 18 dekar er ca. 14 dekar tidligere dyrka jord. Jordmonnskart og ØK viser at mesteparten av området er opprinnelig dyrka jord. Vi viser til at et innskjerpet jordvernmålet innebærer at hver enkelt kommune har et svært lite handlingsrom til å omdisponere jordbruksareal til andre formål og det bør alltid velges alternative lokaliseringer herunder fortetting og ombygging/transformasjon i byggesonen før jordbruksarealer vurderes nedbygd.

**Ut fra hensynet til jordvern, matberedskap og kulturlandskap fremmer vi innsigelse til NÆ6 inkludert bestemmelse 23.5.3. Vi mener også konsekvensutredningen ikke er riktig, da den gir en positiv vurdering (grønn farge) av konsekvenser for jordvern og samlet vurdering.**

Vi mener reguleringsplanen må tas med i oversikten i kommuneplanbestemmelse pkt. 2, vedlegg 1 som viser reguleringsplaner som skal oppheves, og prosessen med oppheving av reguleringen bør starte.



### Innspill 17: Massemottak ved Asmyrsvingen (felt ABA4) (innsigelse)

Arealet er på ca. 21,7 dekar og er foreslått å opprettholde som andre typer bebyggelse og anlegg – framtidig.

Vi forstår det som at det er arealformål ABA4 og bestemmelsene i punkt 23.7.3 *ABA4 Bråte Massedeponi* som er foreslått basert på arealinnspillet nr. 17, *Massemottak ved Asmyrsvingen*, jf. punkt 4.4.3 i konsekvensutredningen.

I henhold til konsekvensutredningen består det aktuelle området hovedsakelig av et ravineområde med trær og busker og en liten bekk i bunn av ravinen, men også noe landbruksjord. Kommunen vurderer det som hensiktsmessig å ha muligheten for et massemottak i denne delen av kommunen, og vurderer dette til en egnet lokalitet for mottak av rene masser i tilknytning til landbruksplanering. Kommunen foreslår derfor å videreføre reguleringsformålet *Andre typer bebyggelse og anlegg* for det aktuelle området, til tross for at den samlede vurderingen av innspillet i sin helhet er kategorisert til å gi stor eller svært stor negativ konsekvens. De enkelte vurderingstemaene for det aktuelle området fremkommer ikke av konsekvensutredningen. Det er kun vist til en «samlet vurdering.»

#### Landbruk

Arealinnspillet er noe konsekvensutredet på nytt i kommuneplanen, men jordvern og matberedskap er ikke vurdert. Omfang av berørt dyrka jord framgår ikke, men vi vurderer at om lag 15 dekar er fulldyrka jord, og i tillegg kan atkomstvei over dyrka jord føre til ytterligere tap av ca. 2,5 dekar dyrka jord. Bestemmelsen 23.7.3 sikrer ikke hensynet til dyrka jord og tilbakeføring og istandsetting til jordbruk /LNF og jordloven §§ 9 og 12 må gjelde. Samlet vurdering i KU viser negativ (rød) konsekvens, men området er likevel videreført. Vi mener vurderingsgrunnlaget i konsekvensutredningen er mangelfullt.

**Vi mener oppfylling på dyrka jord og sammenhengende landbruksområde ikke er i samsvar med nye nasjonale føringer for jordvern matberedskap og kulturlandskap, og heller ikke retningslinje i regional plan for masseforvaltning. Vi fremmer dermed innsigelse til ABA4 og bestemmelse 23.7.3.**

#### Massehåndtering

Planbestemmelsens punkt 23.7.3 angir at det tillates mottak av *ikke inerte masser* i området. Videre står det at det skal foreligge en plan for hvordan massene skal deponeres i området og at tilførte masser skal registreres med informasjon om opphav, sammensetning og mengde.

Det er viktig at kommunen er bevisst på sin begrepsbruk, og tydelig definerer hva slags masser som skal tillates tatt imot, og hva slags type aktivitet det er tenkt at skal kunne utføres på det aktuelle området. *Ikke-inerte masser* og *rene masser* er upresise begrep. Dersom hensikten er å tillate mottak og utfylling med naturlige jord- og steinmasser som ikke er forurensset, anbefaler vi at kommunen presiserer at det er nettopp slike masser det dreier seg om. Naturlig jord og stein anses som forurensset når konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer overskrider normverdiene for forurensset grunn. Dette følger av definisjonen i forurensningsforskriften § 2-3 bokstav a. Normverdiene er gitt i vedlegg I til forskriften.

Kommunen bør heller ikke omtale slike anlegg som et *deponi/massedeponi*, ettersom utfylling med overskuddsmasser av jord og stein som ikke er forurensset per i dag er unntatt fra deponiregelverket. Dette følger av avfallsforskriften § 9-2, tredje ledd, bokstav b. Begrepet *massemottak* er også upresist, og gir ikke noe informasjon om hva slags type *masser* som kan tas imot eller hvordan massene skal



håndteres på området. Vi anbefaler derfor at kommunen heller omtaler slike anlegg som en *utfylling med ikke-forurensede naturlige jord- og steinmasser*.

#### Sluttdisponering av jord- og steinmasser som ikke er forurenset

Ikke-forurensede naturlige jord- og steinmasser som er overskuddsmasser fra andre tiltak er å anse som næringsavfall. Forurensningsloven § 32 stiller krav for håndtering av slikt avfall. Den som produserer næringsavfall, skal sørge for at avfallet blir brakt til lovlig avfallsanlegg eller gjennomgår gjenvinning. Dersom det på et område som skal fylles ut med jord og stein som ikke er forurenset, tas imot større mengder masser over lengre tid fra flere ulike aktører eller prosjekter, vil dette være å anse som et avfallsanlegg etter forurensningsloven § 29 (krav til anlegg for behandling av avfall).

Utfyllinger kan kreve en tillatelse etter forurensningsloven § 11 dersom de medfører fare for forurensning eller kan virke skjemmende. Utfyllingen må derfor være tilstrekkelig miljørisikovurdert for å kunne vurdere om det er behov for en tillatelse etter forurensningsloven § 11. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å innhente tillatelse etter forurensningsloven i de tilfeller der dette er nødvendig.

Vi viser til Miljødirektoratets [veileder M-1243 Disponering av jord og stein som ikke er forurenset](#) for mer informasjon om dette.

#### Innspill 33: Heni kirkegård (felt T1) (innsigelse)

Det er foreslått endret fra LNF-formål til offentlig eller privat tjenesteyting.

I gjeldende kommuneplan er det lagt inn en fremtidig utvidelse på sørsiden av dagens gravplass. Denne forslås endres til nordsiden da det er mindre skredfare her.

#### Gravplass

Heni kirkegård inkl. utvidelse, ligger innenfor støysone gul (Avinor s lufthavn H220-8). I foreslått planbestemmelse nr. 10.3 stilles det krav til at støynivået skal tilfredsstillende anbefalte krav (i teksten er det skrevet «grav», men vi regner med at dette skal være «krav») til i gjeldende retningslinje T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Det står videre i gravplassforskriften § 2 første avsnitt om anlegg mv. av gravplass at «Gravplass skal skjermes mot støy i samsvar med gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.»

Gravplasser er i T-1442/2021 definert som «stille områder», se tabell 3 i retningslinjen og skal følge anbefalt støygrense for stille del av uteoppholdsareal som gitt i tabell 2. Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering av dette forholdet for den foreslåtte utvidelsen.

Gravplassen har en særegen funksjon som et sted for sorgbearbeidelse og som et minnested. Støy kan derfor være svært forstyrrende på gravplasser, spesielt i forbindelse med gjennomføring av gravferder. Dette gjelder særlig tungtrafikk på vei eller flystøy, som kan gjøre det vanskelig å høre hva som blir sagt under gravferden og gjøre det nødvendig å ta pause for å vente til lastebil eller fly har passert.

#### **Vi fremmer innsigelse til nytt gravplassareal i felt T1 grunnet manglende støyutredning og mangelfull skjerming for støy.**

Vi viser til også til vår redegjørelse i kapittelet om «Gravplass» om at det per i dag er tilstrekkelig ledig gravkapasitet og dermed ikke et behov for utvidelse av kirkegården.



### Landbruk

Ut fra nasjonale føringer for jordvern, bør kommunen legge vekt på alternativer for gravlund som fører til minst mulig beslag av dyrka jord og unngår inngrep i sammenhengende jordbruksområder dersom det er mulig. Vi viser til kapittelet om «Gravplass» og at avsatt areal det ikke er behov for eller som er uegnet, bør tas ut av kommuneplanen. Vi mener formål T1 bør utgå og endres til LNF-formål.

#### Innspill i kapittel 6.1.3 og 6.1.4: Skredområdet og golfbane i Ask (felt LS1 og LS2) og golfbane felt IDR6 (innsigelse)

Arealet er på ca. 193 dekar fulldyrka jord, er regulert til golfbane i kombinasjon med jordbruk i Detaljregulering for skredområde og golfbane (vedtatt 29. november 2023). Arealet er foreslått opprettholdt som andre typer bebyggelse og anlegg – framtidig.

### Landbruk

I konsekvensutredningen er innspillene beskrevet som «Mellom Brådalsvegen og Fjellinna», jf. 6.1.3 (felt LS1), og «Golfbane» (felt LS2) jf. 6.1.4. Arealet er benevnt som felt LS1 og LS2 og gitt bestemmelser i 26.2. Kommunen ser på endringen som oppfølging av vedtatt detaljregulering for skredområdet. Vi viser til merknader i vedlagt notat fra juridisk avdeling om bruk av arealformålet LNF-formål for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse for golfbanen.

Tilgrenset arealet er det avsatt et areal som er videreført som idrettsformål (felt IDR6) og er gitt bestemmelse 23.6.2. Det bør framgå hvor mye golfformål som er dyrka jord som skal kunne tilbakeføres og istandsette til jordbruksformål. Bestemmelsene 26.2 og 23.6.2 ivaretar ikke krav til tilbakeføring og istandsetting for LS1, LS2, IDR6 eller for golfbanen samlet sett. Bestemmelse 9.7 om byggegrense på 30 meter til dyrka jord er viktig, og bør også gjelde for golfbaneareal. Bygge- og anleggstiltak med varige inngrep kan føre til arealpress og gjøre det vanskeligere å tilbakeføre golfbanen til jordbruksformål. Golfarealene må enkelt kunne tilbakeføres og istandsettes til jordbruksformål dersom golfdriften opphører *eller* dersom matberedskapshensyn tilsier det.

**Vi fremmer innsigelse til golfareal LS1, LS2 og IDR6 grunnet manglende krav til tilbakeføring og istandsetting til jordbruksformål i bestemmelsene 26.2 og 23.6.2. Videre har vi innsigelse til bestemmelse 21.2, som må endres slik at jordloven §§ 9 og 12 gjelder hele golfområdet også etter at tiltak er iverksatt.**

#### Foreslåtte endringer til LNF-spredt boligbebyggelse (felt LSB1-LSB4, LSB15, LSB20, LSB27 og LSB36) (innsigelse)

I planforslaget er det en rekke områder foreslått avsatt til LNF spredt boligbebyggelse – eksisterende (felt LSB med nummerering) og det er knyttet bestemmelser til formålet i 26.3. Vi ser positivt på endringene i bestemmelsene som innebærer at det ikke lenger kan etableres nye boliger, bygninger, konstruksjoner og anlegg som ikke er knyttet til formålet i disse områdene og at det ikke åpnes for nye boenheter. Mange av områdene som er foreslått avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse består av eksisterende spredte boligfelt, men det er også foreslått flere endringer fra LNF-formål til LNF-spredt boligbebyggelse.

### Landbruk

Forslag til arealdel omfatter mange utbyggingsformål og samlet sett mye areal. Arealformål til spredt boligbebyggelse utgjør mange områder og totalt nesten 630 dekar, hvorav ca. 174 dekar er dyrka jord og ca. 197 dekar er dyrkbar jord. Innenfor LNF spredt boligbebyggelse, felt LSB1-LSB4, LSB15, LSB20, LSB27 og LSB36, er det *betydelig areal* med dyrka og dyrkbar jord. Slik avgrensningen for



feltene er foreslått i plankartet, består områdene av *både* eksisterende bebyggelse og jordbruksarealer.

Vi ser av konsekvensutredningen at kommunen mener endringen til LNF-formål for spredt boligbebyggelse nåværende vil sikre jordressurser mot videre nedbygging. Ved at arealene omfatter dyrka og dyrkbar jord mener vi at arealendringen derimot kan føre til økt arealpress og forventninger om å kunne bygge ut. Dette også særlig fordi bestemmelsene åpner for byggetiltak til LNF-formål for spredt boligbebyggelse. Vi mener områdene for LNF-spredt boligbebyggelse må strammes inn, ved at jordbruksarealene endres til vanlig LNF-formål.

I tillegg til en endring av arealformålene, mener vi at bestemmelsene for LNF-formål for spredt boligbebyggelse i 26.3 må inneholde føringer som sikrer at bygge- og anleggstiltak ikke kan legges på dyrka og dyrkbar jord.

**Ut fra vesentlig forsterka nasjonale og regionale føringer for jordvern, matberedskap og kulturlandskap, fremmer vi innsigelse til de deler av områdene for LNF-formål for spredt boligbebyggelse som omfatter dyrka og dyrkbar jord i felt LSB1, LSB2, LSB3, LSB4, LSB15, LSB20, LSB27 og LSB36, og til bestemmelsen § 26.3.**

#### *Naturmangfold*

Foreslått arealformål i felt LSB3, jf. innspill 23 Spenningen i konsekvensutredningen, er på ca. 111 dekar. Dette er et stort område og det er ikke gjennomført naturtyperegistreringer. Det er registrert karplanter tilbake i 2003, og den gang ble ingen rødlistede arter påvist eller arter som tyder på seminaturlig eng med naturverdi. Små fragmenter av skog inngår derimot i området, deriblant en bestand på 5 dekar med granskog i hogstklasse 5 og med høy bonitet (G 23) og bestandsalder 65. Skog med høy bonitet gir raskere naturverdier enn skog med lav bonitet. Skog med bonitet G 23 er blant de høyeste bonitetene som er mulig å oppnå på granskog i Norge. Ved at det er lenge siden det har vært utført kartlegging av området mener vi kunnskapsgrunnlaget er for svakt til å kunne vurdere om en endring på arealene kan komme i konflikt med naturverdier. Med bakgrunn i skogens høye bonitet mener vi at området bør undersøkes for naturverdier.

#### **Innspill 32: Idrettsområdet (IDR1 og IDR2), LNF-formål til idrettsformål**

Arealet består av ca. 1000 dekar og foreslås endret fra LNF-formål til idrettsformål.

#### *Utviklingen av anlegget*

Området benyttes i dag til treningsanlegg med lysløype og parkering. Det framgår at hensikten med foreslått nytt formål er å tilrettelegge for videre bruk som i dag, samt gjøre det enklere å foreta mindre utbedringer av anlegg og utvidelser av løypesystemet. Det fremgår samtidig at det er «ønskelig å utvide dette området, for å tilrettelegge for et økt tilbud. Det er ikke helt tydelig hva det konkret åpner for eller omfanget av planlagt tiltak. Det potensielle arealbeslaget til idrettsanlegg framgår heller ikke. Vi stiller spørsmål til valg av arealformål, og vurderer at intensjonen med tilretteleggingen for allmennheten i form av lysløype og lignende vil kunne realiseres innenfor arealformål friluftsliv.

Vi mener videre at konsekvensutredningen for arealendringen er mangelfull i flere av fagtemaene. Vi oppfordre kommunen til å ta en vurdering av disse og supplere for å øke kunnskapsgrunnlaget. Vi vil særlig vise til fagtema naturressurser og naturmangfold.



Vi kan ikke se at det er oppstilt et plankrav for utviklingen av arealet. Første ledd i bestemmelsen 23.6.1 åpner for følgende:

«Det tillates stier, løyper og annen tilrettelegging for friluftsliv, samt idrettsanlegg og veger og annen nødvendig infrastruktur som kan innpasses innenfor Markalovens formål. Det tillates oppført enkle varmestuer o.l.»

Ved at det dreier seg om et areal på ca. 1000 dekar, og med både natur-, myr-, skog-, friluftsliv- og landbrukshensyn mener vi det bør stilles krav til at tiltakene må *planlegges samlet* for arealet i en reguleringsplan, før det kan videreutvikles. Vi ser at det i bestemmelse går frem at «trafikkavvikling ved arrangement skal utredes under planarbeidet», og videre at det «skal redegjøres for tap og bevaring av naturverdier som følge av tiltaket». Vi kan derimot ikke se når eller i hvilken planfase disse utredningene og redegjørelsene skal gjennomføres, ved at det ikke foreligger et plankrav.

Vi vil bemerke at avgrensningen av arealet er i konsekvensutredningen i samsvar med avgrensningen for formålet IDR1 i plankartet. Samtidig i både plankartet og bestemmelsene, jf. 23.6.1 vises det også til felt IDR2. Bestemmelsene er like for feltnummereringene og vi stiller spørsmål til behovet for felt IDR2.

#### Marka

Markalovens formål er å fremme og tilrettelegge for idrett, men også for friluftsliv og naturopplevelse, og disse hensynene må veies opp mot hverandre. Vi er mener det er viktig at ikke utviklingen av området går på bekostning av de andre hensynene som skal ivaretas i Marka, som friluftsliv og naturopplevelse.

#### Naturmangfold

Det er ikke gjennomført systematisk naturtypekartlegging innenfor planområdet. En lokalt viktig naturtypelokalitet med gammel barskog er avgrenset. Det foreligger noen registreringer av fugl. Skogen er dominert av barskog på middels bonitet (G/F 14 og 17).

Ved at hensikten til formålsendringen er å utvikle idrettsanlegg, er sannsynligvis muligheter for å bevare mye natur. Vi mener det i arbeidet med utviklingen av tiltaket vil være svært viktig å ha et bedre kunnskapsgrunnlag enn det som foreligger i dag. Vi tenker da særlig på naturkvaliteter som er bevaringsverdige. Vi forutsetter at det gjennomføres en naturtypekartlegging av området før det utvikles.

#### Myr

Vi vil vise til at vi i 2023 gjennomførte restaureringstiltak på Breimåsan og Kråkvålsmåsan. Servituttavtale er inngått mellom Miljødirektoratet og Statskog som båndlegger selve myrarealene. Ellers i dette området ligger Sørumsmåsan, vest for parkeringsplassen. Lysløypa går gjennom der i dag. Sørumsmåsan er påvirket av torvtekt, men fremdeles åpen og med myrvegetasjon. Vi kjenner ikke dybden på gjenværende torvlag. Det vil være en forutsetning at bekken som renner gjennom området ikke blir brutt, og tiltak ikke skjer ute på selve myrene.

#### Landbruk

Forslaget åpner potensielt for store arealbeslag der det er utmarksbeite og skog. Vi mener forslag til bestemmelse 23.6.1 ikke setter tydelige rammer for bygge- og anleggstiltak og omfang av dem.

Skogarealene har i hovedsak høy og middels bonitet, ifølge AR5 kart, NIBIO. Samfunnsverdi av skog og skogbruk er mangesidig. Mulighet for fortsatt bærekraftig skogbruk og bevaring av skogareal er



viktig ut fra samfunns- og klimahensyn (karbonlager, flomdemping/vannhusholdning). Vi mener at det ikke er riktig valgt konsekvensgrad med «grønn farge» for naturressurser når store skog- og utmarksbeiteareal kan bli påvirket eller omdisponert. Vi mener at grønn farge/positiv konsekvens kun bør brukes når tiltaket faktisk gir positiv konsekvens for naturressursen. Vi legger til grunn at tap av skogareal og konsekvenser for videre skogbruk må utredes for IDR1 og IDR2.

Arealene for IDR1 og IDR2 omfatter også areal for organisert beitebruk for sau og storfe på utmarksbeite med over 900 sau og over 300 storfe. Konsekvenser for matproduksjon ved beitebruk i utmark er ikke et tema i KU, og det framgår ikke om og hvordan hensynet til beiteinteressene skal ivaretas. Vi mener konsekvenser for skog og matproduksjon ved beitebruk i utmark *ikke er tilstrekkelig utredet*. Idrettsformål er et byggeformål og kan potensielt åpne for mange ulike typer bebyggelse og anlegg. Utbygging kan føre til omfattende omdisponering av skog- og utmarksbeiteareal og vanskeliggjøre fortsatt matproduksjon basert på beitebruk. Avbøtende eller kompenserende tiltak er ikke vurdert.

Dersom kommunen vurderer å gå videre med forslaget, varige bygge- og anleggstiltak må begrenses mest mulig og samles og avgrenses i plankartet. I bestemmelser må det kreves regulering, og det må sikres fortsatt tilgang/atkomst til skogareal for videre bærekraftig skogbruk.

**Ut fra nasjonale føringer for matproduksjon/matberedskap og manglende kunnskap om naturmangfold er vi kritiske til IDR1 og IDR2 og bestemmelse 23.6.1. Vi kan heller ikke se at konsekvenser for utmarksbeite og skog, myr eller naturmangfold er tilstrekkelig konsekvensutredet. Dersom kommunen går videre med innspillet slik det foreligger, vil vi i vår oversendelse av planen til Klima- og miljødepartementet fraråde departementet å stadfeste planen.**

**Innspill 25 og kapittel 6.1.23: Bråtasletta-Klampenborg og Gauterud og Klampenborg 4, 6, 8 og 10 (felt LSB20, NÆ4 og B14)**

Arealet er på ca. 82 dekar og foreslås endret fra LNF-spredd boligbebyggelse – nåværende til LNF-spredd boligbebyggelse, næringsbebyggelse og boligformål.

#### *Landbruk*

Det går frem at endringen fra LNF-formål til nåværende næring er for å gjenspeile eksisterende bruk av området bedre. **Vi fraråder NÆ4 fordi det kan føre til arealpress på dyrka jord og LNF-områder rundt.**

#### *Naturmangfold*

Det er ikke gjennomført naturtypekartlegging for området, men det er registrert rødlistede sopparter knyttet til gammel granskog. Den eneste artsregistreringer som foreligger innenfor området er funn av amfibiearter, blant annet storsalamander i 1989 og 1999. Rett øst for Byvegen er det registrert viktige naturverdier som fisketom dam med registrering av flere amfibiearter, bl.a. storsalamander (NT). I tillegg til at amfibier lever i dammer, trenger de gunstige landområder rundt dammene, da de lever det meste av året på land. En anbefalt radius omkring en dam for stor- og småsalamander er 350 meter. Vi vurderer at området kan ha betydning som overvintringsområde for storsalamander og det bør dermed gjennomføres en kartlegging. Det må videre vurderes avbøtende tiltak for storsalamander og andre amfibier.



### *Arealbruk og mobilitet*

I bestemmelsen 23.5.1 til felt NÆ4 går det frem at «Området kan videreutvikles (...)». Samme bestemmelse gjelder også for Glitne, Gjerivegen 156 (felt NÆ3). Vi mener bestemmelsen er uklar. Arealet har både en beliggenhet helt sør i kommunen og ligger i et allerede etablert boligområde.

Vi viser til retningslinje R10 i regional plan som omhandler «rett virksomhet på rett sted». Retningslinjen innebærer at arealkrevende virksomheter kan ha mindre sentral beliggenhet, lav kollektivtilgjengelighet og færre innbyggere i gang og sykkelavstand. Arbeidsplassintensive virksomheter bør imidlertid ha sentral lokalisering, god kollektivdekning og mange innbyggere i gang – og sykkelavstand. Vi savner en vurdering av både næringsområdene NÆ4 og NÆ5 og hvorvidt de er i tråd med regional plan og retningslinje R10.

### **Innspill 3: Sør for Grønlund boligområde (felt B7)**

Arealet er på ca. 159 dekar og foreslås endret fra LNF-/industri-/boligformål til boligbebyggelse – fremtidig.

### *Arealbruk og mobilitet*

Det går frem av konsekvensutredningen at foreslått område ligger ca. 1,5 kilometer i luftlinje fra bussterminalen i Ask sentrum, og fra enkelte deler av området er det ca. 700 meter i luftlinje til holdeplass i Fjellvegen. Det er avgang med buss fire ganger i timen. Deler av området har ca. 2 kilometer gangavstand til Veståsen barneskole og til Gjerdrum ungdomsskole. Arealinnspillet er vurdert til å være i strid med regional plan, ved at det er høy sannsynlighet at utbygging her i stor grad vil være bilbasert.

### *Landskap og friluftsliv*

Det går frem av konsekvensutredningen at området består av «et kupert skogkledd terreng, med flere åpne partier som skrår ned mot Fjellvegen» Videre at Romeriksåsen utgjør en viktig silhuett i landskapsrommet. Det vises til at en utbygging på den skogkledd åsen vil medføre et mer bebyggt preg og vil endre landskapet. Det trekkes frem at gode terrengtilpasninger og mest mulig bevaring av stedlig grunn vil være viktig med tanke på fjernvirkninger. Konsekvensgraden er satt til «gul».

Arealinnspillet mangler fagtema for «nærmiljø, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse». Det kan se ut som dette har falt ut. Vi ber om at manglende fagkategori legges til i utredningen, og at det redegjøres for verdien av arealet for friluftsliv, herunder både som nærturterreng for eksisterende bebyggelse og som en del av et større og svært viktig friluftsområde, samt en grønn korridor videre ut i marka.

Det går frem av fagtema «barn og unge» i konsekvensutredningen at området er registrert som et «svært viktig friluftsområde». Videre at det ligger «tett inntil eksisterende boligbebyggelse» og at det dermed ikke er «usannsynlig at området brukes av barn og unge». Vi stiller spørsmål til at konsekvensgraden for barn og unge er satt til «grønn».

### *Samlet konsekvensgrad*

Ved at arealet er i dag en skogkledd ås og registrert som et svært viktig friluftslivsområde er det sannsynlig at det vil få negativ virkning for friluftsliv med en utbygging. Arealet er i dag en del av en grønn korridor fra fylkesveien og videre ut i marka, samtidig har det en tett beliggenhet til eksisterende boligområder. Videre går det frem at en utbygging er i strid med regional plan, da det er høy sannsynlighet for at området blir bilbasert. Med bakgrunn i dette stiller vi spørsmål til hvorfor den samlede konsekvensgraden for arealinnspillet er avmerket som «grønn». Vi mener dette ikke er



riktig konsekvensvurdering. Vi ber om at det gjøres en ny vurdering av den samlede konsekvensgraden.

#### *Naturmangfold*

Det ble gjennomført naturtypekartlegging, Natur i Norge (NiN) etter Miljødirektoratets instruks i 2024. Det var ingen naturtyper som ble påvist gjennom kartleggingen. Skogen består for det meste av yngre skog (hogstklasse 1-3), med noe eldre skog i øst. Vi savner at det ikke er vurdert karbonutslipp ved hogst at skog med høy bonitet, og mener dette bør belyses i videre reguleringsplan.

#### *Samlet vurdering*

Vi har forståelse for at Gjerdrum har behov for å vokse, og at det er mangle på egnede arealer som ikke er utsatt for skred eller flom eller i konflikt med viktige hensyn. Vi vurderer at lokaliseringen av arealet med en beliggenhet langs fylkesveien, og i forlengelse av eksisterende boligbebyggelse, samt med en forholdsvis nær beliggenhet til Ask sentrum gjør at det er et bedre egnet areal for utbygging enn enkelte andre arealer som er foreslått i arealdelen. Det vil være viktig at det gjøres gode tilpasninger til landskapet og vi ser det som positivt at det er vist til at «veileder for boligbygging i bratt terreng (SINTEF) skal benyttes, samt at kommunen viser til at høydedraget i vest bør beholdes som grønnstruktur for allmennheten.

#### **Innspill 11: Seljevegen (felt ABA1)**

Arealet er på ca. 18,2 dekar og foreslås endret fra næringsbebyggelse – fremtidig til næring for miljøstasjon (andre typer nærmere angitt bebyggelse).

Deler av området brukes i dag som gjenvinningsstasjon av ROAF. Kommunen foreslår å skille ut en del av området og endre reguleringsformålet til andre typer bebyggelse og anlegg for å tilpasse til dagens aktivitet.

I tilhørende planbestemmelse 23.7.1 *ABA1 Hellen Miljøstasjon* står det at området kan benyttes til «avfallshåndtering og miljøsortering primært tilrettelagt for slikt offentlig tjenestetilbud for kommunens innbyggere/husstander». Miljøsortering er et lite brukt begrep. Vi foreslår derfor at ordlyden endres til «Området kan benyttes til bringeordning for innsamling av avfall primært tilrettelagt for slikt offentlig tjenestetilbud for kommunens innbyggere/husstander.». Denne formuleringen er mer i tråd med begrepene som brukes i forurensningsloven § 30 og avfallsforskriften §§ 10 bokstav a) til 3 bokstav o).

På mesteparten av det samme området finnes det et nedlagt kommunalt deponi. Det nedlagte deponiet er i fagsystemet *Grunnforurensning* registrert som lokalitet «Hellen søppelplass» med lokalitets ID 721. I Grunnforurensning er det angitt forurensning av enkelte metaller.

ROAF følger opp det nedlagte deponiet for Gjerdrum kommune, bl.a. gjennom årlig overvåking og egenkontrollrapportering.

Miljødirektoratet har utarbeidet en *Veileder for bygging på nedlagte deponier*, rapport nummer M-1780. Miljødirektoratet anbefaler generelt at det ikke bygges boliger, sosial infrastruktur (barnehager, skoler og helse- og velferdsbygg) eller næringsbygg (f.eks. kontorer, industri, lager) på nedlagte deponier hvor det er gassdannelse eller i randsonen til disse deponiene. Helsedirektoratet støtter denne anbefalingen. Dersom det likevel søkes om å bygge på eller i randsonen nedlagte deponier, må det kunne dokumenteres at dette er helse- og miljømessig forsvarlig. Det er også viktig



at endringer på deponiarealet ikke skader eventuelle konstruerte tettlag over avfallet i deponiet, eller hindrer kommunen i sin etterdrift av deponiet.

Kommunen har ansvar for eventuell forurensning fra det nedlagte deponiet. Påvirkninger fra det nedlagte deponiet kan være i form av deponigass, forurenset sigevann eller andre forurensninger. I tillegg kan deponiet medføre setninger og andre geotekniske ulemper, samtidig som de naturlige løsmassene i området inneholder skredfarlig kvikkleire (Hensynssone H390\_1). Alle disse forholdene gjør at arealet vil ha redusert bruksverdi som næringsområder.

### **Innspill 12: Åmotskogen (felt B2)**

Arealet er på ca. 23,4 dekar og foreslås endret fra LNF-formål til boligformål - fremtidig

Planprogrammet for detaljregulering av området ble fastsatt av kommunestyret den 15. oktober 2025. Vi ga innspill til varslet oppstart av planarbeidet i vårt brev datert 25. november 2024 og uttalte oss til planprogrammet i vårt brev datert 4. april 2025. Det går frem av planprogrammet at naturmangfold og friluftsliv skal utredes i konsekvensutredningen.

Vi stilte blant annet spørsmål til om det planlegges for tiltak sør-øst i planområdet hvor det er en ravine og at utfylling av ravine er svært uheldig og bør unngås. Vi kan ikke se at konsekvensutredningen i kommuneplanen belyser ravinen eller foreslår føringer for hva som særlig bør hensyntas i det videre planarbeidet. Ved at planområdet grenser til jordbruksområder mot øst vil vi løfte frem viktigheten av at kommunens føringer om «å avsette buffersone med stedegen vegetasjon» mot jordbruksareal sikres i reguleringsplanen.

#### *Naturmangfold*

Det går frem av konsekvensutredningen at det ikke er registrert viktig naturmangfold innenfor området. Det går videre frem at «Artsdatabanken registrert gulspurv og gjøk, som er nær truede arter. Det kan ikke utelukkes at disse finnes i området. Utbyggingen vurderes likevel å medføre begrensede konsekvenser for naturmangfold, men forholdet til naturmangfoldloven må redegjøres for i videre ev. planarbeid.» Vurderingen av fagtema viser at det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Likevel er konsekvensgraden merket som «grønn». Vi forutsetter at det gjøres nærmere kartlegging av naturmangfold i det pågående reguleringsplanarbeidet for området.

### **Innspill 15: Massedeponi ved Huser (LNF-formål)**

Arealet er på ca. 41,35 dekar og er foreslått endret fra andre typer bebyggelse og anlegg – framtidig til LNF-formål.

#### *Masseforvaltning og forurensning*

Det fremgår at det tilbake i tid ble tillatt å ta imot noe masse for utplanering av et søkk. I dag viser det seg at området har fått en funksjon som *rent massedeponi*, noe som ikke var tilsiktet. I henhold til konsekvensutredningen er ikke området egentlig som deponi, og kommunen foreslår derfor en formålsendring til *landbruk, -natur og friluftsområde*.

Ettersom vi ikke har regulert dette området etter forurensningsregelverket, forutsetter vi at kommunen følger opp med sine virkemidler og sørger for at eventuelle nødvendige avbøtende tiltak utføres.



### *Landbruk*

Vi ser positivt på at arealet foreslås endret til LNF-formål. Det er viktig at Gjerdrum følger opp at arealet istandsettes til jordbruksformål for videre matproduksjon i tråd med tidligere vilkår/tillatelser for tiltaket og bestemmelse § 6 c) i gjeldende kommuneplan.

### **Innspill 28: Grønnstruktur ved Lysdammen (Felt FRI1 og FRI2)**

Arealet foreslås videreført som friområde – nåværende og idrettsanlegg – fremtidig.

### *Naturmangfold og markagrensa*

Det går frem av konsekvensutredningen at det går en sti i dag rundt Lysdammen og at denne vurderes utbedret til å være universell utformet. Det er videre fremhevet i både fagtema for naturressurser og naturverdier at «det vil være positivt for naturverdiene i området med en hensynssone rundt dammen» og «hensynssone rundt dammen vil bidra til å opprettholde naturmiljøet i området». Vi kan derimot ikke se av plankartet at det er lagt på en hensynssone med retningslinjer, eller generelt tilknyttet bestemmelser til arealformålet som ivaretar dette. Vi kan kun se at det er ligger hensynssone for flom over Lysdammen. Vi oppfordrer til at det sikres ivaretagelse av naturverdier og kantvegetasjon rundt dammen ved bruk av virkemidler i plankart og bestemmelser.

Deler av arealformålet i sør ligger innenfor markagrensa. Vi ser av bestemmelsene at det skal anlegges parkeringsplass langs veien. Vi anbefaler at parkering fortrinnsvis etableres utenfor markagrensa for å unngå å beslaglegge verdifulle friluftsarealer.

### *Landbruk*

Lysdammen, Askdammen (felt o\_FRI1 og o\_FRI2) er friområder i skog, omfanget er ikke opplyst. Jordloven og skogbruksloven gjelder for grønnstruktur og friområder i kommuneplanen. Kommunen bør vurdere om bestemmelsene 25.2 og 25.2.1 kan skape uklarhet med hensyn jord- og skogbruk. Bestemmelsene bør sikre mulighet for fortsatt landbruksdrift og atkomst til arealene.

### **Innspill i kapittel 6.1.1: Sagparken (felt B3)**

Arealet er på ca. 26,7 dekar og foreslås endret fra næringsformål til boligformål.

Vi vurderer det som positivt at kommunen foreslår å transformere et næringsområde til et boligområde. Det går frem at likevel beliggenheten er et stykke utenfor sentrum, er det både nærhet til bussholdeplass, flere barnehager og barneskole.

### *Vannmiljø og kantvegetasjon*

Vi ser at foreslått avgrensning for boligområde følger linjen til næringsarealet. Sør i området går det viktige bekkedraget Gjermåa. Deler av arealet i sør er både registrert som aktsomhetsområde for skred og flom. Det er avsatt en faresone for flom langs bekkedraget, og faresonen går inn i boligformålet. Vi anbefaler at avgrensningen for nytt boligformål flyttes noe nordover, slik at man unngår bekkedraget og kantvegetasjonen.

Vi mener det også bør vektlegges at det samme arealet er omfattet av både aktsomhetsområde for skred og flom, samt faresonen for flom. Vi mener det sørlige delen av boligformålet bør avsettes til LNF-formål.



## Konklusjon

Vi mener det er gjennomført et grundig og godt arbeid med kommuneplanens arealdel. Det er derimot foreslått mange endringer i planforslaget og flere av de mener vi er i konflikt med nasjonale og viktige regionale interesser innenfor våre ansvarsområder. På bakgrunn av dette fremmer vi derfor innsigelser til de foreslåtte endringene vi har gjort rede for i brevet.

Vi imøteser videre dialog i arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Gunhild Dalaker Tuseth  
direktør  
Klima- og miljøvernavdelingen

Eli Kristin Nordsiden  
seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

*Innsigelsene som fremmes er godkjent av avdelingsdirektør landbruk og direktør for samfunnssikkerhet og beredskap.*

Medsaksbehandlere: Andreas Nylund (samfunnssikkerhets- og beredskapsstaben), Øystein Røsok og Eirik Walle (naturforvaltning), Lise Økland (vannmiljø og forurensning), Anniken Kvam (avløp), Kathrine Eriksen Vatn (industri, forurensning og avfall), Anette Søråas (landbruksavdelingen), Hege Alice Granøe (gravplass), Trygve Elgheim (juridisk avdeling).



Sak: Gjerdrum - kommuneplanens arealdel 2020 - 2032 / 2025 - 2037

Vår dato:

Vår ref.:

13.10.2025

2020/33717

Til:

Saksbehandler, innvalgstelefon

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Trygve Elgheim, +4769247551

Kopi til:

## **Internt innspill fra Juridisk avdeling - Gjerdrum - kommuneplanens arealdel 2025/2037**

### **Innledning**

Statsforvalterens juridiske avdeling har vurdert om de foreslåtte rettslige bindende planbestemmelsene i arealdelen for Gjerdrum kommune har tilstrekkelig og nødvendig forankring i loven.

Hvilke bestemmelser en kommuneplan kan ha er uttømmende fastlagt i plan- og bygningsloven. På den bakgrunn vil bestemmelser som ikke er hjemlet i loven, være ugyldige. Kommunen har, som ansvarlig myndighet, det primære ansvar for utarbeiding av planverket. Vi presiserer at vi med dette ikke har foretatt en lovlighetskontroll av bestemmelsene. Kommunen må selv påse at de vedtatte bestemmelser er lovlig forankret.

Plan- og bygningsloven gjør det mulig å fastlegge, sikre og framstille ulike hensyn og interesser på flere måter i kommuneplanens arealdel. Det kan skje ved hjelp av arealformål, hensynssoner, generelle planbestemmelser, bestemmelser til arealformål og hensynssoner og ved bruk av kartsymboler. Arealformålene kan suppleres med bestemmelser etter §§ 11-10 og 11-11. Det kan også gis bestemmelser etter § 11-8 i tilknytning til hensynssoner, og generelle bestemmelser etter § 11-9 som har betydning for hvordan arealene kan brukes. Kommunen kan altså gi rettslige bindende bestemmelser med utgangspunkt i plan- og bygningsloven §§ 11-8 til 11-11.

Juridisk avdeling har noen kommentarer til enkelte av de foreslåtte bestemmelsene til kommuneplan for Gjerdrum kommune. Vi redegjør for dette nedenfor. Før vi går inn på enkelte bestemmelser, ønsker vi å fremheve viktigheten av å ha klare og entydige bestemmelser og hva man ikke kan ha bestemmelser om.

Det fremgår av høringsbrevet fra kommunen, datert 18.09.2025, at arbeidet med arealdelen startet i 2018. Vi bemerker at plan- og bygningsloven kapittel 11 har hatt noen endringer siden den tid.

Vi oppfordrer kommunen til å ta med seg våre innspill i sitt videre planarbeid.

### **Juridisk avdelings vurdering**

Kommunen innleder med en kort redegjørelse for de viktigste plandokumentene, samt regelverket knyttet til kommuneplanen. Dette er etter vårt syn et klokt grep, som kan hjelpe innbyggerne å forstå plansystemet.



Generelt vil vi bemerke at noen av planbestemmelsene er av skjønnsmessig karakter, se for eksempel planens § 6.4 og § 10.2. Dette er etter vårt syn uheldig, blant annet av hensyn til forutberegnelighet og da det kan stilles spørsmål om disse bestemmelsene kan fungere som materielle avslagshjemler. Kommunen bør vurdere om skjønnsmessige bestemmelser kan omformuleres, for å på den måten sikre den overordnede arealbruken kommunen ønsker.

Flere steder i planen har kommunen kvantifisert mer skjønnsmessige begreper (for eksempel ved å innta en konkret avstandsangivelse når den i bestemmelsen skriver «like ved» eller lignende). Dette er et positivt plangrep, som gjør det enklere å etterleve bestemmelsene og den ønskede arealbruken.

### Kommuneplanen § 2

I kommuneplanens § 2 har kommunen inntatt en motstridsbestemmelse, som fastslår at kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplaner «kun» hvis det er motstrid i arealformålene. Dette er oppstilt unntak fra denne bestemmelsen hvis reguleringsplanen inneholder formålet spesialområdet bevaring (som skal gjelde foran kommuneplanens arealdel for dette temaet), og for detaljreguleringen for skredområde og golfbane i Ask.

Denne bestemmelsen er noe tvetydig, da ordet «kun» kan indikere at kommuneplanens arealdel ikke skal gjelde foran reguleringsplaner hvis det ikke er motstrid ved arealformålene (men er motstrid i f.eks. bestemmelsene). Samtidig kommer ikke dette tydelig frem av bestemmelsen. Hovedregelen i plan- og bygningsloven § 1-5 er også at det er den nyeste planen som går foran ved motstrid.

Hvis kommunen har ment å (generelt) la eldre reguleringsplaner gå foran kommuneplanen ved motstrid mellom bestemmelsene, bør kommunen innta dette eksplisitt. Vi ser imidlertid at kommunen i mange av planbestemmelsene har hensyntatt eldre reguleringsplaner, ved at disse skal gå foran hvis de sier noe annet enn kommuneplanbestemmelsene.

Vi bemerker for øvrig at det kan være noe uheldig å la arealformålene i kommuneplanens arealdel gå foran arealformålene i (detalj)reguleringsplaner. Ofte vil det kunne være arealformål i reguleringsplanene som ivaretar viktige lokale forhold (som samferdselsanlegg eller viktige grønnstrukturer), som ikke nødvendigvis er fanget opp i de mer grovmaskede arealformålene i kommuneplanen. En motstridsbestemmelse som sier at kommuneplanens generelle arealformål boligbebyggelse går foran reguleringsplaner, kan for eksempel innebære at innbyggerne kan bygge på områder regulert til vei eller grønnstruktur. Vi ser imidlertid at kommunen synes å ha hensyntatt dette hva gjelder arealformål til samferdsel og teknisk infrastruktur (jf. § 24.1). Vi mener imidlertid at dette bør inntas i § 2, av hensyn til lesbarhet og sammenheng i planen.

For øvrig bemerker vi at Kommunal- og distriktsdepartementet i en nylig avsagt tolkningsuttalelse<sup>1</sup> har påpekt at motstridsreglene må fremgå av selve planvedtaket (altså kommunestyrets vedtakelse av planen). Vi ber kommunen være oppmerksom på dette, slik at det ikke er tvil om at kommunens ønskede motstridsregel er gyldig vedtatt.

### Kommuneplanen § 3

Bestemmelsen § 3.1 oppstiller et plankrav for visse tiltak, med unntak for tiltak nevnt i § 3.1.1.

Imidlertid eksisterer det ikke en § 3.1.1 i bestemmelsene vi har mottatt (selv om unntakene er listet

---

<sup>1</sup> Kommunal- og distriktsdepartementets tolkningsuttalelse av 15.05.2025, ref.: 24/2109-6



opp). Det synes også som om bestemmelsen oppstiller noen egne plankrav enkelte områder, uten at disse er angitt med egne nummereringer. Vi antar at dette er en inkurie. Etter vårt syn vil planen være mer lettlest om disse spesielle plankravene får sin egen nummerering (f.eks. 3.2 og 3.3).

Vi bemerker at plankravet ikke gjelder allerede regulerte områder, men hvor reguleringsplanen ikke lenger er i tråd med den ønskede arealbruken. Kommunen må i slike tilfeller være bevisst muligheten til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven kapittel 13.

Unntaket fra krav om reguleringsplan, bokstav a) lyder:

«I uregulerte områder for boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak opptil fire eneboliger eller to tomannsboliger.  
Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig».

Ordlyden «gjennomføring av tiltak opptil fire eneboliger eller to tomannsboliger» gir ikke språklig mening og bør omformuleres. Vi legger til grunn at kommunen her mener oppføring av fire eneboliger eller to tomannsboliger.

Det fremgår ikke hva kommunen mener med «uregulerte områder», eller hvordan disse områdene er avgrenset; hvis kommunen har ment hele sammenhengende felt avsatt til boligformål, bør dette komme tydeligere frem.

Videre fremgår det ikke om unntaket er å anse som en «kvote» (altså at når det er bygget fire eneboliger eller to tomannsboliger, så kan ikke lenger området bebygges uten reguleringsplan).

Vi bemerker for øvrig at unntak fra krav om reguleringsplan for oppføring av fullstendige boliger, men ikke for mindre tiltak på eksisterende boliger (for eksempel tilbygg), kan for enkelte borgere oppleves uforholdsmessig og innebære en del søknader om dispensasjon fra plankravet.

Unntaket i bokstav b) gjelder «tiltak omtalt i kapittel 6.1», når disse utføres i LNF-områder. Bestemmelsen § 6.1 gjelder så vidt vi kan se «rammeplan for vann- og avløp- og overvann (VAO-rammeplan) i tråd med VA-norm for Nedre Romerike som en del av alle reguleringsplaner».

Etter vårt syn er det mer oversiktlig om kommunen i unntaksbestemmelsen konkret lister opp de unntakene den har ment å unnta, og heller henviser til kommuneplanens § 6.1 hvis det er konkrete krav som må være oppfylt for at unntaket fra plankravet skal komme til anvendelse.

#### Kommuneplanen § 5

Bestemmelsen oppstiller et rekkefølgekrav for «nødvendig infrastruktur (atkomstvei, vannforsyning, avløpsløsning, elektrisitetsforsyning, bredbånd, samt felles lekeplasser og uteoppholdsareal, o.l.)».

Vi er tvilende til at den delen av rekkefølgekravet som gjelder «o.l.» er gyldig og kan fungere som en materiell avslagshjemmel.

#### Kommuneplanen § 10.3

Det er en skrivefeil i bestemmelsen (anbefalte «krav», ikke «grav»).



### Kommuneplanen § 12

Nummereringen synes å ha fått en feil, da bokstav a) er listet opp to ganger.

I bestemmelsens andre oppstilling av bokstav a) fremgår det at bebyggelsens uttrykk skal ha «en variasjon i valg av farge, materiale og utforming».

Det fremstår for oss noe uklart hva dette innebærer. Er bestemmelsen ment som en materiell avslagshjemmel hvis noen velger å ha et ensfarget hus, et lysthus som utelukkende er laget av tre, eller hvis uthuset er kvadratisk?

### Kommuneplanen § 17

Nummereringen synes å ha fått noen feil, i flere av underbestemmelsene.

### Kommuneplanen § 23.5.2 og § 23.5.3

Bestemmelsene setter begrensninger på hva slags virksomhet som kan etablere seg i området. Med andre ord fremstår bestemmelsene som lokaliseringsbestemmelser for visse typer handel.

Departementet har i en tolkningsuttalelse av 11.12.2023 (ref.: 22/2932-4) bemerket at «styring av hvilken type handel som skal etableres hvor, og om forretninger skal tillates på et område eller ikke, må skje gjennom bruk av arealformål med tilhørende underformål». En mer detaljert styring av handelen må skje gjennom reguleringsplan.

Kommunen bør etter vårt syn vurdere om andre virkemidler, for eksempel et eget plankrav (som eksplisitt også gjelder for regulerte områder), er mer egnet til å ivareta de hensyn kommunen søker å ivareta.

Vi er tvilende til at § 23.5.2 og § 23.5.3 er gyldige bestemmelser, sett i sammenheng med det som fremgår av tolkningsuttalelsen nevnt over.

### Kommuneplanen § 26

I § 26.1 nevnes det innledningsvis at arealformålet LNFR normalt innebærer et byggeforbud.

Vi stiller spørsmål ved henvisningen til «golf» under områder avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse. Golfbaner faller etter vårt syn ikke inn under arealformålet; slike anlegg er idrettsanlegg, fremfor næringsbebyggelse.

Planens § 26.3 åpner for «mindre» påbygg og tilbygg på allerede bebygde boligeiendommer i områder avsatt til LNFR spredt boligbebyggelse. Hva som utgjør et «mindre» tilbygg eller påbygg blir etter vårt syn krevende å vurdere, da begrepet er skjønnsmessig.

Videre er vi tvilende til at bestemmelsen om at kommunen kan «kreve redusert byggehøyde» kan anses som en materiell avslagshjemmel. Kommunen bør etter vårt syn heller fastsette konkrete begrensninger i tillatt byggehøyde.

På generelt grunnlag vil vi bemerke at bruken av arealformålet LNFR – spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse fordrer at planen angir «formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering», jf. plan- og bygningsloven § 11-7 (2) nr. 5 bokstav b) og § 11-11 nr. 2.

Selv om det er positivt at områdene er angitt med feltnummerering og er avgrenset til å gjelde eksisterende boligeiendommer, stiller vi spørsmål ved om bebyggelsens omfang i tilstrekkelig grad



er angitt i planen. Vi legger til grunn at forbudet i § 26.3 mot «å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er knyttet til LNFR-formålet. Det samme gjelder fradeling til andre formål enn LNFR» knytter seg til landbruksformålet, slik at det i utgangspunktet bare er landbruksdrift som er lovlig bruk i disse områdene. For nærmere veiledning om angivelse av arealformålet LNF-spredd viser vi til veileder «Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder» utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i mai 2020.

Kommuneplanen § 27.1

Bestemmelsen åpner for at «mindre anlegg» kan tillates etter «særskilt søknad». Dette er både en svært skjønnsmessig bestemmelse som kan være krevende å vurdere, og synes å inneholde en saksbehandlingsregel («særskilt søknad»). Vi er derfor tvilende til gyldigheten av bestemmelsen.