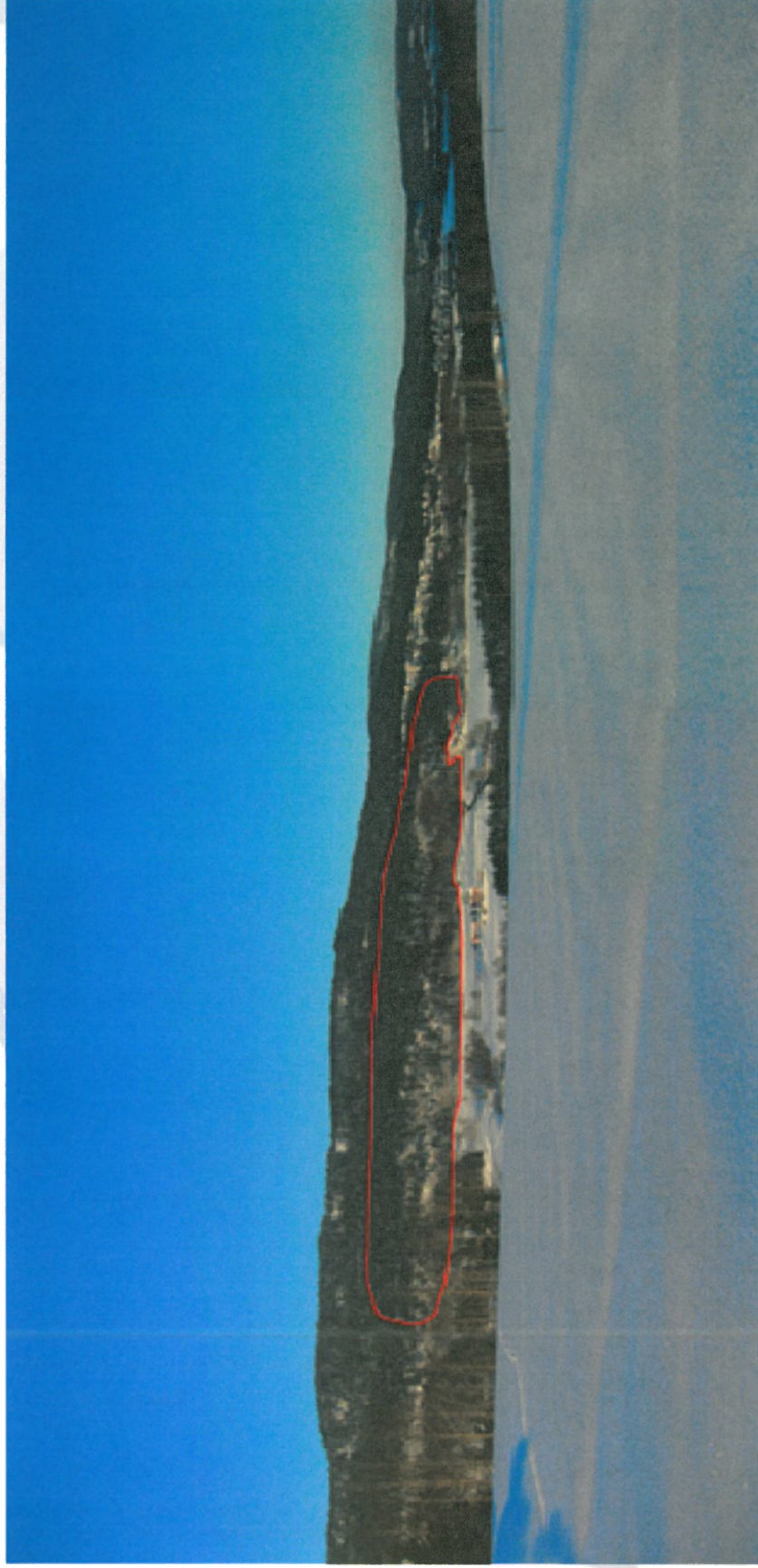


Bjørnholtia



Befaring 28.09.12

BJØRNHOLTIA – ET ATTRAKTIVT BOLIGOMRÅDE

- Området byr på gode kvaliteter:
 - Sydvestvendte solrike tomter
 - Utsikt over et flott landskap
 - Romslige tomteområder med mye grøntbelter
 - Ingen støy og forurensning
 - Kirkeby og Hagen barneskoler i rimelig nærhet
 - Hakadal Ungdomsskole på Døli enda nærmere
- Området er et eldorado for friluftsinteresserte:
 - Nordmarka og Romeriksåsen rett utenfor stuedøra
 - Aas Gård Golfpark som nærmeste nabo, planlegges utvidet
 - Badevann som nærmeste nabo oppe i åsen
 - Varingskollen alpinanlegg, planlegges utvidet

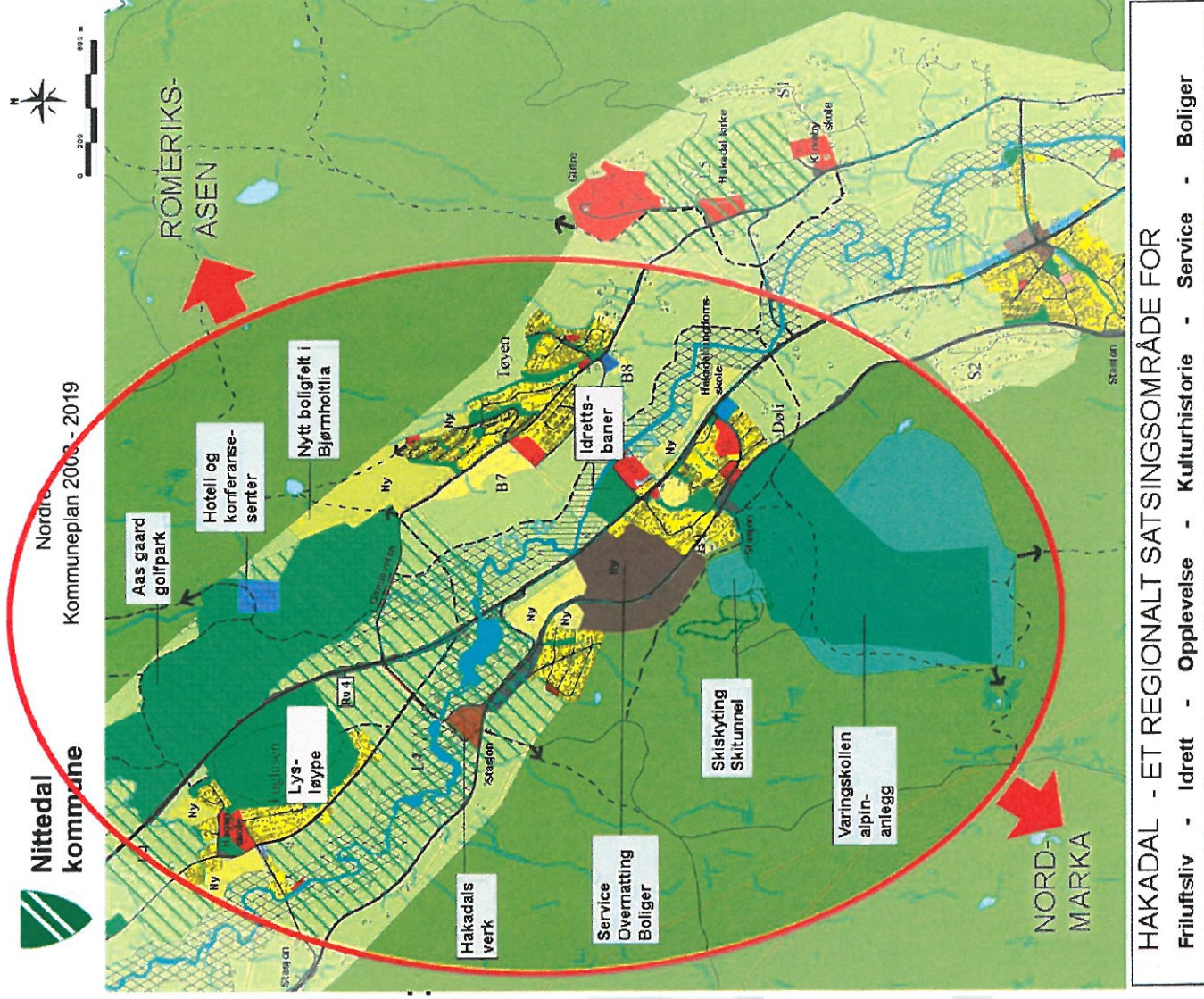
BJØRNHOLTIA – ET VIKTIG BOLIGOMRÅDE FOR HAKADAL

- Omdisponering til boliger gir effektiv og økonomisk god utnyttelse av en bratt skogsparsell med dårlig bonitet
- Økt bosetting i området understøtter utviklingen av et lokalt næringsliv, særlig alpinanlegg og golfpark.
- Utbygging vil gi grunneier et vesentlig styrket finansielt grunnlag for
 - Vedlikeholde bygningsmassen og utvikle Aas Gård som besøkgård og møtepunkt for Nittedal og omegn.
 - Vedlikehold og aktivitet av Jaktslottet Råsjøen
 - Gi et tilbud om rimelige førstegangsetablerings-leiligheter, generasjonsleiligheter og eneboligtomter.
- Sikre 12-15 arbeidsplasser som er etablert gjennom friluftss- og golfsatsningen på Aas Gaard.

KOMMUNE PLANINNSPILL:

Aktivitetsbygda Hakadal

Viktig med så Stor konsentrasjon av aktiviteter, service og boliger at kollektiv- tilbudet kan forbedres



Fylkesmannen – Varsel om innsigelse

- «Å øke antall boliger i området er i strid med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging på grunn av dårlig tilknytning til offentlig transport og lange avstander til daglige gjøremål».

Kommuneplanen vedtatt med maks 60 boenheter.

- Et sammenhengende gang- og sykkelvegnett mellom Bjørnholtia og Hakadal stasjon må være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

ORP Reguleringsplan for Bjørnholtia

- Varslet forsommeren 2012
- Planen er under utarbeidelse, veger ferdig prosjektert, hustyper under utredning.
- Eneboliger, småhus og forskjellige typer leilighetsbygg
- Utfordringer:
 - Bratt terreng gir dyr infrastruktur. Nødvendig med mange boenheter for å betale dette. Færre boenheter gir uforholdsmessig dyre boliger.
 - Innsigelsen fra fylkesmannen ble gjentatt i forbindelse med varsling av oppstart av reguleringsplan

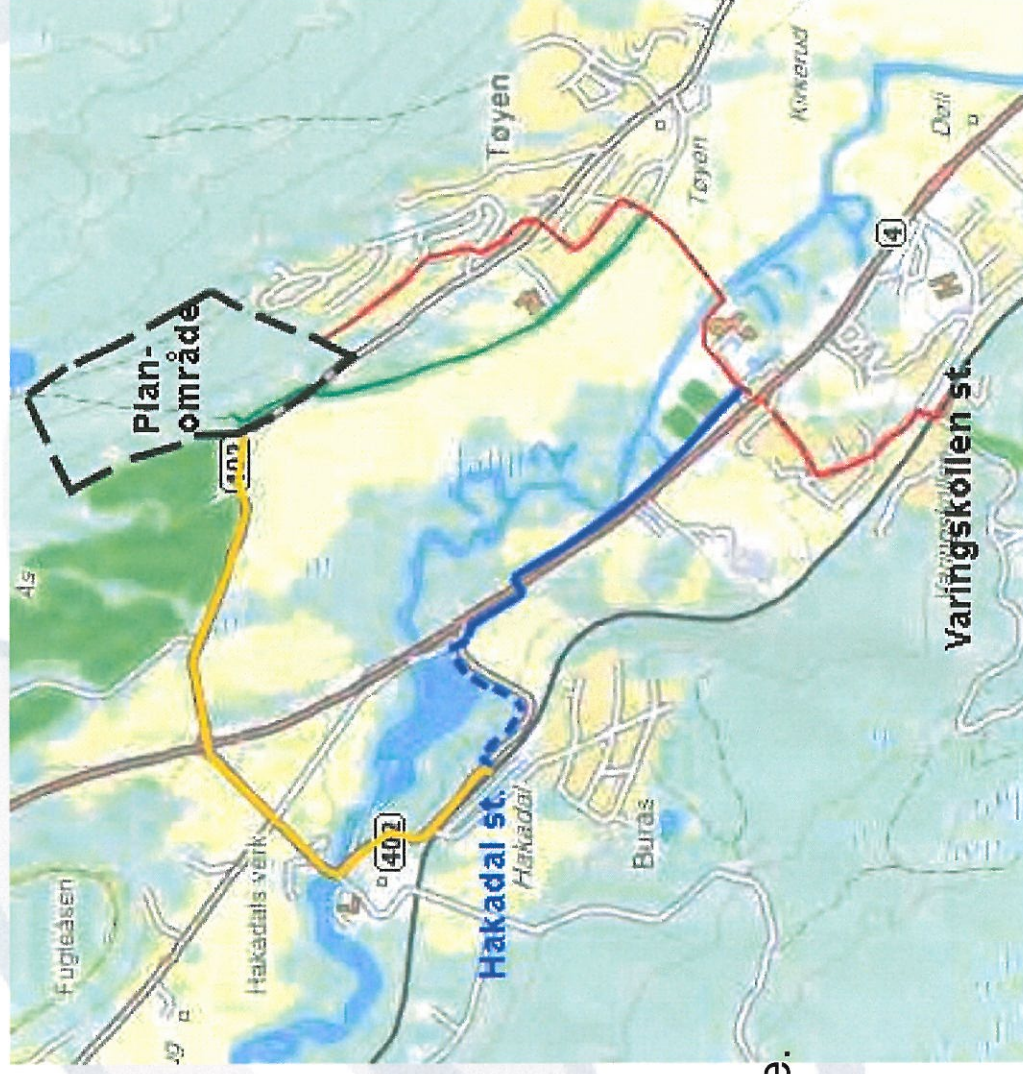
Gang- sykkelveg til Hakadal stasjon

Avstander (målt på kart)

- Gul løype (bilveg): 1,8 km
- Rød/grønn løype: 2,4 km
- Blå løype: 3,4 km

Rød løype er i dag delvis opparbeidet, og aksepteres av Ruter og JBV som gs-forbindelse til togstasjon. Ferdigstilles samtidig med Hellerudhaugen boligområde.

Tiltakshaver oppfatter denne saken som avklart.



Konflikt, grunn til møtet i dag:

- Fylkesmannens påstand:
«Et stort antall boliger i området er i strid med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging på grunn av dårlig tilknytning til offentlig transport»
- Fylkesmannen kan ikke se at forutsetningene er endret etter at kommuneplanen ble vedtatt. Mer enn 60 boenheter i et reguleringsplanforslag vil derfor føre til innsigelse.

Hva er «dårlig tilknytning til offentlig transport»?

- Buss er også kollektivtransport, og det går buss på Gamleveien allerede i dag, men med få passasjerer.
- Skal bussen bestå trengs det flere mennesker!
- Utbygging i Bjørnholtlia, Hellerudhaugen og Tøyen vil øke trafikkgrunnlaget for buss og tog.
 - Det er sterkt ønskelig med matebuss til tog og ringbuss
 - Det opparbeides gang- og sykkelveg til Varingskollen stasjon

Vår påstand:

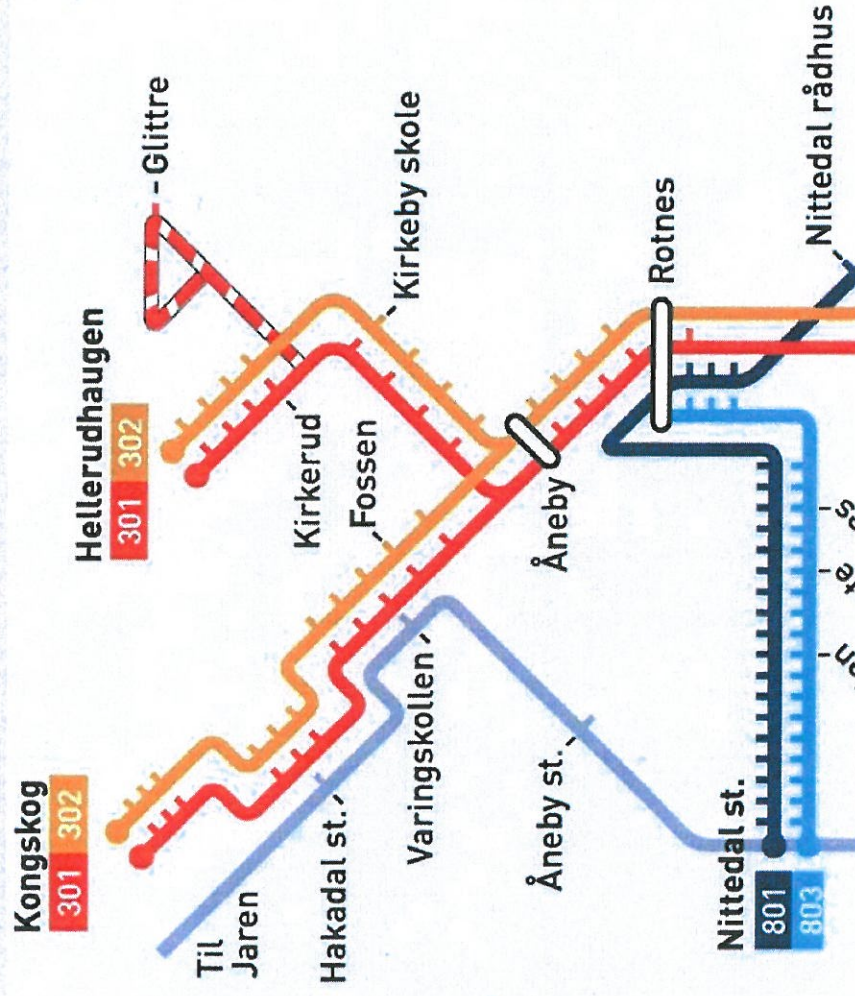
- Bjørnholtlia har **ikke** dårlig tilknytning til off. transport
- Når det allerede GÅR buss bør grunnlaget for den styrkes.

Togtilbud i dag



Det går 1-3 avganger i timen på Gjøvikbanen

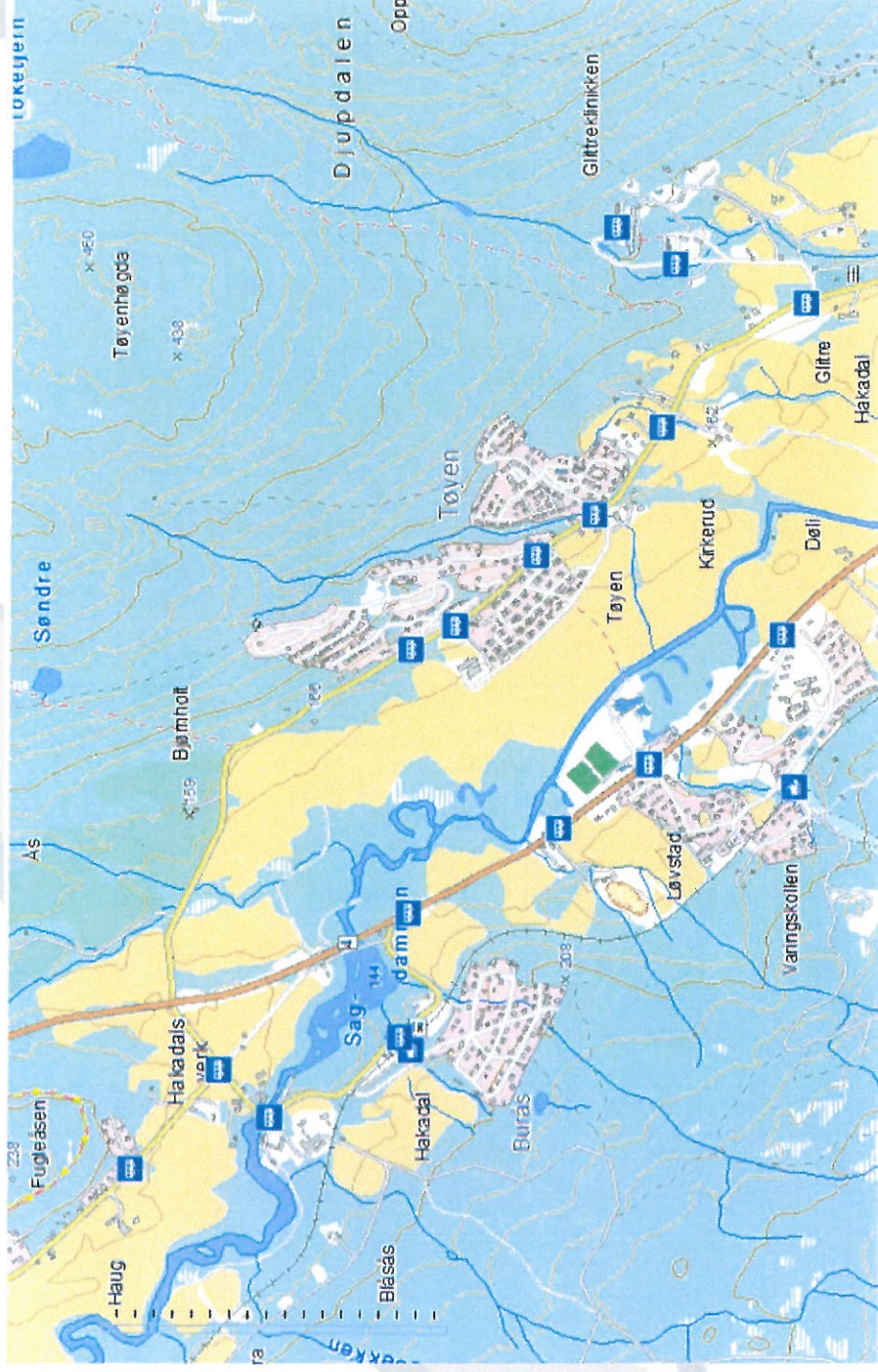
Busstilbud i dag



Avganger begge ruter:
1 – 2 avganger pr time

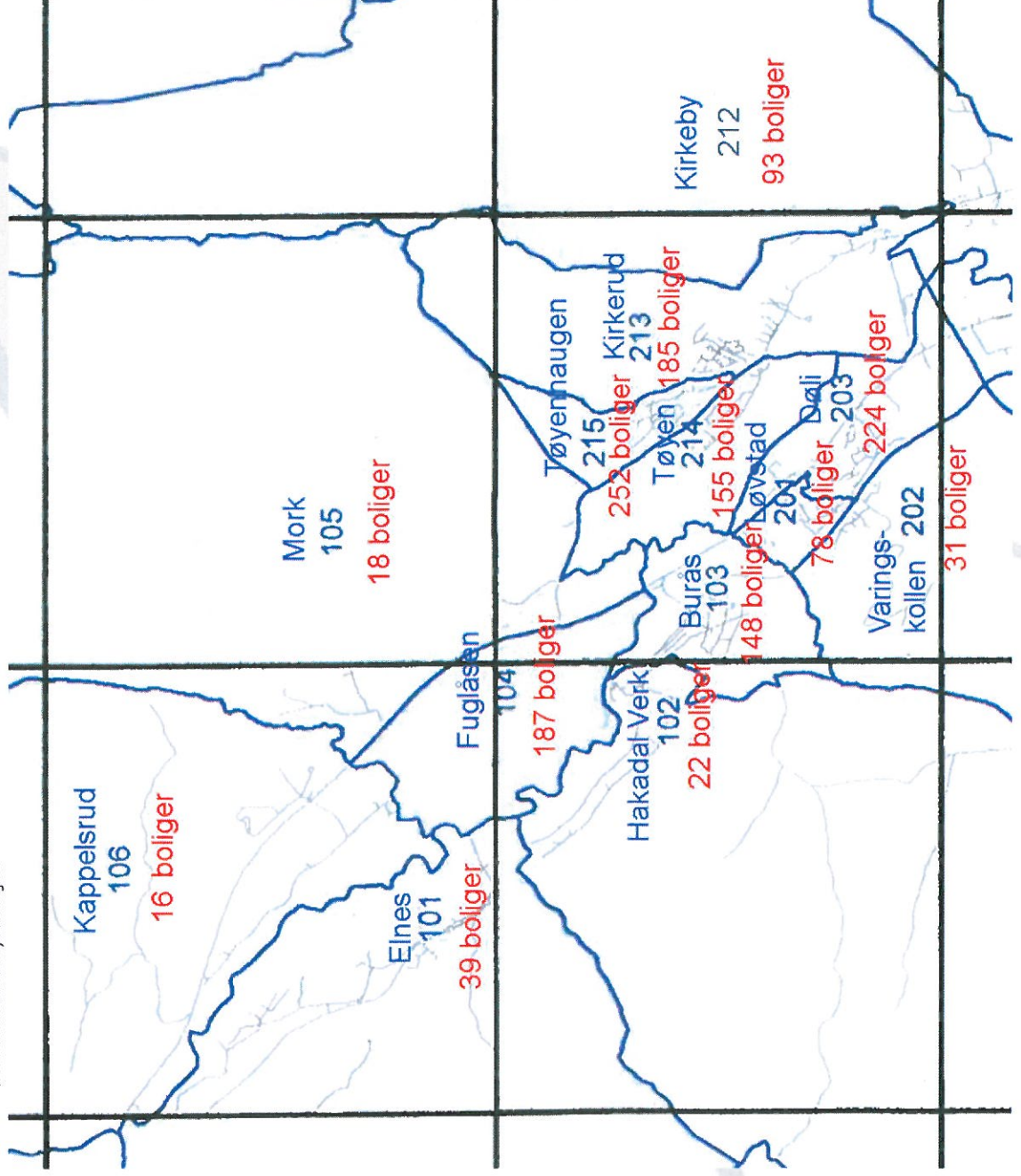
Passasjertallet pr dag
svinger fra 11 til 122,
med omtrent likt antall
passasjerer på begge
rutene.

Kart over bussholdeplasser



**Utbygging i Bjørnholtlia vil øke trafikkgrunnlaget til buss og tog.
Jo flere boliger, dess bedre grunnlag for kollektiv transport**

Boligtall i Hakadal



Sum:
1 448 boliger

**Disse boligene
bør ha et godt
kollektivtilbud.**

Planlagte boenheter i området

Planlagte boliger

- Hellerudhaugen: (vedtatt 2010 – ikke utbygget):
70 boenheter Ingen begrensninger ift RPR-ATP?
- Kiwi-Tøyen: Under arbeid – forslag om ca **60-80 boenheter**.
Dette er noe usikkert, det skal være et presentasjonsmøte med utbygger her i nær framtid
Ingen begrensninger ift RPR-ATP?
- Bjørnholtlia: ?

Flere andre boligprosjekter i nærheten får bygge ut maksimalt antall boenheter ift hva som er riktig i det enkelte området uten innsigelse (så vidt vi vet). Det oppleves som forskjellsbehandling

Ny utvikling fra MD

Brev fra Bård Vegar Solhjell til fylkesmennene 31.08.12:
Understreker plikten til å se etter at kommunene utnytter arealer som passer til boligbygging godt nok

«Fylkesmannen kan fremme innsigelse til kommunale planer der lav arealutnyttelse innebærer for få boliger....»

Dvs at når et område først har blitt gult i kommuneplanen bør det utnyttes fullt ut.

Nyhet, 31.08.2012

Vil sikre nok bustadbygging

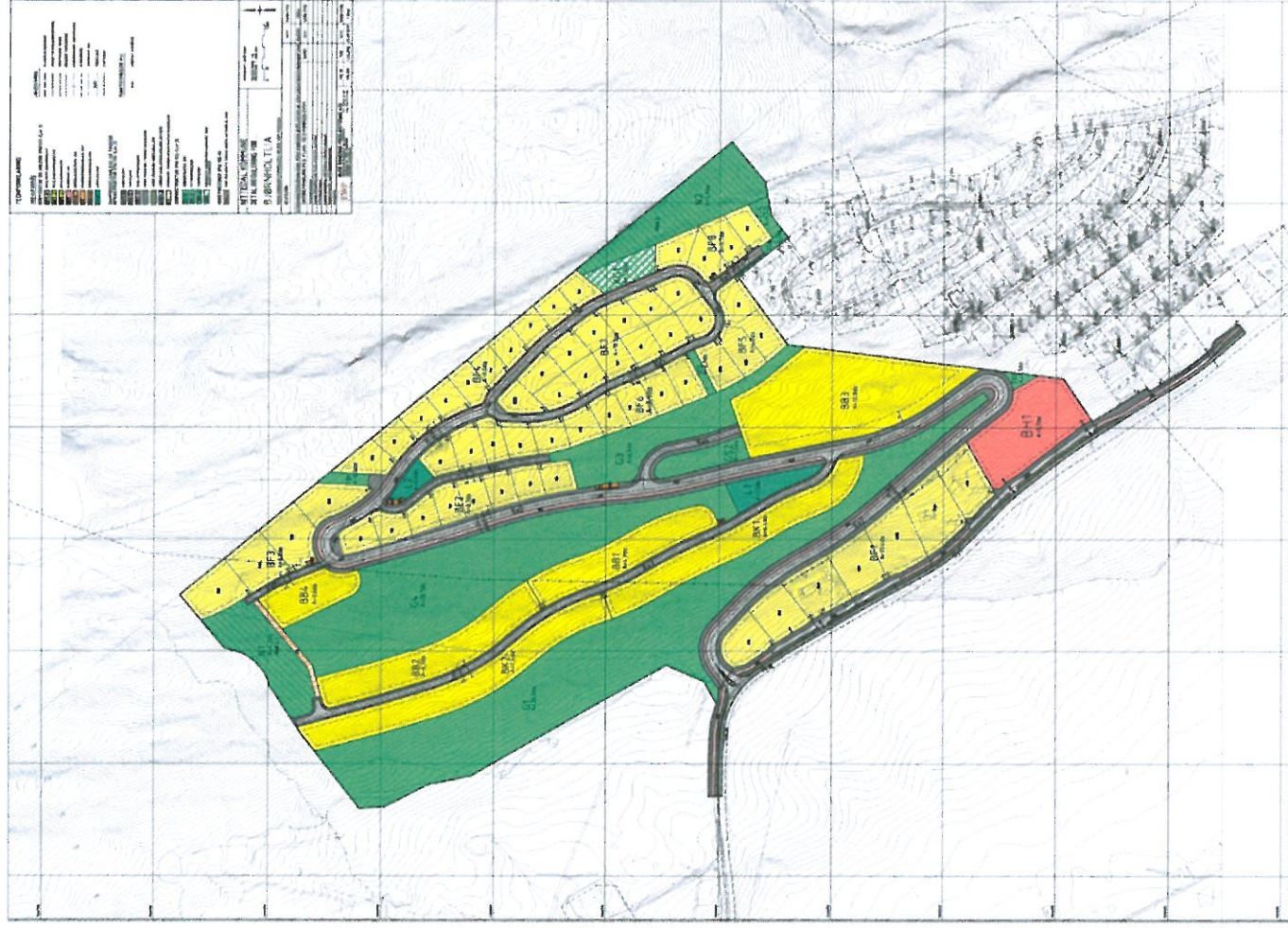
Miljøvernminister Bård Vegar Solhjell vil sikre at det vert bygd nok bustader i pressområda. Han ber derfor fylkesmennene stanse kommunale planar som ikkje sett av passende areal til bustadbygging.

Kommunane skal ivareta nasjonale mål i sin planlegging. Eit viktig mål er å sikre tilstrekkeleg bustadutbygging for det aukande folketalet i dei største byane.

–Eg ønskjer at fylkesmennene rettar særleg merksemd mot bustadbygging når dei behandlar kommunale planar. Om nødvendig kan fylkesmennene fremme motsegn dersom kommunane ikkje utnyttar areala sine godt nok, seier Solhjell.

Han har sendt brev til fylkesmennene der han understrekar plikten til å sjå etter at kommunane utnyttar areal som passar til bustadbygging. Det er eit mål med fortetting og plassering av bustader sentralt i byar og tettstader samt ved kollektivknutepunkt. Slik kan ein unngå auka biltrafikk og press på matjord, friluftsområde og grønne lunger. Les brevet til fylkesmennene her.

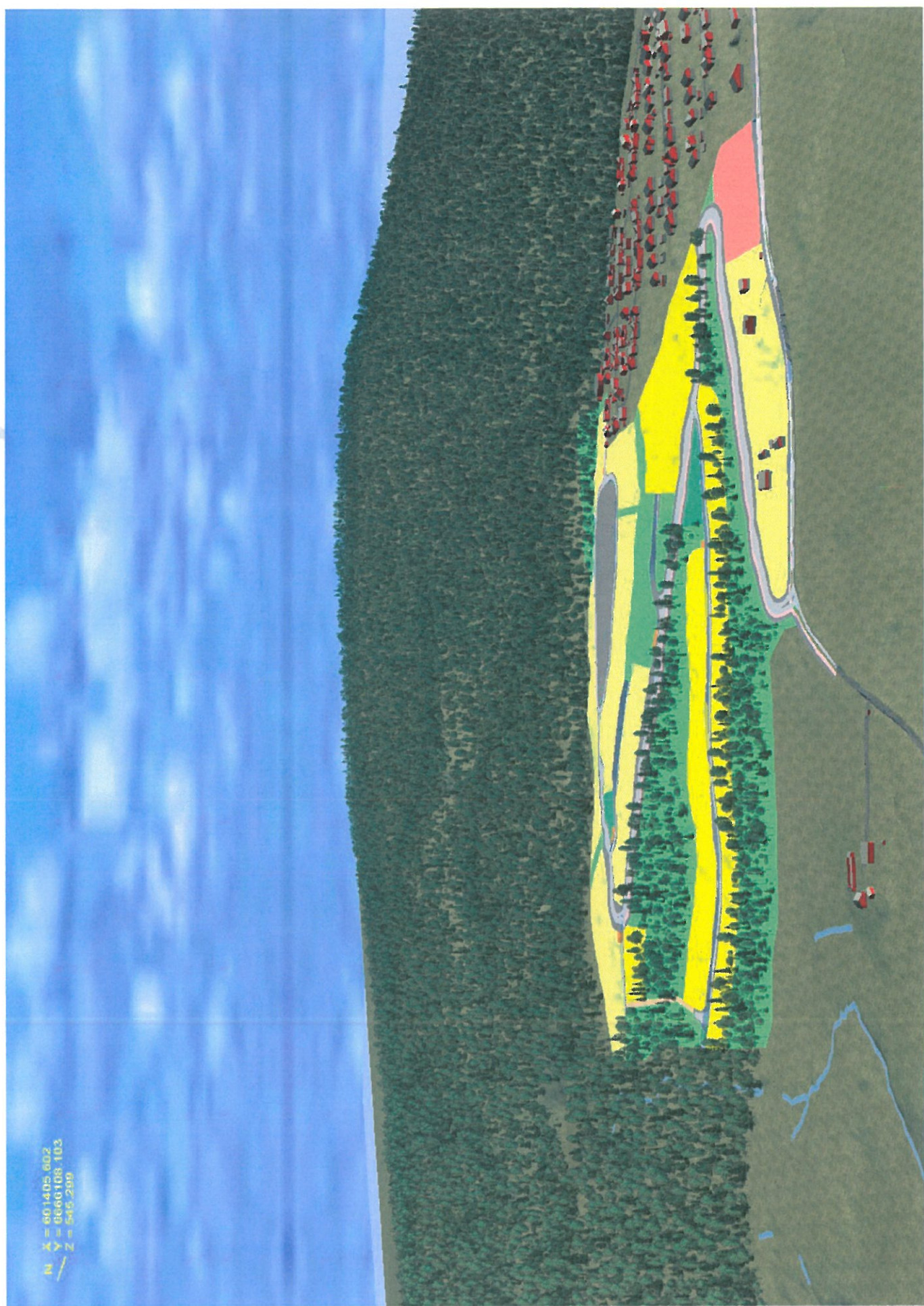
Planforslaget pr sept 2012



N X = 602049.080
Y = 646607.858
Z = 327.782



N X = 601405 602
Y = 666108 103
Z = 545 209



«Visjon»

- Bevare grønn profil
- Bygningstypen må passe inn i Hakadal
- Bygge ut i konsentrerte bånd med romslige grøntområder mellom inngrepssonene
- Bevare stier og korridorer ut i Romeriksåsen
- Bygge et bredt utvalg av boligtyper
- Gi et tilbud til førstegangsetablerere



SIV/ARK ARNE HANNISDAL
TERASSEHUS
BJØRNHOLTIA
24.09.2012

Bjørnholtlia i tall

Planområdet

200 da

60 boliger på 200 da er en lav utnyttelse

Foreløpig planforslag inneholder:

57 eneboligtomter = 57 boenheter

40 da tomt til leilighetsbygg = 243 boenheter

(forutsatt 6 boenheter pr da)

Til sammen = **300 boenheter**

= helt vanlig utnyttelse med blandet bebyggelse

Konklusjon

- Det er 1 448 eksisterende boliger i området
- Disse enhetene trenger et godt kollektivtilbud
- Bjørnholtia tåler 300 boenheter, selv med romslige grøntbelter
- Det går både buss og tog i dag, men disse trenger flere passasjerer. Tilbudene bør forbedres med matebusser, ringruter og flere avganger.
- Antall boenheter bør derfor maksimeres heller enn å holdes nede.
- Utbygger er lokal, en eventuell gevinst vil bli investert i kulturlandskap, bygningsmasse, og videre tilrettelegging av Aas Gaard som knutepunkt for friluftsliv og rekreasjon.