

# Kommuneplanens arealdel for Nittedal 2019-2030

Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer. Rådmannens kommentarer i kursiv i ramme.

Som hovedregel følger kommentarene etter innspillet, ved omfattende innspill kommenteres fortløpende.

Til sluttbehandling

Dato, 08.08.2019

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves, positioned at the bottom of the page.

## Innhold

1.	Offentlige myndigheter .....	4
1.1	Fylkesmannen i Oslo og Viken .....	4
1.2	Fylkesmannen i Oslo og Viken .....	4
1.3	Akershus Fylkeskommune, Fylkesutvalget .....	16
1.4	Akershus Fylkeskommune .....	17
1.5	Roaf .....	31
1.6	Statens vegvesen .....	32
1.7	Statens vegvesen .....	32
1.8	Oslo kommune Byrådsavdelingen for byutvikling .....	36
1.9	Ruter .....	38
1.10	NRBR .....	40
1.11	Direktoratet for mineralforvaltning .....	42
1.12	Bane Nor .....	45
1.13	Hafslund nett as .....	47
1.14	NVE .....	48
<b>1.15</b>	<b>Fortidsminneforeningen v. Eva Marie Gran .....</b>	<b>48</b>
2	Velforeninger, organisasjoner o.l. ....	52
2.1	Døli og Løvstad vel, v. Håkon B. Selnes .....	52
2.2	Frini .....	53
2.3	NOF OA .....	56
2.4	Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, v. styreleder Gjermund Andersen .....	60

2.5	Naturvernforbundet i Nittedal.....	62
2.6	Pensjonistforeningene v. Dag Skirbekk .....	71
2.7	FAU Rotnes skole, ny uttalelse ved 2 gangs høring av forslag til ny barnehagetom t BOP 2 juni 2019.....	72
2.8	FAU Rotnes skole v. Ida Haukåen Stødle.....	74
2.9	Hakadal idrettslag v. leder Per Ove Thorsen .....	75
2.10	Varingskollen jaktfelt/jaktområde 6 v. Harald Øistein Aaneby .....	76
2.11	Nittedal Krudtværks venner .....	76
3	Private innspill, grunneiere .....	78
3.1	Kjul felt B23 v Grinaker v. Knut Sterud på vegne av flere grunneiere.....	78
3.2	Grindaker på vegne av Feiring bruk, Bjønndalen .....	83
3.3	Ståle Pinslie.....	85
3.4	Ståle Pinslie.....	90
3.5	Kaya Grjotheim og Tor Øyvind Selås .....	96
3.6	Marit Røyne .....	97
3.7	Rune Vikan på vegne av grunneier Even Stovner.....	98
3.8	Rune Vikan på vegne av grunneier Even Stovner.....	101
3.9	Rak arkitektur vdr. felt B21 - Solbakken Terrasse .....	102
3.10	Lars Andersen vdr. Blomsterbakken innspill nr. 28.....	104
3.11	Ann Elin Hvidsten og David Foster.....	105
3.12	Rotnes Bruk, Andreas Wessel .....	106
3.13	Petter Tveøy .....	108
3.14	Blomsterbakken 2 AS v/Ole Feet.....	108

3.15	Arne og Inger M. Haug gbnr. 41/9, Magnus Gire Døhlie gnr. 41/5 .....	113
3.16	Innspill vdr. Rotnes sentrum fra Lars martin Dugstad Alt. arkitekter as på vegne av USBL.....	114
3.17	Hagan sentrum, lars martin Dugstad, Alt. Arkitekter as .....	117
3.18	Løvenskiold.....	124
3.19	Per Bjørn Lothington, Mette Olestad.....	125
3.20	Gro Anita Kjul .....	127
3.21	Anne-Karine Døhlie, Per J. Gire .....	128
3.22	Ark 19 Arkitektkontor as v. Reidar Eckhoff.....	129
3.23	ØM Fjeld utvikling as .....	130
3.24	Britt Lillian Lybeck Johannesen.....	134
3.25	Erik Rosenberg på vegne av Dalbekk Vel.....	135
3.26	Kjetil Fuskeland.....	136
3.27	Simon Henrik Andersen .....	137
3.28	Simon Henrik Andersen .....	138
3.29	Dag Yngve Kleiven .....	139
3.30	Dag Yngve Kleiven .....	140
3.31	Dag Yngve A. Kleiven .....	141
3.32	Lasse Christiansen .....	144
3.33	MS-senteret .....	145
3.34	Pål Trost-Nielsen.....	146
3.35	Torunn Holst .....	147

## 1. Offentlige myndigheter

Uttalelsene fra Fylkesmannen, Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen er kortet ned.

### 1.1 Fylkesmannen i Oslo og Viken

Uttalelse ved nytt offentlig ettersyn. 16/02549-251

Erstatning av BOP1 med BOP2:

Fylkesmannen har ikke merknader til BOP2 som barnehagetomt. Adkomst har flere muligheter, vi anbefaler at dette vurderes av hensyn til LNF- området omkring barnehagen.

*Fylkesmannen kan trekke innsigelsen til BOP1*

Dersom BOP 1 med tilhørende planbestemmelser tas ut av kommuneplanen og endres til LNF-formål i kommuneplanen kan kommunen anse vår innsigelse til BOP1 som trukket.

*Kjøreadkomst er tenkt via Rotneshagen, deler av det berørte arealet er LNF. Dette er først og fremst for å unngå mer trafikk i vegsystemet i boligområdene. Det vil kun vært to andre alternativer, Skolemesterveien og Tajet. Det vurderes ikke som ønskelig at mer trafikk går gjennom Skolemesterveien og veien Tajet og krysset i Stasjonsveien er ikke regulert og bygget for mer trafikk.*

*BOP1 er tatt ut av plankartet og innsigelsen ansees som løst.*

### 1.2 Fylkesmannen i Oslo og Viken

Saksref. 16/02549-192

*Innsigelsene er behandlet i egen sak og kommenteres ikke her. Det er gjennomført mekling 19. juni og meklingsprotokollen er vedlagt.*

#### **Fylkesmannens merknader til areal, transport og jordvern**

Nasjonale og regionale føringer for areal og transportplanlegging og jordvern

I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR-BATP), nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP ATP) skisseres et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. 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. Potensialet for foretting og transformasjon bør være utnyttet før nye utbyggingsområder tas i bruk, jf. retningslinje 4.3 i SPR-BATP. Det er også et nasjonalt mål at transportveksten i storbyområdene skal tas med kollektiv, sykkel og gange, jf. Stortingets klimaforlik fra 2012.

RP ATP spesifiserer hvordan de nasjonale føringene skal følges opp i regionen. I henhold til den regionale planen er Rotnes utpekt som det prioriterte vekstområdet der minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten skal foregå, jf. retningslinje R3. Utpeking av konkrete vekstområder er et helt sentralt grep i planen. Det defineres innsatsområder som skal få høyere tetthet av boliger og arbeidsplasser. Kollektivtilbud og investeringer knyttet til infrastruktur skal rettes inn mot disse vekstområdene slik at flere kan bruke miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange. I tillegg er prioritering av områder viktig med tanke på å skape grunnlag for attraktive steder med flere funksjoner og gode bomiljø. Resterende vekst utenfor vekstområdet skal begrenses til 20 % og bør også bygge opp under miljøvennlige transportformer som kollektiv, sykkel og gange (R4).

I forslag til revidert kommuneplan har kommunen lagt RP ATP til grunn. I henhold til RP ATP vil kommunen vektlegge Rotnes som prioritert tettsted med mål om at 80 % av veksten skal tilfalle Rotnes. Kommunen legger til grunn at vekst i persontransport skal tas med gange-, sykkel- og kollektivtransport. Innkomne arealinnspill er vurdert opp mot RP ATP.

Jordlovens § 9 stadfester et vern av dyrket og dyrkbar jord. Gjennom nasjonal jordvernstrategi fra 2015 har Stortinget fastsatt et mål om at omdisponering av dyrka jord i Norge innen 2020 ikke skal overstige 4 000 dekar per år. Bakgrunnen for målet er først og fremst å sikre tilstrekkelig jordbruksareal for varig framtidig matproduksjon, og i størst mulig grad unngå at matjord blir omdisponert og tatt i bruk til andre formål. Kommunenes arealdisponeringer er vesentlige for at Stortingets jordvernmål og mål om økt matproduksjon skal kunne nås. I tillegg er det fastsatt i regional plan for areal og transport at utenfor vekstområdene (avgrenset av den grønne grensen for vekstområdet i kommuneplanen) skal vern av jordbruksarealer gå foran vekst, jf. retningslinje R9.

Omdisponering av dyrka jord som følge av forslag til kommuneplanen framgår av planbeskrivelsen. I e-poster av 13.2.2019 har kommunen supplert oppsummeringen og sendt ny tabell. Ut fra tabellen anslår vi at forslag i kommuneplanen fører til omdisponering av ca. 68 dekar dyrka jord til byggeformål. Av disse er ca. 45 dekar avsatt til byggeområder sør for Svartkruttveien, og 26 dekar av disse er regulert, men ikke utbygd. Nye arealforslag i denne kommuneplanrulleringen vil føre til omdisponering av ca. 18 dekar fulldyrka jord med svært god eller god jordkvalitet som egner seg for matkorndyrking. Nye forslag til omdisponering av dyrka jord i planforslaget er begrenset. Omdisponering av dyrka jord må unngås i så stor grad som mulig. Betydningen av jordvern og matproduksjon som nasjonale samfunnsviktige hensyn bør framgå tydeligere i kommuneplanen. Det er likevel positivt at landbruket som næring og bidrag til «det grønne skiftet», er løftet fram i kapitlet om næring.

*På bakgrunn av innsigelsessaken er nye arealforslag med konsekvenser for fulldyrka jord med jordkvalitet egnet for matkorndyrking i denne kommuneplanrevisjonen redusert.*

### Befolkningsvekst og boligbehov

I arbeidet med kommuneplanen er det forventet at det skal utarbeides dimensjoneringsgrunnlag for vekst (R2 og R3) i RP ATP. Kommunen har ikke utarbeidet et eget dimensjoneringsgrunnlag for befolkningsvekst og arbeidsplassvekst frem mot 2030. Befolkningsvekst er omtalt i samfunns- og arealdelen. Kommuneplanen legger opp til en årlig befolkningsvekst på 1,7 %. Ut fra dagens befolkning på ca. 24 000 tilsvarer dette en årlig tilvekst på ca. 400 innbyggere. Med utgangspunkt i gjennomsnitt 2,46 innbyggere per bolig i Nittedal tilsvarer det mellom 150 og 170 nye boliger per år i planperioden. Dersom SSB sine framskrivninger legges til grunn forventes det å være 26 526 innbyggere i kommunen i 2030. Med utgangspunkt i Akershus fylkeskommune (AFK) sin statistikk er forventet innbyggertall i 2030 noe høyere, 28 569. Dette tilsvarer en noe lavere boligvekst på mellom 90 og 155 boliger per år.

*I neste kommuneplan må det arbeides med befolkningsprognoser, boligbehov/arealbehov sett sammen med grønn grense og ivaretagelse av andre arealverdier og hensyn.*

### Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse

Konsekvenser for jordvern- og matproduksjon vektlegges som nasjonalt eller regionalt viktige hensyn. Utbyggingsforslag som vil føre til redusert potensial for matproduksjon bør derfor alltid gis rød eller gul farge. Fargesettingen av konsekvenser/omfang for dyrka og dyrkbar jord og øvrige LNFR-områder avviker fra dette. Areal tall for det enkelte byggeområde mangler, både totalareal og omfang av dyrka og dyrkbar jord som blir berørt.

*Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse: I konsekvensutredningen (KU) for byggeområder er konsekvenser og farge for jordvern- og matproduksjon korrigert, med rød eller gul farge for nasjonalt eller regionalt viktige hensyn. Areal tall for totalareal og omfang av dyrka og dyrkbar jord er oppgitt for det enkelte byggeområde.*

### Oppfølging av R8/H3 - Grønn grense

I RP ATP er det forventet at kommunen skal utarbeide en grønn grense rundt vekstområdet (R8) med utgangspunkt i 1 km gangavstand fra sentralt kollektivknutepunkt i vekstområdet og gangavstander mellom funksjoner. Kommunen har utarbeidet et temakart for analyseområdet Grønn grense, og det er utarbeidet sentrumssirkler som viser avstand fra boliger, arbeidsplasser og barnehage til kollektivknutepunkt og nærservicetilbud. Fylkesmannen tidligere gitt innspill om at kommunen bør utarbeide en grønn grense og dimensjoneringsgrunnlag for arbeidsplass- og boligvekst i samsvar med RP ATP og viser til Fylkeskommunens nye veileder om grønn grense. Grønn grense skal være en langsiktig avgrensning av det prioriterte vekstområdet med utgangspunkt i dagens byggegrense og skal bidra til å sikre verdifulle jordbruksarealer og regional grønnstruktur samtidig som det stimulerer til en byutvikling som skjer innenfra og ut.

Retningslinjen R8 fremholder videre at dersom utbyggingshensyn skal gå foran vern er det forutsatt at potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområder er utnyttet.

Metode for fastsetting av den grønne grensen er ikke dokumentert, og vi kan ikke se at gangavstand mellom viktige funksjoner ligger til grunn. Det foreligger ingen prinsipper, rammer og krav til fortetting og fastsettelse av en grønn grense etter RP ATP. Utbyggings- fortetnings- og transformasjonspotensial i sentrum og sentrumsnær byggesone er ikke kartlagt, dette er svært uheldig. En grønn grense som ikke er i tråd med regional plan kan skape forventninger om utbygging. Analyseområdet for grønn grense er for stor i utstrekning ikke fungerer som et virkemiddel for å fremme fortetting og transformasjon av tettstedkjernen. Å opprettholde fremtidige boligområder mer enn 1 km fra togstasjonen være i strid med den regionale planen og nasjonale og regionale føringer for jordvern. **Fylkesmannen kan ikke legge «analyseområde for grønn grense» til grunn for vurdering av byggeområder der «vekst går foran vern (R8)» og derfor heller ikke for reguleringsplaner som foreslås innenfor grønt analyseområde for Rotnes.**

En grønn grense som tar utgangspunkt i Nittedal stasjon og gjeldende byggesone vil gi større insentiver for å utnytte eksisterende byggesone godt og knytte sammen sentrumsområdet ved rv4 og stasjonsområdet. En mer konsentrert tettstedutvikling i byggesonen kan bidra til kortere gangavstander til viktige samfunnsfunksjoner, samtidig som områder med viktige verdier blir sikret. **Fylkesmannen anmoder kommunen om å revurdere analyseområdet i tråd med arealstrategi A3 og retningslinje R8 og utarbeide en ny grønn grense.**

#### *Oppfølging av R8/H3 - Grønn grense*

*Kommunen har utarbeidet et temakart for analyseområdet Grønn grense, og sentrumssirkler som viser avstand fra boliger, arbeidsplasser og barnehage til kollektivknutepunkt og nærservicetilbud. Kartene skal sammen med føringen om at 80% av veksten skal til Rotnes, benyttes for siling av nye utbyggingsforslag for boligområder både på Rotnes og utenfor Rotnes, for å sikre at nye byggeområder har en maks avstand til slike funksjoner og styre utbygging til prioriterte tettsted.*

*Tidlig i planfasen ble det fastsatt at samfunnsdelen ikke skulle revideres. Samfunnsdelen fastsetter mål for vekst. Mål for vekst er en del av dimensjoneringsgrunnlag når arealbehov, fortetningspotensialet og langsiktig grønn grense skal diskuteres, og dette arbeidet må derfor sees i sammenheng ved neste revisjon av kommuneplan. Analyseområdet er stort, men synliggjør kun mulighetsrommet for fremtidig område som skal analyseres. I neste revisjon må sonen vurderes nærmere i tråd med veilederen. Da vil bl.a. krav til maksimal gangavstand, utbyggingspotensiale innenfor dagens byggesone, utbyggingstakt, tidsperspektiv og nødvendig arealbehov vurderes.*

*Det er ikke lagt inn nye arealer for boligutbygging, kun forslag om arealer for barnehage. Nytt areal for barnehage ved Rotnes skole BOP1 tas ut av kommuneplan iht. vedtak i mai. Boligområder som ikke er regulert er vurdert, men regulerte områder er ikke vurdert. På bakgrunn av fordelingen 80/20 og krav til illustrert sentralitet i sentralitetssirkler er det ikke foreslått nye boligområder hverken på eller utenfor Rotnes. Det tar imidlertid tid å få realisert fordelingen 80-20 på grunn av allerede regulerte felt utenfor Rotnes samt at det tar tid før sentrumskjernen og tilgrensende områder blir realisert.*

#### Oppfølging av retningslinje R5

Kommunene vurderer nye områder, men velger i tillegg også å ta ut områder som er i strid med regional plan, slik at revidert kommuneplan kan legge til rette for en vekstfordeling i tråd med regional plan.



I forbindelse med rullering har kommunen vurdert å ta ut uregulerte områder med hovedformål bygg og anlegg som ikke er i tråd med gjeldende regionale og nasjonale føringer, R5 i RP ATP. Nittedal kommune har foreslått å innskrenke flere at boligfeltene på Kjul og har tatt ut B21 i sin helhet. Områder avsatt til sentrumsformål på gbnr. 40/186 og 40/216 i Åneby er foreslått tilbakeført til LNF. Dette er grep som er i tråd med RP ATP og som vi ønsker å berømme Nittedal kommune for. Det er i tillegg lagt inn et maksantall på tillatte bruksendringer fra eksisterende fritidsbolig til bolig på Brannfjell (LSB1), og en bestemmelse som forhindrer tomtefradeling på Kirkebylia (LSB2). Dette er grep som bygger opp under RP ATP, og som kommunen skal ha ros for. All dyrka og dyrkbar jord er i utgangspunktet nasjonalt viktige ressurser for samfunnets matproduksjon, se jordvernbrev av 1.10.2018 fra landbruks- og matministeren og ny nasjonal jordvernstrategi, vedtatt desember 2018. I de tilfeller hvor kommunen vurderer utbygging, skal det framgå hvordan jordvern vurdert og avveid sammenlignet med andre samfunnshensyn og alternativer til omdisponering av jordressurser skal utredes, jf. forskrift om konsekvensutredning. Kommunen har ikke tatt ut byggeområder på dyrka jord slik retningslinje R5 legger opp til.

#### *Oppfølging av retningslinje R5.*

*Områder som er vurdert å ha en beliggenhet i tråd med anbefalte avstander i regional plan er ikke vurdert tatt ut og tilbakeført til LNF ved denne revisjonen, selv om de består av dyrka jord. Planen følger ikke opp regional plan på dette punktet. Rådmannen vil påpeke at dersom lokaliseringen er vurdert riktig ut fra avstander til kollektiv m.m. bør heller områdene styres med rekkefølge og omfang. Det er behov for arealer for vedlikeholdsvekst i de ulike delene av Nittedal utenom Rotnes. Dette skal først og fremst også utenom Rotnes dekkes gjennom fortetting/transformasjon, når disse arealene er brukt opp kan det være behov for å ta i bruk nye områder for å dekke arealbehovet. Dette kan styres med rekkefølgekrav, eks. at B15 Markerud ikke kan bygges ut før potensialet for fortetting innenfor en gitt sone er brukt opp. Rådmannen vil påpeke at for å få til en styrt arealutnytting basert på føringene i regional plan og sikre en god arealutnytting bør det også for de øvrige delene av kommunen fastsettes en grønn grense. Dette vurderes som nødvendig for å få et grunnlag for styring av fortetting/transformasjon utenom Rotnes. Grensen må bygge på boligbehov og arealbehov etter 80-20% og potensiale for transformasjon innenfra og ut. Vi ser tendensen av at mindre ledige arealer øker presset og interessen for å transformere og bygge mer konsentrert andre steder enn Rotnes. Det vurderes derfor nødvendig med en slik grønn grense for styring.*

#### *Døliområdet*

Et boligfelt vest for riksvei 4 på ca. 16 dekar er regulert, men området er ikke bebyggt. Kommunen oppgir at det vurderes behov for ny regulering. Fylkesmannen vil påpeke at det innenfor planperioden vil tilkomme boliger utenfor Rotnes som prioritert tettsted langt utover det som 20 % skulle tilsi. Boligbygging her vil samlet sett for kommunen være i strid med RP ATP. Fylkesmannen vil derfor fraråde kommunen å tillate boligbebyggelse her.

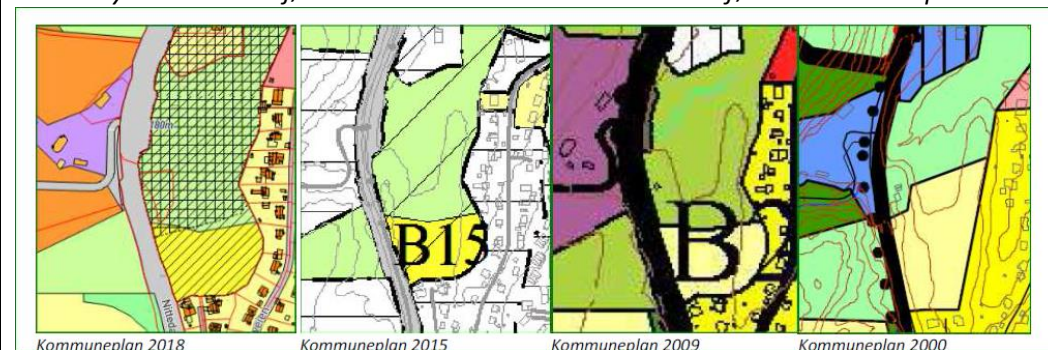
*Området er regulert, men ikke bebyggt. Nittedal kommune vurderer at området med nærhet til Varingskollen stasjon, Rv 4 og ungdomsskole, ny barneskole og idrettsanlegg er det området som er lokalisert nærmest mange daglige funksjoner og er slik sett det området som ligger best til av fremtidige utbyggingsområder i Hakadal. Rådmannen mener det da er et bedre alternativ å vedta rekkefølgebestemmelser som tilsier at det området skal bygges ut etter Bjørnholtlia, dvs. fra ca. 2035. Dette er imidlertid noe som kan vurderes frem mot neste revisjon av kommuneplan ift. fremdrift for Bjørnholtlia. Dette vil*

da være førende for eventuelt ny regulering. Bjørnholtlia har en styrt utbyggingsrekkefølge for å styre bruken av boligreserver med 38 enheter pr. år i første byggetrinn, 18 enheter pr. år i andre byggetrinn og 14 enheter pr. år i siste byggetrinn. Det er ikke tatt stilling til fordeling av de siste 20% mellom Hakadal og søndre, men eksempelvis utgjør 14 enheter pr. år ca 7% av det totale boligbehovet såpass langt fram i tid.

#### *Boligområde Markerud gård, B15*

B15 omfatter ca. 6 dekar dyrka jord, men er en del av et jordbruksareal på totalt ca. 42 dekar dyrka jord. Området omfattes av hensynssone kulturmiljø for Markerud gård. Når en bit av jorden bygges ut, vil resten av jordbruksarealet på sikt kunne gå ut av drift og kulturlandskaps-/kulturmiljøverdiene kan gå tapt. Området kom inn ved forrige kommuneplanrullering, og kommunen bør vurdere å ta B15 ut av kommuneplanen ut fra føringene R5 i regional plan for areal og transport. Jordvern skal vurderes og vektlegges som et nasjonalt og regionalt hensyn, og behovet for utbyggingen må vurderes nøye. Fylkesmannen fraråder sterkt at ca. 6 dekar dyrka jord omdisponeres til boligformål B15.

*Rådmannen er enig i at landbruksområdene og arealet som omfatter B15 er viktig for kulturlandskaps-/kulturmiljøverdiene rundt Markerud. Området har vært avsatt i kommuneplanen til bolig siden 2000. Området ligger innenfor tettstedsgrensen og er nøye vurdert. Det er lagt inn bestemmelser for feltet som tar hensyn til kulturmiljøet rundt Markerud. Området videreføres i kommuneplan.*



#### **Fylkesmannens merknader til arealinnspill**

##### Svartkruttveien, BKB1

Med utgangspunkt i våre merknader til grønn grense ovenfor mener vi at arealene sør for Svartkruttveien må vurderes på nytt i henhold til RP ATP. Området sør for Svartkruttveien omfatter totalt 90 dekar, hvor 44,5 dekar er fulldyrka jord, og av dette er 18,5 dekar ikke regulert. Østre del ved rv4 er regulert til tjenesteyting og parkering og utgjør 26 dekar dyrka jord. Regulert areal er ikke utbygd og er fortsatt dyrka jord. Ifølge reguleringsbestemmelsene som omfatter P1 og OP5 kreves det detaljregulering før områdene kan bygges ut. De foreslåtte bestemmelsene til BKB 1 – Svartkruttveien tillater oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting herunder areal for kommunal teknisk drift, brannstasjon, barnehage, skole og adkomstveger.

Brannstasjon, skole, barnehage og matproduksjonsareal er alle samfunnsnyttige formål. Det oppgis imidlertid om at området er flomutsatt. Viktige samfunnsinstitusjoner bør ikke plasseres i flomutsatt område. Oppføring av brannstasjon vil stille krav etter sikkerhetsklasse F3 for flom. Foruten formålet barnehage fremgår det ikke hvilke alternative lokaliseringer som er blitt vurdert for de ulike formålene. En forsvarlig avveining av ulike samfunnsmessig nytte forutsetter at kommunen utreder ulike alternativer og at ulike hensyn er dokumentert og godt beskrevet.

Dersom utbyggingshensyn skal gå foran vern er det utarbeidet et sett med kriterier i RP ATP som må være oppfylt, se retningslinje R8 i RP ATP. Dette innebærer blant annet at fortettings- og transformasjonspotensialet i vekstområdet er utnyttet og at en utvidelse av byggesonen er nødvendig. Fylkesmannen mener kriteriene ikke er oppfylt. Retningslinjene R5 og R8 tilsier at kommunen må analysere og vurdere potentialet for utbygging i byggesonen i Rotnesområdet nøye. Ut fra retningslinjene mener Fylkesmannen at det prioriterte vekstområde må begrenses til allerede-eksisterende byggegrense på Rotnes, og at potentialet for fortetting og transformasjon ikke er oppfylt. Vi mener derfor at utbyggingsområdet BKB 1 sør for Svartkruttveien er i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. **Fylkesmannen anser at utbygging av boliger på BKB1 er i strid med retningslinje R4 og regionale og nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Utbygging på BKB 1 er videre i strid med retningslinje R8 og med regionale og nasjonale jordvern- og matproduksjonshensyn. Fylkesmannen fremmer derfor innsigelse til forslaget.**

Kommunen foreslår å ta ut rekkefølgebestemmelser tilhørende areal sør for Svartkruttveien. Det opplyses om at kommunen ønsker å utarbeide en områderegulering for alle arealene sør for Svartkruttveien (unntatt parkering P1). Rekkefølgebestemmelsen ble vedtatt i 2013 og ble tatt inn som en forutsetning for at Fylkesmannen kunne trekke innsigelse til byggeområdene sør for Svartkruttveien (innsigelse til kommunedelplan for Nittedal sentrum/Rotnes). Hensikten er å unngå utbygging av verdifull dyrka jord for matproduksjon, og sikre god arealutnytting og gode tettstedkvaliteter i eksisterende byggesone. Innsigelsen var begrunnet med hensynet til jordvern, kulturlandskap og press på sammenhengende LNF- og jordbruksområder. Dersom det kommer andre alternativ for utbygging eller behovet endrer seg, kan dyrka jord bli spart. **Fylkesmannen mener at rekkefølgebestemmelser til de allerede regulerte arealene på dyrka jord sør for Svartkruttveien er nødvendig å opprettholde ut fra hensynet til jordvern og areal og transport. Fylkesmannen har derfor innsigelse dersom disse rekkefølgekravene strykes.**

*Innsigelsene er behandlet i egen sak og kommenteres ikke her. Det er gjennomført mekling 19. juni og meklingsprotokollen er vedlagt.*

#### Rondell - nye Elvetangen skole og idrettsanlegg ved Tøyen/Døli

I kommuneplanen opplyses det at forslaget omfatter 24 dekar fulldyrka jord. Ifølge reguleringsplanforslaget og e-post fra kommunen av 13.2.2019 omfatter tiltaket permanent omdisponering av 0,77 dekar dyrka jord og midlertidig omdisponering av 0,73 dekar. Reguleringsplanen er ikke vedtatt, og det er uklart hvilket areal kommuneplanforslaget gjelder. Reguleringsforslaget er også en del av et stort sammenhengende jordbruksområde som er av nasjonal verdi for matproduksjon. Tiltaket må begrenses mest mulig og ikke føre til økt arealpress på slike svært verdifulle jordbruksområder.

I våre merknader av 18.12.2018 til reguleringsplan framgår det at bestemmelser for å sikre tilbakeføring til dyrka jord må forbedres vesentlig. Fylkesmannen viser til tidligere uttalelser til reguleringsplanen og anbefaler primært at kommunen vurderer andre alternativ som ikke fører til omdisponering i slike

sammenhengende jordbruksområder. **Vi har innsigelse til «rondell e.l.» dersom det legges inn større og/eller nytt areal på dyrka jord og som avviker fra høringen av reguleringsplanen.**

*Droppsonen er tatt ut av forslag til kommuneplanen og tilbakeført til LNF før sluttbehandling, i tråd med at reguleringplanen som ble fremmet ikke ble vedtatt.*

#### Sagerud, BIA2

Det er foreslått omregulering fra LNF til kombinert formål. Sagerudområdet skal utvides for å inkludere eksisterende og planlagt skiløype. Naturmangfold i området er ikke kartlagt. Fylkesmannen forutsetter at det utføres kartlegging av naturmangfold i forbindelse med anlegg av skiløype.

*Naturmangfold kartlegges ifb. igangsatt reguleringsplanarbeid for idrettsområdet på Sagerud.*

#### **Næringsutvikling**

Det foreligger ingen overordnet vurdering av behov og kartlegging av eksisterende arealer avsatt til næring og områder for arbeidsplassvekst i kommunen. Arealer avsatt til næring i kommuneplan er spredt utover i kommunen. Lokalisering av virksomheter skal skje etter prinsipper for rett virksomhet på rett sted, retningslinje R10 i RP ATP. Kommuneplanen bør inneholde bestemmelser for hva som er tillatt (eventuelt ikke tillatt) i de enkelte næringsområdene.

*Arealer avsatt til næring i kommuneplan har historisk vært spredt i kommunen, det er ingen avsatte arealer til ny næringsvirksomhet spredt utover kommunen. Eksisterende virksomheter er det etter rådmannens vurdering ikke ønskelig å gjøre noe med. Rådmannen er helt enig i at prinsippet om rett virksomhet på rett sted skal legges til grunn ved lokalisering av ny og vesentlig utvidelser av virksomheter ihht. retningslinje R10. I neste planstrategi vil næringsutvikling ha et større fokus.*

#### *Rotnes bruk, N14*

Område på 64 dekar foreslås omdisponert til næring, gbnr. 51/1. Området opplyses å omfatte 6,3 dekar fulldyrka jord av et jorde på ca. 7,5 dekar og har svært god jordkvalitet. Hensynssone kulturmiljø Rotnes bruk omfatter søndre del av jorden. All dyrka jord er som hovedregel nasjonal eller regional verdi for matproduksjon. Forslaget «tar hull på» et større LNF-område nord for Rotnes der vern skal gå foran vekst, jf. retningslinje R9 i RP ATP. Jordbruksarealet og kulturlandskapet henger sammen med jordbruksområdet på østsiden av rv4. **Fylkesmannen fremmer innsigelse til forslaget N14 ut fra hensynet til jordvern, det sammenhengende LNF-området og retningslinje R9 og R10 i RP ATP.**

*Innsigelsen er frafalt. I mekling den 19. juni og oppfølgende dialog ble det enighet om N14 med forslag til nye bestemmelser som regulerer type virksomhet og gir føringer for utforming.*

#### *Næringsområde Mortens kro*

Ved forrige kommuneplanrullering ble N5 utvidet. Området er ikke regulert. Det er ikke utarbeidet bestemmelser til området i kommuneplanen. Fylkesmannen oppfordrer kommunen til å vurdere hvorvidt området er i tråd med RP ATP. Vi understreker at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i definerte senterområder og ved knutepunkter i kollektivtrafikken, i samsvar med RP-ATP, retningslinje R 10. rett virksomhet på rett sted, og statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen anbefaler kommunen å innarbeide bestemmelser til N5 som sikrer at området utnyttes i tråd med prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

*Området har ligget inne som bebyggelse og anlegg siden kommuneplanrevisjon vedtatt i 2000. Mortens kro er en vel etablert veikro og rådmannen anser at virksomheten ligger på rett sted. Kommunen er i dialog med grunneier om regulering i tråd med dagens virksomhet.*

#### Varingskollen, BIA 3 og BIA 5

De foreslås å utvide Varingskollen alpinsenter med nye traseer og heiser. Områdene for utvidelsen faller innenfor markagrensen. Det er foreslått to områder. BIA3 ligger øst for eksisterende alpinanlegg og er på 4,6 dekar på gbnr. 41/113. Det foreslås omdisponering av området fra LNF/marka til fremtidig idrettsanlegg. BIA 5 ligger vest for dagens anlegg og er på ca. 10,6 daa på gbnr. 41/113. dette er en utvidelse av et område avsatt til fremtidig idrettsanlegg. Områder foreslått til utvidelse vil primært skje på gbnr. 41/113, men det oppgis i arealinnspillet at utvidelsen også vil omfatta gbnr. 41/2, 41/3+4, 41/13, 41/14, 41/15 og 42/110. Ut over at det ved regulering av området skal tas hensyn til de gamle slepene i området er det ingen bestemmelser knyttet til området.

Nittedal kommune foreslo utvidelse av Varingskollen alpinsenter ved revisjon av kommuneplan i 2009. Miljøverndepartementet stadfestet i brev datert 1.3.2013 kommunens arealdel etter markaloven slik at Varingskollen alpinanlegg kunne utvides, med unntak av to områder som ble tatt ut grunnet viktige naturhensyn. Dette gjaldt den gamle ferdselsåren Sørslepa, inkludert en 100 m buffersone, og et område med gammel barskog inkludert en 100m buffersone som ble unndratt fra den foreslåtte utvidelsen. Områder som ble unntatt fra stadfestingen sammenfaller i noen grad med foreslått utvidelse for denne revideringen av kommuneplanen.

Varingskollen er et idrettsanlegg som ligger i kort avstand til Varingskollen stasjon, og anses å være et alpinanlegg av regional betydning. Skogsområdet innenfor utvidelsen er barskog av høy og særs høy bonitet. Område BIA 5 overlapper med Løvstad skog som er et statlig sikret friluftsområde i marka. Området er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Det er turstier og bekkeløp i området. Naturbase viser at det i område BIA3 er gjort nylig registrering av rundhodekål som er en art av særlig stor forvaltningsinteresse og som er rødlistet med klassifisering som sterkt truet. I nærhet til foreslått utvidelse er

det gjort funn av den rødlistede planten krypjonsokkoll og viktig naturtype gammel barskog. Konsekvensutredningen oppgir at foreslått utvidelse vil berøre et kartlagt vilttrekk. I oversendte dokumenter kan vi ikke se at gamle sleper er hensynstatt i forslaget til utvidelse.

Formålet med markaloven er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett som har naturlig innpass i marka. Dette er i utgangspunktet idrett som tradisjonelt har vært utøvd i marka. Loven skal sikre Markas grenser og bevare et rikt og variert landskap og natur- og kulturmiljø med kulturminner. Markaloven bygger på flerbruksprinsippet. Dette innebærer at loven skal ta hensyn til Markas mange forskjellige grupper brukere og aktører. Flerbruksprinsippet gjør seg for det første gjeldende innbyrdes mellom forskjellige grupper innen friluftsliv og idrett.

Fylkesmannen har i vår vurdering vektlagt at Varingskollen alpinanlegg ved stadfesting av kommuneplanen i 2013 fikk tillatelse til en vesentlig utvidelse av anlegget. Fylkesmannen vurderer at en ytterligere utvidelse som foreslått vil ha negative konsekvenser for markalovens øvrige formål. **Fylkesmannen vil i vår oversendelse av planen fraråde Klima- og miljødepartementet å stadfeste planen med innspill som foreslått.**

*Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

### **Hensynssone Bjønndalen**

Det foreslås en hensynssone H\_190\_1 Båndlagt sone mineralressurser Bjønndalen. Hensikten med hensynssonen er å forhindre nedbygging av råstoff av nasjonal verdi. Omlag 430 dekar av hensynssonen faller innenfor markagrensen. Lov om naturområder – marka setter klare føringer for hva slags aktivitet som kan tillates innenfor markagrensen. I Ot.prp. nr.23 (2008-2009) er steinbrudd omtalt under offentlige infrastrukturanlegg og andre tiltak. Eksisterende anlegg, bebyggelse, næringsvirksomhet og infrastruktur i Marka vil bestå under markaloven. Typiske eksempler vil være alpinanlegg, steinbrudd, skytebaner og lignende. Anlegg, bebyggelse, næringsvirksomhet eller infrastruktur skal som utgangspunkt ikke etableres eller utvides i Marka. Videre sies det i forarbeidene at eksisterende næringsvirksomhet som bergverk vil kunne videreføres under markaloven, men lovens formål innebærer at næringsvirksomhet som i dag befinner seg i Marka som hovedregel ikke skal kunne utvides. Fylkesmannen mener derfor at foreslåtte hensynssone ikke er forenlig med formålene i markaloven, og at hensynssonen derfor ikke må komme innenfor markagrensen. **Fylkesmannen vil i vår oversendelse av planen fraråde Klima- og miljødepartementet å stadfeste hensynssone innenfor markagrensen.**

### *Hensynssone Bjønndalen bruk*

*Hensikten med hensynssonen er å sikre arealer med råstoff av nasjonal verdi mot nedbygging. Rådmannen kan være enig i at det på den ene side ikke er nødvendig siden dette er omfattet av marka og ikke vil bli bygget ned av andre formål. På bakgrunn av også direktoratet for mineralforvaltnings uttalelse er*

*det fra Nittedal kommune ønskelig at det diskuteres på nasjonalt nivå om dette er en ressurs det skal kunne være mulig å utnytte. For eksempel kan uttak av ressurser ikke innebære dagdrift med åpent brudd. Det kan være aktuelt å sette begrensinger på dette og at anleggsaktivitet i dagen kun skal skje utenfor marka.*

### **Fylkesmannens øvrige innspill og merknader**

#### Samfunnssikkerhet

I temakartet ROS er ulike kartlag sammenstilt. Dette fører til at kartet fremstår uleselig. Fylkesmannen mener at ulike tema som kvikkleire, flom og høytspenteledninger med fordel kan deles opp. Fylkesmannen mener videre at det bør innarbeides en bestemmelse i kommuneplanen som stiller krav til at aktsomhetskart for flom skal anvendes ved planlegging i berørte områder.

Flere av de aktuelle områdene ligger på marine avsetninger, noe som betyr at det er krav om at områdestabiliteten vurderes på reguleringsplannivå. Fylkesmannen forutsetter at disse momentene ivaretas i eventuelle reguleringsplaner. Flere av omdisponeringene berører hensynssone for flom og/eller hensynssone langs mindre vassdrag. Fylkesmannen forutsetter at disse momentene ivaretas i eventuelle reguleringsplaner.

*Rådmannen har vurdert det som en fordel med et sammenstilt ROS-kart på oversiktsnivå, for å tydeliggjøre at flere områder er berørt av flere faresoner. I kartsystemet vil en i praksis bruk kunne slå av og på den enkelte hensynssone i kartsystemet.*

#### Massehåndtering

I henhold til Regional plan for masseforvaltning i Akershus og vedtak av kommuneplan 2015 og oppfølgingspunkter skal løsninger for massehåndtering følges opp i denne rulleringen av kommuneplan. Kommunen vurderer at Aas gård har tilstrekkelig kapasitet på mottak av masser fra byggeprosjekter i inneværende planperiode.

*Kommentaren tas til orientering.*

#### Støy

Den generelle bestemmelsen om støy og hensynssoner for støy er uendret. Kommunen har i tillegg egne støybestemmelser tilknyttet sentrumsområde S1-S4.

Retningslinje T-1442 åpner for at det i avsatte avviksområder i visse tilfeller kan avvikes fra grenseverdiene angitt i tabell 3. Avviksområdene skal være sentrumsområder nær kollektivknutepunkter hvor hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging gjør det nødvendig med høy arealutnyttelse. Avvik fra grenseverdiene angitt i T-1224 skal kun skje under forutsetning av at det gjennomføres avbøtende tiltak mot støy. Kommunen må angi grenser for avvikssoenene. Hensynssoner for støy skal sikre at spesielle hensyn blir tatt ved utbygging på arealer som er spesielt støyutsatt.

Slik vi oppfatter § 1.11.5 om Støy i kommuneplanen kan støyfølsom bebyggelse oppføres i gul og rød støysone dersom det kan dokumenteres at «støyverdier innenfor grenseverdier kan oppnås med støydempingstiltak». Dette åpner i prinsippet for at støyfølsom bebyggelse kan oppføres overalt i kommunen. Bestemmelsen bør derfor skjerpes slik at det står «støyfølsom bebyggelse skal ikke oppføres i gul og rød støysone.». Kommunen kan deretter angi avvikssoner for støy dersom det settes krav til grenser for avvikssone slik det er gjort i bestemmelse om støy for sentrumsområdene, § 2.12. En slik oppstramming vil gjøre det unødvendig å ha hensynssone for støy, da støyfølsom bebyggelse uansett ikke skal oppføres i rød og gul støysone.

*De generelle bestemmelsen 1.11.5 om støy er korrigert i henhold til fylkesmannens uttalelse, det tillates ikke oppført støyfølsom bruk i rød og gul støysone, utenom i definerte områder i sentrum. Det er presisert i bestemmelse 2.4 hvilke områder dette gjelder i sentrum i tråd med kommunedelplan for sentrum fra 2013 og kommuneplan 2015.*

#### Biologisk mangfold

Som en del av kommunes satsing på å ivareta det biologiske mangfoldet minner Fylkesmannen om kommunens ansvar for i særlig grad ta vare på arter som er spesielt truet i norsk natur. Vi viser til vår oversendelse av ansvarsarter i brev av 19.09.2018 hvor vi fremhevet 10 truede arter som er aktuelle for Nittedal kommune å ivareta.

*Rådmannen anser det som viktig at det ved regulering av områder foretas en detaljert kartlegging av naturverdier, uavhengig av hva som er kartlagt tidligere i kommuneplan som både kan være av noe eldre dato og mer grovmasket.*

#### Turveier i jordbruksområde, øst for Rv4 og Rotnes

Området omfatter ca. 230 dekar dyrka jord og er avsatt til LNF-formål med turdrag i gjeldende kommuneplan. Sammenhengende jordbruksområder bør ikke deles opp, og vi vurderer at opparbeiding til «park eller rekreasjon» kan være i konflikt med jordbruksdrift og LNF-formålet. Hensynet til jordvern og matproduksjon i et langsiktig perspektiv må ivaretas i kart og bestemmelser for området i kommuneplanen. Vi viser også til våre uttalelser til reguleringsarbeidet.

*Turvei har vært avsatt inntil sentrum siden 2013, dette er vurdert som viktig for fremtidig sentrum med høy utnyttning.*

#### **Fylkesmannens innspill til samfunnsdelen**

Det er viktig at arealstrategien ivaretar prinsippet om at byutvikling skal skje innenfra og ut.

#### **Oppsummering og konklusjoner**

Fylkesmannen mener det er svært uheldig at kommunen ikke har utarbeidet grønn grense og dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i tråd med regional plan. Fylkesmannen roser kommunen for å ha redusert og tatt ut områder avsatt til bolig og innstramming av antall tillatte boliger på Kjøl, samt for omdisponering til LNF-formål ved Ånebymosen langs rv4 i tråd med RP ATP.



Fylkesmannen mener at flere av arealforslagene i kommuneplanen er i strid med nasjonale og regionale føringer for jordvern. BKB 1 og N14 anses i tillegg å være i strid med nasjonale og regionale føringer for areal og transport. På denne bakgrunn fremmer vi innsigelse til BKB 1, BOP 1, og N14.

*Innsigelsen til områdene N14 og rekkefølge og innhold av BKB1 er løst, det er lagt til bestemmelser om bl.a.type virksomhet for N14, og rekkefølge for BKB1. Nittedal kommune har trukket forslaget om BOP1.*

### 1.3 Akershus Fylkeskommune, Fylkesutvalget

16/02549 16/02549-252 Ved 2. offentlig ettersyn av ny barnehagetomt BOP2

Det vises til kommunens oversendelse 28. mai for ny barnehagetomt BOP2 nordvest for Rotnes skole. Høringen er vurdert ut fra Akershus fylkeskommune som regional planmyndighet og om fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader:

#### *Automatisk frede kulturminner*

Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader.

#### *Nyere tids kulturminner*

Fylkesrådmannen ser det som svært positivt at ny barnehagetomt (BOP2) er plassert utenfor hensynsonen til Rotnes bruk. Videre støtter fylkesmannen konsekvensutredningens forbehold om at bebyggelsesomfang, volum og utforming må ta hensyn til kulturlandskapet.

#### *Friluftsliv*

Fylkesrådmannen mener plassering av barnehagetomt i nærhet til nytt boligfelt og skole er fornuftig, slik at områder også kan bli brukt som lekeområde av beboere i nærheten. Det er en hundremeterskog i området i dag, og fylkesrådmannen mener skogen fortsatt kan gi en mulighet for nærfriluftsliv dersom skogen tas vare på i barnehagens utearealer.

Fylkesrådmannen anbefaler at bevaringsverdige naturkvaliteter og friluftsinnteresser kartlegges tidligst mulig i planfasen slik at steder som er naturlig egnede for lek og opphold ikke utsettes for unødige inngrep.

#### *Fylkesvei*

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

*Uttalelsen tas til orientering. Naturmangfold må kartlegges ved regulering av barnehagetomt.*

## 1.4 Akershus Fylkeskommune

16/02549-235

32/19 Fylkesutvalg 01.04.2019 Nittedal kommune - uttalelse til forslag til kommuneplan 2019-2030

### Vedtak:

1. Fylkesutvalget mener Nittedal kommune har gjort et viktig arbeid med å utvikle kommuneplanen slik at den i større grad er i tråd med føringer for regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-A TP).
2. Fylkesutvalget mener imidlertid det er uheldig at Nittedal ikke har utarbeidet et dimensjoneringsgrunnlag for vekst og en fullverdig grønn grense i tråd med retningslinjene i RP-ATP i denne rulleringen av kommuneplanen.
3. Det påpekes i kommuneplanen at Nittedal vil ha utfordringer med å nå vekstfordelingsmålet 80/20 i planperioden. For å bidra til å nå målet anbefaler fylkesutvalget at kommunen reduserer omfanget av de to regulerte områdene Bjørnholtlia og Døli.
4. Fylkesutvalget anbefaler kommunen å avvente arealendring og regulering av området BKBI som ligger i periferien av Rotnes sentrum og mer enn en kilometer gåavstand fra togstasjonen. Det er tatt ut et rekkefølgekrav fra kommuneplanbestemmelsene i gjeldende plan om at området ikke skal bygges utfør sentrumskjernen. Fylkesutvalget mener dette er uheldig og at området må ses i sammenheng med arbeidet med grønn grense, fremtidig sentrumsutvikling og kommunens helhetlige utvikling.
5. Ved varsel om oppstart av kommuneplanrullering ble kommunen bedt om å tydeliggjøre hvilke type næringsvirksomhet som tillates innenfor de eksisterende næringsområdene. Fylkesutvalget kan ikke se at det har blitt foretatt noe form for vurdering av behov for områder for arbeidsplassvekst og kartlegging av eksisterende næringsarealer, og savner dette.
6. Utvikling av det lokale næringslivet er viktig, men må ses i tråd med retningslinje R10 «Rett virksomhet på rett sted» i **RP—A TP**. Fylkesutvalget fraråder utfra dette at innspill NI4, nytt næringsområde nord for Rotnes inntil Rv4, vedtas i kommuneplanen.
7. Fylkesutvalget anbefaler at bestemmelser og retningslinjer til kulturminner utformes i tråd med kulturminnefaglige råd gitt av Akershus fylkeskommune.

*Uttalelsen tas ellers til orientering.*

*Rådmannen har ikke vurdert å redusere antall enheter i regulerte områder. Bjørnholtlia er relativt nylig regulert og grunnerverv er i gang. Døliområdet må etter rådmannens vurdering reguleres på nytt av hensyn til adkomst. Arealet har sentral beliggenhet i Hakadal med 200-300 m gangavstand til Varingskollen stasjon og nær kollektivlinjer på Rv 4 samt barnehage og barneskole/ ungdomsskole.*

### Om saken

Nittedal har lagt forslag til kommuneplan for perioden 2018-2030 ut til offentlig ettersyn, med frist for uttalelse 1. mars. Fylkesrådmannen har fått utsatt frist slik at saken kan legges frem for behandling i fylkesutvalget. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt i 2015. Arbeidet med rullering av kommuneplanens

arealdel ble igangsatt i 2017 og planprogrammet for arealdelen ble vedtatt 19. juni 2017. Fylkesutvalget behandlet varsel om oppstart og forslag til planprogram av kommuneplan 2018- 2030 i møte 2. mai 2017, FU-sak 72/17, og fattet følgende vedtak:

1. Fylkesutvalget mener forslag til planprogram er et godt utgangspunkt for revisjon av kommuneplanens arealdel, og er positive til at vekstfordelingen i kommunen korrigeres i forhold til regional plan for areal og transport.
2. Flere regionale planer har blitt vedtatt siden forrige rullering av kommuneplanen.

Fylkesutvalget anbefaler at de andre regionale planene også tydeliggjøres som føringer for kommuneplanarbeidet.

I høring av planprogram for kommuneplanens arealdel 2018-2030 ble tre oppgaver påpekt som viktig oppfølging ved revisjon av kommuneplanens arealdel:

- Utvikling av en langsiktig grønn grense
- Tydeliggjøring av hvilke type næringsvirksomhet som tillates innenfor de eksisterende næringsområdene
- Kartfesting av et regionalt stamveinnett for kollektivtransport

Kommuneplanarbeidet ble presentert og drøftet i planforum den 12. juni 2018.

### **Mål og strategier**

Kommuneplanens samfunnsdel er ikke revidert i denne revisjonen, men har oppdatert aktuell statistikk. Kommuneplanens visjon er at folk skal leve det gode liv i Nittedal. Planen påpeker at kommunen ønsker å ha en balanse mellom utvikling og bevaring, ta vare på miljøet, bygge bærekraftige bomiljøer og bevare og utvikle velferdsnivået. Videre har Nittedal formulert åtte strategiske styringsmål: stolt nittedalsidentitet; rent miljø; god folkehelse; levende lokaldemokrati; kompetente og motiverte medarbeidere; gode prosesser; gode tjenester; og sunn økonomi.

### **Bærekraft, Grønn grense**

#### **Bærekraft**

Kommuneplanen har fokus på bærekraftig utvikling og har påpekt dette som en drivkraft i oppnåelse av kommunens målsetning. Oppdateringen av kommuneplanen har ikke inkludert FNs bærekraftsmål.

Grønn grense i RP-ATP er et virkemiddel for å stimulere god stedsutvikling ved å sikre grønne verdier for videre byspredning, og for å stimulere til å bygge «innenfra og ut». I oppfølging av RP-ATP er det gjennom retningslinje forventet at kommuneplanens arealdel utarbeider en grønn grense som avgrenser det prioriterte tettstedet. Dette ble påpekt i uttalelse til varsel om oppstart og forslag til planprogram for kommuneplan, datert 2. mai 2017, og i regionalt planforum 12. juni 2018. I forslag til kommuneplan 2018-2030 skisseres det en avgrensning av Rotnes sentrum med fremtidig utviklingsretninger, men grønn grense fastsettes ikke. Det påpekes at arbeidet med en langsiktig strategi for Rotnes vil behøve god tid og en grundig prosess, og vil være hovedfokus for neste revidering av kommuneplan.

#### **Befolkningsvekst og boligutvikling**

I oppdateringen av samfunnsdelen legges det opp til en befolkningsvekst på 1,7%, som er i tråd med foreliggende kommuneplaner. I følge den oppdaterte samfunnsdelen vil befolkningen øke med rundt 3615 personer (fra 2018 til 2030), som er noe lavere enn framskrivningene foreslått i kommuneplanen fra 2015. Her ble det foreslått en befolkningsvekst på 6392 (fra 2013 til 2027). Kommuneplanen i 2015 foreslo en vekstfordeling på cirka 55% i Nittedal

sentrum, 30% i Hakadal og 15% som vedlikeholdsvekst i resten av kommunen. Revidert kommuneplan påpeker at tyngdepunktet av boligbygging i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av Rotnes. Planen har ingen vekstfordeling, som forutsatt i RP-ATP, men nevner at det vil bli utfordrende å nå 80% boligvekst og arbeidsplassvekst i Rotnes i løpet av planperioden. Dette arbeidet vil fortsette i neste kommuneplanrevisjon, med blant annet utarbeidelse av grønn grense.

*Rådmannen er enig i kommentaren vedr. grønn grense, dette vil ha fokus frem til og i neste revisjon av kommuneplan. Grønn grensearbeidet slik det er foreslått i veilederen er et svært viktig og godt grunnlag for å vurdere og estimere potensiale for fortetting i bebygde områder. Rådmannen er klar over at kommunen har utfordringer med å nå målet om vekstfordelingen. Dette har flere sider, årsaken er ikke bare at det er regulerte arealer utenfor Rotnes men også at en ønsket utvikling på Rotnes med Nittedal sentrum tar tid å realisere. Nittedal har tidligere planlagt for en annen vekstfordeling, dette tar tid å snu. Rotnes har to orienteringspunkter mht. transport, Nittedal stasjon og Rv 4, både for eksisterende bebyggelse og planlagt ny bebyggelse. Rekkefølgekravet i kommuneplanbestemmelsene er endret etter høring slik at boliger mm. ikke kan etableres på sørsiden av Svartkruttveien før sentrumskjernen er etablert. Unntaket er barnehage som både er et behov med pågående boligbygging på Rotnes og i de ytre deler av sentrum. Resterende utvikling er rådmannen enig i må ses i sammenheng med arbeidet med grønn grense, fremtidig sentrumsutvikling og kommunens helhetlige utvikling.*

*Målsettingen om vekst på 1,7% er ikke revidert, siden det i planstrategien ble vedtatt at samfunnsdelen ikke skulle revideres, og kun oppdateres med statistikk. Mål for vekst er et naturlig tema i forbindelse med grønn grense arbeidet, herunder vekst, potensiale for fortetting, eventuelle behov for nye arealer for utbygging.*

## **Vurderinger**

### **Generelt, Om planforslaget, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus**

Generelt sett er kommuneplanen, både samfunnsdelen og arealdelen, samt ytterligere temakart og vedlegg, ryddig og dekkende. Men fylkesrådmannen har registrert en del misvisende nummereringer av arealinnspillene og ulik nummereringer blant temakart arealinnspill, plankart og ROS-analysen. Fylkesrådmannen mener det ville vært oppklarende med en konsekvent nummerering.

*Nummereringen i planbeskrivelsen er korrigert.*

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

Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) har som et hovedmål at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Dette skjer med basis i at forventet befolkningsvekst ledes til prioriterte vekstområder i kommunene.

Utenfor de regionale byene og bybåndet konsentreres hoveddelen av veksten i kommunene i Akershus til et begrenset antall byer og tettsteder. Intensjonen er at dette kan danne grunnlag for gode stedskvaliteter, lokale handels- og tjenestetilbud og et transportmønster og kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet og er i tråd med klimaforliket.

For å nå målene i RP-ATP er det utarbeidet retningslinjer (R1 -R19) for kommunens planarbeid. tillegg til de generelle retningslinjene er det vedtatt et handlingsprogram som spesifiserer en rekke oppgaver som gjennomføres i oppfølgingen av den regionale planen. Punkt H3 i handlingsprogrammet lister opp sentrale oppgaver som kommunen er gitt ansvar for ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

#### *R9— Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder*

I uttalelse til høring av planprogrammet for kommuneplanen ble oppgaven med utvikling av en langsiktig grønn grense fokusert spesielt. Grønn grense definerer en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene. Den defineres med basis i et dimensjoneringsgrunnlag for vekst og på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet, hvor prinsippet om gangavstand mellom viktige funksjoner er et kriterium for fastsetting av grensen. Innenfor avgrensningen kan utbygging vektlegges sterkere enn vern av jordbruksområder, forutsatt at potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområder er utnyttet.

Kommunen har delvis startet arbeidet med fastsetting av en grønn grense. Det har blitt utarbeidet et temakart for analyseområde for grønn grense som viser mulige fremtidige utviklingsretninger for Rotnes, samt utarbeidelse av et kart som viser avstand fra boliger, arbeidsplasser og barnehage til kollektivknutepunkt og nærservicetilbud. Utbyggings-, fortettings- og transformasjonspotensialet i sentrumsområdet Rotnes er ikke kartlagt eller vurdert. Kommunen påpeker at arbeidet med fastsetting av grønn grense ikke vil la seg gjennomføre i denne rulleringen av kommuneplanen ettersom de ønsker å kunne gjennomføre en mye grundigere prosess.

Fylkesrådmannen har forståelse for at kommunene i Akershus har ulikt utgangspunkt og at det for enkelte kommuner kan være mer utfordrende å nå målene i regional plan for areal og transport. Det er likevel viktig at kommunen vurderer tiltak som gradvis forflytter bolig- og arbeidsplassutviklingen i kommunen til det prioriterte vekstområdet og støtter en videre sentrumsutvikling av Rotnes. Utfra dagens situasjon forventes det ikke at kommunen skal innfri vekstfordelingen i den regionale planen ved denne rulleringen, men det forventes at kommunens langsiktige plan viser en kursendring som bygger opp under intensjonene i RP-ATP og bidrar til 80/20 vekstfordelingen. Utarbeidelse av grønn grense har vært gjenstand for drøfting mellom kommunen og fylkeskommunen ved flere anledninger. Fylkesrådmannen mener derfor det er uheldig at Nittedal ikke har utarbeidet en fullverdig grønn grense i denne rulleringen av kommuneplanen.

Videre mener fylkesrådmannen at foreslått analyseområde for grønn grense er for stor i utstrekning og dermed legger svake føringer for fortetting og transformasjon «innenfra og ut». Grensen for analyseområdet er tegnet sør ved Skillebekk sør for Svartkruttveien og opp mot Strømsenga. Det er ikke dokumentert noen metode for fastsetting av grensen, og arbeidet kan heller ikke ses å være i tråd med trinnene beskrevet i den foreliggende veilederen for grønn grense. Prinsippet om gangavstand mellom viktige funksjoner er heller ikke et kriterium som fylkesrådmannen kan se ligger til grunn i arbeidet. Fylkesrådmannen mener en slik utstrakt grense kan skape forventninger om videre utbygging av sentrumsområdet, og legger ikke føringer for videre fortetting og transformasjon av vekstområdet, slik RP-ATP legger opp til.

Fylkesrådmannen mener analyseområdet bør videreutvikles og ses i sammenheng med fortetting av områdene rundt stasjonsområdet og andre sentrale funksjoner. Fylkesrådmannen mener kommunen bør bearbeide arbeidet med den langsiktige strategien for Rotnes og utarbeide en ny grønn grense.

En slik vid grense rundt Rotnes vil også bidra til økt press på utbygging av LNF-områder. Foreslått analyseområde inkluderer to arealinnspill, N14 Rotnes bruk og BKB1, som bidrar til en videre utstrekning av sentrumsområdet mot nord og sør. Fylkesrådmannen mener næringsarealer og sentrumsfunksjoner som brannstasjon og barneskole er viktig, men påpeker at slike funksjoner bør vurderes opp mot eksisterende avsatte områder, og funksjonene bør ses i helhet med kommunens utvikling.

Nittedal kommune har imidlertid ikke tatt inn forslag til nye boligområder på Rotnes i denne revisjonen. Fylkesrådmannen anser dette som positivt og at det vil bidra til å legge føringer for en helhetlig utvikling av Rotnes sentrum når kommunen avgrenser området gjennom fastsetting av en grønn grense.

*Nittedal kommune er klar over at grønn grense og langsiktig utviklingsretning må avklares nærmere, i forhold til arealbehov for både boliger, arbeidsplasser, tjenester og andre samfunnsfunksjoner. Dette må bygge på planer, utredninger, vurderinger for utvikling av både boliger, tjenester, næring idrett etc. Behovet må vurderes i lys av og sammen med mål for befolkningsveksten og dimensjoneringsgrunnlag for både bolig og arbeidsplassvekst, i tråd med føringene i RP-ATP og retningslinje.*

*Nittedal har over tid hatt mål for vekst og mål for fordeling av vekst i kommunen, dette har vært langsiktige mål og har vært lagt til grunn for langsiktig arealutvikling og disponeringer og er ikke bare å snu og nullstille i en revisjon.*

*Rådmannens vurdering er at målet om 80/20 er vanskelig å realisere innen planperioden pga. allerede regulerte boligområder utenom Rotnes/sentrum og på grunn av fremdriften av sentrumsutviklingen.*

*Arealomdisponeringer av denne revisjonen har vært strengt vurdert på grunn av 80/20 og manglende fastsatt grønn grense.*

### *R3- Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder*

Det forventes ihht. RP-ATP at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for vekst i kommunen frem mot 2030 med utgangspunkt i forventet regional vekst og strategiene i den regionale planen. RP-ATP beskriver at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje innenfor prioriterte vekstområder. I Nittedal er Rotnes det prioriterte vekstområdet.

I kommuneplan 2015-2027 ble det nedfelt et mål om at 60-70% av boligveksten skal skje i Rotnes med et tidsperspektiv fram mot 2050. Den oppdaterte samfunnsdelen spesifiserer ikke boligvekst i regionen slik gjeldende plan gjør (med 150-170 nye boliger per år), men foreslår at 80% av fremtidig vekst styres til Rotnes-området og at 20% av resterende vekst fordeles til Hakadal og søndre del av kommunen. Samtidig nevnes det at kommunen mener målet kan bli vanskelig å realisere innen planperioden ettersom det er endel reguleringsprosesser for større boligfelt som er kommet langt i prosess eller gjennomført, og fordi det er knyttet stor usikkerhet rundt fremdriften av sentrumsutviklingen for Rotnes på grunn av pågående og planlagt infrastrukturbygging i området. Fylkesrådmannen ønsker å påpeke at fremtidig vekst i kommunen må ses i sammenheng med eksisterende kommunal vekst og trender.

Fylkesrådmannen savner en helhetlig vurdering av plassering av bolig- og arbeidsplassvekst i kommunen og anser det uheldig at kommunen ikke har utarbeidet et dimensjoneringsgrunnlag for den planlagte veksten i tråd med føringene i RP-ATP og retningslinje R2, R3 og R4.

*Det mangler en vurdering av plassering av bolig- og arbeidsplassvekst som grunnlag for dimensjonering for arealdisponeringer. Dette er noe det må arbeides mer med også som grunnlag for grønn grense og langsiktige utviklingsretninger i neste kommuneplan.*

#### *R5- Vurderinger av områder i gjeldende kommuneplan*

I RP-ATP forventes det at områder avsatt til utbygging i gjeldende kommuneplaner, som ikke er regulert, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan skal begrunnes. Kommunen har vurdert flere uregulerte områder i rulleringen av kommuneplanen.

- Bygeområdene ved Kjul (B18, B19, B21, B22 og B23) er foreslått redusert i areal med bestemmelser om maksimal tillatt 5 boliger per felt. B17 endres i sin helhet til LNF-formål.

Et mindre areal på Ånebymosen endres fra boligformål til LNF-formål. I desember 2017 ble det vedtatt en prinsipp sak i Nittedal, der utbyggingsprosjekter utenfor Rotnes skal begrenses i volum og areal og tilpasses lokal kapasitet på vei, vann og avløp. Fylkesrådmannen anser disse tiltakene som i tråd med RP-ATP og støtter kommunens vurdering.

- For både Kirkebylia og Brannfjell, som er avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse, opprettholdes arealformål slik vedtatt i kommuneplan 2015. Nytt i bestemmelsene er at det gis et maksantall på tillatte bruksendringer fra eksisterende fritidsbolig til bolig på Brannfjell, samt en bestemmelse som hindrer tomtefradeling på Kirkebylia. Fylkesrådmannen anser denne videreføringen og endring av bestemmelser som tilrådelig.

- Ved Døli ligger det et ubebygde boligfelt på 16 dekar vest for Rv4 på oversiden av skole og idrettsområdet på Elvetangen. Gjeldende regulering er fra 1997 og det vurderes behov for ny regulering. Fylkesrådmannen anser at en utbygging i dette området ihht. RP-ATP må regnes inn under 20% andelen av veksten som kan tillates utenfor Rotnes. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å revurdere dette området.

- Innspill BKB1 er et område avsatt til kombinasjonsformål tiltenkt ny brannstasjon og ny teknisk drift, barnehagetomt, skole og bolig. Området har blitt tilegnet rekkefølgekrav hvor det ikke tillates igangsetting av detaljregulering og tiltak innenfor feltet før trasé for Nittedalsbanen er fastlagt i plan og det foreligger områdeplan for hele området. Det er derimot tatt ut et rekkefølgekrav fra kommuneplanbestemmelsene om at området ikke skal bygges ut før sentrumskjernen. Fylkesrådmannen mener dette er svært uheldig. Fylkesrådmannen mener at utbyggingen må ses i helhet med resten av utviklingen av

kommunen og sentrumskjernen og i påvente med ferdigstilling av arbeidet med grønn grense, og anbefaler kommunen å avvente med dette området i denne rulleringen.

- Et mindre areal ved Li ungdomsskole og B15 ved Markerud som er avsatt til boligformål opprettholdes. Fylkesrådmannen mener en utbygging som ikke bygger opp under 80/20 prinsippet er uheldig.

- Bjørnholtlia er regulert til 300 boliger med ferdigstilling på midt-2030 tallet. Området bygger ikke opp om målsetningene i RP-ATP som blant annet gjelder fortetting nær knutepunkt. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen revurdere omfanget av området.

#### *R5- Vurderinger av områder i gjeldende kommuneplan*

*Når det gjelder Brannfjell videreføres dette pga av at nytt avløp er etablert og bekostet av kommunen. Prosessen i samråd med beboere/grunneiere har pågått over så lang tid (fra før kommuneplanforslag i 2007) at det virker urimelig å endre prinsippene i siste fasen av prosessen, derfor opprettholdes arealformålet slik det ble vedtatt i kommuneplan 2009. Kirkebylia opprettholdes også selv om avløp ikke er lagt, men prosessen og forventningene har pågått i like lang tid. Bjørnholtlia og Døliområdet i Hakadal er regulerte områder. Grunnerverv er i gang i Bjørnholtlia og det er ikke vurdert å redusere antall, utbyggingen er fra før fordelt over tid og styrt med bestemmelser. Døliområdet har gangavstand til Varingskollen stasjon og kollektivtilbud på Rv 4, barne-/ungdomsskole og barnehage. Området har også nærhet til kommende idrettshall og idrett og friluftslivsområder i Varingskollen. Området må etter rådmannens vurdering reguleres å nytt pga adkomst, eventuelle styrt rekkefølge kan da vurderes.*

#### *Næringsutvikling*

I uttalelse til varsel om oppstart og forslag til planprogram for kommuneplanen ble kommunen

bedt om å tydeliggjøre hvilke type næringsvirksomhet som tillates innenfor de eksisterende

næringsområde. Fylkesrådmannen kan ikke se at det har blitt foretatt noen form for vurdering av behov for områder for arbeidsplassvekst og kartlegging av eksisterende næringsarealer og savner disse vurderingene.

Nittedal kommune har, gjennom inndeling i de åtte mål og strategier for Nittedalssamfunnet i samfunnsdelen, utkrystallisert satsningsområder for kommunens arbeid. Fylkesrådmannen ser mulighet for videreutvikling av disse prosessene som følgende:

- I innsatsområde gode tjenester savner fylkesrådmannen fokus på økt bruk av innovative offentlige anskaffelser som i de kommunale tjenestene som skole og helsesektoren. Dette kan gi mulighet til å bruke offentlige innkjøp som et verktøy for å levere gode tjenester til innbyggerne, samtidig som det bidrar til innovasjon hos leverandørene. Dette kan også kobles opp mot innsatsområdet for gode prosesser.

- I fokusområde næring savner fylkesrådmannen en beskrivelse av hvilke næringer som finnes i kommunen og hvilke lokale næringsfortrinn som det kan bygges på. Arbeidet vil styrkes med en beskrivelse av hvilken strategi kommunen har for å skape vekst og nyetableringer basert på disse styrkene, hva kommunene kan gjøre og hva andre aktører kan bidra med.

I tillegg til dette vil det være viktig å se næringsarbeidet i kommunen opp mot næringsstrategi for Nedre Romerike og regional plan for innovasjon og nyskaping, slik at de kommunale og regionale planene henger sammen og kan forsterke hverandre. Fylkesrådmannen håper kommunen vil lykkes i sitt næringsutviklingsarbeid og støtter kommunens viktige arbeid med å utvikle lokale arbeidsplasser for å tiltrekke flere av de yrkesaktive som er bosatt i kommunen.



### *R10- Rett virksomhet på rett sted*

I regional plan for areal og transport er det forventet at alle kommuner legger til rette for næringsutvikling med utgangspunkt i sine fortrinn. Lokalisering av alle typer arbeidsplasser skal følge prinsippene om rett virksomhet på rett sted. Kommuneplanen har som mål at kommunen skal være en attraktiv kommune å drive næringsvirksomhet og ha tilgjengelige byggeklare næringsstomter i kommunens største tettsteder.

#### *Næring og retningslinje R 10 i regional plan*

*Rådmannen er enig i at næring er til dels mangelfullt behandlet i kommuneplanens arealdel. Imidlertid er en del av det som påpekes, som strategier og utnyttelse av fortrinn, ikke naturlig tilhørende arealdelen, men må etter rådmannens vurdering sees på i en bredere sammenheng.. Alt er av betydning for arealdelen men alle vurderinger av strategier og tiltak vurderes ikke når kun arealdelen revideres. Dette må sees på i et bredere perspektiv i samfunnsdelen i neste revisjon.*

*Forslag til planbestemmelsene tillater å transformere uhensiktsmessige næringsareal og areal regulert til andre formål som kombinasjon av lager og kontor, og det skal legges til rette for flerfunksjonalitet, sambruk og samlokalisering. Disse er utformet i tråd med føringer i næringsplan. Det er derimot ikke foretatt en kartlegging av eksisterende næringsarealer og foretatt en analyse og vurdering av behov for utvikling av arbeidsplasser og nødvendige arealer for dette.*

*Rådmannen er enig i at N14 ikke bør omdisponeres, eventuell utvikling må sees i sammenheng med grønn grense.*

*Det er tydeliggjort i bestemmelsene hva som kan tillates i eksisterende områder, det er derimot ikke foretatt en kartlegging av eksisterende næringsarealer og foretatt en analyse og vurdering utvikling av arbeidsplasser og nødvendige arealer for dette. Dette må også være en del av grønn grense arbeidet ved neste kommuneplanrevisjon.*

#### *R 10 Rett virksomhet på rett sted*

*Forutsetning for rett næring på rett sted er at det foreligger både kartlegginger, mål og strategier for hva slags næringsutvikling kommunen skal ha og hvor. Kommuneplanens målsettinger om tilgjengelige byggeklare arealer for næringsvirksomheter i kommunens største tettsted, tar tid å realisere.*

#### *Innspill N14, arealinnspill 15 Rotnes bruk*

64 dekar foreslås omdisponert fra LNF til næring, anser fylkesrådmannen derimot ikke å være i tråd med R10 og prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det er heller ikke påpekt type næringsformål området vil ha. Området ligger utenfor Rotnes sentrum uten tilknytning til sentrum, ikke tilknyttet noe etablerte virksomheter og langt fra kollektivknutepunkter. Innspillet er inkludert i analyseområdet for grønn grense, men som tidligere påpekt mener fylkesrådmannen at denne grensen er for vid.

Fylkesrådmannen fraråder at innspill N14 vedtas i kommuneplanen. Fylkesrådmannen ber også kommunen ta i bruk avsatte regulerte næringsformål og videre fortette og transformere disseområdene fremfor å åpne for ytterligere arealer, samt revurdere størrelsen på eksisterende uregulerte næringsareal.

*Fylkesmannen fremmet Innsigelse til området. I mekling den 19. juni og oppfølgende dialog ble det enighet om N14 med forslag til nye bestemmelser som regulerer type virksomhet og gir føringer for utforming.*

#### *Masseforvaltning*

Regional plan for masseforvaltning i Akershus ble vedtatt av fylkestinget 24. oktober 2016. Planen inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Nittedal kommune har i sitt forslag til kommuneplanens arealdel og kommuneplanbestemmelser synliggjort masseforvaltning. Kapittel 1.11.6 i kommuneplanbestemmelsene handler blant annet om massehåndtering, og massehåndtering påpekes i kommuneplanens arealdel som et oppfølgingspunkt av kommuneplanvedtak fra 2015.

Fylkesrådmannen mener Nittedal har tatt et første grep om masseforvaltning i denne kommuneplanen. Det er en del kommuner som nå gjør seg erfaringer med dette. I Nittedal kommunes videre arbeid anbefales det å ta kontakt med Vestby kommune som har kommet noe videre. De har beskrevet utfordringen med masseforvaltning godt i kommuneplanens samfunnsdel, og arealfestet områder for masseforvaltning i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser. Det forventes at den regionale planen for masseforvaltning legges til grunn i kommuneplanarbeidet.

*Arbeidet med masseforvaltning og å få dette inn i kommunale planer må følges opp frem mot og i neste kommuneplanrevisjon. I forhold til behov for deponi for lettere forurensede masser og inerte masser har det vært kommunens vurdering at igangsatt deponi på Aas gård vil dekke behovet for deponi av denne typen masser de neste 12 årene. Det pågår et viktig arbeid på Romerike med en veileder for ivaretagelse av jordressurser i plan- og byggesaker. Det er også lagt til en bestemmelse i kommuneplan om sikring av jordressurser når dyrka og dyrkbar jord bygges ut.*

*Kommunen vil se til andre kommuner og hvordan de har vurdert og løst dette i plan, (bl.a. Vestby).*

#### *Vannforvaltning og overvannshåndtering*

Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Planen skal ligge til grunn for kommunal planlegging. Planen setter krav til forvaltning av vannforekomster gjennom vannforskriften § 1, 4 og 12, for å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet i overflatevann. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene kommuneplanen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

*Det er lagt til strengere krav til håndtering av overflatevann også mht vannkvalitet.*

## **Friluftsliv, folkehelse og frivillighet**

### *Friluftsliv*

Det er en styrke at kommunen har ferdigstilt kartlegging og verdsetting av friluftsområder og laget et eget temakart for friluftsliv og utfartsparkeringer basert på denne. I kommuneplanens samfunnsdel er det laget gode mål og strategier for å ivareta grønne lunger, sosiale møteplasser og muligheter for varierte hverdagsaktiviteter.

Grønn grense rundt Rotnes innlemmer områder som er klassifisert som nærturterreng med høy verdi. Fylkesrådmannen forutsetter at planlagte og eventuelt framtidig bebyggelse i disse områdene ses opp mot konsekvenser for friluftsliv, og at kommunen også innenfor grønn grense ivaretar grønnstruktur med turveier og blågrønne årer i bebyggelsen, samt god adkomst til marka fra boligområdene.

Både ved de nye forslagene til bolig/annen utbygging og de vedtatte nye boligfeltene, særlig ved Bjørnholt og Kjul, som går inn i områder med høy verdi for friluftsliv er det viktig å ivareta eksisterende ferdselsårer for friluftsliv i nærmiljøet og god tilgjengelighet og adkomst til marka.

Eventuelt bør det gjøres avbøtende tiltak, som gir tilsvarende tilgjengelighet for friluftsliv i området.

De foreslåtte nye områdene for idrettsanlegg rundt Varingskollen og Sagerud er også vurdert som svært viktige friluftsområder for utfart og nærturterreng, blant annet med grunnlag i at det er høy grad av tilrettelegging for friluftaktiviteter og nærhet til befolkningen. En ytterligere tilrettelegging for aktivitet i disse områdene kan anses å være positivt. Det forutsettes at tilretteleggingen gjøres på en skånsom måte med hensyn til naturverdier, ulike brukergrupper og friluftaktiviteter.

*Rådmannen er enig i at vurdering og sikring av ulike brukerinteresser som idrett og friluftsliv er viktig ved planarbeid som omfatter områder som er brukt til slike formål. Det blir enda viktigere med grønn grense og større press på arealer og mer konsentrert bebyggelse og mer intensiv bruk av slike arealer. Det kan bli nødvendig å i større grad regulere friluftsområder for å styre bruk og sikre ulik bruk av i plan.*

*Det skal arbeides med grønn grense fram til og i neste kommuneplan, ulike hensyn som grøntstruktur, blågrønn struktur, naturverdier og friluftsverdier må vurderes og avveies med andre arealbehov. Gjennomgående grøntstruktur med forbindelseslinjer i boligområder og til marka blir enda viktigere når flere mennesker blir boene i et område, og i en mer konsentrert boform. Samtidig er det svært viktig at grønne forbindelseslinjer sikres, både eksisterende og nye for å tilrettelegge for grønn mobilitet og grøntstruktur. Ulike brukerinteresser som idrett, friluftsliv, grøntstruktur, blågrønne strukturer er viktig ved videre planarbeid som omfatter områder som er brukt til og kan brukes til slike formål.*

### *Idrett*

I forbindelse med «Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv» er Varingskollen alpinanlegg å anse som et idrettsanlegg med regional betydning. Anlegget er relativt snøsikkert og har en god variasjon av nedfarter som gir store muligheter for variert organisert og egenorganisert aktivitet for de fleste nivåer. Anlegget har også brukere fra store deler av Akershus og søndre deler av Oppland. Fylkeskommunen er kjent med planene for utvidelse av anlegget,

både i form av nedfarer og utvidelse/rehabilitering av snøproduksjon. Utvidelsene er i tråd med ønsket utvikling av denne type anlegg i henhold til den regionale planen.

*Rådmannens vurdering er at når/dersom området skal utvides som ønsket med både idrettsanlegg og boliger er det mange forhold som må avklares. Rådmannens forslag er at det ikke omdisponeres nye arealer for idrett i Varingskollen ved denne revisjonen av kommuneplanen. Det er flere interesser og bruk av områdene i Varingskollen, og det er viktig med god prosess og dialog. Før det omdisponeres må det gjennomføres en dialog med grunneiere, Hakadal idrettslag og flere interesseorganisasjoner for å avklare ønsker, behov og muligheter for å ivareta flest mulige interesser. Det bør etter rådmannens vurdering foreligge en helhetlig plan for arealbehovet med tidsperspektiv før det omdisponeres arealer også sett i forhold til at det ble foreslått omdisponert arealer fra idrett til bolig m.m. Arealene som er foreslått er en del av aktivt skogbruk og er ikke ønsket av grunneierne. Rådmannens forslag er at det ikke omdisponeres ytterligere arealer nå. Fylkesmannen har for øvrig uttalt at de ikke vil anbefale omdisponering av nye arealer i sin oversendelse av planen for stadfesting av arealer i marka.*

#### *Folkehelse*

Folkehelseloven § 5 pålegger kommunen å utarbeide en helseoversikt. § 6 pålegger kommunen å legge oversikten til grunn for arbeidet med kommunens planstrategi. En drøfting av kommunens folkehelseutfordringer bør inngå i kommuneplanen, jf. plan- og bygningsloven §10-1.

*Rådmannen har vurdert at dette er en del av grunnlaget i samfunnsdelen og det vil derfor være et tema ved neste revisjon der sannsynligvis hele kommuneplanen revideres.*

#### **Kulturminner**

Kulturminner er en av flere faktorer som bidrar til å skape opplevelse, egenart og identitet i landskapet rundt oss. Et godt plandokument sikrer at både nasjonale, regionale og lokale kulturminner blir forvaltet og ivaretatt, både med hensyn til sin egenverdi og til berikelse for fremtidige generasjoner. I tråd med retningslinjene i RP-ATP, bør kulturminner inngå som et sentralt element i kommunens arbeid med å skape gode boområder, møteplasser og nærmiljø av høy kvalitet, både innenfor og utenfor vekstområder (R7-R9).

#### *Hensynssoner*

Det er positivt at Nittedal kommune har videreført hensynssonene i gjeldende kommuneplan, og at det er knyttet retningslinjer til hensynssonene slik vi anbefalte til varsel om oppstart av rullering av kommuneplanens arealdel. Bruk av hensynssoner vil bidra til forutsigbarhet for forvaltning, tiltakshavere og planleggere ved at kjente kulturminneinteresser gjøres kjent i forkant av planlegging av tiltak. Det vurderes imidlertid at flere av retningslinjene i Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2015) kan knyttes sammen med kommuneplanens arealdel for å oppnå en helhetlig og sammenhengende utvikling av Nittedal i skjæringspunktet mellom vekst og vern. Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere dette. I henhold til pbl 11-8 skal

kommuneplanens arealdel vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensyn og forhold som inngår i andre ledd bokstav a til e, skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser.

Kulturminner eldre enn 1537 er automatisk fredet og arealene for kulturminnene, samt en sikringssone på fem meter er båndlagte arealer med forbud mot inngrep. Dette i henhold til kulturminneloven §§ 3 og 4. Det er per i dag registrert 39 automatisk fredete kulturminnelokaliteter bestående av 148 enkeltminner i Nittedal kommune. I plankartet for arealdelen er ikke automatisk fredete kulturminner markert. Da dette utgjør båndlagte arealer skal de i henhold til pbl. § 11-8 markeres med hensynssone d) (H730).

Vi foreslår følgende bestemmelse:

- Hensynssone d), H730-1 – automatisk fredete kulturminner: Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

For bygg og anlegg fredet etter plan- og bygningsloven foreslår vi følgende bestemmelser til hensynssone d) H730:

- Hensynssone d) (H730 - 2) – fredete bygninger og anlegg: Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone H730-2 sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

Bestemmelsen til hensynssone d) (H730 - 2) – fredete bygninger og anlegg: kan erstatte følgende formulering i § 1.12.2:

«Ved søknad om tiltak som berører bygninger og anlegg vernet etter Lov om kulturminner skal det innhentes uttalelse fra fylkeskommunen som kulturmyndighet. Tiltak som kan skade verneverdiene tillates ikke.»

I henhold til pbl. § 11-8 bør alle listeførte kirker markeres som hensynssone c) (H570) i plankartet til kommuneplanens arealdel, og det må knyttes bestemmelser til hensynssonene som ivaretar hensynet til kulturminnet.

Vi foreslår at følgende bestemmelser legges til hensynssone c) H570 for listeførte kirker:

- Hensynssone c) (H570-1) - listeførte kirker: Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning, taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak

skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere de listeførte kirkene enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i de listeførte kirkenes nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet. Aller saker som angår kirker skal behandles av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som medfører inngrep i noen av de listeførte kirkene skal behandles av Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til de listeførte kirkene skal sendes fylkeskommunen for rådgivning. Dersom bestemmelsene ovenfor ikke knyttes til egne hensynssoner ber fylkesrådmannen om at de inkluderes i de generelle bestemmelsene til kulturminner og kulturverdier i § 1.12.2.

*Rådmannen er enig i at kulturminner er viktig for opplevelser og identitet. Det er også et sentralt element og grunnlag og videreutvikling av lokalsamfunnet og for å skape grunnlag for lokal identitet og tilhørighet.*

#### *Hensynssoner*

##### *Innspill til generelle bestemmelser*

Fylkesrådmannen ser det også som svært positivt at det er lagt inn generelle bestemmelser som ivaretar hensynet til nyere tids kulturminner.

Fylkesrådmannen har imidlertid forslag til noen endringer og suppleringer av bestemmelsene.

I § 1.12.2 - Kulturminner og kulturverdier er det bestemmelser som berører rutiner for oversendelse av saker til regional kulturminneforvaltning i Akershus fylkeskommune. Det vises til saksbehandlingsrutinene beskrevet i fylkeskommunens regionale plan for kulturminner "Spør for framtiden", og ber kommunen oppdatere bestemmelsene i tråd med våre retningslinjer for forvaltning og saksbehandling.

Fylkesrådmannen vil minne om at det er potensial for funn av uregistrerte automatisk fredete kulturminner i Nittedal kommune, og at det kan bli behov for arkeologisk registreringer iht. kulturminneloven § 9 i forbindelse med fremtidige planprosesser slik arealplanen setter føringer for. Utover ordinær planprosess knyttet til reguleringsplaner vil det også i andre tilfeller være behov for å innhente regional kulturminnemyndighets vurdering av hensynet til automatisk fredete kulturminner. For å tydeliggjøre dette foreslår fylkesrådmannen følgende retningslinje under §1.12.2 Kulturminner og kulturverdier:

«Følgende saker oversendes regional kulturminnemyndighet for vurdering i henhold til kulturminneloven: Tiltak i uregulerte områder, tiltak innenfor reguleringsplaner eldre enn år 2005, tiltak i LNF-områder, og der hvor tiltak er planlagt i nærheten av allerede kjente kulturminner.».

Dette til erstatning for retningslinjene under §1.12.2 Kulturminner og kulturverdier og §1.15.2.1 Hensynssoner kulturmiljø- og kulturlandskap, hvor det henholdsvis står «ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske registreringer», og «Ved inngrep i grunnen i uregulerte områder, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndighetene ved Akershus fylkeskommune.»

*Rådmannen er enig i at alle automatisk fredede kulturminner og fredede kulturminner etter pbl burde vært lagt inn som hensynssoner med sikringssoner og tilhørende bestemmelser. Denne kartendringen burde vært gjort men har ikke vært praktisk mulig på dette stadiet i prosessen pga kapasitet. Rådmannens anbefaling er at denne kartjobben kan gjøres klar frem til neste revisjon. Det samme gjelder for listeførte kirker.*

#### *Innspill til retningslinjer*

Fylkesrådmannen minner om at RP-ATP har nedfelt kvalitetskrav til arealutvikling, også innenfor vekstområdene. Dette innebærer, ifølge planens retningslinje R7 at kommunene legger til rette for ivaretagelse av viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer, og integrerer dette i kommuneplanens arealdel gjennom bestemmelser og retningslinjer (R7).

Fylkesrådmannen ber derfor kommunen om å legge til grunn følgende retningslinjer som utdyper RP-ATP, og hva som ligger i kvalitetskravet (A2 og R7):

- I planprosesser knyttet til de prioriterte vekstområdene, og tettsteder ut over disse der det legges opp til transformasjon eller (vesentlig) fortetting, utarbeides kulturhistorisk stedsanalyse, f.eks. DIVE. Dette for å kartlegge, beskrive, vurdere og aktivere kulturminner og miljøer. Slik analyse bør utarbeides tidlig og ligge som et grunnlag for planprosessene og foregå parallelt med utredning av andre temaer.
- Kulturminner og kulturmiljøer som er historiske spor fra tettstedenes fremvekst og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon. Det kan eksempelvis være bebyggelse og anlegg knyttet til jernbanestasjonene, stasjonsbygninger, godsbygninger, forretningsgårder, boligbebyggelse, møller, meieri, skysstasjoner, brygger, hotell, serveringssteder, veifar og gamle strukturer, hager og parker, med mer. Ny bebyggelse innenfor og i tilknytning til kulturminner og bevaringsområder utformes og integreres slik at man oppnår et godt samspill med ny og gammel bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha høy kvalitet og god arkitektur, og bidra til at stedet berikes og fremmer by- og tettstedslivet. Det forventes at kommunen utarbeider bestemmelser som ivaretar dette.

En forutsetning for god og helhetlig saksbehandling er at kulturminner og miljøer synliggjøres i kommunens planverktøy. Kulturminnetilfanget endrer seg stadig. Det er derfor viktig at datagrunnlaget for kulturminnene i forbindelse med den daglige saksbehandlingen til enhver tid er oppdaterte. Riksantikvaren WMS-tjeneste er et alternativ for å sikre dette, da denne strømmetjenesten også fanger opp nyregistreringer. Fylkesrådmannen foreslår at dette innarbeides som en retningslinje under generelle bestemmelser.

#### *Innspill til felt BOP 1*

Kommuneplanen åpner for at det innenfor felt BOP 1 kan bygges barnehage. Feltet ligger delvis innenfor hensynssonen for Rotnes bruk som har regional og nasjonal interesse. Eventuelle tiltak i dette området må ikke forringe opplevelsen av det helhetlige kulturmiljøet mellom landbruk og storgårdsbebyggelse, husmannsplasser og skogen rundt. Fylkesrådmannen viser til retningslinjene til hensynssonen for Rotnes bruk i kulturminneplanen til Nittedal.

<i>Tas til orientering, Kommunestyrets vedtak er at BOP 1 tas ut av planforslaget.</i>
--

#### *Innspill til Rotnes*

Kommuneplanen legger opp til tettere utvikling på Rotnes enn hva som tidligere har vært planlagt. Det er positivt at kommunen har lagt inn rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en ny områdeplan for Rotnes før detaljplaner kan vedtas, jf. §2.24.1.

Dersom Rotnes skal bevare en historisk lesbarhet, identitet og attraktivitet med hensyn til å trekke til seg nye innbyggere, næringsaktører og besøkende, er det svært viktig at et representativt utvalg av historien bevares og framheves. Bevaring og integrering av historiske strukturer og bebyggelse bidrar til viktige steds kvaliteter. For at man skal kunne få en oversikt over hvor man bør bevare, hvor man kan få til en forsiktig utvikling og hvor man kan transformere og

fortette i større grad, anbefaler fylkesrådmannen at det parallelt med områdereguleringen for Rotnes utarbeides en kulturhistorisk stedsanalyse for Rotnes. Dette kan f.eks. gjøres som en DIVE-analyse (se: <http://www.riksantikvaren.no/Tema/Byer-og-tettsteder/DIVE-kulturhistorisk-stedsanalyse> for mer informasjon). Det er anledning til å søke fylkeskommunen, evt. RA, om tilskudd til utarbeidelse av slike kulturhistoriske stedsanalyser.

*Nittedal kommune har fått støtte til fortetningsanalyse. Fortetningsanalyse vurderes som et av flere nødvendige grunnlagsmaterialer for å kartlegge og avklare ulike mål/interesser og hensyn ved en områdeplan. Områdeplan skal bl.a. følge opp regional plan med konsentrasjon av utbygging på Rotnes og starten på arbeidet er å avklare fortetningspotensiale i eksisterende byggesone.*

#### *Innspill til Varingskollen*

Det er lagt inn nye delområder til idrett i Varingskollen (BIA3). Fylkesrådmannen ser det som positivt at kommunen har lagt inn en bestemmelse om at gamle sleper i området skal tas hensyn til, jf. § 2.21. Fylkesrådmannen anbefaler i tillegg at kommunen legger til en formulering om at de gamle slepene og veifarene i området bør kartfestes.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer for Nittedal kommune ble vedtatt i 2015. Det kan skje at kulturminner forsvinner, nye kommer til og oppdages, og synet på hva som er verdt å ta vare på kan også endre seg over tid. Det er derfor viktig at planen oppdateres med jevne mellomrom. Fylkesrådmannen ber derfor kommunen vurdere om rullering av kulturminneplanen bør innarbeides i kommuneplanens samfunnsdel når denne revideres.

*Alt som planlegges og skjer i kommunen er relevant for kommuneplan. Det er likevel en balansegang å avklare hva som ved enhver revisjon av kommuneplan skal være tema innenfor en avmålt prosess.*

## 1.5 Roaf

Saksref. 16/02549-226

ROAF er svært fornøyd med at vår nye tabell for innsamlingsløsninger nå blir innlemmet i planbestemmelsene. Vi er også glade for at Nittedal kommune skriver at det i størst mulig grad skal legges til rette for fellesløsninger. Videre ønsker ROAF å bli involvert i planleggingen av stasjonært avfallssug i nye Nittedal sentrum og lokalisering av felles miljøstasjoner. ROAF har deltatt i prosessen med etablering av det nye stasjonære avfallssuget på Skårer i Lørenskog kommune. ROAF sitter også i styringsgruppa for nedgravde løsninger i bransjeorganisasjonen Avfall Norge som har avfallssug på agendaen. Samlet utgjør dette etter hvert en bred kompetanse som ROAF innehar, og vi vil kunne bidra til at Nittedal kommune får innhentet viktige erfaringer fra andre kommuner og byer i Norge som allerede har vært gjennom en lignende prosess.

*Rådmannen merker seg Roafs uttalelse, og tar denne til orientering.*



## 1.6 Statens vegvesen

16/02549-254

Uttalelse til nytt off. ettersyn for barnehage BOP2.

BOP2 ligger inntil boligbebyggelse og skole, men gitt sannsynlig størrelse på barnehage og på Rotnes-områder, må økt trafikkvolum i området forventes.

### *Trafikksikkerhet og folkehelse*

Det er et mål at flere skal gå og sykle til skole og barnehage og at flere går i sitt nærmiljø. Barn trenger bevegelse, frisk luft og erfaringer som fotgjengere og syklist, for å bli trygge trafikanter og få gode transportvaner. Reisevaneundersøkelsen i 2014 viser at 4 av 10 foreldre opplever skolevegen som usikker når det gjelder trafikkforhold. I stedet for å la barna gå eller sykle til skolen og gå sammen med barna til barnehagen, velger flere å kjøre dem helt fram, og bidrar på den måten til ytterligere trafikk og uoversiktlige og farlige situasjoner. I fremtidig planarbeid vil det derfor være essensielt å kartlegge og sikre logiske og effektive ruter for mye trafikanter, og vise til satsing på kollektivtransport, sykkel- og gange.

### Trafikk

Biltrafikk til/fra barnehage er tenkt ledet fra fv. 402, Stasjonsveien via kryss til Rotneshagen. Kryss med fv. 402 er regulert i detaljreguleringsplan for Rotneshagen. Fv 402 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca 4000 kjøretøy/døgn og fartsgrense 40 km/t fram til jernbanebrua hvor fartsgrensen reduseres til 30 km/t. Utbygging av Rotneshagen og eventuell ny barnehage vil generere en økning av både biltrafikk og andel gående og syklende i området. I et fremtidig planarbeid må det derfor påregnes at det vil bli stilt krav om redegjørelse av trafikale konsekvenser for alle trafikkgrupper. Det bør da legges stor vekt på å foreta risikovurderinger av strekningene som skal benyttes av skole- og barnehagebarn, og muligheter for å sikre trygg og attraktiv ferdsel til barnehage/skole.

*Rådmannen er enig i at vurdering av trafikale konsekvenser for alle trafikkgrupper for strekninger som benyttes av skole- og barnehagebarn, og muligheter for trygg og attraktiv ferdsel til barnehage/skole er svært viktig.*

*En av de store utfordringene med økt utbygging og fortetting, men også grunnleggende å få på plass, er å legge til rette for systemer med logiske, effektive, trygge og attraktive ferdselsårer. I forbindelse med fortettingsanalyse av Rotnes er dette noe som må utredes nærmere. Det må ikke nødvendigvis bety nye ferdselsårer men en annerledes bruk av dagens veistruktur, dette må sees i sammenheng med hvor det ønskes fortetting.*

## 1.7 Statens vegvesen

16/02549-210

Statens vegvesen ansvar for å planlegge, utvikle, drifte og vedlikeholde vegene på en best mulig måte for brukerne og samfunnet for øvrig og er samtidig fagorgan med sektoransvar på vegne av Samferdselsdepartementet. Gjennom sektoransvaret skal vi bidra til oppfølging av statlig politikk på vegnettet som helhet.

Sektoransvaret innebærer at vi skal ivareta hensyn som trafiksikkerhet, kollektiv, gange, sykkel og universell utforming. Vi har også et ansvar for å redusere miljøbelastningen fra vegtrafikk langs riks- og fylkesveger.

I hht. R-ATP 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten innenfor Rotnes/Nittedal sentrum. På bakgrunn av kompleksiteten i arbeidet med å fastlegge en langsiktig strategi for utvikling i Rotnes og grønn grense utsettes dette arbeidet til neste revisjon av kommuneplanen. Derfor ikke forslag til nye byggeområder for boliger i denne revisjonen.

### **Uttalelse**

Positivt at plan vektlegger føringene R-ATP. Lokalisering av boliger, arbeidsplasser/næring og barnehager/skoler skal være basert på prinsippet om sentralitet i forhold til kollektivtransport og handel- og service. Berømmer for gjennomgang av ubebygde områder avsatt til fremtidig boligformål og fortatte reduksjoner.

Bra at kommunen vil legge et godt grunnlag for videre utvikling av Rotnes og sentrum, og vektlegger tilgjengelighet til kollektiv og tilrettelegging for sykkel og gange. Planen fremstår som godt gjennomarbeidet og legger i stor grad opp til utviklingstrekk som samsvarer med overordnede nasjonale og regionale føringer. Samtidig foreligger det noen utfordringer knyttet til enkelte av de foreslåtte utbyggingsområdene i planen.

Kommentarer til nye utbyggingsområder at BKB\_1 Svartkruttveien sør er endret fra formål boligbebyggelse, LNF og grønnstruktur til formål for kombinert bebyggelse og anlegg. Gjeldende rekkefølgebestemmelser om utvikling av områdene etter utvikling av sentrum S2 og S3. SV har forståelse for at kommunen ønsker oppstart i et sentrumsnært for lokalisering av essensielle tiltak som barnehage og brannstasjon. Samtidig er det en utfordring at kommunen vil iverksette tiltak i dette området før det foreligger en langsiktig strategi for utviklingen av Rotnes og før «grønn grense» er fastlagt. Fastsetting av «grønn grense» skal bidra til at eksisterende utbygde tettsteder kan utvikles innenfra og utover og med det begrense byspredning. Utvikling i dette området, med etableringer av investeringstunge prosjekt og infrastruktur, samtidig som rekkefølgebestemmelsene som sikrer utvikling i sentrale sentrumsområder fjernes, mener vi står i kontrast til hensikten med «grønn grense» og kommunens ønske om en gjennomtenkt strategi for god arealutnytting på Rotnes.

Arealene innenfor BKB\_1 begrenses av trasé for ny Nittedalsbane og fremtidig trasé for Rv. 4 med tunnel under Rotnes. Etablering av slike infrastrukturtiltak er svært arealkrevende og endelig plassering og utforming er avhengig av mange faktorer det er vanskelig å si noe om før reguleringsplanfase.

*BOP1 er tatt ut av planforslaget.*

Videre vil tiltak som Rv. 4 – tunnel legge beslag på større arealer i byggefasen og anlegget vil ha store konsekvenser for bl.a. annet støy. I planleggingen innenfor dette området må derfor formålsbruken vurderes opp mot konsekvensene for riksvegen – og omvendt.

*Fastsetting av en langsiktig grønn grense og vekstretninger for Rotnes vil det arbeides med til neste revisjon av kommuneplan. Det er likevel et ønske og behov for å etablere en barnehage i sentrum/Rotnes, som følge av blant annet igangsatt realisering av deler av sentrum. Planen er for øvrig endret etter høring. BKB1 omfatter nå et mindre område og det er rekkefølge om at bygging først kan skje etter sentrumskjernen er realisert som igjen er avhengig av at*

*Rv 4 er lagt om først (rekkefølgebestemmelser i kap. 2 for sentrum S1-S4). Det er imidlertid tillatt etter mekling at OP5 kan bygges ut med offentlige tjenester før sentrum er realisert. Hensyn til støv og støv og avbøtende tiltak i anleggsfasen må utredes ved detaljregulering av OP5 da denne nå vil kunne være etablert når veien skal legges om, i motsetning til tidligere rekkefølge.*

Påpeker motsetningsforhold i ordlyden i planbestemmelse 2.14.1, dvs. krav om områdereguleringsplan og unntak fra plankravet.

Området må inngå i langsiktig strategi for Rotnes og vurderes i sammenheng med fastsetting av «grønn grense». Den langsiktige strategien skal utarbeide ulike fremtidsbilder for Rotnes, viktige formål som skole, barnehage og brannstasjon i sentrumsområdet er naturlig å vurdere i en slik større sammenheng. Statens vegvesen anbefaler sterkt at området BKB\_1 tas ut av kommuneplanens arealdel i denne omgang ved at gjeldende rekkefølgebestemmelser som sikrer utvikling i sentrumskjernen først i tid, forblir uendret. Potensialet for fortetting og transformasjon innenfor eksisterende og vedtatt byggesone bør være utnyttet før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKB\_1. BKB\_1 bør være del av den grundige gjennomgangen av Rotnes og sentrum som kommunen legger opp til i neste kommuneplanrullering.

*Det kan ta lang tid før en ny bane kan fastsettes i en plan, men det er samtidig ønskelig å kunne bruke noe areal til blant annet nødvendig offentlige formål i mellomtiden som midlertidig bruk. Ved en områdeplan for å regulere for offentlig formål vil fortsatt noen arealer være uavklart. Etter mekling foreslås rekkefølgekravet som gjaldt for arealer sør for Svartkruttveien i kommuneplan 2015 gjeninnført, dvs. for BKB1. Det er imidlertid avklart i mekling at det tillates bygging av barnehage på OP5. Den er nå skilt ut som eget område.*

#### *Næringsområder*

Det overordnede målet i kommuneplanen er tilrettelegging for en variert og fremtidsrettet næringsstruktur. Statens vegvesen er positiv til kommunens vektlegging av «rett næring på rett sted» og fokus på styrking av lokalsentre for å begrense transportarbeidet. Vi har følgende merknader til forslag til nye næringsområder i kommuneplanen:

*Tas til orientering. Rådmannens vurdering er at LNF ikke er riktig bruk av formål for næringsbebyggelse utenom gårdsbruk. Rådmannens vurdering er at næringsvirksomhet/næringsbebyggelse utenom gårdsbruk i hovedregel bør vises med formål etter faktisk bruk over tid, der kommunen ønsker dette opprettholdt. Dette for å vise en helhetlig oversikt over slike formål også i plansammenheng. Rådmannen er klar over at det ikke er ønskelig å tilrettelegge for mer trafikk på området, hva som kan tillates og begrensninger må vurderes ved regulering av området.*

#### *N13 Strøm sag*

I forslag til kommuneplanbestemmelsene vil det tillates lagerformål på eiendommen i samsvar med eksisterende bruk. Eiendommen er beliggende langs Rv. 4 og deler av lagervirksomheten befinner seg innenfor gjeldende byggegrense mot riksvegen. Statens vegvesen kan akseptere en videreføring av dagens bruk av eiendommen, men opplyser om at vi av trafiksikkerhetshensyn ikke kan akseptere en framtidig bruk som bidrar til økt trafikk til/fra eiendommen.

*Uttalelsen til byggegrenser og kryss tas til etterretning til fremtidig regulering.*

#### *Næringsområde på Skytta – ny adkomst*

Kommunen ønsker å se på ny adkomstmulighet fra Skytta næringspark til Gjelleråsen for å avlaste eksisterende adkomstveg, Brennaveien. Forslag til løsninger fremkommer av kartutsnitt datert 14.11.2018. Viste forslag til løsninger er utfordrende. Gitt riksvegens funksjon og status kan ikke SVV akseptere direkte tilkobling av lokalveg på Rv. 4. Ny tilknytning til eksisterende rundkjøring på Rv. 4 Gjelleråsen vil medføre at filterfeltet på utsiden av rundkjøringen må fjernes. Et slikt tiltak vil redusere kapasiteten for trafikk fra Nittedal mot Groruddalen betraktelig. Ny arm i rundkjøringen vil også komme i konflikt med gang- og sykkelvegen. Videre vil den viste traséen fram mot rundkjøringen gå via fredet område innenfor markagrensen, som umuliggjør tunnelloøsning på grunn av krav til stoppsikt mellom tunnelmunning og rundkjøring.

Alternativet med tilkobling til fv. 401 nordøst for dagens tunnelåpning på Gjelleråsen, er i konflikt med fremtidig tunnellop nr. 2 for Hagantunnelen og kan derfor ikke aksepteres. Vi er ikke kjent med at det foreligger særskilte kapasitetsutfordringer i kryssområdet fv. 401/Brennaveien, og anbefaler derfor at eksisterende adkomst til Skytta næringspark beholdes som i dag.

*Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak), pkt. 10 at det skal utarbeides en ny reguleringsplan for Skytta næringsområde. Ved videre planlegging av Skytta næringsområde er det viktig med god dialog om muligheter for avlastningsvei mellom industriområdet og Gjelleråsen. Videre vil avbøtende tiltak for å redusere støy, trafiksikkerhet og fremkommelighet være viktige tema i planarbeidet.*

#### **Øvrige innspill**

##### *Universell utforming*

Alle anlegg for gående og syklende skal ha universell utforming, viktig å legge til rette for dette i en tidlig planfase. Om det er egne bestemmelser knyttet til universell utforming i kommuneplanen varierer fra kommune til kommune, men viktig fokus tidlig i planprosesser og anbefaler derfor kommunen å innarbeide en egen bestemmelse om dette.

*Forslaget til bestemmelse om tilgjengelighet 1.10 kan nok være mer presis, forslaget lyder: I all arealplanlegging og forvaltning etter plan- og bygningsloven skal prinsippene om universell utforming legges til grunn i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle", eller den til enhver tid gjeldende norm. Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede*

#### *Oppsummering og konklusjon*

Statens Vegvesen mener Nittedal kommune har utført et godt arbeid med kommuneplanen, planen følger opp intensjonen i RP-ATP ved å planlegge for at prioritert tettsted Rotnes skal ta størstedelen av fremtidig bolig og arbeidsplassvekst. Det er gjort viktige omprioriteringer og reduksjoner av areal tidligere avsatt til boligformål.

Planen åpner for etablering av tiltak innenfor BKB\_1 sør for Svartkruttveien. SV mener at BKB\_1 bør være del av gjennomgangen av Rotnes og sentrum ved neste kommuneplanrullering, og anbefaler videreføring av gjeldende rekkefølge for området. Statens vegvesen anbefaler at område N14 Rotnes bruk tas ut av kommuneplanen og at eksisterende adkomst til Skytta næringspark beholdes som i dag.

*Rådmannen tar uttalelsen til orientering, det vises til innført bestemmelse om utredning i og helhetlig plan.*

## 1.8 Oslo kommune Byrådsavdelingen for byutvikling

Saksref. 16/02549-207

OK er myndighet til å avgi uttalelse til nabokommuners plan- og utbyggingssaker er av bystyret delegert til byrådet med videre delegering til byråden for byutvikling, jf. byrådets vedtak av 03.07.2001, sak 1360, jf. bystyrets vedtak av 30.05.2001, sak 218.

Vedtak/Oslo kommunes høringsuttalelse:

Viser til NK vedtatt et politisk mål om gjennomsnittlig vekst på 1,7 prosent, som tilsvarer en årlig vekst på ca. 400 innbyggere. Oslo kommunes uttalelse til planprogram og oppstart av revisjon av arealdelen (28.04.2017) hadde disse hovedpunktene:

OK forutsetter at Nittedal følger opp arealstrategien R3 i RP-ATP som innebærer at 80 prosent av bolig- og arbeidsplassveksten konsentreres på Rotnes.

Videre forutsetter OK at områder avsatt til bygg og anlegg i gjeldende kommuneplan, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for RP-ATP og ikke er i tråd med RP-ATP, vurderes tatt ut, jf. R5 i RP-ATP. OK mener i tillegg at områder som er regulert til bygg og anlegg utenfor Rotnes, og som overskrider 20 prosent vedlikeholdsvekst må vurderes på nytt.

*Områder som ikke er regulert er vurdert, eksempelvis er det for områder på Kjul foreslått en relativt stor reduksjon i omfang men arealene omdisponeres til LNF.*

For å unngå byspredning bør nytt sentrum utvikles innenfor dagens byggesone. Det er viktig at fremtidig avgrensning for Rotnes skal vises på plankart og at nytt sentrumsområde i sin helhet må ligge innenfor 500 meter, med et sentralt plassert kollektivknutepunkt.

I planbeskrivelsen nevner Nittedal kommune målet om at 80 prosent av fremtidig vekst styres til Rotnesområdet og nye Nittedal sentrum og resterende vekst på 20 prosent fordeles til Hakadal og søndre for planperioden i form av «vedlikeholdsvekst» innenfor dagens byggesone. Dette harmonerer imidlertid ikke med boligbyggeprogrammet som anslår at om lag 50 prosent av boligveksten vil komme i Rotnes (side 31 i planbeskrivelsen).

*Kommunen legger til grunn i sine nye arealdisponeringer en 80-20 fordeling, men det vil ta tid før 80-20 oppnås pga regulerte boligarealer utenom Rotnes og at det tar tid å realisere sentrum. Det er ikke lagt til nye utbyggingsområder for boliger utenfor Rotnes og ikke utenfor dagens byggesone på Rotnes.*

#### *Dimensjonering av vekst*

NK har ikke utarbeidet et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst slik det er beskrevet i R3 i RP-ATP, OK anser at R3 ikke er oppfylt. Uten dimensjoneringsgrunnlag er det vanskelig å anslå hvorvidt fremtidig bolig- og arbeidsplassutvikling i Nittedal er i tråd med føringene i RP-ATP.

*Det er ikke laget et dimensjoneringsgrunnlag, dette utsettes til arbeidet med neste kommuneplan. Det er heller ikke lagt til nye utbyggingsområder utenfor dagens byggesone.*

#### *Avgrensning av vekstområder/grønn grense*

Retningslinje R8 i RP-ATP sier at kommuneplanen skal inneholde en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene. RP-ATP bruker begrepet "grønn grense", og dette er også videreført i Akershus fylkeskommunes "Veileder — Grønn grense" som ble publisert høsten 2018.

Nittedal kommune har utarbeidet et eget temakart for sentralitet der sentralitet illustreres med avstandssirkler på 500 meter fra sentrale funksjoner i kommunen (som bussholdeplass, idrettsanlegg, kulturtilbud, dagligvarehandel, barnehager og skoler), i tillegg til et eget temakart som viser analyseområdet for en fremtidig grønn grense. Nittedal kommune har imidlertid ikke avgrenset Rotnes med en langsiktig grønn grense i arealplankartet slik det forventes i tråd med R8 i RP-ATP. Dette begrunnes med at det er behov for en langt bredere drøfting i kommunen før en grønn grense for Rotnesområdet kan fastsettes, og at dette vil være hovedfokus for neste revidering av kommuneplan.

*Rådmannen er helt enig i at det er lettere å styre utviklingen med en fastsatt langsiktig grense, samtidig må arbeidet gjøres på en grundig måte for å sikre kvalitet i både innhold og prosess. Ved denne revisjon av kommuneplanen ble det tidlig fastsatt at samfunnsdelen ikke skulle revideres, mål om vekst er en grunnleggende faktor og fastsettes i samfunnsdelen, og det synes ikke hensiktsmessig å diskutere både dimensjoneringsgrunnlag, arealbehov, fortetningspotensialet og langsiktig grønn grense uten at vekst og vektfordeling diskuteres.*

OK viser til vurdering av ubebygde, ikke regulerte utbyggingsområder utenfor prioritert tettsted Rotnes i tråd med R5 i RP-ATP. Det er positivt at to fremtidige boligområder (B17 og B20) som ville ha vært i motstrid til RP-ATP er vurdert og tatt ut av planen. Videre er det positivt at flere uregulerte boligområder på Kjøl er redusert i areal og at det tillates maksimalt fem boliger per felt. OK viser til tidligere uttalelse (28.04.2017). Områder som er regulert til bygg og anlegg utenfor Rotnes og som overskrider 20 prosent vedlikeholdsvekst, som Bjørnholtlia må vurderes på nytt. LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse bør endres til rene LNF-områder.

*Når det gjelder oppfølging av R5 er det flere forhold som må tas hensyn til i vurdering av områder. For et av områdene med spredt bebyggelse, Brannfjell, har kommunen bl.a. påkostet avløpsledning til området. Bjørnholtlia er et regulert område og NK har ikke vurdert at å endre formål for dette arealet er en pålagt oppfølging av R5. Nødvendig erverv av eiendom pågår for området.*

#### *Nytt næringsområde N14 på Rotnes bruk*

Det er lagt inn et nytt næringsområde på 64 daa på Rotnes bruk nord, langs rv 4. Det er ingen bestemmelser knyttet til næringsområdet, og næringsområdet ligger langt fra dagens sentrumsområde på Rotnes og bidrar dermed ikke til å styrke utviklingen av nye Nittedal sentrum. Å legge til rette for næring i dette området er ikke tråd med føringene i RP-ATP. Med bakgrunn i dette, er Oslo kommune svært kritisk til at det legges til rette for næring i dette området, og anbefaler at næringsområdet tas ut av kommuneplanen.

#### **Oppsummering**

For at kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune skal samsvare med RP-ATP, må følgende oppfylles:

Et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst som synliggjør at 80 prosent av veksten styres til prioritert lokalt tettsted Rotnes, jf. R3 i RP-ATP. En langsiktig grønn grense for det prioriterte lokale tettstedet Rotnes som fastsettes i arealdelen med utgangspunkt i dagens byggesone, der prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen, jf. R8 i RP-ATP. Nytt næringsområde N14 på Rotnes bruk tas ut av kommuneplanen

*Det stemmer at det er ikke utarbeidet et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst etter anbefaling i RP-ATP. Målet om 80 prosent av fremtidig vekst styres til Rotnesområdet og nye Nittedal sentrum er lagt til grunn for vurdering av innspill og forslag til nye utbyggingsområder og eventuelt vedlikeholdsvekst i resterende deler av kommunen, men er vurdert vanskelig å oppnå da det allerede er regulerte områder som er kommet langt i planprosessen.*

*Det vil arbeides med grønn grense og fastsetting av en langsiktig grønn grense frem mot og i neste revisjon av kommuneplan.*

*Når det gjelder R8 og områder utenfor Rotnes er det gjort en vurdering av disse, og områder på Kjøl er foreslått redusert i omfang. Bjørnholtlia har en styrt utbyggingstakt med fra 14 til 38 enheter pr år.*

## 1.9 Ruter

Saksref. 16/02549-191

Ruter planlegger, samordner, bestiller og markedsfører kollektivtrafikken i Oslo og Akershus, og sørger for et felles pris- og billettsystem for T-bane, trikk, buss og båt. Ruter er et kompetanseorgan for kollektivtrafikk og vår virksomhetside er å tilby attraktiv og miljøvennlig kollektivtransport for å skape et pulserende hovedstadsområde. Det er et overordnet nasjonalt mål at veksten i persontransport i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette til tross for at det forventes en kraftig befolkningsvekst i Oslo og Akershus. Et viktig virkemiddel for å få dette til er å lokalisere trafikkskapende aktiviteter som boliger og arbeidsplasser til steder som har eller kan få et godt kollektivtilbud.

Ruter viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus som ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Våre kommentarer tar utgangspunkt i dette.

#### Bakgrunn

Vi viser til deres anmodning om høringsuttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn av kommuneplanen for Nittedal kommune.

#### Overordnede tiltak

Ruter er positive til arealstrategiene Nittedal kommune har lagt til grunn i planforslaget og ved behandling av arealinnspillene til planen.

#### Gangforbindelser

Ruter ber om at det etableres gode og sikre gangforbindelser med snarveier til stasjoner og holdeplasser for kollektivtrafikken i Nittedal. Dette bør inngå i rekkefølgebestemmelser for nye utbyggingsområder.

#### Temakart - reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

Detaljreguleringsplanen for Kjøl bussanlegg, planid 180, vedtatt 20.11.2017 skal fortsatt gjelde (vedlegg 2 i planbestemmelsene). Ruter ser ikke at denne er tegnet inn på det juridisk bindende temakartet over områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

#### Innfartsparkering

Det er i kommuneplanen tegnet inn en innfartsparkering sør for rådhuset. Parkeringsplassen er ikke utarbeidet enda og Ruter mener det er uheldig å videreføre en så stor parkeringsplass i et fremtidig sentrumsområde. Ruter ber kommunen gjøre en grundig vurdering på om denne skal videreføres i kommuneplanen og anbefaler at en eventuell innfartsparkering reguleres med avgifter for å unngå misbruk.

#### **Snumuligheter for buss**

For å sikre lokalbusstilbud i store boligområder, er det behov for gode snumuligheter for bussen:

- Kruttverket: Per i dag bruker bussene en grusplass ved Laboratorieveien for å snu. Denne er midlertidig og for liten. I planforslaget er denne lagt inn som friområde. Ruter ønsker en tilrettelagt snuplass ved Kruttverket.
- Skytta: Dagens snuplass er for liten. Ruter ønsker at denne snuplassen tilrettelegges bedre for bussen.
- Åneby: Ruter ønsker en snumulighet for buss ved Åneby.



Ruter ønsker videre dialog.

*Det er et mål om å alltid sikre gode og trygge gangforbindelser og snarveier til stasjoner og holdeplasser for å legge til rette for gange og sykkel i hverdagen. Dette er et kontinuerlig arbeid og noe det arbeides med og må arbeides med på flere måter. Det pågår nå et innovasjonsprosjekt «Perpetum mobile» som skal finne gode, smarte og nye løsninger. I neste kommuneplanrevisjon bør det utarbeides en mobilitetsanalyse som grunnlag for å sikre overordnet struktur for gående og syklende. I områdeplaner arbeides det med fortetting og her er gangveier, smett og snarveier et svært viktig tema for å sikre både eksisterende og nye tiltak i områder med økt utbyggingspress. Dette bør inngå i rekkefølgebestemmelser for nye utbyggingsområder.*

*Temakart - reguleringsplaner fortsatt skal gjelde*

*Hensynssonen reguleringsplan fortsatt skal gjelde er nå oppdatert og omfatter detaljreguleringsplanen for Kjul bussanlegg, planid 180, vedtatt 20.11.2017.*

*Innfartsparkering*

*Parkeringsplassen er regulert og opprettholdes, rådmannen er helt enig i at det må vurderes hvordan denne skal håndheves for å oppnå tilsiktet bruk og støtte opp under ønsket hensikt.*

*Snumuligheter for buss*

*Rådmannen støtter opp om at snumuligheter for buss er viktig for å sikre lokalbusstilbud i store boligområder. Dette er noe kommunen og Ruter må ha kontinuerlig dialog om og se på konkrete mulige løsninger om i det enkelt område.*

## 1.10 NRBR

Saksref. 16/02549-186

Høringsutkast til kommuneplanbestemmelser for kommuneplanenes arealdel punkt 2.14.1 BKB 1 - Svartkruttveien står det blant annet at det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse og bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting herunder areal for kommunal teknisk drift, brannstasjon, barnehage, skole og adkomstveger.

Brannstasjonen i Nittedal ligger i dag tilknyttet rådhuset. Plasseringen er inneklemt mellom to nybygg (kirke og kulturhus) og er ikke egnet som brannstasjon. Den ivaretar ikke alle dagens HMS-krav og den mangler blant annet vaskehall, nødvendig uteareal for lokale øvelser og vedlikehold av kjøretøy og materiell. Vi har følgelig et stort behov for ny brannstasjon i Nittedal, så det haster å komme opp med et alternativ.

Foreslått plassering av ny brannstasjon på område BKB1 – Svartkruttveien - med kombinasjonsformål – offentlig eller privat tjenesteyting og bolig, synes imidlertid ikke å være hensiktsmessig med tanke på sikkerhet, støy og sjenanse for omgivelsene. En brannstasjon bør være plassert i område tiltenkt næringsdrift. Etablering av barnehage, skole og boliger vil føre til mye trafikk i området som blant annet gir en sikkerhetsrisiko ved utrykninger.

Ved plassering av en ny brannstasjon må det tas høyde for at utrykningskjøretøyer i utrykning vil komme i høy hastighet og har behov for å komme raskt og sikkert frem. Brannvesenet må til enhver tid sikres fremkommelighet til og fra brannstasjonen. Inn- og utkjøringen fra brannstasjonen må sikres slik at annen trafikk, både kjøretøyer og myke trafikanter, til og fra området ikke vil være en sikkerhetsrisiko eller kan blokkere brannvesenets fremkommelighet. Hyppige utrykninger, utendørs øvelsesaktivitet, rutinekontroller og funksjonstesting av diverse utstyr vil kunne være sjenerende for eventuelle beboere og for skole/barnehage.

Plasseringen av en ny brannstasjon må være innenfor gitte krav i dimensjoneringsforskriften, regionens risikobilde og vil påvirkes av kommunens utbyggingsplaner. Hensiktsmessig plassering vil være utenfor sentrumskjernen og tettbebygd strøk.

Det er nødvendig med dialog mellom brannvesenet og Nittedal kommune for å se på alternative muligheter for plassering av en ny brannstasjon.

Brannvesenet forventer å bli involvert i planleggingen av ny brannstasjon, både når det gjelder plassering, nødvendig infrastruktur, bygningsmessig og utearealene. Det er viktig med et nært samarbeid for å ivareta alle myndighetskrav og brannvesenets behov på en best mulig måte.

- I kommuneplanbestemmelsene under punktene 1.9.4 Jernbane, 1.15.3.6 Hensynssone høyspennings luftanlegg og 6.3 Byggegrense ønsker vi at dere føyer til brannvesenets avstandskrav ved bruk av høyderedskap nær kjøreledning/høyspent.

Kjøreledninger jernbane/høyspent kan gi begrensninger for brannvesenets innsatsmuligheter med hensyn til bruk av høydemateriell. Dette må vurderes før det eventuelt velges bygningsmessige løsninger som krever slokke- og redningsinnsats ved bruk av høyderedskap i form av lift, maskinstige, snorkel eller lignende. Byggene må utformes og plasseres slik at det ikke oppstår konflikt med hensyn til sikkerhetsavstand fra brannvesenets høyderedskap til høyspent. Det må være en sikkerhetssone på minimum 35m fra oppstillingsplass for lift eller lignende til høyspentlinjer.

- Under kommuneplanbestemmelsene punkt 2.10 Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper og høydeberedskap brann ønsker vi følgende tilføyelse og endring:

Som en del av vurderingene før 1. gangs behandling av reguleringsplaner ønsker vi at det skal legges til rette for en ekstra beredskapsvei inn til nye bolig og næringsområder for blant annet å sikre fremkommelighet for utrykningskjøretøy til enhver tid. Ved utbygging av nye felt ønsker vi at det skal vurderes om det er mulig å etablere en ekstra beredskapsvei til eksisterende felt som mangler dette.

Vi er i ferd med å revidere våre retningslinjer for tilrettelegging, i den forbindelse vil linken som dere har lagt inn under dette punktet slutte å fungere. Vi ber dere derfor bytte ut med følgende link <https://nrbr.no/bedriftbyggsak/>

Punkt 1.15.5 i høringsutkastet til kommuneplanbestemmelser omhandler etablering av parkeringshus i fjell. Slokke- og redningsinnsats i parkeringsanlegg under eller i terreng er utfordrende. Ved eventuell etablering av parkeringsanlegg i fjell er det viktig at det tilrettelegges på en god måte for brannvesenets innsats, at det etableres tilstrekkelig med angrepsveier og gode muligheter for utlufting av røyk.

*Rådmannen ser det ikke som aktuelt å fastsette arealer for brannstasjon som brannvesenets vurderer ikke er hensiktsmessig eller ikke tilfredsstillende. Området BKB1 er foreslått avsatt til kombinasjonsformål for å ha fleksibilitet, men låser ikke hva som skal lokaliseres der og hvor på området. Området er relativt stort og vil kunne omfatte flere funksjon. NK og NRBR må finne en felles løsning for dette innenfor de gitte rammebetingelsene.*

*I kommuneplanbestemmelsene under punktene 1.9.4 Byggegrense mot Jernbane er det tilføyd krav om 35m sikkerhetssone fra kjøreledning til oppstillingsplass for å sikre manøvrering av høydeberedskap.*

*Rådmannen foreslår at det legges inn et krav om at det skal sikres ekstra beredskapsvei i reguleringsplaner pkt. 2.5.5, dette har vært praksis for alle større boligområder de siste årene og bør stå i kommuneplan. Det er viktig som brannvesenet påpeker å prøve å få til dette også i eksisterende områder, ved regulering/utbygging av tilgrensende områder.*

## 1.11 Direktoratet for mineralforvaltning

Saksref. 16/02549-185,

[http://geo.ngu.no/kart/grus\\_pukk\\_mobil/](http://geo.ngu.no/kart/grus_pukk_mobil/)

### **Om planen**

Nittedal kommune har lagt ut kommuneplanen til offentlig ettersyn. Planen skal blant annet legge til rette for å styre utviklingen som følger av befolkningsvekst og styrking av tjenestetilbudet. Det er utarbeidet konsekvensutredning (KU) der mineralressurser er eget tema.

### **Uttalelse til planen**

Nittedal er en av kommunene med større uttak som bidrar til forsyningen av viktige byggeråstoffer til det sentrale Østlandsområdet. Alle kommunene i det sentrale Østlandsområdet må være spesielt bevisst at tilgangen til og behovet for byggeråstoffer må vurderes i en regional sammenheng. Det betyr at selv om det lokalt ikke er et kritisk behov for tilgang til byggeråstoffer må ressursene vurderes med tanke på forsyning også over kommunegrensen. DMF kan ikke se at det i planbeskrivelsen er referert til Regional plan for masseforvaltning i Akershus. Denne planen inneholder en del retningslinjer som kan være relevante for arbeidet med kommuneplanen, blant annet massehåndtering som kommunen har løftet siden kommuneplanvedtaket i 2015.

*Planprogrammet for arbeidet med kommuneplanrevisjonen listet opp de mest sentrale overordnede føringer for planarbeidet, herunder regional plan for masseforvaltning men disse er ikke listet opp på nytt i planbeskrivelsen.*

### **Forekomster med nasjonal betydning**

Norges geologiske undersøkelse (NGU) har vurdert to forekomster i Nittedal til å ha nasjonal betydning som ressurser. Se NGUs grus-, pukk- og steintippdatabase<sup>1</sup>. Dette er forekomsten Bjønndalen, der det drives uttak ved Bjønndalen bruk, og det mulig framtidige uttaksområdet Glosli.

Uttaket i Bjønndalen er regulert og deler av den registrerte forekomsten er avsatt til råstoffutvinning i kommuneplanen. I følge opplysninger fra tiltakshaver muliggjør dagens regulering uttak i 20-25 år. Det er også avsatt et areal med hensynssone for båndlegging (H 190\_1) av mineralressurser ut over området som i dag er regulert. Det er positivt at kommunen benytter hensynssone for å sikre de mineralske ressursene i området, slik at ressursene kan følges opp ved

senere planlegging. DMF stiller imidlertid spørsmålstegn ved valg av avgrensing av hensynssone, som ikke ser ut til å tilsvare NGUs avgrensing av forekomsten.

Glosli er et større mulig framtidig uttaksområde som er avgrenset basert på prøver innhentet i området og strekker seg langs dalføret på østsiden av Nitelva mellom Dal i sør og Gaustad i nord. NGU har vurdert forekomsten til også å ha nasjonal betydning som byggeråstoffressurs. Det er ikke drevet uttak fra forekomsten etter det DMF er kjent med. Det har vært tatt ut grus fra en overlappende grusforekomst - Sagbråten, som er vurdert til å ha liten lokal betydning.

Det følger av regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging at tilgangen til og behovet for byggeråstoffer sees i en regional sammenheng. DMF mener kommunen også bør vurdere å bruke hensynssone for å sikre videre ivaretagelse av forekomsten Glosli ved planlegging i kommunen. Glosli-forekomsten kan få økt betydning i framtida på grunn av at det er usikkerhet knyttet til den framtidige tilgangen på nødvendige byggeråstoffer fra eksisterende uttak i regionen. De viktigste forekomstene som fortsatt er tilgjengelige bør derfor i størst mulig grad skjermes i kommunale planer mot annen type båndlegging.

*Bakgrunnen for avgrensningen av hensynssonen H\_320 Bjønndalen er NGU sin vurdering og angivelse av forekomstens utstrekning angitt på kartvedlegg i brev fra NGU til Feiring bruk 2018. Denne er mottatt av kommunen som innspill til omdisponering av arealer (ved Grindaker) vedlegg 2. I avgrensning i av hensynssonen har kommunen tatt utgangspunkt i dette brevet og etter rådmannens vurdering har ikke kommunen grunnlag for å vurdere om den ene eller andre avgrensningen er mest riktig.*

*Fylkesmannen har uttalt at de ved oversendelse av kommuneplan til departementet for stadfesting av arealer innenfor marka ikke vil anbefale hensynssonen for Bjønndalen. Rådmannens anbefaling er at sonen opprettholdes som i planforslaget. Hensikten er å sikre mot nedbygging men også dersom sonen godkjennes av departementet kunne følge dette opp ved senere planlegging. Som påpekt tidligere kan det vurderes å sette begrensinger på drift og at anleggsaktivitet i dagen kun skal skje utenfor marka.*

### **Mineralressurser som tema i konsekvensutredning (KU)**

Mineralressurser er eget tema i konsekvensutredningen og kommunen har vurdert at planforslaget ikke medfører nedbygging av mineralforekomster. Ut i fra KU dokumentet kan det se ut til at det kun er NGUs datasett «mineralressurser» som ligger til grunn for vurderingene av temaet mineralressurser. Det er i KU-dokumentet vist til følgende lenke: <https://geo.ngu.no/kart/mineralressurser/> Dette er NGUs innsynsløsning for malm-, industrimineral- og natursteindatabaser. Disse databasene dekker ikke følgende tema som er nevnt under kunnskapsgrunnlag i KU-dokumentets side 16: Løsmasser, grus og pukk, og grunnvannsbrønner. Det er derfor uklart om kommunen har benyttet data for grus- og pukkforekomster. Et eksempel som illustrerer dette er område BIA2, Område 6 Slattum hallen, avsatt til utvidelse av område for fremtidig idrettsanlegg. I KU-dokumentet står det under tema mineralressurser «Ingen kjente registreringer». Dette området berører grusforekomsten Lurslia. Forekomsten er vurdert til å ha liten lokal betydning som byggeråstoffressurs. Selv om forekomsten har liten lokal betydning, er det kommunens vurdering til kommuneplanen, også av de forekomstene med liten betydning, som legger grunnlaget for en helhetlig forvaltning av de mineralske ressursene lokalt.

Byggeråstoffene, grus og pukk, som ligger i NGUs grus-, pukk- og steintippdatabase er å regne som mineralressurser tematisk i plan på lik linje med de øvrige mineralske ressursene. DMF forventer derfor at kommunen under tema mineralressurser også redegjør for om også byggeråstoffressursene er vurdert.

#### *Rådmannens kommentar*



*Utsnitt sone ved Bjørndalen ved Slattumhallen, gul linje viser avgrensning.*

#### **Faglige råd**

##### **Tema mineralressurser i KU**

Det framstår som uklart hvilket datagrunnlag som er benyttet ved konsekvensvurdering av tema mineralressurser. Derfor er DMFs planfaglige råd at det gjøres en ny vurdering av temaet mineralressurser i KU og om det er gjort tilstrekkelig vurdering av grus- og pukkforekomster i kommunen. Dersom det framkommer av vurderingen at det er forekomster med lokal betydning som kommunen ønsker å ivareta og forvalte for kommunens framtidige behov må dette synliggjøres i planen.

*Kartgrunnlaget for mineralressurser og grus- og pukkforekomster i NGU er gjennomgått på nytt, vurderingene i KU er oppdatert. Det har ikke medført endring av konklusjonene for de enkelte områdene.*

##### **Hensynssoner – forekomster med nasjonal betydning**

DMF har også planfaglig råd til at kommunen vurderer om det er tatt inn og benyttet korrekt datagrunnlag ved avgrensning av hensynssoner for forekomster med nasjonal betydning som byggeråstoffressurser. Det er vesentlig at kommunen benytter riktig datagrunnlag når det skal besluttes hvilke områder som skal settes av som hensynssoner. Dersom det er benyttet annen informasjon som grunnlag for avgrensingen av hensynsonen, eksempelvis opplysninger fra tiltakshaver ved uttak, bør det opplyses nærmere om dette. Det må gjøres en ny vurdering om eventuell bruk av hensynsone for begge forekomstene med nasjonal betydning i kommunen –Bjørndalen og Glosli.

*Avgrensing av hensynssone for Bjønndalen - sonen er avgrenset etter avgrensning i kartinnspill fra konsulent på vegne av Feiring bruk. Det vises for øvrig til fylkesmannens kommentar vdr. Bjønndalen.*

#### **Merknader til bestemmelsene**

Det er i plankartet avsatt områder til råstoffutvinning. DMF kan ikke se at formålet er fulgt opp i bestemmelsene. Vi anbefaler generelt at det stilles krav om reguleringsplan der det planlegges for uttak av masser.

Det er også i bestemmelsene, 1.15.5, skissert at ved regulering av et parkeringshus i fjell skal det vurderes egnethet for fjellmassene til oppfylling. DMF anbefaler at det samtidig gjøres vurderinger av om massene er egnet til annen type utnyttelse. Når det blir tatt ut større volum stein kan disse være egnet som byggeråstoffer og bør vurderes om kan utnyttes til egnet formål.

*Uttak av masser omfattes av det generelle kravet om reguleringsplan for alle områder avsatt til annet enn LNF.*

#### **Øvrige merknader**

Vi vil minne om at det er registrert en del gamle gruver i tilknytning blant annet i tilknytning til Kirkeby kobber- og sinkgruver. Kirkebygruvene er delvis omfattet av verneområdet Ravndalen. Se <https://minit.dirmin.no/kart/> velg «DMF» og «Aksomhetskart» for å vise de gamle gruvene i kommune.

#### *Rådmannens kommentar*

*Rådmannen er klar over at det er flere gamle gruver i kommunen og at disse nok også kunne vært avsatt med hensynssone eller på et temakart. Det er ingen avmerkinger på forslag til nye utbyggingsområder.*

## **1.12 Bane Nor**

Saksref. 16/02549-180

Nittedal kommune ligger langs Gjøvikbanen, banen er enkeltsporet og trafikkeres av persontrafikk på strekningen Oslo - Gjøvik og godstrafikk Oslo - Bergen. Gjøvikbanen har en viktig funksjon som omkjøring ved stengninger vest for Oslo. Det er fire stasjoner i kommunen. Bane NOR har planer om å forlenge kryssningssporet på Nittedal stasjon for å kunne åpne for økte tog lengder. Bane NOR som jernbanemyndighet har følgende merknader til planforslaget:

#### **Sikkerhet og planfaglige krav**

### *Planoverganger*

Bane NOR vil vise til feltet LSB1 Brannfjell. Det er en rekkefølgebestemmelse om utbedringer av planovergangen. Denne kom inn i kommuneplanen i 2010. Bane NOR vil påpeke at planoverganger er den største sikkerhetsrisikoen på jernbanen i Norge. Denne planovergangen ligger ugunstig til og har dårlig oversikt både for bilførere og for togførere. Det er etter vårt syn vanskelig å se at det er mulig å gjennomføre tiltak på den eksisterende planovergangen som kan gi en akseptabel sikkerhet. Etter vårt syn er heller ikke området i tråd med nasjonal politikk, selv om det ligger nær en stasjon er det få eller ingen andre tjenestetilbud i området. Bane NOR vil derfor på det sterkeste oppfordre kommunen til enten å fjerne muligheten for omdisponering av fritidsboliger til boliger, eller sette et nytt rekkefølgekrav med krav om etablering av en planskilt kryssing av jernbanen.

*Sonen i Brannfjell har ligget inne i kommuneplan siden 2009, det er nylig lagt vann og avløp frem til området og flere er i gang med søknadsprosess for omgjøring/bygging. Det vurderes derfor som svært uforutsigbart for den enkelte om dette endres. Rådmannens vurdering er derfor at området beholdes.*

### **Jernbanens arealbehov- Strategier for utvikling av jernbanen**

I planforslaget er det satt av en hensynssone for fremtidig Nittedalsbane. Det fremgår ikke av planmaterialet eller bestemmelser hvor denne sonen er, men Bane NOR antar at det siktes til sonen H\_430. Bane NOR vil påpeke at en ny Nittedalsbane ikke ligger inne i NTP, heller ikke med planleggingsmidler, det knytter seg svært stor usikkerhet både til tidspunkt for en evt. gjennomføring og til fremtidig linjevalg. Jernbanens infrastruktur er svært stiv både horisontalt og vertikalt og en fremtidig trase vil derfor være svært låst av slike hensyn. Vi forstår kommunens ønske om å jobbe for byggingen av denne banen, men vi mener at å legge en hensynssone inn i arealdelen nå ikke er en god idé. En slik sone vil kunne bidra til å skape forventninger rundt et evt. fremtidig linjevalg som ikke nødvendigvis kan oppfylles. Bane NOR anbefaler derfor at hensynssonen ikke tas med.

*Banen er viktig for Nittedal, og rådmannens vurdering er at hensynssonen beholdes for å illustrere en ønsket utvikling og for å hindre nedbygging. Det tillates «midlertidig» bruk av areal til barnehage.*

### **Byggegrense**

Planbestemmelsen 1.9.5 omhandler byggegrense mot jernbane. Bestemmelsen siterer den gamle § 10 i jernbaneloven. Denne bestemmelsen er endret og alle tiltak som er nevnt i bestemmelsen krever nå tillatelse etter jernbaneloven uavhengig av byggegrenser satt i reguleringsplan. Bane NOR ber om at teksten endres.

*Teksten er endret ihht. teksten i Jernbanelov § 10 endret juni 2017. Dette innebærer at byggegrensen mot jernbane er 30 m selv om annet skulle vær fastsatt i tidligere vedtatt reguleringsplan, dersom det ikke gis tillatelse fra kjøreveiens eier. Det står også at tillatelse skal gis om det ikke foreligger særlige grunner for avslag. Etter rådmannens forståelse innebærer det at Bane Nor må høres også i den enkelte byggesak ved tiltak innenfor 30 m fra spor midtlinje. Det innebærer også at tiltak som ellers ikke er søknadspliktige blir søknadspliktige innenfor 30 m sonen.*

### **Stasjoner, terminaler og anlegg**

Bane NOR noterer seg at det er et ønske om økt innfartsparkering rundt stasjonene i kommunen. Det er nettopp laget en reguleringsplan for Nittedal stasjon og Bane NOR har ikke planer om å utvide parkeringen utover dette.

### **Jernbaneformål**

Bane NOR vil påpeke at vi har et teknisk bygg på vår eiendom gnr/bnr 47/21 som er havnet utenfor jernbaneformålet. Bygget er en del av jernbanens tekniske anlegg og vi ber om at jernbaneformålet utvides slik at bygningen kommer med. Det tekniske bygget ligger like ved sporet i en stikkvei et stykke innenfor Elnesvegen 99, like før bommen.

*Dette endres på plankartet.*

### **Nasjonal og regional arealpolitikk - Nasjonale føringer for areal og transportpolitikk**

Bane NOR mener at kommunen har gjort et godt arbeid for å følge opp regional plan. Det er avgjørende at boligbyggingen kommer i områder der det ligger til rette for et godt tjenestetilbud og et godt kollektivtilbud. For å oppnå dette og for å skape et bærekraftig samfunn er det avgjørende at veksten tas i de utpekte områdene. Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/>.

*Rådmannen tar denne til orientering.*

## **1.13 Hafslund nett as**

Saksref. 16/02549-178

Hafslund Nett AS («HN») viser til offentlig ettersyn/høring for kommuneplanens arealdel i Nittedal kommune. Høringsfristen er 1. mars 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen. HN viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeidet, og er tilfreds med at kommunen imøtekom våre innspill. Bemerkninger HN viser til planbestemmelsene punkt 5.1.1 «Unntak for boligeiendommer som ikke er landbrukseiendommer». Nettselskapet anmoder om at kommunen i siste avsnitt første setning endrer ordlyden fra «det enkelte bolighus» til «eksisterende spredt bebyggelse». Ordlyden i setningen blir dermed: «Det tillates etablering av mindre kraft/telefonsledninger og tiltak ifb. kommunaltekniske anlegg for eksisterende spredt bebyggelse og for stedbunden næring».

Foreslått endring er en spesifisering av ordlyden. Bakgrunnen for HN sitt innspill er at HN i forbindelse med fornyelse av eksisterende anlegg, må fornye nettanlegget til all bebyggelse innenfor området. For øvrig vil HN be om at kommunen endrer adressaten på brevene til Hafslund Nett AS. Utsendt brev er



adressert til Hafslund ASA, Hafslund ASA ble oppsplittet/restrukturert i 2017. Adressen kommunen har sendt brevene til er korrekt. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter. Kontaktinformasjon: [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no)

*Dette har vært diskutert også tidligere, etter rådmannens vurdering bør ordlyden i bestemmelsen stå slik den er. Det medfører at lengre strekninger med ledninger må omsøkes som dispensasjon, hensikten er at LNF-områder ofte inneholder flere verdier og hensyn og at det derfor bør vurderes i hver enkelt sak hvilken trase som gir minst påvirkning på omgivelsene.*

*Åpnes det opp i bestemmelsene får man ikke gjort en konkret vurdering i hver sak.*

## 1.14 NVE

Saksref. 16/02549-140

Kommuneplanen ivaretar NVEs ansvarsområder rettet mot skred, flom, vassdrag og energianlegg på en gjennomgående god måte. Vi har følgende merknader til kommuneplanen:

- I bestemmelsene 1.15.3 Aktsomhets- og faresoner refereres det flere steder til feil NVE-veileder. Riktig veileder er «NVEs veileder 2/2011 Flaum og skred i arealplanlegging».
- For bestemmelsene 1.15.3.1 og 1.15.3.2 vil vi anbefale å referere direkte til «NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred» istedenfor veileder 2/2011. Utover dette har NVE ingen vesentlige merknader til høringen.

*Henvisningen er rettet opp. Uttalelsen tas for øvrig til etterretning.*

## 1.15 Fortidsminneforeningen v. Eva Marie Gran

Saksref. 16/02549-189,

Fortidsminneforeningens mål er å være den ledende frivillige organisasjonen i det norske kulturminnevernet. Vi kjemper for at verdifulle kulturminner og kulturmiljøer skal bli tatt vare på for ettertiden. Fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse i viktige plan- og byggesaker.

Fortidsminneforeningen har en selvstendig lokalavdeling for kommunene på Romerike. Fortidsminneforeningen avdeling Romerike er opptatt av at kulturminner og kulturmiljøer ivaretas i plan- og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven er ett av de aller viktigste virkemidlene i kulturminnevernet. Nittedal, med sin nærhet til Oslo har særlige utfordringer knyttet til tettstedsutvikling og bosetting. Rotnes, er et av de prioriterte tettstedene i regional plan for areal og transport. I disse områdene er det særs viktig at det tas hensyn til sammenhengende grønnstrukturer, kulturminner og kulturmiljøer, og at disse benyttes- gjerne brukes aktivt- for å skape kvalitet i tettstedene. Vi er derfor opptatt av kulturminner og kulturmiljøer tas i bruk og ses på som en ressurs i den videre utviklingen.

Fortidsminneforeningen er fornøyd med at hensynssonene fra kommunedelplan for kulturminner Nittedal kommune 2015 – 2019 videreføres i utkastet som er lagt ut til offentlig ettersyn. Fortidsminneforeningen har likevel noen innspill som ønskes hørt i prosessen:

### **Fellesbestemmelser**

#### **1.12.1 Estetikk**

Det anbefales at det i bestemmelsen innarbeides et krav om en estetisk redegjørelse fra tiltakshaver om hvordan tiltaket påvirker omkringliggende omgivelser, herunder kulturminner og kulturmiljøer. Det bør også stilles krav om dokumentasjon av tiltaks eventuelle fjernvirkning. Videre anbefaler Fortidsminneforeningen at det utarbeides en estetisk veileder, eller byggeskikkveileder, som kan være med på å legge premisser for byggesaksbehandlingen i kommunen. Fokus på bokvalitet og materialvalg bør også være en viktig del av denne.

*Byggeskikkveileder er etter rådmannens vurdering et godt innspill, både av hensyn til kulturmiljø og boligmiljø. Rådmannen noterer seg innspillet i videre planarbeid.*

#### **1.12.2 Kulturminner og kulturverdier**

Fellesbestemmelsene for kulturminner og kulturmiljøer er svake og vage. Bestemmelsene gjengir i hovedsak bestemmelser hjemlet i kulturminneloven. Det er positivt at det stilles krav om antikvarisk dokumentasjon om bygninger som blir revet eller flyttet. Nittedal kommune bør innarbeide bestemmelsene som er foreslått i kommunens egen kulturminneplan fra 2015. Bestemmelsene står på side 58 – 59. Ved å ha tydelige bestemmelser knyttet til kulturminner oppnår man forutsigbarhet for innbyggere, administrasjon og politikere.

Det bør under punkt 1.12.2 gis føringer for tiltak som kan virke inn på kulturminneverdiene i hensynssonene. Hensynssonene har tilhørende retningslinjer. Disse er retningsgivende og ikke bestemmende slik en bestemmelse er. Fortidsminneforeningen er redd kulturminnevernet vil stå svakere uten sterkere bestemmelser i arealdelen. Det må i tillegg sees kritisk på dagens dispensasjonspraksis, da de ofte kommer i konflikt med kulturminnevernet.

Det bør gis en helt konkret bestemmelse som gir avslagsgrunn til rivesøknader knyttet til utvalgte bygninger og anlegg i Nittedal som er vurdert til å være av svært høy lokal verneverdi i kulturminneplanen på side 46. Arbeidet med kulturminneplanen for kommunen var svært vellykket sett fra Fortidsminneforeningens ståsted, og planen har blitt rost av fylkeskommune og Riksantikvaren. Nittedal kommune bør derfor i større grad implementere innholdet i planen i nye planer og strategier, samt innarbeide mål og intensjoner fra kulturminneplanen som en viktig del av kommuneplanens samfunnsdel.

*Rådmannen er enig i at kulturminnevernet står svakere uten sterkere bestemmelser, det foreslå en ending av bestemmelsene på bakgrunn av uttalelse fra fylkeskommunen.*

### **Hensynssoner**

#### **1.15.2.1 Hensynssoner kulturminner og kulturlandskap**

H570-6 Markerud med kulturlandskap

I hensynssonen for Markerud er det i sør forslått å legge ut deler av dyrka marka til fremtidig boligbebyggelse (B15). Dette er etter Fortidsminneforeningens oppfatning i strid med formålet til hensynssonen. Formålet med hensynssonen er å ivareta en helhetlig opplevelse av de fredete områdene; både bygninger og kulturlandskapet som omgir dette. Særlig viktig er det at hovedbygningen og den historiske hagen kan oppleves uten forstyrrende ny bebyggelse. Et nybygget boligområde i sørenden av hensynssonen vil ha negativ innvirkning på det fredete kulturmiljøet. Markerud er i dag et av de få fredete anlegg som er omgitt av et lukket landskapsområde. Dette gir de fredete anleggene en stor tilleggsverdi. Fortidsminneforeningen anbefaler av denne grunn at utbyggingsområdet B15 tas ut som mulig boligfelt, men fortsetter som beiteområde og at dette avspeiles i bestemmelsene for hensynssonen

*Rådmannen har anbefalt bestemmelser for området B15 for å ivareta hensyn til kulturlandskapet og kulturminner, men har ikke foreslått å ta ut byggeområdet på grunn av at området ligger innenfor avgrensningen av tettstedet.*

#### H570-4 Rotnes Bruk

Vest for tunet på Rotnes Bruk er det foreslått å endre formål på fulldyrka mark beliggende innenfor hensynssonen, til fremtidig tjenesteyting (BOP1). Endringen er tenkt for skole/barnehage. Rett nord og øst for det foreslåtte nye området ligger to husmannsplasser med høy verneverdi. Disse historiske sporene og verneverdiene vil bli tatt ut av sin sammenheng ved å bebygge innmarka til Rotnes Bruk.

Kommunens argumentasjon om at vern skal vike for utvikling i tettstedsområder, gjelder områder der det ikke finnes alternativer. Fortidsminneforeningen påstår at det finnes alternativ i dette tilfellet. I planbeskrivelsen argumenteres det for plassering av barnehagetomta for å kunne gi barna adgang til beitedyr, kulturlandskap og skogområder. Plasseringen av barnehagen på driftsgrunnlaget til eiendommen som driver med beitedyr og stell av kulturlandskap er sterkt selvmotsigende.

Hensynssonen ivaretar helheten på stedet med innmark, tunet, husmannsplassene og utmark. Ved å tillate formålsendring innenfor hensynssonen settes formålet med hensynssonen til side, noe som medfører en reduksjon i stedets særpreg og identitet. Ved å bygge skole/ barnehage på jordet som ligger godt synlig over gården, vil fjernopplevelsen av kulturlandskapet forringes. Helheten mellom industrien ved Nitelva, gården og husmannsplassene vil bli mindre lesbar. I dag ligger jordet som en buffer mot bebyggelsen. Fortidsminneforeningen anbefaler på det sterkeste at dette området ikke endrer formål fra LNF til fremtidig tjenesteyting. Det ville være til skade for jordvernet og redusere kulturminnene og lesbarheten i kulturlandskapet. Det anbefales å se på en alternativ plassering av denne tomten.

På nordsiden av hensynssonen for Rotnes Bruk er det lagt et nytt område for fremtidig næringsbebyggelse (N14). Dette området består i dag av noe fulldyrka mark og en del skog. Fortidsminneforeningen er kritisk til plasseringen av næringsområdet da fjernvirkningen kan bli stor sørfra. Et næringsområde i lia nord for hensynssonen vil kunne forringe opplevelsen av stedet og området. Samtidig er foreningen bekymret for at den grønne identiteten til Rotnes vil bli ødelagt.

*Viser til kommentar til fylkesmannens merknader, pkt 1.2.*

### H570-3 Nitedals Krudtværk

Hensynssonen for Nitedals Krudtværk dekker ikke i stor nok grad området vest for Kongen. Dette området har flere historiske spor og verneverdige rester etter den tidligste kruttverkproduksjonen, og bør inngå i hensynsonen. Grensene for hensynsonen bør utvides vestover.

I forbindelse med oppstart av Kommunedelplan for kulturminner anmodet Akershus fylkeskommune at det skulle utarbeides en helhetlig plan for Nitedals Krudtværk. Arbeidet ble igangsatt, men ble ikke politisk behandlet. Fortidsminneforeningen anbefaler at Nittedal kommune ferdigstiller arbeidet med helhetlig plan for kulturminnene i Nitedals Krudtværk og ser dette i forbindelse med retningslinjer og bestemmelser for hensynsonen. Nitedals Krudtværk er et unikt industriminne etter en viktig hjørnesteinsbedrift i bygda. Formidlingen av historien bidrar til kommunens mål om Stolt Nittedalsidentitet.

Retningslinjene til hensynssonene er gode. Det er viktig at disse benyttes aktivt inn i saksbehandlingen. Fortidsminneforeningen registrerer at det er innarbeidet at den kulturminneansvarlige i kommunen skal ha alle saker som berører tiltak i hensynssonen til uttalelse. Fortidsminneforeningen var ikke klar over at kommunen har en slik person, men er svært glad for at Nittedal kommune har en ansatt med dette ansvaret. Foreningen tror dette vil føre til at kulturminnene kan bidra i en positiv og helhetlig videre utvikling av Nittedal.

*Rådmannen foreslår at hensynssonen rundt Nittedal Krudtværk justeres i samsvar med forslaget. Kommunen har ikke i dag en person ansatt, men noen har likevel ansvaret for saksområdet.*  
*Utfordringer med retningslinjer er at de ikke er bindende bestemmelser. Det bør egentlig gjennomføres en helhetlig vurdering av disse hensynene opp mot og sammen med andre hensyn for å få en avveining og avklaring, områder kan da eventuelt avsettes eller reguleres med formål med bindende bestemmelser.*

### Høringssvar til samfunnsdelen:

Kommunens samfunnsdel er ikke revidert, men bare videreført med noen oppdateringer og mindre justeringer. Et overordnet styringsmål som videreføres er Stolt Nittedalsidentitet.

En Stolt Nittedalsidentitet er konkretisert i punkter uten å nevne kulturvern, kulturarv eller kulturhistorie. Fortidsminneforeningen foreslår at følgende punkter tas inn i målene for Stolt Nittedalsidentitet:

-Forsterke tilhørighet til kommunen gjennom å ta vare på kulturminner, kulturmiljøer og historiske spor

-Lage formidlingsplaner og gjøre kulturarven mer synlig og tilgjengelig for innbyggere og tilreisende Kulturminner og kulturmiljø bør eventuelt få et eget punkt under samfunnsdelen kapitel 5 Andre fokusområder.

### Høringssvar til samfunnsdelen:

*Rådmannen tar med seg gode råd til neste revisjon av samfunnsdelen.*

## 2 Velforeninger, organisasjoner o.l.

### 2.1 Døli og Løvstad vel, v. Håkon B. Selnes

Saksref, 16/02549-222

Viser til forslag til kommuneplan for 2018-2030 på Nittedal kommunes nettsider. Døli Løvstad vel er en velforening for området Fossen, Døli, Løvstad og Trebyen som består av ca 350 enheter. Vi jobber for et godt og trygt nærmiljø, og engasjerer oss i saker som angår beboerne. Vellet hadde årsmøte torsdag 28. februar, og hadde innspillene til kommuneplanen som omfatter Døli Løvstad vel som sak på møtet. Vi har fått utsatt frist til 3. mars med å komme med kommentarer til kommuneplanen.

#### **Årsmøtet i Døli Løvstad vel gjorde følgende vedtak:**

”Døli Løvstad vel går i mot all omregulering av LNF-områder til idretts- og boligformål inntil det er laget en bærekraftig løsning for adkomst til Varingskollen alpinanlegg og parkering i området.”

#### **Begrunnelse for vedtaket:**

##### **1 Trafikksikkerhet**

Det er en del trafikk til Varingskollen, spesielt i vintersesongen når alpinanlegget er åpent, men også en økning sommerstid de siste årene. Langs Vargveien fra RV4 til krysset Vargveien/Rådyrveien går det gangvei. I Vargveien er det fartsgrense på 30 km/t, men det kjøres ofte fortere enn dette. Det har tidligere vært fartsdempende tiltak i veien, men disse er nå fjernet. I tillegg er undergangen under jernbanen smal. Det er kun plass til ett kjøretøy i bredden. Her har det flere ganger oppstått farlige situasjoner når fotgjengere, syklist, elkjøretøy og kjørende skal passere undergangen samtidig. Det bør være et fysisk skille mellom gående og kjørende i undergangen, og undergangen bør gjøres bredere også med tanke på hvor dårlig sikt her kan bli når brøytekanter hindrer sikten. Slik det er i dag er ikke Vargveien og undergangen dimensjonert for den trafikken som går her. Vi etterlyser også trafikkmålinger for området og bedre reguleringer for massehåndtering og svevestøv fra grusvei og lastebiler med fyllmasser til anlegget.

##### **Parkering**

Varingskollen alpinanlegg benytter i dag fire parkeringsplasser. Øvre parkering (P1), nedre parkering til høyre for bommen (P2), parkeringsplassen til Varingskollen stasjon (P3) og parkering på motsatt side av jernbaneundergangen (P4). Det er en tendens til at flest mulig vil parkere i nedre del av bakken (P2-P3). Når disse plassene er fulle, parkeres det i veien langs Vargveien og Oterstien. Dette er til hinder for beboerne her, og alvorlig med tanke på utrykningskjøretøy som blir fysisk forhindret til å nå frem ved en nødsituasjon. Mange bruker området mellom jernbaneundergangen og bommen som drop on/off-soner. Dette er også til hinder for trafikk til og fra området. Selv med parkeringsforbud skilt må trafikken veiledes til ikke å parkere som kan skape faresituasjoner, spesielt ved store arrangement og i høysesonger.

##### **Bevare stier, sleper og naturmangfold**

Døli Løvstad vel har ryddet og merket en rekke stier og sleper i området rundt Varingskollen. Disse er til stor glede både for lokalbefolkningen, og andre som bruker Varingskollen som turområde. Det arrangeres også organiserte turer her. Døli Løvstad vel mener at alle stier og sleper i området må bevares. Det er også viktig å vurdere hvilke konsekvenser ytterligere utbygging av området vil få for dyrelivet og naturmangfoldet. Døli Løvstad vel mener at jordvernet må stå sterkt, og at all dyrket mark i vårt område må bevares.

#### 4 Lyd, lys og snøproduksjon

Ved en eventuell utvidelse av Varingskollen alpinanlegg utover dagens nivå må det gjennomføres en konsekvensutredning i forhold til virkninger økt lyd og lys, samt snøproduksjon, vil få for området. Økt snøproduksjon vil også føre til mer avrenning av smeltevann. Dette er det også viktig å ta hensyn til. Døli Løvstad vel ønsker videre drift av Varingskollen alpinanlegg, og synes anlegget tilfører området mye positivt i forhold til folkehelse og aktivitet for barn- og ungdom. Det som er viktig for oss er at infrastrukturen med tanke på vei, adkomst og parkeringsforhold må være på plass før man omregulerer og eventuelt går inn for en utvidelse av anlegget.

*Se rådmannens kommentar til fylkesmannens uttalelse, pkt. 1.2.*

## 2.2 Frini

16/02549-215,

Uttalelsen støttes av Oslo og Omland friluftsråd, Naturvernforbundet i Nittedal, Lillomarkas venner, Norges Jeger- og Fiskerforbund Akershus, Akershus og Oslo orienteringskrets og Døli Løvstad vel.

### 1 Bakgrunn for denne uttalelsen

Forslag til ny kommuneplan ble behandlet av kommunestyret den 17.12.2018 i sak 109/18. Den er nå lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

### 2 Organisasjonene bak denne uttalelsen

Oslo og omland friluftsråd (OOF) er en paraplyorganisasjon for 43 naturvern- og friluftslivsorganisasjoner, velforbund og idrettsorganisasjoner. I tillegg er to fylkeskommuner og 16 kommuner medlemmer, deriblant Nittedal.

Naturvernforbundet i Nittedal er et lokallag av NNV (Norges Naturvernforbund). Lokallaget ble stiftet i 2009 og har til formål å arbeide for lokale natur- og miljø saker.

Lillomarkas Venner (LV) er en frittstående og partipolitisk nøytral forening som arbeider for å sikre Lillomarkas naturverdier og naturmangfold, sikre det naturnære friluftslivet, samt øke interessen for fritidsbruken av marka.

NJFF-Akershus er et fylkeslag under Norges Jeger- og Fiskerforbund, med 48 lokalforeninger. Vi har i overkant av 13.000 medlemmer, og det er mye jakt- og fiskeaktiviteter i vårt fylke.

Akershus og Oslo Orienteringskrets omfatter 55 idrettslag og har 4496 medlemmer.

Døli Løvstad vel er en velforening for området Fossen-Døli-Løvstad-Trebyen.

Friluftslivsorganisasjonene med aktivitet i Nittedal kommune; DNT Oslo og omegn, Skiforeningen, Nittedal Orientering, Røde Kors Hjelpekorps og speiderforeningene i Nittedal har inngått en samarbeidsavtale med Nittedal kommune. Målsettingen med samarbeidsavtalen er å fremme trivselen og folkehelsen til innbyggerne i Nittedal kommune, gjennom å bidra til

- økt friluftsliv for alle grupper,
- økt kunnskap om kulturminner, naturperler og andre severdigheter i Nittedal kommune.

### 3 Hensynssone for Bjønndalen bruk

Hensynssonen er omtalt i punkt 7.8 Nye hensynssoner som H\_190 og i figurer og arealdelen som H190\_1. Organisasjonene bak denne uttalelsen oppfordrer Nittedal kommune til å trekke tilbake forslaget om en hensynssone for byggeråstoff i Marka nord og vest for Bjønndalen bruk. Hensynssonen omfatter et nærfriluftsområde med stier og skiløype, det arrangeres orienteringsløp og turorientering i området, og kulturminnene etter Rudsetra og Masjørgengruva ligger i området.

En eventuell gjennomføring av utvidelse av Bjønndalen bruk inn i Marka vil være et brudd på Norsk lov (markaloven og mineralloven). De unntak som er gitt i Markalovens §7 inkluderer ikke utvidelse av steinbrudd inn i Marka. I mineralloven §47 er forholdet til markaloven angitt: "Det kan ikke letes og undersøkes i områder som omfattes av lov 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)".

Ved gjennomgang av sakspapirer finner vi et brev til Nittedal kommune fra Direktoratet for mineralforvaltning, med referanse 17/00533-2, vedlagt. I brevet heter det at «kommunen så langt det er mulig, bør unngå å båndlegge registrerte mineralressurser gjennom arealbruk som tilrettelegger for nedbygging av forekomster, eller legge andre begrensinger for framtidig utnyttelse av ressursene.» I kommuneplanen finnes en tilsvarende formulering: «Bjønndalen har råstoff av nasjonal verdi som det er viktig å sikre i kommuneplan først og fremst for å hindre at disse bygges ned til andre formål.»

Marka representerer ikke en «nedbygging», både fordi Marka allerede er fastsatt ved lov, og fordi det ifølge markaloven ikke er tillatt å «nedbygge» Marka. Dersom Nittedal kommune ønsker å ta hensyn til brevet fra Direktoratet for mineralforvaltning, måtte en hensynssone vært definert i andre arealer enn Marka. Vi kan populært si at Nittedal kommune har definert hensynssonen «feil vei».

I forslaget til kommuneplanens arealdel skriver Nittedal kommune at «det må fram til neste revisjon av kommuneplan foregå en dialog med berørte myndigheter om mulighet til og avveining av de ulike interessene». For å unngå unødig ressursbruk fra både Nittedal kommune, regionale og nasjonale myndigheter, samt lokale, regionale og nasjonale organisasjoner, ber vi Nittedal kommune om å trekke forslaget om hensynssone i Marka for Bjønndalen bruk.

*Både markaresursen og råstoffressursene er i marka. Begge hensynene er viktige i vår region og rådmannens vurdering er at dette må løftes til nasjonalt nivå. Som påpekt tidligere kan det vurderes å sette begrensinger på drift og at anleggsaktivitet i dagen kun skal skje utenfor marka.*

#### 4 Delområde for idrett i Varingskollen

I kommuneplanen heter det i punkt 1.4.6 Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv, under Idrettsanlegg:

«Det er avsatt flere områder i kommuneplan til idrett, nedenfor er opplistet eksisterende og nye områder..

o Varingskollen

o Varingskollen, forslag til utvidelse, ny

..I foreliggende kommuneplanforslag er dette fulgt opp ved å foreslå utvidelser av arealer for anlegg i Varingskollen, og et areal for utfartsparkering.»

I punkt 7.1.4 heter det: «Det er lagt inn nye delområder til idrett i Varingskollen (BIA3). Ved regulering av Varingskollen skal gamle sleper i området tas hensyn til».

I kommuneplanens arealdel er områder BIA3 og BIA5 angitt.

Utvidelse av idrettsanlegget i Varingskollen inn i Marka er så vidt vi har brakt på det rene, ikke behandlet andre steder i høringsdokumentene.

Områdene er populære nærfriluftsområder med mange stier og slep. På grunn av friluftslivs-verdiene er områdene brukt i mange organiserte turer, blant annet i regi av Turkameratene Nittedal Turlag. Vi ber om at Nittedal kommune foretar en full utredning av disse hensynene, med mulighet for innsyn og påvirkning fra de berørte organisasjonene. Utredningen må også anbefale tydelige og oppfølgbare vilkår for bruk av områdene.

Før en slik utredning er gjennomført, kan ikke organisasjonene bak denne uttalelsen støtte utvidelser av arealer for anlegg i Varingskollen i Marka.

*Se rådmannens kommentar til fylkesmannens uttalelse, pkt. 1.2.*

#### 5 Generell kommentar

Organisasjonene bak uttalelsen finner at kapittel 1 og spesielt kapittel 1.2 har gode målsetninger. Vi savner likevel flere konkrete tiltak for å oppfylle de gode målsetningene.

Eksempler på slike tiltak er

- Brede buffersoner langs vassdrag, som
  - o har fordeler i forhold til klimatilpasning og overvann
  - o kan gi korridorer for vilt
  - o kan ha kantvegetasjon som kan bevares eller gjenskapes med stedeodne arter
  - o kan hindre avrenning fra jordbruk, og
  - o gir større mulighet til å tilrettelegge for friluftsliv både sommer og vinter
- Sikring og anlegging av stier og smett i bebyggelsen, som
  - o øker muligheten for å gå eller sykle, med tilhørende folkehelse- og klima effekt
  - o Bidrar til grøntdrag, med positive miljø-effekter
  - o Bidrar til trygge skoleveier



Slike stier og smett må reguleres, skiltes og vedlikeholdes, gjerne i samarbeid med organisasjonene.

*Dette er gode innspill som rådmannen tar med seg videre. Arbeid med kommuneplan er en kontinuerlig prosess og det er mange gode råd og innspill i denne høringen som må vurderes i neste rulling.*

Anlegging av utfartsparkeringer.

Selv om Nittedal har utført noen tiltak for å bedre kapasiteten for utfart til friluftslivsområder, er fremdeles kapasiteten for liten. Vi setter pris på at det i denne planen er det funnet plass til en utfartsparkering i Gruveveien. Det er likevel behov for flere utfartsparkeringer for en økende befolkning. Eksempelvis vil en bedret utfartsparkering ved jordstasjonen i Hakadal lette adgangen til de flotte naturområdene ved Rundkollen og Sortungsbekken Naturreservat, med positiv effekt på både fysisk og psykisk helse. En utfartsparkering ved kulturminnene ved Svartkruttverket vil øke forståelsen av Nittedals historie, og også bidra til stolt Nittedalsidentitet.

*Dette er gode innspill, som rådmannen tar med seg videre ved ny revisjon av planen.*

## 2.3 NOF OA

16/02549-212

NOF OA (Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus) viser til at forslag til ny kommuneplan er lagt ut til offentlig ettersyn.

### **Generelle kommentarer**

Det virker svært fornuftig med en langsiktig og gradvis utvikling av Nittedal sentrum, med fortetting og konsentrasjon av bebyggelse og næringsvirksomhet på Rotnes. Imidlertid hefter det betydelig usikkerhet ved utvidelse av sentrumsnære arealer til bolig- og næringsformål fordi endelig valg av ny trasé for rv. 4 og framtidig Nittedalsbane ikke er vedtatt. Kopi av vår sak 268 er lagt til sist i dette dokument, og er også å finne på <http://oa.birdlife.no/sak/268>. I forslaget til kommuneplan framgår det at kommunen legger betydelig vekt på et rent miljø og bevaring av det biologiske mangfoldet ved «å sikre nødvendige områder og korridorer for biologisk mangfold og vilt». I tillegg skal kommunen foreta en betydelig reduksjon i utslipp av klimagasser. Dette er positivt og noe NOF OA slutter opp om.

### **Kommentarer til forslag som berører biologisk mangfold og friluftsliv Inngrep nær Nitelva og i vassdragets flomsone**

Selv om det ikke er større utbyggingsplaner langs Nitelva i planperioden, vil vi påpeke hvor viktig både elva og omkringliggende områder er for kommunens fuglefauna. Både den meanderende elva og skogen rundt befinner seg på produktive marine sedimenter som gir grunnlag for rike vegetasjonstyper. Det er blant annet store arealer med gråorheggeskog og rike lågurtutforminger som igjen gir livsgrunnlag for mange fuglearter.

I Miljødirektoratets Naturbase er området langs Nitelva markert som en naturtype av C-verdi.

Registreringene er gamle og etter vår mening utdaterte. Naturtypen burde bli omklassifisert til å bli en svært viktig naturtype, blant annet med bakgrunn i viktigheten området har for fuglelivet i kommunen.

Vi vet at det er konkrete planer om å anlegge en eller flere sentrumsnære turstier langs elva. Dette kan gi negative effekter for fuglelivet som følge av økt menneskelig aktivitet i dette sårbare miljøet, særlig i yngleperioden fra april til juli.

NOF betrakter Nitelva med omkringliggende vegetasjon som selve livsnerven for biologisk mangfold i kommunen. Etter vår oppfatning bør en innføre et føre var-prinsipp når det gjelder alle inngrep som kan true vassdraget.

Vi henviser også til kommunens målsetting: Vannkvaliteten i Nitelva skal tilfredsstillende kravene til god økologisk tilstand innen 2021 i tråd med EUs rammedirektiv.

*Klassifisering av naturtyper er det ikke kommuneplanen som avgjør. Når det gjelder turstier langs Nitelva i sentrum er denne vedtatt i kommunedelplan fra 2013. Turstien vurderes som viktig for det kommende sentrum for å legge til rette for aktivitet nær der det skal bosettes mange nye mennesker som skal bo nokså konsentrert. Det er flere detaljer knyttet til plassering og utforming som vurderes i reguleringsarbeidet.*

#### **Utvidelse av Bjertnes idrettsanlegg, forslag om anlegg på Haugsmåsan**

I forslag til kommuneplan står følgende: Nittedal kommune skal innen 2027 redusere sine klimagassutslipp med 50 % i forhold til 1990-nivå. Torvmyrer inneholder store karbonlagre, og er derfor viktig å bevare. Alle inngrep, masseuttak, drenering med videre vil helt eller delvis ødelegge Haugsmåsan og frigjøre betydelige mengder klimagasser. I tillegg bufrer og binder torvmyrer store nedbørmengder og reduserer dermed lokal flomfare. Nittedal kommune burde, etter vårt skjønn, stanse eventuelle planlagte inngrep på alle torvmyrer i kommunen, og i stedet bidra med restaurering av sentrumsnære torvmyrer, som Gaustadmåsan, Haugsmåsan og Ånebymåsan. Det vil være solide bidrag til både å hindre klimagassutslipp og å ta vare på og gjenskape gode biotoper for rikt biologisk mangfold.

*Rådmannen noterer seg innspillet, det er ikke forslag om nedbygging av myrer i høringsutkastet. Lovforslag (Prp. 39 L 2018 ) omhandler nydyrking av myrer med formål å redusere klimagassutslipp. Det er ikke tilsvarende om nedbygging av myrer etter det rådmannen kjenner til. Myrer har flere funksjoner og vurderes ikke faglig sett som aktuelt å bygge ned, både av naturverdier, klimagassutslipp og av hensyn til fordrøyningsfunksjon og flomdemping. Det er ikke i denne revisjon av kommuneplan foreslått å beskytte myrer mot nedbygging og nydyrking med eksempelvis hensynssoner, det kan vurderes nærmere i neste revisjon av kommuneplan.*

### **Sagerud skiskytteranlegg, utvidelse og asfaltering**

Utvidelse av anlegget ved Sagerud, med flere nye traseer og delvis asfaltering, vil selvsagt utfordre fuglelivet i området. Noen partier med eldre skog og tilhørende gammelskogsarter vil gå tapt. I tillegg har området en svært spesiell og verdifull botanikk i samsvar med kalkrik berggrunn. Det er ikke foretatt noen fullstendig kartlegging av biologisk mangfold og sårbare naturtyper i området

*Det er foretatt flere mindre kartlegginger av området, som foreløpig er vurdert som tilstrekkelig på det stadiet man er i planprosessen. I reguleringsprosessen vil det gjennomføres ytterligere undersøkelser slik at beslutningsgrunnlaget blir så godt som mulig i forhold til biologisk mangfold og sårbare naturtyper.*

### **Varingskollen, utvidelse av traseer til helårsdrift**

Utvidelsen innebærer flere nye traseer både nord og sør for de eksisterende. Noen av traseene er foreslått til downhill-sykling. Utvidelsen av Varingskollen vil utfordre Markagrensen og berøre og redusere tilgrensende gammelskog. Økt aktivitet i området vil virke forstyrrende på fuglelivet, spesielt i hekkeperioden. Nøyaktige fugleregistreringer er ikke foretatt.

*Se rådmannens kommentar til fylkesmannens uttalelse, pkt. 1.2.*

### **Utbygging av Mostua–Mo og området sør for Svartkruttveien**

Dette er et viktig område for biologisk mangfold. 250 arter er registrert, hvorav 150 karplanter og 80 fuglearter. Blant fugleartene i Norsk rødliste for arter 2015 er vipe (EN = sterkt truet), sanglerke og rosenfink (VU = sårbar), samt dverglo (NT = nær truet). Utstrakt utbygging i dette området kan bli svært konfliktfyllt.

Bjønndalen bruk, utvidelse Konsesjon for utvidelse vil først og fremst true Markagrensen og et betydelig areal av gammel, flersjiktet granskog. Dette skogsområdet har god kvalitet som biotop for hekkende hønsehauk (NT =nær truet) og andre sårbare gammelskogsarter.

Tilrettelegging for friluftsliv og områder til rekreasjon Nittedal kommune bør i denne sammenhengen tilrettelegges på en slik måte at man ikke skader eller ødelegger sårbare naturtyper og det biologiske mangfoldet. Kommunen bør kanalisere ferdsel utenom de mest sårbare områdene, kanskje også hindre/forby ferdsel nær hekkelokalitetene til de mest truede fugleartene, spesielt i hekkeperioden.

*Det er behov for avveining av ulike interesser, og flere hensyn å ta når sentralt beliggende områder detaljplanlegges. Det må da gjennomføres mer detaljerte kartlegginger av naturverdier i området som grunnlag for detaljer i reguleringsplan for å kunne foreta en avveining av ulike hensynene på en tilstrekkelig god måte. Når det gjelder området sør for Svartkruttveien er det mulighet for å kanalisere ferdsel og eksempelvis ta inn bestemmelser om at anleggsarbeid ikke tillates i hekkeperiodene. Det legges ikke inn i planen nå, men beskrives i KU for videre oppfølging.*

## Konklusjon

Nittedal kommune har mange og gode intensjoner i kommuneplanen for 2018–2030. Kommunen ligger imidlertid i et betydelig pressområde med antatt stor vekst i befolkningen. Man vil stå overfor store utfordringer når det gjelder å ta vare på det biologiske mangfoldet. NOF OA og NOF Nittedal lokallag vil kritisk følge utviklingen, men samtidig være viktige og positive samarbeidspartnere for kunnskap om fuglelivet og vern av artenes leveområder i Nittedal.

Vedlagt uttalelsen til kommuneplan var også NOF OAs høringssvar til kommunedelplan for rv 4 Kjøl- Åneby 2013 med artsliste: NOF OA (Norsk Ornitologisk Forening, avd. Oslo og Akershus) viser til utsendt høring for ovennevnte plan datert 06.05.13. På grunn av en svært omfattende samling av høringsdokumenter (vi har lest oss gjennom over 1500 sider), klarte vi ikke å holde høringsfristen, som var i slutten av juni. Fordi det nå har vært sommerferie regner vi med at vårt innspill likevel vil følge saken videre på linje med andre høringssvar. Det foreligger konsekvensutredning for fem alternative traseer av rv. 4 Kjøl-Åneby sør. To alternativer ligger i dagen (1 og 2) og 3 alternativer går i tunnel under Rotnes (3, 4 og 5).

## Alternativ

1 og 2 er i hovedsak en utvidelse av dagens trasé. Alle alternativer sammenlignes med alternativ 0, dagens trasé. Argumentene for veiutbygging er velkjent, og dreier seg i hovedsak om behov for å øke trafikksikkerheten, bedre framkommeligheten og redusere miljøulempen på strekningen. Nitelva med sitt meandrerende løp, rike kantvegetasjon og tilstøtende åkerlandskap er i dag en flott naturperle. Elvesystemet med langsgående 100-metersbelte sørger uten tvil for det største og viktigste biologiske mangfoldet i Nittedal kommune. Vassdraget er varig vernet. I henhold til rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994), skal det blant annet ved veiutbygging tas spesielle hensyn til kantvegetasjon, og utfyllinger, mulig forurensning, økt støy og andre forstyrrelser skal unngås.

Alternativ 1 og 2 vil både under anleggsperioden og etter ferdigstilling utfordre/bryte disse retningslinjene. Begge alternativene vil ha flere nærføringer til vassdraget hvor kantvegetasjonen vil forsvinne helt og fyllinger vil gå ut til elvebredden. Dyre- og fuglelivet vil bli utsatt for betydelig mer støy og forstyrrelser, særlig i utbyggingsperioden, men også på lang sikt. Fra Kjøl til Rotnes vil alternativ 1 og 2 ligge på en fylling/delvis bru 2–3 (5) meter over dagens trasé. Dette vil hemme/hindre flere dyre- og fuglearters normale bevegelser på tvers av dalføret. Andefugler, som flere par kvinand og stokkand, hekker et stykke fra elvebredden, men beveger seg i dag fra hekkeplass til vassdraget med ungflokken langs bakken og krysser dermed rv. 4.

Nitelva med langsgående 100-metersbelte har i dag stor ornitologisk verdi (tabell 1). Fugler benytter området benyttes som trekkrute og rasteplass høst og vår. I tillegg hekker en rekke arter langs vassdraget. Minimum 113 arter er observert, og minimum 56 arter hekker årlig, noe som er å anse som høye tall. Tunnelalternativene 3, 4 og 5 vil alle i vesentlig grad skjerme Nitelva og 100-metersbeltet.

Strekningen fra Kjøl til foreslått tunnelinnslag er i dag tilnærmet hundre prosent åkerlandskap. Strekningen er kort, godt undersøkt ornitologisk, og har fra liten til middels verdi (tabell 2). Nord for tunnelutgangene vil traseene (3, 4 og 5) gå hovedsakelig i dalside med blandingsskog, dog dominert av barskog

(barskog/løvskog = 80/20). Dette området er ikke undersøkt ornitologisk. Det foreligger også svært få enkeltobservasjoner herfra fordi det er liten ferdsel i området. Biotopene er antatt vesentlig mer artsfattige enn Nitelva med 100-metersbeltet, men rødlistearter som hønsenhauk (NT) og vepsevåk (VU) kan hekke her.

Statens vegvesen anbefaler bygging av alternativ 2 (eller alternativ 1), i hovedsak utvidelse av dagens trasé, på grunn av kostnader. NOF OA synes det er vanskelig å se av konsekvensutredningene at miljøet fra Kjul til Åneby sør blir bedre ved å bygge en 4-feltsvei, stedvis på en høy fylling gjennom landskapet, når sannsynlig resultat blir økt hastighet, økt støy- og forurensningsnivå. Det blir neppe bedre framkommelighet på strekningen, særlig i rushtiden, da kjøpblemene bare vil flytte seg til strekningen Gjelleråsen–Sinsenkrysset. NOF OA mener at ressursene i langt større grad bør kanaliseres til utbygging av effektiv kollektivtransport, med hovedvekt på tog/bane og tilstrekkelig med kapasitet på nødvendig innfartsparkering.

### **Konklusjon**

NOF OA er en miljøorganisasjon med hovedvekt på vern av fuglearter og deres biotoper, men også med en generell miljøprofil. I lys av dette konkluderer vi med at 0-alternativet er det absolutt beste for naturmangfoldet i Nittedal kommune. Av de foreslåtte alternativer peker 4 og 5 seg ut som det klart minst negative. Rv. 4 vil da bli liggende relativt nær jernbanetraseen med enkel forbindelse til Nittedal stasjon. Uansett er de naturfaglige undersøkelsene mangelfulle med hensyn på fuglelivet langs de foreslåtte veitraseene. Ut fra naturmangfoldlovens dokumentasjonskrav (§ 8) krever NOF OA at det utføres ornitologiske totalregistreringer i minimum 2 sesonger, helst 3, før det tas endelig stilling til om rv. 4 skal utvides, og eventuelt hvilken trasé som skal velges. NOF OA har kvalifiserte ornitologer til å utføre registreringer, og vi er behjelpelig med råd og innspill når det gjelder fuglerelaterte spørsmål.

*Rådmannen tar uttalelsen vedrørende Rv 4 til orientering. Det har ikke det vært tema å endre traseer for denne i kommuneplanrevisjonen.*

## **2.4 Naturvernforbundet i Oslo og Akershus, v. styreleder Gjermund Andersen**

16/02519-206

Naturvernforbundet i Oslo og Akershus (NOA) er gjort kjent med høringsinnspillene fra Naturvernforbundet i Nittedal, og gir denne vår uforbeholdne støtte.

2. Videre oppfordrer NOA Nittedal kommune til å trekke tilbake forslaget om en hensynssone for byggeråstoff i Marka, nord og vest for Bjonndalen bruk. Fylkesmannen i Oslo og Akershus gir i ref 16/02549 Nittedal kommune tillatelse til igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan som vedrører Marka. Fylkesmannens vurdering er blant annet: «Loven setter klare rammer for hva som kan planlegges for i marka. I marka gjelder et generelt forbud mot bygge- og anleggstiltak, jf. Markaloven §5. Dette generelle byggeforbudet danner utgangspunkt for planarbeid i marka. I §7 er det gjort unntak fra

byggeforbudet for nærmere angitte tiltak, slik at det kan planlegges for disse tiltakene uavhengig av byggeforbudet i §5. Loven forstås videre slik at det kan planlegges for tiltak som fremmer lovens formål selv om tiltaket ikke omfattes av §7.»

De unntak som er gitt i Markalovens §7 inkluderer ikke utvidelse av steinbrudd inn i Marka. I mineralloven §47 er forholdet til markaloven angitt: "Det kan ikke letes og undersøkes i områder som omfattes av lov 5. juni 2009 nr. 35 om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)". NOA mener derfor at Nittedal kommune ikke har tillatelse fra Fylkesmannen til å planlegge brudd på Markaloven ved å foreslå en hensynssone i Marka.

I møte med Nittedal kommune 11. februar i år ble det fra Nittedal kommune sin side hevdet at Nittedal kommune har mottatt nasjonale føringer om å avsette områder i Marka for fremtidig utvidelse av Bjønndalen bruk. Ved gjennomgang av sakspapirer finner vi et brev til Nittedal kommune fra Direktoratet for mineralforvaltning, med referanse 17/00533-2, vedlagt. Andre «nasjonale føringer» er ikke funnet. Brevet fra Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke oppfattes som en nasjonal føring om å bryte markaloven, eller å planlegge å bryte markaloven. I brevet heter det riktignok at «kommunen så langt det er mulig, bør unngå å båndlegge registrerte mineralressurser gjennom arealbruk som tilrettelegger for nedbygging av forekomster, eller legge andre begrensinger for framtidig utnyttelse av ressursene.» Men Markaverket representerer ikke en «nedbygging», både fordi Marka allerede er fastsatt ved lov, og fordi det ifølge markaloven ikke er tillatt å «nedbygge» Marka. Mineralressursene har derfor allerede den nødvendige beskyttelse mot ødeleggelse.

3. En arealmessig utvidelse av skisenteret i Varingskollen er ikke ønskelig.

Dagens alpinanlegg innehar en viktig funksjon for ulike grupper alpinsport, men NOA mener at en utvidelse innenfor de grensen som foreslås i kommuneplanen ikke gir en styrking av alpinsporten som kan rettferdiggjøre tapet av viktige nærnaturområder og kulturhistoriske dokumenter i form av stier og sleper.

Selv om idrett er en del av formålet med Markaloven, var Stortingets behandling av avveiningen mellom de tre målsettingene klar (Ot.prop. nr 58 (2008-2009)):

Dette flertallet er enige om at lovens hovedformål er å fremme og tilrettelegge for friluftsliv, naturopplevelse og idrett. Disse tre hensynene er sidestilt. Hensynet til å fremme og tilrettelegge for idrett er avgrenset til å gjelde idrett som kan innpasses i Marka. Dette flertallet mener det er viktig å avgrense hensynet til idretten med hensyn til store idrettsanlegg av en karakter eller størrelse som kan medføre konflikt med annen idrettsutøvelse eller friluftsliv og naturopplevelse.

Det er altså to hensyn som skal tilfredsstilles for å kunne tillate tyngre idrettsanlegg i Marka: At de kan innpasses i Marka, og at de ikke medfører konflikt med friluftsliv og naturopplevelse.

En utvidelse av Varingskollen medfører en klar konflikt med nærfriluftslivet. NOA mener at nye anlegg for spesialisert idrett ikke må legges i attraktive nærrområder («hundremeterskoger», områder for friluftsliv i hverdagen), og at eksisterende anlegg i slike tilfeller må utvikles innenfor eksisterende arealavgrensning. For Varingskollens del mener vi at området utgjør et viktig nærturområde for dagens befolkning, og som vil bli enda viktigere på sikt. En utvidelse av anlegget må unngås eller begrenses sterkt. Vi vil også peke på planforslagets formuleringer om «å ta hensyn til stier og sleper» i området. Dette er en alt for vag formulering. Dersom det tillates utvidelse av anlegget, må det kreves framlagt konkrete planer om hvordan dette skal skje, som må

framlegges for allmenn meningsutveksling for de vedtas som bindende forpliktelser. Det er nedlagt et meget stort og viktig frivillig arbeid av lokalmiljøet i Hakadal for å ta opp igjen og rydde de gamle stiene og slepene. Disse utgjør et svært godt tilbud til det enkle, naturnære friluftslivet som er den dominerende fysiske aktiviteten, og utøves av svært mange daglig og i helgene.

NOA har en spesiell forutsetning for å vurdere betydningen av denne lokale innsatsen. Tidlig på 1990-tallet registrerte vi samtlige stier avmerket på Kartverkets 1:50.000 kartserie i Marka. På østsiden av Hakadal var det avmerket et meget stort antall umerkede stier på kartene, men som det på grunn av industriskogbrukets framferd fra 50-tallet ikke var mulig å finne spor av. Det er meget fortjenestefullt av ildsjelene i lokalmiljøet å lete opp og rydde disse gamle farene, som er viktige kulturminner, og viktige opplevelseselementer for friluftslivet. En bevaring av dem må være en prioritert oppgave for kommunen.

*Se rådmannens kommentar til fylkesmannens uttalelse, pkt. 1.2.*

## 2.5 Naturvernforbundet i Nittedal

Saksref. 16/02549-200

Naturvernforbundet i Nittedal ønsker å poengtere at vi ikke har hatt kapasitet til og inngående kjennskap om alle arealene i kommunen til å kunne vurdere alle sider ved den nye kommuneplanen. Dette kan være grunnen til at noen forslag til endringer ikke blir kommentert og det betyr ikke at det fra et naturvernsperspektiv ikke finnes argumenter mot eller for eventuelle endringer.

Høringsinnspillet følger følgende sentrale dokumenter:

☒☒ Planbeskrivelse

☒☒ Kommuneplanbestemmelser

☒☒ Arealbruksendringer

☒☒ Ny vurdering av innspill markert som «gule» ved rådmannens siling i 2014

☒☒ Temakart biologisk mangfold

Kapittelnummerering følger malen til grunnlagsdokumentene.

Planbeskrivelse

1 Bakgrunn for arealdelen

1.4 Fokusområder ved revisjonen

1.4.4 Klimatilpasning og overvann

De nye boligfeltene i Nittedal har høy utnyttelsesprosent slik at husene står tett inntil hverandre og har små hager. Mange boligeiere velger brostein og asfalt fremfor plen og hage. Nedbørsvann har dermed ingen mulighet til infiltrering i jorda. Dette skaper store mengder overvann.

Naturvernforbundet i Nittedal støtter kommunen i krav til overvann og klimatilpasning ved utarbeidelse av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8)

Vi mener imidlertid at kommunen skal stille strengere krav til utbygger. Det skal stilles konkrete krav til hvor mye overvann en eiendom/et boligområdet kan slippe ut ved gitte nedbørsmengder (volum per areal). Løsninger som gresstak, og sedumtak (ikke torvtak - ettersom dette går på bekostning av myrer og dets evne til lagring av karbon og vann), ikke brolagte hager, hagedammer, forskningsreservoarer – utformet som dammer - bør være sentrale løsningselementer. Slike løsninger vil også dempe virkninger av ekstrem varme, redusere vanningsbehov fra ledningsnettet og fremme biomangfoldet. I tillegg vil det øke trivsel og fremme barns utvikling.

Formuleringen "Det bør legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 50 % av bebygd fotavtrykk" er for svak og for lite forpliktende og bør endres til: "Det skal legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 80 % av bebygd fotavtrykk". Kommunen selv skal gå foran med et godt forbilde.

Naturlige bekker har et enormt potensialet til å ta i mot store nedbørsmengder. De både sørger for at vannmasser renner av saktere og har kapasitet til å ta i mot store vannmengder. Kanaliserte bekker og bekker i rør har motsatt effekt og er sårbare for flom og fortetning.

Naturvernforbundet i Nittedal støtter kommunen i at ethvert bekkeløp blir sikret en bred kantsone som ikke skal bebygges og ikke skal være utsatt for fyll av masser. Åpning av kanaliserte bekker bør vurderes i allerede etablerte boligfelt. Kantsoner langs bekker er i tillegg viktige spredningskorridorer for plante- og dyreliv og fremmer biomangfoldet i boligstrøk. Skyttamyra mellom Brennaveien, Porsveien og Blåtoppveien skal anerkjennes som en viktig buffer mot flom og skal vernes mot arealinngrep, dumping av hageavfall og løsmasser.

*I reguleringsplaner vurderes stadig hvor konkrete krav som kan og skal stilles angående påslipp av overvann ved gitte nedbørsmengder. Konklusjonen har vært at kommunen ikke har oversikt over tåleevne og kapasitet i eksempelvis bekker og at derfor stilles krav om at belastning på bekker og vassdrag og omkringliggende områder ikke skal øke som følge av utbygging, og at dette må dokumenteres. Dette må da dokumenteres med beregninger av før utbyggings situasjon (naturlig situasjon) og etter utbyggings situasjon i hvert enkelt regulerings sak /byggesak.*

*Når det gjelder grønne tak er det rådmannens vurdering at kommunen ikke kan sette krav til ikke eksakt løsning, men til effekten. Krav til utnytting for sentrale områder kan også innebære bruk av takflater til opphold.*

#### 1.4.5 Klimahensyn

Naturvernforbundet i Nittedal ønsker å sette fokus på tiltak som kan binde CO2 lokalt, samt forhindre utslipp av unødvendig CO2. Samtlige myrer i Nittedal bør derfor vernes mot fremtidige arealinngrep. Videre må drenering av myrer motarbeides. De må jobbes målrettet med å renaturere de tre store myrene i bunnen av dalen (Ånebymosen, Haugsmåsan og Gaustadmåsan). Myrene vil også fungere som viktige buffere mot flom. I tillegg vil dette være viktige tiltak for å beholde og fremme biomangfold i dalen. Renaturering av myrene bør også inngå i arealstrategi for Nittedal kommune. Dette er i samsvar med Osloregionens ordførerklæring om klima og miljø.



*Rådmannen er enig i at myrer bør vernes mot fremtidige inngrep både av hensyn til utslipp og fordrøyning og at det bør arbeides med restaurering av drenerte myrer. Se også kommentar til tidligere innspill.*

## 6 Ny vurdering av ubebygde, ikke regulerte utbyggingsområder utenfor prioritert tettsted

### Kjul

I forslag til kommuneplan 2018 er kantsonen til Brattfossbekken/Kjulsbekken sør for Kjul terrasse utvidet. Dette er i tråd med våre vurdering angående klimatilpasning og overvann (se punkt 1.4), samt for bevaring av biomangfold og den strategiske betydning som korridor for vilt. I området der denne kantsonen treffer på Kjul terrasse er det en viktig ynglelokalitet for buttsnutefrosk.

Kantsonen mellom Brattfossbekken/Kjulsbekken og området nord for Kjulterrasse er imidlertid ikke sikret. Heller ikke kantsonen til bekkeløpet mellom Nittedalsveien og Riksvei 4 er sikret. Dette området er et av de få gjenværende korridorer mellom Lillomarka og Nittelva (og Romeriksåsen på den andre siden av dalen) som skal taes vare på. En tilrettelegging for mennesker i form av en gangsti langs bekken vil ikke være i konflikt med korridorfunksjon for dyr- og planteliv. Dette vil bidra til økt mosjon, turgåing og på lengre sikt gi innbyggerne en mulighet for å komme seg til området langs Nitelva uten å måtte krysse nevnte veier.

### Ånebymosen - sentrumsareal langs rv 4

Naturvernforbundet anser det som positivt at den nye kommuneplanen endrer områdebestemmelsen fra boligformål til LNF. I tråd med den nylig signerte «Osloregionens ordførererklæring om klima og miljø» bør Ånebymosen renatureres slik at den både på nytt vil være i stand til lagring av karbon og vil være et levested for truede og myrtilknyttede plante - og dyrearter.

*Rådmannen merker seg innspillet og foreslår at alle innspillene og faktopplysninger til denne kommuneplan kategoriseres og summeres opp etter temaer som grunnlag for arbeid med neste kommuneplanrevisjon. Det er generelt mottatt mange gode innspill/mange faktaopplysninger i denne høringen og dette må tas med videre , i regulering av enkeltområder og frem mot neste kommuneplan.*

## 7 Beskrivelse av planforslaget

### 7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### Nittedalsbane

“Areal for ny Nittedalsbane er lagt inn som båndleggingssone. Linjen er ikke fastsatt og linjeføringen har tatt utgangspunkt i skissert jernbanelinje i parallelloppdraget for nye Nittedal sentrum 2017. Nittedalsbanen gir ny muligheter for Nittedal og vil kunne styrke sentrum ...”.

Vi ønsker å minne om at mange av småsalamanderne, buttsnutefrosker og padder som yngler i Lillevassøytjern lever nord for Sørliveien og bruker trolig jernbanevullen som overvintringssted. Enhver regulering av nittedalsbanen skal derfor ta hensyn til amfibienes bruk av området.

Næringsområdet på Skytta – ny adkomst

Naturvernforbundet stiller seg negativt til alternativet som er ment å knytte rundkjøring på Gjelleråsen sammen med Industriveien. Dette vil føre til store terrenginngrep nær og innenfor markagrensa og vil minimalisere muligheten for dyreliv å krysse over mot Nitelva og Romeriksåsen.

*Illustrerte skisser for ny adkomst til Skytta industriområde til Rv 4 /eller Hadelandsveien tas ut av planbeskrivelsen, etter uttalelse fra Statens vegvesen.*

Kommuneplanbestemmelser

1 Fellesbestemmelser

1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.2 Klimatilpasning, flom og overvann

Overvann og klimatilpasning pbl § 11-9 nr. 3, pbl § 11-9, nr. 8

Planformål: Formuleringen "... Det bør legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 50 % av bebygd fotavtrykk" skal endres til "... Det skal legges til rette for bruk av «grønne tak» på minimum av 80 % av bebygd fotavtrykk

1.15 Hensynssoner

1.15.1.1 Hensynssone amfibiedam Holumskog

pbl § 11-8, bokstav d

Hensynssone H710\_1, H720\_1: Amfibiedam Holumskog,

"Området er båndlagt i påvente av vedtak etter Plan- og bygningsloven og etter Naturmangfoldloven. Innenfor sonen tillates ikke tiltak og bruk av arealene som kan skade naturverdiene." Dette området bør reguleres ferdig omgående. Det er snart 10 år siden det ble båndlagt. Utbyggingsbehovet og dermed trusselnivået øker for hvert år som går.

6 Bestemmelser til kommunedelplan for RV. 4 Kjul – Åneby Sør

6.7 Retningslinjer

6.7.6. Naturmiljø

Naturvernforbundet i Nittedal støtter følgende formulering: "Ved bruk av kulvert eller rør for kryssing av mindre vassdrag, skal disse utformes riktig med tanke på lengde, fall, lysåpning, bunnsstrat og sikring av minimumsvannstand for å ivareta hensyn til fisk og kryssingsmulighet for mindre dyr. Kantvegetasjon langs vassdrag skal bevares eller gjenskapes så langt som det er mulig. Stedegne arter må benyttes".

7 Beskrivelse av planforslaget

7.8 Nye hensynssoner

Bjørndalen bruk

Vi henviser til vår fellesuttalelse med Lillomarkas venner, Oslo og Omland friluftsråd og Friluftslivsorganisasjoner med aktivitet i Nittedal kommune.

Arealbruksendringer

Område 6, Slattum hallen

Vi støtter ROS-analysen: "Området berøres av hensynssone langs mindre vassdrag, må ivaretas ved regulering ift. flom og fare for erosjon. Bekken er flomvei fra tettbebyggelsen overfor".

Vi mener at minst en 10 m bred sone langs bekken med tilhørende trær må ivaretas når arealet reguleres. Korridoren langs bekken er en viktig spredningskorridor samt et viktig levested for planter, sopp og dyr. Videre innehar korridoren og bekken en viktig funksjon som flomvei. Denne må ikke snevres inn eller fylles opp. Allerede i dag tetter avløpet under parkeringsplassen seg regelmessig. Videre må det passes på at bekkekløften ikke blir brukt som dumpingssted for snø og avfall. Det er en lei tendens til at hageavfall men også annet type avfall blir dumpet fra parkeringsplassen ned i bekken.

*Uttalelsen tas til orientering. Vedrørende Slattumhallen er det gitt dispensasjon for tiltaket.*

Innspill nr. 9 Skyset

Naturvernforbundet i Nittedal støtter rådmannens anbefaling om ikke bygge ut dette området.

Vi minner om følgende vurderinger:

"Naturmangfold, fremmede arter, Vannmiljø: Området ble kartlagt i 2014 ifb. revisjon av kommuneplan 2015. Ihht. denne er mindre del av området betegnet som rik barskog og som del av et større ravinelandskap som viktig naturtype. Området ligger i umiddelbar nærhet til boligbebyggelse, og er i friluftslivkartleggingen 2017 kartlagt som nærfriluftsområde og er vurdert som svært viktig friluftsområde."

Innspill nr. 14 Strøm sag

Naturvernforbundet i Nittedal ønsker å påpeke at Strøm bru innehar en viktig og stor koloni av vannflaggermus. Dyrene fra denne kolonien bruker store deler av Nitelva nedstrøms (helt ned til Gaustadmåsan). Samtidig blir elvebredden brukt som jakkehabitat av en rekke andre flaggermusarter. Trærne langs elven er en essensiell habitatstruktur for flaggermusene. Uten deres beskyttende virkning vil flaggermusene ikke fly eller jakte over elven. Vi støtter dermed ROS-analysen og rådmannens vurdering: "Det foreslås grøntstruktursone langs vassdrag i tråd med kartlagt viktig naturtypeavgrensning. Minimum bredde i forhold til dagens bruk anbefales 4 m som også er sone langs mindre bekker. Ved planlegging må eksakt sone vurderes i forhold til bruk av området og hensyn til vassdraget... En kantsone langs vassdraget og vassdraget er klassifisert som viktig naturtype viktig bekkebeholdning. Sone langs vassdraget bør avsettes til grøntstruktur med bredde som kartlagt naturtype, tilsvarende som ved gamle Maxbo. Sone må fastsettes ved nærmere utredning og regulering.

Samlet vurdering av konsekvensene: Flomutsatt område med begrenset plass for nye tiltak. Konsekvenser av flom for planlagte nye tiltak og konsekvenser for flomsituasjon må vurderes. Tiltak for å hindre avrenning til og forurensning av vassdrag må vurderes. Rådmannens vurdering: Det foreslås grøntstruktursone langs vassdrag i tråd med kartlagt viktig naturtypeavgrensning. Minimum bredde i forhold til dagens bruk anbefales 4 m".

Innspill nr. 17 Rotnes øst, Haugestad

Naturvernforbundet i Nittedal påpeker at området er et viktig jaktområde for skjeggflaggermus, skogflaggermus og brunlangøre, samt kolonist for brunlangøre. Trærne og beiteområde, samt fuktområdene langs elven sikrer en et rik og variert mangfold av insekter som også fuglelivet drar nytte av.

Innspill nr. 21-25 Varingskollen nord

Vi henviser til vår fellesuttalelse med Lillomarkas venner, Oslo og Omland friluftsråd og Friluftslivsorganisasjoner med aktivitet i Nittedal kommune.

Ny vurdering av innspill markert som «gule» ved rådmannens siling i 2014.

Omdisponering friområde Holumskog til bolig, nordre del - 64b.

Vi minner om faren for at utbyggingen kan påvirke den tilgrensende viktige naturtypen rik sumpskog (B) negativt. Vandringsvei for salamanderne mellom Mortetjern og Svarttjern må ivaretas.

Temakart biologisk mangfold

Kartlegging av biologisk mangfold

Nittedal kommune skal berømmes for en økt innsats i å kartlegge det biologiske mangfoldet i kommunen gjennom de siste par årene. Naturvernforbundet i Nittedal har oppfordret lokale aktører til å legge sine data inn i artsobservasjoner. Dette har særlig gitt resultat på registreringer av flaggermus og amfibier. Vi oppfordrer herved kommunen til å oppdatere temakartet biologisk mangfold på bakgrunn av disse opplysninger.

Trekkveier for vilt

Vi konstaterer at trekkveier for vilt er uendret siden forrige kommuneplan. Vår oppfordring til å legge inn trekkveier for småvilt, amfibier og flaggermus samt å tegne inn viktige barrierer og mulige løsninger langs hovedferdselsårene har ikke fått gehør men står fortsatt ved lag.

Nedenfor har vi tegnet inn viktige korridorer/trekkveier som naturvernforbundet har kjennskap til og som kan leses av fra artsobservasjoner.no

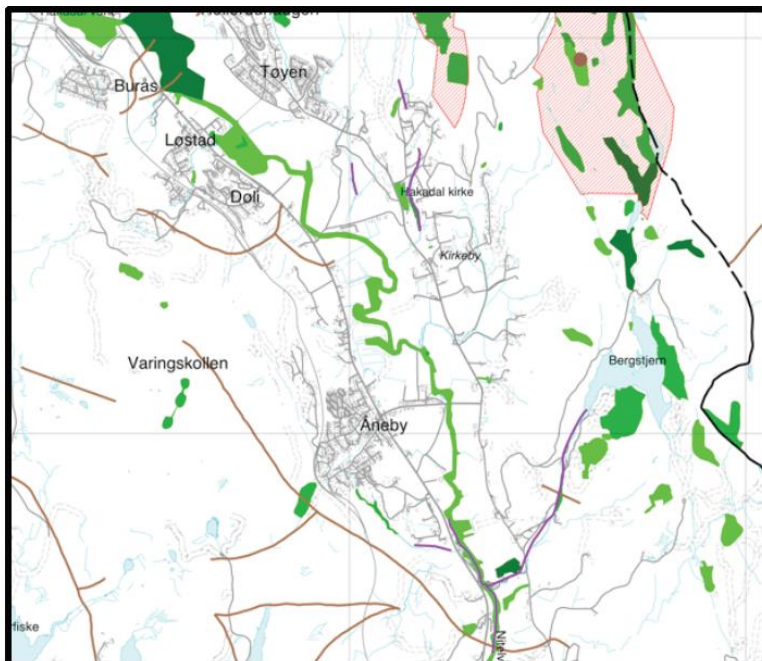
a) flaggermus (i lilla)

b) amfibier (oransje) (kun konfliktfylte trekkveier i søndre Nittedal er tegnet inn)

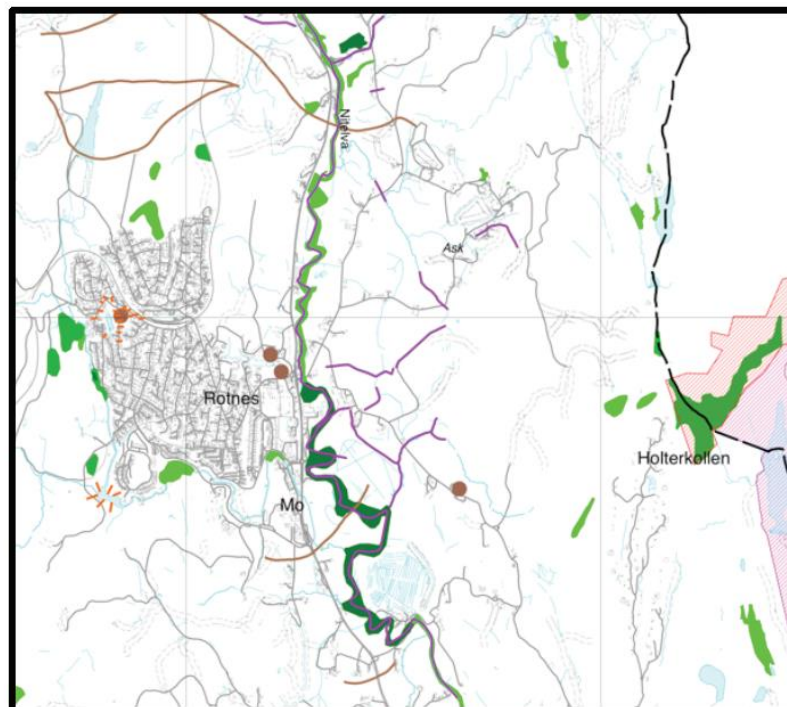
c) rovdyr (mårhund, rev) (i lyseblå)

*Kommunen må fortsette arbeidet med å få alt som er kartlagt inn på temakart, samtidig blir temakart til kommuneplan nokså statiske ved at de kun oppdateres ved hver kommuneplanrevisjon. Den viktigste hensikten og ønsket er at det som er mulig å få kartfestet skal være tilgjengelig på kartinnsynsløsninger som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner og enkeltsaksbehandling.*

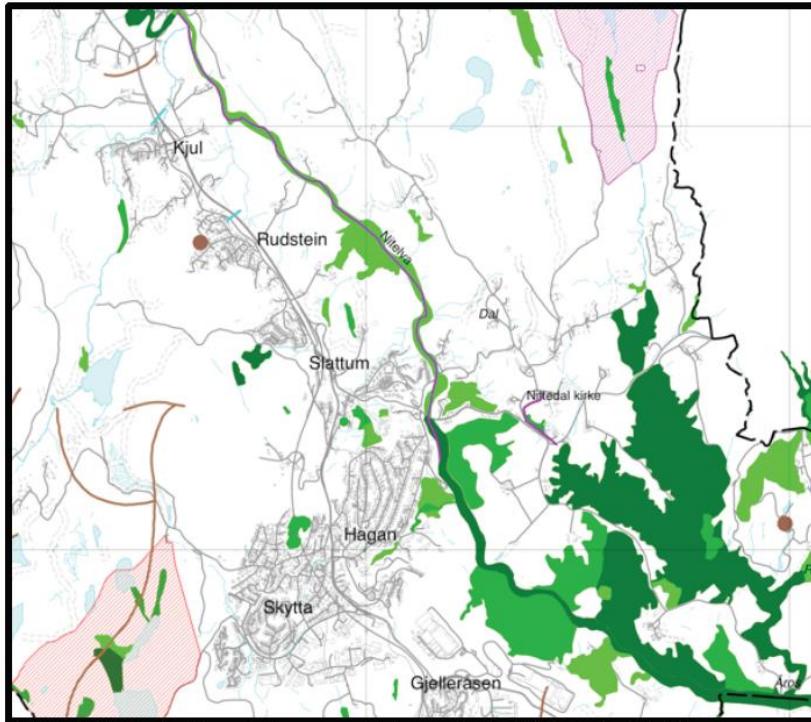
Når det gjelder tilgang til markaområder som kommenteres nedenfor har ikke det hatt spesielt fokus ved denne revisjonen. Dette er etter rådmannens vurdering noe det bør arbeides mer med frem til neste revisjon for å kunne vises sammenkoblinger på temakart/plankart og som grunnlag for regulering.



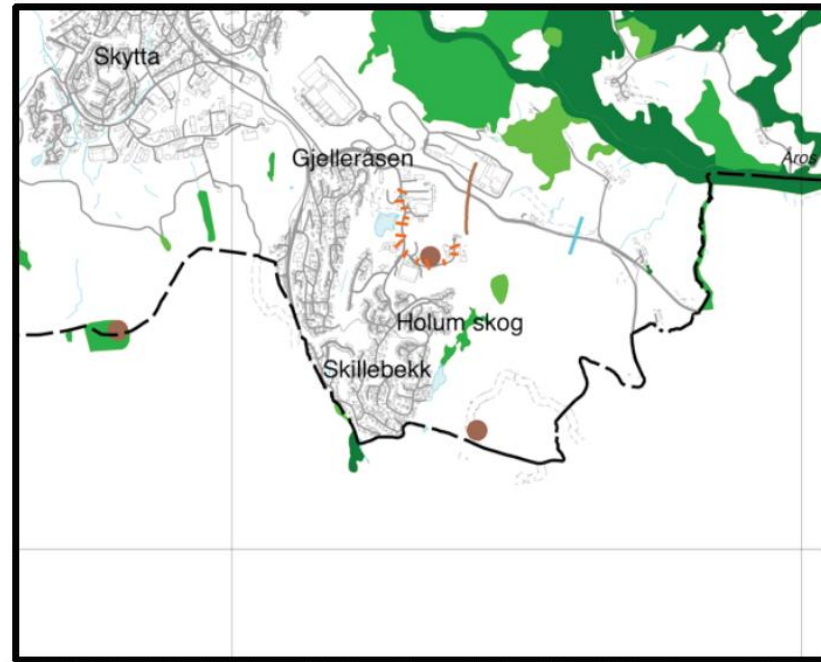
Kartlagte trekkveier/korridorer for flaggermus (lilla) i Hakadal.



Kartlagte trekkveier/korridorer for flaggermus (lilla) og amfibier (oransje) i midbygda.



Kartlagte trekkveier/korridorer for flaggermus (lilla) og rovdyr (lyseblå) i Søndre Nittedal.



Kartlagte trekkveier/korridorer for amfibier (oransje) og rovdyr (lyseblå) ved Holumskog og rundt Gjelleråsmarka.

Vi savner fortsatt en strategi for hvordan Gjelleråsmarka skal unngå å bli isolert fra både Lillomarka og (via Nitelva) fra Romeriksåsen. Trekkveien som er tegnet inn på kartet krysser Riksvei 22 og går rett inn på Arkustomta er ikke i bruk lenger.

### Ravinelandskap

Vi ser med bekymring at samlet areal med avmerket ravinelandskap har minsket siden forrige kommuneplan og at flere områder har blitt nedgradert i viktighet.

### Amfibiedammer

Naturvernforbundet i Nittedal ber kommunen å oppdatere forekomst av amfibiere i henhold til registrerte forekomster i kommunen.

## Flaggermus

Det er beklagelig at Norges nest artsrike pattedyrfamilie ikke har vært gjenstand for biologisk kartlegging i kommunen. Alle flaggermusarter er fredet og Norge har et internasjonalt forvaltningsansvar for denne dyregruppen gjennom EUROBATS-avtalen som er en del av Bonnkonvensjonen. Videre er om lag halvparten av alle norske flaggermusarter rødlistet. Kartlegging av jaktområder, ynglesteder og overvintringsområder er påkrevd for en god forvaltning av artene. For en god forvaltning av biomangfoldet er det absolutt nødvendig at kommunen også setter fokus på denne artsgruppen.

Norges Miljø- og Biovitenskapelige Universitet har i samarbeid med Norsk Zoologisk Forening jobbet med å finne frem til viktige ynglesteder, flykorridorer, jakt- og overvintringsområder langs og øst for Nitelva. Det har blitt gjort en rekke registreringer av brunlangøre, skjegg-, skog, vann- og nordflaggermus, samt enkeltregistreringer av dvergflaggermus og sannsynlig storflaggermus og skimmelflaggermus

(se følgende rapporter: Eldegard, K., Sørås, R., Bischof, R., Støen, O.-G., Ordiz, A., Kristiansen, K.F., Siljedal, G.J., van der Kooij, J.

2017. Bats in Norway. Filling knowledge gaps (SCANDBAT). Delrapport til Miljødirektoratet. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for miljøvitenskap og naturforvaltning og Eldegard, K., Sørås, R., Bischof, R., Støen, O.-G., Ordiz, A., Kristiansen, K.F., Siljedal, G.J., van der Kooij, J. 2017. Bats in Norway. Filling knowledge gaps (SCANDBAT). Delrapport til Miljødirektoratet. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for miljøvitenskap og naturforvaltning Eldegard, K., Sørås, R., Kristiansen, K.F., Siljedal, G.J., McKay Riderbo, A., Birkeland Manneråk, K., Bischof, R., Hald Angell, H., Stawski, C., Skåra Hansen, K., Støen, O.-G., van der Kooij, J. 2018. Bats in Norway. Filling knowledge gaps (SCANDBAT). Delrapport til Miljødirektoratet. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for miljøvitenskap og naturforvaltning og Eldegard, K., Sørås, R., Bischof, R., Støen, O.-G., Ordiz, A., Kristiansen, K.F., Siljedal, G.J., van der Kooij, J. 2017. Bats in Norway. Filling knowledge gaps (SCANDBAT). Delrapport til Miljødirektoratet. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for miljøvitenskap og naturforvaltning)

Flere av dataene er lagt inn i artsobservasjoner og bør brukes i kommunenes

arealplanarbeid. Viktigheten av flykorridorer mellom ynglekoloni og jaktområder kommer tydelig frem av datasettet. Det har for eksempel vist seg at trær og busker langs Holterbekken danner en viktig korridor og forbindelse mellom Nitelva på den ene siden og Romeriksåsen på den andre siden. Haugsmåsan og Nitelva har både en viktig næringsfunksjon og en viktig korridorfunksjon. Prosjektet har avdekket flere kolonier – både i bygninger og i trær. Det var få observasjoner av flaggermus som krysset Riksvei 4. Det er sannsynlig at veien fungerer som en barriere for flaggermus. Ved prosjektering av nye riksvei 4 bør kommunen derfor sikte på å etablere over-/underganger for flaggermus på utvalgte steder. Flere dagoppholdssteder er lagt inn i artsobservasjoner og samtlige vil bli lagt inn i løpet av våren 2019. Vi ber derfor kommunen å oppdatere kartet for biologisk mangfold ved hjelp av disse nye opplysninger.

Prosjektet viser hvilke strukturer som er viktige for flaggermus for et avgrenset område i

kommunen. For terrenginngrep utenom dette området bør flere registreringer utføres.

## Krypdyr

I likhet med flaggermus ønsker Naturvernforbundet i Nittedal at det skal settes større fokus på krypdyr. Vi tenker da på forekomster av (yngle)habitat for buorm og for slettsnok.

## 2.6 Pensjonistforeningene v. Dag Skirbekk

16/02549-176

Fra søndre Nittedal pensjonistforening, Nordre Nittedal pensjonistforening og Hakadal pensjonistforening. Høringsinnspillet legges med saken og er derfor i tillegg også utformet som et innspill til politikerne.

1. Det må sikres tomter som er regulert til offentlige formål for bygging av sykehjemsplasser osv., det må utredes alternativ og Husbankens veileder bør følges.

I Sak 109/18 (kommunestyret 17.12.2018) har ikke partiene vært konkrete på disse behovene.

- Dette gir grunn til uro.

I sak 106/18 skal rådmannen fremme sak om tilstrekkelige antall heldøgns omsorgsplasser.

Kommunen har ikke satt av arealer eller fremskaffet tomter for bygging av sykehjemsplasser, demenskollektiv, omsorgsboliger, dagsenterplasser, aktivitetssentra osv.

- En idedugnad vil gi flere alternativ enn Mo gård og ulike områder sør for Svartkruttveien.

2. Rådmannen bør gjøre kjent en tidsplan (hva må foreligge når) til bedre felles forståelse.

Dekningsgrader fremgår av Kommunestyrevedtak (Sak 71/16) og prognoser for antall eldre foreligger. Det kan enkelt settes opp en tidsplan til hjelp for lokaliseringdebatten. Rådmannen budsjetterer med kjøp av plasser i perioden 2019 til 2022, men perioden 2022 til 2030 mangler.

- Med nye "Hasteprojekt" uten videre plan, hvor mange ulike lokasjoner for korttidsplasser, heldøgns omsorgsplasser og demenskollektiv ønsker man da på Rotnes? Det er uhyre viktig med gode tomtevalg og dette må ha prioritet. En kontinuerlig vekst i behov må hensynstas.
- Hvordan er Døli, Skytta og de nye sykehjemmene på Rotnes over tid er tenkt å fungere sammen, hver for seg og mot nærmiljøene må vurderes.

3. Kommunen må ha en aktiv tomtepolitikk for å sikre innbyggerne. Alt kan ikke privatiseres.

Seniorboliger, nærmiljø og treffsteder opptar mange og angår både Hakadal, Rotnes og Søndre.

- Kommunen kan tilrettelegge for tomter.

Avhengig av livssituasjon og helsetilstand er det behov for boliger med kommunale tomter.

- Trygghetsboliger/serviceleiligheter i form av leieboliger. Krav i kommunestyrevedtak.
- Heldøgns omsorgsplasser. Krav i kommunestyrevedtak
- Areal for dagsentertilbud/aktivitetstilbud/ulike typer forebygging. Ny Samfunnsdel.

4. Bekymring vedrørende uheldige arbeidsformer og mangel på oppdatert eldrepolitikk.

- I 2012 startet kommunestyret med å treffe relativt åpne vedtak, rådmannen fant "fleksible løsninger" og det ble tatt hastebeslutninger. Arbeidsformen har over tid bidratt til at kommunen har kommet i en vanskelig situasjon.



- I det konstituerende kommunestyremøtet etter valget i 2015 ble Agenda Kaupang leid inn med en presentasjon som dramatiserte eldrebølgen og eldre som en trussel for barn og unge i Nittedal. Helseideologier med enkle svar misbrukes for å spare kostnader. Kommunestyre-representantene i Nittedal fikk slik sin politikeropplæring.

Vi støtter sterkt rådmannens opplegg med innbyggerperspektiv, noe som krever endringer.

5. Riksrevisjonen etterlyser tiltak for å møte behovet. Dokument 3:5 (2018–2019). Side 47.

- Kommunens vurderinger kan gå fram av kommuneplanens samfunnsdel eller av en egen kommunedelplan for helse og omsorg. Det legges til grunn at planene bør inkludere vurderinger av det framtidige behovet for kapasitet i institusjoner og hjemmetjenester og tiltak for å møte dette behovet, inkludert behovet for kompetent personell.

Noe å ta med seg videre: Er det mulig å framskynde en egen eldreplan med tiltaksdel som en del av en framtidig kommunedelplan for helse og omsorg eller kan tiltak tas inn i Samfunnsdelen og følges opp av kommunestyret i vedtak av Handlingsplan/budsjett og av enhetene (jamfør figur på side 3 i planprogram Kommuneplan 2018-2030 (sak 61/17))?

*Å sikre tilstrekkelig med tomter for ulike funksjoner som tomter for ulike typer boliger er en av kommuneplanens sentrale oppgaver. I dagens plan settes det ikke av egne tomter til spesifikt ulike typer boliger, men legges opp til varierte boliger i de ulike utbyggingsområdene. Med bl.a. nye regionale føringer og kommunale planer er områder mer sammensatt og kompliserte, eksempelvis transformasjonsområder og sentrumsområder. Utfordringene er at mange av områdene omfatter transformasjon eller av andre årsaker tar tid å realisere. Dette er relativt nytt for Nittedal kommune, hittil har boligbyggingen i stor grad vært feltvis utbygging som det har vært noenlunde greit å forutse. Det fremstår tydeligere at det er forskjell på potensielle tomter og faktiske reelle tomter innenfor en tidsperiode. Arealplanen avklarer mulighetene, men for å få realisert mange av utbyggingsområdene er det avhengig av flere faktorer og aktører. Det kan være behov for en mer aktiv rolle fra kommunen for å få realisert tomte og utbyggingsalternativer.*

## 2.7 FAU Rotnes skole, ny uttalelse ved 2 gangs høring av forslag til ny barnehagetomt BOP 2 juni 2019

Viser til retningslinjer vedr. styrking av barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.

<https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/fagtema-i-planlegging1/barn-og-unges-interesser-i-planleggingen/id418042/>

Bl.a. vektlegges følgende:

- arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare
- arealene er store nok og egner seg for lek og opphold

### Vurdering av totalt trafikkbilde

På bakgrunn av ovennevnte mener Foreldreutvalget /FAU) ved Rotnes skole at trafikkert adkomst til barnehagen er et sentralt punkt i vurderingen av ny plassering. Adkomst til barnehagen må legges utenfor adkomst til skolen. Dette innebærer at en også tar adkomst til det nye boligfeltet Rotneshagen (B7) med i betraktningen.

FAU understreker behovet for å skjerme elevenes skolevei og utemiljø. Økt trafikk på Skolemesterveien bør ikke tillates. Økt trafikk på Stasjonsveien medfører også høyere risiko på en av hovedveiene. Trafikkert adkomst til Rotneshagen bør derfor komme fra Rv 4. Ellers ser FAU området BOP2 som passende for barnehage, så fremt hovedadkomst legges via Riksvei 4.

Rotnes skole legger til rette for gå-grupper som etableres ved start av skoleåret for å redusere trafikk på Skolemesterveien og slik øke sikkerheten for elevene.

### **FAU foreslår at Skolemesterveien holdes stengt for gjennomkjøring med bil.**

Videre ønsker FAU å oppfordre til etablering av gangveier gjennom nytt boligfelt og til skoleområder. Det vil gi alternativer langs Stasjonsveien, og bidra til å sikre trygge skoleveier for flere elever.

Som nevnt i dokumentet «planbestemmelser», <https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan-2018-2030/horingsutkast-kommuneplanbestemmelser-2018-2030.pdf>

er trafkanalyser av vesentlig betydning for bestemmelser vedr. plassering. I nevnte dokument understrekes også «ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafiksikker adkomst til nærturområder/nærskog». Dette bør tillegges vekt i vurdering av bebyggelse i skolens nærområder.

Representanter for FAU, Rotnes skole

Kristian Kaspersen, Sarah Breidvik Blomvågsnes, Espen Jensen, Olav Yri, Louise Mørup, Nuria Sanchez, Renata Poskuvienne, Jan Mitacek, Geir Stenersen, Lin Kværnhaug Moland, Bjarne Aune, Ida Haukåen Stødle, Anita Myrvang, Maria Sølvberg, Thomas Uttakleiv, Helene Linkosuonio, Anniken

Røssing, Nina Henriette Andersen, Synne Bratlie

*Det er positivt for trafiksikkerheten for barna, for lokalmiljøet og for klimaet at det etableres gå-grupper som reduserer bilbruken. Etter rådmannens vurdering er det ikke aktuelt med adkomst til ny barnehage fra Rv 4. Et sentralt punkt ved plassering av barnehager er avstand til kollektivpunkt og boligområder, bla. for å minimere behov for bilbruk i hverdagen. Kommunen jobber aktivt for å redusere bilbruk og stimulere til gange, sykkel og kollektivbruk. Det vurderes ikke som en god løsning av hensyn til transportavstander å legges opp til en adkomst fra stasjonområdet via Rv 4 og oppover lia igjen til barnehage, når de fleste bør kunne gå til barnehagen.*

*Når det gjelder gjennomkjøring i Skolemesterveien er denne adkomst til skolen men også til boliger i veien og kan ikke stenges, boligeiendommer må ha adkomst hele døgnet. Veien er ikke i dag og skal ikke etter ferdig utbygging innerst i veien (Skolemestertunet) være åpen for gjennomkjøring videre.*

## 2.8 FAU Rotnes skole v. Ida Haukåen Stødle

Saksref. 16/02549-181,

Viser til retningslinjer vedr. styrking av barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling, etter plan- og bygningsloven, <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>)

Bl.a. vektlegges følgende:

- arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- arealene er store nok og egner seg for lek og opphold

På bakgrunn av dette mener vi i Foreldrearbeidsutvalget at det er hensiktsmessig å plassere barnehagen på annet areal enn tidligere planlagt («fotballbane»/gresslette vest for Rotnes skole).

Trafikk: Plassering av barnehage på «fotballbanen» vil medføre økt trafikkbelastning på skoleveien til Rotnes skole. Vi oppfordrer i dag elevene til å gå til skolen, og legger til rette for gå-grupper som etableres ved start av skoleåret. Dette gjør vi både for å oppfordre til de helsemessige fordelene det er å gå, og for økt trafiksikkerhet ved å redusere kjøring til skolen fordi Skolemesterveien er sårbar og ikke planert for mye trafikk.

Det er derfor viktig å påpeke at adkomsten til der det planlegges nye boliger/barnehage ikke kan passere via Skolemesterveien, og at Skolemesterveien bør stenges for gjennomkjøring med bil. Etablering av gangveier gjennom nytt boligfelt og til skoleområdet, vil gi alternativer til skolevei langs Stasjonsveien, og kanskje kunne bidra til sikre og trygge skoleveier for flere elever.

Som nevnt i dokumentet «Planbestemmelser»,

<https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-ogeiendom/kommuneplan-2018-2030/horingsutkast-kommuneplanbestemmelser-2018-2030.pdf> er trafikkanalyser av vesentlig betydning for bestemmelser vedr. plassering. I nevnte dokument

understrekes også at «Ved regulering av skoler og barnehager skal det sikres trafiksikker adkomst til nærturområder/nærskog». Dette bør tillegges vekt i vurdering av bebyggelse i området merket 16 (Rotneshagen II) og B7/B10 (Rotneshagen?)

Areal: Fotballbanen er mye brukt, og er en betydelig del av totalt uteareal. Noe av skolegårdens areal er i inneværende år redusert som følge av nye klasserom i brakker, og fotballbanen/gressletta utgjør en viktig arena for barnas ballspill, lek og fysisk aktivitet i skoletiden. Økningen i forventet antall elever i kommende år, vil også kreve at størrelsen på utearealet ikke reduseres, for å tilfredsstille norm om uteareal.

(jmf. <https://helsedirektoratet.no/Lists/Publikasjoner/Attachments/731/Skolens-utearealer-ombehovet-for-arealnormer-og-virkemidler-IS-1130.pdf>)

Slik vil en plassering av nevnte barnehage på områdene som er avmerket i «Kart over private innspill» i ny kommuneplan (nord for skolen), være en ønskelig plassering dersom én unngår gjennomgående trafikk.

Representanter for FAU, Rotnes skole

Kristian Kaspersen, Sarah Breidvik Blomvågsnes, Espen Jensen, Olav Yri, Louise Mørup, Nuria Sanchez, Renata Poskuvienne, Jan Mitacek, Geir Stenersen, Lin Kværnhaug Moland, Bjarne Aune, Ida Haukåen Stødle, Anita Myrvang, Maria Sølvsberg, Thomas Uttakleiv, Helene Linkosuonio, Anniken Røssing, Nina Henriette Andersen, Synne Bratlie

*Rådmannen tar uttalelsen til etterretning. Fylkesmannen har fremmet innsigelse til planforslaget og rådmannens anbefaling er at denne etterkommes og at arealet foreslått som BOP1 endres til LNF i kommuneplan.*

## 2.9 Hakadal idrettslag v. leder Per Ove Thorsen

Saksref. 16/02549-204

Ønsker å gi våre innspill og merknader vedrørende arealdisponeringen i Varingskollen , først og fremst med utgangspunkt i vår festeavtale knyttet til gbnr. 41/113. Våre innspill vil imidlertid også omfatte gbnr. 41/2, 41/3+4, 41/5, 41/13. 41/14, 41/15, 42/11, 42/110.

Hakadal idrettslag har med interesse lest gjennom administrasjonens vurdering av de arealinnspillene som vi sendte til Nittedal kommune i vårt brev datert 03.mai 2017.

Med tanke på kommunens vurdering av areal til idrettsanlegg (område 25 og 24) er vi tilfreds med at kommuneadministrasjonen i utgangspunktet vurderer våre innspill positivt.

Vi har forståelse for den vurderingen kommunen har gjort knyttet til boligområdene i område 21,22 og 23. Samtidig må Hakadal idrettslag understreke behovet for tilstrekkelig areal avsatt til strategisk utvikling av Varingskollen som helårsarena for idrett; ikke minst for å sikre det finansielle fundament for driften av alpinsenteret fremover.

Vi ønsker derfor at kommunen gjør en ny vurdering av Varingskollen –områder, slik at det settes av tilstrekkelig areal til strategisk utvikling av idretts-, nærings- og boligformål i planperioden.

*Rådmannen har forståelse for behovet for bygging av boliger som grunnlag for finansiell gjennomføring av resterende anlegg. Samtidig er det en utfordring når boliger er det finansielle grunnlaget for utbygging samtidig som det ikke er i denne delen av kommunen det skal bygges vesentlig med nye boliger. Dersom området skal bygges ut med idrettsanlegg og boliger er det mange forhold som må utredes, blant annet behov for infrastruktur, arealbehov for idrett, friluftslivsinteresser, kulturminner, naturverdier og boligbehov i denne delen av kommunen i et tidsperspektiv. Viser for øvrig til rådmannens kommentar til Fylkesmannens uttalelse, pkt. 1.2.*

## 2.10 Varingskollen jaktfelt/jaktområde 6 v. Harald Øistein Aaneby

Saksref. 16/02549-182

Det vises til revidering av kommuneplanen for Nittedal 2018 – 2030, gjeldende for Varingskollen, Hakadal. Foreslåtte omreguleringer syd og nord i Varingskollen vil berøre kjente vilttrekk. Derfor anbefales det at det gjøres undersøkelser knyttet til vilttrekket før eventuelle omreguleringer.

*Rådmannens forslag er at kommuneplanforslaget oversendes departementet for stadfesting for å få avgrenset en ytre avgrensning, men at arealdisponering internt på området mellom idrett og friluftsliv og arealer som ikke kan bebygges må fastsettes etter en nærmere prosess og mer nøyaktig kartlegging av naturverdier. Dersom det kommer forslag senere om utvidelser bør bl. både vilt og andre naturverdier samt arealbehov kartlegges nærmere.*

## 2.11 Nitedal Krudtværks venner

Styret i Nitedals Krudtværks Venner v/Erik Andrew Dag Helland Pettersen

### **Forslag fra Nitedals Krudtværks Venner til justering av grensene for vernesone Krudtværket**

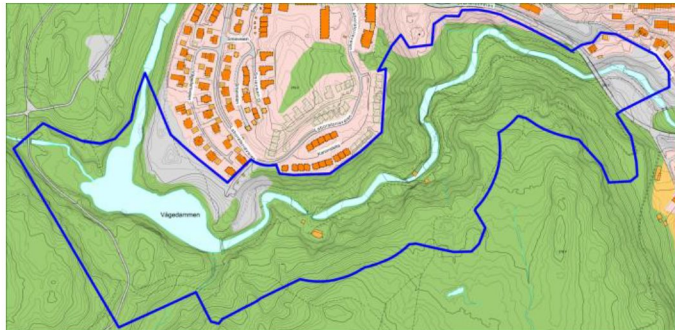
Vedlagte kart fra Nittedal kommune over Krudtværket vernesone viser at den blå yttergrensen ikke omfatter all virksomheten til tidligere Nitedals Krudtværk og dermed heller ikke en rekke kulturminner på området Kongen.

I dag faller restene av mange tidligere bygninger med kruttproduksjon, lagerbygninger og vannbassenget på Kongen utenfor grensene til det foreslåtte verneområdet.

Hvis ønskelig kan vi gjerne redegjøre mer i detalj for den tidligere virksomheten og/eller forta en gjennomgang i terrenget. Historien til Nitedals Krudtværk (1883-1878) kommer for øvrig ut i bokform senhøstes 2019.

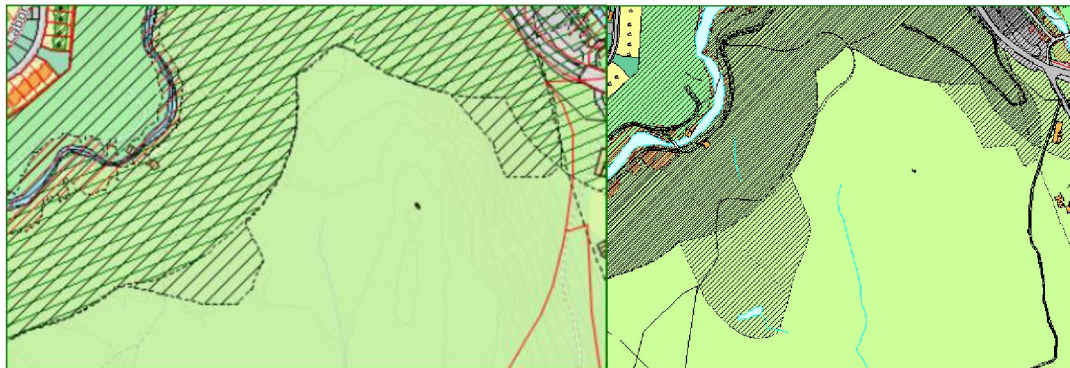
På det vedlagte kartet har vi antydnet med rødt hvorledes vi mener yttergrensene bør gå for å sikre at hele Krudtværksområdet blir vernet som kulturmiljø. Hvis det er umulig å utvide området noe, foreslår vi en omfordeling i det området vest for Waage Dam tas ut av vernesonen mot at de foreslåtte områdene tas inn. Området vest for Waage Dam har ingen spesielle verneverdier.

Vi ber om denne justeringen foretas av kommunen og legges inn i kommuneplanen. Hvis ønskelig kan vi gjerne stille på et møte/omvisning for å konkretisere nærmere vårt forslag.



Forslag til justert sone markert med rødt, Dagens vernesone med blåmerkete yttergrenser.

*Rådmannens støttet forslaget og anbefaler at sonen justeres. Høringsutkast til kommuneplan til venstre og revidert kommuneplanforslag før sluttbehandling til høyre. Nittedal kommune er grunneier på utvidet areal.*



Avgrensning av sonen i høringsutkast

Avgrensning av sonen til sluttbehandling

### 3 Private innspill, grunneiere

#### 3.1 Kjul felt B23 Kjul Øst, v. Knut Sterud/ ANKR rådgivning på vegne av grunneiere

Saksref. 16/02549-229, (221)

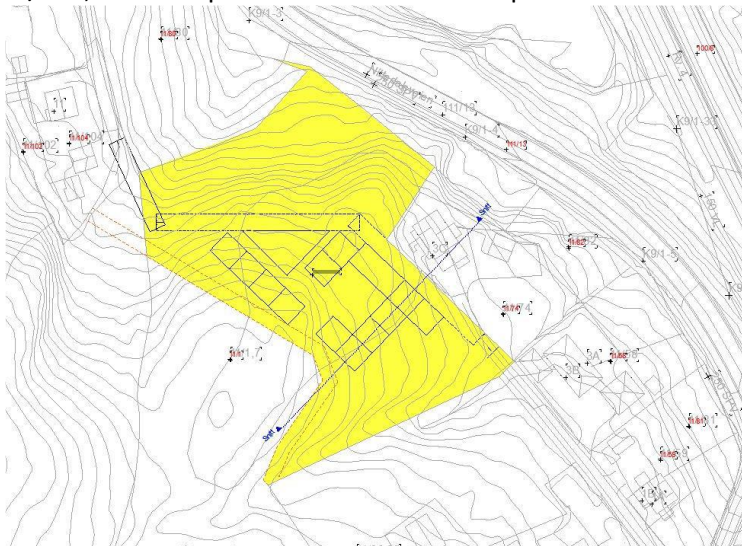
Forslagsstiller har i nytt eget dokument sendt inn planinitiativ og anmodning om oppstartsmøte, denne behandles for seg.

##### Bakgrunn

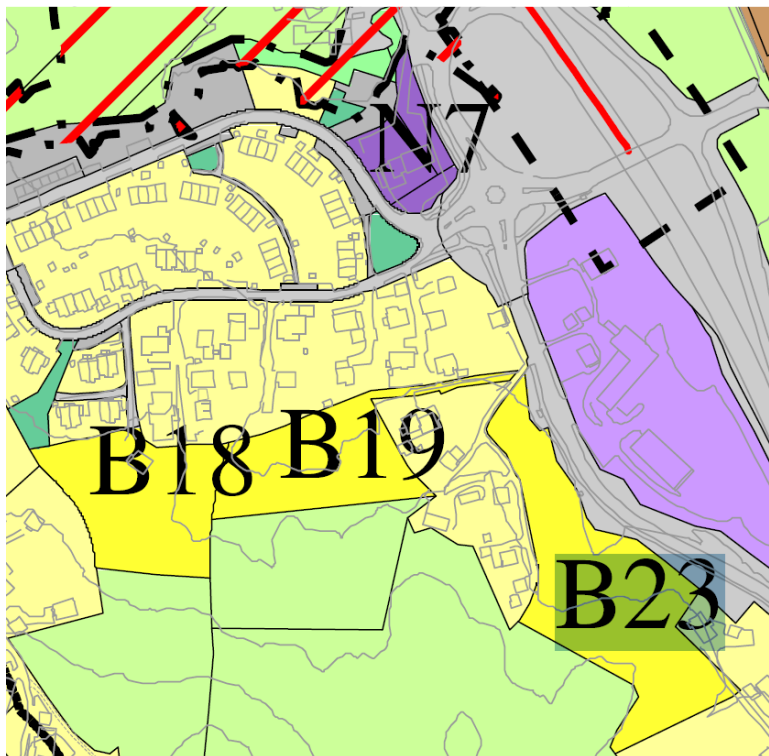
Finn Tore Kjuul og Stein-Rune Kjuul representerer grunneier Gro-Anita Kjuul i egen avtale på eiendommen Gnr/Bnr 11/293 som er den søndre delen av området B23 Kjul Øst. Eiendommen er på ca. 6,5 dekar. B23 er på totalt ca. 10 dekar.

Område B23 består av 11/293 som grenser til mindre området Gnr/Bnr 11/10 i vest og Gnr/Bnr 11/80 i nord. 11/10 tilhører grunneier Lars Vethe. Han eier også arealet Gnr/Bnr 11/295 lenger nord. 11/80 har fire grunneiere (Eggen, Eggen, Bjørkli og Kvakland). Eiendommen 11/7 tilhører grunneier Gro Anita Kjuul.

Finn Tore Kjuul og Stein-Rune Kjuul har engasjert ANKR rådgivning på Gjøvik til å bistå med innspill til Kommuneplanen 2018-2030. Kjuul representerer 11/293, men innspillet dekker hele B23. Representanter for alle grunneiere er informert om innspillet til kommuneplanen.



Illustrasjon av planområdet på eiendommen Gnr/Bnr 11/293.I



Utsnitt av forslag til kommuneplan 2018-2030 med boligområde B 23 som har 5 grunneiendommer som skal fordele antall boenheter.

#### **Forholdet til kommuneplan**

Boligområde B23 Kjul øst er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan 2015-2027. Dette området er beholdt i høringsutkastet for ny kommuneplan 2018-2030. Det er forslag om boligområde for småhusbebyggelse for inntil 5 enheter. Dette er en svært ekstensiv utnyttelse av området. Vi mener at en avklaring av antallet boenheter naturlig hører til reguleringsplanprosessen, og vil foreslå en høyere utnyttelse av boligområde B23. Dette er også i tråd med regionale myndigheters ønsker om god utnyttelse av områder som skal nyttes til byggeformål.

#### **Landskap og vegetasjon**



Deler av eiendommen 11/293 er forholdsvis bratt og noe av området har begrensede solforhold. I søndre del ligger det en kolle, og landskapet faller fra denne og nordover mot Nittedalsvegen. Landskapet i den nordre delen av B23 faller også mot Nittedalsvegen. På eiendommen 11/293 foreslår vi så langt å benytte den øvre og søndre delen av planområdet. Denne delen av den nordøstlige lia har de beste solforholdene og gode bokvaliteter. Store deler av lia består av blandingskog med hovedsakelig bjørk og noe gran. Mot sør grenser planområdet mot en bekkedal med mindre bekk.

### **Adkomst til planområdet**

Adkomst kan anlegges fra øst via Brattfossvegen hvor det i dag er en midlertidig vegrett. Det kan også være aktuelt å kunne benytte adkomst nordfra fra Kjulsbakken og via naboeiendommen gnr/bnr 11/10, gjennom nærmere avklaring med grunneier på denne eiendommen.

### **Innfartsparkering**

I kommuneplanen 2018-2030 – Temakart innfartsparkering, er det angitt mulighet for ny innfartsparkering ved Kjøl. Dette vil være positivt for framtidige beboere i området.

### **Vann- og avløp**

Vann- og avløp og teknisk infrastruktur må avklare nærmere i planarbeidet. Hovedledning for vann og avløp ligger på andre siden av Nittedalsvegen.

### **Noen tanker om lokalisering av boligområde B23**

Flere boenheter i B23 enn det gjeldende kommuneplan har lagt opp til vil ha en rekke positive effekter. Flere enheter nærmere Nittedalsveien vil redusere behovet for bilbruk. Innen gang/sykkelavstand er det planlagt mulighet for innfartsparkering og handelsområde. Disse forholdene og ikke minst enkel adkomst til Rv. 4 gjør Kjøl til et knutepunkt.

Kort vei til friluftsområde og marka og ikke minst tilrettelegging for gående/syklende gjør dette området godt egnet til fortetning. Dette harmonerer med Nittedal kommunes ønsker om å legge boliger nært et knutepunkt og at det legges opp til bilfri transport i hverdagen.

### **Boligområdet B23 og kvaliteter i nærområdet**

Vi ønsker fokus på følgende:

Nærhet til natur/marka, rekreasjon, fysisk utfoldelse, møteplasser osv.

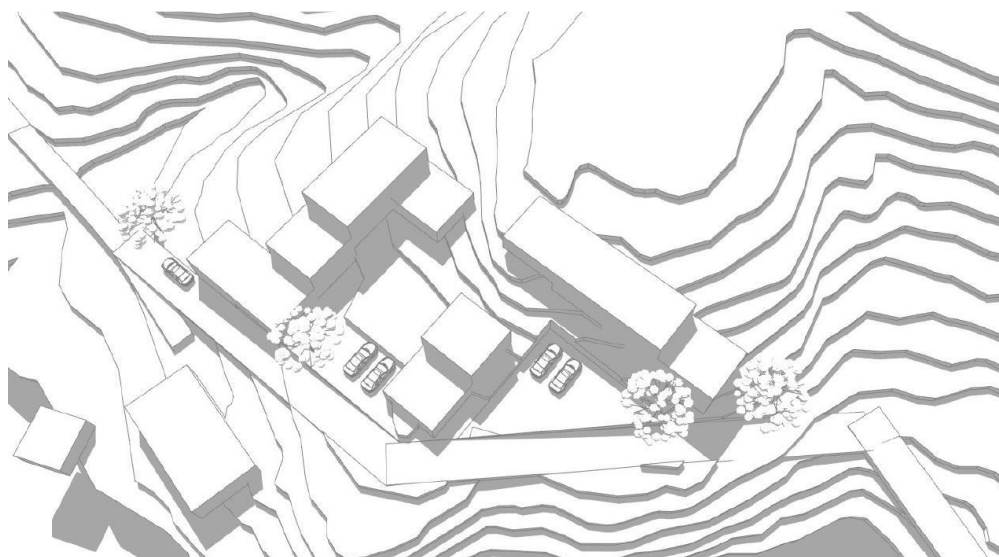
- Lekeområder/aktivitet, grønnstruktur/barnetråkk (Rett ut i marka)
- Akebakke
- Utsikt
- Etablert boområde
- Kollektivtransport i nærområdet, kollektivknutepunkt

### **Nærområdet for friluftsliv og aktivitet – Velegnet for barnefamilier**

Området grenser inntil skogområdet med nærhet til Marka. Her vil en kunne utøve friluftsliv og rekreasjon i nær tilknytning til boenhetene. Det vil også være gode muligheter for mindre akebakke og lekeområde innen planområde som ikke vil bli berørt av biltrafikk. Området vil være meget godt egnet for barnefamilier.

### **Foreløpige tanker om arealbruk**

Vi foreslår at kommuneplanen ikke begrenser antall boenheter oppad, da vi mener dette bør avklares i reguleringsplan. Antallet boenheter styres av mange faktorer. For å synliggjøre hvor mange boenheter som kan etableres i området, kan det legges inn et anslag i planbeskrivelsen på 10-15 boenheter på området B23. Vi har ikke vurdert antallet boliger i nordre del av B23, slik at dette vil komme i tillegg til foreslåtte skisser, som viser ca 10-12 boenheter. Det vises til illustrasjoner av den øvre delen av eiendommen 11/293 i form av perspektivskisse, planskisse og framstilling av sol/skygge situasjon 1. mai utarbeidet av sivilarkitekt Arne Steen Vesterlid i ANKR rådgivning. Vi gjør oppmerksom på at dette kun er en av flere mulige måter å utnytte eiendommen 11/293 og boligområdet B23.



*Over vises et perspektiv av mulig løsning for boliger på søndre del av B23. Perspektivet viser 10-12 boenheter.*



Over vises en plansje med plan, snitt og perspektiv for en mulig løsning av boliger på søndre del av B23.

Illustrasjonen av arealbruk på eiendommen 11/293 tar utgangspunkt i 10-12 boenheter på 120 m<sup>2</sup> horisontale og/eller vertikaldelte enheter. Disse er i skissene illustrert som gjennomgående enheter med utgang til uteoppholdsareal. Byggene kan etableres kjedet – terrassert. Det samme området kan også benyttes til frittliggende boliger.

Området kan eventuelt vurderes som område for økolandsby som Nittedal kommune har ønske om å anlegge. Dette vil kunne og en mindre økolandsby i et sentrumsnært område, men likevel ikke i sentrum av Nittedal. Området ligger nært marka og innfartsparkering med ekspressbuss inn til Oslo sentrum. Hvis det vil vise seg at det behov for et større område bør det kunne ligge til rette for ytterligere bebyggelse vestover.

Vedlagt innspillet til kommuneplan var også

- anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ, disse legges ikke ved her men behandles som egen sak
- planskisse og perspektivskisser som eget vedlegg, disse er også vist ovenfor

*Bakgrunn for reduksjon av areal og begrensning av antall enheter er prinsippsak fra januar 2017 og oppfølging av RP-ATP. Planpremissene og overordnede rammer endres i over tid. Spesielt RP-ATP gir helt nye utfordringer og andre rammer enn det vi har sett for bare 5-10 år tilbake. Hensikten i dette tilfellet er at alle må redusere sin del, samtidig som alle får noe mulighet for utbygging. Skissene som er sendt inn vil kunne danne grunnlag for videre planlegging, men ikke i ønsket omfang. Alle temaene som kommenteres overfor er relevante i reguleringssammenheng uavhengig av omfang.*

### 3.2 Grindaker på vegne av Feiring bruk, Bjønndalen

16/02549-219,

#### 1 Bakgrunn

Viser til kommunestyrets behandling den 17.12.2018 i sak 109/18 av forslag til ny kommuneplan og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn med frist for innspill den 01.03.2019.

Grindaker AS sender med dette innspill til planforslaget på vegne av Feiring Bruk AS som eier og driver av Bjønndalen bruk på Slattum. Viser for øvrig til allerede innsendt merknad til varsel om oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel, vedlegg 1. I saksdokumentasjonen fremgår det at innspill om arealbruksendring fra LNF til råstoffutvinning ikke ble konsekvensvurdert. Rådmannen anser at tiltaket (uttak av pukk) i områdene man ønsker omdisponert fra LNF til råstoffutvinning ligger langt frem i tid, utover denne kommuneplanperioden. En omdisponering innenfor markagrensa krever avklaringer på regionalt nivå før den kan medtas i arealdelen.

#### 2 Vurdering av planforslaget

Forslag til ny kommuneplan 2018-2030 innebærer for Feiring Bruk AS sin del at det avsettes en hensynssone H\_190 tilsvarende NGU sin vurdering av den antatte utstrekningen av forekomsten på Bjønndalen. Hensynssonen er en båndlegging av mineralressurser og skal sikre at en forekomst av lokal, regional og nasjonal verdi ikke nedbygges. Se NGU sin vurdering og angivelse av forekomstens utstrekning i vedlegg 2.

Plankartet opprettholder sikringssonen H\_390 rundt uttaket. I bestemmelsene er sikringssonen omtalt som støysone. Det gjøres oppmerksom på at bestemmelsene viser til hensynssone H\_290 og ikke H\_390 som anvist på plankartet.

Arealene som i gjeldende reguleringsplanen er avsatt til kombinert formål, er i kommuneplanens arealdel avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg. Dette virker fornuftig og er et mer korrekt formål fordi denne sonen benyttes til driftsveier og annen driftsrelatert virksomhet for å gi tilgang til forekomsten og uttaket av pukk.

Planforslaget innebærer at Feiring Bruk AS ikke får nødvendig grunnlag for å starte omregulering for utvidelse av uttaket i inneværende kommuneplanperiode. Rådmannen legger til grunn at arealene som allerede er avsatt til råstoffutvinning gir Bjønndalen bruk nok kapasitet til å drifte anlegget i 20-25 år fremover, altså langt utover kommuneplanperioden.

Feiring Bruk AS ønsker å presisere to forhold som er av betydning.

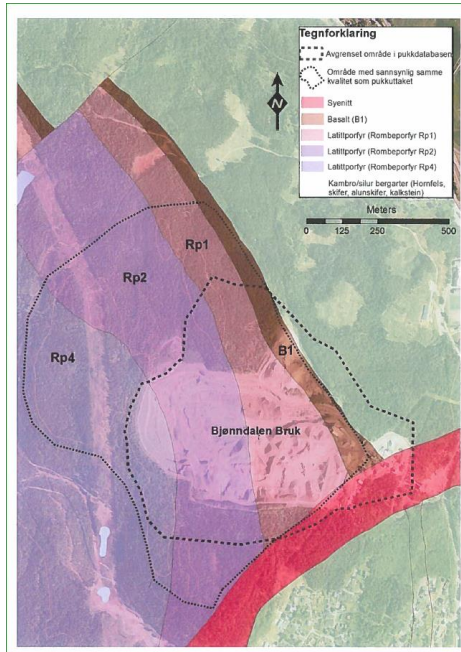
Med dagens arealer avsatt til råstoffutvinning gir det en svært dårlig utnyttelse av forekomsten og virkninger av dette er man allerede i ferd med å erfare. Pga kravet til pallhøyder og -bredder vil en stor andel av forekomsten bli liggende igjen i ytterkantene av bruddet. Videre vil den operative driften av anlegget bli utfordrende om kort tid (innen de neste 5 årene og ikke om 20-25 år), både fordi det kreves større areal for lagring av ferdigvare, halvfabrikata og overskuddsmasse, og fordi formen på uttaket er av en slik beskaffenhet at ytterligere en andel av forekomsten blir utilgjengelig i tillegg til den terrasserte avslutningen rundt uttaket. Dette er en konsekvens av formåls grensen i gjeldende regulering som er foreslått videreført i kommuneplanens arealdel.

Feiring Bruk AS påpekte disse forholdene i innspillet fra 2018. De er også innforstått med at en formålsendring innenfor markagrensa krever en lengre prosess og påvirker to regionale og nasjonale hensyn, Marka og forekomsten på Bjønndalen. Av den grunn spilte Feiring Bruk AS inn ett ønske om å omdisponere kun arealene utenfor markagrensa som i dag er avsatt til LNF samtidig som man sikrer den øvrige delen av forekomsten med hensynsone. Det ville gitt Feiring Bruk AS anledning til å starte omregulering allerede etter vedtak av kommuneplan og potensielt kunne man lagt om driften om 5-7 år når godkjent reguleringsplan foreligger. Dette vil igjen gi et mer optimalt uttak av forekomsten i den søndre delen av området.

### 3 Ønsket utvikling

Feiring Bruk AS melder således på nytt inn ønske og behov for en arealbruksendring og ber om at innspillet konsekvensvurderes. Forslag til formål og avgrensning er vist under og ligger vedlagt innspillet, vedlegg 3.

Det foreslås at formålsgrensen for fremtidig råstoffutvinning legges i samme grense som NGU angir i området utenfor markagrensa. Sonen utenfor avsettes til bebyggelse og anlegg - underformål andre typer bebyggelse for å sikre tilstrekkelig tilgang til forekomsten slik at man ikke havner i tilsvarende situasjon som i dag. Gjennom en detaljregulering vil man utrede behov for nødvendig avskjerming og sikringssone mot naboer innenfor arealet avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg.



NGU klassifiserer pukk- og grusforekomstene i Norge etter deres betydning lokalt, regionalt og nasjonalt. Ressursen i Bjønndalen er av NGU vurdert å være av nasjonal betydning basert på faste kriterier. Forekomsten består av rombeporfy med god mekanisk kvalitet som er egnet til de fleste byggetekniske formål (kilde: NGUs brev til Feiring bruk januar 2018)

*Rådmannen har forståelse for at feiring ønsker omdisponering og ikke kun en hensynssone, og ber om at arealet konsekvensutredes som byggeområde. Det er ikke gjort i denne kommuneplanrevisjonen, og rådmannens vurdering er at en såpass vesentlig endring av plan og KU vil kreve ny høring. Rådmannens forslag er at hensynssonen avklares først. Neste kommuneplanrevisjon vil måtte følge opp resultat av avklaring på statlig nivå og planavklare fremtidig arealformålet.*

### 3.3 Ståle Pinslie

Saksref. 16/02549-217

HØRINGSINNspill TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030, OMRÅDE 21-25

I Planbeskrivelsen pkt. 7. 1.4 Planbestemmelser Pkt. 2.21.

Her står at nye delområder er lagt ut til idrett i Varingskollen;  
«Ved regulering av Varingskollen skal gamle sleper i området tas hensyn til».

Og; «Ved regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene i området».

Dette er uforpliktende formuleringer som ikke gir noen beskyttelse av slep og stier i Varingskollen mot å ødelegges helt, eller endres med tanke på oppbygging, utvidelser og naturen i nærheten. Det gis heller ingen definisjon av hvordan de skal hensyntas eller for hvem.

Planen tar for seg temaer som sterkt berører Varingskollen. Særlig vil jeg fremheve kravene i pkt. 1.11 Miljø og forurensning. Vi ser at dette er i tråd med innspill i AREALBRUKSENDRINGER fra bl.a. Fylkesmannens uttalelse om blågrønn struktur og muligheten til å drive nærfriluftsliv i et folkehelseperspektiv. I tillegg viser rådmannen til i konsekvensutredelsen, ROS av enkeltinnspill hvor nærturområdene her løftes frem som særdeles viktige turområder å bevare. Det siste 10-årets utbygginger av småbakkene har fratatt friluftsfolk, eldre og funksjonshemmet - en ofte taus betydelig del av befolkningen- den glede og trivsel det ga å kunne vandre i nærområdene i ganske urørt natur med rikt dyreliv, sopp- og bærtrakter. Slep og stier brukes nå i økende grad av ulike motorsiert kjøretøy og syklende – de opprinnelige brukerne kan bli skjøvet til side for kommersiell bruk – men uansett er det av stor betydning å bevare skogen langs disse veiene. Døli-Løvstad Vel har i flere omganger ryddet blandet annet Nordslepen for hogstavfall. En del av den i familieparken/barnebakkene er den permanent sperret av en stor fylling. Slik er det også med Øvre tverrsti – gjennomgående fra Elvannet til Nittedal stasjon – etter utallige omlegginger fra vellets side i det siste 10-året er den nå sperret på fire steder og skiltene fjernet eller meiet ned, noe også kommunen erfarte ved en befaring med representanter fra kultur fra kommunen. Slik også med Søndre Løstad driftsvei.

De foreliggende innspill om reguleringer til idrettsformål tyder på at denne utviklingen skal fortsette. Det betyr "kroken på døra" for det enkle uorganiserte tur- og friluftsliv som i utgangspunktet ikke koster en krone og som tilbyr unike nærmiljøopplevelser året rundt. Folkehelseperspektivet og muligheten for å delta på aktiviteter som er gratis og tilgjengelig for alle er ekstremt viktig og ta vare på ikke minst den unikheten som også rådmannen påpeker med det slep -og stinettet vi har her i umiddelbar nærhet til variert bebyggelse bestående både av kommunale -og private boliger.

Med den kunnskap om folkehelsen som i dag foreligger er det spesielt viktig med tanke på konsentrasjonen av ulike institusjoner og pleietrengende i Døliområdet. Med henvisning til Nasjonal gåstrategi (2012), beregnes eksempelvis velferdsgevinsten å være i overkant av 60 millioner kroner per år dersom 2.500 innbyggere i en kommune øker sitt fysiske aktivitetsnivå med 10-15 minutter daglig gange av moderat intensitet. (Statens vegvesen). For å få til det er det viktig å ha stier i vakker og variert natur, ikke bare golde grus- og asfaltveier og spesielt for barn viser forskningsstudier den store betydning fri lek ute i naturen med tilgang på rom og løsmaterialer har for barnets utvikling.

Varingskollen barnehage bruker pedagogiske modeller som baserer seg på skogen (skoggruppetmetoden o.l.) – ca. 100 barn – er blant de mange brukerne som daglig går nedre del av Nordslepen gjennom en korridor av skog (delvis område 23) opp til lavoen i nedre tverrsti ved Trollparken.

Barnehagens beskrivelse: «Plassen» er barnehagens hovedområde i skogen. Område inne har en stor lavvo, grillplass, karusell og mange andre aktiviteter laget for å skape fantasi og lek for barna.

Dette området ble sterkt avkortet ved anlegning av «Trollparken» og en liten perle av en bekk ble forvandlet til en gjørmestrøm. Det er svært viktig at dette naturmiljøet nå ikke blir ytterligere redusert. Barnehagebarna kan også gå langs skogsbilveien rett på oversiden av jernbanen og ta opp både Midtslepen

eller Sørslepen og så følge Nedre Tverrsti bort til «Plassen» eller Vesletjern som også er et annet kjært turområde. Ikke bare for den store barnehagen men også for folk i nærmiljøet og andre fotturister.

Nedre og Midtre Tverrsti krysser nedre delene av Sørslepen, Midtslepen, og Nordslepen og fungerer som et nettverk for mindre og lengre turer. Stiene brukes aktivt av innbyggere i nærområdet, hundeluftere, turister og friluftsinteresserte samt mer organiserte turer fra institusjonene i området. Stiene ligger innenfor 100-500 meters avstanden til bebyggelse. Disse blågrønne lungene og turstiområdene er sjeldne og gull verdt siden de omfavner så mange ulike grupper av samfunnet vårt. At de er bevart skyldes i høy grad kommunens prosjekt fra 1999 «LA-21 Turist i egen bygd» og alle frivillige som har vært med på å rydde dem.

Turkameratene Nittedal turlag tilsluttet Den norske turistforening (DNT), har organiserte turer mer enn 15 ganger i året - mandagsturer og andre større arrangement. Likeså Nittedal flerkultur og Varingskollen barnehage. En gang i året har undertegnede tur med 5. klasse på Hagen skole i stiene bort til ei kullmile der jeg forteller om kullbrenning og jernverksdrift. Dette er nå vanskeliggjort etter at tidligere eier av alpinsenteret kjørte over mila med beltevogn og sperret stiene med stein og graving.

NVE (AREALBRUKSENDERINGER), trekker særlig fram prognosene for økt nedbør og da særlig styrtregn. "For alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km<sup>2</sup> må en regne med minimum 20% økt flomvannføring i løpet av de neste 50-100 år". Det er ikke minst viktig i Varingskollen. Etter store masseforflytninger og fjerning av flere myrer er det ikke lenger noe som bremser vannstrømmen. Det bør vurderes om Løvstadbekken skal klassifiseres i en Hensynssone under Pkt. 2.15.3 Aktsomhets- og faresoner.

Senest i fjor høst måtte en trafostasjon flyttes på grunn av oversvømmelse fra bekken.

*Ideelt sett bør det lages hensynssoner for alle bekker berørt av utbygging, men det har ikke vært mulig å prioritere dette. Det er foreløpig kun lagt inn for LNF- områder på Rotnes, dvs. Rotnesbekken for å synliggjøre dette hensynet nedstrøms ved kommende utbygginger på Rotnes. Rotnes er det stedet som må forvente å få den vesentligste andelen av fremtidig utbygging og da også potensiale for større belastning på bekker nedstrøms.*

*Når det gjelder aktsomhetssone for flom har vi ikke per i dag beregninger og grunnlag for dette. Aktsomhetssonene for flom langs bekker er laget på grunnlag av en kartlegging foretatt av Fylkesmannen i 2017 (Glanerudbekken og Ørfiskebekken).*

*Hensikten med en slik bestemmelse er å fremheve hensynet, men ikke avklare. For å avklare må det gjennomføres en prosess som får frem alle de ulike hensynene og arealbehovene det krever.*

Kommuneplanens arealdel for Nittedal 2018-2030, Konsekvensutredning av alle forslag om nye utbyggingsområde ROS-analyse Høringsutkast 17. des. 2018. Konsekvensutredningens kart mangler en del stier og sleper. Jeg har komplettert kartet og tegnet inn manglende stier med blå farge og ber om at disse kommer med på kommunens kart da dette er viktige og mye – om ikke også daglige brukte turstier.



Mine tilleggskommentarer til konsekvensanalysen av de forslag som er kommet inn er som følger:

#### Område 21.

«Trollskogen».

Barnehagens beskrivelse: Trollskogen ligger nydelig til i skoghollet opp mot lysløypa. Område ligger fint til inne i skogen med høye trær og mye lyng, noe som gjør det litt "trolsk". Barnehagen har en stor gapahuk med tilhørende grillplass. Det er også her bygd noen småhytter, men det de små fjellknausene og det kupert terrenget som barna tiltrekkes av. Dessverre er denne plassen nå revet i stykker, der er hugget ned i området og dette lille området som kunne blitt bevart for barna ble ikke tatt hensyn til. Hva med nye barneskolen nå på Elvetangen og nærturområder for disse? De nære skogsopplevelsene og muligheter for rekreasjon -og læring i skogen?

Flere aktive turbrukere og grupper bruker DNT-stien, en blåmerket sti "Varingskollen rundt" som går på bro over en spektakulær foss ned i område 22.

Område 22. DNT-stien "Varingskollen rundt" går gjennom dette området – som nå er hogd – og ned på parkeringsplassen. Her ble heller ikke DNTs merketrær tatt hensyn til, men hugget ned.

Område 23. Det har en sjelden bestand av furu, gran og løvskog, nær offentlig transport som jernbane og er en av de siste blågrønne korridorene i dette området nær bebyggelsen.

Nordslepen som deler området diagonalt i to like deler er mye brukt av turgåere, Varingskollen barnehage og folk fra institusjonene i området, Døli Pleie-og omsorgssenter, Døhlienga omsorgsboliger, Vargveien/Ulvefaret Bosenter for psykiatri og psykisk helse og kommunale boliger.

Jeg vil også fremheve aktivitet i rullestoler som kjører opp ved jernbanestasjonen, inn på veien som fører opp til privat eiendom og ned igjen i Nordslepen.

Følelsen av det å kunne være midt i naturen samtidig som man er helt nær bebyggelsen er en sjeldenhet for disse sårbare gruppene i samfunnet.

Tilgjengeligheten samtidig som man opplever å ha skog, natur og rikt dyreliv i umiddelbar nærhet er ikke hverdagskost for så mange ulike brukere av et felles område. Det er viktig å bevare denne starten på Nordslepen – der den går ut fra togholdeplassen – som nettopp ligger i en blågrønn korridor ut i Marka.

Område 24. Ligger innenfor Markagrensen sørøst for dagens anlegg. Som det fremgår av vedlagte kart vises slepen som går fra den gamle jernbaneovergangen (fortsatt åpen overgang her) og opp langs bekken til Vesletjern.

Barnehagens beskrivelse: "Vesletjern"

Vesletjern er en viktig gulerot for de eldste barna. Det er langt å gå og gir barna en god mestringsfølelse når vi endelig kommer frem. Stedet har fått tilknytning til boken "Morgenåkedalen" som ofte blir lest på turen og "Grumleren" må vi se opp for på veien opp. Her finnes det en grill plass ved Vesletjern og høye fjell som fort kan gjøre at fantasien går i spinn.

Dette vesle stykke sjelden vill og trolsk natur må bevares. Om noe kan kalles eventyrskog må det være dette. Etter at skogsbilveien for tømmerbiler ble anlagt og senere tid utvidet langs jernbanen har adkomsten hit blitt stadig mer tilgjengelig for turgåere og innbyggere, også for bevegelseshemmede og

rullestolbrukere som starter fra togholdeplassen eller parkeringsplassen. Turkameratene Nittedal turlag er blant flere frivillige organisasjoner som har godt besøkte turer her. Det arrangeres hundetreff, naturstier, geo-tracking søk og andre gratis arrangement som er lett tilgjengelig fra kollektivholdeplasser og nærliggende bebyggelse.

Av innspillet fremgår at område 24 krysser Sørslepen og dekker dermed denne 100-meter vernesonen langs vestsiden av Sørslepen – som vi forstår av rådmannens kommentar – ble etablert av Dept. i 2010-2013 da området opp mot Veslekollen (BIA3) ble lagt inn i Alpinsenteret som «fremtidig idrettsanlegg» innenfor Markagrensen. (Markert i dypgrønn farge).

Her går også den velkjente DNT-blåstien «Varingskollen rundt» som starter fra nedre tverrsti, fortsetter videre opp Sørslepen, bak Varingskollen og kommer ned seterveien.

Dette området er nå foreslått sammenhengende med område 24 i det vernesonen også foreslåes innlemmet i område for idrettsanlegg. Her ligger Veslekollen med sin - i Nordmarksammenheng - enestående høyfjellsnatur, eldgamle furukjemper, kløfter, tjern og myrer. Og ned mellom denne kollen og toppen finner vi kronglete fjellskog og åpen storskog uten spor av hogst. Dette er med få unntak det siste vi har av opprinnelig natur i Varingskollen. Det vil være en tragedie for skogsnaturen og for kommende generasjoner om dette også går tapt.

Gjennom dette området hadde Turkameratene Nittedal turlag sist høst sin best besøkte tur med hele 48 deltagere. Stadig økende pågang på sine turer med over 50 deltagere per tur. Ellers viser "gjesteboka" på Veslekollen jevnt stigende antall besøkende fra 2013 til toppåret 2015 med over 1000 besøkende i vår- sommer og høst sesongen. Det bygger opp under rådmannens utsagn om at området i friluftslivkartleggingen er kartlagt og verdsatt som svært viktig nærfriluftsområde, nærturterreng og at det er turstier i området. Det er et tankekors at disse tur, mulighetene er stadig mer i bruk og populære, nok nettopp fordi det ligger uberørt natur her. Vinterstid er dype spor i snøen og velvillige turgåere et godt bevis på at disse stiene og slepene brukes hele året- uansett vær og vind!

Område 25. Ligger innenfor Markagrensen vest for dagens anlegg. Gjennom dette områder går to stier, den blåmerkede DNT-stien "Varingskollen rundt" og Seterveien som går opp bak Varingskollen og som i store deler er identisk med den eldgamle rideveien over Burås inn til Oslo. Etter amtskart fra 1825 og så sent som i 1919 å dømme, kan den ha vært i bruk til godt ut på 1900-tallet. Den historiske betydning av denne veien kan neppe overvurderes. Ikke bare var den korteste vei inn til Oslo fra Hakadal, men hadde også forbindelsen til Oslo fra den mest brukte hovedveien over land mellom Øst- og Vestlandet som gikk gjennom Nittedal og Hakadal.

Så har vi de fire vakre Løstadmyrene som unngikk grøftegalskapen fra 50-tallet og utover til det ble forbudt av økologiske og ikke minst klimamessige årsaker.

Gjeldende for alle områder det er forslag om å omregulering fra Landbruks- natur -og friluftsområder til idrettsformål er at erfaringer fra tidligere utbygginger tilsier at kravene til evt. anleggsarbeider må følges opp i marken med ni tidig kontroll mens anleggsarbeidet pågår. Dette er det per i dag ikke hjemmel for i lovverket. Vi ser stadig slike unike natur-, dyreliv- og naturområder gå tapt. Stiene og skogsnaturen er sårbar og lar seg ikke reparere når den først er ødelagt.

Det presiserer at områdene BIA3 og BIA5 områdene IKKE bør omreguleres til idrettsformål i denne omgang da dette strider mot flere viktige samfunns- og arealperspektiv når det gjelder tilgang på blågrønne korridorer/lunger, rikt og variert dyreliv, Folkehelse, beskyttelse mot støy, lyd og snøkanoner, trafikk og lignende faktorer også som følge av sterke økninger og strøminger når det gjelder antall brukere av organisert aktivitet.

*Som rådmannen har kommentert tidligere i dette dokumentet og i KU er det behov for en langsiktig strategi fra anleggseier for videreutvikling av Varingskollen skianlegg på kort og lang sikt.*

*Det er flere forhold og hensyn som må utredes ved en regulering av området, blågrønne strukturer og tilgang til disse, naturområder, kulturminner, bruk av områdene som friluftsområder og korridorer, ulike typer organisert og uorganisert bruk, trafiksikkerhet og støy som følge av økt aktivitet. Rådmannen er klar over at det er mange interesser i området. Dette er viktig å ta med seg ved utarbeidelse av reguleringsplan for området, både for hvordan prosessen gjennomføres og hvordan planen utformes.*

### 3.4 Ståle Pinslie

Saksref. 16/02549-216,217:

Vardebu G.nr. 41 Br.nr. 60. Eier Ståle Pinslie

Nordslepen - den nordre av de tre slepene krysser Trollparken (Hakkebakken II), Hakkebakken og Terrengparken – fører inn på myrene bak Varingskollen. Iflg. tinglyst skjøte på min eiendom 41/60 har jeg veirett etter den nedre delen av Nordslepen opp til min bolig. Den deler område 23 diagonalt i to ganske like deler og er mye brukt av Varingskollen barnehage som går der daglig til lavoen og lekeområdet oppe ved Trollparken. Vanlige turgåere går også her nettopp fordi her fortsatt er skog og relativt uberørt område. Beboere på Døli pleie- og omsorgssenter og de andre institusjonene har en begrenset aksjonsradius og da passer det med en tur opp langs veien til jernbaneholdeplassen og en runde i denne bilfrie veien med eller uten rullestol.

Området på nordsiden av Nordslepen er nærmest som et krater etter at sand ble tatt ut her da jernbanen ble anlagt. Innerst i denne skyggefulle gropa hadde jeg brønnvann til huset inntil Alpinsenteret bygde ut småbakkene og brukerne begynte å bruke gropa som avtrede. Jeg så meg da nødt til å bore etter vann. Denne vannretten er også beskrevet i tinglyst skjøte. Gamle folk som bodde nede på Dølibråtan hentet også vann der og kunne fortelle at det aldri hadde vært tomt. Det var flere rene vannkilder i området der Alpinsenteret ligger i dag, bl.a. øvre og nedre Løvstad vannverk, dessuten en svær betongbrønn oppe i Hakkebakken som førte vann til Døli pleiehjem. Her hadde jeg sommervann inntil den ble fylt igjen. Disse bekkene fra et stort nedslagsfelt går i dag fulle av slam og elvevann.

Brønnen min er kanskje den eneste rene vannkilden i dag og av uvurderlig nytte om strømmen skulle bli borte, ikke bare for min husstand, men også for nabolaget/nærmiljøet for å ha tilgang på et minimum av rent vann.

I forbindelse med bygging av egen leilighet i underetasjen fikk jeg i 1983 i.h.t. utskrift av møtebok for Nittedal formannskap sak 43, tillatelse til å anlegge ny adkomstvei til denne leiligheten på g.nr. 41 br.nr 6 beliggende på nordsiden av min tomt.

Den del av området som utgjør en trekant på sydsiden av Nordslepen har en fin blandingsbestand av bestand av furu, gran og løvskog som knapt finnes andre steder i nærområdet. Det er fint innslag i naturbildet som har verdi i seg selv. Skogen her er det første folk møter når de går av toget. Her er et rikt dyreliv av blant annet grevling, ekorn og to slag hakkespett blant noen av de få slagene som eksempler i mangfoldet.

Støy, lys, og motorisert aktivitet i direkte tilknytning til bebyggelse ligger allerede i dag i overkant av hva som kan tillates fra musikk/høytaleranlegg, snøproduksjon, flombelysning og snøkanoner. Særlig er den lavfrekvente motorduren og ryggepipingen fra tråkkemaskinen som i lengre perioder går nærmest døgnet rundt ganske irriterende og høytaler som spiller høy lyd fra morgen til sen – kveld uken igjennom. Eiendommen ligger slik til at barnebakkens rasteplassområde ligger nærest i enden av anlegget, røyk fra bålpanner stiger opp mot huset og lyd/ desibel nivå som er fra ulike årsaker går rett opp mot eiendommen. Hvordan kan man tillate og ha en utvikling av slik organisert drift å det dette medfører av utfordringer for naboene – direkte i umiddelbar nærhet til bebygd omgivelser hvor folk bor i sine boliger hele året igjennom.

En omregulering fra LNF til idrettsformål og/eller boligformål frarådes. Her er ingen reguleringer på plass eller utredninger for å beskytte bebyggelsen i direkte nærhet til anlegget eller nærtur- og de viktige fritidsområdene slik det står i dag.

117: Innspillet gjelder nærturområder og alle friluftsområder i området Varingskollen

HØRINGSINNSPILL TIL KOMMUNEPLAN 2018-2030, OMRÅDE 21-25

I Planbeskrivelsen pkt. 7. 1.4 Planbestemmelser Pkt. 2.21.

Her står at nye delområder er lagt ut til idrett i Varingskollen;

«Ved regulering av Varingskollen skal gamle sleper i området tas hensyn til».

Og; «Ved regulering av området skal det tas hensyn til de gamle slepene i området».

Dette er uforpliktende formuleringer som ikke gir noen beskyttelse av slep og stier i Varingskollen mot å ødelegges helt, eller endres med tanke på oppbygging, utvidelser og naturen i nærheten. Det gis heller ingen definisjon av hvordan de skal hensyntas eller for hvem.

Planen tar for seg temaer som sterkt berører Varingskollen. Særlig vil jeg fremheve kravene i pkt. 1.11 Miljø og forurensning. Vi ser at dette er i tråd med innspill i AREALBRUKSENDNINGER fra bl.a. Fylkesmannens uttalelse om blågrønn struktur og muligheten til å drive nærfriluftsliv i et folkehelseperspektiv. I tillegg viser rådmannen til i konsekvensutredelsen, ROS av enkeltinnspill hvor nærturområdene her løftes frem som særdeles viktige turområder å bevare. Det siste 10-års utbygginger av småbakkene har fratatt friluftsfolk, eldre og funksjonshemmet - en ofte taus betydelig del av befolkningen - den glede og trivsel det ga å kunne vandre i nærområdene i ganske urørt natur med rikt dyreliv, sopp- og bærtrakter. Slep og stier brukes nå i økende grad av ulike motorsiert kjøretøy og syklende – de opprinnelige brukerne kan bli skjøvet til side for kommersiell bruk – men uansett er det av stor betydning å bevare skogen langs disse veiene. Døli-Løvstad Vel har i flere omganger ryddet blandet annet Nordslepen for hogstavfall. En del av den i familieparken/barnebakkene er den permanent sperret av en stor fylling. Slik er det også med Øvre tverrsti – gjennomgående fra Elvannet til Nittedal stasjon – etter utallige omlegginger fra vellets side i det siste 10-året er den nå sperret på fire steder og skiltene fjernet eller meiet ned, noe også kommunen erfarte ved en befaring med representanter fra kultur fra kommunen. Slik også med Søndre Løstad driftsvei.

De foreliggende innspill om reguleringer til idrettsformål tyder på at denne utviklingen skal fortsette. Det betyr "kroken på døra" for det enkle uorganiserte tur- og friluftsliv som i utgangspunktet ikke koster en krone og som tilbyr unike nærmiljøopplevelser året rundt. Folkehelseperspektivet og muligheten for å delta på aktiviteter som er gratis og tilgjengelig for alle er ekstremt viktig og ta vare på ikke minst den unikheden som også rådmannen påpeker med det slep- og stinettet vi har her i umiddelbar nærhet til variert bebyggelse bestående både av kommunale -og private boliger.

Med den kunnskap om folkehelsen som i dag foreligger er det spesielt viktig med tanke på konsentrasjonen av ulike institusjoner og pleietrengende i Døliområdet. Med henvisning til Nasjonal gåstrategi (2012), beregnes eksempelvis velferdsgevinsten å være i overkant av 60 millioner kroner per år dersom 2.500 innbyggere i en kommune øker sitt fysiske aktivitetsnivå med 10-15 minutter daglig gange av moderat intensitet. (Statens vegvesen). For å få til det er det viktig å ha stier i vakker og variert natur, ikke bare golde grus- og asfaltveier og spesielt for barn viser forskningsstudier den store betydning fri lek ute i naturen med tilgang på rom og løsmaterialer har for barnets utvikling.

Varingskollen barnehage bruker pedagogiske modeller som baserer seg på skogen (skoggruppetmetoden o.l.) – ca. 100 barn – er blant de mange brukerne som daglig går nedre del av Nordslepen gjennom en korridor av skog (delvis område 23) opp til lavoen i nedre tverrsti ved Trollparken. Barnehagens beskrivelse: «Plassen» er barnehagens hovedområde i skogen. Område inne har en stor lavvo, grillplass, karusell og mange andre aktiviteter laget for å skape fantasi og lek for barna.

Dette området ble sterkt avkortet ved anlegning av «Trollparken» og en liten perle av en bekk ble forvandlet til en gjørmestrøm. Det er svært viktig at dette naturmiljøet nå ikke blir ytterligere redusert. Barnehagebarna kan også gå langs skogsbilveien rett på oversiden av jernbanen og ta opp både Midtslepen eller Sørslepen og så følge Nedre Tverrsti bort til «Plassen» eller Vesletjern som også er et annet kjært turområde. Ikke bare for den store barnehagen men også for folk i nærmiljøet og andre fotturister.

Nedre og Midtre Tverrsti krysser nedre delene av Sørslepen, Midtslepen, og Nordslepen og fungerer som et nettverk for mindre og lengre turer. Stiene brukes aktivt av innbyggere i nærområdet, hundeluftere, turister og friluftsinteresserte samt mer organiserte turer fra institusjonene i området. Stiene ligger innenfor 100-500 meters avstanden til bebyggelse. Disse blågrønne lungene og turstiområdene er sjeldne og gull verdt siden de omfavner så mange ulike grupper av samfunnet vårt. At de er bevart skyldes i høy grad kommunens prosjekt fra 1999 «LA-21 Turist i egen bygd» og alle frivillige som har vært med på å rydde dem.

Turkameratene Nittedal turlag tilsluttet Den norske turistforening (DNT), har organiserte turer mer enn 15 ganger i året - mandagsturer og andre større arrangement. Likeså Nittedal flerkultur og Varingskollen barnehage. En gang i året har undertegnede tur med 5. klasse på Hagen skole i stiene bort til ei kullmile der jeg forteller om kullbrenning og jernverksdrift. Dette er nå vanskelig gjort etter at tidligere eier av alpinsenteret kjørte over mila med beltevogn og sperret stiene med stein og graving.

NVE (AREALBRUKSENDRINGER), trekker særlig fram prognosene for økt nedbør og da særlig styrtregn. "For alle vassdrag med nedslagsfelt mindre enn ca. 100 km<sup>2</sup> må en regne med minimum 20% økt flomvannføring i løpet av de neste 50-100 år". Det er ikke minst viktig i Varingskollen. Etter store masseforflytninger og fjerning av flere myrer er det ikke lenger noe som bremses vannstrømmen. Det bør vurderes om Løvstadbekken skal klassifiseres i en Hensynssone under Pkt. 2.15.3 Aktsomhets- og faresoner.

Senest i fjor høst måtte en trafostasjon flyttes på grunn av oversvømmelse fra bekken.

Konsekvensutredningens kart mangler en del stier og sleper. Jeg har komplettert kartet og tegnet inn manglende stier med blå farge og ber om at disse kommer med på kommunens kart da dette er viktige og mye – om ikke også daglige brukte turstier.

Mine tilleggskommentarer til konsekvensanalysen av de forslag som er kommet inn er som følger:

Område 21.

«Trollskogen».

Barnehagens beskrivelse: Trollskogen ligger nydelig til i skogholtet opp mot lysløypa. Område ligger fint til inne i skogen med høye trær og mye lyng, noe som gjør det litt "trolsk". Barnehagen har er en stor gapahuk med tilhørende grillplass. Det er også her bygd noen småhytter, men det de små fjellknausene og det kuperte terrenget som barna tiltrekkes av. Dessverre er denne plassen nå revet i stykker, der er hugget ned i området og dette lille området som kunne blitt bevart for barna ble ikke tatt hensyn til. Hva med nye barneskolen nå på Elvetangen og nærturområder for disse? De nære skogsopplevelsene og muligheter for rekreasjon -og læring i skogen?

Flere aktive turbrukere og grupper bruker DNT-stien, en blåmerket sti "Varingskollen rundt" som går på bro over en spektakulær foss ned i område 22.

Område 22. DNT-stien "Varingskollen rundt" går gjennom dette området – som nå er hogd – og ned på parkeringsplassen. Her ble heller ikke DNTs merketrær tatt hensyn til, men hugget ned.

Område 23. Det har en sjelden bestand av furu, gran og løvskog, nær offentlig transport som jernbane og er en av de siste blågrønne korridorene i dette området nær bebyggelsen.

Nordslepen som deler området diagonalt i to like deler er mye brukt av turgåere, Varingskollen barnehage og folk fra institusjonene i området, Døli Pleie-og omsorgssenter, Døhlienga omsorgsboliger, Vargveien/Ulvefaret Bosenter for psykiatri og psykisk helse og kommunale boliger.

Jeg vil også fremheve aktivitet i rullestoler som kjører opp ved jernbanestasjonen, inn på veien som fører opp til privat eiendom og ned igjen i Nordslepen.

Følelsen av det å kunne være midt i naturen samtidig som man er helt nær bebyggelsen er en sjeldenhet for disse sårbare gruppene i samfunnet.

Tilgjengeligheten samtidig som man opplever å ha skog, natur og rikt dyreliv i umiddelbar nærhet er ikke hverdagskost for så mange ulike brukere av et felles område. Det er viktig å bevare denne starten på Nordslepen – der den går ut fra togholdeplassen – som nettopp ligger i en blågrønn korridor ut i Marka.

Område 24. Ligger innenfor Markagrensen sørøst for dagens anlegg. Som det fremgår av vedlagte kart vises slepen som går fra den gamle jernbaneovergangen (fortsatt åpen overgang her) og opp langs bekken til Vesletjern.

Barnehagens beskrivelse: "Vesletjern"

Vesletjern er en viktig gulerot for de eldste barna. Det er langt å gå og gir barna en god mestringsfølelse når vi endelig kommer frem. Stedet har fått tilknytning til boken "Morgenåkedalen" som ofte blir lest på turen og "Grumleren" må vi se opp for på veien opp. Her finnes det en grill plass ved Vesletjern og høye fjell som fort kan gjøre at fantasien går i spinn.

Dette vesle stykke sjelden vill og trolsk natur må bevares. Om noe kan kalles eventyrskog må det være dette. Etter at skogsbilveien for tømmerbiler ble anlagt og senere tid utvidet langs jernbanen har adkomsten hit blitt stadig mer tilgjengelig for turgåere og innbyggere, også for bevegelseshemmede og rullestolbrukere som starter fra togholdeplassen eller parkeringsplassen. Turkameratene Nittedal turlag er blant flere frivillige organisasjoner som har godt besøkte turer her. Det arrangeres hundetreff, naturstier, geo-tracking søk og andre gratis arrangement som er lett tilgjengelig fra kollektivholdeplasser og nærliggende bebyggelse.

Av innspillet fremgår at område 24 krysser Sørslepen og dekker dermed denne 100-meter vernesonen langs vestsiden av Sørslepen – som vi forstår av rådmannens kommentar – ble etablert av Dept. i 2010-2013 da området opp mot Veslekollen (BIA3) ble lagt inn i Alpinsenteret som «fremtidig idrettsanlegg» innenfor Markagrensen. (Markert i dypgrønn farge).

Her går også den velkjente DNT-blåstien «Varingskollen rundt» som starter fra nedre tverrsti, fortsetter videre opp Sørslepen, bak Varingskollen og kommer ned seterveien.

Dette området er nå foreslått sammenhengende med område 24 i det vernesonen også foreslås innlemmet i område for idrettsanlegg. Her ligger Veslekollen med sin - i Nordmarksammenheng - enestående høvfjellsnatur, eldgamle furukjemper, kløfter, tjern og myrer. Og ned mellom denne kollen og toppen finner vi kronglete fjellskog og åpen storskog uten spor av hogst. Dette er med få unntak det siste vi har av opprinnelig natur i Varingskollen. Det vil være en tragedie for skogsnaturen og for kommende generasjoner om dette også går tapt.

Gjennom dette området hadde Turkameratene Nittedal turlag sist høst sin best besøkte tur med hele 48 deltagere. Stadig økende pågang på sine turer med over 50 deltagere per tur. Ellers viser "gjesteboka" på Veslekollen jevnt stigende antall besøkende fra 2013 til toppåret 2015 med over 1000 besøkende i vår- sommer og høst sesongen. Det bygger opp under rådmannens utsagn om at området i friluftslivkartleggingen er kartlagt og verdsatt som svært viktig nærfriluftsområde, nærturterreng og at det er turstier i området. Det er et tankekors at disse tur, mulighetene er stadig mer i bruk og populære, nok nettopp fordi det ligger uberørt natur her. Vinterstid er dype spor i snøen og velvillige turgåere et godt bevis på at disse stiene og slepene brukes hele året- uansett vær og vind!

Område 25. Ligger innenfor Markagrensen vest for dagens anlegg. Gjennom dette områder går to stier, den blåmerkede DNT-stien "Varingskollen rundt" og Seterveien som går opp bak Varingskollen og som i store deler er identisk med den eldgamle rideveien over Burås inn til Oslo. Etter amtskart fra 1825 og så sent som i 1919 å dømme, kan den ha vært i bruk til godt ut på 1900-tallet. Den historiske betydning av denne veien kan neppe overvurderes. Ikke bare var

den korteste vei inn til Oslo fra Hakadal, men hadde også forbindelsen til Oslo fra den mest brukte hovedveien over land mellom Øst- og Vestlandet som gikk gjennom Nittedal og Hakadal.

Så har vi de fire vakre Løstadmyrene som unngikk grøftegalskapen fra 50-tallet og utover til det ble forbudt av økologiske og ikke minst klimamessige årsaker.

Gjeldende for alle områder det er forslag om å omregulering fra Landbruks- natur -og friluftsområder til idrettsformål er at erfaringer fra tidligere utbygginger tilsier at kravene til evt. anleggsarbeider må følges opp i marken med ni tidig kontroll mens anleggsarbeidet pågår. Dette er det per i dag ikke hjemmel for i lovverket. Vi ser stadig slike unike natur-, dyreliv- og naturområder gå tapt. Stiene og skogsnaturen er sårbar og lar seg ikke reparere når den først er ødelagt.

Det presiserer at områdene BIA3 og BIA5 områdene IKKE bør omreguleres til idrettsformål i denne omgang da dette strider mot flere viktige samfunns- og arealperspektiv når det gjelder tilgang på blågrønne korridorer/lunger, rikt og variert dyreliv, Folkehelse, beskyttelse mot støy, lyd og snøkanoner, trafikk og lignende faktorer også som følge av sterke økninger og strømminger når det gjelder antall brukere av organisert aktivitet.

Vedlegg

Link til nettsiden for Varingskollen barnehage og bruk av nærmiljø turområder:

<http://www.varingskollenbhg.no/Innhold/Side/96920>

bilder av områder 23 og 24, illustrasjon på områdets bruk også vinterstid. Fotografen fikk også med litt foto av dyrelivets fotspor-

*Eiendom 41/60 endres til eksisterende bolig. Se forslag til revidert kommuneplan for sluttbehandling nedenfor.*

*For andre innspill vises til rådmannens kommentar til forrige innspill, rådmannen tar med seg opplysningene som er lagt frem til videre prosess.*



Høringsforslag til venstre og revidert kart til sluttbehandling til høyre.



### 3.5 Kaya Grjotheim og Tor Øyvind Selås

Saksref. 16/02549-214

Merknader til kommuneplanen:

Arealformålet for Li området er foreslått endret fra grønnstruktur, underformål friområde, til anlegg, underformål idrett.

Plan og bygningsloven definerer grønnstruktur slik: «Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted.»

Vi oppfatter at dagens arealformål (grønnstruktur/friområde) ikke har vært tatt hensyn til på Li. En planløs utvikling av området har utradert det meste av naturlig vegetasjon og grønnstruktur og mange mål med grønnstruktur er forsvunnet siden 2005. Det er også etablert flere ulovlige anlegg og tiltak på steder det tidligere var naturlig vegetasjon. Det er aldri søkt om dispensasjon verken fra plankravet i kommuneplanen eller fra arealformålet for noen av tiltakene som er etablert på Li siden 2000 tallet.

Høsten 2016 ble det igangsatt områderegulering på Li for å lage en helhetlig plan for området. Kommunen har valgt å ikke følge opp de mange ulovlige tiltakene på Li med begrunnelse at dette skal gjøres etter at områdereguleringen er gjennomført. Da mener vi den sammen begrunnelsen må benyttes også for arealformålet, slik at arealformålet heller ikke endres før i områdereguleringen hvor helhetlige hensyn skal ivaretas.

Vi mener kommunen ikke under noen omstendighet må benytte eventuelle endringer i arealformål i kommuneplanen til å legitimere det som har vært en ulovlig prosess i strid med plan og bygningsloven og i strid med egen kommuneplan på Li siden 2000 tallet.

I veilederen "idrettsanlegg og estetikk" framholdes det som viktig å ta vare på randsoner og naturlig vegetasjon. Grønnstruktur er viktig av flere hensyn. I veilederen finnes det bilder av hvordan man ikke bør anlegge idrettsanlegg, med store asfalterte flater uten noe grønnstruktur, som kunne ha vært tatt på Li.

Kommunen var svært opptatt av randsoner og grønnstruktur i etableringen av nye Li skole, som vi mener var et svært vellykket prosjekt. Det framstår derfor som underlig at man ikke har vektlagt de samme hensyn i utviklingen av naboeiendommen.

Det viktigste er at randsoner og grønnstruktur reetableres på Li området uavhengig av arealformål, men trolig er friområde på deler av kommunens eiendom 5/9 riktigere arealformål for å ivareta trivelige, grønne friområder.

Restriktive parkeringsnormer som trafikkreduserende tiltak:

Vi savner en klart uttrykt plan for hvordan Nittedal kommune skal nå nullvekstmålet for vekst i personbiltrafikk. 80/20 målet fra regional areal og transportplan nevnes hyppig, men vi ser ikke hvordan nullvekstmålet fra regional areal og transportplan skal ivaretas.

TØI rapporten "Grunnlag for parkeringspolitikk i Akershus" 1489/2016 oppgir parkeringsnormer som et viktig styringsverktøy for kommunen for å begrense trafikk. Restriktive maksimumsnormer framheves som viktige.

Vi ser at kommuneplanen oppgir maksimumsnormer for parkering ved skoler. For idrettsanlegg står det derimot "tilstrekkelig". Vår merknad avgrenses derfor til idrettsanlegg som ligger ved skoler da det fremstår som lite hensiktsmessig å etablere en maksimal parkeringsnorm for skolen når naboanlegget

har parkeringsnormen "tilstrekkelig". Det er vanskelig å forstå hvordan dette skal forvaltes i praksis, når den ene har «tilstrekkelig» og den andre har «maksimumsnorm». Vi anbefaler at dette spesifiseres og begrenses i henhold til regionale føringer.

I den forbindelse vil vi nevne at Statens Veivesen, Akershus Fylkeskommune og Fylkesmannen har påpekt at parkeringsbegrensning bør benyttes som trafikkreduserende tiltak i innspill til områderegulering på Li. Vi anmoder Nittedal kommune om å følge dette opp også i kommuneplanen.

*Formålet i forslag til kommuneplan er endret. Det har tidligere vært brukt formål friområde både på sentralidrettsanlegget på Rotnes og på områdene på Li. I planen er disse områdene avsatt til nåværende idrett. Dette er riktig i forhold til. plan- og bygningslovens regler om bruk av arealformål, og representerer ikke en endring av faktisk bruk.*

### 3.6 Marit Røyne

Saksref. 16/02549-211

Kommentarer ang arealdel/planbeskrivelse,

s.15: om evt etablering av økolandsby:

"Med kommunens fokus på konsentrert utvikling i sentrum kan man se for seg at man planlegger og tilrettelegger for miljøvennlige boliger i samspill med urbant landbruk som en del av sentrumsutviklingen på Rotnes. Konseptet om såkalt «Grønt nabofellesskap» er boligprosjekter inspirert av internasjonale trender med mer kollektive boformer, samtidig som beboerne er opptatt av kort avstand til arbeid og daglige funksjoner. Dette konseptet bør vi se nærmere på og vurdere om det er områder som kunne egne seg til slike formål."

Mener at det absolutt bør satses på og legges til rette for urbant landbruk i det nye sentrum i Nittedal. Miljøklokt, bra benyttelse av arealer, trivelig og moderne. Passer godt til at Nittedal er og skal være en grønn dal.

s. 19: står beskrevet evt vei fra Skytta til Gjelleråsen. Ja, flott om kommunen står på for å få til noe slikt. Det vil gi mye mer trygg trafikk i Skyttaområdet. Trailertrafikk og myke trafikanter bør ha separate traseer.

Temakart innfartsparkering: På Gjelleråsen, like øst for rv4 nær innkjørsel til Carl Bergersensvei er det markert at det skal bli mer parkeringsplass/innfartsparkering. Noe mer P-passer kan man kanskje få her, men det som er kjempeviktig er at man i dette området klarer å skille gå-, trille- og sykkelsoner fra parkering og vei. Og det må kunne være mulig for en rullestolbruker å komme med buss fra sør, trille av ved Gjelleråsen bussholdeplass for så å ta en tur bort til matbutikken. Det må m.a.o. være trygge traseer for myke trafikanter. Parkering bør også økes i form av et sykkelparkeringshus på en plass i dette området, f.eks nær C.B-vei og nær rv4. Dessuten, siden det ved siden av parkeringen har vært problemer med forsøpling, er det bare bra at området oppgraderes, men det må skje ved at man er nøye med detaljene under planlegging/anlegging, slik at folk får gått dit de skal, og slik at området rett og slitt blir mer trivelig. Parkeringsovertredelser er også et problem. Det kan være helt umulig å komme fram, fordi biler parkeres slik at de blokkerer gangvei. Innbyggere i området bør tas med på råd!

*Innfartsparkering:*

*Statens Vegvesen har startet å se på muligheten for en utvidelse av eksisterende p-plass på Gjelleråsen. Området er kun vist på temakart for innfartsparkering og er ikke lagt inn i arealplankartet. Det er flere forhold ved disse p-plassene som ikke er avklart på dette stadiet i prosessen og det er detaljer som må sees på ved regulering av området. Her vil det bli en prosess som vil involvere naboer og velforening m.m.*

*Rådmannen merker seg innspillet til grønt nabofelleskap og urbant landbruk. Dette er gode tanker som alltid bør være i fokus i både arealplanleggingen og planlegging generelt.*

*Veiadkomst Skytta- Gjelleråsen:*

*Statens vegvesen har uttalt seg til de skisserte forslagene som var vist i planbeskrivelsens høringsutkast. De er imidlertid tydelige på at de skisserte alternativene ikke aksepteres. Rådmannens vurdering er at det er behov for fortsatt dialog med Statens vegvesen og at det må vurderes om det er behov for andre tiltak for å sikre fremkommelighet, sikkerhet og støy, herunder behov for nye separate løsninger for gående/syklende.*

### 3.7 Rune Vikan på vegne av grunneier Even Stovner

Saksref. 16/02549-208/227

REF. Rv/7244. Undertegnede representerer grunneier Even Stovner (ES).

#### 1. Innledning

Denne uttalelsen inngis innen fristen 01.03.2019.

Som kjent er ES grunneier til store deler av det arealer som i dag ligger i kommunedelplan for nittedal sentrum (sentrumsplanen) med nærmere definert utbyggingsstatus. ES har derfor betydelig interesse i å ivareta forvaltning og utbygging av disse arealene.

Det forutsettes at Nittedal kommune (NK) vil opprettholde et løpende informasjon om planprosessen til ES, herunder avholde jevnlig møter med grunneier til gjennomgang av stadier i planprosesser m.v. Grunneier vil i den fremtidige forvaltning av sine eiendommer inngå samarbeide med både eiendomsutviklere og utbyggere. Hvilken rolle grunneier kommer til å ha i forskjellige prosjekter vil man ta nærmere stilling til.

Det er viktig å ha en god prosess og et godt samarbeide med NK som reguleringsmyndighet, og for øvrig i forhold til de vanlige politiske beslutningsprosesser.

Det skal i det følgende gis enkelte kommentarer til pågående revisjon av sentrumsplanen.

#### 2. Overordnet kommentar til forslag til endringer i sentrumsplanen

Det legges til grunn at den overordnede planinndeling fra gjeldende sentrumsplan foreslås videreført i forslag til revidert sentrumsplan. Særskilte kommentarer avgis i det følgende til enkelte endringer.

Det ligger i sakens natur at sentrumsplanen er langt fra endelig. Det er stort behov for løpende tilpasninger og revisjon fremover i tid.

Det LNF-område (del av gnr./bnr. 13/6) som nå ligger midt i sentrumsplanen forventes ikke å bli LNF-område. Dette begrunnes i flere forhold.

- De fysiske forhold i det aktuelle område, herunder allerede utbygde områder, områder som under utbygging (eksempelvis Kvernstua) og hvordan utbyggingsområder for øvrig er lagt inn i sentrumsplanen, vil naturlig legge press på at det aktuelle område endres til utbyggingsområde.
- Forslag utarbeidet i.f.b. NKs parallelloppdrag for Nye Nittedal sentrum 2017 viser alle at det aktuelle området forutsettes utbygd. Det kan forventes at fremtidig forslag til regulering og utvikling vil ha en referanse til disse forslag.
- Forutsatt bygging av ny jernbanetrase og stasjon i utkant av nåværende LNF område, vil gjøre det aktuelle område til et område som det er riktig å bygge ut både i.f.t infrastruktur og sentrumsutviklingen for øvrig.
- Prinsippavgjørelsen om at Rotnes skal ta 80% av fremtidig bolig- og arbeidsplassvekst /RP-ATP) må nødvendigvis bidra til at fortetting forutsetter at det aktuelle område omreguleres.

Det aktuelle behov, endringer i behov og forutsetninger, mulige forsinkelser i planlegging og avklaringer m.v. tilsier nødvendigheten av løpende politiske og administrative beslutninger som legger til rette for en samfunnsmessig god utvikling av bebyggelsen i Nittedals sentrum. Uansett vil en slik utvikling være avhengig av at private aktører/utbyggere både har tillitt til NK som planmyndighet og opplever gode og forutsigbare rammevilkår for sitt økonomiske engasjement i sentrumsområdet.

*Rådmannen ser betydningen av en god dialog med grunneier. Det vil være behov for samarbeid med både grunneiere, eiendomsutviklere og utbyggere fremover ved utvikling av sentrumsområder.*

*Rådmannen merker seg grunneierens uttalelse vedr gjenværende LNF-område på 13/6 midt i sentrum, dvs. Mo gård.*

3. Forslag til båndlegging av arealer i.f.b. med infrastruktur, herunder ny jernbanetrase.

Grunneier har tidligere bedt om oppfølgende og mer detaljerte opplysninger om planer og stauts vedrørende ny/omlegging av jernbanetrase. Dette gjentas og bes oversendt direkte til grunneier ved undertegnede.

Planrevisjonen foreslår en midlertidig båndlegging av en trasè i terrenget med 100 meters bredde, Det forutsettes at det opprettes et eget planleggingsprosjekt for dette i.f.b. med planrevisjon og videre oppfølging av regulering og utbygging. Blant relevant avklarings- og oppfølgingspunkter for et slikt prosjekt vil være:

- For hvor lang tid skal båndlegging pålegges?
- Er trasè endelig eller foreløpig fastlagt og hvilke kriterier skal gjelde for eventuell endring av trasè?
- Hvordan kan det i størst mulig grad tilrettelegges for regulering og bebyggelse inntil grensene for båndlegging. Hvilke kriterier skal gjelde for slik regulering og bebyggelse?
- Kriterier for midlertidig bruk og utnyttelse av båndlagt område. Adgang til midlertidig bruk som parkeringsareal, friareal, riggareal m.v. det vil ikke være nødvendig å båndlegge areal i større utstrekning enn at det ikke hindrer fremtidig bygging av jernbanen.
- Når jernbane skulle bli besluttet vil det være nødvendig å sikre størst mulig utnyttelse av de arealer som kan frigis etter at bygging av jernbane har funnet sted. Typisk vil det være et areal inntil byggegrense for jernbanelinje og eventuelt over jernbane der jernbanelinje går i tunnel eller kulvert.

Grunneier, gjennom sine representanter, har ønske om og krav på å være løpende informert og direkte involvert etter nærmere behov i prosesser vedrørende planlegging, prosjektering og iverksettelse av bygging av nytt jernbanespor og tilhørende annen infrastruktur, stasjon m.v. Det forventes at NK legger til rette for dette i sitt videre arbeid med sentrumsplan og nærmere detaljregulering.

*Per i dag foreligger kun antatt korridor for jernbane fra mulighetsstudie for Gjøvikbanen og Parallelløppdraget 2017 og et ønske om bane. Hverken arealbehov, trasevalg eller tidshorison er kjent. Det hadde gjort planleggingen både enklere og mer forutsigbar om dette var fastsatt. Se for øvrig kommentar over om dialog.*

#### 4. Forslag vedrørende nytt område BKB1 og område P1

I forslag til revisjon av sentrumsplanen er nåværende område B5, B4, G6 og OP5 gjort om til område BKB1. Et mindre del av LNF område mot vest (antatt ca. 5 daa) er tatt inn i nytt område BKB1. Område BKB1 er i plandokumentasjonen omtalt som område for kombinert bebyggelse og anlegg ( bolig, sentrumsformål, offentlig og privat tjenesteyting).

Dette oppfattes som at NK utfra forventede behov, og områdets fysiske plassering, ønsker å ha størst mulig grad av fleksibilitet for regulering, utvikling og utbygging. BKB1 kan etter forslaget reguleres til alle formål enten det er offentlig, næring, tjenesteyting eller bolig. Dette kan være et riktig grep for å kunne tilrettelegge for et fremtidsrettet utvikling av sentrum når både overordnede nasjonale føringer for vei og jernbane er avklart og etter som behovene for «Nye Nittedal» endrer seg. Det fremstår fremtidsrettet i forhold til behovene som etterhvert utvikler seg for Nittedal når det gjelder både brannstasjon, skole og barnehage som det står beskrevet i planprogrammet. Det er i denne sammenheng også naturlig å nevne prosessen omkring helsehus i NK. Både nåværende sentrumsplan og forslag til revisjon viser at et like sentralt og viktig område tilknyttet til «Nye Nittedal «sentrum, nåværende område P1, fremdeles er avsatt til «parkering». RP-ATP for areal og transport i Oslo og Akershus (Regional ATP) gir klare føringer for hvordan areal og transport skal samordnes og utvikles i regionen. Dette var også endel av de overordnede føringer som ble gitt i det vedtatte planprogrammet for den nye kommuneplanen. En av de viktigste hovedmålene i regional ATP er at «utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt» med styring av bilbruk og tilrettelegging for en miljøvennlig tilpasset utvikling og transportsystem.

Et så sentralt beliggende område som utelukkende er avsatt til parkering er ikke i tråd med nevnte føringer. P1 er nærmeste lett utbyggbare areal til BKB1. En utvidelse av BKB1 med arealet i P1 er naturlig og riktig både utfra områdets beliggenhet, topografien i områdets beliggenhet, topografien i området, grensene for BKB1 og plasseringen av annen næringsbebyggelse rett sør for P1. selv om det er en viss flomfare i sistnevnte område, så må denne kunne fjernes ved tiltak i selve bebyggelsen og ved noe masseforflytting.

Usikkerhet som NK selv påpeker når det gjelder deler av BKB1 (særlig båndlegging som følge av jernbanetrasè) er i seg selv et argument for å bruke arealet i P1 til bebyggelse.

NK har for øvrig et særskilt ansvar for å redusere slik usikkerhet så mye som mulig. Det vises til fremstillingen under punkt. 3 ovenfor.

Arealene som omfattes av P1 ligger i selve innfarten til Nittedal sentrum. Det er vanskelig å se for seg at Nittedals beboere vil at kommunens sentrum skal få en parkeringsplass som førsteinntrykk.

Bruk og bebyggelse av dette område vil derfor ha mye å si både for visuelt inntrykk, ivaretagelse av sentral infrastruktur og adkomst, parkering, plassering av offentlige og private servicefunksjoner og som et lett tilgjengelig knutepunkt for næringsvirksomhet. Et visst innslag av bolig vil også være aktuelt som en del av slik bebyggelse.

Det er derfor tungtveiende grunner til å endre planstatus for p1. med grunnlag i de faktiske kvaliteter og betydning et slikt sentrumsnært område vil ha i «Nye Nittedal», så anbefales på det sterkeste at område P1 får samme kombinerte formål (8bolig, sentrumsformål, offentlig og privat tjenesteyting) som det foreslåtte BKB1.

Konkret innebærer det at P1 inntas i sin helhet i nytt område BKB1 med de foreslåtte utbyggingsformål, rekkefølgebestemmelser m.v. Likeså

Vedlegg 1: kartskisse som viser utvidelse av område BKB1 med område P1

Vedlegg 2: Foreløpig avgrensning av tilleggsareal

*Rådmannen ser ikke behovet og hensikten med å legge inn ytterligere arealer sør for Svartkruttveien nå. Ved neste revisjon skal det arbeides med en grønn grense og utviklingsretning basert på dimensjoneringsgrunnlag og arealbehov.*

### 3.8 Rune Vikan på vegne av grunneier Even Stovner

Saksref. 16/02549-233 Det vises til uttalelse datert 28.02.19 fra fylkesmannens i Oslo og Viken til forslag til kommuneplan for Nittedal. Det vises også til brev av 01.03.19 fra grunneier Even Stovner (ES).

Når det gjelder sentrumsområdene angitt i gjeldende sentrumsplan som b4, b5m OP5 og P1 og i forslag til revidert plan som BKB1 (utvidet med P1 i Es forslag til endret område BKB1), oppfattes det slik at fylkesmannen setter spørsmåltegn ved Nittedal kommunes (NK) planleggingsarbeid og ved selve utbyggingen av området sør for Svartkruttveien som sådan.

ES finner grunn til å kommentere enkelte av fylkesmannens uttalelser. Det avgrenses mot fylkesmannens innsigelser til NK saksbehandlingsarbeid for øvrig. Fylkesmannens kommentarer oppfattes ikke å være riktig anvendelse og fortolkning av RP-ATP RP-ATP. Det synes heller ikke tatt relevant hensyn allerede foreliggende bebyggelse, naturlig avgrensning a det egentlige sentrumsområde og topografi og øvrige fysiske forhold. Dette skal begrunnes i det følgende:

1. Det fremgår av RP-ATP s. 17 og s. 22 at Nittedal er angitt som prioritert lokal by. I RP-ATP R3 er det angitt at minimum 80% av bolig og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.
2. Det reel sentrum i Nittedal kommune er Rotnes med utgangspunkt i rådhus, kulturhus, og planlagt videre sentrumsutbygging, herunder på område S3. Grønn grense og den nærmere arealanvendelse i sentrumsplanen må vurderes i forhold til dette.

3. Fylkesmannens henvisning til RP-ATP fremstår ikke som relevant da hverken gjeldende eller foreslått sentrumsplan omfatter et slikt område. Fylkesmannen synes ikke å skille mellom det areal som nå ligger som utbyggingsområder i sentrumsplanen og det areal som ellers finnes innenfor Temakart analyseområde grønn grense.
4. BKB1 og P1 ligger ett ved det reelle sentrum i Nittedal og allerede knyttet opp mot eksisterende infrastruktur og vil knyttes opp mot planlagt infrastruktur (ny riksvei 4 i 2023). En riktig utnyttelse av dette området vil være det som er foreslått av NK og som gir foreslått justert ytterligere noe fra ES sin side. Den foreslåtte justeringen gir en naturlig arrondering av sentrumsområde.
5. BKB1 Det påpekes fra fylkesmannen at å opprettholde fremtidige boligområder mer enn 1 km. Fra togstasjonen er i strid med RP-ATP og regionale føringer for jordvern.  
Nåværende Nittedal togstasjon ligger i dag nesten 2 km. fra Nittedal rådhus og tilsvarende det som skal bygges ut i Nittedal sentrum. Det planlegges ny jernbane med ny togstasjon som etter all sannsynlighet vil ligge 100 m fra nevnte område. Det kan ikke ses at fylkesmannen har tatt hensyn til dette. Uansett får man ikke flyttet Nittedal sentrum nærmere togstasjonen. Som nevnt er Nittedal prioritert vekstområde. RP-ATP angir at vekst går foran vern av jordbruksområder og regional grøntstruktur i de prioriterte vekstområdene. Det savner derfor grunnlag når fylkesmannen uttaler at R8 ikke kommer til anvendelse og i realiteten anfører at det ikke skal kunne bygges i det hele tatt sør for Svartkruttveien.
6. Fylkesmannen anfører at BKB1 er flomutsatt og at dette er kritisk for viktige samfunnsfunksjoner. Det er kun mindre deler av BKB1 som er flomutsatt. Ved riktige bygningsmessige og andre tiltak på eiendommen er dette praktiske ikke noe problem. Det gjelder både det foreslåtte BKB1 og utvidelsen av BKB1 til også å omfatte P1. De aktuelle samfunnsinstitusjoner kan for øvrig ansett plasseres på sikre deler av BKB1. Innsigelsen fra fylkesmannen fremstår ikke relevant.
7. Slik erfaring nå tilsier og behov viser, så er det grunn til å bebygge BKB1 (og utvidet BKB1) før sentrumsområdet S1. det er derfor god begrunnelse for å endre eller dispensere fra nåværende rekkefølgebestemmelser.
8. Fylkesmannen fremmer generell innsigelse mot boligbygging i område BKB1. Fylkesmannen har ikke hjemmel til å gjeninnføre tidligere frafalte innsigelser mot en endelig vedtatt kommunedelplan som fatstetter boligbygging på B4 og B5. Det blir en form for etterfølgende overprøving. Om nødvendig kan NK beholde område B4 og B5 for boligbygging og eventuelt foreta planmessige endringer i de øvrige gjenværende areal innenfor foreslått BKB1.

NK bes ta hensyn til ovennevnte anførsler i sin videre behandling av fylkesmannens anmodninger og innsigelser.

*Området BKB1 og rekkefølge er avklart i mekling. Boliger kan bygges på området men først etter at sentrumskjernen er realisert.*

### 3.9 Rak arkitektur vdr. felt B21 - Solbakken Terrasse

Saksref. 16/02549-205/209,

Vedrørende utbygging av felt B21 - Solbakken Terrasse

Fremmet planinitiativ

Planinitiativ for utbygging av felt B21 i Solbakken terrasse ble sendt til kommunen i februar 2018 og behandlet i formannskapet i april 2018.

Initiativet legger opp til 30 rekkehus/kjedede eneboliger og viser en utnyttelse som oppfyller kvalitetskravene i gjeldende kommuneplan og sentralt regelverk, men som justerer ned utnyttelsesgraden fra 40% iht. kommuneplanen, til 30% BYA.

Planinitiativet legger opp til 30 boliger da dette vil være et volum som kan bære kostnadene forbundet med oppgradering av infrastruktur som bl.a veg, VA og fortau.

Behandling i formannskapet

Ved fremleggelse av saken for formannskapet valgte rådmannen å ikke anbefale at initiativet skulle danne grunnlag for et forslag til detaljreguleringsplan. Argumentasjonen som rådmannen la til grunn for sin innstilling var at de ikke kunne anbefale at planinitiativet, med sitt foreslåtte utbyggingsvolum, skulle danne grunnlag for et forslag om detaljreguleringsplan.

Formannskapet vedtok imidlertid å sende saken tilbake til rådmannen for at hensynet til den totale arealknappheten for boligformål og behovet for type boliger, som beskrevet i boligmeldingen, skulle vurderes.

Vedtaket var enstemmig.

Varaordfører Inge Solli uttalte til Varingen at "Administrasjonen tolker RP-ATP for areal og transport i hovedstadsregionen for strengt. Dessuten er det arealknapphet her i bygda. Da er det best å utnytte de utbyggbare arealene som ennå finnes rundt om, mest mulig." Videre uttalte varaordføreren at det er "bedre å si ja til at det kan bygges 30 rekkehus i Solbakken terrasse framfor et fåtall eneboliger, som rådmannen foreslår". Han kunne ikke se at 30 nye rekkehus på Kjøl på noen som helst måte ville hindre kommunen i å etterleve pålagt regional målsetting om 80-20-fordeling mellom nye hus i og utenfor Nittedal sentrum.

Dette stadfestes i kommunestyrets saksprotokoll av 17.12.18, sak 109/18, vedlagt under politisk vedtak i kommuneplanens saksdokumenter. Her gjentar kommunestyret at det ønskes større grad av utviklingsmuligheter for boligbygging i hele Nittedal utover 80-20 regelen.

Foreløpig utkast til kommuneplan

I utkast til ny kommuneplan er felt B21 foreslått redusert i størrelse med rundt 1/3 og utnyttelsen begrenset til 5 boliger. Noe som gjør utvikling av feltet umulig, da 5 boliger ikke er i nærheten av å kunne bære kostnaden for oppgradering av infrastruktur.

Administrasjonen velger dermed å ignorere det politiske vedtaket og sementere sin egen vurdering i kommuneplanen, noe som vil gjøre en ny vurdering av planinitiativet unødvendig.

Infrastruktur – en ulempe

Begrensning av antall boenheter begrunnes med at opprusting av veg, etablering av fortau og oppgradering av avløp vil føre til ulemper for eksisterende boliger.

Tidligere i prosessen har administrasjonen gitt beskjed om at opprusting av veg, etablering av fortau og oppgradering av avløp er forutsetninger for å få bygge. Det er derfor tatt hensyn til dette ved vurdering av prosjektets utbyggingsstørrelse for å kunne bære kostnadene dette medfører.

Infrastrukturen i området er gammel og utdatert, og på flere områder mangelfull. Vi kan ikke se at nødvendig og sårt trengt oppgradering av infrastruktur i området skal kunne defineres som en ulempe for eksisterende boliger.



### Oppsummering

Det er vår mening at det er klare fordeler som taler for at den aktuelle eiendommen det er fremmet planinitiativ for på felt B21, bør ivaretas for utvikling for boliger. Argumentene for dette er mange:

1. Det vil være i tråd med de klare politiske føringene som er lagt for kommuneplanen av kommunestyret og formannskapet, som presiserer at det er arealknapphet og få tomter i kommunen som oppfyller krav til utbygging og gode bomiljøer. Solbakken Terrasse er en av få tomter av denne størrelsen i Nittedal som oppfyller disse kriteriene, og som samtidig befinner seg i et allerede eksisterende og etablert boligområde.

Ferske tall fra SSB viser dessuten at Nittedal kommune er nr. 7 på listen over Norges raskest voksende kommuner med en økning på 2,3% fra 2018-2019. Dette som sagt i en kommune med arealknapphet og få gode tomter som kan utvikles til boliger. Det er viktig å imøtekomme den raske befolkningsveksten og derfor er det spesielt viktig at kommunen ivaretar de få tomter i området som oppfyller krav til boligutvikling og gode bomiljøer, slik som Solbakken Terrasse. <https://www.nettavisen.no/nyheter/her-er-norges-storste-vekstkommuner---vi-nar-50000-innbyggere-for-2030/3423597625.html>

2. Oppgradering av infrastruktur som bl.a. opprusting av veg, etablering av fortau og oppgradering av vann og avløp vil gi området Kjøl / Solbakken Terrasse et sårt trengt løft i standard. At kostnader løftes av utbyggingen vil gi kommunen betydelige økonomiske besparelser.

3. Et nytt og moderne boligfelt med attraktive boliger, vil gi et løft til et allerede eksisterende boligområde, og gjøre hele Kjøl-området til et mer attraktivt sted å bo.

4. Befolkningsvekst og tilflytting av 30 nye familier på om lag totalt 60-100 nye mennesker, vil bidra til økonomisk vekst for næringslivet i området, samt økte skatteinntekter til kommunen.

På bakgrunn av dette ber vi kommunen revurdere sitt forslag om å redusere antall enheter for utbygging på den aktuelle eiendommen.

*Bakgrunn for reduksjon av areal og begrensing av antall enheter er prinsippsak fra januar 2017 og oppfølging av RP-ATP. Planpremissene og overordnede rammer endres i over tid. Spesielt RP-ATP gir helt nye utfordringer og andre rammer enn det vi har sett for bare 5-10 år tilbake. Hensikten i dette tilfellet er at alle må redusere sin del, samtidig som alle får noe mulighet for utbygging. Skissene som er sendt inn vil kunne danne grunnlag for videre planlegging, men ikke i ønsket omfang. Alle temaene som kommenteres overfor er relevante i reguleringssammenheng uavhengig av omfang.*

### 3.10 Lars Andersen vdr. Blomsterbakken innspill nr. 28

Saksref. 16/02549-203,

Rådmannen innstiller på avslag av søknad om kombinasjon bolig (leiligheter)/forretning/tjenester med den hovedbegrunnelse at:

a) Forslaget bidrar ikke til styrking av nye Nittedal sentrum.

b) forhold til vekstmål og utbyggingstakt for boliger og arealbehov er det allerede avsatt og regulert tilstrekkelig arealer i Hakadal i planperioden. Selv om rådmannen forholder seg til gitte føringer for arealdisponering i Nittedal, ville det være helt urimelig om dette avslaget skulle bli stående. Servicetilbudet i denne delen av bygda er sterkt begrenset. Kommunen har allerede godkjent utbygging av flere hundre boligenheter i området, hvorav en del er ferdigstilt og andre under planlegging. En praksis der enhver utvidelse av et lokalt servicetilbud skal avslås av hensyn til nye Nittedal sentrum, vil blokkere utviklingen av et godt bomiljø lokalt. Det kan umulig ha vært intensjonen da det ble regulert inn nye boområder her. Kommunen er ikke tjent med å skape nye bomiljø som folk heller flytter fra enn til. Man kan også spørre hvilken presedens et eventuelt avslag da bør få for andre områder i bygda? Det er ikke bra at folk skal måtte sette seg i bil og kjøre en mil for å gjøre daglige innkjøp, eventuelt for å ta seg enn kopp kaffe med naboen ved et kafébord. Kolonialforretningen (KIWI) som nå drives i Blomsterbakken, er liten. Dersom det ikke blir adgang til å utvide, kan man vel ikke se bort fra at grunnlaget for fortsatt drift blir for dårlig. Dermed risikerer man ikke bare stagnasjon, men faktisk bortfall av et viktig lokalt servicetilbud. Man kan også spørre hvilken presedens rådmannens avslag bør sette for andre områder i bygda?

Rådmannen sier videre:

c) Over en km til togstasjon, men inntil bussholdeplass. Forslag om lokalisering av boliger er ikke i tråd med revidert arealstrategi for Nittedal som prioriterer arealer nær sentrumsområder med flere daglige funksjoner og togstasjoner.

I denne sammenheng nevnes at det ikke er lenger å gå/sykle til nærmeste togstasjon fra Blomsterbakken enn fra området rundt Mosenteret, hvor det er planlagt storstilt utbygging. Forutsetningen om noen flere daglige servicefunksjoner kan jo oppfylles ved nettopp å tillate en beskjeden utbygging av senterfunksjonene i Blomsterbakken.

*Det er pr i dag vurdert å være tilstrekkelig arealreserver i Hakadal med Bjørnholtlia og Døliområdet. Kommunen kan ikke se bort fra de regionale føringene om fordeling av vekst og prioritering av Rotnes. Neste kommuneplanrevisjon må etter rådmannens vurdering avklare fordeling av vekstandelen på 20% utenfor Rotnesområdet.*

### 3.11 Ann Elin Hvidsten og David Foster

Saksref. 16/02549-202,

Fjellveien

Vi er svært positive til den foreslåtte endringen for Brannfjell og at rivning og oppføring av ny bolig er mulig.

Vi vil påpeke at Fjellveien er privat med egne krav gitt av Kommunen i møte datert 8 oktober 2015. I dette møtet ble det fastslått av Nittedal kommune at Fjellveien er privat, og det ikke ville bli stilt noen ytterligere krav for utbedring av denne. Når det gjelder jernbanen har velforeningen tidligere mottatt brev fra Jernbaneverket (datert 12 juli 2007) der de skriver at Nittedal kommune står ansvarlig for skilting og Øvre Åneby vel står ansvarlig for gjerde.

*Om Fjellveien må utbedres ytterligere er ikke bare opp til Nittedal kommune, men også andre instanser som NRBR og ROAF. Skiltplaner skal godkjennes av Statens vegvesen, og må være på plass før kommunen kan gi brukstillatelse. Bekostning av skilting og bl.a sikkerhetsgjerdet må imidlertid gjøres av den som bygger ut.*

### 3.12 Rotnes Bruk, Andreas Wessel

Saksref. 16/02549-201

Rotnes bruk består av Industrien ved elven (Mølleparken og Saga)- gårdsbruker-husmannsplasser og jord og skog. Virksomheten ved Rotnesfossen og området rundt denne er starten på hele tettstedet Rotnes og således viktig for stedsidentiteten til Rotnes. Rotnes bruk er en sentral eiendom hvor historien er godt bevart. Rundt de historiske viktige områdene på Rotnes bruk er det lagt inn en hensynssone C, kulturmiljø i kommuneplanen. Hensikten med hensynssonene er å gi eiendommene det nødvendige vern slik at de historiske kvalitetene og kulturlandskapet kan bevares og leses i fremtiden. På grunn av de store verneverdiene er det viktig at hensynssonen rundt eiendommen respekteres. Utenfor hensynssonen bør man i større grad kunne åpne opp for de behov Nittedal kommune og Rotnesområdet har for å vokse på en fornuftig måte.

BOP1- barnehagetomt ved Rotnes skole

Jordet i hensynssonen c, kulturmiljø ved tajet er foreslått lagt inn som skole/barnehagetomt. Dette er vi sterkt imot.

Begrunnelse:

Nesten hele jordet på Tajet er foreslått lagt inn som skole/barnehagetomt, BOP1.

Jordet som foreslås omregulert er på 14.2 daa fulldyrket mark. Det dyrkes for til sauer og hester her. Jordet benyttes også til beite for dyr etter annenslått på høsten.

I planbeskrivelsen s. 19 står det at føringene fra næringsplanen vedtatt i 2016 videreføres, blant eksemplene på dette nevnes .» Praktisere et strengt jordvern og grunnlaget for en levende næring, bidra til å bevare kulturlandskap».

Jordet ligger i tilknytning til husmannsplassene Tajet fra 1780 og Bakken fra 1750. Det vil ødelegge opplevelsen av kulturmiljøet og kulturlandskapet rundt husmannsplassene ved å omregulere dette jordet. Jordet ligger dessuten på brinken, godt synlig på et platå over gården. Det vil skape et svært uheldig fjernvirkning sett nedenfra, og vil ødelegge opplevelsen av helheten og sammenhengen mellom industrien ved elva, gården med husmannsplasser og kulturlandskapet rundt. Dette er forslag vi ikke kan akseptere og vil motsette oss på det sterkeste.

I tillegg til disse kvalitetene brukes jordet av Rotnes skole til skiløyper for elevene på vinteren.

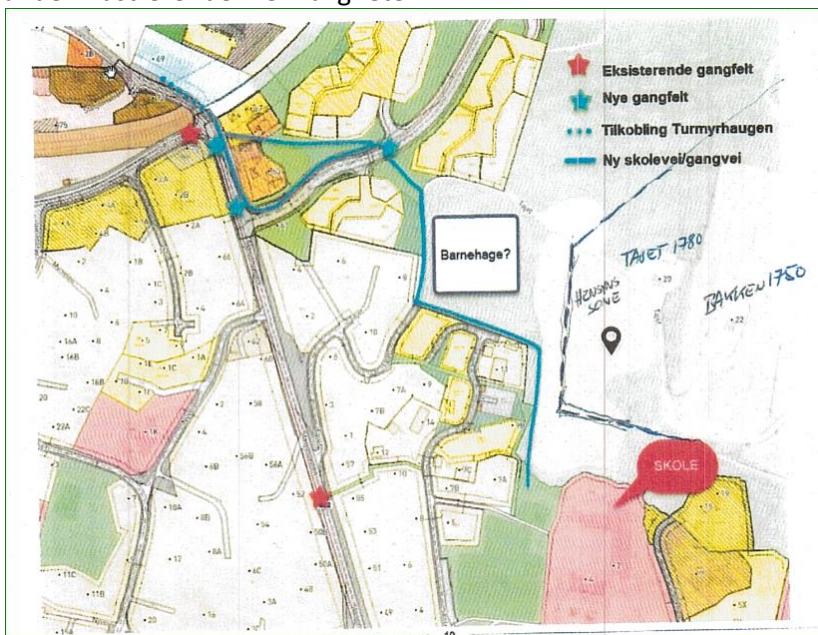
Jordet er også av stor geologisk verdi. I følge Olav Prestvik (kilde. Naturgrunnlaget i Nittedal og Hakadal ISBN 82-995459-0-0) gikk den marine grensa i Nittedal her. Man kan ennå finne breelavsetninger og rester etter koraller og andre avsetninger og kalkstein her.

På side 9 i planbeskrivelsen R8 langsiktig grønn grene for prioriterte vekstområder, står det at:

Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Hvis utbygging skal gå foran vern er det forutsatt at: Potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet. Det er ikke tilfelle her!

Det finnes et godt alternativ til forslaget i en skogteig rett vest for den foreslåtte tomten og vi ber om at denne vurderes som barnehagetomt isteden. Den er på 10 da og berører ikke hensynssonen og er ikke på dyrket mark. Det kan legges en vei fra Rotnes skole frem til tomten, øverst på jordet og utenfor hensynssonen. Dersom boligområdet B7 blir vedtatt, vil også barnehagen få vei og gangsti inn fra nord gjennom B7, slik at trafikken ikke belastes skolemesterveien.

Skissen under illustrerer denne muligheten:



Kart med hensynssone, jorde og alternativ plassering av barnehage.

Videre utvikling av Rotneshagen?

Planavdelingen har forespurt en skisse med planer for videre utvikling av Rotneshagen.

Det ble derfor spilt inn til denne rulleringen av kommuneplanen et forslag om en nytt område på ca. 60 daa nord for B7. Vi registrerer at dette forslaget ikke er tatt med, men uansett til neste rullering av kommuneplanen. En utvidelse av Rotneshagen vil bidra til å gi en raskere realisering av vei ned til RV4.

Området ligger innenfor 1000m fra Nittedal stasjon. Det tilfredsstiller fylkesmannens krav til knutepunktstrategien med 2 kollektivmidler- jernbane og buss.

*Det ble fremmet innsigelse til BOP1 og området er nå tatt ut og tilbakeført til LNF-område. Nytt område, BOP2, er hørt og legges inn som nytt areal for barnehage. Det ble også fremmet innsigelse til N14, denne er løst gjennom mekling.*

### 3.13 Petter Tveøy

Saksref. 16/02549-198

Viser til kommunens kunngjøring på egen nettside, samt kommuneadministrasjonens ROS-analyse av mottatte innspill til kommuneplanen, s. 161.

Jeg ønsker å imøtegå kommuneadministrasjonens vurdering av vårt innspill.

Det hevdes at det går en bekk i det aktuelle området. Det stemmer ikke; tilsiget til bekken ble avstengt i forbindelse med utbyggingen av Varingskollen barnehage og Ulvefaret rundt årtusenskiftet. Dette ble også påpekt i vårt innspill datert 2. mai 2017. Overvannet som i dag renner i det tidligere bekkeløpet er håndtering av overvann fra området sørvest for vår tomt på gbnr 41/58. Det avsatte friarealet dekker heller ikke per i dag det tidligere bekkefaret, men ligger sørvest for bekkefaret. Bekkefaret er - slik jeg forstår kartet – faktisk avsatt til boligformål. Det foreligger uansett ingen planer fra vår side på kort eller lang sikt om å dekke / stenge det aktuelle overvannsløpet. Vårt innspill er basert på et ønske om å kunne bygge mindre bygg (garasje eller lignende) på tomten, noe som i dag hindres av det offentlige friområdet. Det aktuelle området kan heller ikke utnyttes til offentlig friområde, slik situasjonen er i dag. Vegetasjonen i området er tett, og gir lite mulighet for utnyttelse. Fraværet av den tidligere bekken gjør også området lite egnet for rekreasjon. Forøvrig finnes det flere eksempler i Nittedal på tilsvarende type tomter som i sin helhet er regulert til boligformål til tross for at det er bekker i området; et aktuelt eksempel kan være Blikrudstubben 30/15/19 på Åneby hvor det finnes

*Rådmannen ser det ikke som hensiktsmessig å endre kommuneplan for et regulert område. Dersom det er slik at det ikke er bekk i området i dag, berører innspillet detaljer det eventuelt må tas stilling til i en regulerings sak med tilhørende dokumentasjon og konsekvenser av omdisponering.*

### 3.14 Blomsterbakken 2 AS v/Ole Feet

Saksnr. 16/02549 – 197

Merknad til kommuneplan 2018 – 2030

Vedr: Innspill nr. 28, Blomsterbakken – endring/justering av plangrenser og anmodning om at innspillet tas inn i kommuneplanens arealdel for perioden 2018 – 2030.

Anmodning om utvidelse av området for den forestående utbygging av matbutikk/nærserver samt tjenesteyting og boliger på Tøyen.

Behovet for utvidelse og modernisering av nærserver/matbutikk på Tøyen er påtrengende og presserende.

Befolkningen på Tøyen benytter i dag det lokale servicetilbudet på Tøyen som består av matbutikk, frisør og treningslokale, men handelslekkasjen ut av kommunen er stor på grunn av manglende kapasitet og lite tidsmessige lokaler.

I gjeldende detaljreguleringsplan av 27.05.2013 for Blomsterbakken så man ikke fullt ut den befolkningsvekst og attraktivitet Tøyen ville få, og detaljreguleringsplanen har i dag for liten kapasitet for den utbygging som er påkrevet. I tillegg er det etter denne planens ikrafttredelse vedtatt en storstilt utbygging av skolekapasitet på Elvetangen, som gir grunnlag og behov for større befolkningsgrunnlag. På bakgrunn av dette er en utvidelse av planområdet

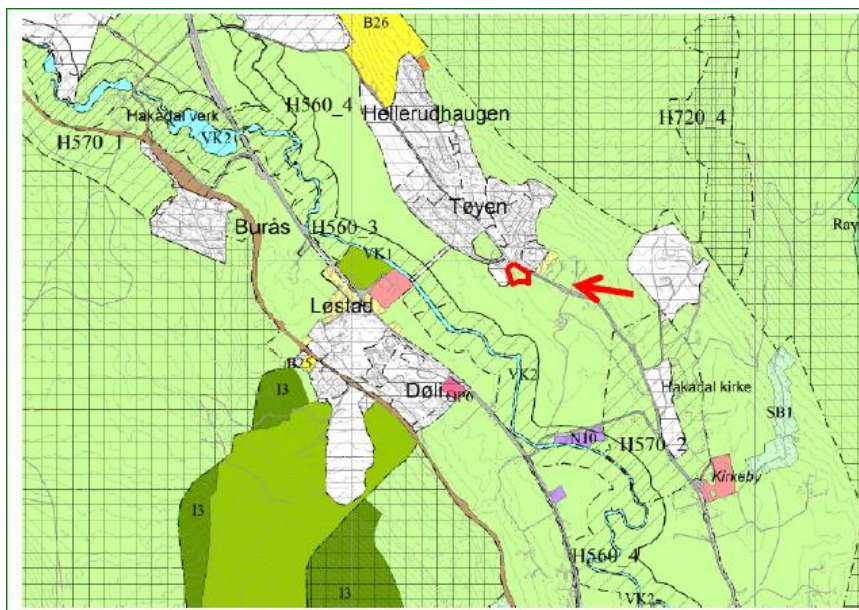
som vist i innspill nr. 28 aktualisert, og vil være helt i tråd med og påkrevet ut i fra den befolkningsveksten som har skjedd og vil skje i de neste årene i Tøyen-området.



Illustrasjon som viser gjeldende reguleringsplan sammen med ønsket område for omdisponering (endring fra forrige innspill er at grønt området tas ut og blått område tas inn)



Illustrasjon som viser justert innspill med inntegnet foreslått formål for forretning, tjenesteyting og boliger



Illustrasjon hvor innspill nr. 28 er plassert på kart

For å begrense behovet for transport og redusere trafikkvekst med en voksende befolkning som har flyttet inn og skal flytte inn i nye boliger på Tøyen, er det viktig å få oppgradert tjenestetilbudet med det som oppfattes som nødvendig å ha i nærmiljøet. Ny større matbutikk, helse relaterte behandlingstilbud samt nye lokaler for tannlege og frisør som er tilgjengelig for alle brukergrupper.

En utbygging som beskrevet i innspillet vil kunne gjennomføres raskt. Teknisk infrastruktur m.m. samt konsekvenser ble utredet ved utbyggingen av første trinn av detaljreguleringsplanen ved utbygging av fem leilighetsbygg, i regi av Block Watne. De første boligene og forretningsarealer for neste trinn bør kunne stå ferdige i 2020/2021. Området vil kunne bidra til at Nittedal kommune når sine samlede vekstmål i påvente av gjennomføring av utbygging i sentrumsområdet på Mo.





Illustrasjon som viser nylig ferdigstilte leilighetsbygg til venstre sammen med område ønsket omdisponert til høyre. Med ny skole som er under bygging på Elvetangen, oppgradert infrastruktur, muligheter for ringbuss ved økt befolkning (matebuss til Hakadal stasjon), uttalt oppgradering av Hakadal stasjon og økt togfrekvens fra 2021 – ref. jernbanesektorens handlingsprogram 2018 – 2029 for Oslo/Akershus, ligger alt godt til rette for at vekst på Tøyen ikke bryter med føringer i RP-ATP for areal og transport (RP-ATP). Vi er kjent med at det i nabokommuner er gjort lempninger i dialog med fylkesmannen fordi det ellers er vanskelig å oppfylle vekstmål. Dette da mange tunge prosesser åpenbart tar lenger tid enn forutsetningene som lå til grunn da RP-ATP ble utarbeidet.

### **Nærmere om innspill nr. 28**

Området utgjør samlet ca 7 daa. Blomsterbakken 4 og 6 utgjør 3,6 daa og består i dag av eldre boligmasse (utleie). Restarealet består av krattskog/uproduktiv mark. Konsekvensen ved å omdisponere arealet til det foreslåtte formål vil ut i fra dette ikke ha betydning for den eksisterende landbruksdriften.

Internvei er allerede opparbeidet og dimensjonert for utvidelsen som gjennomføringen av planinnspill nr. 28 innebærer. Berørte grunneiere er involvert og støtter innspillet.

Svært mange av de eksisterende boligene i denne delen av Nittedal er eneboliger. Leilighetsbyggene i Blomsterbakken trinn 1 er en ubetinget suksess og en positiv tilvekst. Denne utbyggingen viser at det er mange som ønsker denne boformen på Tøyen, hvor beliggenheten er et av suksesskriteriene. Det er en kjensgjerning at veldig mange som flytter i leilighet ønsker å bo relativt nær sin tidligere bolig av ulike grunner som sosialt nettverk, nabolag, skolekrets etc. I tillegg har området ettertraktede kvaliteter som kveldssol, gangavstand til idrettsanlegg og ikke minst; utsikt til Varingskollen.

Konklusjon - Anmodning om utvidelse av området for den forestående utbygging av matbutikk/ nærsenter samt tjenesteyting og boliger på Tøyen.

Vi ber om at vår merknad medfører at innspill nr. 28 Blomsterbakken blir tatt inn i kommuneplanens arealdel i denne rulleringen da gjeldende reguleringsplan har for liten kapasitet etter dagens behov for forestående utbygging av matbutikk, tjenesteyting og boliger. Dette ut i fra at:

- Behovet for utvidelse og modernisering av nærsenter/matbutikk på Tøyen er påtrengende og presserende.
- Hele prosjektet kan bygges ut og ferdigstilles raskt.
- Leiligheter her vil ha optimal beliggenhet med gode solforhold, kollektivforbindelser, nærhet til skole/barnehage, butikk og fritidsaktiviteter.
- I tillegg vil dette raskt ha effekt i forhold til å gi ytterligere passasjergrunnlag til et utvidet kollektivtilbud.

På bakgrunn av dette er en utvidelse av planområdet som vist i innspill nr. 28 aktualisert, og vil være helt i tråd med og påkrevet ut i fra den befolkningsveksten som har skjedd og vil skje i de neste årene i Tøyen-området.

Dersom dere har spørsmål eller trenger ytterligere informasjon for behandling av vår anmodning ber vi om å bli kontaktet.

Vi stiller gjerne til et møte for nærmere å få presentere planene og bakgrunnen for anmodningen.

*Omdisponering her er ikke vurdert å være i tråd med arealstrategien med 80-20 vekstfordeling. I neste kommuneplanrevisjon skal det arbeides med og avklares hva 20 % vedlikeholdsvekst i resterende deler av kommunen innebærer. Det vil si fordeling mellom søndre og Hakadal, og krav til lokalisering og fordeling av veksten også lokalt.*

### 3.15 Arne og Inger M. Haug gbnr. 41/9, Magnus Gire Døhlie gnr. 41/5

Saksref. 16/02549-196

Det vises til Hakadal idrettslags innspill, saksnr. 16/0249 innspill nr. 24. o, omregulering til fremtidig idrettsanlegg, hvor tanken på sikt er å kunne etablere nye traseer og evt. også heiser. Omsøkt skogsområdene klassifisert som barskog av høy og sær høy bonitet.

Som grunneier blir vi direkte berørt ved omregulering av dette skogområdet. Skogsdrift utgjør en stor del av driften av gården av gårdsbrukene. Ved omregulering av skogområder vil en stor del av næringsgrunnlag for videre gårdsdrift bortfalle.

I skogområdet er det etablerte stier/sleper som benyttes av lokalbefolkning og tilreisende som parkerer ved Varingskollen holdeplass.

Når det gjelder slepene vises det også til at Miljøverndepartementet i brev av 01.03.2013 unntok dette området fra omregulering til Varingskollen skisenter. Også med bakgrunn i dette mener vi omregulering av dette skogområdet bør avvises, og det er uforståelig om kommunen ønsker en omkamp om denne reguleringen etter 6 år.

Tilstøtende bekker og grøfter på nedsiden av alpinanlegget er ikke dimensjonert for ekstra vannføring. Ved omregulering og dermed økt aktivitet i skogområdet, vil vilttrekket og yngleplasser berøres.

I tillegg bør det ikke det som allerede er regulert til idrettsformål i Varingskollen omreguleres til boligformål. Med bakgrunn i omtalte forhold er vi imot Hakadal idrettslag sitt forslag til omregulering av skogsområdet til idrettsformål og ber om at innspill nr. 24 avvises.

*Rådmannen ser at det er mange forhold knyttet til Varingskollen som må utredes og avklares videre i planprosesser. Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

### 3.16 Innspill vdr. Rotnes sentrum fra Lars martin Dugstad Alt. arkitekter as på vegne av USBL

Saksref. 16/02549-19

Grunneier: Boligbyggelaget Usbl og Stasjonsveien 2 AS,

Tomt: Berget 2 og Stasjonsveien 2, 1482 Nittedal

Areal: ca 3,6 daa

Gnr/Bnr: 15/441, 14/981, 14/319, 14/980, 14/38, 214/26, 14,301



Figur 1: utsnitt fra reguleringsplanen med påtegnet rød strek rundt de aktuelle tomtene.

### Innspill

I forbindelse med forslag til ny arealdel til kommuneplanen vil alt.arkitektur på vegne av boligbyggelaget Usbl og Stasjonsveien 2 AS anmode Nittedal kommune om endring av formålet på Berget 2 og Stasjonsveien 2. Høringsforslaget til ny kommuneplan og eksisterende kommuneplan viser næringsformål på tomtene. Formålet ønskes endret til kombinert formål eller sentrums formål. Tomteier mener en framtidig endring av bebyggelsen også bør inneholde boliger i tillegg til næring. Det vil også være i tråd med dagens bruk som er en blanding av bolig, næring og kontor. Byggegrensen langs RV4 er på forslaget til kommuneplan vist 50 meter fra midt vei. Tomteier mener byggegrensen må gå nærmere veien for å få et skille mellom veien gjennom Rotnes og videre nordover.

### Dagens bruk

Det er to bygg på det aktuelle området. Begge byggene er i to etasjer med kjeller. Berget 2 er benyttet av USBL til kontor og meglertjenester. Stasjonsveien 2 er i bruk til daglivareforetning og gatekjøkken på plan 1, og bolig på plan 2. Adkomsten er fra Stasjonsveien. Forøvrig benyttes tomten til parkering. Reguleringsplanen viser byggegrenser ca 30 meter fra midt vei, men eksisterende bygninger står ca 10 meter fra midt vei. Eksisterende plassering av bebyggelsen på begge sider av vei, lager et karakteristisk brudd i veiens romlige begrensninger. Denne romlige endringen understreker stedets historiske betydning.

### Begrunnelse

Tomten ligger sentralt på Rotnes, med kort vei til kollektivtransport, skoler, idrettsanlegg og rekreasjonsområder. Eksisterende bebyggelse har relativt lav teknisk verdi og tomten er relativt lavt utnyttet. Ved nybygging eller ombygging kan tomten fortettes og gis flere formål. Tomteier mener en høyere utnyttelse med en kombinasjon av næring og boliger vil være gunstig både økonomisk, miljømessig og sosialt. Tomten ligger i forlengelsen av sentrum i Rotnes og vil danne en naturlig avslutning på en tettere bebyggelse med blandete funksjoner langs Hadelandsveien.

### Konsekvenser

Tomtens beliggenhet med luftavstand mindre enn 1 km fra stasjonen i luftlinje, og rett ved busstasjonen på Rotnes gir mulighet for boliger med lavt behov for bruk av privatbil. Tomten ligger også med kort avstand til skole, barnehage og rekreasjonsarealer.

Tomtene ligger delvis i rød støysone. Bestemmelsene til kommuneplanene som er til høring, setter krav til dokumentasjon som viser at støyverdier innenfor grenseverdier kan oppnås. Vi mener det kravet kan løses ved å ha gjennomgående leiligheter med en stille side. Bebyggelse som plasseres langs veien vil kunne skjerme utearealer og balkonger mot støy.

En bebyggelse langs veien vil bidra til å markere overgangen til sentrumsbebyggelse på Rotnes, og det er ønskelig å vurdere bebyggelse nærmere veien enn byggegrensen i gjeldene regulering.

I arbeidet med videre planer for tomtene vil det tas hensyn til flomsoner og nye funksjoner må vurderes opp mot luftforurensning fra veien.

### Konklusjon

En formålsendring som legger til rette for fortetting med blanding av næring og boliger er etter vår mening i tråd med overordnede planer om konsentrert boligbebyggelse sentralt i Rotnes. En fortetting her kan i tillegg til forretninger også tilby boliger med gangavstand til kollektivtransport og service. Nittedal er i RP-ATP for Samordnet Transport og Arealbruk i Oslo og Akershus utpekt som prioritert tettsted for konsentret vekst. En fortetting på eksisterende næringstomter vil bidra til å avlaste eller spare natur områder andre steder på Rotnes.

Vi ber derfor kommunen om å erstatte ren næringsformål på område med kombinert- eller sentrumsformål, samt å begrense byggegrensen mot RV4.



Figur 2: flyfoto av de aktuelle tomtene

*Kommuneplan er en videreføring av kommunedelplan for nye Nittedal sentrum 2013. Kommunedelplanprosessen var svært grundig med mange involverte aktører. Arealbruken for dette området ble vurdert og vedtatt endret i forhold til tidligere kommuneplan. På det stadiet i prosessen planen er i nå vil det ikke være mulig å endre formål her uten ny høring.*

### 3.17 Hagan sentrum, lars martin Dugstad, Alt. Arkitekter as

Saksref. 16/02549-194

På vegne av grunneiere Folkets hus, USBL, Hellinga 8B Eiendom vdr. Hagan sentrum

Innspill til kommuneplanen for Hagan Senter \_foreløpig 28.02.19

saksnummer 16/02549

### **Innspill, fra senter til sentrum**

I forbindelse med forslag til ny arealdel til kommuneplanen vil alt.arkitektur på vegne av boligbyggelaget Usbl, Folkets Hus på Hagan og Hellinga 8B, samle og sende inn kommentarer til kommuneplanen. I dette Innspillet er sammenslutningen av eierne på Hellinga 8 og nabotomter kalt Grunneierne. Det har tidligere, den 8. mai 2018, vært et dialogmøte med kommunen om utvikling av tomten til Folkets Hus.

Hagan har et stort omland med boliger og gode bussforbindelser til regionen. Stedet fungerer som et lokalt senter for service og handel, med barneskole og barnehager i kort avstand. En sentrumsutvikling på Hagan i tråd med kommuneplanen vil styrke lokalsenteret. Sentret med utearealer fungerer i dag ikke tilfredsstillende for å ivareta trafikanter, og mangler funksjonelle offentlige møteplasser.

Hagan er dominert av frittliggende småhusbebyggelse. Det vil derfor være positivt å få tilført nye leiligheter. Det bidrar til et mer variert boligtilbud. Eldre som ønsker å flytte fra småhus til noe mer lettstelt, vil kunne finne et lokalt tilbud. Det samme vil grupper som ikke har råd til å betale det småhus i området koster. Leilighetsblandingen i prosjektet vil bli god, i den forstand at det inneholder varierte størrelser i tråd med kommuneplanens intensjoner. Foreløpige studier og estimater viser mulighet for rundt 350 boliger i nye Hagan sentrum.

En blanding av handel, kulturtilbud og service med tilgang til gode offentlige uterom kan gi liv på gateplan. God tilgjengelighet for alle trafikanter vil gi et godt grunnlag for handel, og funksjonene innenfor sentrumsområdet som kan styrke hverandre og sammen bidra til byliv og attraktive møteplasser i et nytt Hagan sentrum.

Grunneierens mener en boligutvikling på Hagan i kombinasjon med handel og service, bør bli prioritert i kommunens planlegging av vekst. Stedet er viktig for områdene rundt og har en viktig nærsenterfunksjon, som vil bli styrket med realiseringen av sentrumsformålet.

### **Eiendomsforhold**

Folkets Hus er eier av gnr/bnr 3/450, Hellinga 8B er eier av gnr/bnr 3/ 502. Folkets Hus, Hellinga 8B og Nittedal kommune eier tomt gnr/bnr 3/4 i fellesskap med hhv. 32,5%, 55% og 12,5%. Boligbyggelaget Usbl er eier av tomten gnr/bnr 3/680 som ligger syd for Hagan Senteret langs Snarefjellet. Tomten som ligger nord for denne, gnr/bnr 3/683, eies også av Hellinga 8B.





Forslaget til kommuneplanen følger eksisterende regulering med hensyn til omlegging av Hellinga. Eksisterende avkjørsel, som i dag ligger rett etter avkjøringen fra RV4 er erstattet av en ny avkjøring fra Snarefjellet. Veien som er tegnet inn på arealkartet er imidlertid i konflikt med området terreng. Skråningen der veien er tegnet inn har et fall på 1:3. En plassering av veien i den regulerte traseen vil medføre store skjæringer på begge sider av veien. Grunneierne foreslår at veien tas ut av kartet og erstattes med sentrumsformål og en bestemmelse om en fremtidig endret vei over området, som kan forbinde Hellinga med Hagan sentrum på en mer skånsom måte.



Fig. 4: Gjeldende regulering med forbindelse fra Hellinga til Snarefjellet.

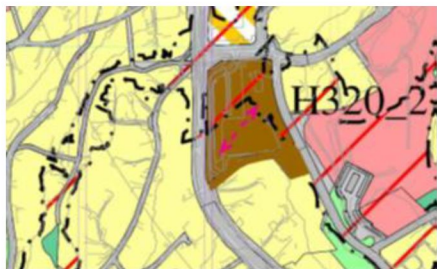


Fig. 5: Forbindelsen fra Snarefjellet til Hellinga, markert som veiformål, foreslås erstattes med bestemmelse om ny forbindelse (lilla pil). Veiformålet foreslås erstattet som sentrumsformål.

### Veier og offentlige rom

Grunneierne opplever oppstuvning av biler ved adkomst til Hagan Senteret. Dette er også Nittedal kommune oppmerksomme på og det ble tatt opp i dialogmøtet. Løsningen, slik den er i dag, fører også til oppstuvning ut på RV4.

Grunneierne mener krysset Likollen, RV401 bør utredes for å se på løsninger som kan gi en bedre trafikkflyt.

En sentrumsutvikling bør også innebære en oppgradering av offentlige fortau og plasser. Det må tilrettelegges bedre for gang og sykkel og offentlige rom må ha en utforming som innbyr til opphold og møter.

## Utearealer



Fig. 6: Nærhetssirkler rundt Hagan

Forslaget til kommuneplanen har bestemmelser om krav til uteoppholdsarealer. § 2.11.11 inneholder krav om lekeplasser og minste uteoppholdsareal pr. bolig. Hagan sentrum ligger med god tilgjengelighet til grøntarealer og lekeplasser ved Ulverud-skole. Sentrumsområdet på Rotnes har bestemmelser om min. 40m<sup>2</sup> pr. bolig, men øvrige sentrumsområder har krav om min. 50 m<sup>2</sup> uteareal pr. bolig.

Med sin beliggenhet nært, mener grunneierne at det må gis samme krav til utearealer på Hagan som på Rotnes. Begge steder ligger nært til grøntarealer og skole. I tillegg vil det ved Hagan senteret bli en betydelig opparbeiding av offentlige uterom i forbindelse med utvikling til sentrumsformål, noe som vil gi en lignende situasjon som i Rotnes sentrum med tanke på uteoppholdsarealer.



Fig. 7: Luftfoto med avstand til grøntområder, skoler og barnehager.

## Utnyttelse

Kommuneplanen som er til høring inneholder ingen direkte bestemmelser om volum eller utnyttelse på Hagan, unntatt begrensningene som ligger i kravet om uteareal for boliger. Grunneier tror det er hensiktsmessig at det blir opp til videre studier å se nærmere på en god utnyttelse på Hagan.

Sentrumsområdet kan utvikles med mer bymessig bebyggelse, som i sentrumsformål på Rotnes, samtidig som utviklingen må ta hensyn til eksisterende kvaliteter, sammenhenger og tilliggende småhusbebyggelse.

For å få realisert intensjonene i planene om Hagan, er det en viktig forutsetning at området får en utnyttelse som gir god nok økonomi til å utvikle tomten.



Fig. 7: Utsnitt av kart over busslinjer som passerer Hagan.

### Parkering

Høringsutkastet til kommuneplanen inneholder bestemmelser om parkering. § 2.7.1 beskriver krav til parkering for bolig i områder med kombinerte formål. Det skal i disse områdene være min. 1,0 og maks 1,5 p-plasser, fortrinnsvis i kjeller eller i parkeringshus. Bestemmelsen har også krav om sykkel (2 pr. leilighet under tak) og ladepunkter. § 2.7.2 har bestemmelser for andre områder. For kontor skal det settes av maks 10 p-plasser pr. 1000 kvm, og for næring med detaljhandel skal det settes av maks 20 p-plasser. I nye Nittedal sentrum er det egne bestemmelser med lavere maks krav.

Et konsentrert sentrumsområde med tilgang til handel, service, skoler og barnehager, og som er godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk, samt har god tilgjengelighet til kollektivtrafikk, legger til rette for mindre bruk av bil. Imidlertid er handel også avhengig av enkel tilgang til og tilstrekkelig med p-plasser for å tiltrekke seg kunder. Antall parkeringsplasser i nærheten av en stor dagligvarehandel har stor påvirkning for omsetningen.

Dagens regulering har krav om 3 plasser pr 100 kvm næring. I dag er det ca. 170 plasser tilgjengelig på området, og til sammen ca. 6500 m<sup>2</sup> BRA kontor og næring. Hovedformålet til butikkene på Hagan er å gi sine medlemmer og kunder et godt tilbud. Det er derfor vesentlig å opprettholde tilsvarende antall parkeringsplasser i Hagan sentrum for å beholde det samme handels- og servicetilbudet. Selv om det i framtiden vil bli færre kjøretøy med fossilt drivstoff, er det forventet at det fremdeles vil være behov for oppstillingsplasser for private kjøretøy, også i form av større transportsykler og biler som er drevet med batteri eller hydrogen.

Grunneierne foreslår at det i videre planarbeid åpnes for parkering delvis på terreng og at det opprettholdes ca. samme antall parkeringsplasser for næring som det er i dag.

### Støy

§ 1.11.5 er en generell bestemmelse om støy. Det henvises i bestemmelsen til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. I bestemmelsene for Sentrumsformål § 2.12 er det eget punkt om støy som oppgir kriterier for boligbebyggelsen. Bestemmelsen gjelder i hensynsone for felles planlegging.

Store deler av den aktuelle tomte ligger innenfor gul støyzone på grunn av nærheten til FV 401. For å få en god blanding av bolig og næring vil det også mot fylkesvei være ønskelig med boliger.

Grunneierne ønsker at det legges inn bestemmelser som tilrettelegger for boliger mot FV 401, Hadelandsveien.

Store deler av den aktuelle tomten ligger innenfor gul støysone på grunn av nærheten til FV 401. For å få en god blanding av bolig og næring vil det også mot fylkesvei være ønskelig med boliger.

Grunneierne ønsker at det legges inn bestemmelser som tilrettelegger for boliger mot FV 401, Hadelandsveien.

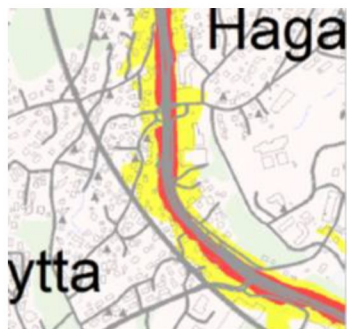


Fig. 7: Utsnitt av støykart

### Andre bestemmelser

Gjeldene reguleringsplan har byggegrense 20 meter fra midten av RV401, Hadelandsveien. Nabotomten nord for senteret (Kiwi), ligger ca 15 meter fra midt vei. Høringsforslaget til kommuneplanen har ingen bestemmelser om dette, men temakart byggegrenser viser imidlertid 30 meter fra senter vei.

Grunneierne mener Hagan sentrum må ha byggegrense som nærmere veien enn det som er vist i kommuneplanen for å få en god utnyttelse og tetthet av funksjoner i Hagan sentrum. Mot andre kommunale veier bør byggegrenser mot vei også vurderes, for å få en mer bymessig bebyggelse med tydeligere definering mot gater.

Innspill oppsummert:

- Hagan sentrum som har stort omland og gode kollektivforbindelser må prioriteres for vekst, og utvikles som et lokalt sentrum med sammensatte funksjoner og offentlige møteplasser.
- Sentrumsformålet bør utvides sydover og ta med tomt gnr/bnr 3/680.
- Veien syd på kartet som forbinder Hellinga med Snarefjellet, kan tas ut av kartet og erstattes med sentrumsformål og en bestemmelse om framtidig forbindelse.
- Grunneierne mener krysset Likollen, RV401 bør utredes for å se på løsninger som kan gi en bedre trafikkflyt.
- Oppgradering av offentlige fortau og plasser.
- Samme krav til utearealer på Hagan som på Rotnes (sentrum).
- Høy utnyttelse.

- Grunneierne foreslår at det i videre planarbeid åpnes for parkering delvis på terreng og at det opprettholdes ca. samme antall parkeringsplasser for næring som det er i dag.
- Det må gis mulighet for å legge boliger i støysone langs vei.
- Byggegrense mot Hadelandsveien (RV401) må være tilsvarende (eller nærmere) som i gjeldende regulering (20 m). Byggegrenser mot kommunale veier må kunne vurderes ved regulering.

*Rådmannener ønsker å støtte opp under bymessig utvikling av Hagan som et sentrumsområde og ikke bare et senter. Det er bakgrunnen for at sentrumsformålet fra tidligere kommuneplan beholdes. Kommuneplanen gir ingen føringer for volum eller utnyttelse på Hagan og rådmannen tar forslagsstillers kommentarer til orientering. Løsning for veisystemet i sentrumsområdet er en forutsetning for å få en god løsning.*

*Når det gjelder krav til uteareal og parkering ønsker rådmannen i utgangspunktet å beholde dette for Hagan. Etter rådmannens vurdering er det andre forhold for Rotnes og Hagan som gjør at disse ikke er helt sammenlignbare, blant annet er Rotnes kommunens prioriterte tettsted. I nye Nittedal sentrum er det avsatt arealer til fellesløsninger både når det gjelder friområder og parkering. Det er i Nittedal sentrum avsatt relativt store arealer til park/friområde øst for Rv 4 og langs med både Nitelva og Ørfiskebekken. Tilsvarende er ikke i samme grad på Hagan. Når det gjelder parkering er kravet lavere i Nittedal sentrum, men her er det planlagt parkeringshus i fjell og innfartsparkering som vil ha betydning for samlet kapasitet.*

*Vedrørende avvikssone for støy er dette et tema som vi bli tatt opp i neste revisjon av kommuneplanen.*

### 3.18 Løvenskiold

Saksref. 16/02549-193,

V. skogsjef Carl Gustaf Rye-Florentz, utmarks- og viltforvalter Kristian Berglund og jordbruksansvarlig Kjetil Randem.

Løvenskiold-Vækerø viser til tidligere innspill til i høringssvar 16/1-18 til kartlegging og verdisetting av friluftsliv i Nittedal.

Vi vil gjerne gjenta at arealer ved kraftverkene Verksdammen og Sagdammen i kommuneplan ikke skal være definert som leke og rekreasjonsområder, ref: Lek 31308 Sagdammen, 32321 Verksdammen.

Leke- og rekreasjonsområder ved en demning med inntaksrist for kraftverk er ikke ønsket av hensyn til sikkerhet for allmenheten.

Dammsikkerhetsforskriften pålegger eier av vassdragsanlegget å forebygge skade på mennesker, miljø og eiendom. LV har satt opp fareskilt for bading ved anleggene og anleggene er delvis inngjerdet. Allmenhetens normale bruk og ferdsel er ikke redusert, men vi er av den oppfatning at kommunens plan om Leke- og rekreasjonsområde i umiddelbar nærhet til anleggene vil kunne oppfordre til lek på anleggene. Det er svært lite heldig og i ytterste konsekvens kan dette resultere i at LV, iht til Dammsikkerhetsforskriften, blir nødt til å gjerde inn aktuelle areal.

Vi mener det er viktig at skiløyper ikke fastsettes nøyaktig i kommuneplan. Vi har et svært godt samarbeid med Skiforeningen og vil kunne flytte skiløypetraser når det er nødvendig for drift av eiendommen eller andre forhold.

Kommunens klassifisering er ikke juridisk bindende, men vil av allmenheten og myndigheter trolig bli lest og forstått som arealer som er tilrettelagt for spesielle aktiviteter.

Avslutningsvis viser vi til Løvenskiold-Vækerø tidligere innspill til i høringssvar 16/1-18 til kartlegging og verdisetting i Nittedal.

*Rådmannen er enig dette, temakart friluftsliv i kommuneplan er derfor endret og markeringen 32321 på verkstedsdammen er fjernet.*



### 3.19 Per Bjørn Lotherington, Mette Olestad

Saksref. 16/02549-190

Vi takker for muligheten til å komme med innspill til kommuneplanen. Her følger

Våre kommentarer til innspill 26, 28, 21, 22, 23, 24, og 25.

#### Innspill 26. Fotballflater ved Elvetangen

Det er forståelig at Hakadal IL ser behov for mer plass. Vi er mange som har påpekt at skoleplanene på Elvetangen vil ta for mye av arealene som trengs til idrettsanlegg for en voksende befolkning og medlemsmasse. Det er også en allmenn erkjennelse at det blir for liten plass til bilparkering for de mange som kan antas å kjøre til fotballkamper og arrangementer.

Av hensyn til jordvern, trafikk og parkering i nærområdet, vil vi sterkt motsette oss de foreslåtte planene om fotballflater på jordene vest for Hadelandsveien. Det er vanskelig å se hvordan trafikk og parkering til disse flatene skal løses. I tilstøtende boligveier som Løvstadstubben, Minkveien og Rådyrveien er det ikke plass til å parkere biler uten å berøre private eiendommer og uten å hindre framkommeligheten.

#### Innspill 28. Nærmiljøsentert Blomsterbakken

Forslaget innebærer en nødvendig fornyelse og utvidelse av dagens nærmiljøsentert. Det lille senteret inneholdt en gang dagligvare, frisør, tannlege og postkontor. Det ligger i gange- og sykkelavstand for mange, og flere skal det bli med utbyggingen i Bjørnholtlia. Et argument for at sistnevnte kunne åpnes for utbygging, var gange- og sykkelavstand til ny skole på Elvetangen. Det argumentet vil være like aktuelt for det lille nærsenteret. En utvidelse med gode

nærmiljøfunksjoner vil kunne redusere bilkjøring til Åneby og Rotnes, og dermed være et gode for miljøet. Om forslagstiller mener det er behov for å bygge boliger som en del av finansieringen av senteret, burde det kunne gjøres et unntak fra 80-20-regelen som rådmannen støtter seg til i sin vurdering.

Kommentarer til innspillene om boliger og utbygging i og ved Varingskollen, Innspillene 21, 22, 23, 24 og 25. Veien gjennom jernbaneundergangen er en flaskehals for boligtrafikk og idrettsanlegg på vestsida av jernbanen. Den er også kritisk for alle myke trafikanter som har den som Skolevei eller vei til og fra skogen og idrettsanlegget. Så lenge undergangen er så smal og dårlig sikret for myke trafikanter, kan det ikke åpnes for utbygging som vil medføre økt trafikk i anleggsperioden og når anlegg og boliger kommer i bruk.

Kommentar innspill nr 24 og 25.

Utvidelse av Varingskollen sør/øst og vest for dagens anlegg. Det kan ikke tillates nye anlegg på vestsida av jernbanen så lenge undergangen ikke er utvidet og blir tryggere for myke trafikanter. Om forslagene for øvrig, vil vi understreke at eventuell utbygging og utvidet aktivitetstilbud må pålegges å ta vare på historiske sleper og stier i området. Varingskollen alpinsenter har hittil ikke tatt tilbørlig hensyn til sleper og stier som går gjennom anlegget.

Innspill 21. Varingskollen nord to parseller (Oterstien)

Forslag om 14 dekar stort område på vestsida av bebyggelsen i Oterstien og et 55 dekar stort område mellom dette og langrennsstadion. Det kan ikke tillates nye anlegg på vestsida av jernbanen så lenge undergangen ikke er utvidet og blir tryggere for myke trafikanter. Det er viktig å ta vare på friluftsområder som er lett tilgjengelige fra boligområdene. Ny bebyggelse innerst i Oterstien har stengt en av hovedstiene inn i skogen. En foreslått utbygging vil bety ytterligere begrensning i tilgang til marka og lengre vei til de nære friluftsområdene som har vært ett av kjennetegnene ved dette området.

Innspill 22 og 23 Boliger i Varingskollen alpinsenter

Det kan ikke tillates nye anlegg på vestsida av jernbanen så lenge undergangen ikke er utvidet og blir tryggere for myke trafikanter. For øvrig er det dette å si om forslagene: Boliger som ligger så tett på alpinsenteret kan bli plaget av støy fra anlegget og trafikk og parkering. Naboer opplever det tidvis i dag. Det er vanskelig å tenke seg at såkalt ski in/ski out som er en attraktiv kvalitet i hytte- og fritidsboliger en del steder, vil oppleves på samme måte i et boligområde.

*Rådmannen tar kommentarene til fotballbaner vest for rv 4/Elvetangen, nærmiljøsender i blomsterbakken og boligområder i Varingskollen (innspillene 26, 28, 21, 22, 23) til orientering. Rådmannen anbefalte ikke disse i utgangpunktet av flere grunner. Når det gjelder innspillene 24 og 25 om utvidelse av areal for idrett er Rådmannens anbefaling etter høring at disse legges inn i kommuneplanen som idrettsområder. Disse områdene ligger i marka, og vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester arealene (BIA5).*

### 3.20 Gro Anita Kjul

Saksref. 16/02549-188, 103

Viser til mottatt brev datert 08.01.2019 som viser at kommuneplanen for perioden 2018-2030 er lagt ut til offentlig høring. I denne planen er deler av eiendommen B19 på Kjul foreslått tilbakeført til LNF område.

Som eier av området er vi uenig i dette, siden det er kommunen selv som hadde et ønske om at vi både skulle søke om arealendrigner og deretter levere inn planinitiativ.

#### Innspill

Vi er ikke profesjonelle endomsutviklere og har hele tiden forholdt oss til kommunens anbefalinger og råd i denne saken. Frem til 2017 ønsket kommunen å ta styring av områderegulering uten at noe skjedde.

I tillegg har det vært føringer i kommuneplanen 2015-2027 som etter vår mening har begrenset vår mulighet til å starte et planinitiativ uten å ha en felles plan med Nicolay Haygård.

Det er underlig at kommunen etter å ha mottatt planinitiativ for øvre del av område 819 ikke varslet oss om dette, da det hele tiden har ligget et krav om felles reguleringsplan. Selv om planområdene med benevnelse B18 og B19 nå har blitt forandret i nytt forslag til kommuneplan er vel ikke denne endringen gjeldene.

Det er etter vår mening misforståelser har, siden det er kommunen som har anbefalt oss å starte arbeidet med et planinitiativ for deretter å få beskjed om at arealet blir drastisk mye mindre.

Vi har faktisk som privatpersoner betalt ganske mye penger og brukt mye tid på denne prosessen.

Bare arbeidet med planinitiativet som er utført av ØRP har kostet oss kr. 55.341; og blir den nye kommuneplanen vedtatt er alt dette arbeidet og vår investering bortkastet.

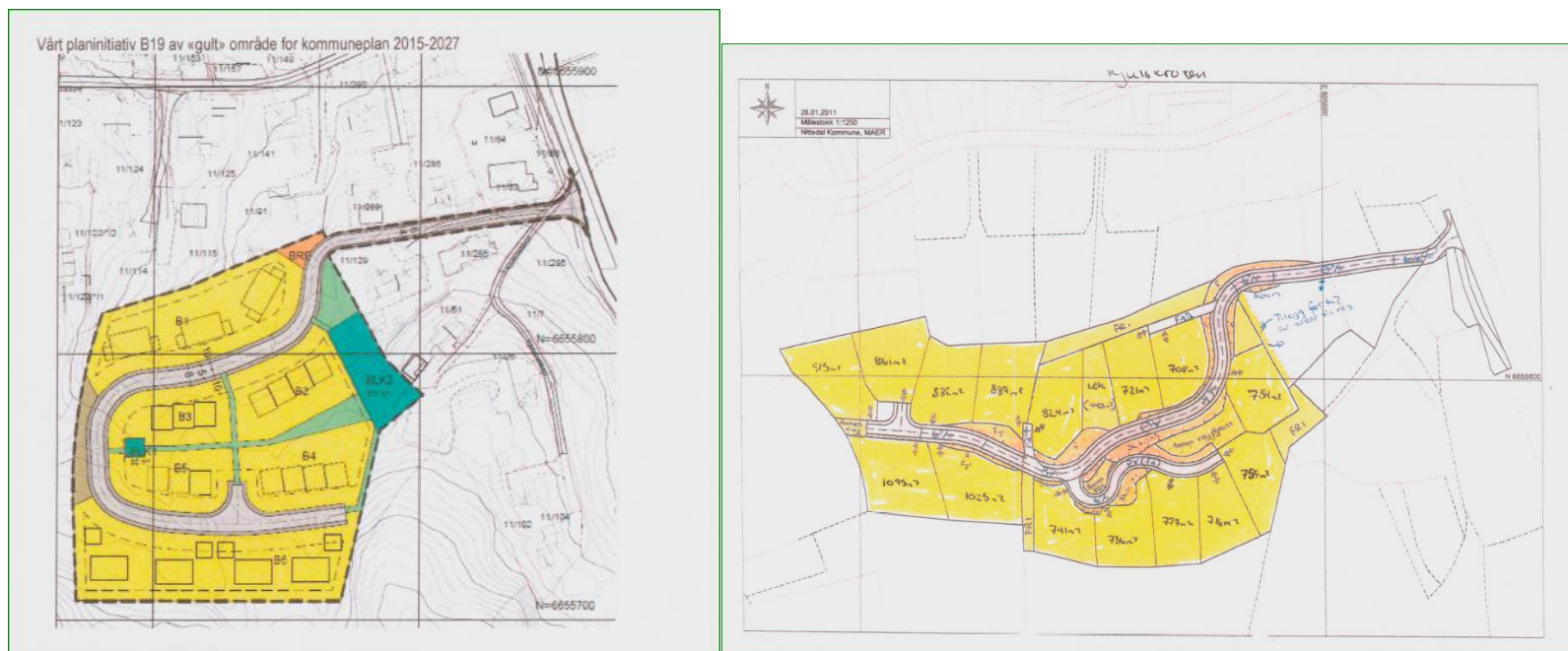
Som nabo til den store utvidede bussgarasien hadde vi også håpet på en viss forståelse for at vi fortsatt ønsker å utvikle området i henhold til vårt planinitiativ. Denne utbyggingen forringer verdien på gården og dette har vi uttrykt ovenfor kommunen uten at dette har ført til noe.

Søknaden vår må behandles, Sånn vi forstår det har kommunen tidligere gitt signaler til oss på at vår søknad kunne godkjennes under gifte forutsetninger. V: forventer da i hvert fall at kommunen behandler søknaden som nå foreligger.

Søknaden er i samsvar med den dialog, og de opplysninger og de konkrete fakta innspill vi hadde med og fikk fra kommunen forutfor søknaden. Nå synes denne prosessen å snu i en helt annen retning enn det som er uttalt fra kommunen tidligere. Vi synes at dette er svært urimelig.

Vedlegg: Planinitiativ, utsnitt av område 2015-2027, Utsnitt av gult område 2018-2030, planforslag fra Gunner Prøis for område B19





*Når kommuneplan nå sluttbehandles må planinitiativ behandles. Etter at kommuneplan ble vedtatt tidlig i 2015 er RP-ATP vedtatt. Dette må kommunen forholde seg til og det har konsekvenser for alt planarbeid både utenfor Rotnes men også for arealbruk på Rotnes. Alle arealer utenfor Rotnes som ikke er regulert må vurderes på nytt, og arealdisponeringen justeres, dette er en føring i den regionale planen. Det bør som tidligere påpekt også gjennomgås hva vedlikeholdsvekst innebærer for andre deler av kommunen og hvilke krav til lokalisering som skal stilles også her.*

### 3.21 Anne-Karine Døhlie, Per J. Gire

Saksref. 16/02549-187,

Det vises til revidering av kommuneplanens arealdel for Nittedal 2018 – 2030, konsekvensutredning av forslag del 4,3 – Hakadal.

Hakadal idrettslag (innspill nr 24) foreslår omregulering av området som ligger øst for dagens alpanlegg i Varingskollen, og sørøst for Hakkebakken/Trollparken. Det vil være ødeleggende for skogsarealet som rekreasjons – og friluftsområde. Dette området har etablerte stier og gamle sleper. Disse er mye brukt av turfolk, både lokalbefolkning og tilreisende som parkerer på Varingskollen holdeplass.

Når det gjelder slepene vises det også til at Miljøverndepartementet i brev av 01.03.2013 unntok dette området fra omregulering til Varingskollen skisenter. Også med bakgrunn i dette mener vi omregulering av dette skogsområdet bør avvises.

Det som allerede er regulert til idrettsformål i Varingskollen, bør ikke omreguleres til boligformål. Det anses ikke formålstjenlig å ha boligområder i nær tilknytning til alpinanlegg.

Ved omregulering og mer utbygging regnes det med at snøproduksjon vil bli mye mer omfattende. All snøproduksjon har som kjent avdrift og fordampning, noe som til tider fører til tåkelegging av Varingskollen sørover til Åneby. Dette er jo kjent fenomen i Hakadal.

Hakadal Idrettslag sitt forslag (innspill nr 26) om omregulering av dyrka mark for å anlegge nye fotballbaner på deler av Løstadjordet, på vestsiden av Rv 4 ved Elvetangen, bør avvises på prinsipielt grunnlag.

#### *Rådmannens kommentar*

*Det er ikke i planforslaget foreslått omdisponering av jordet på oversiden av Rv 4 til idrettsformål, selv om det ble fremmet ønske om det var ved planoppstart. Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

### 3.22 Ark 19 Arkitektkontor as v. Reidar Eckhoff

Saksref. 16/02549-179,

Undertegnede er eier av eiendommen 3/145, Glenneveien 18, har innsendt eget innspill til kommuneplanen 2019-2030 vdr. deler av min eiendom. I mottatt brev fra planavdelingen i Nittedal kommune var det ikke gjort kjent at mitt innspill var tatt til følge. Det ble først gjort kjent for undertegnede under telefonsamtale med planavdelingen v/Astrid Slettemoen.

Det samme innspillet ble gjort i 2014, og begrunnelsen den gang var, i likhet med mange innspill, «bevare grøntdraget».

Som det fremgår av den opprinnelige reguleringsplanen for Skytta –Glanerud, utarbeidet en gang tidlig på 1970-tallet, omfattet det grønne arealet også deler av naboeiendommen på andre siden av Skyttabekken 8jnfr. Vedlegg). Denne delen er på et eller annet tidspunkt mellom 1970-årene og rulleringen i 2014, endret til boligformål uten at vi som nabo er varslet. Den samme begrunnelsen burde da også gjelde for dette området.

Ber derfor om at mitt innspill til kommuneplanen 2019-2030 medtas hva angår innspill nr. 12, gnr. 3/bnr. 145.

*Området inngår i reguleringsplan. Det bør generelt være tungtveiende grunner til at kommuneplan skal overstyre en reguleringsplan når denne tilsier ulike typer grøntområder, spesielt langs en bekk, det bør gjøres en konkret vurdering for den enkelte tomt. Dersom det er slik at det er foretatt endringer i en reguleringsplan må en ny endring eventuelt tas stilling til i en regulerings sak med tilhørende dokumentasjon og vurdering av konkrete konsekvenser av omdisponering. I denne saken er det aktuelle arealet avsatt til bolig i kommuneplan fra 2000. I kommuneplan 2007 er arealet avsatt til grøntareal. denne planen tok så vidt kjent utgangspunkt i reguleringsplandatabasen. I reguleringsplandatabasen vises arealet som grønt. Opprinnelig reguleringsplankart viser*

*arealet som bolig. Hva som er årsaken til at arealet vises i reguleringsplankartbasen som grønt er ikke kjent.. Når det likevel er vist som grønt er det ikke aktuelt på kommuneplannivå å endre arealformål langs en bekk til boligformål, på grunn av aktsomhet for flom. Arealet er avsatt i kommuneplan til opphold med sosikode 1600 og inngår dermed i bebyggelse og anlegg og tomtegrunnlag for beregning av BYA, og grunneier «mister» ikke tomteareal som grunnlag for utnytting, men det aktuelle arealet kan ikke bebygges. Det aktuelle arealet inngår i sin helhet i aktsomhetszone for 200årsflom og omfattes av en generell byggegrense mot bekker på min 20 m inntil flom er avklart. Sosi-kode gir ikke rett til innløsning.*

### 3.23 ØM Fjeld utvikling as

Saksref. 16/02549-175

Ø.M. Fjeld Utvikling AS har inngått opsjonsavtale på kjøp av deler av eiendom med gnr 3 Bnr 7, Nedre Skyset. Det er fremmet innspill for denne eiendommen i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel.

Merknad til vekstfordelingsmålet i kommuneplanens arealdel

Det er i forslaget til Kommuneplanens arealdel videreført en premiss om vekstfordeling 80 % / 20 % mellom Rotnes som prioritert vekstområde og de øvrige byggeområdene i kommunen med 20 %

(vedlikeholdsvekst). Vi stiller spørsmålstegn med realismen i denne premissen. Nittedal Kommune har en Spesiell utforming med bebyggelsen fordelt som en smal stripe langs RV4 og jernbane med flere mindre tettsteder i tillegg til Rotnes hvor alle områdene er omkranset av enten dyrket mark eller områder som omfattes av Marka. Når man ser på gjenværende byggeområder på Rotnes er det vanskelig å se hvor mye mer vekst dette tettstedet tåler før man er avhengig av større nedbygging av dyrket mark eller bygging innenfor marka-sonen.

Et for sterkt fokus på prioritering av veksten til Rotnes vil også bidra til en utarming av de øvrige tettstedene i kommunen. Vi anser at det finnes gode argumenter for spesielt å tillate en større del av veksten i de sørligste byggeområdene i kommunen. Områdene Skytta, Hagan, Slattum etc må sees i en større sammenheng med tanke på deres nærhet til den nordøstre delen av Oslo og nærheten til Skedsmo. Områdene har også relativt stor arbeidsplass tetthet og ligger tett på viktige hovedferdselsårer. Disse må etter vårt skjønn vurderes annerledes enn de mindre byggeområdene lenger nord i kommunen som fremstår som små satellitter uten den samme tilhørigheten til Oslo-navet.

Vedr. innspill 9 — Gnr 3 | Bnr 7

Vi registrerer at rådmannen ikke anbefaler å ta nevnte innspill inn som byggeområde i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen.

L rådmannens anbefaling står det følgende:

"Anbefales ikke i hovedsak for å bygge opp under endret vekstfordeling 80—20og utbygging fra sentrale områder og videre utover først, det er fortsatt kapasitet innenfor byggesonen. God avstand til skole og barnehager men større avstand til andre sentrale funksjoner og kollektivt som buss har strengere avstandskrav enn tog."

Hagan/ Skyset-området er et populært sted for folk å bosette seg ved at det både oppleves som landlig, men allikevel svært sentralt. Vi anser at den aktuelle eiendommen ligger spesielt godt til for å skape gode familieboliger med trygge oppvekstvilkår og med god nærhet til Oslo.

Busstilbudet viser følgende reisetider (inkl gangtid) til relevante målpunkter:

- Oslo Lufthavn — ca 50 minutter reisetid og halvtimes frekvens.
- Oslo sentrum — 35—45 minutters reisetid og 20-30 minutters frekvens
- Lillestrøm — 37 minutters reisetid og 20—30minutters frekvens.

Kollektivtilbudet må dermed anses som mer enn godt nok til at det vil kunne fungere som primært reisetilbud for de aller fleste. Det er i tillegg kort avstand til både skole, barnehage og nærsenter. Barnehagekapasiteten er allerede god i søndre del av Nittedal, og i stedet for å utvikle plasser der (slik det beskrives i Plan for nittedalsbarnehagene 2017 til 2030— Behovsdekning) bør man heller åpne for noe mer utbygging av familievennlige boliger slik at eksisterende kapasitet utnyttes.

Det aktuelle området er i Rådmannens kartlegging omtalt som et viktig nærfriluftsområde. Vi stiller spørsmålstegn ved denne konklusjonen. Det aktuelle området bærer preg av å være gjengrodd, bratt og lite benyttet som nærfriluftsområde. En utbygging vil satse på bevaring av gode grøntkorridorer med områder av eksisterende vegetasjon som blir skjøttet, slik at tilgang til friluftsområder ivaretas både for nye beboere og for beboere i øvrig omkringliggende bebyggelse.

Rådmannen viser forøvrig til at det finnes områder med kapasitet innenfor eksisterende byggesone på Skyset. Det at disse områdene i mange år har vært regulert til boligformål uten å bebygges tyder på at tomtene ikke er egnet til formålet. Flere av områdene ligger nede i dalen. Området vi søker omsøkt ligger lenger opp i lia, med bedre lys— og utsiktsforhold. Når planavklarte utbyggingsområder blir liggende ubebygde og uten videre aktivitet over lengre tid er det nærliggende at man vurderer å ta disse ut av planene og heller erstatte med nye områder hvor det er større sannsynlighet for realisering innenfor planperioden.

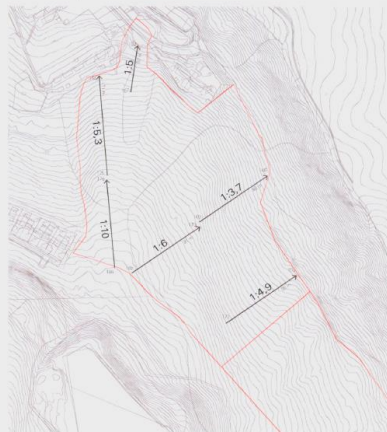
#### Oppsummering:

Vi anser at Nittedal Kommune bør satse sterkere også på de sørligste byggeområdene i kommunen, da disse må ses i en større sammenheng med sin umiddelbare nærhet til Oslo og kort vei til sentrale områder i Skedsmo. Vi anser at Rotnesområdet trolig ikke vil ha tilstrekkelige arealreserver til å møte den vekstandelen kommuneplanforslaget legger opp til uten at man må nedbygge verdifulle jordbruks- og markaressurser.

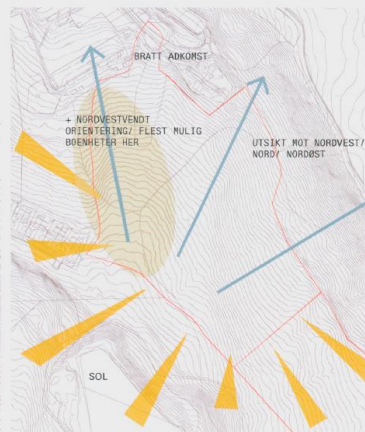
Deler av Gnr 3/ Bnr 7 anses svært egnet for å skape gode bomiljøer. Eiendommen ligger innenfor byggeområdene på Hagan / Skyset og man har her god nok kollektivdekning i forhold til sentrale målpunkter som Oslo sentrum, Oslo Lufthavn og Lillestrøm. Området ligger svært godt til rette for å skape gode familieboliger med kort avstand fra Oslo.

Vi anmoder om at den omsøkte delen av eiendommen tas inn i kommuneplanens arealdel som byggeområde for boliger.

### Tomteanalyse



Terrang og helningsforhold



Tomtekvalliteter



### Illustrasjonsplan



### Parkeringsprinsipper

- Parkeringsgarasje (blokkbebyggelse)
- To- plans parkeringsanlegg (rekkehus)
- To- plans parkeringsanlegg (rekkehus)
- Parkering ved rekkehus, 1 plass pr boenhet i garasje/ carport, 1 plass på terreng.



TRG

### 3D - oversikt fra øst



TRG

3d fra nord - vei nedre del



TAG

10

*Omdisponering her er vurdert å ikke støtte opp under arealstrategien med 80-20 vekstfordeling. Det bør i neste kommuneplan også sees på og avklares hva 20 % vedlikeholdsvekst i resterende deler av kommunen innebærer for søndre Nittedal og Haganområdet, og hvordan denne veksten planlegges fordelt også lokalt i de ulike delene av kommunen samt hvilke krav til lokalisering som bør stilles. Rådmannens konklusjon er fortsatt at området ikke bør omdisponeres av hensyn til gjeldende arealstrategi.*

### 3.24 Britt Lillian Lybeck Johannesen

Saksref. 16/02549-172,

Merknaden gjelder boligbygging på Kjul Terrasse og feltet B22 i kommuneplanen.

Merknad er fra:

Bengt Westervoll, grunneier av 12/75 og Rolf H. Johannessen og Britt Lybeck Johannessen  
grunneier av 12/152, 12/140, 12/176

Vi håper merknaden blir tatt hensyn til. Skulle det være noen spørsmål, er det bare å kontakte oss.

#### **ikke behandlet i påvente av revisjon av kommuneplan.**

Eiendommen har et krevende terreng, med skråning ned mot Brattfossbekken, og vil derfor være kostbar å bygge ut. Blant annet vil den kreve kostbare løsninger for adkomst og parkering. Når vår mulighet reduseres fra 8 til 5 boliger er vi usikre på om utbygging er mulig å forsvare økonomisk.

Etter det vi har oppfattet, har kommunen uttrykket behov for å få regulert vann og avløp i Kjulområdet. Nye løsninger er kostbare og vi antar at desto flere boliger som kan dele kostnadene, desto raskere kan dette gjennomføres. I eiendommene rundt felt B22, og videre opp Kjul Terrasse, er det 5 boenheter som ikke har offentlig vann og avløp.

Det står videre i forslaget til kommuneplan at det er et alternativ å opprettholde kommuneplanen fra 2015 for dette området. Det er et alternativ vi vil gi vår fulle støtte til:

«Alternativet til reduksjon av antall enheter totalt for alle feltene, er enten utbygging i tråd med kommuneplan 2015 med vesentlig krav om ny infrastruktur, eller at formålet endres fra bolig til LNF. Endring til LNF ville medført at det ikke hadde vært tillatt å fradele nye tomter og bygge nye boenheter. Feltene foreslås opprettholdt som boligformål, da det har pågått forsøk på regulering over tid og at det er godkjent et planinitiativ men med et redusert i omfang.»

Dette er våre begrunnelser for merknaden. Vi foreslår at eiendommen 12/152 igjen reguleres til fremtidig boligformål for 1 ny bolig, og at tomtene 12/176 og 12/75 godkjennes for bygging av 7 boliger. Dette vil gi mulighet for bygging av 8 nye boliger i feltet B22.

*RP-ATP for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt i 2015. Dette må kommunen forholde seg til, og det har konsekvenser for alt planarbeid både utenfor Rotnes men også for arealbruk på Rotnes. Alle arealer utenfor Rotnes som ikke er regulert må vurderes på nytt og arealdisponeringen justeres for arealer som ikke er i tråd med arealstrategien med 80-20 vekstfordeling, det er en føring i den regionale planen. Det skal arbeides mer med grønn grense for Rotnes, og bør også arbeides med premisser for de resterende 20 % såkalt vedlikeholdsvekst ellers i kommunen, og hva det innebærer, blant annet av krav til lokalisering. Rådmannen opprettholder derfor sin anbefaling.*

### 3.25 Erik Rosenberg på vegne av Dalbekk Vel

Saksref. 16/02549-171

Undertegnede henvender seg til dere på vegne av velforeningen til hytteeiere i Dalbekk Skog i Nittedal. Undertegnede er sekretær i Dalbekk Vel. Vellet har blitt oppmerksom på innspillet fra Bjørndalen Bruk ifm. arbeidet med revisjon av arealdelen av kommuneplanen til Nittedal kommune.



Vi ville sette pris på å få informasjon om hvordan kommunen stiller seg til ønsket fra Bjønndalen Bruk om å utvide konsesjonsområdet for sin virksomhet, samt hvorvidt planene for utvidelse innebærer at Bjønndalen Bruk etterhvert vil sprengte ut og fjerne deler av vestsiden av den åsen som Bjønndalen Bruk tar ut masse fra idag. I så fall vil virksomheten til Bjønndalen Bruk kunne bli svært sjenerende for friluftsopplevelsene i den delen av Lillomarka - bl.a. skianlegget i Bjønndalen og hyttene i nærheten.

Videre vil vi gjerne bli informert om fremgangsmåte og tidsplan for videre behandling av revisjonen av kommuneplanens arealdel.

*Rådmannens anbefaling er at sonen må opprettholdes. Både marka og mineralressursen berører etter rådmannens vurdering nasjonale interesser. I en region med mye utbygging må både friluftsområder og mineralressurser sikres. Eksakt avgrensning av en sone i forhold til andre interesser må avklares i dialog med og av overordnede myndigheter.*

### 3.26 Kjetil Fuskeland

Saksref. 16/02549-157

1: Meget bra med endring for Brannfjell, at Riving og oppføring av ny bolig er mulig.

2: I bestemmelsene 5.2.2.1 står det at Veilag må etableres. Vi i Øvre Åneby Vel står i dag som ansvarlige for Fjellveien som er en privat vei, vi ønsker ikke å opprette et eget veilag i tillegg til dette.

3: På side 52-53 er det uklart om hva som gjelder for gamle og nye benevnelser. Her står Brannfjell som LSB1 i punkt 5.2.1. Denne har ingen underpunkter. På side 53 står det om Kirkebylia LSB2 og kravene under i punkt 5.2.2.1 for SB2.

Se vedlegg 1, og vedlegg 2.

4: Det må også legges til et punkt 5.2.1.1. der kravene for Brannfjell må stå for seg selv da Fjellveien er privat med egne krav gitt av Kommunen i møte datert 8 oktober 2015, her ble det fastslått av Nittedal kommunen at Fjellveien er privat, og det fremgår ikke noen ytterlige krav for utbedring av denne.

5: Vi har i punkt 5.2.2.2 et brev fra Jernbaneverket (datert 12 juli 2007) der JBV skriver at Nittedal kommune står ansvarlig for skilting og Øvre Åneby vel står ansvarlig for gjerde.

Det står utfyllende beskrevet om skilting og oppsett av gjerde i brevet fra JBV.

Vedlagt uttalelsen er også : Utsnitt av forslag til kommuneplanbestemmelse kap. s. 52-53

*1. Bestemmelsene er endret slik at riving av eksisterende hytte er tillatt for oppføring av bolig. Dette har det vært knyttet usikkerhet til og bestemmelsen presiseres derfor for å unngå tvil.*

*2: Hvordan private aktører organiserer veivedlikehold er uvedkommende for kommunen. Bestemmelsen med krav om veilag fjernes.*

*3: 5.2.2.1 og overskrift hadde feil nivå, og dermed feil overskriftsnummer. Punktet er felles punkt for Brannfjell og Kirkebylia. Endret til 5.2.3.*

*4: Det er planbestemmelsene som er gjeldende.*

5: Statens vegvesen er skiltmyndighet på offentlig veg. Kommunen utarbeider ikke planene, det må den aktuelle tiltakshaver få utarbeidet.

### 3.27 Simon Henrik Andersen

Saksref. 16/02549-156,

Tack för respons. Jag har förstått att rådmannen har gått emot stora delar av detta inspel m.ht. bostäder. Vill poängtera att min kommentar även dröjer sig om ev. utökning av idrottsanlägg (BIA3 + BIA5) med ett väsentligt ökande antal besökande. Vi ser redan idag att den rådande trafiksituationen är ohållbar. Så sent som igår var Oterstien blockerad av besökande till alpinanläggningen. Vid en ev. nödsituation skulle det ha varit omöjligt för en ambulans att ta sig igenom. Om bilägarna befinner sig långt bort kan detsnabbt uppstå liv/död-situationer. Med en högravid sambo är detta så klart speciellt aktuellt för vår del. Parkering förbjuden skyltarna försvann väl för 3 -4 år sedan...? Det har lett till att stora delar av krysset Vargveien/Oterstien betraktas som "extra" parkeringsareal för lata besökande som inte orkar att gå de extra 100 metrarna. Högst lite lämpligt och ingen som följer upp. Det går liksom bra fram till den dagen det verkligen inte gör det. Dit ska vi inte behöva komma. Vidare finner jag det ytterst märkligt att Varingskollen Alpin är så offensiva vad det gäller utökning när de inte använder sig av redan existerande nedfarter/område. Bland annat så verkar Kariløypa vara helt åsidosatt. Kan man inte rå om huset man redan bor i ska man inte köpa sig ett större, en grov metafor. En annan ting jag reagerar på är att Hakadal IL ger förslag på att omreglera LNF till bostad. Vad vinner en idrottsförening på det? Jag förstår inte intentionen. Vilka begränsningar är Varingskollen Alpin/HIL pålagt vad det gäller støy/musik? Skulle anläggningen utvidgas, ännu närmare bostäder, vad följer av ljudförening ifrån högtalare, snökanoner och pistmaskin? Hur ska man göra med tillförsel av massor, stöv osv.? Hela området låg under en dimma av stöv sommaren som var när de fraktade massor till Trollparken och Hakkebakken. Det kan verka som att kommunen har utvecklat en form för tunnelseende som endast gagnar ett enstaka intresse utan att ha en plan för att värna om något som helst annat. Jag är självklart positivt inställd till ett utökat tillbud av aktivitet i närområdet men det måste ske under ordnade former. Av vad som finns av dokumentation och historik så är det helt avsaknad av det.

*Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

*Når det gjelder støy fra anlegg vil støyretningslinjene T-1442/2016 med bl.a. grenseverdier i tabell 3. gjelde for regulering av arealer. Herunder bla. nødvendige støytiltak på berørte bolighus. Eksempelvis angir grenseverdiene i tabell 3 grenser for støy fra eks. nærmiljøanlegg.*

### 3.28 Simon Henrik Andersen

Saksref. 16/02549-143.

- Visar till förslag av planändring, inspel nr. 21 insänt av Andreas Mørck - kursiv text under. • Begrunnelse og vurdering av lokaliseringskravene "Med den nye grunnskolen som planlegges på elvetangen vil boligene ha gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole." Vargveien har redan idag en stor trafikbelastning. Det bör tas hänsyn till att det kommer att krävas väsentliga investeringar ifrån kommunens sida för att denna ska fortsätta att vara en trygg farled. Järnvägsundergången är per idag en väldigt utsatt del där vi kan se nästanolyckor dagligen i vintersäsongen. Detta är på inget sätt en lämplig väg för barn att på egen hand gå eller cykla till och från den nya skolan. Ett bostadsprojekt på Varingskollen utan någon separat gång- cykelväg är att anse som ett enormt risktagande vad det gäller säkerhet.

Det är dokumenterat att kommunen redan idag inte sätter av medel till upparbetning av eller underhåll till redan existerande vägar. Att man då ska kunna sörja för underhåll av Vargveien när den blir kraftigt ytterligare belastad är därför inte reellt.

- Beskrivelse av området og hva området er brukt til i dag. Eksempelvis vann og avløpsforhold, solforhold, adkomst, er området i bruk som friområde, stier og løyper "Området benyttes i dag til skogsdrift i form av tømmerhogst." Mørck väljer att utelämnat att hela arealen brukas flitigt till rekreation för den lokala befolkningen. Dessutom har Varingskollen Barnehage stor nytta och glädje av exakt de samma dekar som det föreslås skall göras om till bostadsområde. Vi kan dokumentera nästintill dagliga aktiviteter ifrån barnehagens sida. Vi ser även att Døli pleie- og omsorgsenter kommer att bli lidande om detta blir bostadsfält.

Igenom och på detta areal går det ett flertal gott upparbetade stigar - bland annat Nedre Tverrsti och Søndre Løstad Driftsvei. Se bilagd karta. Dessa används flitigt och fungerar även som förbindelse till/ifrån lysløypa och skogsareal i övrigt.

När det gäller hur ev. nya boende ska ha åtkomst till bostäder visar jag till punkt över.

Området har ett rikt djurliv med bland annat rådjur, älg, uggla etc. Vi kan på inget sätt se bort ifrån att natur och djurliv skulle ta skada av förslaget.

Angående VA visar jag till punkt under. Det är inte förenligt med existerande grundförhållande och möjlighet till tillkoppling.

Risiko og sårbarhetsforhold: Kjenner du/dere til forhold knyttet til risiko-og sårbarhet som skred, utglidninger, flomhendelser, oversvømmelser etc., gi en kort beskrivelse. "Nei. Det vil ikke være nødvendig med større inngrep i dagens terreng."

Detta är en ren och skär lögn och det är bara för kommunen att genomföra en inspektion så ser man det faktiska omfånget som behövs för att detta ska kunna bli ett bostadsområde. Terrängen är väsentligt kuperad och till delar brant, det är stora nivåskillnader och inunder är det tjock havavsättning och högt liggande grundfjäll. Området skulle behövas sprängas och grävas ut för att så bli planerat helt på nytt för att kunna bli lämpligt som byggfält, ev. att flera meter med massa blir tillfogad i höjd över existerande terräng. Oavsett helt klart större ingrepp med enorm påverkan på redan existerande bebyggelse och utnyttjande. Mørcks ofärdiga projekt på gnr/bnr 42/17 som ligger i direkt anslutning visar redan detta.

Det är stor tillförsel av grundvatten på denna areal och bäckarna som går rätt i närheten svämmar över var vår och höst. Allt detta skulle det vara behov för att leda bort vilket i sin tur och enskilt är ett omfattande tilltag.

#### Konklusion

Med dette främjar jag en begäran om att de inspel Mørck har kommit med helt förkastas och att kommunen upprätthåller existerande planstatus för de aktuella områdena.

Planering till och uppförande av 80 - 130 bostäder i detta område är på inget sätt försvarligt och går principiellt emot kommunens areal- och lokaliseringstrategi, speciellt men inte exklusivt "Den gröna bygda"

*Uttalelsen tas til orientering, rådmannens vurdering er at dette arealet (innspill nr. 21) ikke tillates omdisponert fra idrett til kombinert formål.*

### 3.29 Dag Yngve Kleiven

Saksref. 16/02549-152,

-Med tanke på utvidelse av varingskollen idrettsanlegg, hva er gjeldende regler til lyd og lys?

Høytaleranlegget pr i dag høres veldig godt langt innover oterstien, det samme med tråkkemaskin på sen kvelds og nattertid. Utvidelse, vil det føre til en økning i bruk av brøyte og tråkkemaskiner, og høytalere med musikk er det noen restriksjoner på lydnivå og tidsrom?

-Jeg ser også at det er tanker om skiskytterarena, hvordan vil det være i så tett nærhet til bebyggelse?

Både eksisterende bebyggelse og den bebyggelse som foreslås i innspillet fra HIL og utbygger...

Sikring av nedslagsfelt, og igjen lyd fra en skytebane, vil det være noen tidsbegrensing for bruk av et slikt anlegg?

-Er omregulering av området til idrettsanlegg bare en inngang til å få området over til boligformål om idrettsanlegg ikke blir noe av?

For all den tid deler av eksisterende anlegg (kariløypa) står nedstengt og ikke i bruk, hva skal varingskollen med ytterligere utvidelse?

-Jeg har tidligere sendt inn kommentar også til denne arealplanen der jeg nevner parkeringen som allerede i dag heller mot det komiske til tider, hvordan vil det bli imøtegått ved ytterligere flere arenaer og samtidige arrangement?

-Jeg skriver også i mitt andre innspill at jeg på ingen måte er motstander av utvidelse av varingskollen, men at det MÅ startes i riktig ende så ikke det blir et uoverkommelig arbeid å møte utfordringer som vil komme på logistikk, vareleveranser, anleggstrafikk, og til slutt økt persontransport, gående og kjørende både beboere og besøkende.

Jeg skulle personlig ønske at varingskollen var dobbelt så stor, men at de da kanskje må få åpnet det som allerede eksisterer av løypenett først, og problematikk med vei og sikring av gående og ikke minst parkering må være på plass.

*Rådmannen har forståelse for bekymringene. Dersom området skal bygges ut som idrettsanlegg og boliger m.m. er det mange forhold som må avklares. Området må i såfall detaljreguleres og både vei, vann, avløp, overvann må prosjekteres. Det vil der bli satt krav til løsninger, både utbedring av infrastruktur og behov for ny. Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

### 3.30 Dag Yngve Kleiven

Saksref. 16/02549-151

som bor i nærområdet til varingskollen.

Varingskollen BHG har flere turer i uken der de er oppe i skogsområdene både nord og sør for varingskollen, de har endatil en egen leirplass som uteavdelingen «naturligvis» frekventerer nokså ofte og flytter hele avdelingen opp ditt en uke av gangen med ujevne mellomrom.

-Vi har ingen barn og miste noen av oss så før belastningen på veien økes bør den i minste fall sikres slik at dagens risiko minimeres.

-Når det gjelder veistandard og ulemper i byggeperiode, med tungtrafikk som store lastebiler, gravemaskiner og dumpere vet jeg ikke hvor jeg skal begynne, men vi har ganske nylig hatt lignende arbeider i Oterstien, innover fra parkeringen ved varingskollen, veien er fylt opp for å tåle tungtrafikk, kult og veimasse er rent utover og tetter grøfter, regnvann danner dermed oversvømmelser og store søler, høyden på veien er øket slik at enkelte avkjøringer har blitt til en utfordring, særlig på vinterstid, og utbygger har på finurlig vis klart å få til en avtale med kommunen at halve veien er kommunens ansvar å tilbakeføre, der utsjakking av masse, tilbakeføring av fungerende grøfter og vandedrenering er et skrikende behov som det ikke blir gjort noe som helst med, resultatet er en krøttersti med grus og søle og store hull på sommerstid, is og overvann på vinterstid. Noe som forsterker min og flere andres skepsis til omreguleringen som er foreslått.

-Når det gjelder drenering og overvann lurer jeg på hvor utløp for vann skal gå, er vann og kloakk anlegg dimensjonert for denne økningen?

-Vanntrykket vil jeg si er ganske så lite som det er, vil det måtte etableres ny tilførsel fra hovedledning, er hovedledning stor nok?

-Kloakk, hvor går kloakken og i hvilke dimensjoner er samleledningen, er den stor nok eller må den opp i dimensjon? Er renseanlegg dimensjonert for økningen av påstikk?

-Overvann, vil det dreneres på egen tomt som det heter, altså renne nedoverbakke dit bla. andre tomtene rett ovenfor jernbanelinjen er bygd på en gammel myr og vi allerede har store utfordringer til overvann ved moderate nedbørsperioder.

Nå vet ikke jeg hva en entreprenør legger i store inngrep, men jeg anbefaler kommunen å sende noen med kompetanse i feltet på befaring og se hva som skal til for å få til beboelige tomter, og brukbare utvidelser til idrettsanlegget på området foreslått omregulert. Må det sprenges for å legge VA anlegg? Hvor mye masse må kjøres inn/ut for å planere og opprette drenerende og stabil grunn å bygge på?

Min største bekymring er ankomst, vei og undergang, gangfelt, sikkerhet og parkering. Med tanke på utførelsen vi så på forrige byggeperiode i oterstien med tungtrafikk, (lastebiler i stor fart, der sjåførene sitter i telefon) åpne usikrede grøfter, manglende gjerding, sikring, gravearbeider med gravetillatelse som ble utfylt i etterkant av arbeider etter klager fra beboere, og manglende ferdigstilling av veistandard, asfalt mm.

Vil det «prosjektet» ferdigstilles før evt ny utbygging setter i gang?

Jeg er ikke imot utvikling og forbedring av varingskollen, tvert imot ønsker jeg utvidelse av idrettsanlegget velkommen, men det må startes i riktig ende, dvs tidligere prosjekt må kunne forventes å være ferdig (oterstien, veistandard og asfalt)

Og en betydelig utbedring av jernbaneundergang i vargveien, veibredde og gangfelt, før påtrykk med økt trafikkbelastning engang kan vurderes. For oppi dette her går ungene våre.

MVH: Dag

*Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019 (rammesak) at det skal utarbeides en kommunal områdeplan for Varingskollen, tilsvarende det som er igangsatt på idrettsanlegget på Sageud-området. Selv om et område blir avsatt i kommuneplanen til idrett og friluftsliv, vil det være mulig å ivareta andre arealinteresser som for eksempel friluftsliv, stier, kulturminner og naturverdier. Slike hensyn tas i det videre arbeidet med områdeplan. Området ligger i marka. Planer som berører markaområder må stadfestes av Klima- og miljødepartementet. Vedtak av området er derfor avhengig av at departementet stadfester BIA5.*

### 3.31 Dag Yngve A. Kleiven

Saksref. 16/02549-145,151, 152,

Kommentar til Innspill 21, saksnummer 16/02549

-Vi har øverst i vargveien allerede et ikke ubetydelig problem med møtende trafikk og gående i undergang under jernbanen, daglig er det «situasjoner» med møtende biler, gående som kommer brått ut i veien fra nedgangen fra togstasjon, og tidvis ganske høy fart på besøkende til varingskollen skianlegg. Det er allerede et stort behov for utbedring av veibredde, undergang og gangfelt på stedet, og ytterligere belastning med gående og kjørende ser jeg som veldig uheldig og kan sette liv og helse i fare.

Fartsdumper skulle vært på plass uansett slik det kjøres der i dag av en stor andel besøkende som ikke har tanke for gående og små barn som med livet som innsats skal forsere undergangen.

Varingskollen BHG har flere turer i uken der de er oppe i skogsområdene både nord og sør for varingskollen, de har endatil en egen leirplass som uteavdelingen «naturligvis» frekventerer nokså ofte og flytter hele avdelingen opp ditt en uke av gangen med ujevne mellomrom.

-Vi har ingen barn og miste noen av oss så før belastningen på veien økes bør den i minste fall sikres slik at dagens risiko minimeres.

-Når det gjelder veistandard og ulemper i byggeperiode, med tungtrafikk som store lastebiler, gravemaskiner og dumpere vet jeg ikke hvor jeg skal begynne, men vi har ganske nylig hatt lignende arbeider i Oterstien, innover fra parkeringen ved varingskollen, veien er fylt opp for å tåle tungtrafikk, kult og veimasse er rent utover og tetter grøfter, regnvann danner dermed oversvømmelser og store søler, høyden på veien er øket slik at enkelte avkjøringer har blitt til en utfordring, særlig på vinterstid, og utbygger har på finurlig vis klart å få til en avtale med kommunen at halve veien er kommunens ansvar å tilbakeføre, der utsjaktning av masse, tilbakeføring av fungerende grøfter og vanndrenering er et skrikende behov som det ikke blir gjort noe som helst med, resultatet er en krøtteri med grus og søle og store hull på sommerstid, is og overvann på vinterstid. Noe som forsterker min og flere andres skepsis til omreguleringen som er foreslått.

-Når det gjelder drenering og overvann fra potensielt 30 boliger på oversiden av oterstien lurer jeg på hvor utløp for vann skal gå, er vann og kloakk anlegg dimensjonert for denne økningen?

-Vanntrykket vil jeg si er ganske så lite som det er, vil det måtte etableres ny tilførsel fra hovedledning, er hovedledning stor nok?

-Kloakk, hvor går kloakken og i hvilke dimensjoner er samleledningen, er den stor nok eller må den opp i dimensjon? Er renseanlegg dimensjonert for økningen av påstikk?

-Overvann, vil det dreneres på egen tomt som det heter, altså renne nedoverbakke dit tomtene rett ovenfor jernbanelinjen er bygd på en gammel myr og vi allerede har store utfordringer til overvann ved moderate nedbørsperioder.

-Nå vet ikke jeg hva en entreprenør legger i store inngrep, men jeg anbefaler kommunen å sende noen med kompetanse i feltet på befarings og se hva som skal til for å få til beboelige tomter på området foreslått omregulert. Må det sprenges for å legge VA anlegg? Hvor mye masse må kjøres inn/ut for å planere og opprette drenerende og stabil grunn å bygge på?

151:

Innspill til kommuneplanens arealdel og planer for varingskollen, kommuneplan sak 16/02549

-Vi har øverst i vargveien allerede et ikke ubetydelig problem med møtende trafikk og gående i undergang under jernbanen, daglig er det «situasjoner» med møtende biler, gående som kommer brått ut i veien fra nedgangen fra togstasjon, og tidvis ganske høy fart på besøkende til varingskollen skianlegg.

Det er allerede et stort behov for utbedring av veibredde, undergang og gangfelt på stedet, og ytterligere belastning med gående og kjørende ser jeg som veldig uheldig og kan sette liv og helse i fare.

Fartsdumper skulle vært på plass uansett slik det kjøres der i dag av en stor andel besøkende som ikke har tanke for gående og små barn som med livet som innsats skal forsere undergangen.

Og ved arrangementer i varingskollen parkeres det i vei, ved siden av vei, til og med i innkjøringer til eiendommer innover oterstien har det vært parkert, og tilstandene er tidvis helt komisk.

Før en utvidelse til flere arenaer og større folkemengder bør parkeringsplasser settes istand for å møte økt trafikk. Varingskollen bør også pålegges ved arrangement å etterse parkering og hindre «villparkeringen» som etter hvert har blitt en torn i øyet på flere som bor i nærområdet til varingskollen.

Varingskollen BHG har flere turer i uken der de er oppe i skogsområdene både nord og sør for varingskollen, de har endatil en egen leirplass som uteavdelingen «naturligvis» frekventerer nokså ofte og flytter hele avdelingen opp ditt en uke av gangen med ujevne mellomrom.

-Vi har ingen barn og miste noen av oss så før belastningen på veien økes bør den i minste fall sikres slik at dagens risiko minimeres.

-Når det gjelder veistandard og ulemper i byggeperiode, med tungtrafikk som store lastebiler, gravemaskiner og dumpere vet jeg ikke hvor jeg skal begynne, men vi har ganske nylig hatt lignende arbeider i Oterstien, innover fra parkeringen ved varingskollen, veien er fylt opp for å tåle tungtrafikk, kult og veimasse er rent utover og tetter grøfter, regnvann danner dermed oversvømmelser og store søler, høyden på veien er øket slik at enkelte avkjøringer har blitt til en utfordring, særlig på vinterstid, og utbygger har på finurlig vis klart å få til en avtale med kommunen at halve veien er kommunens ansvar å tilbakeføre, der utsjakting av masse, tilbakeføring av fungerende grøfter og vanndrenering er et skrikende behov som det ikke blir gjort noe som helst med, resultatet er en krøttesti med grus og søle og store hull på sommerstid, is og overvann på vinterstid. Noe som forsterker min og flere andres skepsis til omreguleringen som er foreslått.

-Når det gjelder drenering og overvann lurer jeg på hvor utløp for vann skal gå, er vann og kloakk anlegg dimensjonert for denne økningen?

-Vanntrykket vil jeg si er ganske så lite som det er, vil det måtte etableres ny tilførsel fra hovedledning, er hovedledning stor nok?

-Kloakk, hvor går kloakken og i hvilke dimensjoner er samleledningen, er den stor nok eller må den opp i dimensjon? Er renseanlegg dimensjonert for økningen av påstikk?

-Overvann, vil det dreneres på egen tomt som det heter, altså renne nedoverbakke dit bla. andre tomtene rett ovenfor jernbanelinjen er bygd på en gammel myr og vi allerede har store utfordringer til overvann ved moderate nedbørsperioder.

-Nå vet ikke jeg hva en entreprenør legger i store inngrep, men jeg anbefaler kommunen å sende noen med kompetanse i feltet på befaring og se hva som skal til for å få til beboelige tomter, og brukbare utvidelser til idrettsanlegget på området foreslått omregulert. Må det sprenges for å legge VA anlegg? Hvor mye masse må kjøres inn/ut for å planere og opprette drenerende og stabil grunn å bygge på?

Min største bekymring er ankomst, vei og undergang, gangfelt, sikkerhet og parkering. Med tanke på utførelsen vi så på forrige byggeperiode i oterstien med tungtrafikk, (lastebiler i stor fart, der sjåførene sitter i telefon) åpne usikrede grøfter, manglende gjerding, sikring, gravearbeider med gravetillatelse som ble utfylt i etterkant av arbeider etter klager fra beboere, og manglende ferdigstilling av veistandard, asfalt mm.

Vil det «prosjektet» ferdigstilles før evt ny utbygging setter i gang?

Jeg er ikke imot utvikling og forbedring av varingskollen, tvert imot ønsker jeg utvidelse av idrettsanlegget velkommen, men det må startes i riktig ende, dvs tidligere prosjekt må kunne forventes å være ferdig (oterstien, veistandard og asfalt)

Og en betydelig utbedring av jernbaneundergang i vargveien, veibredde og gangfelt, før påtrykk med økt trafikkbelastning engang kan vurderes. For oppi dette her går ungene våre.

*Rådmannen har forståelse for bekymringene og at det ønskes svar på mange spørsmål.*

*Rådmannen merker seg innspillet, kommentarene, og spørsmålene om trafiksikkerhet, kommunalteknisk infrastruktur er forhold som naturlig vil være en del av senere detaljregulering og byggesak. Dersom området skal bygges ut som idrettsanlegg er det mange forhold som må avklares og detaljeres. Området må i såfall detaljreguleres og både vei, vann, avløp, overvann må prosjekteres. Det må da bli satt krav til løsninger, både utbedring av infrastruktur og behov for ny.*

152:

Innspill til kommuneplanens arealdel og planer for Varingskollen, kommuneplan sak 16/02549

-Med tanke på utvidelse av varingskollen idrettsanlegg, hva er gjeldende regler til lyd og lys?

Høytaleranlegget pr i dag høres veldig godt langt innover oterstien, det samme med tråkkemaskin på sen kvelds og nattertid. Utvidelse, vil det føre til en økning i bruk av brøyte og tråkkemaskiner, og høytalere med musikk er det noen restriksjoner på lydnivå og tidsrom?

-Jeg ser også at det er tanker om skiskytterarena, hvordan vil det være i så tett nærhet til bebyggelse?

Både eksisterende bebyggelse og den bebyggelse som foreslås i innspillet fra HIL og utbygger...

Sikring av nedslagsfelt, og igjen lyd fra en skytebane, vil det være noen tidsbegrensning for bruk av et slikt anlegg?

-Er omregulering av området til idrettsanlegg bare en inngang til å få området over til boligformål om idrettsanlegg ikke blir noe av?

For all den tid deler av eksisterende anlegg (kariløypa) står nedstengt og ikke i bruk, hva skal varingskollen med ytterligere utvidelse?

-Jeg har tidligere sendt inn kommentar også til denne arealplanen der jeg nevner parkeringen som allerede i dag heller mot det komiske til tider, hvordan vil det bli imøtegått ved ytterligere flere arenaer og samtidige arrangement?



-Jeg skriver også i mitt andre innspill at jeg på ingen måte er motstander av utvidelse av varingskollen, men at det MÅ startes i riktig ende så ikke det blir et uoverkommelig arbeid å møte utfordringer som vil komme på logistikk, vareleveranser, anleggstrafikk, og til slutt økt persontransport, gående og kjørende både beboere og besøkende.

Jeg skulle personlig ønske at varingskollen var dobbelt så stor, men at de da kanskje må få åpnet det som allerede eksisterer av løypenett først, og problematikk med vei og sikring av gående og ikke minst parkering må være på plass.

### 3.32 Lasse Christiansen

Saksref. 16/02549-128,

Jeg ønsker omregulere et 3 daa stort areal med gnr 24 bnr 192 til boligtomt hvor jeg ønsker bygge et hus eller annen bebyggelse. I dag er det regulert som LNF- landbruksformål. Arealet består av dårlig matjord med synlig fjell og mye stein, og svært lite egnet som dyrka mark. Arealet dyrkes derfor ikke i dag, det er dyrere og dyrke grunnet meget svake avlinger. Arealet har svært lav nytte, og hadde gitt mye høyere nytte/verdi som en tomt/bebyggelse. Jordstykket har eget Gnr, bnr og adresse, kirkeveien 106. For et par år tilbake krevde Nittedal kommune eiendomsskatt for jordstykket da de sa dette var en boligtomt. Arealet ligger fint til på "solsiden" i Nittedal med svært god utsikt over dalen, og passer flott som tomt/bebyggelse. Det ligger sentral til med gang/sykkelvei til Slattum med skole/butikk, og romerriksåsen med ski og fine fiskevann rett i nærheten. Jordstykket har tilgrensende eiendom med eneboliger/bebyggelse nedenfor mot Kirkeveien. Det ligger "inneklemt" mellom Kirkeveien og Rauerskauveien. En bebyggelse på omsøkte areal ville derfor passe naturlig inn i området hvor du får en mer sammenhengende boligmasse/struktur sammen med eksisterende tilgrensende eiendommer og boliger.

Jeg har hatt dialog med landbruksmyndighetene. Deres foreløpige vurdering er positiv, da arealet allerede er av begrenset størrelse og skilt ut med eget gnr, bnr og adresse. Det er ikke en del av det sammenhengende landbruksarealet på gården.

I 2017 gravde Nittedal kommune ny vann- og kloakkledning som ble gravd ca. 10 meter fra omsøkt areal, med tilhørende kummer for mulighet til påkopling. Vi er i dag tilkoplede offentlig vann og kloakk.

Jordstykket ble ifølge grunnboken skilt ut i 1982, og ifølge min far og farfar med den begrunnelse å ha mulighet til å ha en tomt med eget hus eller annen boligbebyggelse. Derfor bør dette enkelt kunne bli omregulert til annet formål, siden det allerede er skilt ut som eget bnr og adresse med tilhørende krav om eiendomsskatt fra Nittedal kommune.

Jeg hadde en god og nyttig telefonsamtale med kommuneplanlegger Daniel Blikset, hvor vi diskuterte arealstatus, overordnede retningslinjer, regionale planer og arealstrategi for Nittedal kommune. Jeg fikk en forståelse av hvordan arealplanleggingen fungerer, og at de overordnede retningslinjene tilsier fortetting i eksisterende tettbefolkede områder som Hagan og Rotnes. Spredt bebyggelse ønskes ikke og er ofte fordyrende og gir behov for blant annet økt transport/skolebuss som er kostnadskrevende. Dette er jeg også kjent med fra noen arealplanleggingsfag jeg selv tok på universitetet på Ås. I lys av dette stiller jeg meg fortsatt undrende til at dette området " ikke er innenfor overordnede retningslinjene for økt bebyggelse og at 80 % av befolkningsveksten skal plasseres på Rotnes".

Jeg mener bebyggelse på mitt område vil være et langt billigere alternativ enn Rotnes på mange måter. Så å si all infrastruktur er på plass, det er god kapasitet på veinettet, kort vei til skole, buss med god kapasitet, butikker og offentlig kloakk og vann. Mange som bosetter seg i Nittedal er dagpendlere til Oslo, inkludert meg selv, og mer bebyggelse her sammenlignet med Rotnes vil avlaste veinettet og areal nordover hvor også jordbruksarealet er mer

produktivt. Jeg håper Nittedal kommune klarer se det "store bildet", at vi allerede er en tettbefolket kommune med Oslo som nabo, og at Søndre faktisk er nærmere de store befolkningssentra. Jeg vil derfor be dere vurdere mitt innspill.

Jeg har gjort en konsekvensvurdering av omdisponering ut fra noen viktige og relevante tema beskrevet i kommuneplanens arealdel for Nittedal 2018-2030, ROS analyse, høringsutkast for Nittedal kommune. Jeg har benyttet samme metode, "konsekvensmatrisa" som Nittedal kommune og statlige institusjoner bruker (Statnett, Statens Vegvesen++). Dette er ikke en fullstendig konsekvensutredning, men gir en grov oversikt over konsekvens av arealendringen.

Jeg ser svært store fordeler med dette tiltaket sammenlignet med ulempene det medfører. Området har i dag meget høy eiendomsskatt, som er av interesse for kommunen. I tillegg er det nok ønskelig at kostnadene forbundet med nytt VA anlegg i området fordeles på flere kunder. Jeg håper på en positiv innstilling til omreguleringen og vil gjerne delta og bidra i beslutningsprosessen. Jeg ønsker at dere kontakter meg når dere skal diskutere/beslutte innspillet.

*Rådmannen skulle gjerne hatt direkte dialog med alle som fremmer innspill, men det har ikke vært praktisk gjennomførbart mht tidsbruk. Ca 1.9 daa av eiendommen er i AR5 klassifisert som fulldyrka. Omdisponering i dette området vurderes ikke å være ikke i tråd med arealstrategien med 80-20 vekstfordeling slik føringene i RP-ATP for areal og transport i Oslo og Akershus sier. I dag er det utbyggingsreserver mer sentralt plassert i søndre del av Nittedal. Det bør nok i neste kommuneplanrevisjon avklares hva 20 % vedlikeholdsvekst i resterende deler av kommunen innebærer, dvs. hvordan dette fordeles mellom søndre og Hakadal, og hvordan dette fordeles på sentralt lokaliserte områder inntil tog/buss, handel, skoler, barnehager etc. og mer spredt bebyggelse. Rådmannens konklusjon er at området ikke bør omdisponeres både av hensyn til jordressurser og gjeldende arealstrategi.*

### 3.33 MS-senteret

Saksref. 16/02549-112,

Jeg har sett på forslaget til omregulering av området og gjør oppmerksom på at: Det er opparbeidet treningsveier for rullestolbrukere ut over de inntegnede stiene (kartet er feil). Området benyttes til uterehabilitering av MS pasienter. Det er videre planlagt utvidelse av MS senteret med 10 rom mot nord nordøst for å kunne motta pasienter ifm fritt rehabiliteringsvalg (Helfomodellen). Slik planen nå er lagt vil denne komme i konflikt med nåværende og kommende bruk ved senteret. Vi bruker ikke – eller har planer for den øvre (blå) delen. Dersom senterets området begrenses utover den blå delen vil dette hindre overordnede politisk målsetning ifm rehabiliterings volum og kvalitet. Dette til orientering.

*Rådmannen tar uttalelsen til etterretning. Begge eiendommene har nå samme formål, og den eksakte grensen må fastsettes i regulering.*

### 3.34 Pål Trost-Nielsen

Saksref. 16/02549-132,130,126,110,108 Viser til tidligere korrespondanse og kommunikasjon vedr. denne saken.

16/02549-21 – Innspill kommuneplan – ønske om endring av arealbruk av teig/tomt.

Når man arver en tomt som ligger brakk midt i Åneby Sentrum, er det naturlig å søke om omregulering. Tomten har aldri vært dyrket mark, og vi ønsker den omregulert med tanke på å kunne utvikle tomten til f. eks. boligformål. Vi sendte en søknad (Nr. 29), men fikk avslag. Begrunnelsen for avslaget finner vi vanskelig å forstå, og vi ber derfor om en ny vurdering.

- Sentrum av Åneby, med nærhet til tog, buss, butikker, skoler og friluftsliv, er i følge avslaget ikke sentralt nok. Kommentar: Nabotomten er satt av til sentrumsformål med bolig- og forretninger. (43 enheter). Vi fikk også godkjent omregulering av vår tomt (GBNR. 39/25 – Rulsevn.)

Ref. vedtak fra kommunen datert 6.6.2016. Dette er også en naboeiendom.

- Nedbygging av dyrkbar mark med svært høy jordkvalitet.

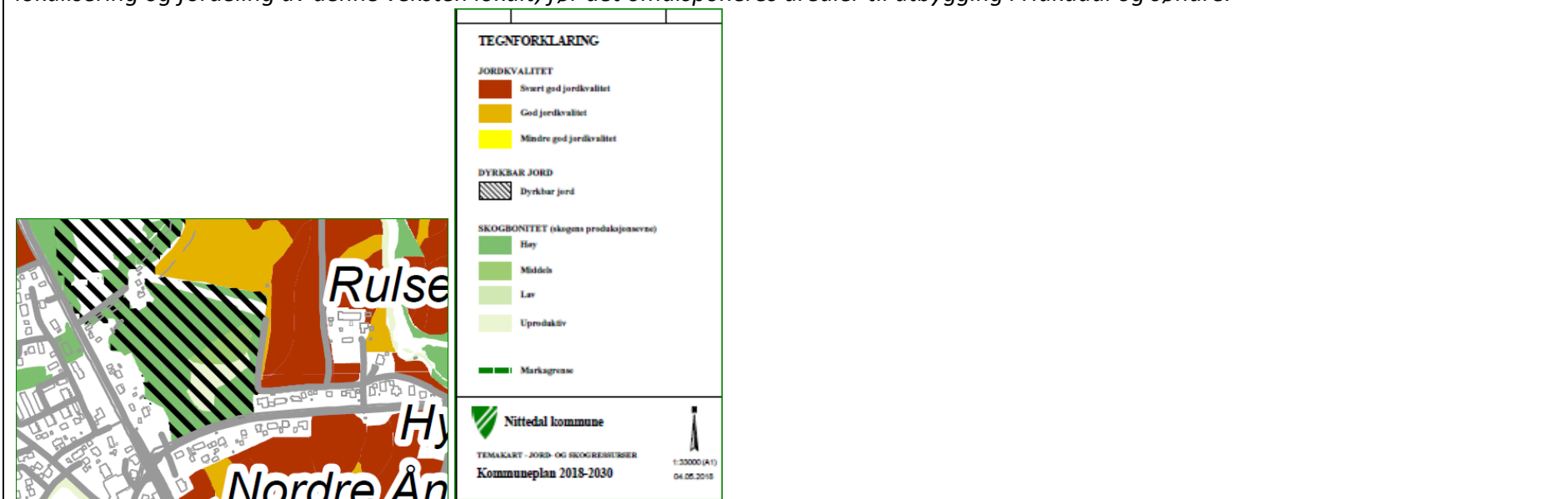
Kommentar: Dette må bero på en misforståelse. Teigen er en fuktig myr med krattskog og er ikke egnet som dyrkbar mark.

Vil det være mulig å ha en kort befaring på tomten?

Med dette ber vi høfligst om en ny vurdering av vår søknad om omregulering.

*Arealet er kartlagt som produktiv skog med middels bonitet jmf. arealressurskart AR5. I temakart jordressurs kommuneplan (2015 og 2018) er arealet klassifisert som dyrkbar med skog med høy til lav bonitet, se kartutsnitt nedenfor. Rådmannen kan ikke anbefale omdisponering, både av hensyn til nedbygging av jordressurser og at utbygging her ikke er i tråd med arealstrategien med 80-20 vekstfordeling. Det skal i neste kommuneplanrevisjon arbeides med grønn grense for Rotnes som skal ta 80 % av fremtidig vekst. Det bør i denne sammenheng også diskuteres og avklares hva 20 % vedlikeholdsvekst i resterende deler av kommunen innebærer, dvs. fordeling mellom søndre og Hakadal, og krav til*

lokalisering og fordeling av denne veksten lokalt, før det omdisponeres arealer til utbygging i Hakadal og søndre.



### 3.35 Torunn Holst

Saksref. 18/02345-1

Vdr. gbnr./bnr. 25/25

Jeg viser til dagens telefonsamtale, 14.05.2018, hvor jeg ble gjort oppmerksom på at frist for innspill til ny kommuneplan allerede er 19.05.2018.

Det ble gitt dispensasjon fra LNF og gitt byggetillatelse for oppføring av et hus på hver av de to tomtene 17.06.1980 og denne dispensasjonen til bebyggelse bør fremdeles gjelde.

Til informasjon besto området opprinnelig av 5 tomter, hvert med eget gårds- og bruksnummer. 3 av disse tomtene ble imidlertid ekspropriert grunnet utbygging av Solbergveien. Statens Vegvesen, Akershus har også gitt utkjøringsstillatelse for to nye boliger på samme vei som to bolighus på nabotomtene 26/27 og 26/31. Halve veien ligger inne på min tomt 26/26.

Jeg mener at det her bør kunne gjøres en dispensasjon da vi tidligere har fått byggetillatelse både for 26/25 og 26/26 og infrastruktur ligger tilrette for det, både med hensyn til godkjent, sikkert utkjøring sammen med de to eksisterende bolighus på tilgrensende nabotomter og framført vann/kloakk i området. Med mitt innspill vil jeg fremheve:

1. Det bør være mulig å gi en dispensasjon nå da det i 1980 ble gitt byggetillatelse for oppføring av to boligenheter og med anmerkning om en mulig senere oppføring av ytterligere et - 1 hus på 26/26.
  2. En vesentlig del av eiendommen har tidligere blitt ekspropriert, totalt redusert fra 7,465 til 4.613 m2.
  3. Grensende til omsøkte tomter er det eksisterende bebyggelse og vi har tinglyst rett til felles adkomstvei. Fylkesvegsjefen har godkjent denne fellesveien for utkjøring i Solbergveien.
- I tillegg til dette innspillet til kommende Kommuneplan, fremkommer jeg gjerne med ytterligere informasjon.

*En eventuell dispensasjon må behandles som egen sak, men rådmannen anbefaler ikke omdisponering av dette arealet til bolig.*