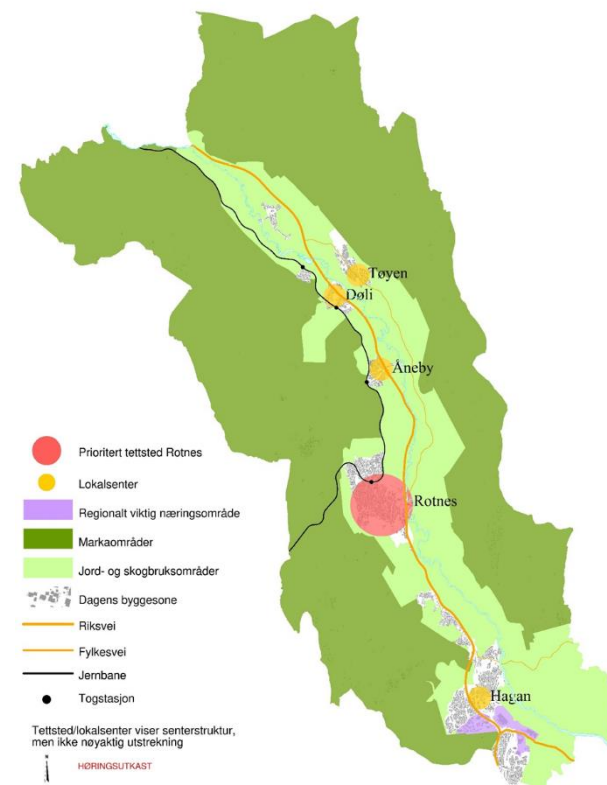




Arealstrategisk kart kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035


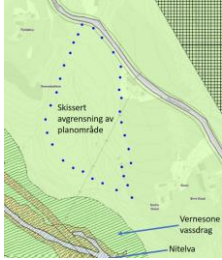
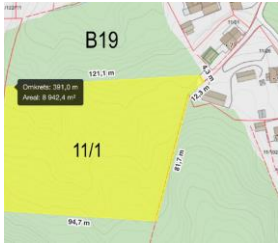


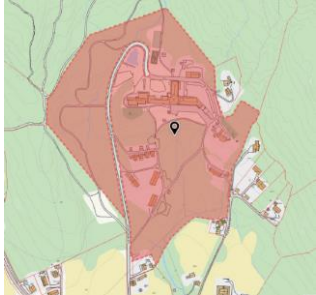

Oppsummering siling av arealinnspill

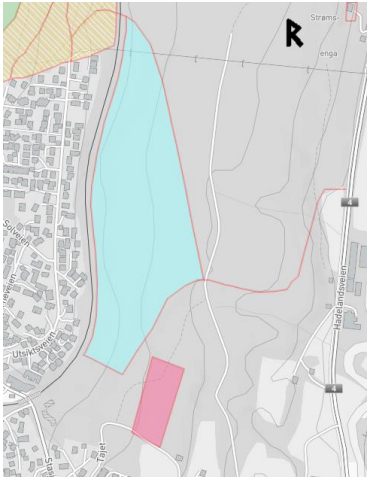
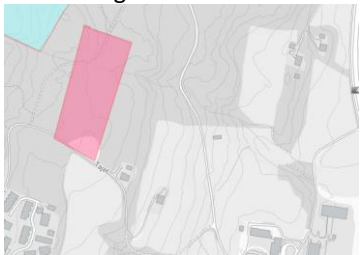
Anbefaling på grunnlag av konsekvensutredning (KU ROS), arealstrategi, Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, grønn grense på Rotnes og Rådmannens anbefaling. Siste kolonner har også en anbefaling og vurdering av hva som bør ivaretas gjennom bestemmelser og kart som grunnlag og føringer for videre planlegging.

Område	Kart, hva gjelder innspillet	Samlet konsekvenser fra KU ROS	Grønn grense Rotnes	Areal-strategi	Regional plan areal og transport	RÅDMANNENS SAMLEDE ANBEFALING
<p>1. Hagan sentrum</p>	 <p>Alt arkitekter as på vegne av Folkets hus og Hellinga 8B. Omfatter dagens Folkets hus 3/450, parkeringsplass 3/4 og Coop-bygget 3/502. Eier er Folkets hus, Hellinga 8B og Nittedal kommune. 3 boligeiendommer sør for Coop-bygget inkluderes i samråd med grunneies (gbnr. 3/41 og 3/114, 3/680). 20/03437-11, 20/03437-180. Ønsker utviklet for høy utnyttelse, sammensatte funksjoner og offentlige møteplasser. Ønske om sentrumsformål med leiligheter, bl.a «leie til eie», tilgjengelighet og plusskonsept, kombinasjon med handel og fellesfunksjoner, utvides tom gnr. 3, bnr. 680. Bedre trafikkflyt, oppgradering av offentlige fortau og</p>					<p>Anbefales. Utvikling av lokalsenter. Transformasjon innenfor byggesonen. Hagan sentrum er avsatt til sentrumformål fra før. Arealendring omfatter 3 boligeiendommer i sør. Vurdert som riktig lokalisering i søndre med lokalisering som legger til rette for at transportvekst kan tas med kollektiv, sykkel og gange. Bygging i fareområder må hensyntas. Flomproblemer og vegløsning må løses i reguleringplan.</p>


	plasser, høy utnyttelse, parkering delvis på terreng, minimum antall p-plasser for næring som i dag, oppholdsrom for boliger i støysone langs vei, byggegrenser					
2. Åneby-måsan, Rulseveien	<p>20/03437-15. gbnr. teig av 39/4. Pål Trost Nielsen på vegne av grunneier. Bolig.</p> 					Anbefales ikke. Ligger ikke i tilknytning til eksisterende boligområde og medfører utvidelse av byggesone. Det er uheldig å legge til rette for videreutvikling der en riksvei ligger som en barriere gjennom byggesonen. Området er en del av et sammenhengende landbruksområde. Området er flomutsatt.
3. Rudstein	<p>20/03437-22. Del av gbnr. 10/4. Vista utredning as, på vegne av grunneier Leif Aksel Røkke. Boligbebyggelse med 9 eneboliger, og vei og nærlekeplass.</p> 					Anbefales ikke. Området medfører utvidelse av byggesonen utenom lokalsenter og er en del av et sammenhengende skogområde. Lokalisering vurderes som bilbasert.
4.	20/03437-23 . Tidligere eier, Harald Berge. Ber om at båndlegging for sone infrastruktur for ny rv 4 oppheves for gbnr. 9/66. Planprosessen med rv 4 har vært en lang prosess. Å endre sonen må tas ved regulering der detaljene fastsettes. Det er ikke grunnlag for å endre denne nå på kommuneplannivå.					
5. Norena på Li	<p>20/03437-29. Ingar Hjelmberg og siv.ark Ashish Krishna på vegne av Norena presentasjon AS. Gbnr. 5/12, 5/260, 5/115, 5/116 og 5/257. Boliger, konsentrert utnyttelse, blokker/rekkehus med BYA-40 %.</p>					Anbefales ikke. Deler av området er innenfor kjent kvikkleiresone. Lokalisering vurderes som bilbasert. Videre utvikling av dette området må sees på i områdeplan.

						
<p>6. Glosli</p>	<p>20/03437-31. Kristian Forbord & Kolbjørn Glosli. Gbnr 23/1. Oppfylling med eksterne masser for å øke dyrket mark for produksjon.</p> 					<p>Anbefales ikke omdisponert, bl.a. pga transportavstand fra rv4 og veistandard.</p> <p>Dersom oppfylling med esterne masser skal etableres er det for å dekke et regionalt behov like mye som lokalt behov. Kommunen har ikke oversikt over det regionale behovet og hvor massene kommer fra. Kommunen har heller ikke oversikt lokalt behov frem mot 2031.</p> <p>Utfordringer lokalt: Trafikk, forurensing- støy, og avrenning, hensyn til naboer, hensyn til naturverdier og kulturlandskap.</p>
<p>7. Kjul sør</p>	<p>20/03437-33. gbnr. 11/1, utvidelse av boligfelt B19 med 8,9 daa. Grunneier Gro Anita Kjuul.</p> 					<p>Anbefales ikke. Utvidelse av byggesonen. Ikke nærhet til lokalsenter og utenfor anbefalte avstander for at vekst skal kunne tas med sykkel og gange. Boligutvikling på Kjul er fordelt med enheter på flere boligarealer gjennom forrige kommuneplanprosess og et tidligere politisk vedtak.</p>

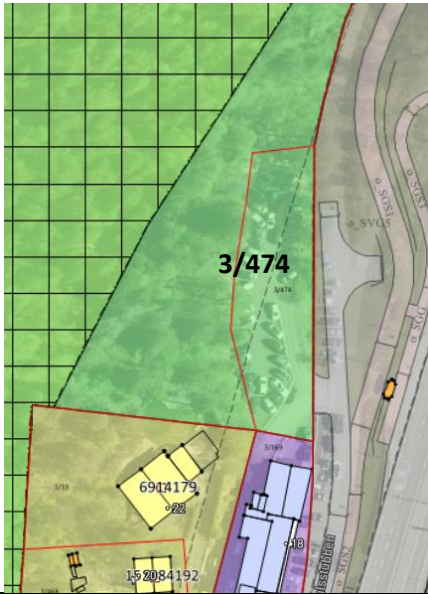
<p>8. Glittre</p>	<p>20/03437-36. Gbnr. 58/75 Glittreveien 31 m.fl. Folksom arkitekter as på vegne av eier Glittre invest As. Ønske om etablering av Glittre helsepark med tillegg til bestemmelser med omsorg og utdanning.</p> 					<p>Anbefaler ikke utvikling av flere tjenester her. Foreslått tjenester som omsorg/omsorgsboliger og undervisning bør lokaliseres til tettstedet Rotnes og lokalsentre ift. transportavstander og at vekst skal innenfor områder med sykkel og gangeavstander.</p>
<p>9. Sørli-tangen, Sørli</p>	<p>20/03437-37 Rotnes bruk. Utfartsparkering ved Sørli. Sørlitangen, gbnr. 15/4. 5daa.</p> 					<p>Anbefales ikke av hensyn til adkomstvei og trafikk i området. Dagens bruk er lokalt turområde.</p>
<p>10. Rotnes bruk</p>	<p>20/03437-38 Boligområde, barnehage med infrastruktur. 1) Barnehage på tomten 2) Seniorboliger 3) Ny vei fra nordenden av B7/Rotneshagen til Rv4. 4) Mulig ny vei 5) Ny hovedavløpsledning fra B7/Rotneshagen til Rv4/reanseanlegget</p>					<p>Anbefales ikke. Ligger utenfor grønn grense som avklarer fremtidig utvikling på Rotnes i planperioden, med utbygging innenfra og ut.</p>

	<p>6) Hensynssone C rundt Rotnes Bruk. 7) Boligreserve - God plass til fremtidige boliger etter behov. 8) Avsatt næringsområde ved Saga. 9) Båndlagt trase for fremtidig Rv4.</p> 					
<p>11. Rotnes bruk</p>	<p>Seniorboliger.</p> 					<p>Anbefales ikke. Ligger utenfor grønn grense som avklarer fremtidig utvikling på Rotnes i planperioden, med utbygging innenfra og ut.</p>
<p>12. Tumyrhaugen</p>	<p>20/03437-39. Ole Feet. Del av gbnr. 38/5. Tumyrhaugen.175 daa. Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse og ev. forretning og offentlig og privat tjenesteyting.</p>					<p>Anbefales ikke. Ligger utenfor grønn grense som avklarer fremtidig utvikling på Rotnes i planperioden. Ikke innenfor avstander for sykkel og gange. Anbefales ikke pga trafikksituasjon og atkomst, utbygging innenfra og ut og bevaring av sammenhengende skog- og myrområder.</p>


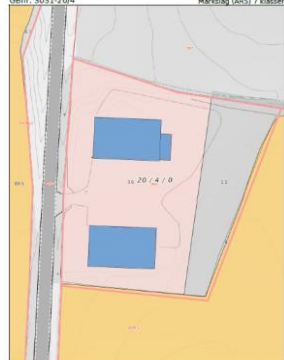
						
13. Tøyen- åsen	<p>20/03437-40. Martin Kristoffer Feet. Ca 130 daa. Del av 56/1,256,387. Tøyenåsen, boligfelt.</p> 					Anbefales ikke. Det er tilstrekkelig med boligreserver i Hakadal i planperioden innenfor planlagt byggesone (Bjørnholtlia).
14. Varingskollen sør	<p>20/03437-47. Magnus Gire Døhlie gbnr. 41/5, Arne og Inger Haug, gbnr.41/9. Endre idrettsformål i Varingskollen til LNF. Del av BIA3 og del av BIA5. Aktuelle del av BIA5 ble ikke stadfestet av departementet.</p>			Ingen føringer i arealstra tegi		Anbefales ikke å omdisponere i kommuneplan. Endelig avgrensning må avklares i områdeplan i dialog med grunneiere, Varingskollen as, velforening og kommunen.

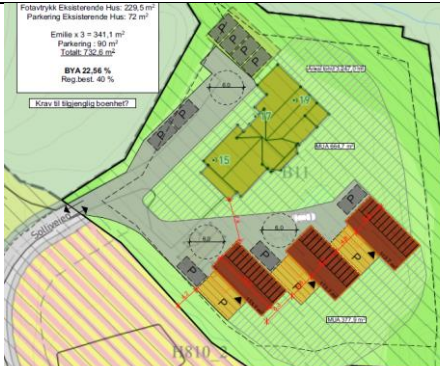

						
15. Ramstad store	<p>20/03437-48. Ridehall, Ramstad store, Mathias Ebbe Theisen. Areal til ridehall til annet enn LNF, gbnr. 33/1 jf. tidl. avslag i dispensasjonssak.</p> 			Ingen føringer i arealstrategi		Anbefales omdisponert til LNF med spredt med næringsbebyggelse. Omdisponering er en oppfølging av tidligere vedtak. Krav om reguleringsplan for best mulig lokalisering og tilpasning til kulturlandskap og bl.a. hensyn til fjernvirkning og drift på gården. Endelig plassering av hall og utstrekning av formål spredt bebyggelse, avlases ved regulering.
16. Bjønndal sveien	<p>20/03437-64. Gangvei fra Skytta til Bjønndalen skianlegg, Gjelleråsen IF.</p>					Plassering av gangveg må avklares i områdeplan for Skytta. Det legges inn en stiplet linje på plankartet i Skyttaveien, som framtidig gangveg. Plassering av gangvei/fortau vil være avhengig av grunnforhold, terreng, eksisterende tomter/bebyggelse, flom og løsning for trafikksikkerhet. Dette bør avklares ved områdeplan for Skytta.
17. Kjul handel	<p>20/03437-65. Kjul Handel as. (eksisterende bensinstasjon, m.m.) Gbnr. 11/145, 148,207. Helhetlig videreutvikling og for hele området, med næringsbygg med handel på gateplan, tjenesteytende næring (kontor/treningscenter) regulert</p>					Anbefales. Området er regulert fra før, til flere ulike arealformål (bolig, grønststruktur, parkering, bensinstasjon). Formålet endres til kombindert formål som også omfatter forretning, bolig, veiserviceanlegg og bensinstasjon. I gjeldende reguleringsplan er en del av arealet regulert for 4 boenheter og dette antallet videreføres.


	<p>boligbebyggelse i vest.</p> 					<p>Arealet som er regulert til lek ved veikrysset Solbakken terrasse Kjøl terrasse, omdisponeres ikke i kommuneplan.</p>
<p>18. Varingskollen</p>	<p>20/03437-67. Andreas Mørck på vegne av grunneier. Gbnr, 42/11. Endre formål fra idrett til bolig.</p> 					<p>Anbefales ikke. Omdisponering til bolig medfører nedbygging av arealer til idrett og friluftsliv og anbefales ikke.</p>
<p>19. Døli/Løvstad,</p>	<p>20/03437-70. William Leander Dalsheim Pinslie. Gbnr, 42/172. Innspillet er å endre regulert areal langs bekken fra friområde til bolig.</p> 					<p>Dette er en detalj som avklares på reguleringsnivå. Ikke en prinsipiell sak som må avgjøres i kommuneplan. Arealet er innenfor pågående reguleringsplan for Dølibråten PlanID 350, detaljer fastsettes her. Det er varslet oppstart av planarbeid.</p>
<p>20. Brådals stubben på</p>	<p>20/03437-90. Crux arkitekter på vegne av Marius Bjelland Brådalsstubben næringspark. Ønsker omdisponering av areal avsatt til LNF-område på sin</p>					<p>Delvis anbefalt, men kun det arealet som i dag er i bruk til parkering. Dette arealet er i dag avsatt til LNF. Aktsomhetssone for snøskred berører området. Dette må kartlegges ved regulering. Idelt sett kunne hele Brådalsstubben vært avsatt til næring og fått en helhetlig</p>

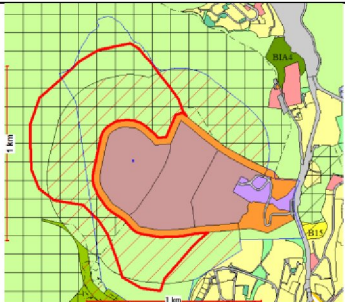
<p>Gjelleråsen,</p>	<p>eiendom 3/474 til næringsbebyggelse. I dag brukes arealet til parkeringsplass. Videre ønsker de at kommunen omdisponerer hele sitt areal 3/34 til fremtidig næringsbebyggelse.</p>					<p>plan og utvikling, men det berører nokså mange boliger og krever felles interesser.</p>
<p>21. Burås gård</p>	<p>20/03437-91 Ønsker LNF med spredt boligbebyggelse på gbnr. 43/107 og 43/109 for å få etablert en ny boenhet på hver av eiendommene.</p>					<p>Anbefales ikke som LNF-med spredt boligbebyggelse. Begrunnelse: flere sefrak-registrerte bygg, innebærer utvidelse av dagens byggesone.</p>



						
<p>22. Nittedal sentrum</p>	<p>20/03437-94. Innpill fra Dark Arkitekter på vegne av Betonmast Eiendom. Betonmast har inngått avtale med Even Stovner, gbnr. 13/6, 13/236. Ønsker å legge til rette for helhetlig og langsiktig utvikling av Nittedal sentrum.</p>					<p>Anbefales. Mokollen foreslås omdisponert til sentrumsformål. Rådhuskvartalet omdisponeres også til setnrumsformål. Områder sør for Svartkruttveien og øst for Rv4 får ikke endret formål. Hele arealet må inngå i områdeplan for sentrum. Arealbruk og rekkefølge for de enkelte arealene avklares i områdeplan.</p>

						
<p>23. Haug, Rotnes,</p>	<p>20/03437-95 og -104. Gbnr. 20/4 – Jon Henriksen omdisponering av areal med næringsbebyggelse til næringsbebyggelse (kode 1300).</p> 			<p>Ingen føringe ri arealstrategi</p>		<p>Anbefales ikke. Dagens bruk av bygninger kan fortsette, men omregulering kan medføre ytterligere bygging og anbefales ikke. Anbefales ikke av hensyn til fragmentering av LNF-o mråder.</p>
<p>24. Solli, Rotnes</p>	<p>20/03272-4, 20/03437-105. Gbnr. 15/240. Mette Sundsvoll. Dagens formål er blokkbebyggelse. Ønske om at det kan tillates rekkehus.</p>					<p>Forslaget støttes, pga smal vegadkomst. Men detaljer må avklares i detaljreguleringsplan. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanen.</p>

					
<p>25. Skyset-høgda Skyset skog</p>	<p>20/03437-99, 20/03437-108. Franzefoss bruk Sikring av arealer for utvinning av byggeråstoff i Bånkall.</p> 			<p><i>Avgjøres ikke på bakgrunn av arealstrategi</i></p>	<p>Anbefales ikke. Utvidelsesarealer for fremtidig utvinning av råstoff av nasjonal og regional betydning. Arealet er statlig sikra gjennom markaloven. Dette innebærer et nasjonalt og regionalt hensyn i lang tid. Nittedal kommune har ikke grunnlag for å avveie ulike hensyn som vern og massebehov på nasjonalt og regionalt. Dette er behov og verneinteresser på svært lang sikt, langt utover kommuneplan-perioden. Kommunen har ikke oversikt over det regionale behovet for denne typer masser. Grunneierne støtter for øvrig ikke forslaget.</p>
<p>26. Boligtomt ved Nittedal kirke,</p>	<p>20/03437-117. Lasse Christiansen. Gbnr. 24/192 endring av arealformål LNF-områder til boligformål. 2,97 daa</p>				<p>Anbefales ikke. Boligutvikling skal skje innenfor dagens byggesone for lokalsenter for å unngå fragmentering av landbruksområder og innenfor gangavstand.</p>

<p>Kirkeveien 106</p>						
<p>27. Rådyrveien 2, Døli</p>	<p>gbnr. 42/12- Jan Erik Olufsen. 20/03437-97 Nedre del av Rådyrveien er opprustet og godkjent for utkjøring på Rv4 i forbindelse med veibygging til Elvetangen. Ber om at vei i reguleringsplan for Døli tiltenkt bakenforliggende utbyggingseiendom og regulert grøntareal fjernes fra eiendommen.</p> 	<p>Dette er en detalj som avklares på reguleringsnivå mer enn en prinsipiell sak som avgjøres i kommuneplan. Avgjøres i pågående reguleringsplan Dølibråten PlanID 350 som fastsetter detaljer. Det er varslet oppstart av planarbeid.</p>				
<p>28. Børndalen bruk</p>	<p>Bjørndalen Bruk, 20/03437-145 20/03437-168, 20/03437-169, 20/03437-171</p>					<p>Anbefales ikke. Utvidelsesarealer for fremtidig utvinning av råstoff av nasjonal og regional betydning. Arealet er statlig sikra gjennom markaloven. Dette innebærer et nasjonalt og regionalt hensyn i lang tid. Nittedal kommune har ikke grunnlag for å avveie ulike hensyn som vern og massebehov på nasjonalt og regionalt. Dette er behov og verneinteresser på svært lang sikt, langt utover kommuneplan-perioden. Kommunen har ikke oversikt over det regionale behovet for denne typer masser.</p>

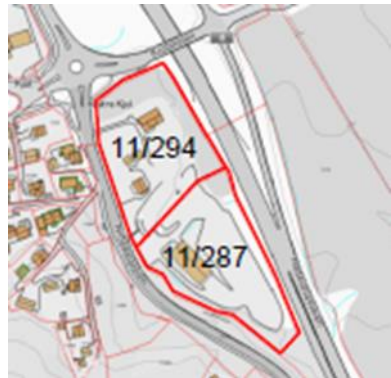
	 <p>To alternativer: Grindaker på vegne av Feiring Bruk as Bjønndalen. To alternativer for råstoffrutvinning men felles avgrensning for reguleringsplan. Rød strek er siste foreslått avgrensning</p>					
<p>29. Moveien sør</p>	<p>20/03437-147. Utvidelse av kombinasjonsformål sør for sentrum, Gbnr. 13/35. Adv. Rune Vikan, på vegne av grunneiere Oddvar Foss. Utvidelse av området BKB1 Sør for Svartkruttveien. 7-8 daa. Utvidelse vist med mørk gul skravur.</p> 					<p>Anbefales ikke. Ligger utenfor grønn grense som avklarer fremtidig utvikling på Rotnes i planperioden. Ligger innenfor fremtidig sone for rv 4 tunnel.</p>
<p>38. Engadalen deponi</p>	<p>Første innspill 20/03437-158, med revidert innspill: 20/03437-161. Utvidelse av Engadalen massedeponi på Aas gård. Multiconsult as på vegne av NOAH. Gbnr. 52/1, 52/3, 52/16. Vist</p>					<p>Anbefales ikke. Dersom deponiet skal utvides er det for å dekke et regionalt behov like mye som lokalt behov. Kommunen har ikke oversikt over det regionale behovet. Pr. i dag har ikke kommunen oversikt over lokalt behov etter 2031. Utfordringer lokalt:</p>

	<p>med grønn farge 160 daa.</p> 						Trafikk, forurensing, støy, hensyn til naboer og vern av kulturlandskap. Deler av arealet som ønskes utvider er regulert til kulturlandskap og kulturminner.
37. Mostua	<p>Advokat Økland på vegne av grunneier Ihlen gbnr. 13/3,12. totalt ca 67 daa til boligformål. Totalt 8,9 daa inklusiv friområde mot Ørfiskebekken. 20/03437-156</p> 						Anbefales ikke. Ligger utenfor grønn grense som avklarer fremtidig utvikling på Rotnes i planperioden. Ligger innenfor fremtidig sone for rv 4 tunnel.

KOMMUNALE TOMTEBEHOV OG FORMÅSENDRINGER

Område	Kart, hva er endringen	Samlet konsekvenser fra KU ROS	Grønn grense	Areal-strategi	ATP-OA	Rådmannens samlede vurdering
1880-bygget ved Hagen skole, med	Gbnr. 51/2 bolig/landbrukseiendom. Ønske om å endre en del av eiendommen på Hagen skole til LNF med spredt bolig.					Anbefales omdisponert til LNF med spredt bebyggelse. Tillates ikke ny bebyggelse med unntak av garasjer i 1 etg.

jordbruk sareal						
SFO-bygget med kirkeby skole	<p>Gbnr. 59/117. Bygget er i dag avsatt til offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplan. Dette ønskes endret til LNF med spredt boligbebyggelse.</p> 					Anbefales omdisponert til LNF- med spredt bebyggelse med maks 3 boenheter. Det tillates ikke ny bebyggelse.
Møbellåven	<p>20/03437-22. Offentlig og privat-tjenesteyting. Brannstasjon, kommunalteknisk drift m.m.</p>					Anbefales omdisponert til offentlig og privat tjenesteyting for lokalisering av bygg og anlegg for brannstasjon, kommunalteknisk drift, ambulanse og eventuelle andre kommunale kontorer. Det settes krav til utredning av støy og trafiksikkerhet. Byggegrense mot rv 4 fastsettes i regulering.

						
--	---	--	--	--	--	--