

Uttalelser ved varsel om oppstart – med kommunedirektørens kommentarer

Plannavn	Områdeplan Midtre Rotnes
PlanID	286
Saksnummer	24/06879
Utarbeidet av	Ammy Gomez/Turid Rikheim
Datert/revidert	17.09.24 Revideringer etter førstegangsbehandling nov.-24 i rød tekst

Liggende format ved utskrift

Offentlige myndigheter		
Avsender	Hovedpunkt i uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
Statsforvalteren i Oslo og Viken	Viser til retningslinjene om samordna bolig-, areal- og transportplanlegging om å styre utbyggingsmønster mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. Er positiv til at prosjektet skal undersøke mulighetene for en mer samordnet utvikling og fortetting på Rotnes, som skal ta hovedtyngden av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen. Økt tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivtransport, i sammenheng med restriktiv parkeringsdekning. 1. Er positive til at kommunen legger vekt på å ivareta naturmiljøverdier og myrområder i planen. Det må derfor som en del av planarbeidet gjøres rede for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp. Ber om at sikres tilstrekkelig grøntbelte langs vassdragene. Viser til naturmangfoldlovens §§ 8-12 for offentlig beslutningstaking. 2. Forutsetter at LNF-områder i kommuneplanen videreføres i områdeplanen. 3. Mener at det må gjøres en konkret vurdering av den aktuelle planen opp mot konsekvensforskriften.	<i>Tas til følge.</i> 1. I kap.7.3 i planbeskrivelsen er det redegjort for hvordan miljørettslige prinsipper i naturvernlova er ivaretatt. <i>Tas til følge</i> 2. LNF-områder foreslås videreført i områdeplanen <i>Tas til følge</i> 3. Konkret vurdering av KU-plikten er foretatt, med samme konklusjon. Transformasjonsområder som foreslås i planen er

	4. Det må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Viser til veiledere fra DSB og NVE. Det må tas hensyn til naturfarer, eksisterende og framtidige klimaendringer. Strengere krav til overvannshåndtering pga. mer intens nedbør. 5. Mener det er positivt at kommunen skal bruke barnetråkkregistreringer som grunnlagsmateriale, og har fokus på at Rotnes sentrum skal tilrettelegges for barn og unge. Vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen.	marginalt større enn transformasjonsområdene i gjeldende plan, og er dessuten mer konsentrert, for å hensynta kulturverdier og naturverdier på en bedre måte enn i gjeldende plan. For arealene utenfor fortetningsområdene nærmest stasjonen foreslås mindre tomteutnyttelse enn det som ligger i gjeldende plan. <i>Tas til følge</i> 4. Risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet, der risiko for hendelser er vurdert og avbøtende tiltak i planen redegjort for. Dette beskrives i kap. 7.9 i planbeskrivelsen. <i>Tas til følge</i> 5. Dagens lekearealer foreslås videreført, og for felter som skal detaljreguleres, settes krav til størrelse og kvalitet på lekearealer. Alle dagens lekearealer videreføres i ny plan, og det stilles krav om at skolegårder skal være åpne for barna også utenfor skoletiden. Det foreslås i ny plan fortau/snarveier på flere strekninger der barna i dag føler seg utrygge, og det settes rekkefølgekrav til at Stasjonsveien skal detaljreguleres. Det er ett unntak fra hovedregelen om at alle grøntområder videreføres i sin helhet. Delen av grøntarealet ved "Faktor Hansen"-tomta som foreslås omregulert i forbindelse med forslaget om utvidelse av Myrveien bosenter, omfatter en mindre stripe av grøntarealet mellom de to eiendommene, nærmest Myrveien. Dette arealet planlegges brukt til ny adkomsveg fra Myrveien i dette prosjektet. Dette vurderes å få forholdsvis små konsekvenser for lek. Det foreslås at det settes krav til at friarealet skal hensyntas i prosjektet.
--	--	--

	6. Ber om at prinsippene om universell utforming legges til grunn for det videre planarbeidet, og at det legges opp til økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. 7. Det er en forventning at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning. Viser til statlige planretningslinjer relevante for planarbeidet.	<i>Tas til følge</i> 6. Det er satt krav om at prinsipp om universell utforming skal legges til grunn ved detaljregulering. <i>Tas til følge</i> 7. Planforslaget sikrer at grenseverdiene i KMDs retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen skal legges til grunn. Plangrepet sikrer ellers helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer; bl.a. ved å: • Ivareta trafiksikkerhet for barn og unge ved å regulere og sikre opparbeidelse av trygge ganglinjer; fortau og snarveier i planen • Ivareta eksisterende bokvalitet og herlighetsverdier i dagens boligområder ved mer restriktive bestemmelser for hvor mye nytt som kan bygges • Legge til rette for etablering av sosiale møteplasser og økt opplevelsesverdi • Sikre eksisterende kvaliteter og verdier for dagens beboere, ved parallelle bestemmelser som skal gjelde i fortetningsområdene fram til disse områdene eventuelt blir realisert • Stille spesifikke krav til hensyn til nabobebyggelse og utforming av- og kvalitet på bebyggelse og uteoppholdsarealer for ny bebyggelse. Det stilles spesifikke krav både for felter som skal detaljreguleres, og for byggesøknader for en- og tomannsboliger. • Sikre blågrønnstruktur, dagens flomveier og etablering av nye flomveier med naturbaserte løsninger. • Stille krav om hensyn til naturmiljø og kulturmiljø Se planbeskrivelsen for mer utførlig beskrivelse.
--	--	---

Viken fylkeskommune	1. Viser til regionale føringer og forskjellige regionale temaplaner som er viktige for planarbeidet. • Regional plan for kulturminner i Akershus • Regional planstrategi for Viken • Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027 2. Det er positivt at det legges opp til medvirkningsprosesser i utarbeidelsen av områdereguleringsplanen. Spesielt gjelder dette grupper som ofte faller utenfor planprosessen, som barn og unge. For å sikre reell medvirkning er det viktig at disse gruppene blir involvert tidligst mulig i planarbeidet. Kommunen oppfordres til å ta et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging og brukere av planområdet. Foreslår åpne kontordager og at kommunen inviterer seg selv til besøk.	<i>Tas til følge</i> 1. Plangrepet er i tråd med regionale føringer og temaplanene som nevnes, bl.a.; • Registrering og verdivurdering av kulturminner er utført, og hensyn til de mest verdifulle kulturminnene og -miljøene er sikret i plankart og bestemmelser Plangrepet retter seg etter regional planstrategi, bl.a. ved å styre boligvekst til kollektivknutepunktet Nittedal stasjon, og dermed legge til rette for grønn mobilitet. • Regional plan for vannforvaltning følges opp, bl.a. ved at det settes krav i planen om at vassdrag skal hensyntas, bl.a. med sikring av vegetasjonsbelter med forbud mot hogst og byggegrense mot vassdrag, samt miljøkravene som stilles generelt (mot fremmede arter osv.). Det stilles også særskilte krav hensyn til grunnforurensning i områdene der det har vært industriaktivitet langs Ørfiskebekken. <i>Tas til følge</i> 2. Foruten informasjon i lokalpresse og på kommunens nettside, i sosiale medier mv. har kommunen informert om planarbeidet på åpne møter og lokale arrangementer, som f.eks. «Ditt verdifulle nabolag», med temakveld og vandring rundt i planområdet. Medvirkning spesielt rettet mot barn og unge er vektlagt bl.a ved: • Barnetråkkregistreringene som er gjennomført på begge barneskolene i planområdet er lagt til grunn for planarbeidet
----------------------------	--	--

	3. Det er positivt at planarbeidet støtter opp under den regionale planen for areal og transport. Det er positivt at områdereguleringen legger vekt på utvikling av gang- og sykkelveinettverk for tilrettelegging for mer miljøvennlig transport og rette fokus på myke trafikanter. Peker på begrensning i parkeringsdekning som egne virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Anbefaler maksimumsnorm for parkering, spesielt for arbeids- og kundeintensive virksomheter.	• En digital spørreundersøkelse om hva folk ønsker seg i området rundt togstasjonen er gjennomført. Spørreundersøkelsen fikk over 350 svar fra innbyggere i alle aldre, men med god hjelp fra rektorene på skolene ble det sendt ut brev til alle foreldre. Dette sikret god oppslutning og mange gode innspill fra de yngste aldersgruppene. • Det legges opp til utstrakt medvirkning, bl.a. med informasjonsmøte og åpent plankontor i høringsperioden Av lokale ressurspersoner, lag og foreninger som har bidratt aktivt inn i planarbeidet ellers, nevnes her Nittedal og Hakadal fortidsminneforening, som har bidratt i arbeidet med å registrere og vurdere kulturminner, og Jeroen Van der Kooij, som har bidratt med lokalkunnskap og spørreunde i nabolaget om amfibier og amfibienes leveområder og vandreruter <i>Tas til følge</i> 3. Planforslaget støtter opp under den regionale planen, først og fremst med plangrepet som sikrer at mesteparten av ny boligvekst skal styres til området nærmest kollektivknutepunktet Nittedal stasjon, samt at det legges begrensninger for etablering av nye boliger ellers i området. Planen tilrettelegger for etablering av sammenhengende, gang- og sykkelmuligheter i planområdet. De vesentligste tiltakene som foreslås i planforslaget er: • Videreføring av fortauet i Kruttverkveien, som er regulert i gjeldende plan, med rekkefølgekrav til at fortau i Kruttverkveien skal være på plass ved
--	--	---

		realisering av de to feltene for blokkbebyggelse inntil Kruttverkveien og mot Sørliveien • For rekkehusfeltet i Kruttverkveien stilles krav om at fortau i Kruttverkveien skal være sikra før ny bebyggelse i feltet kan tas i bruk • Nytt fortau i Brannkata • Viderføring av fortauet Nedre Bjertnes/Bjertnesveien, som er regulert i gjeldende plan. Planforslaget tilrettelegger for at det skal lages en detaljplan for Stasjonsveien, som bl.a. innbefatter trafiksikkerhetstiltak. Ellers tilrettelegger planen for sikring av snarveier på tvers i planområdet, mellom kjøreveiene for å bedre framkommeligheten for myke trafikanter. Det foreslås absoluttkrav til parkering i planen. Absoluttkrav vil i praksis fungere som maksimumskrav. Lokale erfaringer viser at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor i flere av høringsinnspillene fra innbyggerne som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boligater har negative konsekvenser for framkommelighet og gir et mer uoversiktlig trafikkbilde. Dette er særlig et problem for trafiksikkerheten til barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning.
--	--	--

	4. Det kan bli behov for areal i forbindelse med en eventuell utvidelse av Bjertnes videregående skole, og at dette hensynet tas med inn i det videre planarbeidet. 5. Det bør vurderes at det bygges lokaler som kan benyttes til ulike felles aktiviteter som et supplement til eksisterende og ny bebyggelse. Minner om at høy utnyttelse ikke kun tilsvarer høye bygg, og at høy utnyttelse er forenlig med attraktivitet og god bokvalitet. 6. Forventer at krav til uteoppholdsareal fra kommuneplanen videreføres i områdeplanen.	Ett alternativ som er å åpne opp for mulighet for redusert parkering i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt. <i>Tas ikke til følge</i> 4. Bjertnes vgs. ligger utenfor planområdet og omfattes ikke av denne områdeplanen. <i>Tas til følge</i> 5. Planbestemmelsene stiller krav til at nye prosjekter skal inneholde fellesarealer både innomhus og utomhus og legge til rette for fellesskap og sosiale møteplasser som skal være lett tilgjengelige i nabolaget. Planbestemmelsene stiller også spesifikke krav for å sikre god bokvalitet; bl.a. • utforming av bygg • makskrav på byggehøyder og krav til tilpasning til nabobebyggelse • makskrav til tomteutnyttelse og krav om god arrondering • minstekrav til størrelse på- og kvalitetskrav til uteoppholdsarealer • størrelse og plassering av lekeplasser • ivaretagelse av grøntstruktur og naturbaserte overvannsløsninger mm. <i>Tas til følge</i> 6. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal videreføres og skjerpes i områdeplanen. Se kap.6.3 i planbeskrivelsen.
--	---	--

	7. Mener at nye områder bør sikres god tilknytning til dagens gangveinett og kollektivtilbud jf. behovet for trafikkssikkerhet og å sikre trygge bevegelseslinjer for myke trafikanter. Ber om at planens rekkefølgebestemmelser sikrer dette. Viktig med trafikkssikre løsninger for varelevering og renovasjon. Tiltak i direkte tilknytning til fv.1547 (Stasjonsveien) må avklares med fylkeskommunen og planbestemmelsene må sikre byggeplan godskjent av fylkeskommunen. Byggegrense langs Stasjonsveien som i gjeldende områdeplan videreføres. Frisiktsoner må sikres i planbestemmelsene. 8. Områdeplanens bestemmelser bør kreve at nødvendige trafikkssikkerhets- og fremkommelighetstiltak må være bygd før nye bolig-, næringsområder med mer kan gjennomføres. 9. Det er viktig at planbestemmelser i ny områdeplan mellom jernbanen og sentrum stiller krav om at nødvendige støyskjermingstiltak blir gjennomført.	<i>Tas til følge</i> 7. Samtlige kommentarer er svart ut i planen; se punkt 3 ovenfor, samt kommentar i pkt.7 til Statsforvalteren. Det har i planprosessen vært dialog med Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen for å finne løsninger for bedre trafikkssikkerhet langs Stasjonsveien. Det er enighet om å følge opp dialogen med et samarbeidsprosjekt, der trafikkssikkerhetstiltak også ses i sammenheng med håndtering av overvannsflom og etablering av flomveier. Det stilles rekkefølgekrav i planen til at en detaljert, helhetlig plan for Stasjonsveien skal foreligge før de to feltene i Rotneslia og Rotnes skole kan detaljreguleres. Det høres et alternativt unntak fra byggegrense mot vei for mindre tiltak. Unntaket vil bl.a. omfatte byggegrense mot Stasjonsveien. Kommunedirektøren oppfordrer til å gi innspill til dette. <i>Tas til følge</i> 8. Se pkt.3. <i>9. Tas til følge</i> Planbestemmelsene stiller krav om at grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy skal legges til grunn. <i>Tas til følge</i>
--	--	---

	10. Forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om tiltaket vil kunne påvirke fastsatte miljømål, jf. §4 i vannforskriften og den regionale vannforvaltningsplanen. 11. Viktig at tilgang til nærturterreng fra boligområdene og grønne lunger nær skoler og barnehager ivaretas. I tillegg må stier og snarveier fra boliger og ut til friluftslivsområder og til skoler ivaretas og tilrettelegges for i reguleringsplanen. 12. Det er kulturminneinteresser i og like utenfor planområdet. Et representativt utvalg av historien bør bevares og framheves. Viser til regional plan for kulturminner i Akershus 2019, og anbefaler at planretningslinjene her blir førende for planarbeidet; bl.a. ved at kommunen utarbeider kulturhistoriske stedsanalyser for å kartlegge, beskrive, vurdere og aktivere kulturminner og kulturmiljøer. Mener det vil være nødvendig å gjennomføre registreringer og verdivurderinger av nyere tids kulturminner, da SEFRAK ikke fanger opp kulturminner fra 1900-tallet. Verdivurderingene bør også fange opp eksempler på det unike; f.eks. hus tegnet av anerkjente arkitekter. Omgivelser, som hager, vegetasjon mm. med kulturhistorisk verdi bør også inngå.	10. Planens påvirkning på fastsatte miljømål og i den regionale vannforvaltningsplanen er vurdert og funnet akseptable. <i>Tas til følge</i> 11. Alle grøntområder i gjeldende plan videreføres i områdeplanen, i likhet med fortau og snarveier. Nye smett og snarveier sikres også i planforslaget, jf.pkt.3. Unntaket er grøntarealet ved “Faktor Hansen”-tomta, der en del av grøntarealet foreslås omregulert i forbindelse med forslaget om utvidelse av Myrveien bosenter for å gi plass til ny adkomsveg fra Myrveien. <i>Tas til følge</i> 12. Kartlegging av enkeltobjekter og kulturmiljøer er gjennomført i planarbeidet, inklusiv nyere tids kulturminner. Nye funn er verdivurdert, i likhet med allerede kjente SEFRAK-objekter. 14 kulturmiljøer vurdert med høyest verdi er beskrevet i fagrapporten <i>Kulturminnerapport for Midtre Rotnes</i> og vist i temakart kulturminner. Transformasjonsområdene som foreslås i ny plan er flyttet vekk fra kulturmiljøet langs Sørliveien som er vurdert med høyest verdi. I tillegg foreslås hensynssone kulturmiljø sørøst i østligste transformasjonsfelt. Hensyn til øvrige sammenhengende kulturmiljøer med høyest vurdert verdi er sikra med hensynssoner i plankart og tilhørende bestemmelser. Vern og hensyn til registrerte bygninger og anlegg med høy verneverdi, bygninger og anlegg fra før 1970, samt SEFRAK-objekter med uavklart verneverdi, er sikra i planbestemmelsene.
--	---	---

	Viser til at bevaring og integrering av historiske strukturer og bebyggelse i tettstedet bidrar til viktige stedskvaliteter. Det er viktig at identifiserte, verneverdige kulturmiljø som er resultatet av nye registreringer som følger av planarbeidet og som vurderes til å ha verneverdi sikres i områdeplanen gjennom hensynssoner og planbestemmelser. Ny bebyggelse bør vise hensyn til omkringliggende bevaringsverdier og tilpasses bevaringsverdige områder gjennom høyder, utforming, materialbruk og plassering i terreng. Det er ingen kjente automatisk freda kulturminner med behov for særskilt vern i det varslede planområdet, men det anbefales likevel en formulering lagt inn i planbestemmelsene dersom det skulle avdekkes kulturminner, for å ivareta meldeplikten etter kulturminnelova. 13. Arealplanlegging som tar hensyn til flom- og skredfare er det viktigste virkemidlet for å forebygge tap og skader fra disse naturfarene. Fylkeskommunen forventer at kommunen som ansvarlig planmyndighet påser at eventuelle farer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til.	Det settes flere krav om tilpasning og hensyn til omkringliggende bebyggelse ved byggesak og ved detaljregulering, bl.a. ved at bygningsmasse skal trappes ned mot omkringliggende bebyggelse, og ha grønn buffer mot nabobebyggelse. Hensynssone i østre del av BTF vil også ha funksjon for ivaretagelse av kulturmiljøverdiene her. Krav til å ivareta meldeplikten etter kulturminnelova er satt i bestemmelsene. <i>Tas til følge</i> 13. Flomfare er kartlagt, vurdert og redegjort for i tre fagrapporter, samt et temakart, som er gjort juridisk gjeldende i bestemmelsene. Det foreslås flere bestemmelser for å sikre anbefalte hensyn; bl.a forbud mot tiltak i flomsoner og rekkefølgekrav til at nye, sikre flomveier skal være på plass før nye tiltak i flomsonene kan tillates. Se redegjørelse i kap.6.7.1 i planbeskrivelsen. Områdestabilitet er kartlagt og vurdert og vurdert som ivaretatt. Vurderingene er redegjort for i Geoteknisk notat og beskrevet i ROS-analysen og i kap.7.9 i planbeskrivelsen. Med undersøkelser og vurderinger som er utført, vurderer kommunedirektøren at tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare er tatt i planforslaget.
--	---	---

	14. Det forutsettes at tiltaket ikke forringer tilstanden på nærliggende dyrka mark. 15. Ber om at våre merknader til områdereguleringsplanen suppleres med vår uttalelse til Nittedal kommuneplan 2022-2034. Henviser særlig til merknadene til kommunens forslag til grønn grense, hvor de ber kommunen legge fokus på transformasjonsområdene som ble anbefalt i fortetningsanalysen for Rotnes som grunnlagsmateriale til kommuneplanrulleringen.	<i>Tas til følge</i> 14. Dyrkamark påvirkes ikke av planforslaget, se redegjørelse i planbeskrivelsen, se kap.7.8 i planbeskrivelsen. <i>Tas til følge</i> 15. Tidligere uttalelser er vurdert i planarbeidet. De tre fortetningsområdene er vurdert, og gitt en annen avgrensning enn i gjeldende plan. I tillegg er det bare arealene nærmest kollektivpunktet som foreslås for transformasjon; også fordi mest boligvekst skal komme i sentrum og denne planen skal ikke konkurrere med sentrumsplanen.
Statens vegvesen	1. Det er kort veg til kommunens viktigste kollektivtilbud – jernbanen og hovedbusslinjene langs rv.4 og planområdet grenser til kommunens bredeste tilbud innen forretninger og privat og offentlig service. Det bør derfor i planen legges til rette for mest mulig fortetting blant annet ved transformasjon av småhusområdene nærmest sentrum og kollektivknutepunktene til tyngre bebyggelse. 2. Selv om rv.4 ikke inngår i planområdet vil riksvegen blir berørt av en mulig trafikkøkning. Det må derfor utføres en trafikkanalyse som dokumenterer konsekvensene for riksvegen med et spesielt fokus på kryssene. Det må også gjøres en vurdering av avbøtende tiltak.	<i>1. Tas til følge</i> Planforslaget tilrettelegger for mest fortetting nærmest togstasjonen, men for å hensynta sentrumsutviklingen, tillates kun marginalt med boligutvikling i planområdet ellers (se også kommentaren til fylkeskommunen i pkt.15 over.) Utvikling av området nærmest sentrum, inngår i områdeplanen for Nittedal sentrum, se egen politisk sak i samme møte. <i>Tas til følge</i> 2. Det er utarbeidet en trafikkanalyse, der konsekvensene av boligveksten de to områdeplanene legger til rette for er beregnet, og avbøtende tiltak er vurdert. Av avbøtende tiltak som sikres i planen er separering av kjørende og gående langs kjørevei og å regulere flere smett og snarveier i eksisterende områder og i nye prosjekter.

	3. Restriktive parkeringsbestemmelser er ett av de viktigste virkemidlene kommunen har for å redusere bilbruken.	Det settes krav i områdeplanen om at krysset Stasjonsveien/rv.4 skal inngå i helhetlige detaljplan for Stasjonsveien. Avbøtende tiltak for å redusere negativ konsekvens for trafikkflyt på riksvei 4 vil også bli et tema i planarbeidet for sentrum, som er i startfasen nå. Boligvekst på Rotnes, konsekvenser og avbøtende tiltak for riksveien må ses i en helhet. Planforslaget tilrettelegger at Stasjonsveien kan avlastes for trafikk ved å tilrettelegge for alternative kjøreveier i planområdet, med bredere kjørevei og fortau. Planen tilrettelegger for å spre biltrafikken vestover i planområdet og mer over til Kvernstuveien og Svartkruttveien, der det er rundkjøringer som ivaretar bedre og sikrere trafikkflyt enn i T-krysset Stasjonsveien/rv.4. Rekkefølgekravene knyttet til nytt fortau i Kruttverkveien, er viktig avbøtende tiltak for å ivareta trafikksikkerhet. <i>Tas til følge</i> 3.Absolutt parkeringsnorm vil i praksis fungere som absoluttnorm. Hvor ny bebyggelse plasseres er også et virkemiddel for å redusere bilbruk i rushtiden. En stor del av de som bor i Nittedal jobbpendler til Oslo. Ved å tilrettelegge for mest utvikling nærmest stasjonen, legges til rette for at nye boliger har gangavstand til toget, slik at de som jobber i Oslo har mulighet til å minimere bilbruk på arbeidsreiser.
--	---	--

		Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Lokale erfaringer viser at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor i flere av høringsinnspillene fra innbyggerne som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boligater har negative konsekvenser for framkommelighet og gir et mer uoversiktlig trafikkbilde. Dette er særlig et problem for trafiksikkerheten til barn og unge som ferdes til fots og sykkel. Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning; bl.a. et alternativ som tilrettelegger for mulighet for redusert parkeringsdekning i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt.
Bane NOR	1. Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging.	<i>Tas til følge</i> 1. Veilederen er benyttet i arbeidet med områdeplanen. Vi har også hatt dialog med Bane NOR om plangrepet i de to områdeplanene, der deler av Bane NORs eiendom inngår i grepet, med transformasjon nærmest Nittedal stasjon.
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	<i>Tas til orientering</i>
Elvia	1. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører	<i>Tas til følge</i> 1. Avstandskrav og adkomst til el-anlegg vil sikres ved detaljregulering.

	forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Viser konkrete avstandskrav for de forskjellige ledningsanleggene. For å sikre strøm til fremtidig bebyggelse ber nettselskapet om at det i reguleringsbestemmelsen tilføres en bestemmelse om etablering av nettstasjoner: «<i>Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner</i>» 2. Nettselskapet ber om at følgende ivaretas i planbestemmelsene: • Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense • Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad	<i>2.Tas delvis til følge</i> Hensyn til eventuelle nye nettstasjoner avklares i detaljreguleringsprosessene for de nye boligfeltene som planen tilrettelegger for. I boligområdet ellers legges det opp til restriktiv fortetting, der tilstrekkelig størrelse og kvalitet på uteoppholdsarealer ikke bør vike for hensynet til eventuelle nye nettstasjoner.
Statnett	De foreslåtte planområdet berører eksisterende 420 kV-ledningen Ådal – Frogner og 300 kV- ledningen Ulven-Fåberg. Anlegg bygget i samsvar med anleggskonsesjon er i all hovedsak unntatt fra plan- og bygningslovens bestemmelser, og for slike anlegg kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema. Anleggene skal tegnes med hensynssone H740 i plankartet, med egen bestemmelse.	<i>Tas til følge</i> Hensynssone for ledningsanlegget er lagt inn i plankartet, med bestemmelse.
Norges vassdrags- og energidirektorat NVE	1. Synes det er positivt å se at det rettes fokus på helhetlig overvannshåndtering for Rotnes tettsted, slik at fremtidig fortetting kan skje på en god og forsvarlig måte. Tilrettelagte flomveier basert på lokal risikoaksept kan være en suksessfaktor, viser til NVEs veileder for håndtering av overvann i arealplaner.	<i>Tatt til følge</i> 1. Det er utarbeidet en rapport og beregninger for overvannsflom og vassdragsflom. Det foreslås nye, trygge flomveier til vassdrag og knyttes rekkefølgekrav til disse. Det stilles generelt krav i bestemmelsene om at overvann skal håndteres på egen grunn.

	2. Minner om kommunens samlede ansvar for innbyggernes sikkerhet - sett flere lovverk under ett. Vi tenker spesielt på plan- og bygningsloven, sivilbeskyttelsesloven og naturskadeloven. 3. Oppfordrer til å gjennomføre kartlegginger/utredninger av delområder som har mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire. Viser til NVEs veileder for sikkerhet mot kvikkleire. 4. Dersom det ikke stilles krav om ytterligere regulering, må områdeplanen avklare reell fare, og løsninger for hvordan tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare skal ivaretas. Dersom reelle fareutredninger allerede foreligger, minner NVE om viktigheten av å innarbeide tydelige føringer i plandokumentene, og at slik dokumentasjon ligger ved planen i høringsrunden. 5. Nittedal kommune er i stor grad underlagt vern gjennom verneplan 006/1 for Oslomarkvassdragene. De anbefaler derfor at kommunen har et bevisst forhold til føringer som er gitt i rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Oppfordrer blant annet til en differensiert forvaltning av vassdragene. 6. For å få en fullstendig oversikt over hvordan kommunen kan ta hensyn til NVE sine tema i reguleringsplanen,	<i>Tatt til følge</i> 2. Tatt til følge, bl.a. ved en rekke krav i bestemmelsene. Se også ROS-analysen, som er vedlagt politisk sak. <i>Tatt til følge</i> 3. Geotekniske undersøkelser er gjennomført og områdestabilitet vurdert. Se geoteknisk rapport og omtale i kap.6.9 i planbeskrivelsen, <i>4. Tas til følge</i> Rapporter overvann, overvannsflom og vassdragsflom ligger vedlagt til politisk behandling, likeså geoteknisk rapport. Anbefalinger i fagrapportene er satt i planbestemmelsene, og det er bl.a. lagt inn hensynssoner flomfare i plankart, med tilhørende bestemmelser, som vil gjelde på ulike nivåer; både generelt for tiltak som ikke er søknadspliktige, i byggesak og ved detaljregulering. Områdestabilitet er vurdert til siste plannivå. <i>Tas til følge</i> 5. Planens grep for å sikre hensyn til Nitelva med sidevassdrag bygger på konkrete vurderinger av vernehensyn, veid opp mot brukers hensyn. <i>Tatt til følge</i> 6. Temaene er systematisk vurdert i planarbeidet.
--	--	---

	anbefaler de å bruke deres internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå.	
Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS, NRVA	1. NRVA har vannledning i ytterkanten av viste område både i sør og i nord. Etter det vi kan se ligger vannledningene til NRVA akkurat utenfor varslet område.	<i>Tatt til etterretning</i> 1. NRVAs vannledningene ligger utenfor planområdet og blir ikke berørt av planen.
Romerike avfallsforedling, ROAF	Ved fortetting av områder slik som for området i planen vil det være viktig å ha en overordnet helhetlig plan også for avfallshåndtering. ROAF omtaler dette som helhetlig planlegging av infrastruktur for avfall og i det legger de viktigheten av å planlegge for at morgendagens byer og tettsteder utvikles med tanke på andre boformer og mobilitetsmønstre enn i dag. Slik sikrer vi at tjenestebilbudet for avfallshåndtering harmonerer med planene som ligger for Nittedal i fremtiden.	<i>Tas til følge.</i> Løsninger for avfallshåndtering avklares i detaljregulering, for det enkelte felt.

Lag, foreninger, privatpersoner og næringsaktører		
Avsender	Hovedpunkt i uttalelse	Kommunedirektørens kommentar
FAU på Rotnes skole v/Elisabeth Birkeli	Innspillet har to hovedfokus 1. Trafikksikkerhet for deres myke trafikanter 2. Påvirkning på skolens fysiske infrastruktur Trafikksikkerhet Mener at - Mange barn går til skolen på smale kjøreveier uten fortau - Bedre vilkår for gående i boligområdene bør prioriteres - Har notert seg at det er stor interesse blant utbyggere til å videreutvikle Tummyområdet - Alle framtidige boenheter i området har kun en felles transportvei til og fra boligområdet - Det er bra at barnetråkkregistreringene skal brukes aktivt i planarbeidet - Det er bekymringsfullt at hovedtrykket i barnetråkkregistreringene er sammenfallende med mengden biltrafikk, spesielt i Stasjonsveien, og er bekymret for økt konflikt gående/kjørende med mer utbygging	<i>Tas delvis til følge</i> Det foreslås regulert flere fortau og snarveier i planforslaget. Det er gjort en grundig vurdering av om flere snarveier kunne vært regulert, men dette har vist seg vanskelig, bl.a. på grunn av utfordrende terreng. I planarbeidet er det også diskutert flere konkrete tiltak langs Stasjonsveien, blant annet en mer trafikksikker utforming av krysset Stasjonsveien/Skolemesterveien. Dette viste seg å ikke være mulig i denne områdeplanen, men områdeplanen tilrettelegger for at det skal lages en detaljplan for Stasjonsveien med områdene rundt, som omfatter fysiske tiltak for bedring av trafikksikkerhet, i tillegg til overvannshåndtering. Det er viktig å balansere parkeringsbehov opp mot ønsket om økt grønn mobilitet. Lokale erfaringer viser at topografi, bebyggelsesstruktur osv. tilsier at folk benytter privatbilen i det daglige. Romslig parkeringsdekning påpekes derfor i flere av høringsinnspillene fra innbyggerne som viktig for å unngå gateparkering. Gateparkering i smale boliggate har negative konsekvenser for framkommelighet og gir et mer uoversiktlig trafikkbilde. Dette er særlig et problem for trafikksikkerheten til barn og unge som ferdes til fots og sykkel.

	1.Mener det bør reguleres alternative transportårer for adkomst til rv.4. 2.Mer vedlikehold av veiene bør vektlegges, særlig vintervedlikehold for å bedre trafiksikkerheten. Peker spesielt på snølagring som hindrer sikt, og dårlig brøyting og strøing, med den konsekvens at flere foreldre kjører barna på skolen i stedet for at barna går eller sykler.	Det høres en rekke alternativer for parkeringsdekning; bl.a. et alternativ som tilrettelegger for mulighet for redusert parkeringsdekning i frittliggende småhusbebyggelse innenfor 500 meters gangavstand til Nittedal stasjon, som er kollektivknutepunkt. Kommunedirektøren oppfordrer til å sende inn innspill til alternativene. 1. Trafikkanalysen konkluderer med at de fleste tofeltsveiene i planområdet kan håndtere forventet økning i biltrafikk som følge av boligveksten de to områdeplanene tilrettelegger for. Planforslaget tilrettelegger også for å avlaste Stasjonsveien ved å tilrettelegge for at bilister velger alternative kjøreveier. Planen setter rekkefølgekrav til at en helhetlig plan for Stasjonsveien skal på plass før reguleringsplanprosess for feltene i Rotneslia og Rotnes skole kan starte. <i>Tas delvis til følge</i> 2.Utover at friskt reguleres i alle kryss og at tilstrekkelig plass til snøhåndtering skal sikres i alle felter som detaljreguleres, ligger veivedlikehold utenfor denne planens virkeområde Den mest brukte skoleveien i planområdet er Stasjonsveien. Her setter planforslaget krav om at det skal lages en helhetlig detaljplan, der bl.a. tiltak for å bedre trafiksikkerhet skal inngå.
--	---	---

	3.Kommunen må ta aktivt eierskap for bedre gangmuligheter for barna, f.eks. snarveier. Nevner en snarvei fra Skolemesterveien til Stasjonsveien som i dag er en sti som nesten aldri brøytes eller strøs, og der kommunen mener dette ikke er kommunens ansvar. Mener kommunen må prioritere vedlikehold som et trafikksikkerhetstiltak. 4.Mener kommunen må samarbeide med fylket mtp. Stasjonsveien og rv.4, og at kommunen må komme tidlig på banen med dette - med Elvetangen-utbyggingen friskt i minne, og at ny områdeplan må komme med nye veiløsninger. 5.Utredninger av vannsystemer under bakken og flomfare må komme i gang så raskt som mulig, peker konkret på	Planen tilrettelegger også for etablering av flere snarveier, for å gi myke trafikanter alternativer til å ferdes langs de mest trafikerte strekningene. <i>Tas delvis til følge</i> 3.Det foreslås flere snarveier og smett i ny plan. Planen forutsetter at tiltak og løsninger for å bedre trafikksikkerheten for myke trafikanter langs og i nærheten av Stasjonsveien skal inngå i en helhetlig, detaljert plan for Stasjonsveien. Planen skal lages i samarbeid med Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen, og i planprosessen har det vært god dialog med fylkeskommunen og vegvesenet og enighet om å samarbeide om å få på plass en slik plan. Tilstrekkelig plass for snølagring og håndtering av smeltevann er temaer som avklares og sikres i detaljregulering for det enkelte felt. Utover dette er vedlikehold av vei utenfor denne planens virkeområde. Innspillet videreformidles til kommunalteknisk driftsavdeling. <i>Tatt til følge</i> 4.se svar i pkt.3 5.Flom er utredet og det er lagt inn hensynssoner flomfare overvannsflom i plankartet. Kommunedirektøren er enig i at det
--	--	--

	planarbeidet med ny Rotnes skole Gir til slutt honnør til kommunestyret som inviterer til å gi innspill. FAU setter pris på denne muligheten til å gi sine innspill. Har lagt ved tidligere innspill til kommuneplanens arealdel og trafikksikkerhetsplanen for Nittedal kommune. Disse refereres ikke på nytt her.	er viktig at kommunen skaffer seg god oversikt over rørsystemene under bakken, for å kvalitetssikre utredningene, men det har ikke vært kapasitet til å få på plass en slik fullstendig oversikt i løpet av denne planprosessen. Inntil en slik fullstendig oversikt foreligger, legges «føre var» - prinsippet til grunn, ved teoretiske beregninger av vannmengder oppe på bakkenivå. Rotnes skole er berørt av faresone overvannsflom Rotnesbekken. En eventuell detaljreguleringsplan for Rotnes skole vil måtte avklare reell flomfare og inneholde løsninger for å håndtere overvannsflom. Det er satt rekkefølgekrav til at detaljplanen for Stasjonsveien skal være på plass før en eventuell detaljregulering av Rotnes skole kan starte. Flomveier er ett av temaene som skal inngå i planen for Stasjonsveien.
Fortidsminneforeningen, Nittedal og Hakadal v/styret	Mener det har vært riktig av kommunen å innføre midlertidig bygge- og deleforbud i området inntil ny områdeplan foreligger. Boligområdene har vokst fram i forbindelse med jernbanen, og har senere blitt et attraktivt boområde. Det er naturlig at området må gjennomgås på nytt for å sikre hensynet til bokvalitet, kulturminner, trafikksikkerhet og annen infrastruktur Området har i dag stor stedsidentitet. Dagens bomiljø og bokvalitet bør verdsettes høyt, også i et bærekraftperspektiv, viser til St.mld. 6 <i>Nye mål i kulturmiljøpolitikken</i> 1.Ønsker å være aktiv medspiller i utvikling av planen	<i>Tatt til følge</i> 1.Planområdet er på nesten 2000 dekar, så det var ikke mulig å kartlegge hele planområdet i detalj, men fortidsminneforeningen bidro i forkant med nyttig lokalkunnskap og konkrete innspill om objekter av

	2. Fortidsminneforeningen Nittedal og Hakadal ber om at det foretas en vurdering av verneverdige bygninger bygget mellom 1900 og 1970 i planområdet. 3. Det bør foretas en DIVE- analyse i området: En kulturhistorisk stedsanalyse som egner seg til å synliggjøre kulturmiljøers kvaliteter, muligheter og handlingsrom i by og stedsutvikling. Bakgrunnen for innspillet: Det er tidligere foretatt en vurdering av SEFRAK- registrerte kulturminner i Nittedal. Dette er bygninger bygget FØR 1900. Disse ligger inne i kommunens oversikt over verneverdige bygninger i Nittedal og er omfattet av nye kommuneplanbestemmelser 1.19 Kulturminner og kulturverdier og 1.19.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi.	kulturminne- og kulturmiljøverdi. Dette materialet lå så til grunn for innleid konsulents kartlegginger og verdivurderinger. Konsulentenes vurderinger er oppsummert og redegjort for i kulturminnerapporten som lå ved saken til politisk behandling. <i>Delvis tatt til følge</i> 2.Som nevnt i pkt.1, har det ikke latt seg gjøre å kartlegge hele planområdet i detalj, men for å sikre dette hensynet, foreslås krav i bestemmelsene om at ved søknader om riving eller ombygging skal kommunen ved kulturminneansvarlig kontaktes, og kommunen kan stille krav om verdivurdering av bygningens/anleggets verneverdi. Bestemmelsen gjelder for bygg fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, der verneverdi ikke er avklart. <i>Tas langt på vei til følge</i> 3.Det er i forbindelse med planarbeidet laget en mulighetsstudie, med stedsanalyse og fortettingsstrategi for området nærmest Nittedal stasjon. Denne studien tilsvarer langt på vei en DIVE-analyse. Kommunedirektøren vurderer at materialet som nå foreligger og planen som foreslås sikrer de viktigste kulturmiljøverdiene i områder som ikke skal detaljreguleres, og sikrer at verdiene hensyntas så langt det er rom for. Liste over objekter ved høy og svært høy verdi som planbestemmelsene henviser til er revidert etter at nyere tids kulturminner i området er kartlagt. Med dette omfatter lista nå mange av de objektene fortidsminneforeningen sikter til her.
--	--	--

	Men, i planområdet er 99% av bygningene bygget ETTER 1900. Flere har høy verneverdi, men er ikke registrerte. Dette betyr at tidligere kulturminnevurderinger ikke kan henvises til i dette området, da de ikke er registrerte. Høsten 2022 hadde Nittedal kommune i samarbeid med Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus og Viken Fylkeskommune et arrangement i området: «Ditt verdifulle nabolag». Her hadde de befaring i området for å lese kulturminneverdier fra ulike tider. Så nær som ingen av disse kulturminnene er registrerte. Viser til fortetningsanalysen, som understreker viktigheten av at man tar en nøyere kulturhistorisk analyse av området. Opplysningene i Asplan Viaks analyse er mangelfull i forhold til registrering og tidfesting av kulturminner. 4. Ber om at grensen for planområdet justeres og at området innenfor hensynsone c) bevaring Rotnes Bruk med husmannsplasser tas ut av planområdet. Mener at det er naturlig at grensen for planområdet går i grensa til hensynsone c) som er regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanen. Bakgrunn for innspillet: Spør hvorfor deler av hensynsone c) bevaring skal ligge inne i en områdeplan for sentrumsutvikling der hensynet til utvikling skal stå foran hensynet til vern. Mener at det er naturlig at grensa for planområdet går i grensen til hensynsonen og ber om at dette området tas ut av planen.	<i>4 Tas ikke til følge</i> Årsaken til at planområdet inkluderer Rotnesbekken, er, som beskrevet i planprogrammet at en av hensiktene med planen er å sikre flomveier til vassdrag som viktig infrastruktur. Hensynssone kulturmiljø er for øvrig videreført i områdeplanen, med likelydende bestemmelser som i kommuneplanens retningslinjer.
--	---	---

Rotnes Vel v/Jan Alfred Andersson	Rotnes Vel er glad for at man ønsker en helhetlig plan for hele området. 1.Mener det er svært viktig at ny områdeplan tar hensyn til den eksisterende bebyggelsen, slik at eventuell fortetting ikke forringer naboeiendommenes verdi. Velet mener derfor at et presist regelverk med hensyn på arealutnyttelse, endring av topografi, mønehøyder etc. er nødvendig, og at gjeldene regelverk håndheves før og under byggeprosessene. 2. Områdeplanen peker på nødvendigheten av oppgradering av en sammenhengende infrastruktur. Synes dette er bra, og vil særlig poengtere viktigheten av opprustingen av vann- og kloakknettet i vellets eldre boligområder før videre fortetting kan skje. 3. Klimaendringene fører til økte og kraftigere nedbørsmengder. Det er derfor viktig for vellet at overflatevannsproblematikken tas på alvor. Mange av stikkrennene i vellets område henger ikke sammen, og er heller ikke dimensjonert for økte nedbørsmengder.	<i>Tas til følge</i> Områdeplanen tilrettelegger for balanse mellom å fortette der det kan styrke kollektivtilbudet og bevaring av stedsegne kvaliteter. Det foreslås konkrete, spesifiserte bestemmelser for å ivareta eksisterende verdier i boligbebyggelsen ved nye prosjekter. Dette beskrives utfyllende i planbeskrivelsen, se denne. <i>Tas delvis til følge</i> 2. Det er gjort en konkret vurdering av kapasitet i VA-nettet. Konklusjonen er at restriktiv eplehagefortetting kan skje uten at det settes rekkefølgekrav til oppjustering av VA-nettet. For felter som skal detaljreguleres, settes derimot rekkefølgekrav til at kapasiteten i VA-nettet skal være tilfredsstillende. <i>Tas til følge</i> 3. Fagrapportene om overvann og flomberegninger tar høyde for klimapåslag. Ut fra disse er det satt hensynssoner i planen, med bestemmelser som sikrer at nye flomveier skal være på plass før nye tiltak som har betydning for overvann og flom kan tillates innenfor hensynsonene. Områdeplanen prioriterer sikring av trygge flomveier, som følges opp med hensynssoner i planen. I tillegg stilles det dokumentasjonskrav til overvannshåndtering ved tiltak og detaljregulering. 4. <i>Tas til følge</i>
---	---	--

	4. Mener det er viktig å beholde de grønne lungene i nærmiljøet. Disse lungene er svært viktig som trygge områder for fri lek og utforskning for våre minste innbyggere, og som møteplass på tvers av generasjonene. Eksisterende lunger må derfor bevares for fellesskapet. 5. Mener det er bra at smettene i boligområdene skal bevares, ikke minst i forhold til sikker ferdsel for skolebarn. Rotnes Vel har gjennom en rekke år vedlikeholdt et par av smettene i vellets område. En strengere regulering og håndheving for å sikre fri ferdsel i de gamle smettene er veldig viktig, både med hensyn på sikker skolevei, og trafikk til og fra lokale fellesområder. Peker på stadig økende biltrafikk 6. Mener Stasjonsveien er en viktig ferdselsåre, der det må legges vekt på å skille myke og harde trafikanter. 7. Mener at det er viktig å få på plass en helhetlig trafikkplan for hele området, inkludert vei- og gatebruksplan, så raskt som mulig.	Alle grøntområder og lekeplasser i gjeldende planer videreføres, med unntak av et mindre areal ved "Faktor Hansen-tomta". Det foreslås krav om nye lekeplasser i alle nye boligfelter som detaljreguleres. 5. Alle smett i gjeldende planer videreføres i ny plan. I tillegg foreslås en ny snarvei som turdrag. <i>6. Tas til følge</i> Det settes infrastrukturene i planen, med krav om at det skal lages en helhetlig detaljplan for Stasjonsveien, der bl.a. trafiksikkerhet er et tema. Planforslaget for Tumyrhaugen setter rekkefølgekrav til at helhetlig plan for Stasjonsveien skal være på plass før transformasjonsområdene mot stasjonen kan realiseres. Områdeplan Midtre Rotnes setter likelydende rekkefølgekrav ved detaljregulering av de to feltene Rotneslia og Rotnes skole. <i>7. Tas til følge</i> I planarbeidet er veinettet analysert, og det legges opp til en differensiering av veinettet, der noen veier prioriteres med nye fortau. Løsninger for Stasjonsveien vil avklares i et eget prosjekt, i samarbeid med Akershus fylkeskommune og Statens vegvesen.
--	--	---

	8. Viser til at de i forbindelse med utbyggingen av Rotneshagen mente at en ny tilførselsvei til rv.4 var helt nødvendig. Avlastingsvei er ikke kommet, og vellet registrerer svært stor trafikk på de andre mindre veiene i området, i tillegg til Stasjonsveien. Dette gjelder i særlig grad Kruttverksveien og Branngata/Sagerudveien, men også de andre veiene i området. 9. Dette gjelder også støyproblematikk knyttet til bruk av for eksempel musikkanlegg. For å hindre unødvendige gnisninger, er det derfor etter vellets mening viktig å etablere tydeligere retningslinjer for hvordan man skal forholde seg til denne problematikken.	<i>8.Tas ikke til følge</i> Områdeplanen legger opp til at boligvekst plasseres ved kollektivknutepunkt, slik at boligveksten genererer minst mulig økning i biltrafikk. Trafikkanalysen som er laget i forbindelse med planarbeidet konkluderer med at dagens veinett skal kunne tåle økningen i trafikk som de to områdeplanene tilrettelegger for. Det er gjort en totalvurdering av veinettet i planområdet. Enkelte veier har behov for tiltak for å skille myke trafikanter fra biltrafikken, og flere fortau er regulert i plankartet. Til de tre feltene langs Kruttverkveien som foreslås for fortetting, settes rekkefølgekrav til fortau i Kruttverkveien. <i>9. Tas delvis til følge</i> Grenseverdier etter Klima og miljøverndepartementet retningslinjer for støy legges til grunn for planen. Når det gjelder f.eks. musikkanlegg, så er dette et privatrettslig forhold som ligger utenfor en områdeplans virkeområde.
Kruttverket Vel v/Marie Hesselberg	1.Det må settes av tilstrekkelig med friarealer til barn og ungdom i planen 2.Trafikksikkerheten må bli godt ivaretatt	<i>1.Tas til følge</i> Alle lekearealer i gjeldende planer er videreført i planen, og i planbestemmelsene stilles krav til at barn skal ha tilgang til skolens utearealer også utenom skolens åpningstider. Ved detaljregulering stilles både arealkrav og kvalitetskrav til lekeplasser og sosiale møteplasser. <i>2.Tas til følge</i> Trafikksikkerhet har vært et sentralt tema i planarbeidet, og planen ivaretar trafikksikkerhet på flere måter. Se tilsvaret til Rotnes Vel i forrige punkt.

	3.Ferdigstilling av Waage Dam må prioriteres	3.Tas til etterretning Arbeidet med Waage dam følges opp uavhengig av denne områdeplanen.
Nebbenes Prosjekt AS	1.Forstår kommunens behov for å se helheten for å oppnå en infrastruktur som tilrettelegger for fremtidens utvikling av området. Som utbygger og eiendomsutvikler er det viktig at disse rammene er godt forankret og gir forutsigbarhet som sikrer realistiske og gjennomførbare løsninger for utvikling i området. 2.Det er gledelig og viktig at det legges til rette for gode medvirkningsprosesser i overordnede planer, men de håper det også vil legges opp til medvirkning med utviklere i området. 3.Peker på at utviklere sitter på nyttig kunnskap om gode og realistiske løsninger som vil være med å sikre gjennomførbare løsninger som skaper for gode bomiljøer	<i>Tas til følge</i> 1.Føringene som foreslås i denne områdeplanen vil bli godt forankret ved at de bygger på fagutredninger, skal behandles politisk og sendes på høring. Planen vil gi forutsigbarhet, og føringene som foreslås for felt BK15 vurderes ikke å være til hinder for at feltet kan realiseres. Det legges opp til utstrakt medvirkningsmulighet i høringsperioden. Infrastruktur som trygge ferdselsårer for gående og syklende og håndtering av overvannsflom vurderes som nødvendig for å ivareta trafikksikkerhet og samfunnssikkerhet. <i>Tatt til følge</i> 2.Det har vært dialog med Nebbenes i planprosessen, bl.a. om byggehøyder, utforming og plassering av bebyggelse og tomtearronding. <i>Tas til følge</i> 3.Jf. forrige pkt.
Andreas Wessel, Rotnes Bruk	Er eier og forvalter av Rotnes Bruk og kulturminneverdiene på eiendommen	

	1. Ber om at grensen for planområdet justeres og at området innenfor hensynsone c) bevaring Rotnes Bruk med husmannsplasser tas ut av planområdet mener at det er naturlig at grensen for planområdet går i grensen til hensynsone (c) som er regulert gjennom bestemmelser i kommuneplanen, siden kommuneplanen står over områdeplan og reguleringsplaner stiller spørsmål om hvorfor deler av hensynsone c) bevaring, skal ligge inne i en områdeplan for sentrumsutvikling der hensynet til utvikling skal stå foran hensynet til vern. 2. De områdene innenfor hensynssonen som er tatt med i planområdet er dyrket mark syd for husmannsplassen Tajet og dyrket mark og landskapshagen mellom Stasjonsveien og hovedbygningen på gården. mener det er svært viktig at disse områdene bevares som i dag og ikke tas i bruk til annet enn det de er ser ingen grunn til at deler av hensynssonen Rundt Rotnes Bruk skal ligge innenfor planområdet ber om at disse områdene tas ut av planen	1. <i>Tas ikke til følge</i> En områdeplan handler både om utvikling og ivaretagelse av dagens kvaliteter. Årsaken til at planområdet strekker seg mellom de to største bekkesystemene på Rotnes er at vann, overvann, flom og flomveier er et vesentlig tema i planen, og flomveier er vesentlig infrastruktur for å ivareta samfunnssikkerhet. Hensynssone flom er derfor lagt inn i planen. Hensynssone bevaring kulturmiljø er videreført fra kommuneplanen. I tillegg foreslås en ny hensynssone amfibier ved de to kulturlandskapsdammene. 2. <i>Tas ikke til følge.</i> Se svar i forrige pkt.
Hege Frøyen, Lundveien 10	Mener at 1. Midlertidig forbud mot tiltak oppleves som et alvorlig og drastisk inngrep i både eiendomsretten til enkeltpersoner generelt og muligheten til å bestemme over egen eiendom.	<i>Tas ikke til følge</i> 1. Kommunedirektøren ser at midlertidig forbud mot tiltak kan oppleves som negativt for den enkelte. Her vil imidlertid hensynet til fellesskapet og helheten måtte tillegges større vekt enn hensynet til den enkelte. Midlertidig forbud mot tiltak har vært nødvendig for å sikre en helhetlig framtidig utvikling, der infrastruktur, stedegne kvaliteter og hensyn til klimaendringer og naturmangfold ses i sammenheng. Det tilføyes at forbudet er opphevet fom. 31.12.2024.

	2. De har nylig investert i tilgang til vann og kloakk inn på eiendommen for å legge til rette for et mulig byggeprosjekt på et senere tidspunkt. Da de investerte i å legge inn vann og kloakk til eiendommen tok de høyde for en utnyttelsesgrad på 30% som har vært retningsgivende i dette område frem til det varslede byggestopp. De ser på denne investering som en mulighet til videreutvikling av eiendom viser til nabotomta Lundtunet, som har fått høyere utnyttelsesgrad, der ett hus er blitt til 5 tomannsboliger. I forbindelse med utbyggingen på nabotomta investerte de i å legge tilgang til vann og kloakk fra sin eiendom inn til samme vann- og kloakksystem som Lundtunet. Håper å kunne dra fordel av dette hvis det blir aktuelt for oss å videreutvikle vår eiendom. Inngripen i eiendomsretten, utnyttelsesgraden og råderetten over eiendommen vil kunne redusere verdien på eiendommen deres. Ønsker størst mulig grad av frihet til å videreutvikle sin tomt, som de har investert i gjennom sitt liv.	2.En av hensiktene med ny plan er å gi hensiktsmessige føringer for småhusbebyggelsen, med hensikt å balansere behovet for å utvikle eiendommene opp mot hensyn til ivaretagelse av bl.a. bokvalitet, «herlighetsverdier» og fellesløsninger for infrastruktur. Endringer i utfordringsbildet medfører behov for endringer i styring av boligveksten og sikring av viktig, sammenhengende infrastruktur. Se også svar i pkt.1. Det høres bl.a. to alternativer til maks BYA i BF-områdene; maks BYA 25% og maks BYA 30%. Kommunedirektøren oppfordrer til å gi innspill i høringen. BYA fastsettes når planen vedtas.
Jan Wesenberg, Høgda veien 14 Cand.scient i biologi/systematisk botanikk Redaktør av Blyttia - Norsk Botanisk Forenings tidsskrift og beboer på Tumyrhaugen	1. Mener at • fra et botanisk synspunkt er myrområdet langs østsida av Store Vassøytjern den desidert viktigste lokaliteten innen planområdet. Dette er en sjeldent velutviklet intermediær mykmattemyr/tjernkant, bl.a. med de sårbare og sjeldne rødlisteartene kjevlestarr og orkideen smalmarihand, • nevner også flere sjeldne og verdifulle arter som vokser i myrområdet	<i>Tas til følge</i> 1. Arealene mellom Lille og Store Vassøytjern og myrområdene øst for Store Vassøytjern er videreført som naturområde. Her settes strenge bestemmelser for hva som er tillatt av tiltak. Byggegrensen mot naturområdet er også utvidet på tre strekk, både av hensyn til flomfare, men også for å hensynta det sårbare naturmiljøet.

	• mener at inngrep, opparbeiding eller tilrettelegging i myrområdet ikke kan aksepteres i myrområdet • området trenger også dagens buffersone i form av sumpskogsteigen videre østover mot Trollveien • det er viktig å opprettholde utilgjengeligheten til myrbremmen fra nord. Området må fortsatt få ligge så urørt og utilgjengelig som i dag, uten gjennomgangstrafikk • spesielt bekkeoset med smalmarihandforekomsten er svært sårbart for forstyrrelser. Denne forekomsten vil bli ødelagt ved det minste av inngrep eller graving	Det foreslås også en utvidelse av hensynssone naturmiljø i form av en hensynssone amfibier på en radius på 300 meter rundt tjerna for å sikre amfibienes levested og vandringskorridorer. I tillegg tas gangveien som er regulert i gjeldende plan ut. Hensikten er at det ikke skal tilrettelegges for ferdsel i det sårbare naturmiljøet.
Karstein Kristung Georg Frølichs vei 39	Påpeker at flere av de eldre som bor i blokkbebyggelsen på Kruttverket er avhengig av buss/drosje for å nå butikker og offentlige tjenester i Nittedal. Bekymrer seg for at Kruttverket velforening kan ha kommet med krav som han ikke kjenner til, og som kan komme til å påvirke ham negativt peker på måten velforeningen er organisert på, som gir enkelhusstander liten innflytelse på velforeningens behandling av saker Ber om, på vegne av mange eldre beboere rundt om på Kruttverket om, at arealet nærmest veien på felt F1 blir omregulert til et lite trafikk-knutepunkt. Mener at dette arealet umulig kan være et godt egnet sted til barns lek, slik det ligger inntil det sterkt trafikkerte krysset Laboratorieveien/Svartkruttveien. Peker på at de uansett er et større friområde mot vest som blir benyttet i dag.	<i>Tas ikke til følge</i> Hele F1 er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan, og dette formålet foreslås videreført. Nittedal kommune er i dialog med Ruter om snumulighet i området. Det foreligger en dispensasjon fra reguleringsformålet (friområde). Framtidig detaljplanprosess vil avklare detaljene.

	Mener Nittedal kommune bør ruste opp holdeplassen med asfalt og beplantning og leskur med benker. Ber kommunen legge vekt på at det finnes mange eldre innbyggere som ikke har bil i området. Og ikke alle har to biler. Er redd for at fortsatt krangel mellom velforeningen og Ruter kan medføre at selskapet slutter å stoppe på dette sentrale stedet i Kruttverket.	
Marianne Szallies, beboer i Nedre Nygård	Mener at: Det kan ikke bygges flere boliger her uten nok parkeringsplasser. Viser til Kvernstua, der det er bygget mange nye leiligheter, men hvor en god del av leilighetene ikke har egen parkeringsplass. Men de som har flyttet inn der har bil, kanskje både privatbil og firmabil som de kjører hjem etter arbeidstid. Den «gamle» bebyggelsen på Nygård ble bygget rundt 1970, den gang hver familie i beste fall hadde 1 bil. Parkeringsplassene rundt blokkene, rekkehusene og de kjedede eneboligene ble dimensjonert etter dette. Nå har imidlertid mange familier både 2 og 3 biler som skal få plass et sted. Resultatet er at det nå står biler parkert «overalt» i de smale veiene her i nabolaget. Spesielt på vinterstid fører dette til utfordringer når brøytebilen knapt nok kommer fram, og det ikke finnes noe sted å legge snø som måkes vekk fra veien (grøftekannten langs veien er opptatt av parkerte biler).	Kommunedirektøren er enig i at parkering er en utfordring på Rotnes. I vurderingen av bestemmelser knyttet til parkering har kommunen måttet balansere mellom å sørge for framkommelighet og samtidig tilrettelegge for en bærekraftig utvikling og overgang til mer grønn mobilitet, der folk velger sykkel og gange og kollektivt framfor privatbilen i det daglige Både rekkehusene i Nygårdsbakken og blokkbebyggelsen i Nygård settes som ferdig utbygd, slik at her er ikke rom for å etablere flere boenheter. Til førstegangsbehandling ble det foreslått krav om 2 parkeringsplasser pr.boenhet for eneboliger/tomannsboliger +1 parkeringsplass pr. hybel/sekundærbolig. For konsentrert småhusbebyggelse ble det foreslått 1,5 parkeringsplasser pr.boenhet, og for blokkbebyggelse 1 p-plass pr.boenhet. Dette gjelder ved nye reguleringer og byggesøknader, men har ikke tilbakevirkning. Det høres forskjellige alternativer for parkeringsdekning som vil kunne få betydning for trafikksikkerheten, bl.a. mulighet for redusert parkeringsdekning i BF-feltene innenfor en radius på

	Ser også at lokalbussen får utfordringer og delvis kjører på fortauet opp langs Kvernstuveien fordi det ikke er plass for møtende trafikk når biler i tillegg står parkert nedover gaten. De aller fleste som bosetter seg i sentrum har nå en gang bil, og den må de ha plass til å parkere på en forsvarlig måte på egen tomt. Mener derfor at det bør stilles krav til alle utbyggere som ønsker å sette opp nye boliger i området, om at det må beregnes plass til minst 1 parkeringsplass til hver boenhet på egen tomt (+ tilstrekkelig antall gjesteparkeringer i forbindelse med blokkutbyggelse).	500 meters gangavstand til Nittedal stasjon. Kommunedirektøren oppfordrer til å gi innspill til alternativene. Krav til parkeringsdekning fastsettes når planen vedtas.
Marie Skålnes Myrveien 29	Har følgende kommentarer: Det står så fint «Der storby møter marka» - og tenker hvor ble det av?? Vi er innflyttere til bygda, og dette var en av grunnene til at vi valgte Nittedal for snart 30 år siden. Mener at det «grønne» er i ferd med å forsvinne, da flere fine områder nå allerede er blitt bebygd. Synes ikke at blokker med så mange etasjer burde vært bygget her, nevner blokkene på Mo som eksempel. Har forståelse for at det må være utvikling i en kommune, men har snakket med mange som synes at det går litt vel fort. Vi må ikke miste det «grønne» og den gode følelsen av å bo landlig. Vi nærmer oss nå og blir fort en forstad til Oslo og det er veldig leit! Håper det er mulig å ha to tanker i hodet samtidig, og at alle innbyggere i ulike aldersgrupper kan bli hensyntatt. Ønsker avslutningsvis lykke til med videre planlegging	<i>Tas til følge</i> Bakgrunnen og formålet med områdeplanen Midtre Rotnes er å sikre at fortetting, vekst og utvikling skjer på en helhetlig måte som ivaretar de stedegne kvalitetene. Planen legger opp til styrt boligvekst, med høy utnyttelse i områdene nærmest stasjonen og sikring av dagens «herlighetsverdier» i området ellers. Med ett unntak (Myrveien bosenter) videreføres alle grøntområder i sin helhet i ny plan, store trær skal søkes ivaretatt, og det foreslås en rekke bestemmelser for å ivareta naturmiljø og grønne boområder. Det høres noen alternativer; bl.a. maks BYA 25% eller maks BYA 30%. Kommunedirektøren oppfordrer til å sende inn høringsinnspill, bl.a. til dette, men også til foreslåtte etasjehøyder.
Merete og Knut Tiseth	De eier og bor i enebolig;	1. <i>Tas til følge</i>

Skråningen 8	1. er imot at det bygges nye hus i hagene der de bor. Mener at det for blir tett og dårlige løsninger både for eksisterende og nye hus 2. mener at det heller bør bygges ut i nye områder	Plangrepet innebærer en styrt boligutvikling, med boligvekst nærmest Nittedal stasjon. Ellers i området legges mer detaljerte føringer; med hensikt å ivareta dagens kvaliteter og »herlighetsverdier», bl.a. med åpent preg i småhusområdene. Kommunedirektøren oppfordrer til å sende høringsinnspill til de forskjellige alternativene som nå høres; bl.a. for maks BYA i den frittliggende småhusbebyggelsen. <i>Tas delvis til følge</i> 2. Boligveksten som foreslås i planen vil skje på allerede bebygde områder, men totalt sett vil veksten bli mindre enn potensialet som ligger i gjeldende plan. Mestedelen av boligveksten på Rotnes skal skje i sentrum, og ikke innenfor denne planen. Boligveksten denne områdeplanen tilrettelegger for vil derfor ikke konkurrere med utviklingen som skal skje i sentrum.
Mette Sundsvold og Tommy Tangløkken Solliveien 17, Eier av gnr/bnr 15/240	1.Regulering: Nittedal kommune har gjennom å vedta byggestopp i 4 år tatt en meget inngripende beslutning som påvirker mange innbyggerses privatøkonomi. Utfallet og tanken bak må/bør være at ved å ta en konstruktiv gjennomgang av alle planer/reguleringer, så vil dette lede frem til utvikling av gode boligområder for Nittedals innbyggere -samt at områder utvikles i takt og med hensyn til hverandre. De lot det i sitt innspill til kommuneplanen være opp til	<i>1.Ikke tatt til følge</i> Kommunedirektøren ser at midlertidig forbud mot tiltak kan oppleves som negativt for den enkelte. Her vil imidlertid hensynet til fellesskapet og helheten måtte tillegges større vekt enn hensynet til den enkelte. Midlertidig forbud mot tiltak har vært nødvendig for å sikre en helhetlig framtidig utvikling, der infrastruktur, stedegne kvaliteter og hensyn til klimaendringer og naturmangfold ses i sammenheng. For Solliveien 17 gir dette seg bl.a. utslag i en faresone flom og en hensynssone naturmiljø. Dette er forhold som vil måtte hensyntas i videre detaljregulering av eiendommen.

	Nittedal kommune å bestemme hva kommunen ønsket å regulere deres eiendom til, blokk- eller småhusbebyggelse. Det eneste de ba om var at planbestemmelsene ble tydelig så det ble enkelt å forholde seg til ved ev. utvikling av eiendommen. 2.De forstår det slik at Nittedal kommune har valgt å regulere deres eiendom til småhusbebyggelse og forutsetter derfor at naboeiendommen (Solliveien 7, Solli aktivitetshus) som er i Nittedal kommunes eie, blir regulert med krav om samme mønehøyde slik at kvaliteter som lysinnslipp, solgang og utsyn ikke går tapt på deres eiendom. 3.Minner også om deres innspill til nye Rotnes skole, hvor alle de som bor øst for skolen ba om å bli hensyntatt, både ved plassering av et eventuelt nytt skolebygg og at høyder på bygget sees i sammenheng med deres eiendommer. Ønsker en plassering av nye skolebygg og maks byggehøyder slik at en skoleutbygging ikke rammer deres eiendom kvalitetsmessig. De både håper og forventer å bli hørt i denne saken, enkelt og greit fordi gode boligområder gir gode, ressurssterke innbyggere. 4.Avhengigheter I tidligere planer var utvikling av vår eiendom avhengig av tilsvarende utvikling av Solliveien 7 og at dette skulle gjøres i fellesskap. Dette regner de med blir fjernet i ny områdeplan, slik at vår eiendom kan utvikles uavhengig av Solliveien 7.	Kommunedirektøren vurderer at føringene for Gnr./Bnr. 15/240 i kommuneplanbestemmelsene er tydelige, og det har også vært dialog med Sundsvold/Tangløyen i planprosessen. Det tilføyes at midlertidig forbud mot tiltak er opphevet fom.31.12.24. <i>2.Tas til følge</i> Eiendommen Gnr/Bnr 15/240 foreslås i områdeplanen regulert til konsentret småhusbebyggelse, med mulighet for frittliggende småhusbebyggelse dersom grunneier ønsker det. Naboeiendommen Solliveien 7 foreslås satt som ferdig utbygd. <i>3.Tas delvis til følge</i> Felt o_T4 Rotnes skole foreslås satt som ferdig utbygd. Eventuelle nye byggeprosjekter innenfor dette feltet vil innebære utarbeidelse av detaljreguleringsplan, der naboer kan fremme sine innspill. Det er også knyttet rekkefølgekrav til feltet. <i>4. Tas til følge</i> Krav om felles planlegging med Solliveien 7 foreslås ikke videreført i ny plan.
--	---	--

	Mener at det ville være direkte urimelig å forvente at utvikling av en privateid bolig skal sees i sammenheng med utvikling av et offentlig bygg. 5.Solliveien: Tidligere plan la sterke føringer om utbedring og bekostning av Solliveien ved en eventuell utvikling av vår eiendom. Viser til deres innspill til reguleringsplanen og gjentar at Nittedal kommune har den absolutt største bruksbelastning av denne veien, da skoleungdom kjøres hit om morgen og hentes om ettermiddagen. Det er også trafikk ved daglig bruk av Solli aktivitetssenter og ved utleie på kveldstid. I tillegg er området utbygget med en blokk, med mange beboere som belaster veien. At vår eiendom eventuelt utvikles med noen å boligenheter vil neppe utgjøre merkbar ekstra belastning på dagens vei, så vi ber om at dette punktet blir fjernet i nytt planverk. 6.Detaljregulering: Områdereguleringen på denne eiendommen bør være så konkret at ytterligere detaljregulering ikke er nødvendig. Eiendommen ligger innerst i en blindvei og vil neppe påvirke området som helhet. Ved å forholde seg til gjeldende regulering -og områdeplan, så vil man unngå unødvendig sjenanse for naboer. Med det sagt: Nittedal kommune er tilnærmet eneste nabo med Rotnes skole og Solliveien aktivitetssenter. Mener det bør være mulig å skille ut 3-4 tomter uten at	<i>5.Tas til følge</i> Eventuelle føringer for Solliveien vil avklares i detaljregulering. Det foreslås ikke føringer i områdeplanen. Løsninger for Stasjonsveien med sidearealer vil avklares i detaljplan for Stasjonsveien. <i>6. Tas ikke til følge</i> Planen stiller krav til detaljregulering ved eventuell utvikling av eiendommen, samt krav til at tilstrekkelig VA-kapasitet skal være på plass før ny bebyggelse tas i bruk. Områdeplanen gir mange konkrete føringer for feltet, men planen er på 2000 dekar og kan ikke ha detaljeringsgrad som sikrer alle hensyn i et konkret prosjekt i Solliveien 17. Jf. også pkt.1.
--	--	---

	kommunen pålegger dem å gå gjennom en dyr detaljregulering. Føler at de har blitt «holdt gissel» av Nittedal kommune i mange år i kraft av utydelige og urettmessige reguleringsbetingelser og håper at de denne gang kan få mulighet til å sitte på en eiendom som er mulig å utvikle i kraft av et fornuftig, forutsigbart og tydelig planverk. Ønsker en konstruktiv og hensynsfull behandling av betingelser for sin eiendom.	Kommunedirektøren håper føringene som forslås i områdeplanen oppfattes som tydelige, og inviterer til å komme med høringsinnspill til planforslaget.
Per Martin Hjermann Trollveien 11A	1.Små tomter Mener at det må komme en norm om hvor mye en tomt kan bebygges. Nå blir det godkjent prosjekter som ikke ville gått igjennom i Oslo. F.eks. de to nye husene i Askeladdveien 22, som er bygget uten noen brukbare ute-arealer. Begge husene har 4 m uteareal til tre av sidene, og litt mer plass mot Askeladdveien. Viser til Oslo, der det er krav om at det skal være minst ett areal på 8m x 8m, og det diskuteres også å kreve at eneboliger har tomteareal på minimum 600 m². • mener at disse husene ville ha gitt en mye større livskvalitet hvis de ble oppført som en tomannsbolig, med 8 m til grense på begge sider. Men «enebolig» gjør seg bedre enn «tomannsbolig» i en annonse. Den hadde ikke kommet med hvis du som kjøper søker på «enebolig»! • Slike kortsiktige hensyn må ikke få styre hvordan folk bor her i bygda! • Livskvalitet, her bokvalitet, må komme først! 2.Takterrasser	<i>1. Tas til følge.</i> Ny plan legger opp til sterkere føringer for hvor mye nytt som kan bygges i småhusområdene ift.i gjeldende plan; se beskrivelse av BF-felter i planbeskrivelsen. Hensikten er bl.a. å bevare kvalitetene i boområdene. <i>2.Tas delvis til følge</i>

	Mener at det må være en liberal holdning til takterrasser, da takterrasser muliggjør økt livskvalitet på små tomter og på tomter med skygge fra nabohus. At det ikke er tradisjon for takterrasser skyldes delvis at det før har gitt bygningstekniske problemer som lekkasje, og at tomtene har vært større. 3.Bratte skråninger mot tomtengrensa Påpeker at nye tomter mange steder blir opparbeidet med en skrå jordkant ned mot grensa til naboen. Mener at dette er opphav til mange problemer, bl.a mindre utnyttbart areal, ting som ramler ned til naboen, samt erosjon. Tre av de fem nye husene i Hulderveien 13 hadde lenge bare ca.1 meter med utnyttbart areal på vestsiden som sjelden brukt. Her bygde de i fjor en mur i grensa og fikk gode hager mot vest. Det er også satt opp gjerde. Nå er både de nye beboerne og de gamle naboene svært fornøyde, også fordi det er mindre innsikt. Å bygge mur i etterkant er mye dyrere enn når tomtene opparbeides. Da har entreprenøren nødvendig utstyr tilgjengelig, og slipper å ta hensyn til huset før det reises. Mener at kommunen, der det er mulig etter naboloven bør kreve mur, og at der naboloven kommer i veien bør utbygger pålegges å søke enighet med naboene.	Takterrasser kan etableres, men bare hvis den nedfelles i takkonstruksjonen og ikke utgjør mer enn 1/5 av takflaten. Hensikten med føringene er dels eststikk, dels å unngå innsynsproblematikk. Til denne bestemmelsen høres det et alternativt tillegg om at dette kan utvides til inntil 40% om det åpenbart ikke er til sjenanse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk. Kommunedirektøren oppfordrer til å sende inn kommentarer til alternativet. <i>3.Tas kun delvis til følge.</i> Planforslaget setter sterkere føring for terrengtilpasning og god tomtearronding enn i gjeldende plan. Terreng brattere enn 1:3 kan ikke regnes som uteoppholdsareal. Det foreslås ikke krav til mur i planen, da det vurderes at hensynet til terrengtilpasning og estetiske løsninger bør prioriteres.
Sølve Sandaker Bråtaveien 7		<i>Tas delvis til følge</i>

	Skriver at mange som har lest planprogrammet nok sitter igjen med et inntrykk av at «her var det da mange gode tiltak», bl.a. bedre overvannshåndtering og tiltak for å bedre trafikkforholdene for gående og syklende - deriblant skolebarn og skoleungdom. Mener dette er riktig nok og få vil vel ha noe imot dette, selv om mye står eller faller på den konkrete utformingen av tiltakene. Det som det imidlertid synes å holdes fast ved er fortsatt sterk utbygging i dette området og da er vi ved det vesentlige. Går ut fra at hans artikkel i Varingen 14.2.2020 «De som styrer i Nittedal vil tvangsfortette villaområdene i hele det sentrale Rotnes-området» og andre reaksjoner i samme retning er noe av bakgrunnen for at det ble innført byggestopp og at arbeid med planprogram for dette området ble igangsatt Mener at kommunen, ved å vise til fortetningsanalysen fra 2021 og mobilitetsanalysen fra 2020 uten pause viderefører det han uttalte seg mot og forutså i tidligere uttalelser mener at å henvise til «føringene» for såkalt miljø- og klimavennlig utbygging er en unnskyldning for sentralisering og lite innbyggervennlige bosettinger nært sentrum. Mener at det er lite som tyder på at det å oppfylle de normene som det henvises til vil medføre fordeler på noen områder. Viser til at han i flere artikler har henvist til et annet mulig utbyggingsmønster som etter hans oppfatning vil være gunstigere, dersom det tas nødvendige hensyn.	Områdeplanen tilrettelegger for balanse mellom å fortette der det kan styrke kollektivtilbudet og bevaring av stedsegne kvaliteter ellers. Denne målsetningen er uttrykt i planprogrammet, som lå ved ved varsel om oppstart av planarbeid. Boligutviklingen planen tilrettelegger for vil ikke komme i konkurranse med utviklingen i sentrum; det er i sentrum at mesteparten av boligutviklingen og handels- og sevvicetilbud skal plasseres. Dette tilrettelegger for at det blir lettere vå ta miljøvennlige valg i hverdagen. Det foreslås konkrete, spesifiserte bestemmelser for å ivareta eksisterende verdier i boligbebyggelsen ved nye prosjekter. Dette beskrives utfyllende i planbeskrivelsen, se denne. Ny områdeplan for Midtre Rotnes fremmes i tråd med vedtatt planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Summen av boligutviklingen planforslaget tilrettelegger for vil bli lavere enn det gjeldende områdeplan/reguleringsplaner tilrettelegger for.
--	---	---

	Påpeker at vi må huske at de ca. 25 000 innbyggerne som allerede bor her, ikke vil utøve en atferd som gir mindre miljøslitasje og klimautslipp, bare fordi det blir enda flere bosatt nært sentrum. Skriver at det later til at mange i kommunestyret følger «fører-prinsippet» - vi gjør slik det blir forventet av oss, uten å tenke selvstendig gjennom konsekvensene og uten å utrede alternativer. Mange har vel trodd at «fører-prinsippet» ble begravet her i landet for snart åtti år siden. Hvorfor ikke endre utgangspunktet når det ikke er godt gjennomtenkt og vil medføre store ulemper? Skriver at han når han leser utredningen fra Asplan Viak om mulig fortetting på Rotnes, blir like fortørnet som for drøyt tre år siden. Mener dette er et «faglig» grunnlag for å ødelegge Rotnes-området. Mener planlagt fortetting i villaområdene og ellers er helt unødvendig i Nittedal. Mener at «Omforming» av store områder ved Nittedal stasjon, langs Stasjonsveien og ved sentrum etter alt å dømme vil måtte medføre utstrakt rivning før det kan gjennomføres slik «byutvikling». Spør hva gevinsten vil være ved å gjøre noe slikt. Mener at dette ikke omtales fordi det ikke finnes noe godt faglig grunnlag for å kunne gjøre det. Hans konklusjon er den samme som tidligere:	
--	--	--

	- legg bort planene om konstruert fortetting/omforming som det verken finnes innbyggerstøtte eller faglig grunnlag for å gjennomføre - trekk ned utbyggingstakten inntil det er utredet hvordan fortsatt utbygging kan gjøres på en måte som samtidig gir bedre miljø- og klimamessige alternativer/muligheter for det store flertallet av innbyggerne her Avslutter slik: «Og siden fristen for innsending av høringsuttalelser er satt til 2.påskedag: det er ingen skam å snu!!»	
--	---	--

