

SAKSDOKUMENT

Arkivsaksnr.: 05/1374-228
Arkivkode: 142
Saksbehandler: Astrid Fortun Slettemoen

KOMMUNEPLAN 2009 - 2020

::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen under denne linja ↓

SAMMENDRAG

Kommuneplan for Nittedal har vært ute til offentlig ettersyn i to perioder, siste gang vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 25.08.08. Planen ble sendt ut til regionale myndigheter, lag, foreninger og organisasjoner samt brev til de med innspill til planen ved første offentlig ettersyn 2007. Planen ble sendt ut i desember med høringsfrist 25. januar 2009 og det kom inn 52 innspill.

Det foreligger nå i alt 8 innsigelser til ny foreslått arealbruk: 6 fra Fylkesmannen og 2 fra Jernbaneverket. Fylkesmannen fremmet innsigelse til foreslått arealbruk for S3 Lønnsvoll, samt bestemmelsene § 3.2 og § 3.3 til S3, boligområde B11- Ms-senteret, boligområdet B12-LHL, boligområde B13-Bjørnholtlia, utvidelse av Varingskollen skianlegg, og planbestemmelsen § 2.13 om bygging på hyttefelt.

Rådmannen anbefaler å ta innsigelsene fra Fylkesmannen vedr. bestemmelsene § 2.12 og boligområdene B13 og B12 samt innsigelsen fra Jernbaneverket vedr. B13 til følge.

Rådmannen anbefaler at kommuneplan vedtas med unntak av enkelte av arealene det er fremmet innsigelse til og at det anmodes om mekling for disse arealene/bestemmelsene.

Rådmannen foreslår et minimum av endringer på dette stadiet i prosessen

INNSTILLING

Rådmannen anbefaler med dette at Kommuneplan for Nittedal 2009-2020, datert 25.08.08 vedtas i henhold til Plan- og bygningslov (PBL) § 20-4 med følgende endringer:

1. Boligområde B11, utvidelse av Varingskollen skianlegg, S3 Lønnsvoll, planbestemmelsene for S3 Lønnsvoll § 3.2 og 3.3, og § 2.12 unntas fra rettsvirkning i henhold til PBL § 20.4, 2. ledd bokstav h:
2. Boligområdet B13 endres tilbake til LNF.
3. Boligområdet B12 endres tilbake til LNF.
4. Ny rekkefølgebestemmelse til S2 Brannfjell: Når totalt antall boliger overstiger 39 enheter må det etableres ny krysning av jernbanen før omdisponering av flere hytter kan tillates.
5. Ny planretningslinje knyttet til sentrumsutvikling: Det fremtidige sentrumsarealet for Mo/Rotnes er avmerket som en illustrasjon. En utvikling av det avmerkede sentrumsområdet på østsiden av riksvegen kan ikke skje før ny Rv 4 er bygd.

6. Ny retningslinje knyttet til eksisterende industriområder i kommuneplan: Utvikling av næringsområder i kommunen skal være i samsvar med overordnede føringer for lokalisering av næring, handel, og servicevirksomhet.
7. Kjerneområde for landbruk ved Rotnes justeres.
8. Kjerneområde ved Hakadal kirke tas inn igjen.
9. Tillegg til 2.8 om garasjestørrelse i eksisterende regulerte boligområder: I områder med reguleringsplaner vedtatt før 2000 gjelder: I områder regulert til eneboliger tillates garasjer på inntil 50 kvm.
10. 6 tilleggspunkter til retningslinjer om byggeskikk og universell utforming i henhold til vedlegg pkt. 5.
11. Boligbyggeprogram: antall enheter for Døli felt P korrigeres til riktig antall 10 enheter.

I henhold til veileder T5/1995 anmodes det om mekling for forholdene unntatt rettsvirkning. Jmfr. pkt. 1.

::: Sett inn sammendrag, konklusjon og innstillingen over denne linja ↑

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Grethe Rønning

... Sett inn saksutredningen under denne linja ↓

Vedlegg:

1. Sammenstilling av innspill ved 2. gang offentlig ettersyn med Rådmannens kommentar
2. Oversiktskart, kommuneplanforslag 25.08.08.
3. Oversikt over rådmannens forslag til endringer, samfunnsdel
4. Oversikt over rådmannens forslag til endringer, planbestemmelser
5. Notat fra Rådmannen vedr. kjerneområder, i henhold til vedtak i kommunestyresak 93/08. Ettersendes.
6. Brev fra Riksantikvaren, datert 11.03.09, innsigelse til B12 ved Hakadal kirke

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

7. Forslag til kommuneplan, datert 25.08.08 (samfunnsdel, bestemmelser, boligbyggeprogram). Sendt kommunestyrets medlemmer ved offentlig ettersyn
8. Vedlegg 1 til Planutvalgssak 01/08, 02.06.08; sammenstilling av innspill ved 1. gangs offentlig ettersyn 2007).

Utrykte vedlegg fås ved henvendelse til ordførerens sekretær

SAKSFRAMSTILLING

Bakgrunn for saken

Kommuneplan er kommunens overordnede og langsiktige styringsverktøy. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 30.10.2000. Planen skal normalt rulleres hvert 4 år, minst en gang i hver valgperiode. Kommuneplan er en klart politisk strategisk plan og en synliggjøring og konkretisering av valgt politikk.

Saksopplysninger

Oppstart rulling av Kommuneplan for Nittedal ble varslet i januar 2006 samtidig som forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn. Planen har vært ute til offentlig ettersyn i to perioder, sist vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn den 25.08.08. Planen ble sendt ut til offentlig ettersyn i desember med høringsfrist 25. januar 2009. Planen ble sendt ut til regionale myndigheter og lag, foreninger og organisasjoner samt brev til de med innspill til planen ved første offentlig ettersyn 2007. Det kom inn 52 innspill til denne høringen mens det kom inn over 70 til første høring sommer/høst 2007. Innspillene til høring 2007 er ikke kommentert av rådmannen i saken nå men det vises derfor til vedlegg 1 til planutvalgssak 1/08 fra 02.06.08. Rådmannen må anta at disse innspillene fortsatt gjelder, enkelte har gjentatt sitt innspill i denne høringen andre ikke. Dersom noen ikke har vedlegg 1 til sak 01/08 kan dette fåes på nytt.

Det foreligger nå 8 innsigelser til ny foreslått arealbruk fra Fylkesmannen og Jernbaneverket.

Statens Vegvesen

Statens Vegvesen fremmet innsigelse til manglende rekkefølgebestemmelse om utvikling øst for Rv 4 ikke kan skje før ny Rv 4 er bygget, innsigelsen var knyttet til foreslått avgrensning av fremtidig sentrumsområde. Etter dialog med vegvesenet er innsigelsen trukket, forutsatt at det tas inn en retningslinje med samme innhold.

Fylkesutvalget

Fylkesrådmannen innstilte på flere innsigelser, men disse ble ikke vedtatt av Fylkesutvalget. En av anbefalingene er at det tas inn en generell bestemmelse om at utvikling av næringsområder i kommunen blir i samsvar med overordnede føringer for lokalisering av næring, handel, og servicevirksomhet.

Jernbaneverket

Jernbaneverket fremmet innsigelse til S2 Brannfjell pga. manglende rekkefølgekrav i bestemmelsene til S2 knyttet til planovergang. Det kreves en bestemmelse om at det ikke kan omdisponeres mer enn totalt 39 enheter (inkl. de som er godkjent i dag) før det må etableres jernbaneundergang. Dette er det samme som de har sagt før om dagens krysning kun er akseptabel for inntil 39 boliger. Det er videre en forutsetning at veien frem til boligene er en offentlig vei i tilstrekkelig lengde for oppsetting av offentlige skilt.

Videre fremmer Jernbaneverket innsigelse til manglende bestemmelse til Boligområde B13 Bjørnholtlia, og stiller rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg til Hakadal stasjon.

Fylkesmannen

Fylkesmannen har fremmet følgende innsigelser til forslag til kommuneplan.

- Bestemmelsen § 2.13, om fritidsbebyggelse er tillatt innenfor områder avsatt til formålet (Dalbekk skog, Holterkollen, Ørfiske),
- S3 Lønnsvoll + bestemmelsen § 3.2 og § 3.3 vedr. Lønnsvoll,
- Boligområde B11- Ms-senteret,
- Boligområde B12-LHL,
- Boligområde B13-Bjørnholtlia,
- Utvidelse Varingskollen skianlegg,

Varingskollen

Fylkesmannen mener at foreslått utvidelsen av Varingskollen skianlegg vil være i strid med RPB for Marka, og kan ikke gi samtykke til den foreslåtte endringen av arealformål. RPB vil bli avløst av ny markalov, noe som vil kunne påvirke rammene for idrettsanlegg i markasonen.

Lønnsvoll:

På bakgrunn av at området ligger innenfor markagrensen og vil være i strid med RPB for Marka, samt være i strid med RPR-ATP, fremmer Fylkesmannen innsigelse til at område S3 Lønnsvoll tas ut av marka og legges ut som LNF-område med spredt utbygging, jf. § 3.2 og § 3.3 i utkastet til kommuneplan.

Boligområder

B13, B12, B11 på Tøyen:

Fylkesmannen fremmer innsigelse til å legge ut områdene B11/B12/B13/Tøyen til boligformål. En økning av antall boliger i det omfang som er foreslått i området Tøyen i Hakadal, er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Konsekvensene av forslagene må utredes nærmere som grunnlag for eventuell videre vurdering av forslagene. Områdene bør utredes både samlet og enkeltvis, og det må vises hvordan statlige og regionale føringer skal ivaretas. Fylkesmannen viser til at B12 ligger i et verdifullt kulturmiljø ved Hakadal kirke.

Fylkesmannen anbefaler at det utarbeides reguleringsplan for Brannfjell og anbefaler bestemmelser for bl.a. terrenginngrep i Kirkebylia og Brannfjell.

Kommuneplan er behandlet som egen sak i Fylkeslandbruksstyret. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Planbestemmelsene

Fylkesmannen anbefaler at planbestemmelsen § 3.1 vedr. tillatt bygging av garasjer i LNF-områder bør tas ut.

Riksantikvaren

Det er mottatt brev fra Riksantikvaren den 11.03.09. Riksantikvaren fremmer innsigelse til B12 ved Hakadal kirke med bakgrunn i kulturmiljøet rundt Hakadal kirke.

Retningslinjer for estetikk og universell utforming

Det er i gang arbeid med byggeskikkveileder for Nittedal kommune. Denne vil legges frem for politisk behandling. Etter eksempel fra andre kommuner, bl.a. Skedsmo og Rælingen foreslår Rådmannen at det tas inn ytterligere og klarere retningslinjer knyttet til byggeskikk til kommuneplanen i samsvar med pågående arbeid med byggeskikkveileder:

- I enkeltsaker skal det beskrives hvordan nye bygg eller på-/tilbygg tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og eksisterende bygg.
- Særpregede enkeltbygninger, og bygningsmiljø skal underlegges spesiell vurdering ved søknad om endringer og nye tiltak.
- Ved tiltak i områder med enhetlig bebyggelse skal hoveduttrykket og områdets karakter beholdes.
- Alle skilt og reklameinnretninger over 0,5 x 0,5m er søknadspliktig. I sentra, ved større byggetiltak og langs større samferdselsårer skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkl. adkomst og uteområder. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.

Forhold til eksisterende plandokumenter

Vedtatt ny plan vil gjelde foran gjeldende kommuneplan vedtatt 30.10.00. Bestemmelsen § 2.8 medfører at kommuneplanens bestemmelser om utnytting i boligområder regulert før 2000 gjelder foran eldre reguleringsplaner.

Økonomiske konsekvenser

Gjennomføring av planen har økonomiske konsekvenser for Nittedal kommune, spesielt i forhold til økning av infrastruktur og offentlige tjenester som følge av befolkningsvekst. I befolkningsprognosene som er utarbeidet for kommuneplan ligger ikke boligområdene Bjørnholtia B13, LHL B12 og MS-senteret B11 inne som en del av forutsetningene for denne delen av kommunen og det totale antall for kommunen i sin helhet er for lavt, i tillegg til at prognosene ikke er oppdatert. Det må utarbeides nye oppdaterte prognoser etter vedtak av kommuneplan.

Miljøkonsekvenser

Det vises til konsekvensutredning som fulgte kommuneplan til offentlig ettersyn når det gjelder nye utbyggingsområder. Hensyn til miljøet er et av fokusområdene og tema i kommuneplan. Det vises til kommuneplanens kapittel om miljøutfordringer som er et viktig grunnlag for vektlegging av miljøhensyn både i forvaltning og utbygging. Utbygging vil ha konsekvenser for ett eller annet, men lokalisering av tiltak, avbøtende tiltak og viktighet av

eks. naturverdier vil påvirke grad av konsekvenser. Det er gjennomført naturtypekartlegging i Nittedal, denne skal legges til grunn for all planlegging i kommunen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Det ble utarbeidet to nye kapitler vedr. risiko- og sårbarhet, for å sette fokus på hvilke forhold som kan utgjøre fare og hvilke tiltak og forhåndsregler som bør tas for minske risikoen og sårbarhet i områder som kan være utsatt for fare.

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)

Universell utforming er et viktig tema, og skal vektlegges på lik linje med andre hensyn i planleggingen. Det er i planlegging av tiltak et viktig moment å ha med seg fra starten av slik at hensyn kan bakes inn så tidlig og naturlig som mulig i eks. et utbyggingsprosjekt.

RÅDMANNENS VURDERING

Rullering av kommuneplan har pågått i relativt lang tid, men det har samtidig vært nødvendig å bruke tid. Det var også nødvendig med et nytt offentlig ettersyn, spesielt av hensyn kommunevalg før kommuneplan kunne vedtas. Det er en utfordring å legge opp et realistisk løp for en kommuneplanrullering. Det vurderes nå som nødvendig og viktig å få en vedtatt kommuneplan.

Statens Vegvesen

Når det gjelder innsigelsen fra statens vegvesen var Rådmannen av den oppfatning at man ikke bør knytte bestemmelser til forhold i planen som ikke er juridisk bindende. Etter dialog med vegvesenet ble innsigelsen trukket forutsatt at det tas inn en retningslinje om at utvikling øst for Rv 4 ikke kan skje før ny Rv 4 er bygget. Rådmannen aksepterer Vegvesenet sitt ønske om å tidlig markere at det ikke kan forventes en utbygging i området før ny Rv 4 er bygget.

Fylkesutvalget

Rådmannen anbefaler på bakgrunn av Fylkesutvalgets behandling at det tas inn en retningslinje knyttet om at *næringsområder i kommunen skal utvikles i samsvar med overordnede føringer for lokalisering av næring, handel, og servicevirksomhet*. Det vurderes som et viktig punkt i utbyggingspolitikken å tilstrebe bestemmelser og retningslinjer som gir ryddighet i forhold forventninger for flere parter for hva de enkelte områder kan inneholde. Rådmannen merker seg at de andre uttalelsene fra Fylkeutvalget tas til orientering.

Jernbanelinjen

S2 Brannfjell

Rådmannen anbefaler at en bestemmelse om at omdisponering over 39 enheter vil kreve planundergang tas inn i bestemmelsene. Innsigelsen er dermed tatt til følge.

Når det gjelder forutsetningen om at veien frem til boligene skal være offentlig er ikke dette endret i bestemmelsene, det er heller ikke fremmet innsigelse til dette punktet. Veien som krysser jernbanen er offentlig og Rådmannen mener det er tilstrekkelig at veien er offentlig i krysningpunktet samt en strekning på begge sider av krysningen. Dette er i forhold til offentlig skilting og reguleringer. Veien videre inn i området kan være privat.

Fylkesmannen

B13, B12, B11:

Rådmannen er av den oppfatning at det i forhold til arealbruk og utbyggingsmønster er forskjeller mellom de tre boligområdene det er fremmet innsigelse til. I forhold til utbyggingsmønster ligger B11 i et område som i hovedsak blir bolig med planlagt utbygging i Hellerudhaugen. Det planlegges et stort antall boliger i Hellerudhaugen, antallet er ikke klarlagt ennå. En omdisponering av B11 til bolig innebærer ikke omdisponering av LNF-arealer eller dyrka mark. Arealet i tilknytning til MS-senteret er allerede omdisponert til byggeformål, men da til offentlig formål i tilknytning til senteret.

Tidligere strategi fra forslaget 2007 var at boligbygging i Hakadal i hovedsak skulle legges til stasjonene, ikke til østsiden av dalen. Forslag til arealstrategi ble endret noe ved behandling av kommuneplan i 2008, slik at ny boligbebyggelse skal *i hovedsak skje i områder med nærhet til offentlig kommunikasjon med jevnlig avganger.*

Rådmannens vurdering er fortsatt at nye utbyggingsområde bør legges til eksisterende kollektivknutepunkter med godt kollektivtilbud som bussruter med hyppige avganger eller skinnegående transport av hensyn til miljø, klimatilpasning, og av hensyn til eksisterende infrastruktur. Et annet moment som må vurderes er behovet for en såpass stor økning av utbyggingsareal i Hakadal i løpet av planperioden når alle planlagte prosjekter tas med. Ved kommuneplan 2007 ble det lagt inn forslag om utvikling av boliger i tilknytning til Kiwi, dersom dette kan bidra til en styrking av butikken. Rådmannen anbefaler derfor at utvikling i tilknytning til Kiwi og MS-senteret prioriteres først av hensyn til at dette er innenfor dagens utbyggingsmønster.

I henhold til bestemmelser om omkamp i Plan- og bygningsloven må det ev. vurderes ved senere rullering av kommuneplan hva som er endrede forutsetninger. Behov for nye /andre arealer i en del av bygda vil måtte kunne vurderes som en endret forutsetning. Ny PBL som skal trå i kraft fra sommeren begrenser adgangen til å vedta reguleringsplaner som ikke kan realiseres innen 5 år. Det bør også få konsekvenser for hvor store reserveområder man tenker lagt inn i kommuneplan, uten at det dermed også legges inn rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområdene.

Varingskollen:

Rådmannen har forståelse for at Fylkesmannen på bakgrunn av RPB for Marka ikke kan behandle saken annerledes. Rådmannen anbefaler imidlertid at det anmodes om mekling for Varingskollen, og er samtidig klar over at denne saken sannsynligvis må løses i departementet av hensyn til pågående prosess med Markaloven. Tilrettelegging for fysisk aktivitet er et viktig satsingsområde innen folkehelse. Varingskollen er både et viktig lokalt og regionalt idrettsanlegg som vil kunne utvikles til glede og nytte for flere. Rådmannen anbefaler at området unntas fra rettsvirkning og at det anmodes om mekling

Lønnsvoll

En del av bebyggelsen i Lønnsvoll er i dag godkjent boligbebyggelse, mens største delen ikke er godkjent til dette formålet. Rådmannen har tidligere anbefalt at Lønnsvoll burde endres til LNF. Tidligere i kommuneplan rullering tok kommunen tak i 3 områder som i utgangspunktet besto av hytter. Områdene ble foreslått lagt ut til spredt bebyggelse, for å stille krav til og legge til rette for en godkjent omdisponering fra hytter til bolig. De to andre områdene er Kirkebylia og Brannfjell, områdene har ellers mange likhetstrekk med unntak av Markagrensa. De enkelte områdene har hver sine utfordringer når det gjelder løsninger for vei, vann og avløp, men i forhold til kommuneplan og arealbruk har det ikke vært vesentlige protester på

Kirkebylia og Brannfjell. Rådmannen anbefaler at arealet for Lønnsvoll S3 unntas fra rettsvirkning og at det anmodes om mekling.

Bestemmelsene

Fylkesmannens juridiske avdeling har gått gjennom bestemmelsene, det er blant annet vurdert at fere bestemmelser egentlig er retningslinjer. Når det gjelder bl.a. bestemmelsen om tillatt økt utnyttning innenfor eksisterende boligområder med reguleringsplaner vedtatt før 2000 har Fylkesmannen betenkeligheter. Rådmannen er av den oppfatning at våre bestemmelser bør gjennomgås grundig til neste rullering av kommuneplanen både i forhold til selve utformingen og bruken av bestemmelser i utbyggingspolitikken for å skape forutsigbarhet og likebehandling.

Fylkesmannen anbefaler at bestemmelsen § 3.1 vedr. tillatt bygging av garasjer i tilknytning til boliger i LNF –områder tas ut. Rådmannen er av den oppfatning at denne kan stå og at hensynet bak formålet LNF ikke forringes da dette gjelder eiendommer der det allerede er boligbebyggelse. Det er en retningslinje om at garasjer /tilbygg ikke skal plasseres på dyrka mark.

Riksantikvaren

Rådmannen støtter Riksantikvarens vurdering og anbefaler at innsigelsen tas til følge.

Oppsummering innsigelsene – anbefaling videre:

Rådmannen er av den oppfatning at man må prioritere hvilke områder som det er viktigst å godkjenne i denne rulleringen av kommuneplan, og at det derfor blir en vurdering av hvilke saker som skal velges ut. Det fremmes to alternative vedtak for kommuneplan, men Rådmannen anbefaler at alternativ 1 nedenfor velges og at kommuneplan vedtas med unntak av enkelte områder. Videre at det anmodes om mekling for disse områdene/bestemmelsene. Utfallet av mekling er uvisst. Spesielt i forhold til områdene som berører forhold til ny Markalov antar Rådmannen det er sannsynlig at dette må avklares i Miljøverndepartementet.

Rundskriv T-5/95, kap. 2.4 gir retningslinjer for kommunens behandling av innsigelser. Kommunen kan ikke kan velge å se bort fra innsigelsene. Kommunen kan ta innsigelsene til følge. Dersom innsigelsene innebærer endring av noen betydning i forhold til det utkast som tidligere har vært ute til offentlig ettersyn, må nytt planutkast legges ut før det ev. vedtas. Etter forhandlinger med vegvesenet er innsigelsen trukket. Ved innsigelser til klart avgrensede områder i arealdelen, kan kommuneplanen vedtas med rettslig bindende virkning, jfr. PBL § 20-5, 4. ledd. De områder som det er reist innsigelse mot, skilles ut for videre behandling. Kommunestyret kan etter bestemmelsen § 20-4, 2. ledd, bokstav h, vedta at planen ikke skal ha rettsvirkning for nærmere angitte arealer. Vedtak om bruk av bokstav h er en del av planvedtaket og må behandles i samsvar med det, ev. med ny utlegging og høring. Miljøverndepartementet har lagt opp til et system med mekling i innsigelsessaker for at plankonflikter kan bli løst i en fortsatt prosess mellom kommunen og vedkommende organ. Mekling gjennomføres av Fylkesmannen.

Andre forhold

Rådmannen vil presisere at det er kommet inn mange innspill som bør vurderes videre til/ved neste rullering av kommuneplan. I denne rullering har planen vært utlagt til offentlig ettersyn 2 ganger. Ønske om ytterligere endringer som følge av innspill og dermed behov for et nytt offentlig ettersyn må veies opp mot ønsket om å få en vedtatt plan. Det er snart 9 år siden forrige planvedtak. Normalt sett skal en plan rulleres i hver valgperiode. Det er imidlertid

naturlig at det kommer mange innspill ved en rullering og at det kan synes som denne planrulleringen er eneste mulighet, men det er viktig at kommuneplanlegging er en rullerende plan og at initiativ kan vurderes på nytt med endrede forutsetninger. Rådmannen er av den oppfatning at kommunen frem til neste rullering av kommuneplan bør se på mange av innspillene. Dette bør/ kan gjøres i forkant av rulleringen som et grunnlagsarbeid. Det er bl.a. kommet inn viktige innspill om arealer til seniorboliger.

Kjerneområde landbruk

Rådmannen anbefaler at kjerneområde for landbruk ved Rotnes bruk justeres noe. Kjerneområdene er kun vist som en illustrasjon på kommuneplankartet og det vurderes som uproblematisk å endre dette etter høring i forhold til behov for nytt offentlig ettersyn.

Ved kommunestyrets 1. gangsbehandling av forslag til kommuneplan 25.08.08 ble det vedtatt at administrasjonen fram til endelig behandling av ny kommuneplan skal utrede om kjerneområder bør være det rette virkemidlet for bevaring av den dyrka jorda, kulturlandskapet og spesielle bygningsmiljøer.

Det vises til vedlegg 5, som består av et notat som utreder fordeler og ulemper med kjerneområder landbruk og en faglig tilråding. Bakerst i vedlegg 5 er vedlegget om kjerneområder som tilhører landbruksplanen, hvor det går frem hvilken metodikk og hvilke faglige kriterier som lå til grunn for avgrensningen av kjerneområder. Rådmannen tilrår etter en vurdering av det fremlagte grunnlaget at kjerneområder opprettholdes, og at kjerneområdet ved Hakadal kirke/Glitre- området tas inn igjen (benevnt som L5 i kommuneplanforslag 2007). Dette området har så sterke historiske verdier at det bør være med uansett hva utfallet blir for byggeområdet B12 LHL.

FORSLAG TIL ALTERNATIVER

Alternativ 1:

Rådmannen anbefaler at det anmodes om mekling for følgende områder i kommuneplan: Plankart:

- Boligområde B11-MS-senteret
- Arealer vist som utvidelse av Varingskollen skianlegg
- S3 Lønnsvoll for spredt boligbebyggelse.

Planbestemmelser:

- Planbestemmelsen § 2.13. Denne gjelder eksisterende hytteområder beliggende som "øyer" i Marka. Begrunnelsen for innsigelsen var manglende kontroll med utbygging og tilstrekkelig beskyttelse av Markaområdene rundt med dagens bestemmelse. Rådmannen anbefaler at det anmodes om mekling for å avklare omfanget, alternativt at maks størrelse på hytter (fra kommuneplanforslag 2007) tas inn igjen i bestemmelsene.
- Planbestemmelser for S3 Lønnsvoll, § 3.2 og 3.3 vedr. Lønnsvoll

Rådmannen anbefaler med dette at Kommuneplan for Nittedal 2009-2020 vedtas i henhold til PBL § 20-4 med unntak av boligområdet B11, S3 Lønnsvoll, utvidelse av Varingskollen skianlegg og planbestemmelsene for S3 Lønnsvoll, § 3.2 og 3.3 unntas fra rettsvirkning i henhold til PBL § 20.4, 2. ledd bokstav h.

Det anmodes om mekling for forholdene unntatt rettsvirkning (i henhold til veileder T5/1995).

Alternativ 2:

Alternativt kan vedtak av hele kommuneplan utsettes til det er avhølt mekling for de områdene der innsigelsene ikke er avklart. Gjeldende kommuneplan opprettholdes inntil nytt vedtak er fattet..

Alternativer vurderes som mest aktuelt dersom det er mange områder som må unntas fra rettsvirkning.

KONSEKVENSER

Konsekvenser for kommuneplan som plan er avhengig av hvilket alternativ som velges. Man kan velge å vedta planen med enkelte unntak eller utsette vedtak til det er gjennomført mekling for de enkelte områdene.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)