

## Saksdokument

# Områdereguleringsplan for Tumyrhaugen - oppstart av planarbeid og behandling av høringsutkast til planprogram

**Arkivsak:** 16/02988-61

**Saksgang**

**Møtedato**

**Arkivkode:** Tumyrhaugen

Formannskapet

25.02.2019

**Saksbehandler:** Turid Rikheim

## Sammendrag

Det er behov for en tidsmessig reguleringsplan for å styre fortetting på Tumyrhaugen på en forsvarlig måte. Dersom man kun ser på tilgjengelige arealer, anslås området å ha et boligutbyggingspotensiale på mellom 100 og 200 boenheter. Det er likevel flere andre faktorer enn egnet byggeareal som vil være styrende for hvor mange fler boenheter en ny plan kan tilrettelegge for. Dimensjonerende forhold som avløpssystem og nødvendige avbøtende tiltak for å håndtere forventet fremtidig overvannssituasjon på overordnet nivå skal så langt det lar seg gjøre avklares i områdeplanen. Konkrete løsninger avklares på detaljreguleringsnivå.

Områdeplan vurderes som mest relevant planform med tanke på utfordringer planen tar sikte på å løse. Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet innledes likevel med et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget. Det er ønskelig å få innspill før planarbeidet varsles og planprogrammet sendes på høring.

Planprogrammet gir utfyllende informasjon om området, problemstillinger og hvordan arbeidet skal gjennomføres. Dette er nødvendig fordi det skal forstås av regionale myndigheter og alle berørte innbyggere.

Innspill ønskes i formannskapsmøtet, slik at framdrift sikres ved at et bearbeidet utkast kan sendes ut på høring i februar/mars.

## Rådmannens innstilling

Kommunen varsler oppstart av planarbeid for Tumyrhaugen og forslag til planprogram for områdeplan for Tumyrhaugen sendes på høring og offentlig ettersyn i tråd med pbl. § 14-2 2. ledd.

Rådmann i Nittedal

**Finn Christian Brevig**

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

### Vedlegg

1. Forslag til planprogram for områdeplan for Tumyrhaugen, datert februar 2019.

Øvrige dokumenter kan bestilles fra politisk sekretariat

[politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no](mailto:politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no)

## Saksframstilling

### BAKGRUNN FOR SAKEN

Gjeldende reguleringsplan for Tumyrhaugen er fra 1974. Reguleringsbestemmelsene har ikke blitt konsekvent fulgt. Summen av konsekvenser av alle enkelttiltakene der det er gitt dispensasjon fra bestemmelsene, gir negative utslag.

Vi ser nå en utvikling med økende fortetting av bebyggelsen spredt rundt på Tumyrhaugen uten at negative konsekvenser belyses eller vurderes eller at avbøtende tiltak kreves eller iverksettes. Det er vanskelig å oppnå likebehandling av søkere i kommunen uten at det i dette området må gis dispensasjoner. Det er behov for en oppdatert reguleringsplan.

Kommunestyret vedtok i KST-sak 124/14 at det er behov for å revidere planer som er vedtatt før år 2000, og det er vedtatt prinsipper for revideringen. I 2015 vedtok kommunestyret at utbyggere kan søke om dispensasjon for å følge forslag til nye planbestemmelser (KST-sak 52/15). I mai 2018 vedtok fylkesmannen i en klagesak for en eiendom som ligger innenfor en av disse eldre reguleringsplanene at kommunen ikke kan behandle generelle avvik fra eldre planer gjennom dispensasjon i påvente av en framtidig planendring. Fylkesmannen pekte her på kommunens plikt til å sørge for helhetlig planlegging, og at varige endringer i arealutnyttelsen skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvise dispensasjoner. Det skal på denne bakgrunn utarbeides en ny og tidsmessig områdeplan for Tumyrhaugen.

Se for øvrig vedlagt utkast til planprogram, kapittel 1.1 og 1.2

Det er viktig at planen er godt politisk forankret.

## **Forhold til eksisterende plandokument**

Regional plan for areal og transport legger føringer for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje her på Rotnes. Ellers legger gjeldende kommuneplanen lite føringer for utviklingen på Tumyrhaugen, men i høringsutkast til revidert kommuneplan foreslås fastsatt maks avstand 1000 meter fra Nittedal stasjon ved omregulering av frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk (§2.17.2). Bestemmelsen foreslår også krav om tilgang til større lekeplasser og korridor til friområde innen 500 meter målt horisontalt. Dessuten i samme foreslått bestemmelse:

«Ved omregulering av områder fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse skal det utarbeides områdeplan eller detaljreguleringsplan for et større område for å sikre helhetlig boligutvikling. Reguleringsplan skal regulere tilstrekkelig areal til å løse fellesfunksjoner.

Kommunen kan kreve at nødvendige naboeiendommer og omkringliggende arealer reguleres for å kunne se området i en helhet og sikre nødvendig areal for fellesfunksjoner som lekeplasser/fellesarealer, friområder, arealer for overvannshåndtering, adkomstvei og veistruktur og gode gangforbindelser/korridorer.

Det kan tillates å regulere en høy områdeutnyttelse, jfr. regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus, på 60 % -70 %. Boligblokker utenfor sentrum tillates med 3-4 etg. Kommuneplanens øvrige bestemmelser gjelder.»

Områdeplanen må også tilpasses eventuelle rekkefølgekrav for boligfortetting i ny kommuneplan.

Gjeldende reguleringsplaner beskrives i utkast til planprogram, kapittel 4.2.

## **SAKSOPPLYSNINGER**

I denne saken presenteres forslag til planprogram for å forankre plansaken politisk. Forslag til planprogram vil bli lagt ut på høring og offentlig ettersyn samtidig som planarbeidet varsles oppstart.

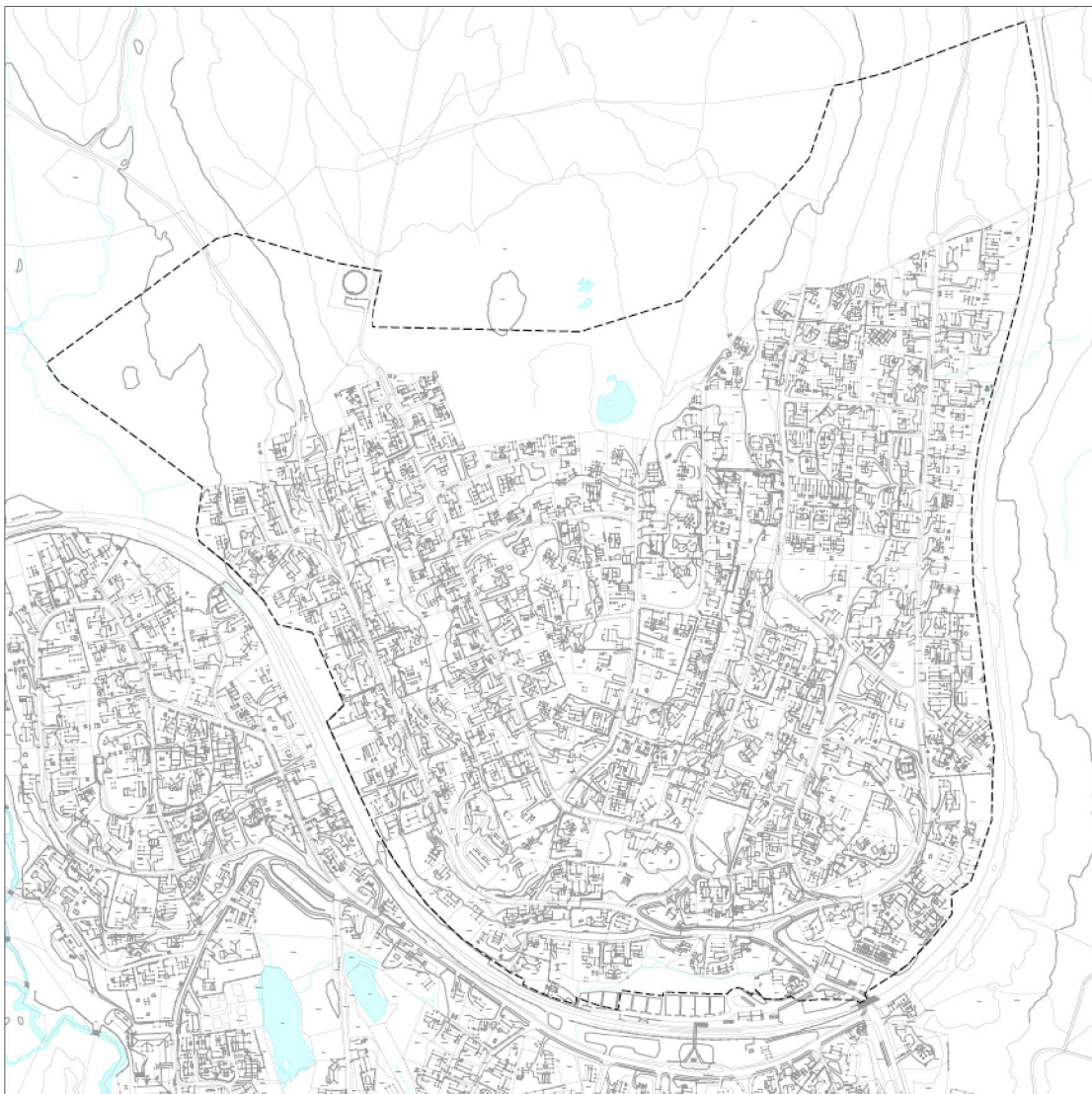
### **Hensikten med planprogrammet**

Planen er vurdert å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning. Dette forstås slik at planen ikke vurderes å ha vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn som skal utredes nærmere i henhold til plan- og bygningslovens regler om konsekvensutredning.

I forkant av planarbeidet vil det være nyttig å få politisk avklaring på hva planen skal løse og hvordan planprosessen skal gjennomføres.

Planprogrammet skal

- klargjøre formålet og premisene for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov for utredninger
- redegjøre for alternativer som skal vurderes
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og fremdrift



***Forslag til avgrensning av planområde.***

Nittedal stasjon

### **Innbyggerinvolvering**

Medvirkningsplan og temaer for planarbeidet beskrives i forslag til planprogram, kapittel 5 og 7.



## Vurdering av konsekvenser

Konsekvensene av planen vil bli vurdert og redegjort for når den blir lagt frem for politisk behandling.

### Økonomi

Selve planarbeidet utføres av interne ressurser i kommunen. Det vil være behov for innhenting av ekstern konsulentbistand til utredningsarbeid som grunnlag for planen. Dette vil i utgangspunktet bli dekket innenfor planavdelingens budsjett for konsulenttjenester. Vi har søkt Akershus Fylkeskommune om midler til innkjøp av konsulenttjenester til fortetningsanalyse og «barnetråkk». Kommunen mangler grunnlagsmateriale for beregning av overvann og planer for overvannshåndtering.

### Miljø

Utredes i planarbeidet.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse

ROS-analyse er obligatorisk og utarbeides som del av planprosessen.

### Universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Utredes i planarbeidet.

### Folkehelse

Utredes i planarbeidet.

### Forebygging av kriminalitet

Utredes i planarbeidet.

### Barn og unges interesser

Utredes i planarbeidet.

## Forslag til alternativer

Rådmannen fremmer ingen alternativer i denne saken, ut over alternativet at det ikke utarbeides en plan for området. Konsekvensen av dette blir dagens situasjon, der det er vanskelig å ha god planstyring i et område med fortetningspress.

## Rådmannens vurdering

Det er behov for et godt styringsverktøy for utviklingen av Tummyrhaugen. Samtidig som nye Nittedal sentrum utvikles, er det behov for rammer for utviklingen av arealene på

Rotnes som ligger noe lengre vekk fra den fremtidige sentrumskjernen. Med sin nærhet til Nittedal stasjon, er Tumyrhaugen for sentralt å regne.

Dersom man kun ser på tilgjengelige arealer, anslås området å ha et boligutbyggingspotensiale på mellom 100 og 200 boenheter. Det er likevel mange andre faktorer enn egnet byggeareal som vil være styrende for hvor mange fler boenheter en ny plan kan tilrettelegge for. Slike dimensjonerende forhold skal synliggjøres i planarbeidet.

Forventet fremtidig overvannssituasjon og kapasitet på avløpsledningssystem på overordna nivå er blant de forhold som, så langt det lar seg gjøre skal avklares i områdeplanen. Konkrete løsninger avklares på detaljreguleringsnivå.

Rådmannen ser det som nyttig å forankre planarbeidet, slik at innspill innarbeides i planprogrammet før forslaget sendes på høring.