

Saksprotokoll

Utvalg: Kommunestyret
Møtedato: 26.04.2010
Sak: 30/10
Arkivsak: 05/1374
Tittel: **KOMMUNEPLAN 2009 - 2020 - NY SLUTTBEHANDLING AV UAVKLARTE OMRÅDER I AREALDELEN**

BEHANDLING:

Representanten Tore Berg, KrF, fremmet følgende forslag:

Som innstillingen med følgende endringer:

Nytt pkt 3 (innstillingens pkt 3 utgår):

B13 Bjørnholtlia tas ut av kommuneplanen.

Utbygging i området bryter fundamentalt med overordnet arealstrategi i vedtatt kommuneplanen. Området blir et bilbasert boligområde og vil bidra til å forsterke den negative utviklingen som har vært i biltrafikken kontra kollektivtrafikken i kommunen og regionen (ref K-sak 43/10 om regional planstrategi; på 2000-tallet har 11% vekst i befolkningen gitt 17% vekst i biltrafikken og kun 6% vekst i kollektivtrafikken, og at 2/3 av alle reiser foretas med bil).

Den utstikkende landskapsryggen som nå avgrensner utbyggingen på Tøyen/Hellerud i nord danner en naturlig grense mellom to store landskapsrom. I dag er utbyggingen begrenset til det ene rommet, det søndre. Utbygging i Bjørnholtlia vil punktere det nordre rommet, som i dag er dominert av det praktfulle kulturlandskapet ved og rundt Aas gård.

Dette var også begrunnelsen for at det nordre landskapsrommet i to tidligere kommuneplaner har vært angitt som ett av tre sentrale LNF-områder i kommunen hvor intensjonen bl.a var å ikke åpne for utbygging.

En endring av kommuneplanen i et så vesentlig forhold viser en tilfeldig politikk og arealforvaltning. Det sår stor tvil om troverdigheten og den påståtte langsiktigheten i den nylig vedtatte kommuneplanen, f.eks den sørlige grensen i det planlagte sentrumsområdet for Rotnes Sør ved Sannumbekken, som en endelig og permanent sørlig avgrensning av tettstedet Rotnes.

Utbyggingsandelen i B13 overføres til Midtbygda/Rotnes Sør i planperioden fram til 2020.

Ad pkt 8:

Siste setning i innstillingen er helt uforståelig.

Nytt pkt 8 (innstillingens pkt 8 utgår):

Det etablerte sentrumsområdet Dam-rådhuset vil utgjøre sentrumskjernen i det utvidede tettstedet Rotnes. Sentrumskjernen må utvides for å gi plass for et større multifunksjonelt område.

En naturlig videreutvikling av dagens sentrumskerne Dam-rådhuset er som ringer i vannet ut fra dette området, dvs vest-, sør- og østover (områdene nordover er allerede utbygd og gir heller ikke grunnlag for fortetting/transformasjon).

Det kan bygges i alle 3 retningene før Rv4 er lagt om og før ny Rv4-plan foreligger, dog ikke i et belte langs nåværende riksvei som er avgrenset til 15 meter vestover og 50 meter østover (målt fra centerlinje vei). Utbygging i denne perioden utenfor dette belte skjer med dagens antall kryss på Rv4 på strekningen Essokrysset-Rotneskrysset.

Dette midlertidige restriksjonsbeltet, samt flere kryss, kan først bygges ut når ny Rv4-plan er vedtatt. I sentrumsplanen angis likevel hvordan dette beltet skal bebygges i framtiden. Planen angir også framtidig antall kryss og krysstruktur på strekningen Essokryssset-Rotneskryssset. Intensjonen er å bygge riksveien ned til en gate med en urban karakter i det midlertidige restriksjonsbeltet.

Representanten Hilde Thorkildsen, Ap, fremmet igjen forslag fra 27.04.2009, sak 36/09:

1. I et langsiktig perspektiv satses det på at utbygging av boliger i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av tettstedene Rotnes (herunder Mo og Bjertnes) og Hagan. I tillegg skal noe boligbygging skje på Åneby og noe i Hakadal. I de første 6 årene av planperioden skal kommune konsentrere seg om allerede vedtatte utbygningsområder, noe som vil gi størst vekst i Rotnesområdet.
2. Sentrumsutviklingen skal stå i fokus de kommende kommuneplanperiodene, på Rotnes, men også på Hagan og Åneby. Rotnes er kommunens hovedsentrum, men også Hagan og Åneby skal utvikles og tilbudet tilpasses innbyggernes behov. I planarbeidet vektlegges estetikk og byggeskikk som bidrar til å skape tilhørighet og identitet, derfor vil kulturhuset få en sentral plass.
3. Dyrka arealer vest for Mattias Skytters vei og sør for Rådhuset skal ikke bygges ut. Fordi det er en hovedoppgave i kommuneplanperioden å få på plass ny riksvei 4 forbi (under) Rotnes, konsentreres i denne tidsperioden utviklingen av Mosenteret og sentrum for øvrige til arealer innefor den nåværende de nåværende grensene, videre oppover langs Ørfiskebekken samt nord for Kvernstuveien. Ved neste kommuneplanregulering vil det være naturlig å legge vekt på de mer langsiktige perspektivene.
4. Det skal legges vekt på å ruste opp de offentlige rommene, blant annet med treplanting og andre miljøtiltak. Alle nye boligfelt skal ha et godt nærmiljø og grønne lunger.
5. Sosial infrastruktur:
Alle utbyggingsområdene må forutsette full skole- og barnehagedekning. Først når offentlige skole- og barnehagearealene er avklart, vurderes det om nye boligarealer kan tas inn kommuneplanen.
Slik dekning er ikke avklart, og gir denne høringsrunden begrenset verdi. Det er heller ikke vedtatt noe langtidsbudsjett som inkluderer finansiering av økt skolekapasitet eller flere barnehager. Skolebruksplanen synliggjør dette på en utmerket måte.

Kommuneplanforslaget inneholder ikke arealer avsatt til idretts- og kulturaktiviteter, i noen

del av bygda. Dette må avsettes i første revisjon.

Basert på vekst i antall eldre og fremtidige behov for både dagtilbud og omsorgsboliger, skal det avsettes areal sentralt på Mo til formålet. I tillegg skal det avsettes areal rundt eksisterende institusjoner, slik at det tas høyde for fremtidig utvidelse av kapasiteten.

6. Markagrensa skal ligge fast, men i ekstraordinære tilfeller vil det være aktuelt å vurdere justeringer. Arealplanen skal bygge på Miljøverndepartementets indikatorer for miljøvennlig arealutvikling.
7. Deler av område B3 - Skytta Nord ligger innenfor støysonen til Bjønndalen Bruk. Hvis ikke byggeområdet beskyrres må skjerming i forhold til støy og grøntsoner vurderes i reguleringsplan for boligområdet.
8. Transportbehovet skal reduseres. Alle nye boliger skal ha tilgang til et godt kollektivt kommunikasjonstilbud. Transportkrevende næringsområder legges ikke i tilknytning til boligområder, men inntil riksveg 4 eller riksveg 22.
9. Arealutviklingen skal bidra til å bygge en felles identitet for innbyggerne i Nittedal, men også tilhørighet, særpreg og stedsidentitet til de enkelte delene av bygda. Retningslinjer for god byggeskikk skal legges til grunn for senterutviklingen og det grønne preget.

Den grønne bygda skal bevares. Vi skal ta vare på kulturlandskapet og den dyrka jorda. Det legges ikke opp til spredt boligbygging utover omregulering fra hytter til boliger i Brannfjell, Lønsvoll og Kirkebylia.

10. Jordvern:

Det lages bestemmelser eller retningslinjer som sikrer for det første vern om verdifull produksjonsjord, for det andre vern av kulturlandskapet og for det tredje vern av spesielle bygningsmiljøer i landbruket. De verneverdige bygningsmiljøene nevnes særskilt. For den dyrka jorda fastsettes det at den skal holdes i hevd, at den bare i unntakstilfeller kan omdisponeres, og at det da må skje på grunn av andre tungtveiende samfunnsformål. I denne sammenhengen må det slås fast at de langsiktige grensene for landbruket, er grensene mellom LNF-områdene på den ene siden og de tre sentrumsområdene og andre regulerte områder på den andre siden. En slik bestemmelse vil også sikre landskapet i bygda, Begrepet kjerneområder brukes ikke i sammenheng med jordbruksarealer.

11. Innarbeiding av ny tunnel-trasè for Riksvei 4 forbi Rotnes (Vestalternativet) i kommunens planleggingsdokumenter, utføres i nært samarbeid med veimyndighetene. Samarbeidet om å avklare hvilket tunnelalternativ som skal bygges, gjennomføres uten forsinkende eller hindrende vedtak fra Nittedals side. Planleggingen skjer ut fra veimyndighetenes planleggingsrutiner og finansieres gjennom Oslopakke 3.
12. Forutsatt boligpotensiale i fortettingsområdene Hagan tas ut.
13. Innspill 49 om boligbygging i Bjørnholtlia tas inn i kommuneplanen. Øvrige områder i Hakadal tas ut.
14. Det settes av tilstrekkelig areal til idretts- og kulturformål i alle deler av bygda, slik at vi sikrer bilfri tilgang for barn og unge.
15. Markagrensa søkes flyttet på Rotnes, slik at vi sikrer at Berger skog (g/bnr. 38/5) tas helt ut av langsiktig arealstrategi". Frem til et evt. vedtak er fattet, båndlegges området som LNF
16. Tomten på Berget (øst for Nittedal ungdomsskole) settes av til kulturhusformål
17. De enkelte delplaner korrigeres i tråd med våre forslag.

Kommuneplanbestemmelser og retningslinjer

1. Generelle bestemmelser

1.2 "Tiltak som er nødvendig for utvikling av fortettingssonene er unntatt" - tas ut

2. Byggeområder, PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1

- 2.6 I områder med eneboliger BYA: 25%
I områder med konsentrert bebyggelse BYA: 35%
- 2.8 BYA: 25%
- 2.9 Tillegg for sekundærleilighet MUA : 100 m2

3. Landbruks- natur og friluftsområder (LNF), PBL § 20-4, 1. ledd nr 2

3.3. Punkt 8. om sekundærleilighet tas ut.

Det settes krav til minimumsstørrelse ved fradeling av tomter på 600 kvm til enebolig og 900 kvm til tomannsbolig.

Det legges restriksjoner på at det skal være minimum en biloppstillingsplass ved hytter. Maksimum hyttestørrelse settes til 200 m2.

Dagens ordning for påbygg/tilbygg og garasjer til eksisterende boligbebyggelse i LNF-områder opprettholdes. Dette skal fremdeles behandles som dispensasjonssøknader.

VOTERING:

Forslaget i to pkt. fra representanten Tore Berg, KrF, falt med 1 stemme (KrF)
Forslaget fra representanten Hilde Thorkildsen, Ap, falt mot 9 stemmer (Ap, SV)
Planutvalgets innstilling vedtatt mot 9 stemmer (Ap, SV)

VEDTAK:

I medhold av planlov 1985 § 20-4 fattes følgende vedtak for delområder i arealdel til kommuneplan for Nittedal 2009-2020:

1. B11 MS senteret: B11 vedtas som areal for offentlig formål iht kartvedlegg 9.
2. B12 LHL: B12 vedtas som LNF-område i tråd med kartvedlegg 9.
3. B13 Bjørnholtlia: B13 vedtas som byggeområde for boliger iht kartvedlegg 9. Følgende planbestemmelse tilføyes: *"Et sammenhengende gang-/sykkelvegnett mellom B13 Bjørnholtlia og Hakadal stasjon må være etablert før igangsettingstillatelse til B13 Bjørnholtlia kan gis."*
4. Område "Tøyen" (utvidelse av dagens Kiwi): Området vedtas iht planforslag kartvedlegg 9.
5. Varingskollen: Kommuneplanforslaget fra 27.04.09 opprettholdes. Saken oversendes Miljøverndepartementet via Fylkesmannen for endelig avgjørelse iht markaloven § 6, 2. ledd.
6. S3 Lønsvoll: Kommunen opprettholder kommuneplanforslaget fra 27.04.09 med tilhørende planbestemmelse 3.2 og 3.3, LNF-område – sone med tillatelse til omgjøring av 19 eksisterende fritidsboliger til helårsboliger. Saken oversendes Miljøverndepartementet via Fylkesmannen for endelig avgjørelse iht markaloven § 6, 2. ledd.
7. Hytteområdene Holterkollen, Ørfiske og Dalbekk skog: Områdene omgjøres fra byggeområder for fritidsboliger til LNF-områder, som følge av ny markalov i henhold til kartvedlegg 11. Forslag til planbestemmelse § 2.13 om hytteområdene tas ut som følge av endringene. Kommunen vil jobbe videre med å få områdene inn igjen som "øyer i Marka" jf ordningen som gjaldt under RPB for marka før markaloven trådte i kraft. Dette tas i egen sak om forslag til justering av markagrensen, som innspill til forskriftsutarbeidelse.
8. Område illustrert som areal for fremtidig sentrumsutvikling: Følgende bestemmelse tilføyes iht meklingsresultat: *"Sentrumsområdet Mo/Rotnes er vist som en illustrasjon. En nærmere avgrensning samt rekkefølgekrav i forbindelse med sentrumsetableringen vil bli avklart gjennom kommunedelplan for sentrumsområdet. Trafikksikkerhet og miljø i forhold til rv 4 og sentrumsområdet skal vektlegges ved vurdering av løsning. I utgangspunktet må utviklingen av sentrumsområdet på Østsiden av rv 4 avklares i forhold til utbygging av ny rv 4."*
9. S2 Brannfjell: Kommunen opprettholder kommuneplanforslaget vedtatt 27.04.09 med tilhørende planbestemmelse 3.2 og 3.3, LNF-område – sone med tillatelse til omgjøring av 39 eksisterende fritidsboliger til helårsboliger. Følgende bestemmelse tilføyes iht meklingsresultat: *"Det kan godkjennes omdisponering av inntil 39 fritidsboliger til boliger innenfor S2. Før omdisponering kan godkjennes må det foreligge godkjent plan for skilting, kjøremønster og sikkerhetsgjerdner knyttet til planovergangen. Planen må være godkjent av Jernbaneverket og Planutvalget."*