

## Saksdokument

# Kommuneplan for Nittedal 2019-2030- 2. gangs behandling og sluttbehandling

| Arkivsak: 16/02549-240           | Saksgang      | Møtedato   |
|----------------------------------|---------------|------------|
| Arkivkode:                       |               |            |
| Saksbehandler: Astrid Slettemoen | Formannskapet | 19.08.2019 |
|                                  | Kommunestyret | 26.08.2019 |

## Sammendrag

Planstrategi for Nittedal for perioden 2016-2019 ble vedtatt høsten 2015. Der ble det konkludert at kun kommuneplanens arealdel skulle revideres, og at samfunnsdelen skulle videreføres. Planprogram for revisjonsarbeidet og programmet ble stadfestet i 2017. Forslag til revidert kommuneplan for Nittedal ble lagt frem til førstegangsbehandling 17.12.2018 og lå ute til offentlig ettersyn og høring frem til 1.03.2019. Det er mottatt mange gode høringsinnspill både fra innbyggere, organisasjoner og myndigheter. Fylkesmannen fremmet innsigelser til foreslått barnehagetomt BOP1 ved Rotnes skole, næringsområde N14 nord for Rotnes bruk, avgrensning av rondell ved Elvetangen og kommunens forslag om å endre rekkefølgebestemmelser for området BKB1 sør for Svartkruttveien.

Innsigelsene ble behandlet i egen sak i kommunestyrets møte den 27.5.2019. Kommunestyret vedtok å anmode om meklingsfor næringsområdet N14 og rekkefølgen for utbygging av offentlige tjenester sør for Svartkruttveien. Innsigelsen for barnehagetomt BOP1 ved Rotnes skole ble tatt til følge. Rondell ved Elvetangen er tatt ut av plankartet og arealet er tilbakeført til LNF-formål. I meklingsmøte den 19.6.2019 fikk kommunen aksept for næringsområde N14 og om endring av rekkefølge for regulert areal sør for Svartkruttveien. Dette innebærer at det kan etableres barnehage på regulert areal OP5 før sentrumskjernen er realisert.

Samtidig med behandling av innsigelsessaken ble det vedtatt å gjennomføre en høring til alternativ barnehagetomt, BOP2 på Rotnes. Dette som en erstatning til foreslått barnehagetomt BOP1 ved Rotnes skole. Dette var også Fylkesmannens anbefaling. Det har ikke kommet innsigelse eller negative merknader til barnehageformål på felt BOP2. Alle innsigelser til forslag til kommuneplanen er dermed løst, og kommuneplanen kan sluttbehandles av kommunestyret. Rådmannens forslag er at foreliggende plan vedtas. Det innebærer vedtak av nytt næringsområde N14 ved Rotnes bruk, ny barnehagetomt BOP2 ved Rotnes skole, endring av rekkefølgekrav som åpner for bygging av barnehage på regulert areal OP5 sør for Svartkruttveien, og areal for utvidelse av idrettsanlegg i felt BIA5 i Varingskollen. Sistnevnte er avhengig av stadfesting i klima- og miljødepartementet.

Som en oppfølging av kommuneplanen igangsettes mindre endring av område-plan for rådhuskvartalet for å endre rekkefølgebestemmelsen for OP5.

## Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningsloven 2008 § 11- 15 vedtas foreliggende forslag til kommuneplan med arealplankart, kommuneplanbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning og oppdatert samfunnsdel.

Det igangsettes mindre endring av områdeplan for rådhuskvartalet Planid 251 for å endre rekkefølgebestemmelsene for OP5 i tråd med foreliggende kommuneplanbestemmelser.

Rådmann i Nittedal

**Finn Christian Brevig**

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

## Vedlegg

1. Planbeskrivelse arealdelen, kommuneplan for Nittedal 2019 – 2030
2. Bestemmelser, kommuneplan for Nittedal 2019 – 2030
3. Arealplankart datert 28.06.2019, kommuneplan for Nittedal 2019 – 2030
4. Nittedal kommuneplan – protokoll fra meklingsmøte med Fylkesmannen 19.06.2019
5. Konsekvensutredning og ROS-analyse av enkeltinnspill, revidert for sluttbehandling
6. Oversikt -endringer i plandokumentene etter høring
7. Samfunnsdel, kommuneplan for Nittedal 2019 - 2030
8. Oppsummering av høringsinnspill med rådmannens kommentar
9. Temakart – areal hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde
10. Temakart holdningsklasser for avkjørsler (ikke oppdatert med nye fylkesveinr.)
11. Temakart byggegrenser (ikke oppdatert med nye fylkesveinr.)
12. Temakart sentralitetssirkler
13. Temakart dreneringslinjer Rotnes
14. Temakart dreneringslinjer Skytta
15. Temakart biologisk mangfold
16. Temakart risiko og sårbarhet
17. Temakart jord- og skogressurser
18. Temakart friluftsliv (med utfartsparkeringer)
19. Temakart innfartsparkering
20. Temakart kulturmiljø
21. Temakart analyseområde grønn grense
22. Innspill om arealbruksendringer ved varsel om oppstart
23. Kart innspill ved varsel om oppstart
24. Planprogram kommuneplan 2018 - 2030
25. Fullstendige høringsinnspill samlet
26. Fylkesmannen i Oslo og Viken trekker innsigelsene til kommuneplanen, 02.08.2019

## Øvrige dokumenter

1. Saksdokumenter K-sak 39/19 27.05.2019 Innsigelser til forslag til kommuneplan for Nittedal – videre behandling  
<https://opengov.360online.com/Meetings/nittedal/Meetings/Details/784341?agendaltemId=213514>
2. Saksdokumenter K-sak 109/18 17.12.2018 Forslag til kommuneplan for Nittedal 2018 – 2030 – offentlig ettersyn  
<https://opengov.360online.com/Meetings/nittedal/Meetings/Details/666405?agendaltemId=212456>
3. [Regional plan for areal og transport Akershus R ATP](#)
4. [Veileder grønn grense-oppfølging av regional plan](#)

Øvrige dokumenter kan bestilles fra politisk sekretariat  
[politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no](mailto:politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no)

# Saksframstilling

## BAKGRUNN FOR SAKEN

Planstrategi for perioden 2016-2019 ble vedtatt høsten 2015. Det ble vedtatt at kun arealdelen til kommuneplanen skulle revideres, mens samfunnsdelen skulle videreføres. Planprogram for arbeidet med revisjon av kommuneplan ble fastsatt 10. juni 2017.

Forslag til kommuneplan ble førstegangsbehandlet 17. desember 2018. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn frem til 1. mars. Det er mottatt en rekke høringsuttalelser til planen og noen innsigelser. Innsigelser til planen ble behandlet av kommunestyret i egen sak den 27. mai og er løst i oppfølgende mekling med fylkesmannen. Kommuneplanen slik den foreligger kan dermed sluttbehandles av kommunestyret. Alle arealendringer som ligger innenfor markagrensen må oversendes departementet for stadfesting i etterkant av kommunestyrets vedtak. Det gjelder forslag til utvidelse av Varingskollen skianlegg og hensynssone for råstoffutvinning i Bjønndalen.

## SAKSOPPLYSNINGER

### Generelt om kommuneplan

Forslag til foreliggende kommuneplan følger hovedlinjene i gjeldende kommuneplan fra 2015. Kommuneplanens samfunnsdel med hovedmål og strategier står fast og er ikke endret. Samfunnsdelens kapittel 2 er oppdatert med nye befolkningsprognoser.

### Om forslag til kommuneplanen

Forslag til kommuneplan 2019-2030 består av en rekke dokumenter. Plankartet og planbestemmelsene er juridisk bindende for fremtidig arealbruk. Endringer i plandokumentene siden førstegangsbehandling er vist med rød tekst.

### *Planbeskrivelsen, vedlegg 1*

Planbeskrivelsen beskriver de viktigste rammebetingelsene og føringene for planforslaget og de endringene som er gjort i revisjonen.

Revidert arealstrategi bygger på Regional plan for areal- og transport (RP-ATP), våre styringsmål og nye føringene fra flere temaplanprosesser i kommunen. Føringene fra RP-ATP om at all persontransportvekst skal tas med sykkel, gange eller kollektivtransport og at 80% av fremtidig vekst skal til Rotnes, har vært en tydelig premisse i revidert arealstrategi og vurdering av endret arealbruk. Kommunale temaplaner er en del av den kontinuerlige kommuneplanleggingen og er en oppfølging av samfunnsdelen, og gir mer presiserte føringene og bestillinger for utforming av kommuneplanens arealdel.

Planbeskrivelsen er endret og justert etter høring i tråd med avklaringer av innsigelsene og oppdatert plankart.

### **Plankart**

Den vesentligste endringen i arealplankartet (vedlegg 3) sammenlignet med kommuneplan 2015, er generaliseringen av gjeldende reguleringsplaner. I gjeldende kommuneplan er områder som er omfattet av reguleringsplaner vist uten formålsfarge (hvite) med hensynssone for reguleringsplaner. For at kartet skal være lettere å bruke er nå planenes hovedformål lagt inn. Nedenfor følger en beskrivelse av de mest vesentlige arealendringene. I tillegg til vesentlige endringer vil det alltid være en del mindre oppdateringer og korrigeringer på bakgrunn av ny kunnskap. Vektlegging av Rotnes som prioritert tettsted, arealreserver utenom Rotnes og krav til sentralitet innebærer at innspill om omdisponering til boliger utenfor Rotnes ikke er anbefalt tatt inn i planen.

*Planforslaget har følgende nye områder for bebyggelse og anlegg, sammenlignet med gjeldende kommuneplan fra 2015:*

- Barnehagetomt BOP2 nordvest for Rotnes skole, med adkomst via planlagt boligfelt B7 Rotneshagen.
- Næringsområde N14 nord for Rotnes bruk.
- Areal for ny og større Tøyen barnehage BOP3 på oversiden av MS-senteret.
- Areal for utvidelse av idrettsanlegg i Varingskollen BIA5.
- Eksisterende næringsområde på Strøm N13. Dette er kun stadfesting av eksisterende bruk på «gamle Maxbo». Området er regulert.
- Utfartsparkering i Gruveveien.

*Nye hensynssoner:*

- Trasé for Nittedalsbane er lagt inn som hensynssone infrastruktur.
- Sone mineralressurser i Bjørndalen er lagt inn som hensynssone.
- Flomsone langs Nitelva er lagt inn som hensynssone.
- Aktsomhetsfare for flom langs Ørfiskebekken og Glanerudbekken er lagt inn som hensynssone.
- Sone langs mindre bekker nedstrøms byggeområder på Rotnes er lagt inn som hensynssone på grunn av bekkers funksjon som flomvei.

*Endret arealbruk for tidligere omdisponerte arealer:*

- Tidligere avsatte boligområder sør for Svartkruttveien, (B4 og B5 i kommuneplan 2015) er endret til kombinasjon offentlig eller privat tjenesteyting og boligbebyggelse (BKB1). Hensikten med formålet er å sikre fleksibilitet og at det på sikt kan etableres boliger på området i tillegg til offentlig virksomhet. BKB1 omfattet i høringsutkastet også regulert areal OP5, men omfatter nå kun B4 og B5, se kartbilder senere i saken.

*Endret arealformål fra byggeformål til LNF-formål:*

- Boligområdene på Kjøl er redusert i størrelse. Områdene B21-B22 og B19 er redusert og områdene B17 og B20 er endret til LNF-formål. Bestemmelsene tillater maks 5 enheter på hvert av feltene B18, B19, B21, B22 og B23. Dette er en oppfølging av RP-

ATP og prinsippssaken fra desember 2017 om ubebygde boligområder i kommuneplan som ikke er regulert.

- Områder nord for Åneby beliggende innenfor byggegrensen mot Rv 4 endres fra bebyggelse og anlegg til LNF-formål.

### **Bestemmelser**

Det er foreslått mange oppdateringer og nye bestemmelser i forhold til gjeldende plan, ikke minst i fellesbestemmelser. Bestemmelsene ligger vedlagt, vedlegg 2.

*Vesentlige endringer i planbestemmelsene og endringer foretatt etter høring er:*

- Bestemmelsen om byggegrenser mot jernbanen er endret etter høring.
- Krav om etablering av sikkerhetsgjerde ved ny bebyggelse langs jernbane.
- Krav om regulering av reserveadkomst ved regulering av boligområder, dette er endret etter høring etter innspill fra NRBR.
- Generelle støyberegninger i høringsforslaget var lik som plan 2015, men er endret iht. støyretningslinjene etter innspill fra fylkesmannen.
- Bestemmelser om minimum områdeutnyttelse i nye Nittedal sentrum på 60-80%, i tråd med regional plan.
- Bestemmelser om at jordressurser skal sikres i reguleringsplaner.
- Presiserte krav til kvalitet på utearealer på fellesarealer og at områdene skal legge til rette for sosialt fellesskap.
- Bestemmelser om utvikling av Skytta næringsområde for å følge opp målene i næringsplanen fra 2016. Det er krav om områdeplan.
- Krav til områdeplan og fortettingsplan for større områder ved omregulering av småhusbebyggelse på Rotnes.
- Bestemmelse om at kommunen kan kreve ny plan ved utdaterte gamle reguleringsplaner.
- Nye skjerpede bestemmelser til klimatilpasning og krav til overvannshåndtering og flomanalyser.
- Fellesbestemmelser om blant annet samfunnsikkerhet, klimatilpasning, krav til overvannshåndtering og kulturmiljøhensyn som supplerer vedtatte reguleringsplaner som ikke omfatter disse temaene.
- Forbud mot hyblifisering i samsvar med nytt lovforslag som er på høring. Dette gir kommunen hjemmel for å forby oppdeling i mange boenheter.
- Bestemmelse som åpner for bruk av områdemodell ved utbygging av nødvendig infrastruktur.

*Nye bestemmelser som følge av innsigelse og oppfølgende meklings:*

- Bestemmelser for barnehagetomt BOP2 ved Rotnes skole.
- Bestemmelser som avgrenser type næring på område N14.
- I høringsutkastet var alle områder sør for Svartkruttveien avsatt til kombinasjonsformål BKB1. Etter høring omfatter BKB1 kun B4 og B5 og rekkefølgebestemmelsen tillater ikke utbygging her før sentrumskerne er etablert. Dette er nå likt som gjeldende kommuneplan.



- OP5 er vist som eget formål med egne bestemmelser. Området kan bygges ut med barnehage før sentrum er realisert.

*Videreføring av bestemmelser fra gjeldende kommuneplan, lagt til etter høring:*

- Videreføring av bestemmelser om utbyggingsavtaler.
- Videreføring av bestemmelse om særskilt støybestemmelse for Nittedal sentrum og bestemmelse om definisjon av sentrumsområdet.

Endringene er en oppfølging av høringsuttalelser og meklingsresultat, samt oppdatering i tråd med pågående høringssaker fra statlig hold. Endringene vurderes til å være så begrensede at de ikke utløser nytt offentlig ettersyn.

### **Konsekvensutredning og ROS-analyse, vedlegg 5**

Utredningen viser konsekvenser og ROS-analyse for hvert delområde. Dokumentet er oppdatert etter høring med anbefalinger fra bl.a. fylkesmannen.

### **Temakart**

Det er flere typer temakart knyttet til arealdelen, se vedlegg 10-21. Temakart vedlegg 9, 12, 13, 14, 19 og 21 er nye, mens øvrige temakart er del av gjeldende kommuneplan, og har blitt oppdatert.

Noen temakart er juridisk bindende ved at de viser hensynssoner eller det er henvist til temakart i planbestemmelsene (byggegrenser og holdningsklasser for vegger). Det er mange hensynssoner på selve arealplankartet, og det kan være vanskelig å skille dem der flere overlapper. Ved å bruke temakart er det lettere å synliggjøre hver enkelt sone.

Flere temakart, som sentralitet (sirkler med 500 m fra barnehage, skole, sentrale daglige funksjoner som butikker- kulturtilbud- idrett), dreneringslinjer, biologisk mangfold og friluftsområder har ingen binding i hensynssoner, men er en del av beslutningsgrunnlaget for bla. langsiktig arealstrategi, konsekvensutredning og ROS-analyse.

### **Høringsuttalelser til planforslaget**

Ved varsel om oppstart ble det mottatt en rekke forslag til nye utbyggingsområder, disse ble behandlet ved førstegangsbehandlingen og er gjengitt i vedlegg 22. Uttalelser mottatt i høringen er oppsummert og kommentert i vedlegg 8.

#### *Om høringsuttalelsene*

En stor del av kommentarene er uttalelser om forslag til nye utbyggingsformål i kommuneplanens høringsutkast. Forslagene som har mottatt flest uttalelser er utvidelse av areal for idrett i Varingskollen og forslag til hensynssone råstoff-utvinning i Bjørndalen. Andre uttalelser er fra forslagsstillere som sendte inn forslag til nye utbyggingsområder ved planoppstart og som ber kommunen om å vurdere deres utbyggingsforslag på nytt. Ved høring av ny barnehagetomt på BOP2 er det kommet innspill om at adkomst for tomta bør knyttes til ny vei fra Rv 4 via Rotneshagen.



### *Innsigelser til kommuneplanen*

Fylkesmannen fremmet innsigelse til foreslått barnehagetomt på BOP1 ved Rotnes skole, endring av rekkefølgebestemmelser for arealer sør for Svartkruttveien BKB1, avgrensning av rondell i Blomsterbakken ved Elvetangen og næringsområde N14 nord for Rotnes bruk. I kommunestyrets behandling den 27.5.2019 ble det vedtatt å anmode om mekling for næringsområdet N14 og rekkefølge for utbygging av offentlige tjenester sør for Svartkruttveien. Innsigelsen for barnehagetomt BOP1 ved Rotnes skole ble tatt til følge og arealet foreslås tilbakeføres til LNF-formål.

### *Mekling*

Det ble gjennomført mekling den 19.06.2019 med en oppfølgende dialog om utforming av bestemmelser knyttet til N14 og BKB1. Se protokoll fra meklings-møte i vedlegg 4 og brev fra fylkesmannen, vedlegg 26. Alle innsigelser til forslag til kommuneplanen er nå løst, og kommuneplanen kan sluttbehandles av kommunestyret.

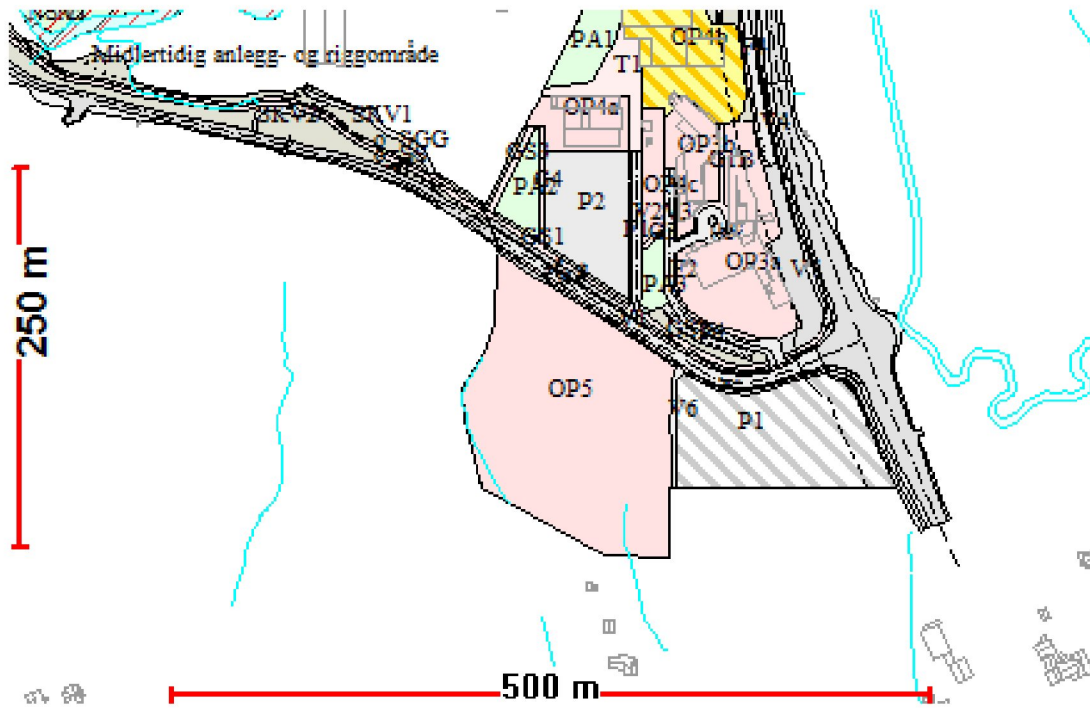
### *Næringsområde N14*

Fylkesmannen kunne akseptere næringsområde N14, med følgende begrensning i bestemmelse 2.24.2:

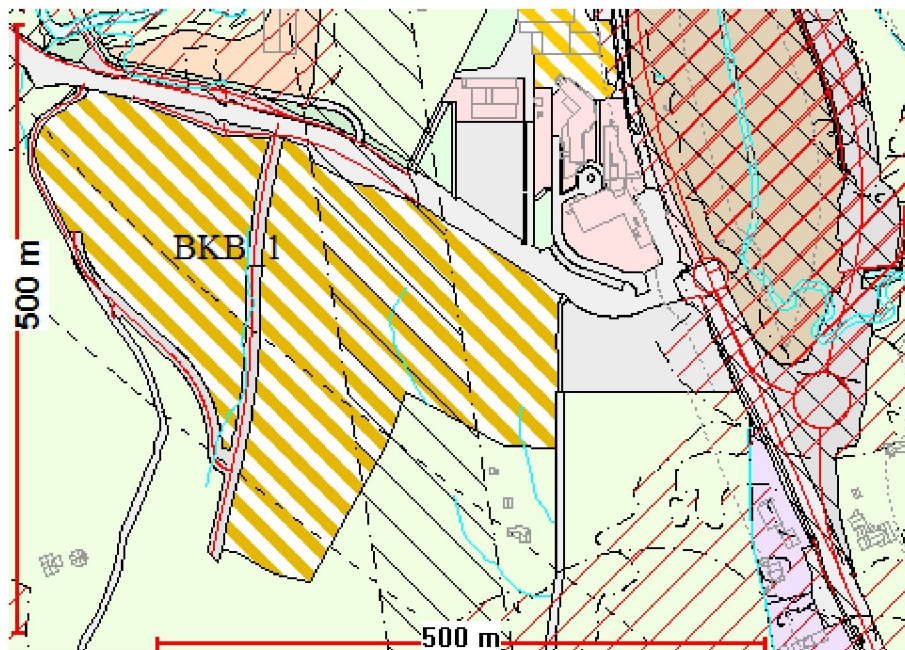
*«Innenfor området tillates etablering av næringsutvikling med tilhørende kontorplasser. Det tillates ikke tyngre industri og større lager- og logistikk-virksomheter. Det tillates ikke forretning og tjenesteyting. Bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø og bygningsstruktur på Rotnes bruk.»*

### *Offentlig/privat tjenesteyting – OP5*

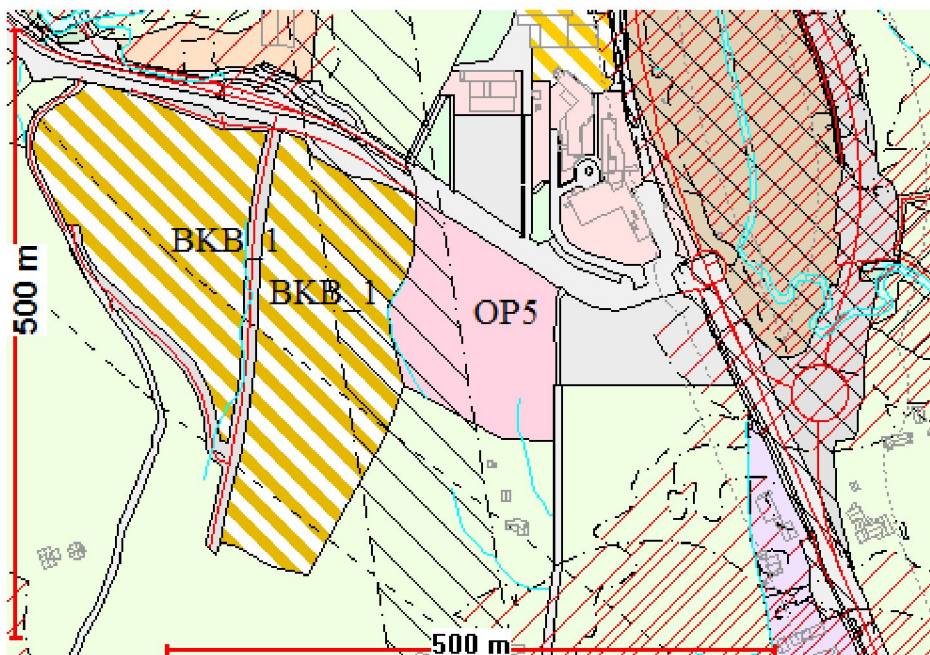
Areal OP5 for offentlig og privat tjenesteyting sør for Svartkruttveien er regulert i områdeplan for rådhuskvartalet. Det er her en rekkefølgebestemmelse om at området ikke kan bygges ut før etter sentrumskjernen er realisert. I hørings-utkastet til kommuneplan ble det forsøkt å ta bort rekkefølgekravet, og å legge til rette for en mer fleksibel arrondering av boliger og tjenester ved at både OP5 og boligområdene B4 og B5 inngikk i kombinasjonsformål BKB1. Fylkesmannen fremmet innsigelse, og meklingsresultatet var å kun oppheve rekkefølgekravet for barnehage innenfor OP5. Det regulert arealet er derfor tatt ut av BKB1 i endelig plankart, og vist iht. reguleringsplanen. Kartutsnitt under viser regulert situasjon, høringsutkast kommuneplan og justert kart til sluttbehandling:



*OP5 i Reguleringsplan for Rådhuskvartalet*



*Planforslaget som har vært på høring*



*Justert planforslag etter mekling*

For området OP5 er det en bestemmelse om at det kan tillates barnehage før sentrum er etablert. På bakgrunn av dette må det igangsettes en mindre endring av områdeplan for rådhuskvartalet slik at planen samsvarer med kommuneplanen. Det vil i fremtiden kunne bygges bolig på arealet BKB\_1 sør for Svartkruttveien, men først etter at sentrumskjernen er bygget ut.

#### *Indirekte innsigelse - rondell i Blomsterbakken*

Fylkesmannen fremmet betinget innsigelse til rondellen dersom det skulle legges inn større og/eller nytt areal på dyrka jord og som avviker fra reguleringsplanen som var på høring. Rondellen er tatt ut av foreliggende planforslaget og endret til LNF-formål fordi reguleringsplanen ikke ble vedtatt.

#### *Områder i marka som skal stadfestes av Klima- og miljødepartementet*

- Utvidelser av Varingskollen - BIA 5

Fylkesmannen har uttalt at de vil fraråde Klima- og miljødepartementet å stadfeste planen med ytterligere utvidelser. Begrunnelsen er at foreslått utvidelse av Varingskollen ligger innenfor marka og at markaloven skal ta hensyn til markas mange forskjellige grupper av brukere og aktører. Ved stadfesting av kommuneplanen i 2013 fikk Varingskollen alpinanlegg tillatelse til en vesentlig utvidelse av anlegget (BIA3). Søndre del av foreslått BIA5 ble foreslått også i tidligere kommuneplanrevisjon, men ble ikke godkjent da departementet stadfestet planen i 2013. I bestemmelsene er det nå lagt inn krav om områdeplan og at det er flere hensyn enn idrett som skal utredes i planprosessen. Vedtak av dette området er avhengig av at klima- og miljødepartementet stadfester forslaget. Hvis de ikke gjør det, må kommuneplanen endres etter behandling i departementet.



- Hensynssone råstoffutvinning Bjønndalen bruk

Fylkesmannen vil i oversendelsen til departementet fraråde å stadfeste hensynssonen innenfor markagrensen. Fylkesmannen mener at foreslåtte hensynssone ikke er forenlig med formålene i markaloven, og at hensynssonen derfor ikke må komme innenfor markagrensen. Vedtak av dette området er avhengig av at klima- og miljødepartementet stadfester forslaget. Hvis de ikke gjør det, må kommuneplanen endres etter behandling i departementet.

## Forhold til eksisterende plandokument

Bevaring av de grønne arealverdiene er videreført fra kommuneplan 2015. De strategiske styringsmålene har vært førende for arealstrategien som har vært avgjørende for forslag til arealbruksendringer. Det er redegjort for endringer i plankart og bestemmelser i planbeskrivelsen.

I forslag til ny arealdel er regulerte områder generalisert og vist med hovedformålet og gjeldende reguleringsplaner er vist på eget temakart.

Som oppfølging av RP-ATP og prinsippsak fra desember 2017 er arealer avsatt i kommuneplan som ikke er utbygd og ikke regulert gjennomgått og vurdert på nytt. Dette gjelder Kirkebylia og Brannfjell som er avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse, og byggeområder for boliger på Kjøl. For Kirkebylia og Brannfjell er det ikke gjort endringer i omfang. For Kjøl reduseres deler av arealene fra bebyggelse til LNF-område, samt at det tillates maksimalt 5 boenheter pr felt. Et større utbyggingsvolum ville medført større krav til opparbeidelse av infrastruktur.

Konsekvenser av nye utbyggingsområder er beskrevet i eget vedlegg 5, konsekvensutredning og ROS-analyse.

## Økonomi

Kommuneplanen er et viktig verktøy for styring av vekst. Veksten påvirker kommunens økonomi på flere måter. Flere innbyggere gir mer skatteinntekter – men øker også tjenestebehovet. Alderen på de som flytter inn har stor betydning for om det er netto pluss eller minus for kommunens økonomi. I tillegg kan kommunen motta veksttilskudd fra staten dersom veksten over en 3-årsperiode ligger på 1,4% eller høyere i snitt. Det er komplisert å anslå hva som er økonomisk mest gunstig vekstrate for kommunen. Vedtatt vekstmål p.t. på 1,7% i kommuneplanen skal sikre skatteinntekter. Det kommunen ikke har kontroll på, er om enkelte forslag til byggeområder kan møte innsigelse hos regionale og statlige myndigheter. Et annet viktig forhold er at vekstrate henger sterkt sammen med konjunktorene i boligmarkedet.

Planforslaget legger grunnlag for at veksten kun de nærmeste 4-5 årene vil kunne samsvare med måltallet på 1,7 %. Vi er ikke i mål med å definere en langsiktig og avklart utvikling av Rotnesområdet som gir fortsatt vekst i tråd med vedtatt mål, oppfylld av kravene i RP-ATP og stabile forutsetninger for å få veksttilskudd. Kommunen er også inne i en periode med store investeringer. Det er derfor stilles spørsmål ved om vekstmålet bør justeres noe ned. Det vil kunne redusere behovet for ytterligere investeringer i et kommuneplanperspektiv på 12 år.

## Miljø

Det vises til konsekvensutredningen og ROS-analysen, vedlegg 5.

## Risiko- og sårbarhetsanalyse

Beredskap og samfunnssikkerhet griper inn i de fleste samfunnsområder og påvirkes av arealdelens utvikling. En overordnet risiko- og sårbarhetsvurdering er gjennomført for alle nye forslag til utbyggingsområder, vedlegg 5.

## 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 unngås 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.

### *Temaplan for Boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027*

Temaplanen er fulgt opp på flere måter i kommuneplanen. Det er eksempelvis bestemmelser om utforming av bl.a. fellesarealer for å tilrettelegge for fellesskap og deltakelse. Boområder vises som kombinerte formål for å kunne etablere tjenestebaser og på denne måten integrere boliger med tjenestebehov i den ordinære boligmassen og legge til rette for inkludering. Det skal utarbeides et årlig boligtypeprogram for å avdekke og følge opp kartlagte boligbehov, for å kunne følge dette i reguleringsplaner. Kommuneplanen legger på denne måten til rette for gjennomføring av boligpolitikken, der regulering og utbyggingsavtaler er sentrale virkemidler for å nå målene.

### *Friluftsliv*

Tilgang til større friluftsområder eller korridorer for nye boområder er et prioritert tema. Det er et mål at avstanden til disse områdene eller korridorene ut til områdene skal være maksimum 500m. Dette er fulgt opp som en viktig premiss ved lokalisering av utbyggingsområder som inneholder boliger.

## Forebygging av 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 av 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 regulering og barn og unges interesser følges opp i videre planprosesser.

## Forslag til alternativer

- A. Kommuneplanen vedtas ikke.
- B. Kommunestyret ønsker å endre arealbruk for enkeltområder, eksempelvis forslag til nye utbyggingsområder

## Konsekvenser

Konsekvenser for alternativ A er at kommuneplan fra 2015 fortsatt vil gjelde.

Ulemper: Det vedtas da ikke endret rekkefølge for BKB1 og OP5 som grunnlag for endring av reguleringsplan. Barnehage kan da ikke etableres før sentrumskjernen er etablert. Det avsettes ikke barnehagetomt nordvest for Rotnes skole BOP2 og på Tøyen ved MS-senteret BOP3. Kommunen står da uten nye planavklarte barnehagetomter på Rotnes og i Hakadal.

Fordelene er å kunne se alle nye arealendringer i sammenheng med arbeidet med grønn grense herunder diskusjon om målsatt vekst, fortetningsanalyse/fortetningspotensial og arealbehov.

Konsekvenser for alternativ B er 1) Kommuneplan kan vedtas men forslag til ett eller flere nye utbyggingsområder i rådmannens planforslag i 2019 vedtas ikke. Kommuneplan 2015 videreføres da for det enkelte område. 2) Dersom det er ønske om å endre arealbruk fra LNF til utbyggingsformål eller endre type utbyggingsformål kan ikke dette vedtas uten at forslag til planendring legges ut på ny offentlig høring.

## Rådmannens vurdering

Forslag til kommuneplan for Nittedal 2019-2030 er revidert med utgangspunkt i vedtatt planstrategi fra 2015 og stadfestet planprogram for revisjonen. Forslaget til arealdel angir hovedutfordringene knyttet til arealdisponeringen, rammer og betingelser for iverksetting av ny arealbruk og ivaretagelse av viktige hensyn.

En viktig konsekvens av revidert arealstrategi er at 80 % av fremtidig vekst skal skje på Rotnes. Et fokus ved revisjonen har derfor vært utvikling og rammebetingelsene for Rotnes som tettsted og utvikling av nye Nittedal sentrum som et attraktivt og klimavennlig tettsted for Nittedals befolkning. Kommunen er ikke i mål med arbeidet, men er kommet i gang. Vi vil ved neste planrevisjon tegne opp en langsiktig strategi for utviklingen av Rotnes som prioritert tettsted (grønn grense). Dette arbeidet innebærer å gjøre analyser og vurderinger knyttet til vekstmål, potensiale for fortetting innenfor eksisterende byggesone, arealbehov for tjenesteyting, næring og bolig som grunnlag for fremtidig behov for utviklingsarealer. Vurdering av nødvendig teknisk og sosial infrastruktur må også inngå i totalvurderingen.

En annen konsekvens av arealstrategien er strengere krav til sentralitet slik at persontransportvekst kan tas med sykkel, gange eller kollektivt. Dette er i tillegg til 80/20 føringen den viktigste årsaken til at det ikke er lagt inn nye arealer for utbygging i denne kommuneplanrevisjonen. Det vil alltid være en avveining hvor mye boligarealreserver det skal legges inn i forhold til kapasitet, ønsket veksttakt og realisme i forhold til tid og kostnader. Vekst de nærmeste årene vil skje ved realisering av allerede vedtatte planer. Kommunen vil ikke klare å oppfylle målet om vekstfordelingen 80/20 før godt ut på 2030-tallet. Årsaken er at både utbygging på arealreserver utenom Rotnes og realisering av sentrum tar tid. Kommuneplan er et kontinuerlig utviklingsarbeid. Denne versjonen avklarer ikke langsiktig utvikling i Rotnesområdet endelig slik RP-ATP krever, men det følges opp i neste revisjon av planen.

Innsigelsene til foreliggende kommuneplanforslag er løst og rådmannen er fornøyd med utfallet av meklingen. Det er ønskelig å få vedtatt denne kommuneplanen for bl.a. å sikre barnehagetomter og komme i gang med ny revisjon av kommuneplan.

#### *Neste revisjon av kommuneplan*

Etter rådmannens vurdering bør flere temaer løftes og utredes nærmere ved neste revisjon av kommuneplan. Det er både naturlig og nødvendig at samfunnsdelen får en full revisjon og at dette arbeidet igangsettes så raskt som mulig etter valget. I denne prosessen skal det legges til rette for politisk forankring, gode prosesser og bred involvering både blant innbyggerne, barn og unge, ulike interessegrupper, næringsliv, og frivillige organisasjoner i Nittedal.

Etter kommunestyrevalget 2019, skal det utarbeides ny kommunal planstrategi for perioden 2020-2023. Planstrategien skal drøfte utviklingstrekk som samfunn og organisasjon som grunnlag for å vurdere planbehovet i kommunestyreperioden.

Styringselementer som veksthastighet, vekstfordeling, parametere for god økonomi, delmål og strategier må være under kontinuerlig vurdering og utvikling i en tid med skiftende rammebetingelser. Rådmannen finner utfordringen i RP-ATP om å tegne en langsiktig grense mellom vekst- og grøntområder på Rotnes som krevende, men nødvendig. Det er en utfordring at regional plan ikke forventer et lengre tidsperspektiv enn 12 år for denne grensen. 12 år er kort tid i denne sammenhengen da det



erfaringsmessig tar lang tid å gjennomføre både en kommuneplanprosess, områdeplan og detaljreguleringsplan, pluss prosjektering og utbygging. Nittedal har områder avsatt i kommuneplan for 10 år siden, der regulering akkurat er gjennomført. Rådmannens vurdering er at 12-årsperspektivet ikke gir tilstrekkelig langsiktighet for å kunne fastsette langsiktige strategier. Langsiktige strategier og prioriteringer er viktig både for grunneiere, andre innbyggere, politikere og andre myndigheter. Det er også viktig for planlegging av kommunal ressursbruk og infrastrukturutvikling.

Moderne krav til arealeffektivitet betyr at kommunen ikke bare kan fokusere på utviklingsretninger på jomfruelig areal. Det stilles krav bl.a. i vedlagte veileder om grønn grense at kommunen må utvikle en strategi for fortetting og transformasjon. Kommunen er bare i startgropa på dette arbeidet, og vi står foran en ny planperiode med mye spennende planarbeid for Rotnes. Dette innebærer bl.a. analyser knyttet til fortetting i eksisterende tettsted, utvikling av teknisk infrastruktur, fremtidig behov for areal til tjenesteyting, næring og bolig sett i sammenheng med utvikling av nye Nittedal sentrum, mobilitetsanalyser m.m.

Det er gjort et betydelig arbeid i å forbedre og videreutvikle kommuneplanen som kommunens viktigste styringsverktøy, og det anbefales at kommuneplan vedtas som grunnlag for videre utvikling av Nittedalssamfunnet.