

Saksdokument

Kommuneplanen 2022-2035 - førstegangsbehandling av arealdelen

Arkivsak: 20/03437-299

Arkivkode: Kommuneplan

Saksbehandler: Sissel Pettersen

Saksgang	Møtedato
Eldrerådet	25.10.2022
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	25.10.2022
Barn og unges kommunestyre	26.10.2022
Ungdomsrådet 2021 - 2023	26.10.2022
Hovedutvalg for oppvekst og utdanning	31.10.2022
Hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling	01.11.2022
Hovedutvalg for helse og velferd	02.11.2022
Hovedutvalg for eierstyring og næringsutvikling	03.11.2022
Formannskapet	07.11.2022
Kommunestyret	14.11.2022

Sammendrag

Saken som fremmes gjelder rådmannens forslag til kommuneplanenes arealdel 2022-2035. Kommunestyret har gjennom Planstrategien for kommunestyreperioden 2020-2023 vedtatt at kommuneplanen samfunnsdel og arealdel skal revideres. Planprogram for revisjon av kommuneplanen ble fastsatt 18.05.2021.

Kommuneplanens samfunnsdel ble behandlet i kommunestyret den 20.06, sak 56/22, og har ligget ute til offentlig ettersyn med frist for uttalelser den 15.09.2022.

Forslag til kommuneplanens arealdel som nå fremmes bygger på føringer i høringsutkastet til samfunnsdelen. 31 arealinnspill er vurdert og 9 av arealinnspillene er på det grunnlaget lagt inn i kommuneplanens arealdel.

18 av arealinnspillene er ønske om boligformål. Felles for de fleste av disse innspillene er at de ligger utenfor byggesonen på Rotnes og lokalsentrene og forslag til langsiktig grønn grense på Rotnes. Årsaken til at det er lagt inn få arealinnspill til boligformål, er at det er tilstrekkelig med arealer til boligformål i denne planperioden og at de blant annet gir økt transportbehov, og ikke er i tråd med arealstrategien.

Hovedgrepet i planforslaget er at Nittedal sentrum prioriteres, og utvikles innenfra og ut. Gitt prinsippene om grønn mobilitet og satsing på klima og miljø, samt at vi skal få på plass et livskraftig sentrum, foreslås det at Mokollen omdisponeres til sentrumsformål. Forslaget innebærer at andel vekst på Rotnes kan bli opp mot 66% i planperioden.

Rådmannen anbefaler at forslag til kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rådmannens innstilling

Forslag til kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune 2022 – 2035 med vedlegg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-14.

Rådmann i Nittedal

Finn Christian Brevig

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg

1. Plankart, datert 7.10.2022
2. Kommuneplanbestemmelser, datert 7.10.2022
3. Planbeskrivelse, datert 7.10.2022
4. Konsekvensutredning og ROS, datert 7.10.2022
5. Oppsummering siling av arealinnspillene, datert 05.10.2022
6. Oppsummering og vurdering av merknader og innspill til planarbeidet, datert 28.09.2022
7. Notat – Grunnlag for langsiktig grønn grense på Rotnes, datert 04.10.2022
8. Notat – Medvirkning og involvering i planprosessen, datert 04.05.2022, revidert 29.09.2020
9. Temakart - Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde
10. Temakart – Friluftsliv
11. Temakart – Biologisk mangfold
12. Temakart - Jord- og skogressurser
13. Temakart - Kulturmiljøsoner
14. Temakart - Risiko og sårbarhet
15. Temakart - Holdningsklasser
16. Temakart – Overvannssoner/dreneringslinjer Rotnes
17. Temakart – Overvannssoner/dreneringslinjer Skytta, Hagan, Li

Øvrige dokumenter

1. [K-sak 93/20 Kommunal planstrategi 2020 - 2023](#)
2. [K-sak 46/21 Fastsetting av planprogram Kommuneplan 2022 - 2034](#)
3. [K-sak 89/21 Kommuneplan delsak – Målstruktur og arealstrategi](#)
4. [K-sak 33/22 Revidert fremdriftsplan for kommuneplan 2022 - 2035](#)
5. [Rapporter fra medvirkningsaktiviteter](#)
6. [K-sak 56/22 Kommuneplan 2022-2035 – førstegangsbehandling av samfunnsdelen](#)

Øvrige dokumenter kan bestilles fra politisk sekretariat
politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no

Saksframstilling

BAKGRUNN FOR SAKEN

Kommunal Planstrategi 2020-2023 med vedtak om revisjon av kommuneplanen ble vedtatt 21.09.2020. Denne saken omhandler forslag til kommuneplanens arealdel.

Forhold til eksisterende plandokument

Gjeldende kommuneplanens arealdel bli sist endret 26.08.2019. Kommuneplanen med både samfunnsdel og arealdel som nå er under revisjon, vil erstatte gjeldende kommuneplan. Planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble fastsatt i kommunestyret 18.05.2021. Kommuneplanens samfunnsdel ble behandlet i kommunestyret den 20.06, sak 56/22, og har ligget ute til offentlig ettersyn med frist for uttalelser den 15.09.2022.

SAKSOPPLYSNINGER

Kommuneplanens arealdel skal vise arealdisponeringene for hele kommunen, og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Skal vi nå våre målsettinger innen klima og miljø må vi være framtidsrettet og nytenkende. Vi må tørre å utfordre våre handlingsmønstre, våre tradisjoner, våre profesjoner og våre systemer. Vi må klare å ta valg som kan oppleves som vanskelige.

Dokumentene

Til denne saken følger det med en rekke dokumenter som til sammen danner grunnlag for forslag til kommuneplanens arealdel. Nedenfor følger en beskrivelse av innholdet i hver og en av dem, vedleggsnummer i parentes:

- (1,2) Planens hoveddokumenter er kommuneplanens plankart og bestemmelser. Disse er juridisk bindende. Plankartet fastsetter arealbruken og bestemmelsene utdyper vilkårene som gjelder for utbygging og vern.
- (3) Planbeskrivelsen viser formålet med kommuneplanens arealdel, prosessen, hvilke vurderinger som er gjort og hvilke endringer som er gjort i plankartet og planbestemmelsene for å følge opp samfunnsdelens mål og arealstrategi.
- (4) I Konsekvensutredning og ROS (KU og ROS-analyse) vurderes alle arealinnspillene. Temaene som utredes baseres på veileder for konsekvensutredninger av kommuneplanens arealdel T-1493 supplert med kriterier fastsatt i planprogrammet. Nittedal kommunes egne forslag er også med.

- (5) Oppsummering av arealinnspillene. Dette er en samlet fremstilling av rådmannens anbefaling.
- (6) Oppsummering av merknader og arealinnspill i forbindelse med varsel om oppstart og høring av planprogrammet. Her ligger flere tabeller. Alle høringsuttalene er kommentert av Rådmannen.
- (7) Notat – grunnlag for grønn grense på Rotnes viser grunnlaget for utforming av grønn grense og metodikken som er benyttet.
- (8) Notat – medvirkning og involvering i planprosessen gjør kortfattet rede for gjennomførte aktiviteter
- (9-16) Temakartene viser kartfestet informasjon over en rekke temaer.

Medvirkning og prosessen

Sammen med planprogrammet ble det vedtatt en medvirkningsplan for planprosessen, som har vært førende for involveringen som har vært gjennomført. Det har vært tatt i bruk mange ulike metoder og arenaer for å sikre en inkluderende og åpen prosess for innbyggere, aktører, politikere og administrasjon.

Planforslaget skal ligge på høring i minst 6 uker. Regionale myndigheter og lokale lag og foreninger får varslingsbrev. Planforslaget vil bli annonsert i lokalavisen. Det vil også bli lagt ut på kommunens hjemmeside. Papirutgave vil ligge på biblioteket i hele høringsperioden.

I høringsperioden legges det opp til at det gjennomføres åpent folkemøte hvor det informeres om planforslag for at alle skal gis best mulig forutsetninger til å mene noe om planforslaget. Et slikt møte gjennomføres på samme måte som ble gjort med forslaget til samfunnsdelen tidligere i høst. Møtet annonseres samtidig med at arealdel sendes på høring.

Arealinnspillene

I forbindelse med høring av planprogrammet, kom det inn 31 arealinnspill. 18 av innspillene gjaldt boligutvikling, fordelt på 7 i Hakadal, 6 på Rotnes og 5 i Søndre. Videre er det to innspill til sentrumsutvikling, ett i Nittedal sentrum på ett på Hagan og tre innspill om næring. To innspill gjelder masseuttak og to massedeponering. To innspill omhandler henholdsvis utfartsparkering på Sørli og gangvei til Bjørndalen skianlegg. Kommunens egne arealinnspill gjelder omdisponering av 1880-bygget ved Hagen skole og SFO-bygget ved Kirkeby skole til LNF-område spredt boligbebyggelse, og Møbelåven på Kjul til offentlig og privat tjenesteyting.

Klikk her for å se [Alle arealinnspill i kommunekartet](#).

Føringer for arbeidet med kommuneplanens arealdel

Planprogrammet for rullering av kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret 18.05.2021. Dette viser hvilke nasjonale og regionale rammer som gjelder for den videre arealutviklingen i Nittedal kommune, og har vært førende for arbeidet med forslag til

kommuneplanens arealdel. Basert på dette er det utarbeidet arealstrategier i kommuneplanens samfunnsdel som er lagt til grunn for arealdelen. Arealstrategien er det viktigste verktøyet Nittedal kommune har for styring av utbyggingsmønsteret og for å avveie og prioritere vekst og vern.

Viktige prinsipper for styring og fordeling av veksten i arealstrategien er

- bevare den grønne bygda med natur-, kultur- og landskapskvaliteter gjennom restriktiv utvidelse av byggesonene
- største delen av kommunes befolknings- og arbeidsplassvekst styres til Rotnes.
- utviklingen på Rotnes skal støtte opp om et attraktivt og aktivt Nittedal sentrum
- effektiv arealbruk skal legge til rette for grønn mobilitet og redusert transportbehov
- dyrka mark skal vernes utenom grønn grense for prioritert tettsted
- vektlegging av bærekraftig bruk og forvaltning av ressurser
- ny utbygging skal gi en merverdi for stedet og kommunens innbyggere
- Nittedal sentrum skal utvikles til et miljøvennlig, livskraftig og attraktivt sentrum for hele kommunen
- vekst utenfor Rotnes skal konsentreres innenfor dagens byggesoner i tettstedene Hagan, Åneby, Døli og Tøyen

Boligbehov i Nittedal og langsiktig grønn grense på Rotnes

For å utarbeide befolkningsframskriving for denne planperioden benyttes historiske data om flytting, dødelighet og fruktbarhet, som kombineres med et boligprogram. Dataene beregnes i programmet Kompas. Prognosen for befolkningsvekst angir at befolkningen i Nittedal vil øke med ca. 3.500 mennesker fram mot 2035. Dette gir et behov for ca. 2100 boliger.

Oversikten over utbyggingspotensialet i gjeldende kommuneplan for planperioden viser ca. 1250 boliger i hele kommunen fordelt på 43% på Rotnes, 36% i Søndre og 21% i Hakadal. Gitt et boligbehov på totalt 2100 boliger i perioden, krever dette ytterligere tilrettelegging av om lag 800-850 boliger i ny plan.

Boligpotensialet i gjeldende plan kunne ha vært større, fordi det i gjeldende plan er avsatt store arealer sør for Svartkruttveien og i «sentrumskjernen» øst for dagens riksvei. På grunn av rekkefølgekrav knyttet til fremtidig rv4- utbygging er det i planperioden likevel begrenset med utbyggingsarealer i Nittedal sentrum.

Langsiktig grønn grense for Rotnes er en del av kommuneplanens arealdel. Den grønne grensen er avgrensningen av byggesonen, og ligger i plankartet. Det vises til «Notat - grunnlag for grønn grense på Rotnes» i vedlegg 7. Notatet konkluderer med at det bør være en bevisst strategi at sentrum utvikles innenfra og ut, til et kompakt sentrum. Gitt prinsippene og føringer om grønn mobilitet og effektiv utnytting av sentrale arealer, satsing på klima og miljø, samt at vi skal få på plass et livskraftig sentrum, anbefales det at Mokollen omdisponeres til sentrumsformål. Dette vil dekke arealbehovet for Rotnes i

perioden, og innebærer at andel vekst på Rotnes kan bli opp mot 66% i planperioden. Det er derfor ikke foreslått lagt inn ytterligere arealer til utbygging på Rotnes.

Det er ikke lagt inn nye arealer til utbygging i Nordre og Søndre i planperioden, fordi det er vurdert at det er tilstrekkelig med utbyggingsarealer i disse områdene for å dekke boligbehovet i planperioden. Dette innebærer at det heller ikke er behov for å ta inn nye boligområder i tilknytning til eksisterende boligområder som et mulig alternativ til fortetting av eksisterende boligområder i nordre og søndre.

Sentrumsutvikling og sentrumsformål

I tråd med samfunnsdelen og arealstrategien legger planforslaget opp til at Nittedal sentrum styrkes. Mokollen og Rådhuskvartalet omdisponeres til sentrumsformål og skal utvikles til et klimavennlig, attraktivt og livskraftig sentrum for hele kommunen med lokale arbeidsplasser. Det stilles krav om felles områdeplan. Området blir en direkte videreutvikling av dagens sentrum og blir første utviklingstrinn i sentrum. Sentrumskjernen S1-S3 beholdes i kommuneplan med gjeldende rekkefølgekrav knyttet til omlegging av rv.4 samt med et nytt rekkefølgekrav om at området bygges ut etter Mokollen og rådhuskvartalet.

Hagan sentrum S6 er avsatt til sentrumsformål fra før, men utvides med tre boligeiendommer i sør. Området skal utvikles til et attraktivt lokalsenter med bebyggelse og møteplasser tilpasset omgivelsene i form og volum.

Arealer for offentlig og privat tjenesteutnyting

Møbellåve-tomta på Kjøl, OP6 avsettes til offentlig privat tjenesteyting med mulighet for f.eks. brannstasjon og lokaler for kommunal teknisk drift.

Næringsbebyggelse

Det er lagt inn et lite areal til næring i Brådalstubben på Gjelleråsen. I dag benyttes dette til parkering.

Kjøl handel, foreslås endret til bebyggelse og anlegg. Området kan inneholde bolig, næringsbebyggelse, forretning, bensinstasjon /veiserviceanlegg. Det tillates ikke flere boenheter enn i gjeldende plan.

LNF- områder der det åpnes for spredt bebyggelse

På gården Ramstad store har det vært omsøkt å bygge ridehall med dispensasjon etter PBL § 19. Vedtaket ble påklaget av Statsforvalteren, som påpekte at slike formål bør vurderes gjennom en planprosess. Grunneier har nå fremmet ønske om at arealet endres fra LNF til LNF-spredt næringsbebyggelse og anlegg for å tilrettelegge for etablering av ridehall. Dette ønsket er imøtekommet i forslaget. Det stilles krav om reguleringsplan i planbestemmelsene.

Hagen skole 1880-bygget: Arealet endres fra offentlig og privat tjenesteyting til LNF med spredt boligbebyggelse. Det forutsettes at det ikke etableres flere boenheter.

Kirkeby skole SFO-bygget: Endres fra offentlig og privat tjenesteyting til LNF med spredt boligbebyggelse med maks tre boenheter. Det foreslås ikke å endre formål for den resterende delen av skoleeiendommen med fotballbane.

Samferdsel

Bjønndalsveien/Skyttaveien. Det foreslås en linje midt i veien fra Nittedalsveien til Bjønndalsmyra. Denne viser framtidig gangvei. Konkret plassering må avklares i områdeplan.

Massehåndtering

Det har kommet arealinnspill om utvidelse av massedeponiet i Engadalen og et nytt massemottak/deponi på Glosli. Ingen av innspillene er foreslått lagt inn i planforslaget. Dette er blant annet begrunnet i forurensing, trafikk, hensyn til naboer og vern av kulturlandskap.

Kommunen har per i dag ikke oversikt over verken lokalt eller regionalt behov for deponi i planperioden. I fastsatt planprogram er det en føring at arealdelen skal ha overordnede mål for bærekraftig masseforvaltningen i kommunen. Kommunen har ikke tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å kunne vurdere behov verken lokalt eller regionalt i planperioden. Det bør etableres et regionalt samarbeid for å kunne kartlegge behov og riktig lokalisering av deponier. Det bør være i alles interesse at det er deponier i akseptabel avstand i regionen til enhver tid. Manglende deponier i akseptabel avstand øker press på verdifulle arealer.

Det er lignende utfordringer på arealer for uttak av masser for regionalt bruk. Det er kommet arealinnspill for utvidelse av de eksisterende masseuttakene i Bånkall (Skysethøgda) og Bjønndalen. Begge områdene er utvidelsesarealer for fremtidig utvinning av råstoff av nasjonal og regional betydning. Arealene er statlig sikret mot nedbygging gjennom markaloven. Denne bindingen forventes å eksistere i lang tid.

Det vises til planbeskrivelsen og dokumentet «Oppsummering av arealinnspillene» for mer utdyping av temaet.

Hensynssoner

Det legges inn en rekke nye hensynssoner. Aktsomhetssone fare for overvannsfloam i byggesonen på Rotnes og på Skytta-Hagan-Li. Faresone for flomfare i Glanerudbekken er lagt inn. I tråd med forslag til revisjon av kommunedelplan for kulturminner er tre nye soner for kulturlandskap lagt til. Hensynssone Nittedalsbane i sentrum tas ut da den ikke er realistisk i planperioden. BaneNOR uttalte seg om dette allerede ved forrige kommuneplanrevisjon. Stor-Oslo Nord har jobbet opp mot sentrale myndigheter de siste årene for å snakke frem dette prosjektet, men enn så lenge er signalet at de store utbyggingsprosjektene i NTP på bane som bl.a. Intercity må bygges ut før andre store prosjekter tas inn.

Endringer i kommuneplanbestemmelsene

Flere bestemmelser suppleres og presiseres. Av de mest vesentligste bestemmelser som endres er bestemmelser om forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

Kommuneplanens bestemmelser supplerer og overstyrer eldre reguleringsplaner for å forenkle og gi mer forutsigbarhet i byggesaker fram til det foreligger nye områdeplaner eller planer er opphevet. Dette medfører at noen områder kan få midlertidig lavere utnyttning og mindre utbyggingsmuligheter.

Estetikk-bestemmelsene er presisert og det er laget nye bestemmelser spesielt for sentrum. Lokale veiledere for estetikk og utforming av utomhusarealer skal legges til grunn.

Hensyn til risiko og sårbarhet ivaretas i hensynssoner og bestemmelser. Klimatilpasning, flom og overvann er særlig vektlagt i bestemmelsene og er tilpasset gjeldende VA-norm. I tillegg er det bestemmelser til nye formål som er lagt inn i plankartet.

Rekkefølgekrav for områdene avsatt til kombinert formål boliger og offentlig og privat tjenesteyting sør for Svartkruttveien BKB1, endres. Til disse områdene var det tidligere knyttet rekkefølge om at området ikke kunne bygges ut før rv.4 var lagt om og sentrumskjernen (S1-S3) var realisert. Rekkefølgekravet er nå endret og knyttes til Mokollen, som blir første trinn i videreutviklingen av Nittedal sentrum, slik at området ikke kan bygges ut før etter Mokollen S5 er realisert.

Støybestemmelsene er presisert. Det stilles krav til støydokumentasjon også ved gamle planer. Det foreslås nye bestemmelser om at dersom det er aktuelt med nye tiltak eller aktivitet som ikke er utredet mht. støy, skal det foretas en utredning.

Vurdering av konsekvenser

Konsekvenser av endringer i planforslaget er beskrevet i vedlegg 4, «Konsekvensutredning og ROS-analyse».

Økonomi

Kommuneplanen er et viktig verktøy for styring av vekst. Veksten påvirker kommunens økonomi på flere måter. Flere innbyggere gir høyere skatteinntekter, men øker også tjenestebehovet og behov for infrastruktur.

Klima og miljø

Klima og miljø blir trukket fram som en av våre største utfordringer. «Klima og miljøvennlig» er et eget satsingsområde i samfunnsdelen. Disse føringene følges opp i stor grad i kommuneplanbestemmelsene og utarbeidelse av reguleringsplaner.

Det er foretatt en arealanalyse over konsekvenser av nedbygging av ulike arealoverflater, dyrka, skog og myr for klimagassutslipp (Co2 -ekvivalenter). Se kapittel 13 i Konsekvensutredning og ROS, vedlegg 4.

Det er lagt inn retningslinjer for bevaring av miljø, naturverdi, landskap og natur.

Konsekvenser for nedbygging av jord- og skog er et tema ved konsekvensvurdering av alle innspillene. I konsekvensutredningen kap. 13 er det oversikt over hva som er dyrka jord, skog og myr for de enkelte arealinnspillene. Det er også et arealregnskap som er en samlet oversikt over de arealene som foreslås utbygget i planforslaget og fordeling på jord og skog.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Beredskap og samfunnssikkerhet griper inn i de fleste samfunnsområder og påvirkes av klimaendringer og arealenes utvikling. En risiko- og sårbarhetsvurdering er gjennomført for alle nye forslag til utbyggingsområder. Det er foretatt en samlet vurdering av planforslaget, se vedlegget om konsekvensutredning og ROS.

Universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Universell utforming ligger til grunn i alle framtidige reguleringsplaner og utbygginger, men grunnet topografien i kommunen, kan det i enkelte tilfeller unnvikes fra kravet.

Folkehelse

Folkehelse er et underliggende tema i flere deler av kommuneplanen. I konsekvensutredningen gjennomgås eksempelvis sikkerhet, støy, luftforurensning, stråling og tilgang til friluftsområder og tilrettelegging for både barn, unge og et aldersvennlig samfunn.

Forebygging av kriminalitet

I henhold til lovkommentaren til pbl § 3-1 f skal planer etter plan- og bygningsloven bidra til å forebygge kriminalitet. Utvikling av rammer for bomiljøer som fokuserer på variert boligtypestruktur med vekt på fysisk utforming er helt sentralt. Grønne områder, gode felles oppholdsarealer som inviterer til aktivitet, deltakelse og inkludering er viktig. Målet er å bygge opp og sikre attraktive bomiljøer. Dette vil også være positivt for kriminalitetsforebygging.

Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unges interesser vurderes i forhold til lokaliserings- og fasilitetskrav til nye barnehager og skoler og tilrettelegging for leke- og oppholdsarealer ved ny utbygging, tilrettelegging for idrettsanlegg, sykkelveier og gangforbindelser. I hovedsak er kommuneplanen grunnlaget for reguleringsplaner. Barn og unges interesser følges opp i videre planprosesser. Barn og unges kommunestyre (BUK) og Ungdomsrådet får planforslaget til uttalelse. Det er et pågående arbeid med å lage en kommunal veileder for uteoppholdsarealer. Denne skal legges til grunn i planleggingen.

Ved budsjettvedtak 14.12.20, KST-sak 153/20 spesifiseres at Utbygging skal gjøres i tilknytning til kollektivknutepunkt, med fleksibilitet til å si ja til mindre endringer på eiendommer der det er kapasitet på offentlig infrastruktur. Bilde over kapasitet på barnehage og skole er imidlertid nyansert. Og det er ingen deler av bygda som har ledig kapasitet på både barnehage og barneskole og ungdomsskole. I perioder vil det derfor være enkelte som ikke får plass i sitt nærområdet, slik som at enkelte elever fra Søndre i dag går på NUS.

Forslag til alternativer

Det legges ikke frem alternativ i denne saken.

Rådmannens vurdering

Arealdelen følger opp kommuneplanens samfunnsdel der FNs bærekraftsmål er lagt til grunn. Satsingsområdet «klimate og miljøvennlig» og den langsiktige arealstrategien legger føringer for arealforvaltningen. Det er mange ulike hensyn som skal avveies. Attraktive og bærekraftige bomiljøer, klimahensyn, grønn mobilitet og grønnstruktur er sentralt.

Vi står nå på mange måter i et veiskille. Vi har et sterkt press på fortetting av eksisterende boligområder og press på grønne arealer. Samtidig ser vi en utvikling med mer ekstremvær og et våtere klima. Dette gir utfordringer knyttet både til bevaring av bomiljø og håndtering av effektene av klimaendringene. Det er dermed helt avgjørende å styre veksten.

Et hovedgrep i planforslaget er å styre bolig- og arbeidsplassveksten til Nittedal sentrum (Rotnes). Dette harmonerer med regional plan som sier at Rotnes skal være det prioriterte tettstedet i kommunen. Et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag er en forutsetning for utviklingen av et bærekraftig, levedyktig og attraktivt kommunesentrum. En ønsket sentrumsutvikling omfatter et godt handels- og tjenestetilbud, noe som også styrker næringsutvikling og legger til rette for lokale arbeidsplasser. Et kompakt sentrum legger til rette for utviklingen av et aldersvennlig samfunn med korte avstander til alle viktige servicefunksjoner. Bilbruken kan reduseres, noe som bidrar både til økt folkehelse og ivaretagelse av klima og miljø. En god sosial infrastruktur hvor innbyggerne kan møtes og med trafiksikre løsninger er viktig.

For å sikre en god utnyttning av arealene, må sentrum på Rotnes utvikles innenfra og ut. Dette sikrer best måloppnåelse sett til ambisjonene som det er redegjort for over.

Styring av utbyggingsmønsteret er dessuten viktig for å bevare den grønne bygda. Man må i lys av dette unngå ny arealbruk utenfor sentrum og lokalsentrene. Dette er bakgrunnen for ikke å ta inn flere av boliginnspillene. I tillegg er det tatt hensyn til at det allerede finnes arealreserver i alle deler av kommunen.

Rådmannen mener det er svært viktig å komme videre med sentrumsutvikling i denne planperioden. Usikkerhet rundt ny rv.4 har bidratt til at videreutviklingen av sentrum har stått stille i lengre tid. Nå er situasjonen endret ved at en profesjonell aktør på vegne av grunneier har kommet med innspill om en langvarig og helhetlig utvikling av Nittedal sentrum. Det er få kommuner forunt å ha så mye areal i et definert sentrumsområde, som det vi har i Nittedal. Dette er således en mulighet for Nittedal kommune som Rådmannen mener må utnyttes.

Øvrige områder som er spilt inn (med unntak av Hagan) vil gi en mer fragmentert utbygging og kun gi utvikling av boliger, og i ingen eller liten grad, sentrumsfunksjoner. Det å ikke omdisponere Mokollen til sentrumsformål og isteden legge ut andre arealer enten på Rotnes eller andre steder, vil ikke legge til rette for tilstrekkelig sentrumsutvikling.

Forslaget om å bygge på Mokollen vil medføre omdisponering av inntil 52 daa dyrket mark. Det utfordrer nasjonale mål om nullvisjon, men rådmannen mener dette grepet er eneste realistiske løsning innen en rimelig tidshorisont for å få bygget et kompakt sentrum. Samtidig forhindrer dette nedbygging av viktige matproduksjonsarealer andre steder i kommunen. Jordvernet skal stå sterk i Nittedal.

Utviklingen av et sentrum på Rotnes er oppsummert et viktig steg i en helhetlig og langsiktig utvikling av Nittedalsamfunnet. Den grønne bygda ivaretas samtidig som man utvikler et attraktivt sentrum og imøtekommer kravet i regional plan om at Rotnes skal være prioritert tettsted.

For øvrig gir planforslaget, etter Rådmannens vurdering, rom for videreutvikling i alle lokalsentrene med gode og stabile bomiljøer.

De endringene som er foretatt i bestemmelsene som supplerer og overstyrer eldre reguleringsplaner er gjort for å forenkle og gi mer forutsigbarhet i byggesaker fram til det foreligger nye områdeplaner eller planer er opphevet. Dette medfører at noen områder kan få midlertidig lavere utnytting og mindre utbyggingsmuligheter. Rådmannen mener at dette er et nødvendig plangrep også for å sikre tilstrekkelig arealer for nødvendig infrastruktur.

Det pågår arbeider med å lage lokale veiledere for estetikk og utforming av utomhus arealer. Disse skal legges til grunn for saksbehandlingen i kommunen.

For å få til en god prosess rundt sentrumsutviklingen, er det etter rådmannens vurdering avgjørende at den videre prosessen foregår med tett dialog og samarbeid mellom utbyggere, innbyggere, frivillige, leietakere, kommunen og andre offentlige myndigheter. God involvering, medvirkning og samskaping med ulike aktører må prege prosessen, og god politisk forankring er avgjørende.

