



KOMMUNEPLAN 2015–2027

Planbeskrivelse – arealdelen



Slåttemyra i Nittedal. Foto: Kai Jensen.

Kommuneplan for Nittedal 2015-2027 ble vedtatt av Nittedal kommunestyre 27.04.2015, sak 25/15

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord	4
<i>Framtidas Nittedal.....</i>	4
<i>Dette er målet vårt.....</i>	4
<i>Slik vil vi utvikle nittedalssamfunnet.....</i>	4
<i>Balanse mellom utvikling og bevaring</i>	5
<i>Ta vare på miljøet.....</i>	5
<i>Bygge bærekraftige bomiljøer.....</i>	5
<i>Bevare og utvikle velferdsnivået.....</i>	5
<i>Kommuneplanens arealdel.....</i>	5
1. FØRINGER	8
Nasjonale og regionale føringer.....	8
Kommunale føringer.....	9
<i>Planstrategi.....</i>	9
<i>Planprogram.....</i>	9
<i>Formingsveileder</i>	10
2. AREALDELEN 2015 - 2027.....	11
1. Bebyggelse og anlegg, § 11-7, 1. nr. 1.....	11
<i>Beregning av arealreserver i kommuneplan</i>	11
<i>Innspill til kommuneplanens arealdel.....</i>	12
<i>Nye boligområder.....</i>	14
<i>Nye næringsområder</i>	16
<i>Nye idrettsanlegg.....</i>	18
<i>Offentlige formål - tjenesteyting.....</i>	19
<i>Eksisterende områder for bebyggelse og anlegg</i>	21
<i>Mindre endringer i eksisterende byggeområder for bebyggelse og anlegg</i>	22
<i>Endringer i soner for spredt bebyggelse SB1 Kirkebylia og SB2 Brannfjell.....</i>	23
<i>Endring av arealdelen hvor reguleringsplaner oppheves.....</i>	24
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7, nr. 2.....	26
<i>V4 Adkomstvei til Sagerud skianlegg</i>	26
<i>Rv4 Kjøl – Åneby sør.....</i>	27
3. Grøntstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) PBL §11-7, nr. 3	28
4. Forsvaret, PBL §11-7, nr. 4.....	28
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, PBL §§11-7, nr. 5, 11-11 nr. 2	28
<i>LNF og Marka.....</i>	28
<i>Soner med tillatelse til spredt boligbebyggelse</i>	28
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, PBL §11-7, nr. 6.....	29
7. Hensynssoner, PBL § 11-8.....	29
<i>§11-8 bokstav a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko.....</i>	29
<i>§11-8 bokstav b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur</i>	30
<i>§11-8 bokstav c) Særlig hensyn til naturmiljø og kulturmiljø.....</i>	30
<i>§11-8 bokstav d) Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover.....</i>	31
<i>§11-8 bokstav e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer</i>	31

§11-8 bokstav f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.....	32
3. Temakart og temabeskrivelser	33
Jord- og skogressurser.....	33
Biologisk mangfold.....	33
Støysoner.....	36
Idrett og friluftsliv.....	39
Holdningsklasser for avkjørsler	41
<i>Holdningsklasse meget streng</i>	41
<i>Holdningsklasse streng</i>	41
<i>Holdningsklasse mindre streng</i>	41
<i>Holdningsklasse lite streng</i>	41
Byggegrenser langs veier	44
<i>Byggegrenser på sekundære fylkesveier</i>	44
<i>Byggegrenser, riksveier og primære fylkesveier</i>	45
<i>Byggegrenser, kommunale veier</i>	45
Kulturmiljø og ravinelandskap.....	50
Temakart samlet kart hensynssoner	52
Sentralitet.....	57
4. OM PLANBESTEMMELSER.....	58
5. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	59
Lovgrunnlaget - krav til konsekvensutredning	59
<i>Utredning av forslag til arealendringer</i>	59
<i>Samlede vurderinger av planen</i>	59
6. BOLIGBYGGEPROGRAM.....	63
7. LANGSIKTIG AREAL- OG TRANSPORT-STRATEGI I NITTEDAL KOMMUNE	64
<i>Hva er lang sikt i planlegging?</i>	64
<i>Hvor rask vekst?</i>	64
<i>Fordeling av vekst</i>	64
<i>Rammer og prinsipper for areal- og transportutviklingen i Nittedal kommune</i>	64
<i>Langsiktige areal- og transportstrategi frem mot 2050 bygger på følgende forutsetninger:</i>	65

Planbeskrivelsen er datert 22.08.14

1.gangsbehandlet i kommunestyret 27. oktober 2014

Revidert 17.03.15

Sluttbehandlet av kommunestyret 27.04.2015, sak 25/15

Kommunestyret vedtok 27. oktober 2014 følgende forord til kommuneplanen:

Forord

Framtidas Nittedal

Vår visjon er at folk skal leve det gode liv i Nittedal, og at vi sammen tar ansvar for fellesskapet og miljøet. Kommuneplanen er det viktigste verktøyet for langsiktig utvikling av nittedalssamfunnet.

Dette er målet vårt

Nittedal skal være den grønne kulturbygda. Det skal være et godt sted å bo, et trygt sted å vokse opp, et attraktivt sted å jobbe, et sted for opplevelser og et sted der du får omsorg når du trenger det. Nittedal skal være et sted med identitet og et sted å være stolt av. Helt sentralt i arbeidet med identitetsbyggingen er realiseringen av kulturhuset i et levende sentrum med kirke, handel og servicetilbud. Vi vil tilrettelegge for at folk kan leve det gode liv i Nittedal, og der vi sammen tar ansvar for fellesskapet og miljøet. Nittedal skal styres på en måte som er nyskapende og bærekraftig, og hensynet til vern av dyrket mark skal vektlegges. Bygda vår har mange gode kvaliteter gjennom sin sentrale plassering ved hovedstaden og nærheten til marka. Nittedal har fin natur, variert kulturlandskap og gode muligheter for friluftsliv. Vi vil sikre tilgangen til marka og Nitelva. Nittedal har et bredt spekter av frivillige organisasjoner og vi vil utvikle bygda i et godt samarbeid med kulturlivet, idretten og andre frivillige.

Slik vil vi utvikle nittedalssamfunnet

Med kommuneplan 2015-2027 peker vi ut retningen for utviklingen av nittedalssamfunnet på lengre sikt. Arbeidet med plansamarbeidet for areal og transport i Oslo og Akershus legges til grunn, men det vil komme en revisjon av kommuneplanen etter at den regionale planen er vedtatt etter kommunevalget i 2015. Nittedal kommune er en presskommune, så befolkningsveksten og arealutnyttelsen må styres. Med bakgrunn i arealmessige forhold, kommuneøkonomi og god lokalsamfunnsutvikling, har vi et mål om en befolkningsvekst på 1,7 prosent per år i snitt i kommuneplanperioden. Nittedal kommunes 8 strategiske styringsmål legges til grunn for utviklingen av nittedalssamfunnet. Gode tjenester, god folkehelse, rent miljø, stolt nittedalsidentitet og levende lokaldemokrati er avgjørende for at vi kan leve det gode liv i Nittedal. Gode prosesser, kompetente og motiverte medarbeidere og sunn økonomi i kommuneorganisasjonen skal bidra til å oppnå kommunens mål. Kommuneplanen er en overordnet plan. Mange viktige forhold blir derimot utredet og besluttet i budsjett og handlingsplan, kommunedelplaner, områdeplaner, reguleringsplaner, diverse temaplaner (skole, omsorg, avløp osv.) og et stort antall saker med svært variert innhold. Derfor

skal kommuneplanen være førende for den langsiktige utviklingen av Nittedal, mens mange konkrete saker vil finne sine løsninger lengre nede i planhierarkiet og i enkeltsaker.

Balanse mellom utvikling og bevaring

Vi vil utvikle Rotnes til et attraktivt kommunesentrum og vil sikre en trivelig landsbyutvikling på Mo ved å tilrettelegge for variert boligbygging, servicefunksjoner og sentrumsintegreerte arbeidsplasser/næringsliv. Konsentrert sentrumsutvikling gjennomføres samtidig som det vises respekt for jordvern.

Ta vare på miljøet

Kommunen har forpliktet seg i Klima- og energiplanen til å redusere utslipp av klimagasser pr innbygger med 20 prosent innen 2020 (fra 1990-nivå tilsvarende nasjonalt mål) og energibruken med 25 prosent. Vi vil aktivt bruke plan- og bygningsloven for å sette krav til miljø- og klimatilpassing ved regulering og utbygging av nye boligområder. Der det er mulig vil vi også legge til rette for slike tilpassinger i eksisterende områder. Målsetningen om rent miljø skal oppnås blant annet gjennom å legge til rette for et bedre kollektivtilbud, sikre trygge leveranser av vann og ved å utvikle gode og framtidsrettede løsninger for avløp.

Bygge bærekraftige bomiljøer

I utviklingen av arealer til boliger og næring skal det legges vekt på gode helhetlige løsninger som ivaretar funksjonalitet, estetikk og stedsidentitet. Nærhet til kollektivtilbud må ha stor betydning for hvor det skal bygges ut nye boligområder. Det er allerede vedtatt en formingsveileder for nye Nittedal sentrum for å skape stedsidentitet og gode bomiljøer, og hvor klima- og miljøhensyn vektlegges. Gjeldende formingsveileder gjelder sentrum, men de fleste prinsippene kan benyttes også ellers i kommunen. Planbestemmelsene bør tilpasses ved å åpne opp eller stramme inn etter en faglig vurdering, blant annet for å styrke lokal identitet. Utbygges vilje til å tilpasse seg formingsveileder og planbestemmelser skal vektlegges i prioriteringen av utbyggingsområder. Kollektivtilbudet, herunder tog, buss, lokalbuss og innfartsparkering, må bygges ut slik at flest mulig av våre innbyggere velger å reise kollektivt.

Bevare og utvikle velferdsnivået

Det er en målsetning å bevare og utvikle velferdsnivået i Nittedal, blant annet ved å opprettholde et bra nivå på de kommunale tjenestene. Omfang og kvalitet på de kommunale tjenestene vil i hovedsak være en del av budsjett og handlingsplan, samt diverse sektorplaner. Kommuneplanen vil kun gi overordnede føringer når det gjelder dette. Eksempelvis skal framtidig skolestruktur i behandles i skolebruksplanen, utbygging av sykehjemsplasser i omsorgsplanen og framtidig løsning for avløp i egne saker som legges fram for kommunestyret.

Kommuneplanens arealdel

Fram til neste kommuneplanrevisjon må bl.a. følgende vurderes nærmere:

1. Etterbruken av Glitre.
2. Løsninger for massehåndtering.
3. Etablering av flere innfarts- og utfartsparkeringssplasser.

4. Forslag til utbyggingsområder som i tabellene er grønne i rådmannens silingsrapport datert 22.08.14.

INNLEDNING

Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel. Et nytt krav i ny plan- og bygningslov¹ (PBL) er at arealdelen i tillegg til plankart og planbestemmelser skal ha en tilhørende planbeskrivelse. Dette dokumentet beskriver føringer for planarbeidet, hva arealdelen inneholder, hvilke endringer som er gjort, og utredningsarbeid som er gjort med bl.a. konsekvensutredning, ROS-analyse og endelig vurdering og siling av arealforslag.

Kommuneplanen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det vil si at den skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen, rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer.

Arealdel med planbestemmelser for 2015 – 2027 bygger på de samme hovedprinsippene som arealdelen for 2009 – 2020. Nye byggeområder lokaliseres til eksisterende tettsteder der det er god teknisk og sosial infrastruktur. Det er vektlagt at planen skal bidra til å utvikle Nittedal i tråd med kommunens overordna styringsmål i 12-årsperspektivet frem til 2027. En hovedutfordring i vårt pressområde er styring og fordeling av vekst på kort og lang sikt. Det er derfor utarbeidet en langsiktig areal- og transportstrategi for Nittedal frem mot 2050.

¹ Lov om Planlegging og byggesaksbehandling (PBL) 2008, §§ 4-2 og 11-5

1.FØRINGER

Nasjonale og regionale føringer

PBL har bestemmelser om at det hvert fjerde år skal utarbeides nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Nasjonale forventninger for inneværende planperiode 2013-2016 omfatter utvalgte tema og statlige interesser, oppgaver og hensyn avgrenset til planlegging etter PBL. De nasjonale forventningene omfatter følgende seks temaområder: a) klima og energi, b) by- og tettstedsutvikling, c) samferdsel og infrastruktur, d) verdiskaping og næringsutvikling, e) natur, kulturmiljø og landskap, og f) helse, livskvalitet og oppvekstmiljø. Basert på disse forventningene har Fylkesmannen i Oslo og Akershus i brev til kommunene i april 2014 presisert hva som er viktige prioriteringer for Oslo og Akershus.

Kommunen må i tillegg forholde seg til statlige planretningslinjer og planbestemmelser som konkretiserer nasjonale hensyn for ulike temaer. Det er for eksempel utarbeidet rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging som skal sikre miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene sier at kommunene skal innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser i sin kommuneplanlegging. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal gi kommunen et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser. En annen rikspolitisk retningslinje som er relevant for Nittedal er RPR for verna vassdrag. Oppsummert kan man si at staten i større grad vektlegger et helhetlig samfunnsperspektiv i kommuneplanleggingen enn tidligere nasjonale signaler. Det betyr at kommunen i større grad enn før må ha gode koblinger mellom samfunnsdelen og arealdelen.

Departementet vektlegger også en styrking av det regionale perspektivet i kommuneplanleggingen, gjennom tettere samarbeid med andre kommuner, fylkeskommune og stat. I vår region er Samarbeidsrådet for Nedre Romerike (SNR) og Stor-Oslo Nord (kommunene fra Oslo til Gjøvik) viktige samarbeidsarenaer for å samordne areal- og transportutviklingen regionalt.

I Ot.prp. nr. 10 (2008-2009) om gjennomføring av forvaltningsreformen gikk regjeringen inn for å møte styringsutfordringene i hovedstadsregionen gjennom et pålagt samarbeid om areal- og transport-planlegging mellom Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Plansamarbeidet drives av Oslo kommune, Akershus fylkeskommune og alle kommunene i Akershus i fellesskap, og skal ta utgangspunkt i de mulighetene og utfordringene den forventede befolkningsveksten vil gi. Arbeidet skal resultere i en Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, og skal vedtas i løpet av 2015. Planen skal legges til grunn for kommunal, regional og statlig planlegging. Mer om Plansamarbeidet kan leses her: <http://plansamarbeidet.no/>

Kommunale føringer

Planstrategi

Planstrategi for Nittedal kommune ble vedtatt av kommunestyret 29.10.12. Om arealdelen står det følgende:

«Ved revisjonen bør kommunen gå gjennom hvilken strategi kommunen skal ha for arealutviklingen, sett i lys av samfunnsdelen, kommunens vekstmålsetninger og eventuelle fordelingsmål, eller andre strategiske mål innen samfunnsutviklingen. En arealutviklingsstrategi kan både peke på ønskede utviklingsretninger, delområder man ønsker styrket eller områder man ikke ønsker berørt av utbygging i et langsiktig perspektiv.»

Planstrategien peker også på at ny planlov gir nye muligheter for å synliggjøre viktige hensyn i arealdelen med bruk av hensynssoner.

Planprogram

Kommunestyrets føringer for arbeidet med kommuneplanen er gitt i Planprogrammet fastsatt 23.09.13. Det er iht planprogrammet tre hovedtemaer i arealdelen som skal utredes. Utdrag fra planprogrammet er satt inn nedenfor i kursiv, fulgt med en kommentar om hvordan temaet er fulgt opp i kommuneplanen.

Utbyggingsområder

«det er behov for gjennomgang av arealreserver for bolig, næring, offentlig virksomhet og idrett for å vurdere potensialet i gjeldende planer. Begrensninger og muligheter ved avsatte arealer skal ses i sammenheng med arealstrategien og brukes til å sikre arealer for framtidig utvikling.» Arealreserver er beregnet i en egen rapport fra Asplan Viak AS, se kapittel 2.

«Som grunnlag for valg av langsiktig arealstrategi og konsekvensutredning vil det bli vurdert å utarbeide temakart for kulturminner, støysoner og forhold knyttet til risiko- sårbarhet.» Temakart kulturmiljø og støysoner er utarbeidet og er beskrevet i kapittel 3. Risiko- og sårbarhetstema er lagt inn som hensynssoner og er beskrevet i kapittel 2.

Infrastruktur

«Ved å knytte arealbruk til kollektivtransport skapes et bedre grunnlag for kollektivbetjening av tettbygde områder og kommunikasjon mellom kommunens tettsteder. Nærhet til kollektivtransport er derfor et viktig kriterium for å drøfte arealbruk.» Det er utarbeidet et eget temakart om sentralitet. Dette er beskrevet i kapittel 3.

«For veinettet vil det bli vurdert å utarbeide kommunalt veikart som viser strekninger med oppgradering og nybygging av kjøreveier og gang- og sykkelveier, samt punkter med behov for trafiksikkerhetstiltak. Kartet vil ta utgangspunkt i foreliggende samferdselsplan og trafiksikkerhetsplan. For annen infrastruktur er det behov for status på kapasitet og vedlikeholdsbehov på vann- og avløpsnettet. VA-kart vil gi et grunnlag for vurderinger av bolig- og næringslokalisering samt konsekvenser for kommuneøkonomi.»

Prioriterte gang-/sykkelveier er vist i arealdelen. Et samlet temakart for vei, vann og avløp er igangsatt, men rekker ikke å bli slutført til denne planrevisjonen og må fremmes i neste runde.

«I tillegg skal det vurderes alternative energiløsninger med utgangspunkt i klima- og energiplanen og i sammenheng med miljøutredninger i samfunnsdelen.»

Det er i samfunnsdelen utarbeidet nye mål og strategier under styringsmålet rent miljø. Temaet er også fulgt opp i planbestemmelsene 1.4.13 og 2.2.4. Klima- og energiplan for Nittedal kommune 2010 – 2020 vil for øvrig virke sammen med kommuneplanen og gi føringer for planlegging og tiltak i kommunen.

Landbruk,- natur- og friluftsliv (LNF)

«Kommuneplanen skal styrkes som styringsverktøy for LNF- områdene. Det er ønskelig å unngå dispensasjoner gjennom tydeligere bestemmelser og retningslinjer. Herunder å utrede egne retningslinjer for landbruksbasert næringsvirksomhet og bruk og vern av natur- og friluftsområder. Som grunnlag for arealbruksendringer og arealstrategi vil det i tillegg bli vurdert å utarbeide egne temakart for landbruk, biologisk mangfold og/eller friluftsliv.»

Det er utarbeidet egne mål og strategier for «grønne næringer» i samfunnsdelens kapittel om næringsutvikling. Føringer for LNF-områdene er utarbeidet i planbestemmelse 3.1-3.2. Temakart er utarbeidet for jord- og skogressurser, biologisk mangfold og idrett/friluftsliv og er beskrevet i kapittel 3.

Formingsveileder

Formingsveileder for nye Nittedal sentrum ble vedtatt 16.12.13. Veilederen skal sikre at Nittedals identitet blir lokalt forankret og kommer til uttrykk i arkitektur og uterom, og at uterommene blir attraktive møteplasser som danner rammer for aktiviteter året rundt. Målet med veilederen er å skape et livskraftig sentrum som bidrar til en økt livskvalitet for kommunens innbyggere, og å sikre at nye Nittedal sentrum bidrar til en stolt Nittedalsidentitet. Veilederen er utarbeidet spesielt med tanke på sentrum, men kan også benyttes som førende prinsipper for all tettstedsutvikling i kommunen.



2. AREALDELEN 2015 - 2027

Kommuneplanens arealdel avklarer hvor det fortsatt skal være LNF, og hva som kan bygges innenfor ulike byggeformål. PBL § 11-7 lister opp de ulike arealkategoriene i arealdelen:

1. Bebyggelse og anlegg, § 11-7, 1. nr. 1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7, nr. 2
3. Grønnstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) PBL §11-7, nr. 3
4. Forsvaret, PBL §11-7, nr. 4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, PBL §11-7, nr. 5
 - a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 - b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. § 11-11 nr.2.
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, PBL §11-7, nr. 6
7. Hensynssoner, PBL § 11-8.

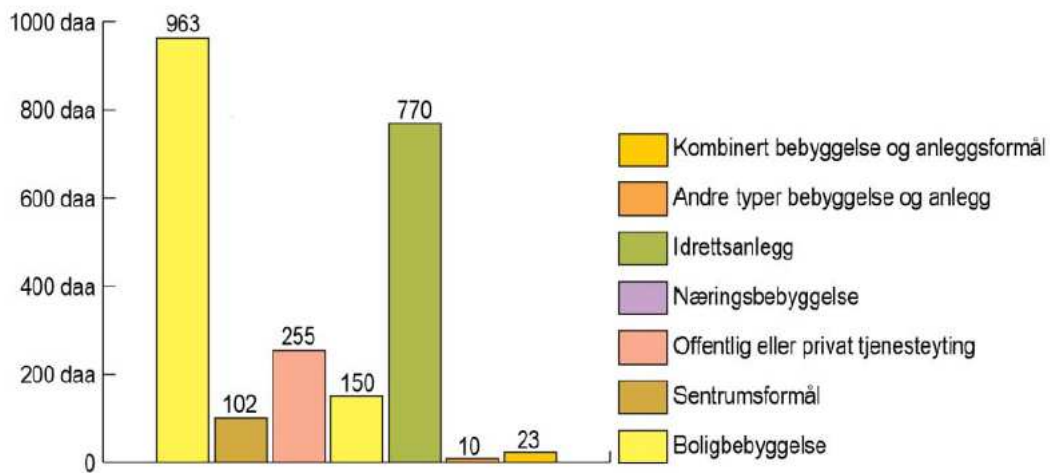
Lovens struktur er lagt til grunn for inndelingen av dette kapittelet. I det følgende er innhold i hver kategori, arbeidsprosess og endringer i forhold til arealdelen 2009 – 2020 beskrevet.

1. Bebyggelse og anlegg, § 11-7, 1. nr. 1

Beregning av arealreserver i kommuneplan

Asplan Viak AS har utarbeidet en analyse av arealreserverne i gjeldende kommuneplan, som er vedlagt i egen rapport. Formålet var å få avklart kommunens arealreserver for bolig, sentrumsformål, offentlig eller privat tjenesteyting, næring og idrettsanlegg. Arealreserverne er beregnet med utgangspunkt i ubebygde areal avsatt til byggeformål i kommuneplanen. De er også beregnet ned på hver skolekrets.

Arbeidet omfatter i hovedsak områder egnet til nybygg, samt fortetting i sentrumsområdene. Transformasjon inngår ikke i arbeidet. Arbeidet er utført ved bruk av geografiske informasjonssystemer (GIS). Kommunale plandata er sammenstilt med bygg registrert i Matrikkelen, øvrige eiendomsdata og nyere flyfoto. Analysen er gjort som helhet for hele kommunen og for hver skolekrets. Nedenfor er oppsummeringen av analysen i et diagram.



Arealreserver juni 2014, i gjeldende arealdel 2009-2020. Tall viser areal i daa.

Innspill til kommuneplanens arealdel

I forbindelse med kunngjøring av oppstart av kommuneplanarbeidet har det i kategorien bebyggelse og anlegg kommet 63 forslag til endringer i kommuneplanens arealdel. Disse områdene er konsekvensutredet iht. krav om konsekvensutredning (KU) i PBL § 4-2 med tilhørende forskrift.

Det er også utført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for innspillene. KU og ROS er sammenfattet i egen rapport, utarbeidet av Asplan Viak AS i samarbeid med kommunen.

Rådmannen har gjort en helhetsvurdering av innspillene, ut fra de 8 overordna styringsmålene i kommuneplanens samfunnsdel, ønske om en balansert og styrt befolkningsvekst i kommunen, sentralitetsvurderinger og KU/ROS rapporten. Vurderingen er sammenfattet i en silingsrapport datert 22.08.14. Det er også utarbeidet et temakart «sentralitetskart» til kommuneplanen som viser hvor sentralt forslagene ligger i forhold til kollektivtrafikk, skoler og nærkjøp, omtalt i kapittel 3.

Av de innkomne innspillene anbefales 18 tatt inn i forslag til revidert arealdel, se tabell neste side. Kommunedelplan for nye Nittedal sentrum tas inn i kommuneplanens arealdel og beholder sin områdebenevning. Dette innebærer at byggeområder i kommuneplan 2009 – 2020 som ikke er regulert får nye benevninger, og at de nye byggeområdene starter benevning ut fra dette.

KU Nr.	Dok. nr.360	Gnr	Bnr	Daa	Dagens formål	Nytt formål	Forslagstiller	Plan-benevning
14a	215	10	40,61	1,1 og 0,6	Offentlig eller privat tjenesteyting(bedehus)	Bolig	Nittedal Eiendom KF på vegne av kirkelig fellesråd	B16
14b	215	14	231	1,4	Offentlig eller privat tjenesteyting(bedehus)	Bolig	Nittedal Eiendom KF på vegne av kirkelig fellesråd	B8
15	107	9	71	15	LNF	Eksisterende næring	Per-Gunnar Mørck, Andreas Mørck	
17	154	11	76,78, 136,138	9,7	LNF og boligområde(F)	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B17
18	88	11	97	1,1	LNF	Bolig	Pål Christophersen	B18
19	77	11	1,28	20,3	LNF og boligområde(N)	Bolig	Nicolai Høygård, Knut Erik Kjuul, m.fl.	B19
20	151	11	148	3,1	Næring/LNF (Uno-X tomta)	Næring	Kjul Handel, Geir Skari ,	N7
21	150	11	100,110	6,3	LNF	Næring, utvidelse av bussgarasjen	Kjulsveien 15 AS v/Geir Skari	N8
23	109	13	3	5,6	LNF, Vernebelte langs vassdrag klasse 1	Næring(utleie hestestall)	Tommy-Agnar Ihlen	N9
25	152	15	467	1,8	Offentlig eller privat tjenesteyting(f).	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B9
31	170	40	226	2,5	Offentlig eller privat tjenesteyting	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B24
39	206	58	58	18,1	LNF, vernebelte langs vassdrag, klasse 2.	Eksisterende næring	Ark19	
47	215	41	3,6	10,4	Næring	Offentlig/privat tjenesteyting	NK KF	OP6
50	144, 146, 147	13	72	350,7	LNF / vernebelte langs vassdrag, klasse 1	Idrettsanlegg / friluftformål	Nittedal idrettslag(NIL) / Nittedal skiskytterlag	I2
64c	215	2	174	2,2	Friområde	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B11
64d	215	2	174	0,9	Friområde	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B12
64f	215	2	425	1,1	Friområde	Bolig	Nittedal Eiendom KF	B13
Vedlegg	69	39	25	1,1	LNF	Bolig	Marie Trost-Nielsen	B27

Tabell 1: Rådmannens forslag til nye områder for bebyggelse og anlegg

Nye boligområder

Det er foreslått 11 nye områdene for bolig som totalt gir ca 44 daa. Områdene er listet opp i en tabell og gitt en kort beskrivelse nedenfor. Ingen av forslagene medfører nedbygging av dyrket mark. Det vises for øvrig til rapportene om KU/ROS og siling for detaljer.

KU	Planbenevning	Daa	Forslagstiller
14b	B8	1,4	Nittedal Eiendom KF på vegne av kirkelig fellesråd
25	B9	1,8	Nittedal Eiendom KF
64c	B11	2,2	Nittedal Eiendom KF
64d	B12	0,9	Nittedal Eiendom KF
64f	B13	1,1	Nittedal Eiendom KF
14a	B16	1,7	Nittedal Eiendom KF på vegne av kirkelig fellesråd
17	B17	9,7	Nittedal Eiendom KF
18	B18	1,1	Pål Chrisophersen
19	B19	20,3	Nicolai Høygård, Knut Erik Kjuul, m.fl.
31	B24	2,5	Nittedal Eiendom KF
Tillegg	B27	1,1	Marie Trost-Nielsen
Sum		43,8	

Tabell 2. Nye områder for bolig

Mindre tomter som bruksendres: B8, B9 og B16

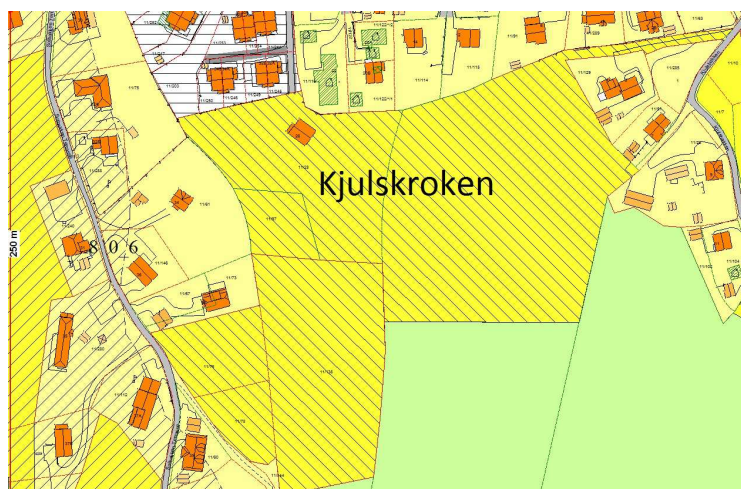
B8 og B16 er tomter med menighetsshus på hhv. øvre Nygård og Rudstein, som kirkelig fellesråd vil omdisponere til boligtomter.

B9 er tomt tidligere brukt til barnepark på Tumyrhaugen som Nittedal Eiendom KF vil omdisponere til bolig.

B 17, B18 og B19, «Kjuls-kroken»

For de tre foreslåtte områdene på Kjul som ligger inntil hverandre foreslås i planbestemmelse 1.6.13 et krav om felles reguleringsplan. Dette skal sikre at området gode helhetsløsninger for bl.a. teknisk infrastruktur. Det blir ny adkomst til Nittedalsveien (gamle Rv4).

Planbestemmelsene legger opp til at dette også skal være adkomst for de ubebygde feltene i vest langs Kjulsbekken, for å unngå å belaste Solbakken Terrasse.



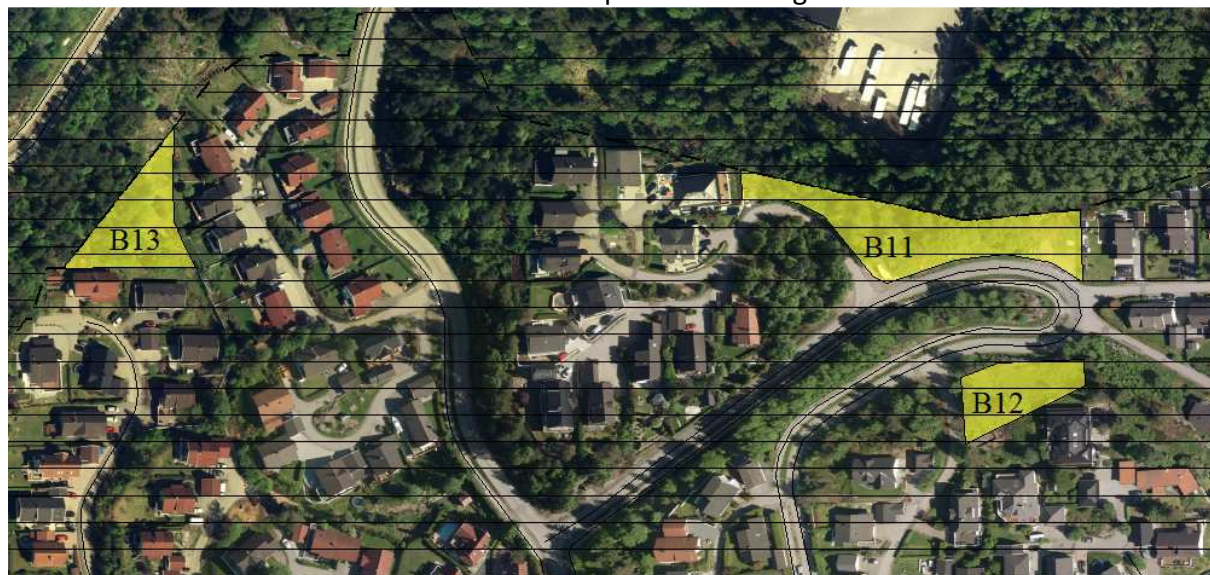
Området «Kjulskroken» med hensynssone med krav om felles planlegging

B24 Åneby barnehage

Eiendommen består i dag av Åneby barnehage, er eiet av kommunen og er regulert til offentlig formål. Nittedal Eiendom KF foreslår at tomten omdisponeres til boligformål slik at den kan selges etter at ny barnehage på Åneby er etablert og tatt i bruk.

B11, B12 og B13: Friområder til bolig på Holum skog

Områdene ligger i utkanten av boligområdet og har liten eller ingen funksjon som friområder. Nittedal Eiendom KF foreslår at tomtene omdisponeres til boligformål.



Friområder som foreslås omdisponert til bolig på Holum skog

B27 ved Rulseveien

Innspillet er en fradelt boligtomt på Åneby som er 1,1 daa og er skogkledd. Forslaget kom ved en glipp ikke med i KU-rapporten og har fått eget vedlegg til KU.

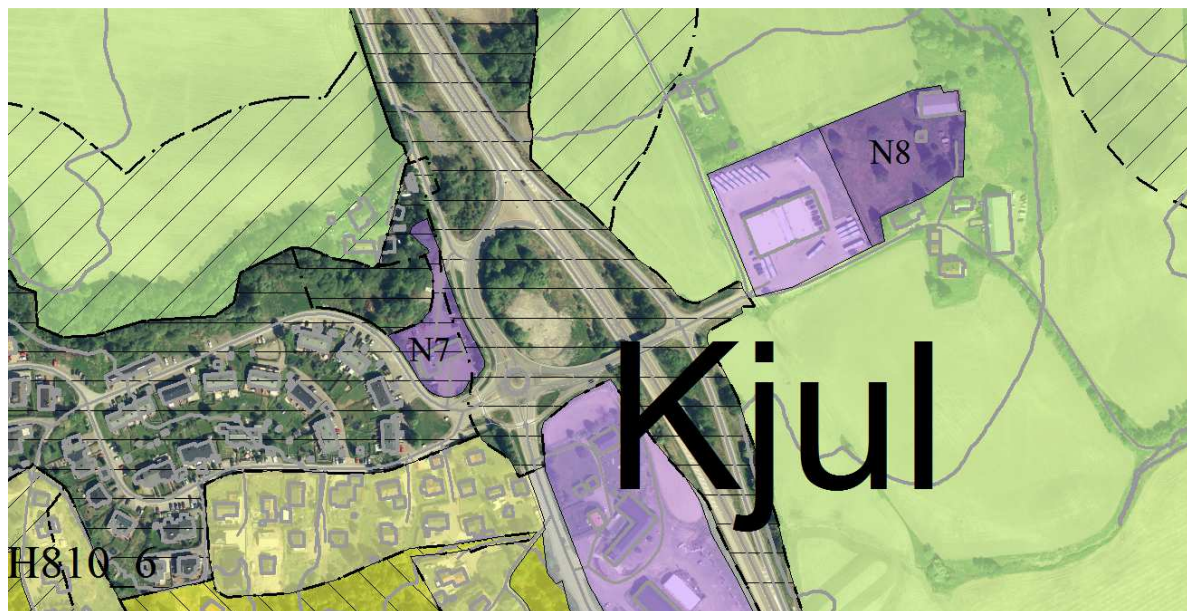
Nye næringsområder

Det foreslås 5 nye områder for næring i arealdelen, på totalt 48 daa.

N6 Søndre Hauger og N10 «Gnisten-eiendommen» foreslås som eksisterende næringsområder, i tråd med dagens bruk. De øvrige 3 områdene vises som fremtidig næring, og får benevnelse N7, N8 og N9. Tabellen nedenfor oppsummerer næringsområdene.

KU Nr.	Planbenevning	Daa	Dagens formål	Nytt formål	Forslagsteller
15	N6	15	LNF	Eksisterende næring	Per-Gunnar Mørck, Andreas Mørck
20	N7	3,1	Næring/LNF (Uno-X tomta)	Fremtidig næring	Kjul Handel, Geir Skari ,
21	N8	6,3	LNF	Fremtidig næring, utvidelse av bussgarasjen	Kjulsveien 15 AS v/Geir Skari
23	N9	5,6	LNF	Fremtidig næring, utleie hestestall	Tommy-Agnar Ihlen
39	N10	18,1	LNF	Eksisterende næring	Ark19
Sum		48,1			

Tabell 3. Nye områder for næring



Forslag N7 og N8 på ortofoto fra 2013

N7. Bensinstasjontomta på Kjul

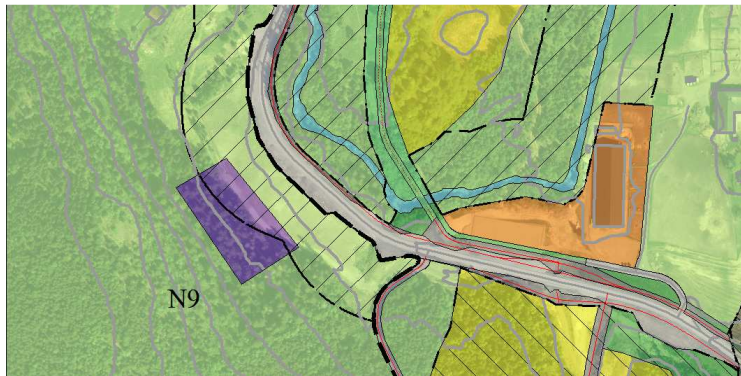
Det ble av grunneier foreslått kombinasjon av bolig og næring på tomta, som består av en bensinstasjon med noe vegetasjon rundt i dag. Kommunens vurdering er at tomta kun bør avsettes som næringsareal på grunn av nærheten til Rv4, med støy- og luftforurensning.

N8. Kjul bussgarasje

Innspillet er begrunnet ut fra at bussgarasjen har behov for utvidelse. Utvidelsen er på 6,3 daa hvor ca. 4 daa er dyrkbar mark. Forslaget anbefales tatt inn i planen ut fra vurdering av samfunnsnytte.

N9. Utleie av stall på Mostua

Området på 5,6 daa med skogsmark foreslås omdisponert til næring siden helårsutleie til stall ikke faller innunder LNF-kategorien.



Område N9 for stall. Nittedal hestesenter sees til høyre avmerket med oransje farge.

Fylkesmannens høringsuttalelse fastslår at stall kan tolkes å gå innunder «landbruk plus» begrepet. Det betyr at en stall kan omsøkes som lovlig tiltak selv om det ligger i LNF-område. N9 tas derfor ut av plankartet.

N6. Næringsareal på søndre Hauger g/bnr. 9/71

Området har vært i bruk til næring siden slutten av 50-tallet. På begynnelsen av 60 tallet ble gårdstunet bebygget med en industri-/fabrikkbygning og låven ble ombygget til lager. Industribygningen ble utvidet ved flere anledninger fram til 1975. Eiendommen huset i begynnelsen firmaet O B. Wiik, og deretter Norsk Medisinaldepot. Senere har byggene vært i bruk til utleie for ulike næringsvirksomheter og bilverksted, og det har blitt stadig mer lagring av containere, biler m.m. på eiendommen ut over næringsvirksomheten inne i byggene.

Tomten ble i 1996/97 etter jordlov og PBL fradelt til bolig og næringstomt, fra landbrukseiendommen g/bnr 9/13 Søndre Hauger. De produktive arealene på eiendommen ble sammenføyd med naboeiendom. Området er LNF-område i arealdelen 2009 - 2020 og foreslås vist som eksisterende næring i ny arealdel. Eventuelle nye tiltak på eiendommen vil utløse regulering.



Ortofoto fra 2013 over eiendommen g/bnr. 9/71.

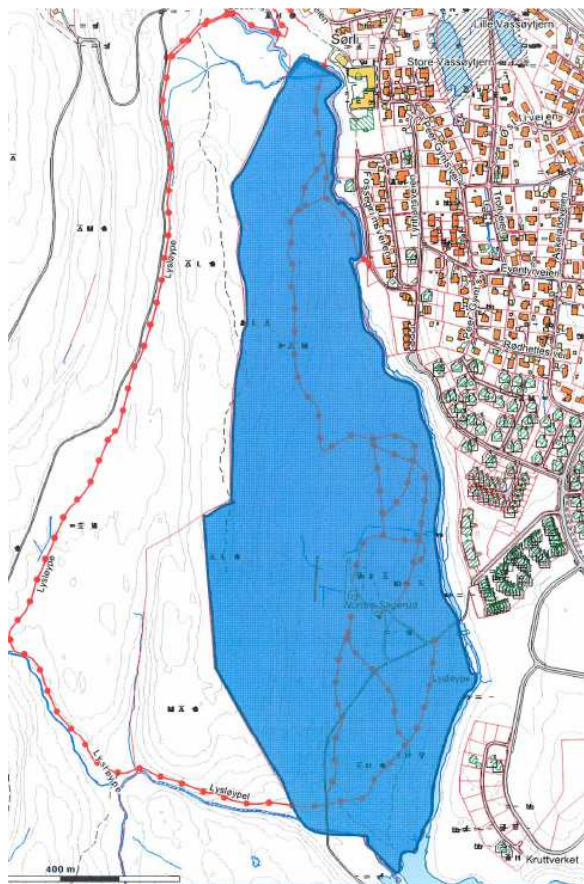
Nye idrettsanlegg

Sagerud skianlegg- I 2

Innspillet gjelder både nytt anlegg for ski og skiskyting på Sagerud vest for Kruttverket, og forslag til adkomstvei fra Kruttverket. Sistnevnte omtales senere under infrastruktur.



Ortofoto 2013 som viser deler av foreslått område, med dagens standplass, løyper, kryssinger av Ørfiskebekken og Kruttverket under utbygging. Markagrensa følger høyspent i vest.



Område for idrett, I 2

Området ligger mellom markagrensa som følger høyspentlinjen i vest, og Ørfiskebekken i øst, og er LNF-område i gjeldende plan. Området har i dag ordinære skiløyper/lysløype og skiskytteranlegg.

Innenfor I 2 på ca 350 daa planlegges asfaltert løype som kan brukes til rulleskigåing i sommerhalvåret og som lett kan prepareres til skiløype i vinterhalvåret. Det planlegges også etablering av en parkering for brukere av området i sør, og utbedring av standplass, tilskuerbenker m.m.

Offentlige formål - tjenesteyting

Utredningen av arealreserver viser at kommunen har ca. 255 daa til offentlig og privat tjenesteyting i kommuneplan 2009 – 2020. Dette vurderes som tilstrekkelig for å dekke behovet innen offentlig tjenesteyting frem til 2027. Nedenfor er det gjort en vurdering for tjenesteområdene barn og unge, og helse og omsorg.

Barn og unge

I samfunnsdelen kapittel 3 vises det at det i planperioden vil bli behov for en styrking av kapasiteten for barnehager og barne- og ungdomsskoler, spesielt når det gjelder Hakadal og Rotnes/Midtbygda. For barnehager gjelder generelt at tomter avsettes ved regulering av større boligfelt. Det foreslås ikke nye egne tomter for barnehager i arealdelen.

I Hakadal er det en utfordring at barneskolene Hagen og Kirkeby ikke er lokalisert der flest mennesker bor og hvor framtidig vekst vil komme. Kommunen har vurdert aktuelle tomter for en felles skolelokalisering i Hakadal. Ut fra hensyn til jordvern og kulturlandskap, og de tomtene kommunene eier som kan være aktuelle, utpeker tomte der Hakadal ungdomsskole ligger i dag som best egnet. Tomta ligger i gang-/sykkellavstand til de største konsentrasjonene av dagens og fremtidige utbyggingsvolumer, og har en størrelse som tilsier at en kan kombinere barne- og

ungdomsskole. En stor fordel med tomten er de nærliggende idrettsanleggene, og teknisk infrastruktur som gang-/sykkelveger langs Rv4 med sikker kryssing i kulvert under Rv4, og gang-/sykkelveg til Tøyenfeltet og fremtidige felt Hellerudhaugen og Bjørnholtlia. Kommunen er i dialog med NVE om å flomsikre tomten, og vurderer at det ikke er behov for å sette av nytt areal til skole i Hakadal.

For Rotnes/Midtbygda har tomten der Nittedal ungdomsskole ligger et potensiale. Overordnet gjelder de samme fordelene for denne tomten som for Hakadal, det er nært dagens og kommende befolkningskonsentrasjoner og har idrettsanlegg og godt opparbeidet teknisk infrastruktur. I sentrumsområdet er det også avsatt et område OP5 sør for rådhuset som kan benyttes til skole eller barnehage. Det vurderes ut fra dette at det ikke er behov for mer areal til skole i Midtbygda.

I Søndre vil det ut fra prognosene kun være mindre tilpasninger i bygg og/eller skolekretser som er nødvendig for å sikre barneskolekapasitet i planperioden. Det vurderes ut fra dette at det ikke er behov for mer areal til skole i Søndre. Det gjennomføres en skolebehovsutredning i 2015 som grunnlag for å fatte endelige vedtak om skolestruktur i Nittedal.

Helse og omsorgstjenester

Samfunnsdelen viser at antall eldre over 80 år vil dobles innen 2027. Etter innføring av samhandlingsreformen skrives flere eldre og kronisk syke med dårlig helsetilstand ut fra sykehusene enn tidligere. Både Skytta bo- og servicesenter og Døli pleie- og omsorgssenter har utbyggingsmuligheter for å ta noe av behovet for boliger (sykehjem) med heldøgns tjenester.

Planlegging av framtidens boliger må ta hensyn til at stadig flere eldre ønsker å bo hjemme livet ut. Det vurderes derfor som særlig viktig at andelen leiligheter økes i Nittedal. Dette vil ivaretas i ny kommuneplan bl.a. ved utvikling av nye leilighetsprosjekter i Kruttverket, på Tøyen i Hakadal og ved realisering av sentrumsplanen.

Kommunestyret har det siste året vedtatt at det skal utredes hvilket totalt behov kommunen har for nye boliger i form av sykehjemsplasser, omsorgsboliger, livsløpsboliger, omsorg pluss, alternative boformer, helsehus, kommunal øyeblikkelig hjelp døgntjeneste, kommunal legevakt mm. Utredningene skal vurdere muligheter innenfor eksisterende bygningsmasse, herunder bl.a. muligheter for videre utbygging av Skytta bo- og servicesenter og Døli pleie- og omsorgssenter. Videre skal det utredes hvilke funksjoner som skal bygges nytt innenfor arealene som er satt av i sentrum, innenfor både sentrumsområder og områder for offentlig og privat tjenesteyting.

Eiendomsforetaket har fremmet forslag til omdisponering av tomta ved Rv4 som Shell har leiet en årrekke til bensinstasjon. Det er foreslått offentlig formål evt. kombinert med bolig på tomta. Stasjonen er nå lagt ned, og området foreslås utlagt som fremtidig område for Offentlig /privat tjenesteyting, OP6. Nærheten til Døli gjør tomten attraktiv for ulike formål innenfor f.eks. eldreomsorg.

Eksisterende områder for bebyggelse og anlegg

Regulerte områder er i forslag til arealdel vist som hensynssoner hvor kun gjeldende reguleringsplan skal styre arealbruken, se omtale lenger ned i kapitlet. De er dermed ikke lenger vist med formålsfarger i kommuneplanen, kun med hvite soner.

Områder for bebyggelse og anlegg i arealdelen 2009 – 2020 som pr. juli 2014 ikke er vedtatt regulert, vises på plankartet. I tillegg vises uregulerte arealer i kommunedelplan for nye Nittedal sentrum, som nå blir en del av kommuneplanen. Alle felt utenom sentrumsområdet har fått ny feltbenevning. Nedenfor følger en oversikt over nye benevninger i arealdelen:

Benevning og navn KPL 2009 - 2020	Ny benevning i KPL 2015 – 2027
B6 Rotneshagan	B7
B2 søndre Markerud	B15
Kjulsbekken, søndre del (uten benevning)	B20
Kjulsbekken, østre del (uten benevning)	B21
Kjulsbekken, vestre del (uten benevning)	B22
Kjul mellom Kjulsbakken og Nittedalsveien (uten benevning)	B23
Løvstadbråten, boligfelt i Oterstien (under regulering)	B25
B13 Bjørnholtlia (under regulering)	B26
Mortens Kro – areal for utvidelse (uten benevning)	N5
Åneby, områder øst for Rv4 vist som fremtidige ervervsområder (uten benevning)	S5 og S7
Åneby, område øst for Rv4 vist som fremtidig sentrumsområde (uten benevning)	S6
Varingskollen, utvidelse (uten benevning)	I 3

Tabell 4. Byggeområder i arealdelen 2009-2020 som får nye benevninger.

Mindre endringer i eksisterende byggeområder for bebyggelse og anlegg

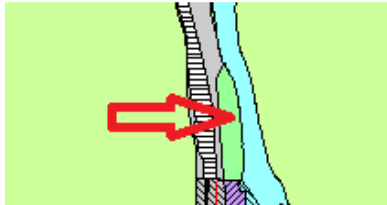
Nedenfor beskrives endringer som foreslås i arealdelen, som ikke følger av kommuneplaninnspill, men som følge av endret bruk, enkeltvedtak eller tidligere feil i plankartet.

1) Hellerudhaugen i Hakadal, tidligere B7, er nå regulert. Et lite trekantformet område som ikke er tatt med i reguleringen omgjøres tilbake til LNF-område:

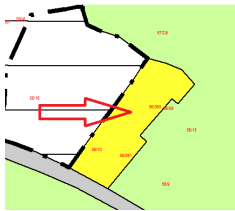


2) Varingskollen er endret fra idrettsområde – friluftsområde iht. PBL 1985 til Idrettsanlegg etter ny planlov (2009).

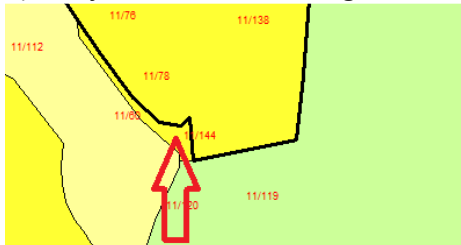
3) Et lite areal nord for sentrum endres fra friområde til vegformål iht dagens bruk:



4) Boligområde på Tøyen er endret fra fremtidig til eksisterende boligområde iht dagens bruk. Dette gjelder g/bnr 56/10, 56/360 og 56/391:

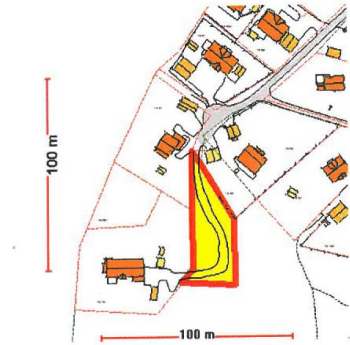


5) På Kjul er en rest av tidligere fremtidig boligområde endret til nåværende boligområde:



6) Veiadkomst til g/bnr 10/184

Eksisterende byggesone utvides til å omfatte adkomst til eksisterende bolig på eiendommen samt to fradelte tomter. Arealet endres fra LNF-område til bolig.



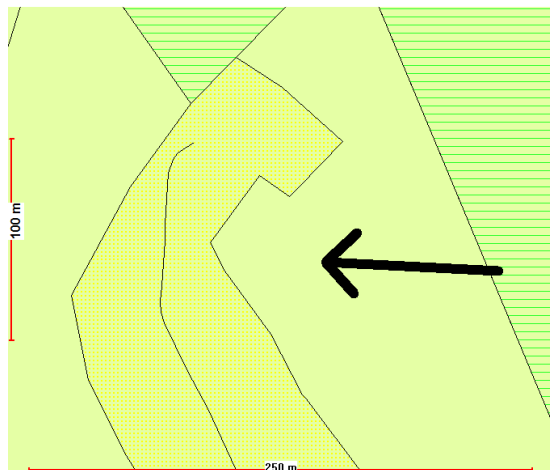
7) Endring av formål – gamle Holm skole

Som følge av at det ikke lenger er skole eller barnehagedrift, foreslås tomten omdisponert til sone SB3 i LNF-område med tillatelse til bruksendring, dette omtales i neste delkapittel.

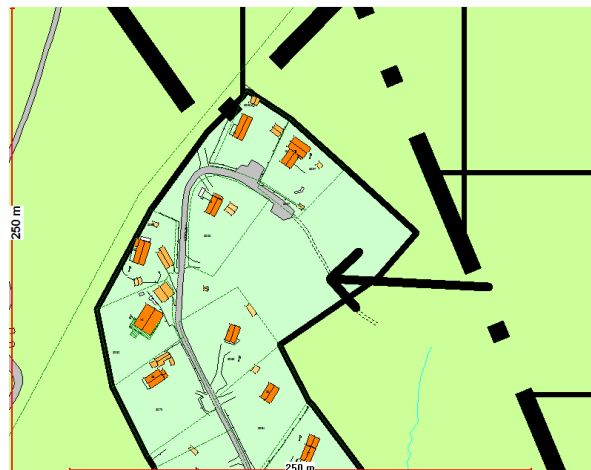
Endringer i soner for spredt bebyggelse SB1 Kirkebylia og SB2 Brannfjell

Sonen for spredt bebyggelse SB1 i Kirkebylia

Sonen er utvidet med to tomter helt øverst i Kirkebylia, ihht. avgjørelse i delingsvedtak, FSK-sak 24/9, av 17.08.09. Utvidelsen er ikke konsekvensutredet.



Gjeldende kommuneplan



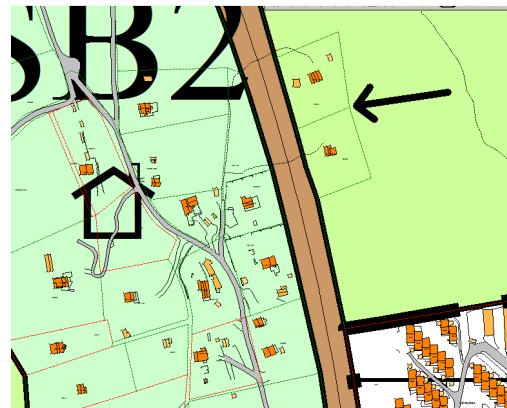
Justert forslag

Sonen for spredt bebyggelse SB2 i Brannfjell.

To hyttetomter som ligger nedenfor jernbanen er med i sonen for spredt bebyggelse i gjeldende kommuneplan. Disse vil ikke kunne knyttes til samme løsning for bl.a. adkomst. Avløpsløsning er ikke fastsatt pr. i dag. Det vurderes derfor ikke naturlig å knytte disse tomtene til vilkårene for løsning som gjelder for Brannfjell. Eiendommene foreslås tilbakeført til vanlig LNF-område.



Gjeldende kommuneplan



Justert forslag

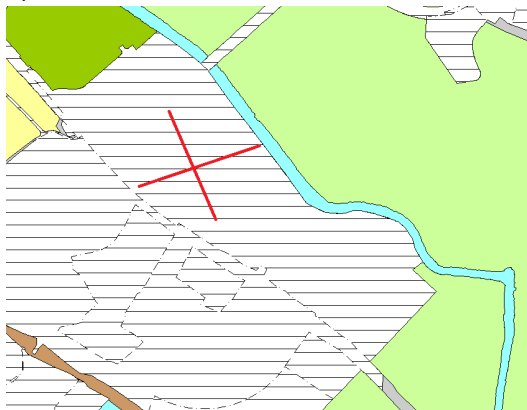
Endring av arealdelen hvor reguleringsplaner oppheves

Kommuneplanrevisjonen medfører oppheving av tre reguleringsplaner for å bringe planene i samsvar med hverandre:

PlanID 317 industriområdet Løvstad – Slora

Reguleringsplan 317 Løvstad – Slora skal utgå da den ligger i vernesonen til Nitelva og er flomutsatt. Området blir da LNF i stedet for sone der reguleringsplan skal gjelde:

Før:



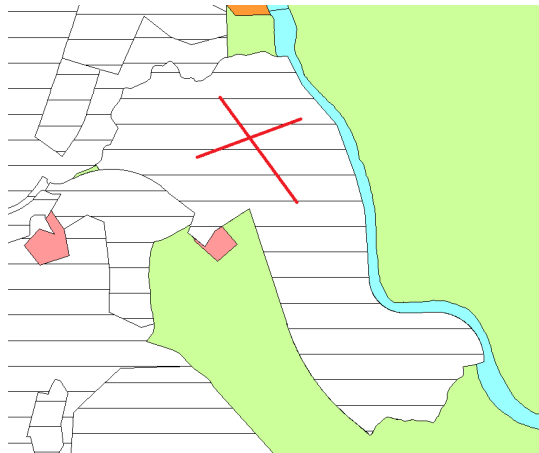
Etter:



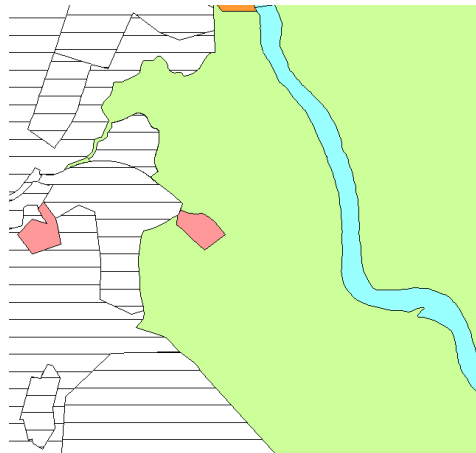
PlanID 155 Golfbane på Skyset

Golfbanedrift har opphørt og området er tilbakeført til jordbruk. Området for golfbane oppheves, og vises derfor ikke som hensynssone hvor regulering fortsatt skal gjelde i ny arealdel, men som LNF. Reguleringsplanen oppheves ikke for det arealet som er tunet på Skyset gård, regulert til bevaring.

Før:

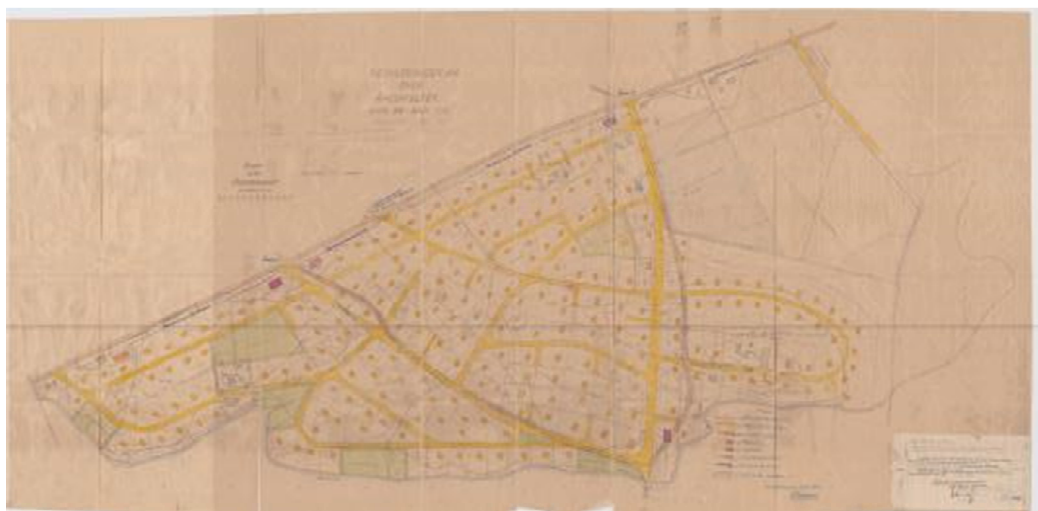


Etter:



Byggeområde for bolig på Åneby som ikke har vært med i kommuneplanen

Det foreligger en eldre reguleringsplan for boliger på sørsiden av Rulseveien på Åneby. Dette er Reguleringsplan over Ånebyfeltet, gnr 39, bnr 101, Planid 201 vedtatt 08.09.1953 og stadfestet av departementet: 18.09.1953, Saksnr: 3268/53. Planen er senere endret; Planid 201A – endring av reguleringsplan for Ånebyfeltet, gnr 39, bnr 101, vedtatt 02.02.1960, Saksnr: 20/60. Planen har ikke blitt realisert, og den har heller ikke blitt vist som byggeområde i tidligere og eksisterende kommuneplan. Planen ligger på fulldyrket mark og foreslås opphevet.



Reguleringsplan for «Ånebyfeltet» fra 1953

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7, nr. 2

V4 Adkomstvei til Sagerud skianlegg

Alternativer for adkomst er vurdert. Georg Frølichs vei er opparbeidet som smal adkomst til boligfeltet og har ikke bredde nok til at den kan brukes som hovedadkomst til idrettsområdet. Det må avklares ved regulering om ny adkomst skal krysse Ørfiskebekken over ny skibru slik at skiløypa benytter gammel vegkryssing ovenfor, eller om andre løsninger må etableres.



Adkomst er foreslått på sørsiden av grøntkorridoren.

Rv4 Kjøl – Åneby sør

Kommunedelplan for Rv4 Kjøl – Åneby sør var ikke avklart da kommuneplanen ble lagt ut på høring. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har fattet følgende endelige vedtak i brev 30. januar 2015:

Departementet legger til grunn at kommunedelplan rv. 4 Kjøl-Åneby sør alternativ 2 med plankart og bestemmelser datert 13.09.2014, er vedtatt av kommunen med rettsvirkning. Departementet gjør følgende endringer i planen:

- Veialternativ 4 vises som bestemmelsesområde på plankartet. Arealformålene i gjeldende kommuneplanens arealdel videreføres.
- Følgende tillegg tas inn i bestemmelsene § 4:
 - o Krav om reguleringsplan gjelder også for bestemmelsesområdet.
- Følgende tillegg tas inn bestemmelsene § 7:
 - o Alternativ 2 skal gjennomføres før eventuell gjennomføring av alternativ 4.

Kommunedelplanen er som navnet sier en del av kommuneplanen, og skal etter fastsettelse bakes inn sammen med kommuneplanen, både kart og bestemmelser. Bestemmelsene for Rv4 Kjøl – Åneby sør er justert iht. KMDs vedtak og vedlagt til kommuneplanbestemmelsene.

I plankartet er alt.2 lagt inn som veglinjer og alt. 4 som bestemmelsessone:



Rv4 vedtatt alternativ 2 som rød linje, alternativ 4 i stiplet rød bestemmelsessone (grunnlag for regulering av tunnelalternativ).

3. Grøntstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) PBL §11-7, nr. 3

Det foreslås ikke endringer i grønntstruktur i uregulerte områder. Innenfor regulerte områder foreslås 3 friområder omdisponert til bolig på Holum skog, som beskrevet over.

4. Forsvaret, PBL §11-7, nr. 4

Kommuneplan for Nittedal har ikke arealer for forsvaret.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, PBL §§11-7, nr. 5, 11-11 nr. 2

LNF og Marka

Hoveddelen av kommunens areal er LNF-områder. Etter forrige kommuneplanrevisjon har markaloven blitt gjeldende. Dette innebærer at markagrensen, som tidligere kunne justeres ved vedtak av kommuneplanens arealdel, nå kun bare justeres etter egne prosesser etter markaloven. Markalovens virkeområde er vist som egen skravúr på LNF-områdene. Øvrige områder som i hovedsak dekker dalbunnen med åssider i kommunen er LNF-områder som næringsgrunnlag for jord- og skogbruk. Jord- og skogbruksressursene i Nittedal kommune er presentert i et eget temakart, se nedenfor.

Soner med tillatelse til spredt boligbebyggelse

Bruksendring fra fritids- til helårsbolig i hytteområder

Det er videreført to soner med et begrenset antall tillatte bruksendringer til helårsbebyggelse, dette gjelder hytteområdene Kirkebylia (SB1) og Brannfjell (SB2). De ble lagt inn ved forrige planrevisjon, og videreføres med noe nedjusterte krav om utbedring av veg-, vann- og avløpsløsninger i planbestemmelsene. Sonen Lønsvoll er tatt ut, etter at innsigelse fra Fylkesmannen ved forrige revisjon ble behandlet i Miljøverndepartementet som stadfesting etter Markaloven. Kun 4 eiendommer som fra før var godkjent som boligeiendom fikk tillatelse til å ligge inne i en slik sone. Eventuelle endringer av bygg på disse eiendommene må behandles etter Markaloven, men vil ikke medføre bruksendring, og sonen blir dermed overflødig og tas ut.

SB3 Holm skole

Tidligere Holm skole i Årosveien sør for Nittedal kirke har frem til i dag vært i bruk som barnehage, som nå er lagt ned. Nittedal Eiendom KF vil omdisponere tomten slik at eksisterende bygningsmasse kan brukes til bolig. Arealet ligger midt i et åpent jordbrukslandskap og foreslås som sone med tillatelse til totalt 4 boenheter, dvs. to enheter pr. bygg.



Gamle Holm skole, ortofoto fra 2013.

6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, PBL §11-7, nr. 6

Nitelva med sidevassdrag er avsatt til dette formålet. I tillegg er det foreslått bruk av Hensynssone H560_3 og H560_4 langs verna vassdrag, for verneklasse 1 og 2 jf PBL § 11-8, bokstav c), se omtale i neste kapittel.

7. Hensynssoner, PBL § 11-8

En av de nye verktøyene i planloven 2008 er muligheten til å vise hensynssoner i plankartet. § 11-8 sier at arealdelen i nødvendig utstrekning skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Dette skal markeres i arealdelen som hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser. Det kan angis flere soner for samme areal. Til hensynssone skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som gjelder eller skal gjelde i medhold av loven eller andre lover for å ivareta det hensynet sonen viser. Kommuneplanen blir vist med hensynssoner oppå formålene. I tillegg er hensynssonene vist i et eget temakart for bedre lesbarhet. Nedenfor er de ulike sonene omtalt.

§11-8 bokstav a) Sikrings-, støy- og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Når det gjelder flomsonekart er NVE forsinket i forhold til opprinnelig fremdrift på kartlegging. Det er derfor kun lagt inn det som foreligger av flomsoneberegninger ved sentrum (Nitelva og Ørfiskebekken). Kvikkleiresonene fra NVE/NGIs nasjonale kartlegginger er lagt inn. Det er laget planbestemmelser (1.6.2 og 1.6.3) om forbud om bygging, deponering og graving innenfor faresonene. Fareområder høyspent er lagt inn etter innspill fra Hafslund.

§11-8 bokstav b) Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av type infrastruktur

Kommunen har etter loven anledning til å gi bestemmelser om krav til infrastruktur i et utbyggingsområde, både som forbud eller påbud med hjemmel i § 11-9 nr. 3 og nr. 4. Kommunen har ved denne revisjonen ikke lagt inn slike soner, men følger opp direkte på hvert utbyggingsfelt med reguleringsbestemmelser og evt. utbyggingsavtaler.

§11-8 bokstav c) Særlig hensyn til naturmiljø og kulturmiljø

Kulturmiljøer og kulturlandskap

Kommunen har en kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap under utarbeidelse. Representanter fra Fortidsminneforeningen, Nittedal Historielag, Turkameratene Nittedal (TNT), Friluft Nittedal (FRINI), Bondelaget og andre ressurspersoner har bidratt med innspill. NIKU (Norsk Institutt for kulturminneforskning) har vurdert de prioriterte områdene og grensene for hensynsone c). Innbyggerne, Bygdekvinnelaget, Nittedal Historielag, og Fortidsminneforeningen har også bidratt underveis i prosessen. Med bakgrunn i dette arbeidet er 8 kulturmiljøområder foreslått i hensynsonen.

Siden Nittedal kommune står overfor et betydelig befolknings- og arealpress, med fokus på senter- og tettstedsutvikling, har det blitt vektlagt å trekke frem de kulturmiljøene som gjenspeiler særpreg i kommunens historie og er en viktig del av Nittedals identitet. De prioriterte kulturmiljøene forteller hvordan naturressurser og økonomi, kultur og næring har påvirket utformingen av bygninger og anlegg, landskap og tettsted. Av spesielle kulturlandskap er raviner en truet landskapstype av nasjonal verdi som er godt representert i søndre Nittedal. Det foreslås derfor en hensynssone benevnt «Ravinelandskap».

Naturmiljøer og verna områder: Nitelva med sidevassdrag

Naturmiljø og verna områder som foreslås innunder hensynsone c) er Nitelva med sidevassdrag, og amfibiedammen på Holumskog. Nitelvavassdraget er vernet mot kraftutbygging, og er med sine naturlig meandrerende elvepartier og kroksjøer i dag en sjelden naturtype. Nitelva med tilliggende vassdrag og våtmarker innehar viktige biologiske verdier, og har vært et viktig livsgrunnlag for befolkningen.

Langs elva finnes flere kulturminner og miljøer som f. eks. kraftverk, møller og rester etter sagbruk. Nitelva er et viktig identitets-element, og et lokalt og regionalt viktig friluftslivsområde. Flate-/foryngelseshogst og planting innenfor sonen er meldepliktig etter § 11 i Skogbruksloven, mens skogskjøtsel som tynningshogst/vedsanking ikke krever meldeplikt. For øvrig gjelder Vannressursloven § 11 om å opprettholde kantvegetasjon.

Planbestemmelse 1.6.4 og 1.6.5 setter restriksjoner innenfor de to verneklassene for verna vassdrag, vist som hensynssone H560_3 og H560_4 med påskrift VK1 eller VK2.

Verneklasse 1 er en «snill» klasse hvor tilrettelegging for friluftsliv og ferdsel er tillatt, men søknadspliktige tiltak må inngå i reguleringsplan. Innenfor klasse 1 omfattes Nitelva og deler av følgende sidevassdrag: Ørfiskebekken, Åsbekken (Hagan/Skyset), Glennebekken og Brattfossbekken/ Skredderudbekken.

Verneklasse 2 er streng og her skal vassdraget «leve sitt liv» uten inngrep. Innenfor klasse 2 omfattes Nitelva og deler av følgende sidevassdrag: Rygga, Ela, Spenningsbybekken, Tveitabekken, Vesleelva og Åsbekken.

Naturmiljøer og verna områder: Amfibiedammen på Holumskog

Tjernet innehar 5 av Norges 6 naturlig hjemmehørende amfibier og er et regionalt viktig område. Tre av disse, småsalamander, storsalamander og spissnutefrosk er ført opp på den norske rødlista. Tjernet har vært truet av utbygging og ulovlig utsatt fisk. Området er tilrettelagt for allmennheten gjennom en salamanderpark.

Oppsummering hensynssoner i bokstav c): Særlig hensyn til naturmiljø og kulturmiljø

Totalt foreslås 11 soner:

1. Aas gård med kulturlandskap
2. Hakadal verk med kulturlandskap
3. Hakadal kirke med kulturlandskap
4. Rotnes bruk med kulturlandskap
5. Markerud gård med kulturlandskap
6. Skyset gård med kulturlandskap
7. Nittedal Kirke med kulturlandskap
8. Krudtværket
9. Ravinelandskap Slattum- Åros
10. Verna vassdrag - Nitelva med sidevassdrag
11. Amfibiedam Holumskog

§11-8 bokstav d) Båndlegging i påvente av vedtak etter andre lover

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har startet opp verneprosess etter naturmangfoldloven for 18 områder i marka. Samtlige områder har også blitt vurdert vernet som friluftslivsområder etter markaloven. I Nittedal er Glitrelia, Karlshaug, Lillomarka og Prekestolen foreslått vernet. De foreslåtte områdene er vurdert til å ha viktig verdi for friluftsliv og naturvern og er viktige å sikre frem mot endelig vernevedtak.

§11-8 bokstav e) Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

Eksisterende soner med krav om felles planlegging i kommunedelplan for nye Nittedal sentrum er videreført i kommuneplanen. I tillegg er det lagt inn forslag om denne sonen for 3 utbyggingsforslag på Kjul; B17, B18 og B19.

§11-8 bokstav f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Kommuneplanens arealdel vil som nevnt over se annerledes ut etter ny planlov. Dette kommer av et strategisk valg, hvor kommunen velger å benytte denne hensynssonen for reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. De blir da hvite områder på plankartet, som er egen hensynssone H910. I disse områdene skal ikke kommuneplanen gjelde foran reguleringsplan. På denne måten rendyrkes at kommuneplanen skal gjelde for LNF-områder og fremtidige byggeområder.

De reguleringsplanene som fortsatt skal gjelde er listet opp i planbestemmelsene til hensynssone H910.

3. Temakart og temabeskrivelser

Det er utarbeidet 8 temakart til kommuneplanen. Alle kartene, utenom nr. 5 og 6 som er i A4, er laget i stort A0-format for å kunne zoome inn og lese detaljene. Temakartene er:

1. Jord- og skogressurser
2. Biologisk mangfold
3. Støysoner
4. Idrett og friluftsliv
5. Holdningsklasser for avkjørsler
6. Byggegrenser langs veier
7. Hensynssoner i arealdelen, herunder:
 - Kulturmiljø og ravinlandskap
 - Kvikkleire
 - Samlet kart over hensynssonene
8. Sentralitetskart benyttet ved siling

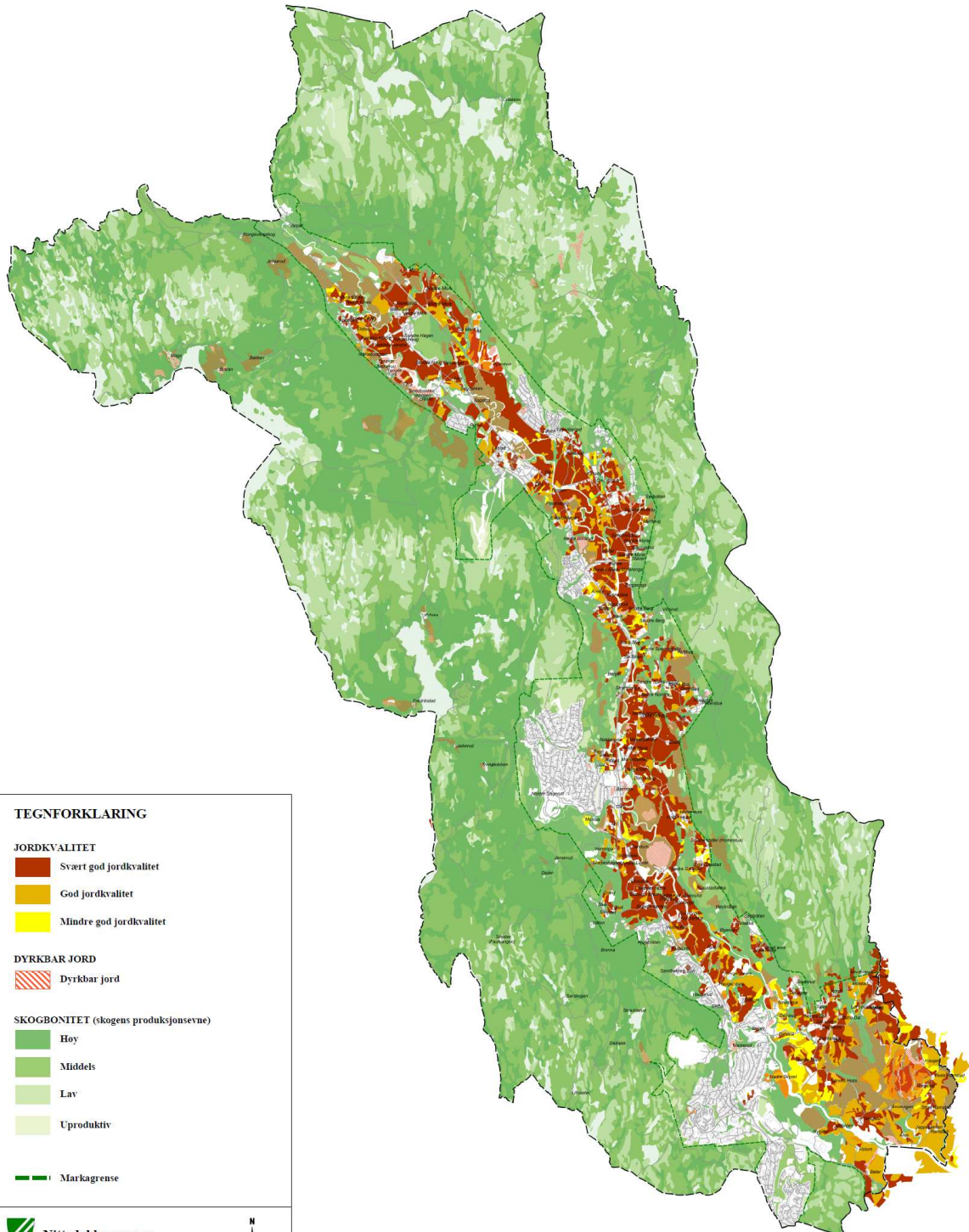
Jord- og skogressurser

Temakartet for jord- og skogressurser gir et bilde av det naturgitte ressursgrunnlaget for jord- og skogbruk i Nittedal kommune. Bruken av temakartet vil gi god informasjon om jord- og skogarealene i kommunen slik at beslutninger kan fattes på best mulig grunnlag. For å angi skogbonitet er skogarealene delt inn i fire klasser som viser skogens produksjonsevne; uproduktiv, lav, middels og høy. Skogbonitet er et mål for arealets naturgitte evne til å produsere trevirke. For å angi jordkvalitet er jordbruksarealene delt inn i tre klasser etter kvalitet for jordbruksdrift; svært god, god og mindre god jordkvalitet. Inndelingen er basert på en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda. Jordkvalitetskartet bygger på data som er fremskaffet gjennom en detaljert feltkartlegging av jordsmonnet fra Norsk institutt for skog og landskap. Dyrkbar jord er også avmerket i kartet, dette er arealer som ved oppdyrking kan settes i stand til fulldyrka areal for plantedyrking.

Biologisk mangfold

Temakartet for biologisk mangfold viser viktige områder for biologisk mangfold og vilt, med eksisterende og foreslåtte naturreservater, naturtyper, amfibiedammer og vilt trekkvei. Det er tatt utgangspunkt i kjente registreringer pr i dag. Registreringene er utført av biologer i henhold til DN-håndbok 13-2007 og andre gjeldende veiledere, på vegne av kommunen og fylkesmannen. Opplysningene er hentet fra Naturbasen, Artskart samt kommunens egne databaser. Nye registreringer vil fortløpende bli sendt til fylkesmannen for innlegging i naturbasen. Det er også registrert en rekke rødlistearter og områder for vilt i kommunen. Registreringene finnes i Naturbasen og Artskart. Registreringene er ikke markert i kartet, da hensynet til disse og vurderinger i henhold til naturmangfoldlovens bestemmelser i hovedsak vil foregå på et mer detaljert nivå.

Temakart jord- og skogressurser



TEGNFORKLARING

JORDKVALITET

- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet
- Mindre god jordkvalitet

DYRKBAR JORD

- Dyrkbar jord

SKOGBONITET (skogens produksjonsevne)

- Høy
- Middels
- Lav
- Uproduktiv

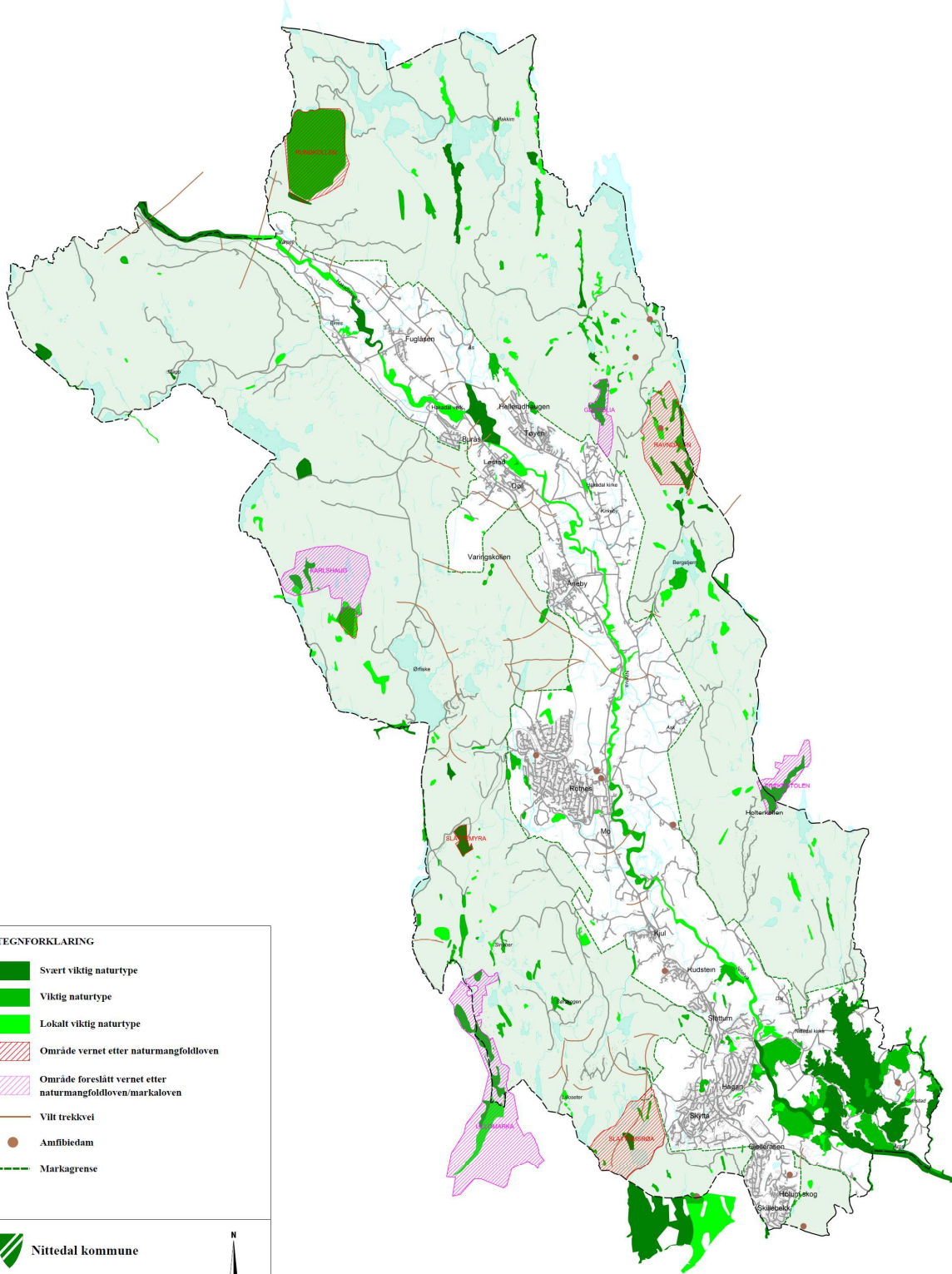
- Merkagrense



TEMAKART - JORD- OG SKOGRESSURSER
Kommuneplan 2015-2027

1:33000 (A1)
22.08.2014

Temakart biologisk mangfold



- TEGNFORKLARING**
- Svært viktig naturtype
 - Viktig naturtype
 - Lokalt viktig naturtype
 - Område vernet etter naturmangfoldloven
 - Område foreslått vernet etter naturmangfoldloven/markaloven
 - Vilt trekkvei
 - Amflobiedam
 - Markagrense

Nittedal kommune

TEMAKART - BIOLOGISK MANGFOLD

Kommuneplan 2015-2027

1:33000 (A1)
 22.08.2014

Støysoner

Statlig retningslinje T-1442 sist revidert 2012 anbefaler at støy vises som temakart og/eller hensynssone i kommuneplanens arealdel. På neste side vises tabell fra retningslinjen som angir hvilke støy nivå som gir hvilke soner, for ulike støykilder. I første generasjon støykart for Nittedal er det tre støykilder som er tatt med: Veier, jernbane og skytebane.

Vei og jernbane

Støysoner til Gjøvikbanen er utarbeidet av Jernbaneverket.

Støysoner langs riksveier og et utvalg fylkesveger der trafikkmengden utløser kartlegging er utarbeidet av Statens vegvesen.

Skytebane

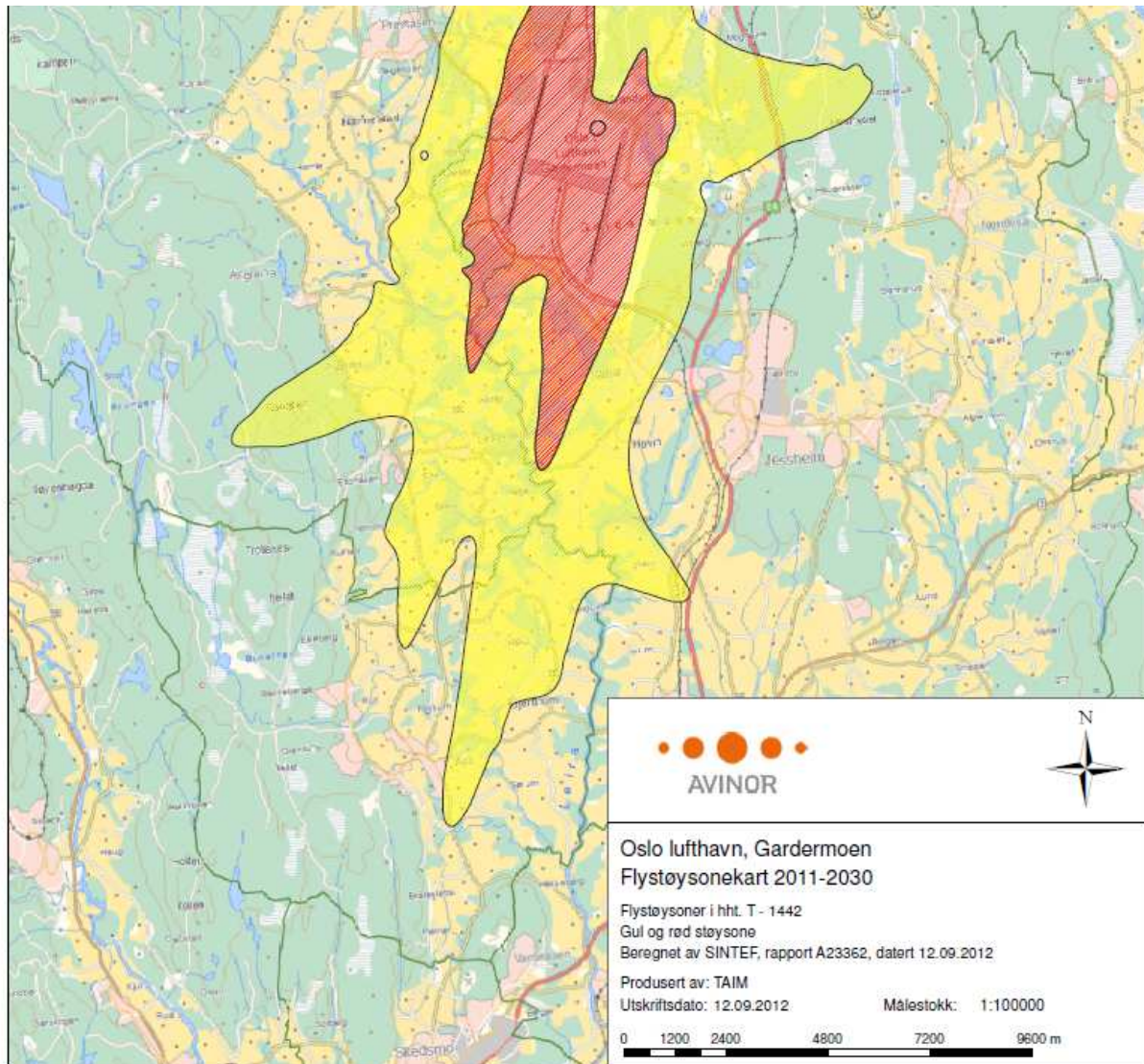
Støysoner er lagt inn for skytebanen på Varpet i Hakadal.

kapittel 6). Støykilde	Støysone					
	Gul sone			Rød sone		
	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå, lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23 – 07	Utendørs støy nivå	Utendørs støy nivå, lørdager og søndager/helligdager	Utendørs støy nivå i nattperioden kl. 23 – 07
Vei	L _{den} 55 dB		L _{5AF} 70 dB	L _{den} 65 dB		L _{5AF} 85 dB
Bane	L _{den} 58 dB		L _{5AF} 75 dB	L _{den} 68 dB		L _{5AF} 90 dB
Flyplass	L _{den} 52 dB		L _{5AS} 80 dB	L _{den} 62 dB		L _{5AS} 90 dB
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB		L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} 65 dB Med impulslyd: L _{den} 60 dB		L _{night} 55 dB L _{AFmax} 80 dB
Øvrig industri	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	Uten impulslyd: lørdag: L _{den} 50 dB søndag: L _{den} 45 dB Med impulslyd: lørdag: L _{den} 45 dB søndag: L _{den} 40 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} 65 dB og L _{evening} 60 dB Med impulslyd: L _{den} 60 dB og L _{evening} 55 dB	Uten impulslyd: lørdag: L _{den} 60 dB søndag: L _{den} 55 dB Med impulslyd: lørdag: L _{den} 55 dB søndag: L _{den} 50 dB	L _{night} 55 dB L _{AFmax} 80 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB		L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	Uten impulslyd: L _{den} 65 dB Med impulslyd: L _{den} 60 dB		L _{night} 55 dB L _{AFmax} 80 dB
Motorsport	L _{den} 45 dB L _{5AF} 60 dB		Aktivitet bør ikke foregå	L _{den} 55 dB L _{5AF} 70 dB		Aktivitet bør ikke foregå
Skytebaner	L _{den} 30 dB L _{Almax} 60 dB		Aktivitet bør ikke foregå	L _{den} 35 dB L _{Almax} 70 dB		Aktivitet bør ikke foregå

Tabell 5 Kriterier for utendørs støy nivå i gul og rød sone

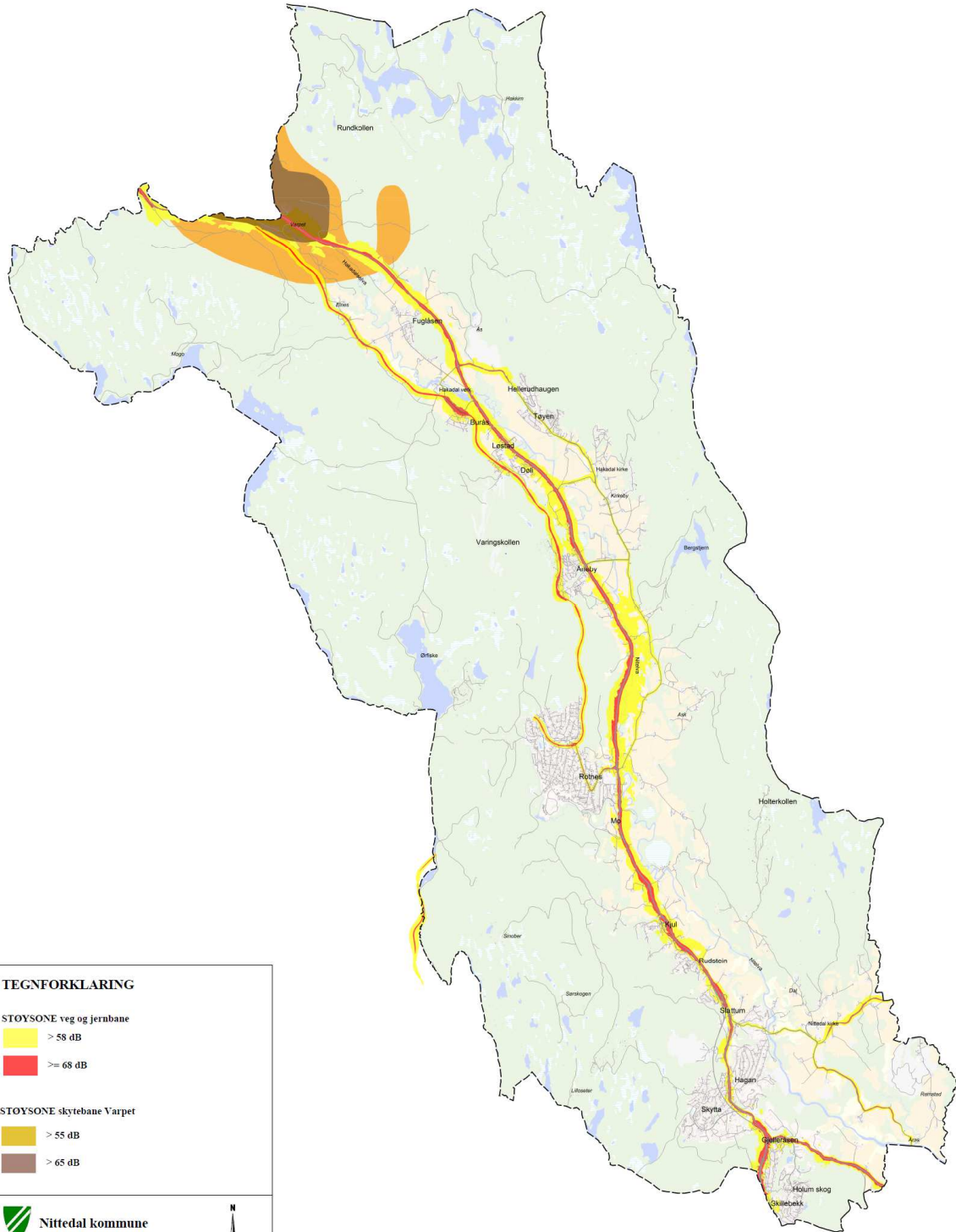
Flystøy

OSL / SINTEF har i 2012 beregnet flystøy i forhold til inn- og utflyvninger til Gardermoen frem mot 2030, se kart neste side. Disse beregningen viser at gul støysone ved avganger fra vestre rullebane strekker seg mot Hakadal, men at sonen stopper over Romeriksåsen før flyene kommer inn over Nittedal. Det vises derfor ikke støysoner for flystøy i temakartet.




Temakart støysoner er vist på neste side.

Temakart støysoner



 Nittedal kommune

TEMAKART - STOYSONER
Kommuneplan 2015-2027


1:33000 (A1)
22.08.2014

Idrett og friluftsliv

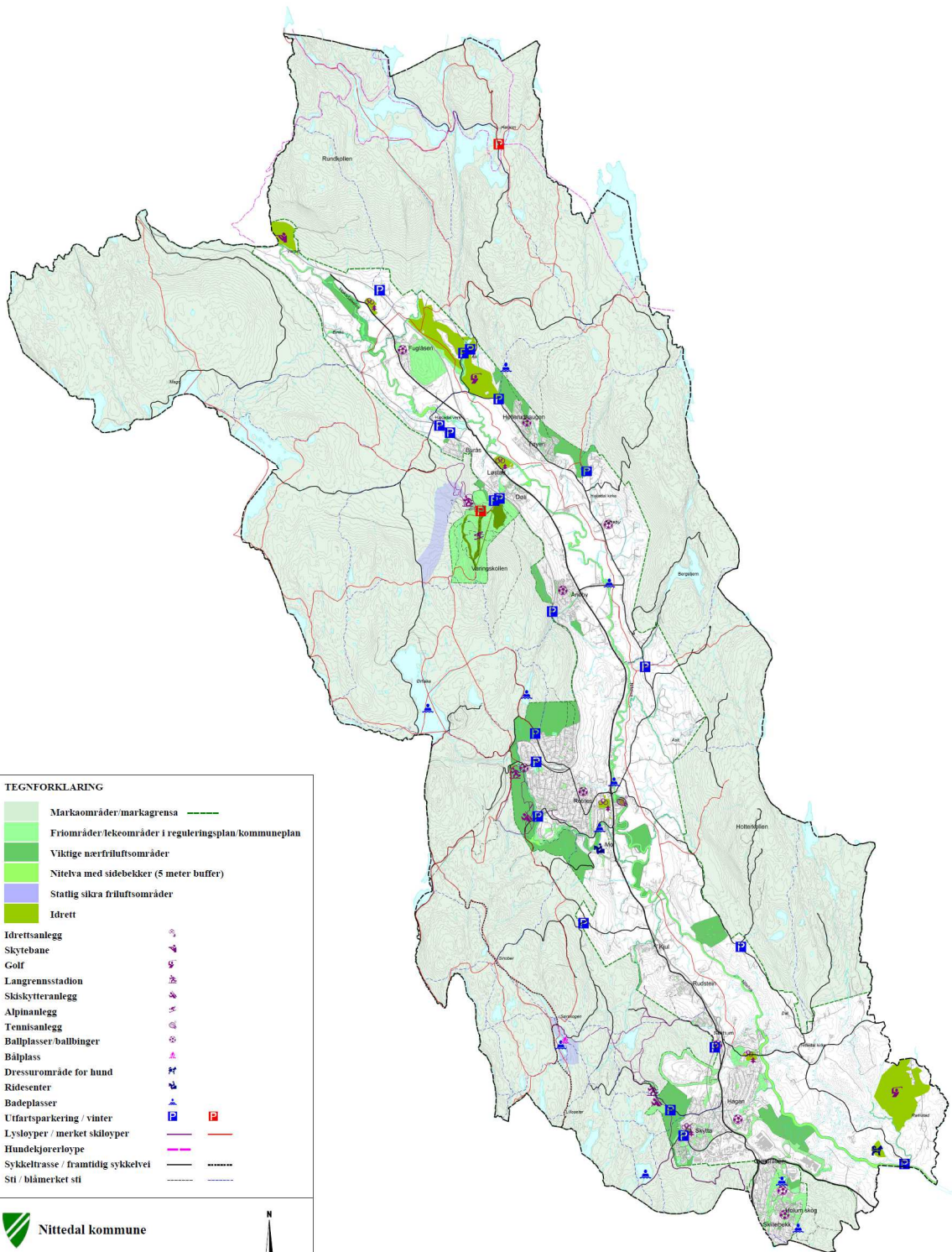
Temakartet for idrett og friluftsliv tar utgangspunkt i kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv (2012-2018) og innspill fra FRINI, Nittedal Idrettsråd, Oslo og Omland friluftsråd, samt kommunens egne vurderinger.

Temakartetets markerte områder er tatt med for å synliggjøre viktige områder for idrett og friluftsliv i kommunen. Hovedfokus i temakartet ligger på nærfriluftsområder og etablerte idrettsanlegg. I tillegg er større stier og løyper, veier, badeplasser, eksisterende utfartsparkeringer og regulerte grøntområder markert i kartet. Mindre anlegg og lite brukte nærmiljøområder utenfor reguleringsplaner er ikke markert.

Innenfor markagrensen er det ikke markert spesifikke områder, da hele marka anses som et verdifullt friluftslivsområde. Det eneste unntaket er statlig sikrede friluftslivsområder. Langs Nitelva er det markert en grense på 5 meter på hver side av elva. Dette for å synliggjøre Nitelvas viktighet som friluftslivsområde.

Utfartsparkeringene som er tatt med er de etablerte kommunale og private plassene. Det er mangel på parkeringsplasser langs Gamleveien og Rauerskauvveien. På vestsiden er det behov for flere parkeringsplasser ved utfartsområdene ved Tumyrhaugen og Kruttverket.

Temakart idrett og friluftsliv



TEGNFORKLARING

	Markaområder/markagrensa	
	Friluftsområder/lekeområder i reguleringsplan/kommuneplan	
	Viktige nærfriluftsområder	
	Nitelva med sidebekker (5 meter buffer)	
	Statlig sikra friluftsområder	
	Idrett	
	Idrettsanlegg	
	Skytebane	
	Golf	
	Langrennsstadion	
	Skiskytteranlegg	
	Alpinanlegg	
	Tennisanlegg	
	Ballplasser/ballinger	
	Bål plass	
	Dressurområde for hund	
	Ridesenter	
	Bade plasser	
	Ut fartsparking / vinter	
	Lysloyper / merket skiløyper	
	Hundekjøreløype	
	Sykkeltrasse / framtidig sykkelvei	
	Sti / blåmerket sti	

Nittedal kommune

TEMAKART - IDRETT OG FRILUFTSLIV

Kommuneplan 2015-2027

1:33000 (A1)

22.08.2014

rev.: 10.03.2015

Holdningsklasser for avkjørsler

Holdningsklasser for avkjørsler er delt inn i fire kategorier: Meget streng, streng, mindre streng og lite streng. De tre første vises i temakartet, lite streng gjelder for øvrige kommunale vegger. Hver klasse er beskrevet nedenfor:

Holdningsklasse meget streng

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

Holdningsklasse streng

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

Holdningsklasse mindre streng

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

Holdningsklasse lite streng

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Holdningsklassene skal legges til grunn ved søknad om ny eller endret bruk av avkjørsel fra offentlig veg, både i byggeområder og LNF- områder. For offentlige veier hvor avkjørsler er vist i reguleringsplan, behandler kommunen søknad om ny eller endret avkjørsler gjennom reglene gitt i plan- og bygningsloven. Ellers behandles avkjørselsaker av vedkommende veimyndighet, etter reglene gitt i veiloven.

For riks- og fylkesvei, er holdningsklassene gitt av regionvegkontoret gjennom deres rammeplan for avkjørsler. Vedtak av kommuneplan, hjemler også holdningsklassene i plan- og bygningsloven. Rammeplanen er dessverre ikke oppdatert i forhold til ny riksvei 4 forbi Hagan, noe som gjør at det er avvik mellom rammeplan og holdningsklassene gitt i gjeldende kommuneplan. Denne praksisen vil bli videreført, slik at ny riksvei 4 får holdningsklasse meget streng, mens tidligere riksvei 4 får holdningsklasse streng. I praksis betyr dette at det ikke blir noen forandring fra gammel til ny kommuneplan, når det gjelder riks- og fylkesvei.

Det kommunale veinettet har tidligere ikke hatt holdningsklasser. Det er derimot ønskelig at også det kommunale veinettet klassifiseres, hjemlet gjennom vedtak av kommuneplanen. Mesteparten av det kommunale veinettet kommer inn under holdningsklasse lite streng.

Unntak er enkelte samleveier, hvor det er ønskelig å begrense antall avkjørsler. I tillegg innføres også en strengere klasse for Rauerskauveien og nordre del av Fugleveien. I praksis har ikke innføringen av holdningsklasser betydning for allerede lovlig etablerte avkjørsler. Det er kun ved søknad om nye avkjørsler, eller endret bruk av eksisterende, at dette får betydning.

Følgende kommunale veier foreslås gitt holdningsklasse mindre streng:

Brennaveien
Gruveveien
Kvernstuveien
Morteveien
Seljeveien, på strekningen fra Fv 401.1 til kryss med Heggeveien.
Steinveien
Vargveien
Ånebyveien

Veiene ovenfor er utpregede samleveier, hvor det er ønskelig å begrense antallet direkte avkjørsler. I utgangspunktet bør avkjørsler legges til nærliggende adkomstveier. Holdningsklassen tilsier ellers at utvidet bruk av eksisterende avkjørsler kan tillates, f.eks ved deling av eiendom.

Brennaveien skiller seg ut ved at den har ensidig boligbebyggelse langs nordsiden, uten at noen av disse boligene har direkte avkjørsel til veien. Langs sørsiden er det derimot mange avkjørsler til industri og institusjoner. Holdningsklassen veien er plassert i gjelder da også for industri og intuisjoner. Direkte boligavkjørsler skal ikke tillates i veien, både pga trafikkmengdene, samt at det vil komme i konflikt med eksisterende og eventuelle fremtidige støyskjermer. Eget punkt om dette blir tatt inn i bestemmelsene.

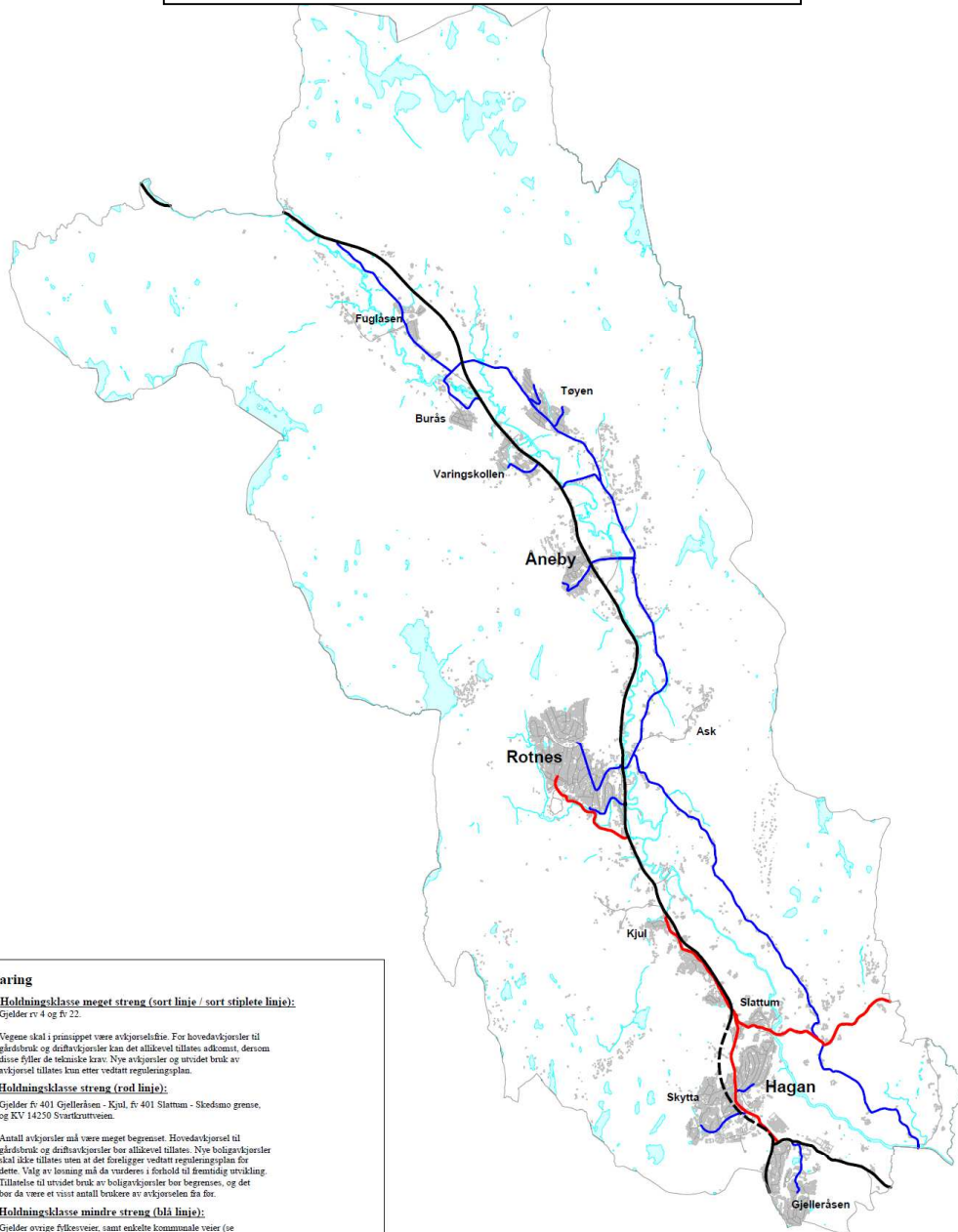
Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4).
Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 401.2 til Nittedal kirke.

Veiene ovenfor inngår i overordnet veinett, og kan sammenlignes med de sekundære fylkesveiene. For at slike veier skal ha en mest mulig ensartete bestemmelser rundt avkjørsler, foreslås at de gis holdningsklasse mindre streng.

Følgende kommunale veier foreslås gitt holdningsklasse streng:
Svartkruttveien.

Det er ønskelig at antall direkte avkjørsler samt felles avkjørsler langs veien, begrenses sterkt. Nye direkte boligavkjørsler bør ikke tillates, og andre avkjørsler bør kun tillates gjennom reguleringsplan. Unntak er driftsavkjørsler for landbruk/skogbruk. For de nye utbyggingsområdene sør for veien, som er hjemlet gjennom sentrumsplanen, forutsettes det at avkjørsler legges til egne adkomstveier/samleveier, som i sin tur ledes ut til kryss mot Svartkruttveien.

Temakart holdningsklasser for avkjørsler



Tegnforklaring

Holdningsklasse meget streng (sort linje / sort stiplede linje):
Gjelder rv 4 og fv 22.

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

Holdningsklasse streng (rød linje):

Gjelder fv 401 Gjelleråsen - Kjul, fv 401 Ståtman - Skedsmo grense, og KV 142/50 Svartkumveien.

Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et trest uttall brukere av avkjørselen fra før.

Holdningsklasse mindre streng (blå linje):

Gjelder øvrige fylteveier, samt enkelte kommunale veier (se kommuneplanens bestemmelser for liste).

Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredstiller tekniske krav.

Holdningsklasse lite streng:

Vises ikke i temakartet. Gjelder øvrige kommunale veier.

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.



Nittedal kommune

TEMAKART - HOLDNINGSKLASSE FOR AVKJØRSLER
Kommuneplan 2015 - 2027

1:110 000 (A4)
22.08.2014

Byggegrenser langs veier

Byggegrenser på sekundære fylkesveier

Første januar 2010 ble store deler av det norske riksveinettet overført fra staten til fylkeskommunene. I den forbindelse ble veilovens § 29 om byggegrenser endret, slik at fylkesveiene fikk en generell byggegrense på 50 meter, der ikke annet er gitt i regulerings- eller kommuneplan. Tidligere hadde fylkesveiene en byggegrense på 15 meter, det samme som kommunale veier. Begrunnelsen for endringen var behovet for å opprettholde en større byggegrense langs de veiene som ble nedklassifisert fra riks- til fylkesveier.

De nye byggegrensene har medført at antall dispensasjonssøknader langs de «gamle» fylkesveiene har økt, noe som betyr merarbeid både for kommunen som bygningsmyndighet, og Statens vegvesen (regionvegkontoret) som sektormyndighet. Byggegrensene kan da også oppfattes av de som bor langs disse veiene, som unødvendig store, sett i forhold til tidligere bestemmelser. Det har derfor fra kommunens side, vært et ønske om at det fattes vedtak om mindre generelle byggegrenser for de «gamle» fylkesveiene.

Det finnes to fremgangsmåter for å endre de generelle byggegrensene for fylkesveier. Enten kan fylkeskommunen/regionvegkontoret fatte vedtak for enkeltstrekninger, gjennom veilovens § 29. Dette har ikke blitt gjort for fylkesveier i Nittedal. Den andre fremgangsmåten er at kommunen som planmyndighet fatter vedtak om byggegrense, enten gjennom reguleringsplan, eller gjennom kommuneplan / kommunedelplan.

Administrasjonen har i arbeidet med ny kommuneplan hatt en dialog med regionvegkontoret om nye byggegrenser for de «gamle» fylkesveiene, dvs de veiene innenfor kommunens grenser som regnes som sekundære fylkesveier. Man har kommet frem til en felles forståelse om følgende byggegrenser:

- Fv 401.1 Gjelleråsen – Slattum, dvs gamle riksvei 4 over Hagan, får en byggegrense på 30 meter.
- Fv 401.2 Slattum – Skedsmo grense (Kirkeveien og Solbergveien), får en byggegrense på 20 meter.
- Øvrige sekundære fylkesveier får en byggegrense på 15 meter.

For strekningen Gjelleråsen – Slattum, begrunnes byggegrensen i trafikkmengdene, samt den støy dette medfører. Det er ikke ønskelig med ny boligbebyggelse nærmere veien enn den angitte byggegrensen, uten at støytiltak samtidig blir krevd ovenfor tiltakshaver.

For Kirkeveien og Solbergveien, samsvarer byggegrensen med den som ble satt i reguleringsplan fra 1995, som omfattet strekningen fra Slattum bru til Skedsmo grense. Byggegrensen i reguleringsplanen gjelder ikke juridisk sett, da den ligger utenfor planavgrensningen. Det anses allikevel at det den gang ble tatt en vurdering om hva som var fornuftig byggegrense i forbindelse med reguleringsarbeidet. Det synes derfor naturlig å innføre en byggegrense på 20 meter i kommuneplanen.

For de øvrige sekundære fylkesveiene, settes byggegrensen til 15 meter. Dette samsvarer med byggegrensene som gjaldt før 1. januar 2010.

Enkelte av veiene har parallell gang- og sykkelvei. Byggegrense for gang- og sykkelvei bør være 15 meter. Det blir tatt inn i bestemmelsene for veier med byggegrense 20 og 15 meter, at der det er parallell gang- og sykkelvei, skal byggegrensen på den siden av veien, regnes 15 meter fra senterlinje gang- og sykkelvei. For Hadelandsveien over Hagan er slik bestemmelse unødvendig da 30 meters byggegrense for kjøreveien, vil «spise» opp en byggegrense på 15 meter for gang- og sykkelvei.

Byggegrensene gitt i kommuneplanen skal gjelde der ikke annet er hjemlet i reguleringsplan. Dette da det anses å ha vært gjort en vurdering om riktig byggegrense i forbindelse med planarbeidet for den enkelte reguleringsplan. En overordnet plan slik som kommuneplanen er, bør derfor ikke overstyre reguleringsplanene på dette området.

Byggegrensene mot sekundære fylkesveier gitt i kommuneplanen, er generelle. Det betyr at det kan være aktuelt å sette andre byggegrenser i forbindelse med områderegulering eller detaljregulering.

Innføring av byggegrenser i kommuneplanen for de sekundære fylkesveiene, innebærer også at myndigheten for å fatte vedtak om dispensasjon overføres fra regionvegkontoret til kommunen. Dette da søknad om dispensasjon fra byggegrenser gitt i plan, skal behandles etter plan- og bygningsloven, hvor det er kommunen som er vedtaksmyndighet.

Det presiseres at byggegrensene som er omhandlet ovenfor gjelder sekundære fylkesveier, dvs fylkesvei 401 og fylkesvei 402. Fylkesvei 22 er å regne som primær fylkesvei, og omfattes derfor ikke.

Byggegrenser, riksveier og primære fylkesveier

Byggegrenser for riksvei 4, gitt i kommunedelplan for Nittedal sentrum, videreføres i kommuneplanen. Utover dette omhandler ikke kommuneplanen byggegrenser for riksvei (rv 4) og primær fylkesvei (fv 22).

Det vil si at der det ikke er byggegrenser hjemlet i reguleringsplan eller sentrumsplanen, så gjelder veilovens bestemmelser om byggegrenser. Regionvegkontoret er da også vedtaksmyndighet i saker om dispensasjon fra byggegrensene, i slike områder.

Byggegrenser, kommunale veier

Enkelte kommunale veier har ikke byggegrenser hjemlet i reguleringsplan. Dette gjelder både hele veistrekninger, samt deler av enkelte veier. I slike tilfeller gjelder veilovens generelle

byggegrense på 15 meter. I tillegg skal dispensasjon fra byggegrensen da behandles etter veiloven, og ikke plan- og bygningsloven.

Den generelle byggegrensen på 15 meter, er i de fleste tilfeller større enn hva veiene ville fått gjennom en reguleringsplan. I tillegg er det en ulempe at byggegrensene langs enkelte veistrekninger skal behandles etter annet lovverk, enn det som vanligvis benyttes. Rent formelt skal da også byggegrensene behandles av to forskjellige myndigheter innenfor kommunen, hhv planmyndigheten eller veimyndigheten. Det synes derfor fornuftig å ta byggegrenser for kommunale veier som mangler dette i reguleringsplan, inn i kommuneplanen.

Å fange opp hver eneste strekning som mangler slik byggegrense, lar seg imidlertid vanskelig gjøre. Enkelte svært korte veistrekninger, samt en del gang- og sykkelveier, vil derfor fortsatt sortere inn under veilovens regler for byggegrenser. I praksis vil derimot de viktigste tilfellene være fanget opp, i opplistingen som blir gitt nedenfor.

For å sette byggegrenser i kommuneplanen for kommunale veier, må det gjøres en vurdering av den enkelte vei. Dette da byggegrensene bør settes mest mulig likt de grensene som sannsynligvis ville blitt gitt i reguleringsplan, i enkelte tilfeller helt ned til 8 meter. I tillegg vil byggegrensene få samme juridiske betydning som om de var gitt i reguleringsplan. Slik byggegrense tolkes normalt strengere enn de generelle gitt i veiloven, noe som betyr at grensene ikke bør være unødvendig store.

I en reguleringsplan er det normalt å gjøre en vurdering av behov for veibredde, løsninger for gående- og syklende, støy, sikkerhet rundt veien o.l. Slik vurdering er da også blitt gjort i forhold til de kommunale veiene som nå får byggegrenser gjennom kommuneplanen. I tillegg er det lagt vekt på veienes funksjon, som om de inngår som del av overordnet veinett, er samleveier eller adkomstveier, o.l.

Etter vurdering foreslås det følgende byggegrenser for kommunale veier, hvor slik ikke er hjemlet gjennom reguleringsplan:

Bygegrense 15 meter:

Dette tilsvarer den generelle byggegrensen gitt i veiloven. Vedtak gjennom kommuneplan, overfører derimot saksbehandling for byggegrensene, til plan- og bygningsloven.

Bygegrense 15 meter foreslås til de kommunale veiene som inngår i overordnet veinett, og som helt eller delvis kan sammenlignes med sekundære fylkesveier. I tillegg gis slik byggegrense til Svartkruttveien, med hensyn til forventet fremtidig trafikkmengde, samt den kommunale delen av Nittedalsveien, med hensyn til at veien kan måtte flyttes i fremtiden ved en utvidelse av riksvei 4.

Følgende veier foreslås gitt en byggegrense på 15 meter:

Fuglåsveien, på strekningen fra Fuglåsen til Varpet (kryss med riksvei 4)
Ramstadveien
Rauerskauveien, inkludert Kirkeveien fra Fv 401.2 til Nittedal kirke
Svartkruttveien
Nittedalsveien (kommunal del)

Byggegrense 12,5 meter:

12,5 meter foreslås på to veier, hvor tilstøtende reguleringsplaner også opererer med slik byggegrense for de samme veiene. I tillegg er Lahaugmoveien tatt inn her. Denne har en byggegrense på 12,0 meter i reguleringsbestemmelsene. Den bestemmelsen er derimot ikke gyldig juridisk sett, da byggegrensen faller utenfor planavgrensningen, samtidig som områdene utenfor avgrensningen er uregulert.

Følgende veier foreslås gitt en byggegrense på 12,5 meter:

Birkelundsveien
Elnesveien
Lahaugmoveien

Byggegrense 10 meter:

Byggegrense på 10 meter foreslås på veier utenfor tettbygd strøk som har ren adkomstfunksjon, samt ikke har behov for løsning for gående og syklende.

I tillegg foreslås slik byggegrense for adkomstveier i tettbygd strøk, der det finnes behov for å utvide veibanen, evt behov for fortau.

Følgende veier foreslås gitt en byggegrense på 10 meter:

Askveien
Bergsdalen
Glittreveien
Hammerdalsveien
Kirkebyveien
Skoleveien
Skyttaveien
Smedstuveien
Stuaveien

Byggegrense 8 meter:

Byggegrense på 8 meter foreslås på veier i tettbygd strøk, som har ren adkomstfunksjon, samt ikke har behov for utvidelse av veibane, eller egen løsning for gående og syklende.

Følgende veier foreslås gitt en byggegrense på 8 meter:

Brenneløkkveien
Fuglåsveien, fra Sagbakken til Greveveien
Kirkeveien, sidevei fra Fv 401.2 til Markerud gård
Markerudlia
Oterstien
Rulseveien (kommunal del, også kalt gamle Rulsevei)

Byggegrensene gitt i kommuneplanen skal gjelde der ikke annet er hjemlet i reguleringsplan. Dette da det anses å ha vært gjort en vurdering om riktig byggegrense i forbindelse med planarbeidet for den enkelte reguleringsplan. En overordnet plan slik som kommuneplanen er, bør derfor ikke overstyre reguleringsplanene på dette området.

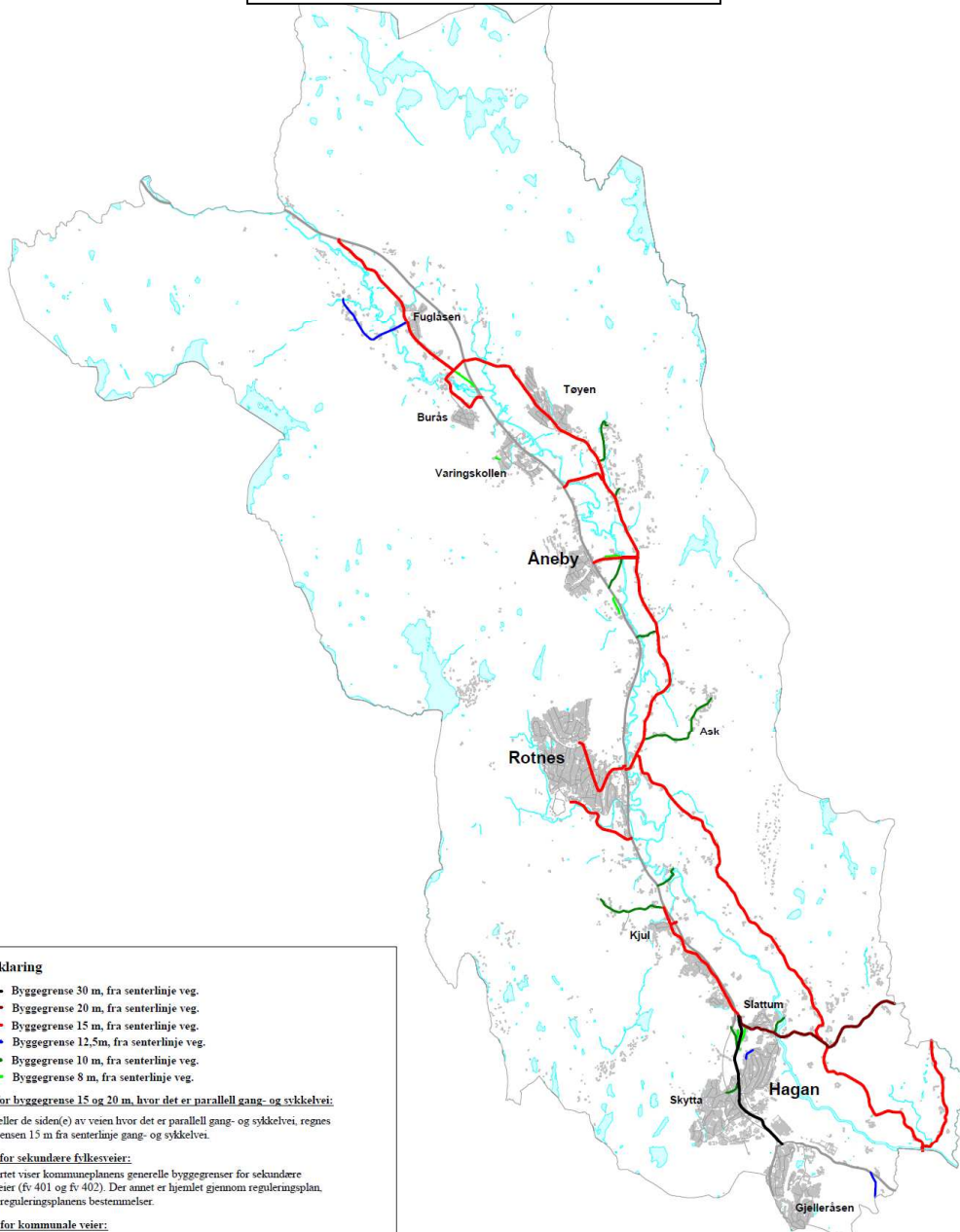
Byggegrensene gitt i kommuneplanen er å anse som generelle, selv om det er gjort en vurdering av den enkelte vei. Det betyr at det kan være aktuelt å sette andre byggegrenser i forbindelse med områderegulering eller detaljregulering.

Kirkeveien opp til Nittedal kirke har parallell gang- og sykkelvei. Samme bestemmelse angående byggegrense mot gang- og sykkelvei, som er gitt for de sekundære fylkesveiene med 15 meters byggegrense, vil også gjelde her.

Enkelte av veiene ovenfor har behov for gang- og sykkelvei. Byggegrenser for nye gang- og sykkelveier forutsettes derimot fastsatt gjennom reguleringsplan, og ikke gjennom kommuneplanen.

I bestemmelsene er det gjort unntak fra byggegrensene over gårdstun langs de kommunale veiene. Dette da det synes vanskelig å fastsette generelle byggegrenser på slike steder. Her må hvert enkelt tiltak vurderes hver for seg, også sett opp mot veimyndighetens behov. Det legges derfor opp til at det skal være veilovens byggegrensebestemmelser som skal gjelde over disse gårdstunene, da veilovens bestemmelser synes bedre enn plan- og bygningslovens bestemmelser, i slike tilfeller. I praksis gjelder dette tre gårdstun i hhv Askveien, Rauerskauveien og Stuaveien.

Temakart byggegrenser



Tegnforklaring

- Byggegrense 30 m, fra senterlinje veg.
- Byggegrense 20 m, fra senterlinje veg.
- Byggegrense 15 m, fra senterlinje veg.
- Byggegrense 12,5m, fra senterlinje veg.
- Byggegrense 10 m, fra senterlinje veg.
- Byggegrense 8 m, fra senterlinje veg.

Spesielt for byggegrense 15 og 20 m, hvor det er parallell gang- og sykkelvei:

- På den eller de siden(e) av veien hvor det er parallell gang- og sykkelvei, regnes byggegrensen 15 m fra senterlinje gang- og sykkelvei.

Generelt for sekundære fylkesveier:

- Temakartet viser kommuneplanens generelle byggegrenser for sekundære fylkesveier (Fv 401 og Fv 402). Der annet er hjemlet gjennom reguleringsplan, gjelder reguleringsplanens bestemmelser.

Generelt for kommunale veier:

- Temakartet viser kommuneplanens generelle byggegrenser langs kommunale veier, for de strekninger som helt eller delvis mangler byggegrense hjemlet i reguleringsplan. Der annet er hjemlet gjennom reguleringsplan, gjelder reguleringsplanens bestemmelser.

Rv 4 og fv 22:

- Foruten byggegrenser mot rv 4 i sentrumsområdet på Rotnes (ikke vist i temakartet), omhandler ikke kommuneplanen byggegrenser for rv 4 og fv 22. Der ikke annet er hjemlet gjennom reguleringsplan, gjelder da veglovens bestemmelser om byggegrenser.



Nittedal kommune

TEMAKART - BYGGEGRENSER
Kommuneplan 2015 - 2027



1:110 000 (A4)
22.08.2014

Kulturmiljø og ravinelandskap

I kapittel 2.7 er prosessen for utarbeiding av hensynssone kulturmiljø beskrevet.

Disse sonene er også vist som temakart for bedre lesbarhet. Områdene har fått egne bestemmelser. Det er 8 kulturmiljøer som er valgt ut:

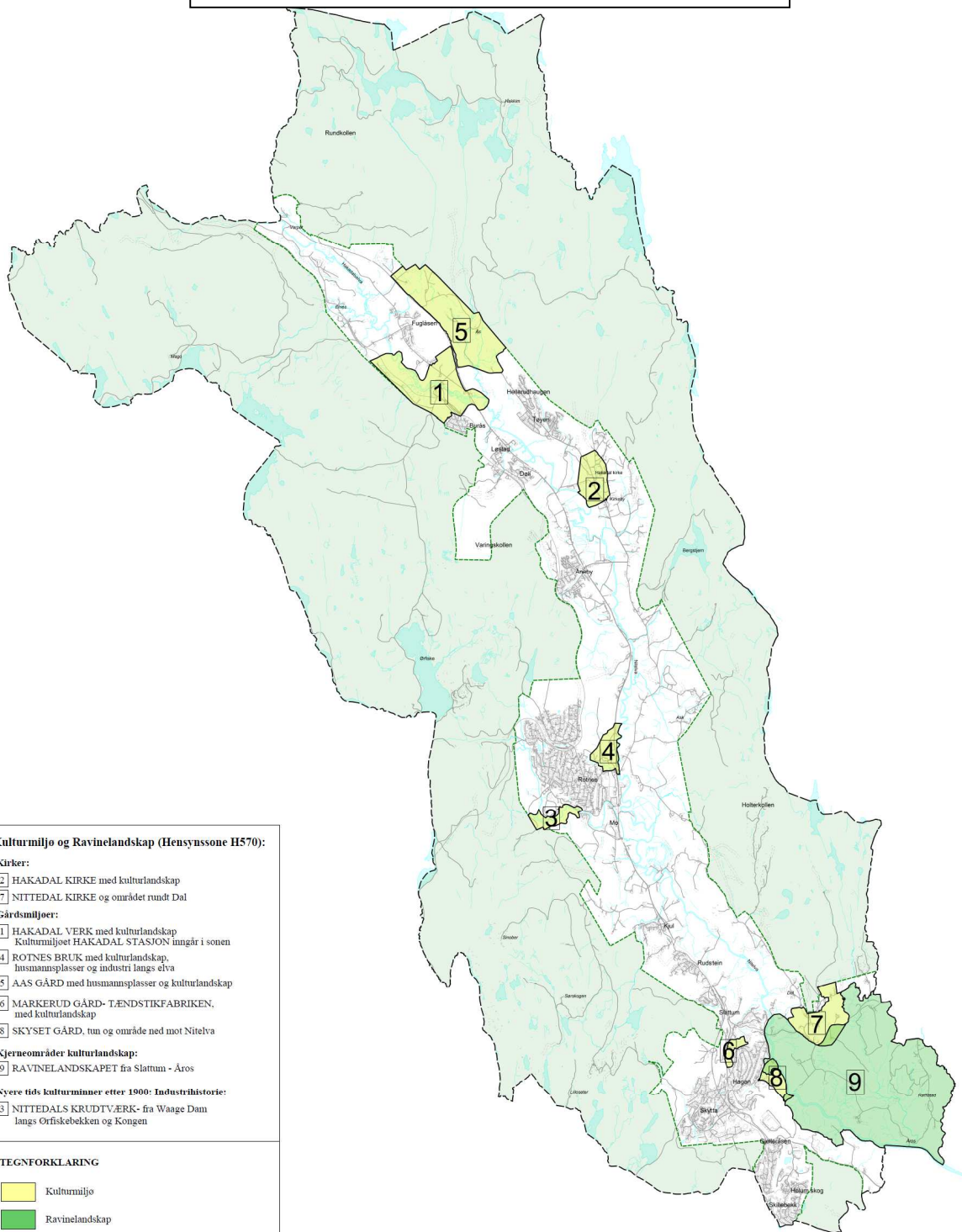
Aas gård med kulturlandskap
Hakadal verk med kulturlandskap
Hakadal kirke med kulturlandskap
Rotnes Bruk med kulturlandskap
Krudtværket
Markerud gård med kulturlandskap
Skyset gård med kulturlandskap
Nittedal kirke med kulturlandskap

I tillegg er ravinelandskapet Slattum- Åros med.



Fra søndre Nittedal, med 2 soner: Skyset gård og ravinelandskap

Temakart kulturmiljø og ravinelandskap



Kulturmiljø og Ravinelandskap (Hensynssone H570):

Kirker:

- 2 HAKADAL KIRKE med kulturlandskap
- 7 NITTEDAL KIRKE og området rundt Dal

Gårdsmiljøer:

- 1 HAKADAL VERK med kulturlandskap
Kulturmiljøet HAKADAL STASJON inngår i sonen
- 4 ROTNES BRUK med kulturlandskap,
husmannsplasser og industri langs elva
- 5 AAS GÅRD med husmannsplasser og kulturlandskap
- 6 MARKERUD GÅRD- TÆNDSTIKFABRIKEN,
med kulturlandskap
- 8 SKYSET GÅRD, tun og område ned mot Nitelva

Kjerneområder kulturlandskap:

- 9 RAVINELANDSKAPET fra Slattum - Åros

Nyere tids kulturminner etter 1900: Industrihistorie:

- 3 NITTEDALS KRUDTVÆRK- fra Waage Dam
langs Ørfiskebekken og Kongen

TEGNFORKLARING

- Kulturmiljø
- Ravinelandskap



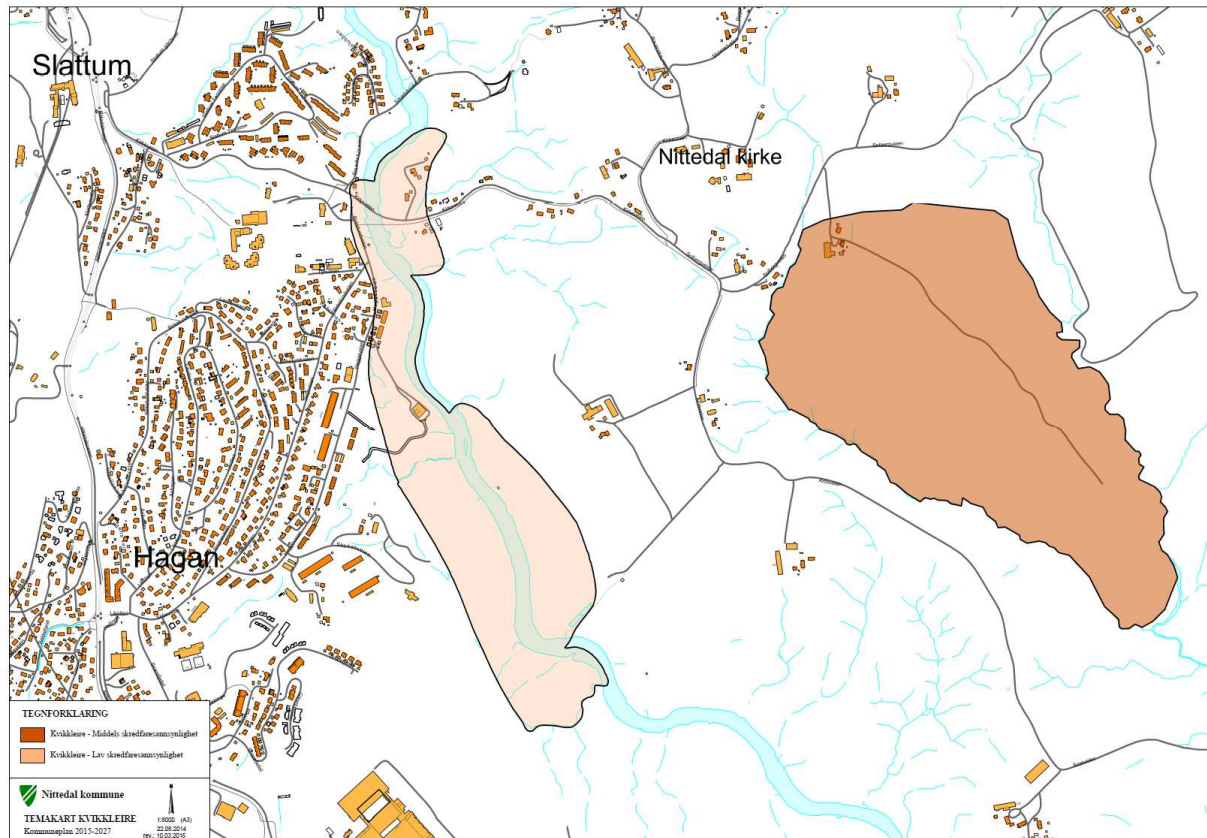
TEMAKART KULTURMILJØ OG RAVINELANDSKAP

Kommuneplan 2015-2027

1:33000 (A1)
22.08.2014
rev.: 10.03.2015

Kvikkleire

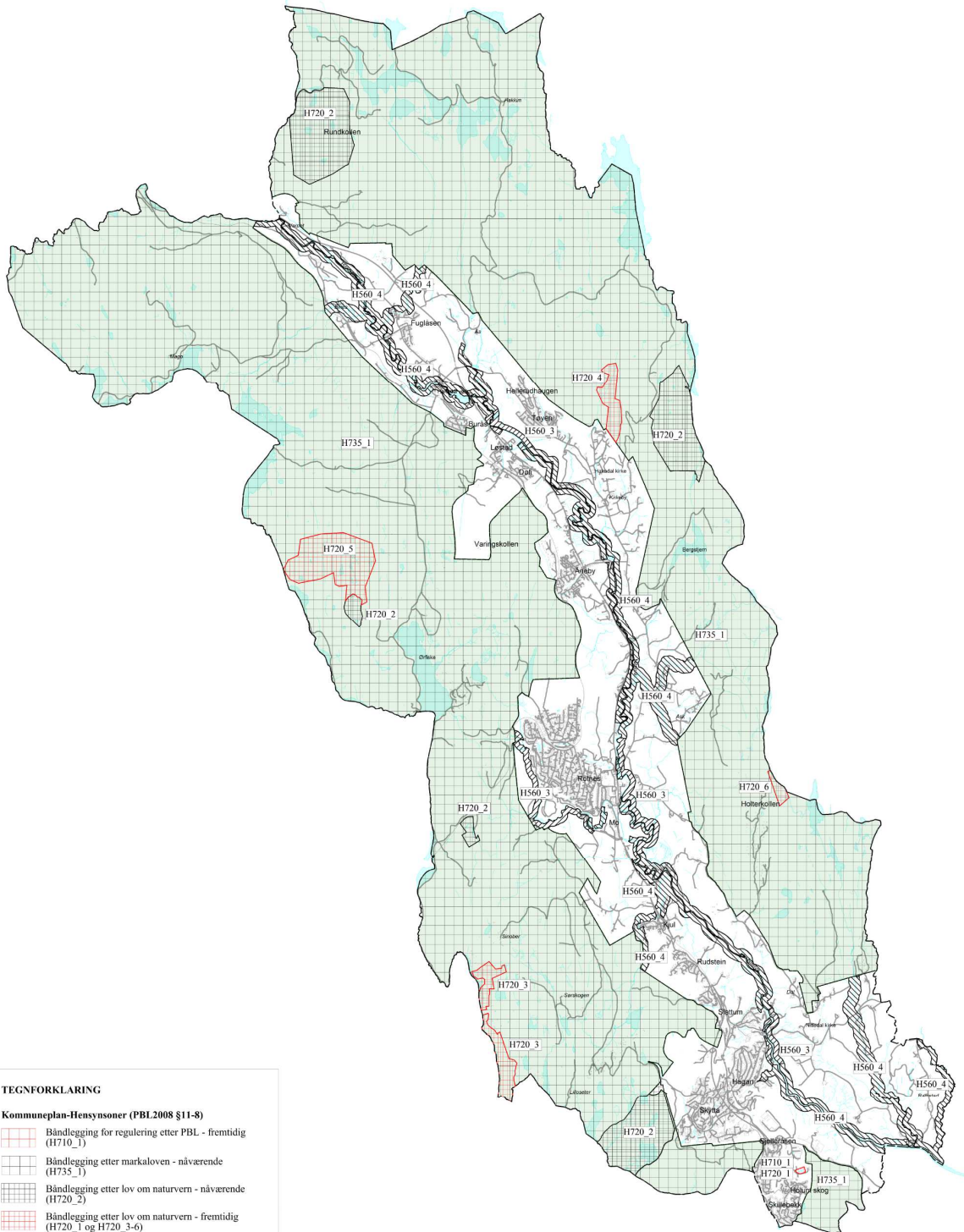
Sonen for kvikkleire sammenfaller bl.a. med 100-metersbelte langs vassdrag og kan være vanskelig å lese. Det er derfor laget et eget temakart:



Temakart samlet kart hensynssoner







Hensynssoner til arealdelen beskrevet i kapittel 2 kan være vanskelig å lese på grunn av all informasjonen som ligger oppå hverandre. Det er derfor utarbeidet et temakart med fire ulike grupper av hensynssoner, slik at hver sone skal være mulig å se. De er vist nedenfor, fordelt på fire sider:

HENSYNSZONE BÅNDELEGGING OG BEVARING NATURMILJØ

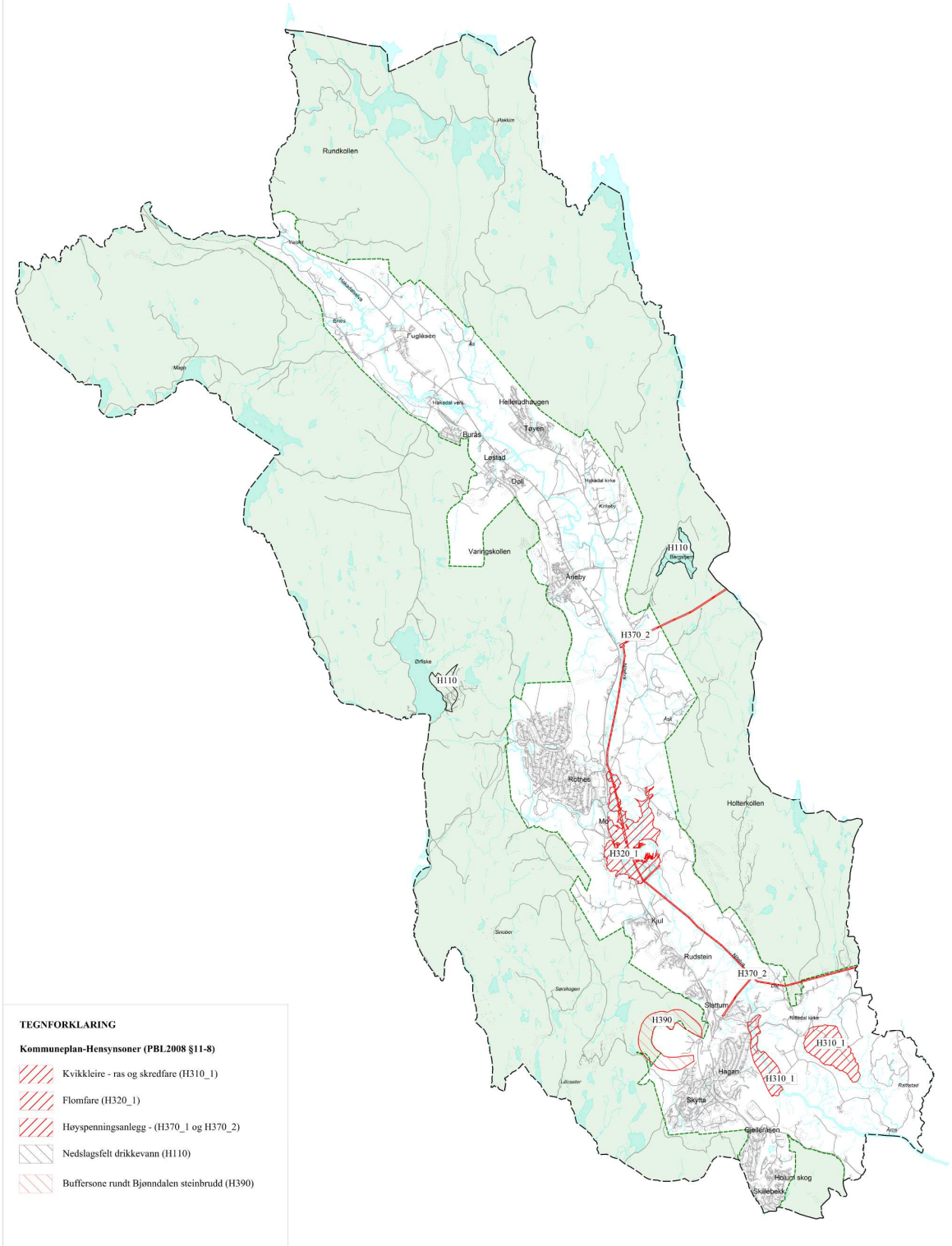


TEGNFORKLARING

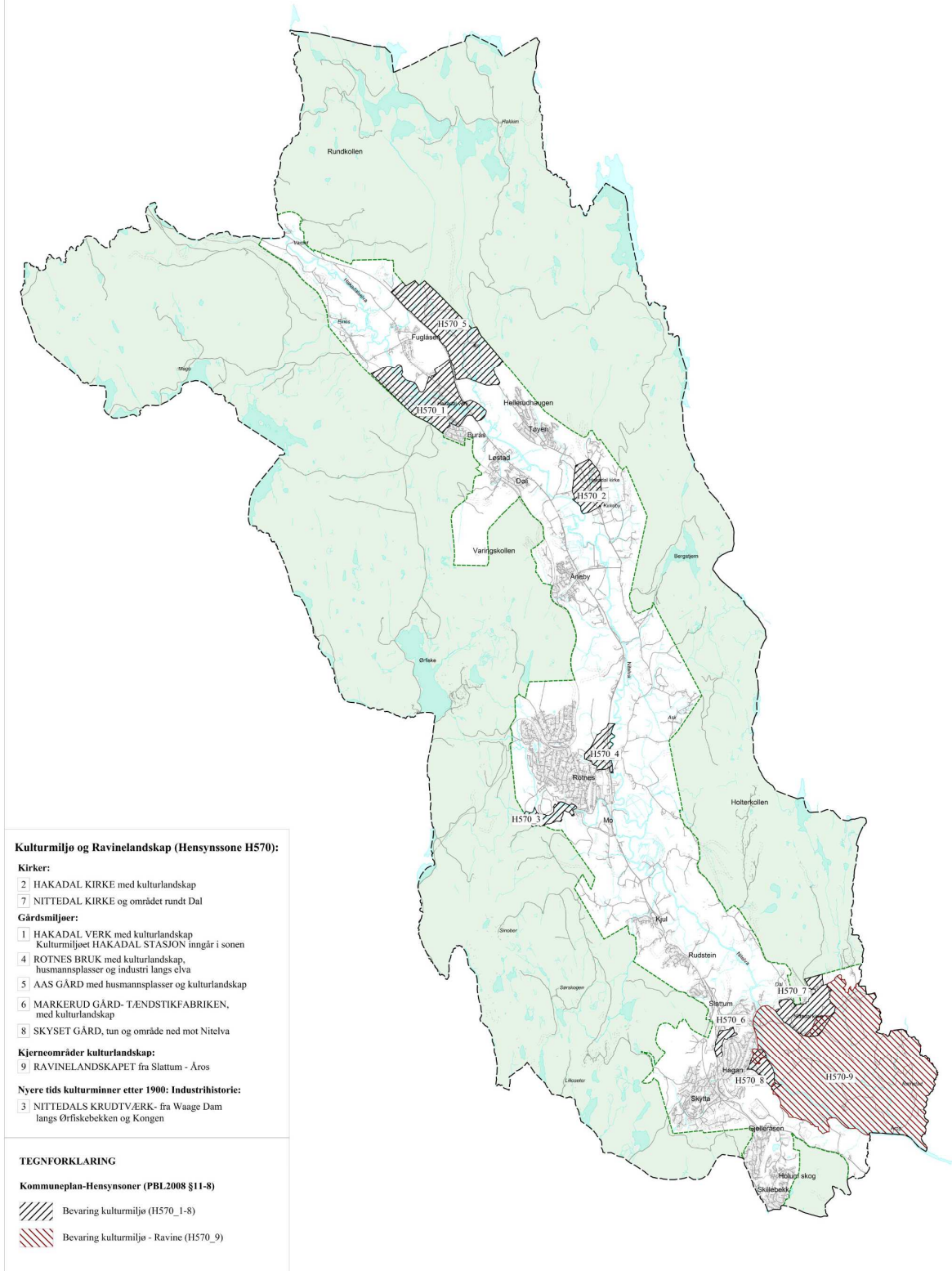
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Båndlegging for regulering etter PBL - fremtidig (H710_1)
-  Båndlegging etter markaloven - nåværende (H735_1)
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende (H720_2)
-  Båndlegging etter lov om naturvern - fremtidig (H720_1 og H720_3-6)
-  Bevaring naturmiljø - Verneklasse 1 (H560_1 og H560_3)
-  Bevaring naturmiljø - Verneklasse 2 (H560_2 og H560_4)

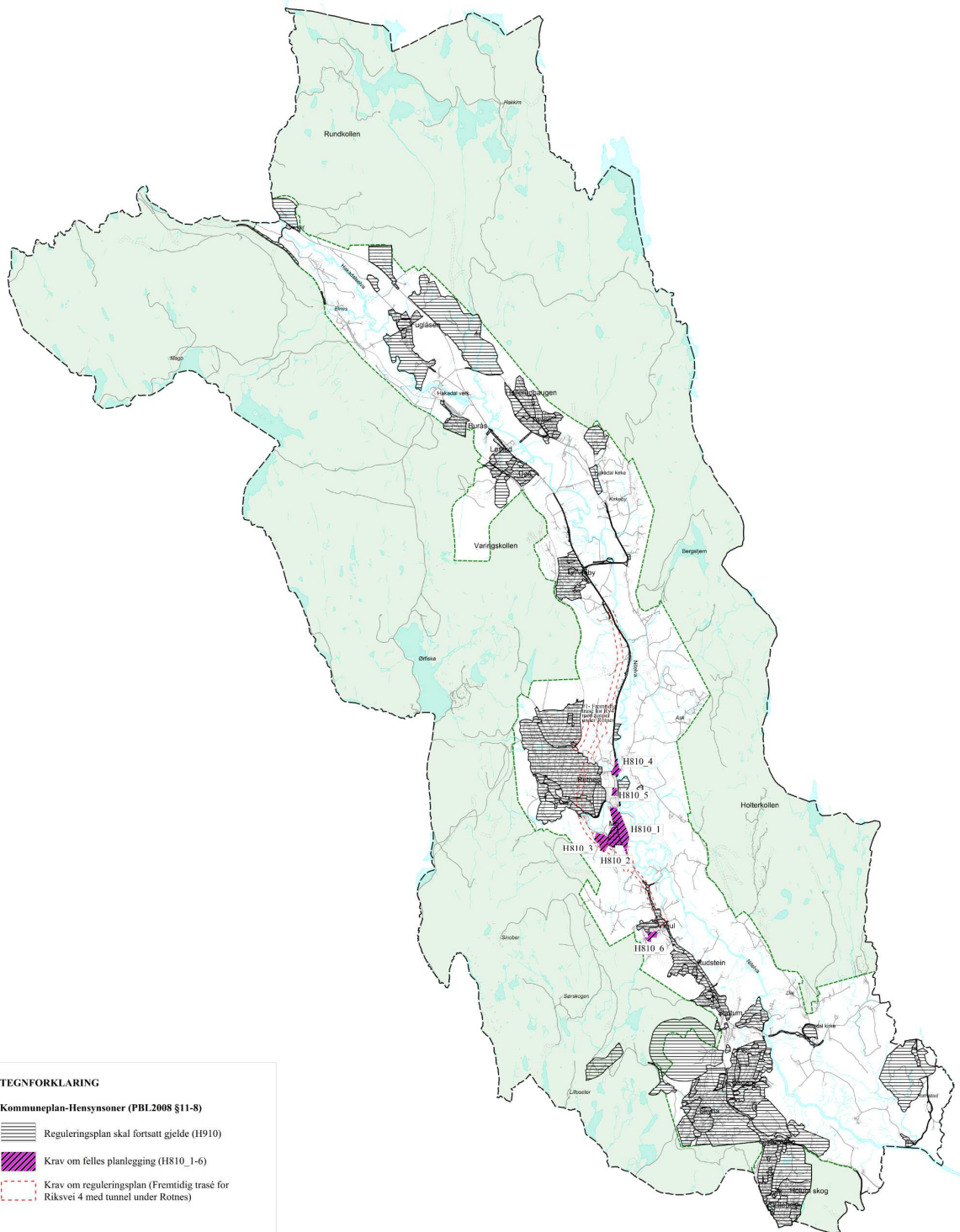
HENSYNSZONE FARE OG SIKRING



HENSYNSSONE BEVARING KULTURMILJØ






**HENSYNSSONE "REGULERINGSPLAN SKAL FORTSATT GJELDE", "KRAV OM FELLES PLANLEGGING"
OG "KRAV OM REGULERINGSPLAN"**



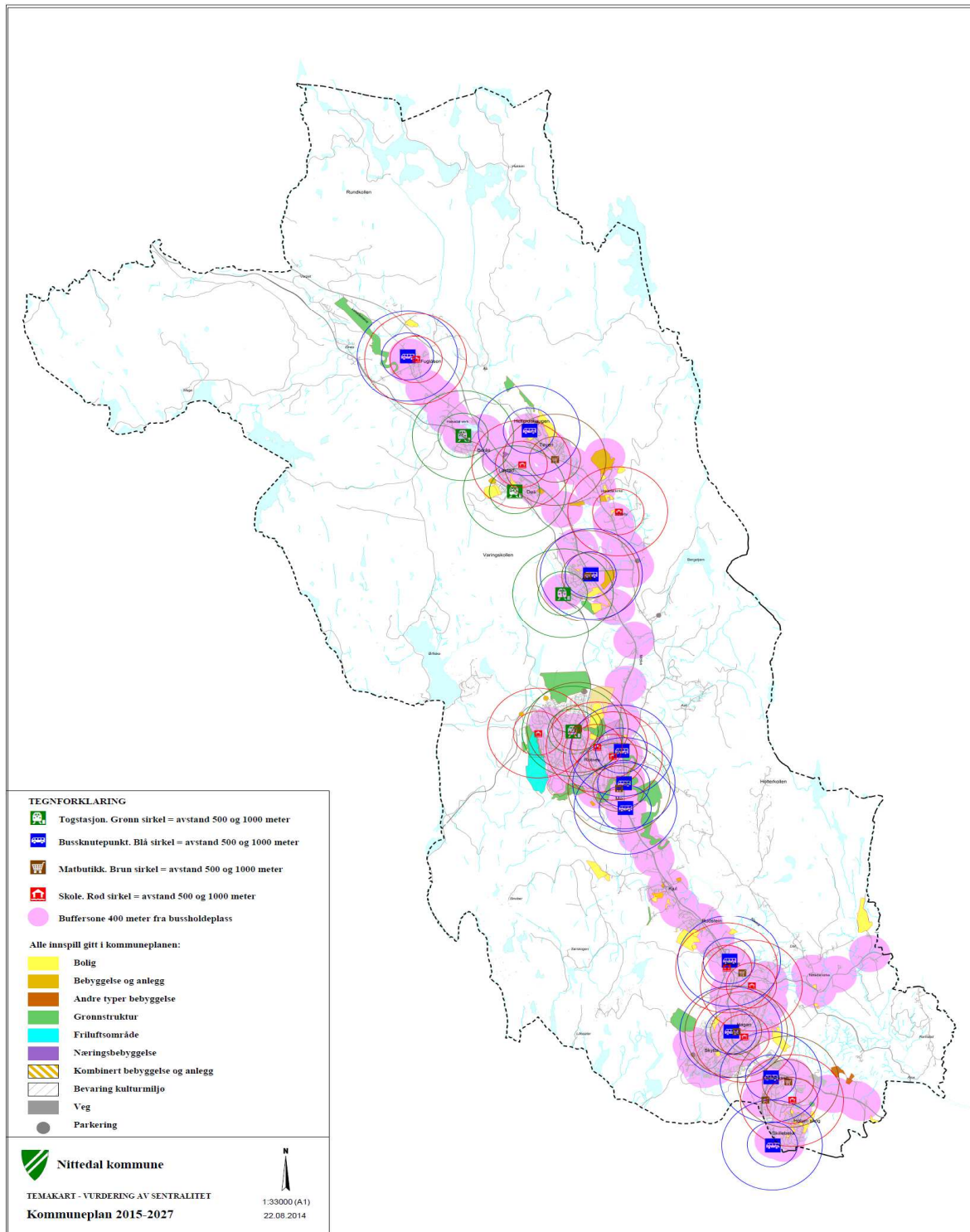
TEGNFORKLARING

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)
-  Krav om felles planlegging (H810_1-6)
-  Krav om reguleringsplan (Fremtidig trasé for Riksvei 4 med tunnel under Rotnes)

Sentralitet

Ved vurdering og siling av alle forslag til utbyggingsområder har sentralitet vært et viktig silingskriterium. Hvor sentralt et område ligger påvirker flere av de overordnede styringsmålene, bl.a. rent miljø, god folkehelse og sunn økonomi.



4. OM PLANBESTEMMELSER

Til kommuneplanens arealdel er det gitt tilhørende bestemmelser med juridisk bindende virkning. Etter planloven av 2008 er det hjemmel for å gi bestemmelser som følger:

1) Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter § 11-9. I loven er det en liste på 8 punkter det kan gis bestemmelser om, uavhengig av arealformål. Hvis ikke annet er sagt, gjelder bestemmelsene for hele kommunen.

2) Bestemmelser til byggeformål etter §§ 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 og 11-10 er bestemmelser til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og Forsvaret. Med andre ord bestemmelser til de mest intensivt utbygde delene av kommunen.

3) Bestemmelser til landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF) etter §§ 11-7 nr. 5, 6 og 11-11. og områder til bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

4) Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner etter § 11-8. Som nevnt over kan det angis 6 hovedtyper hensynssoner, og disse er gitt tilhørende bestemmelser. Disse er sikrings-, støy- og faresoner.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 er samlet i et eget dokument.

5.KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Lovgrunnlaget - krav til konsekvensutredning

PBL § 4-2 fastsetter at planbeskrivelsen skal gi en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn. Dette gjelder både enkeltforslag, og samlet virkning av planens arealendringer og utbyggingsstrategi. Rammer og føringer for utredningskrav er gitt i en egen forskrift om konsekvensutredninger (KU) tilhørende PBL.

Utredning av forslag til arealendringer

Som beskrevet i kapittel 2 er 18 innspill anbefalt tatt inn i forslag til arealdel.

Det er med bistand fra Asplan Viak AS gjennomført en detaljert konsekvensutredning av alle innspillene til utbyggingsområder, sammen med en ROS-analyse. Rapporten datert 02.07.14 revidert 11.07.14 foreligger som separat vedlegg. Kart på neste side viser konklusjonen i KU/ROS rapporten for alle forslag til arealendringer.

Samlede vurderinger av planen

Det skal gis en beskrivelse og samlet vurdering av virkningene som planen kan få for miljø og samfunn. KU-forskriftens vedlegg III gir rammer for innholdet, og har en liste over aktuelle tema. Det er nedenfor gjort en vurdering av relevante miljø- og samfunnstema for forslag til kommuneplanens arealdel i Nittedal 2015 – 2027.

Forurensning (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)

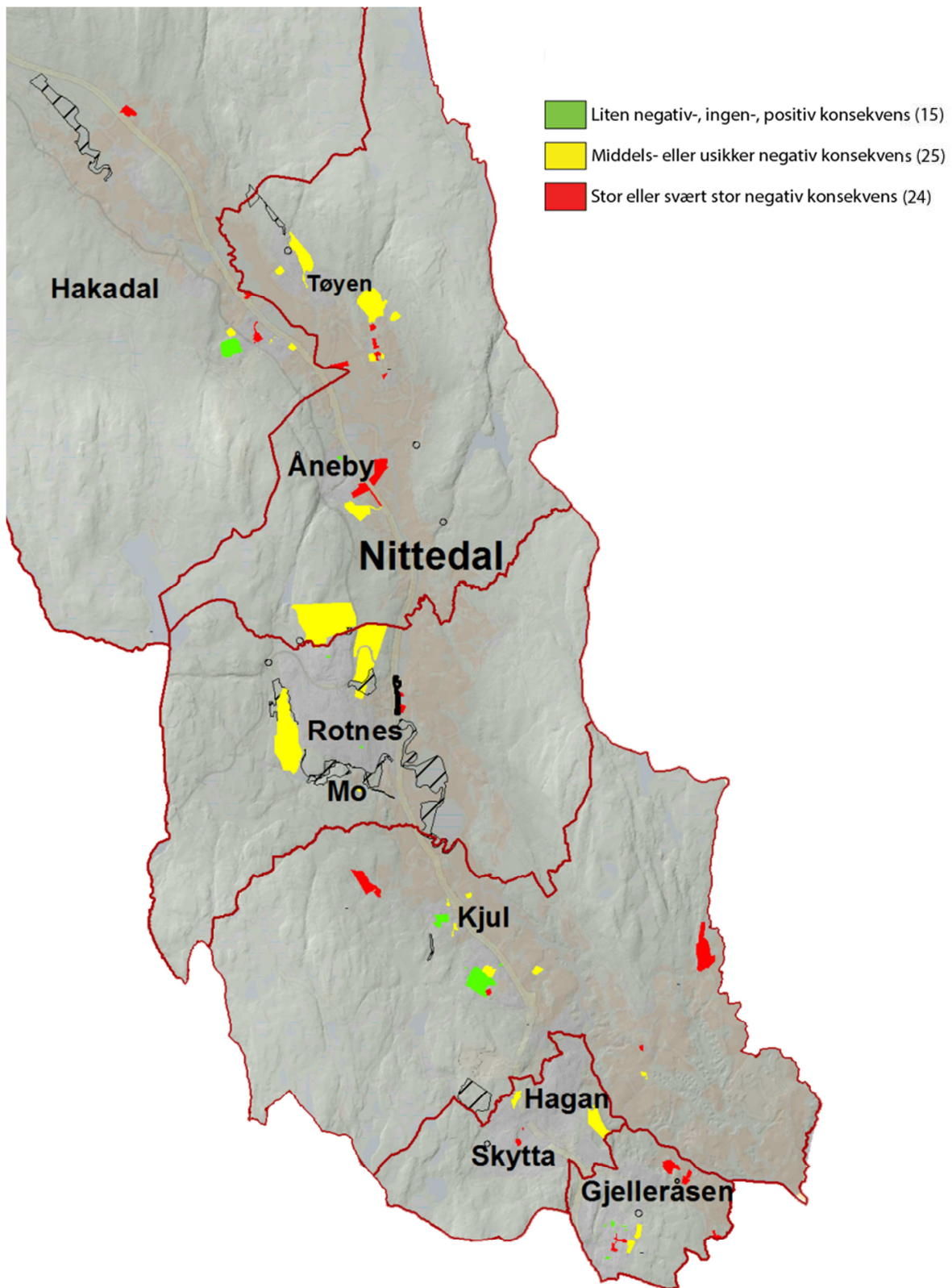
Alle nye forslag til byggeområder ligger i tilknytting til eksisterende tettsteder med etablert teknisk infrastruktur (vei, gang-/sykkelvei, vann og avløp), og det er gangavstand til kollektivtransport. Planbestemmelse 1.4.11 sikrer at retningslinje T-1520 om luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn ved planlegging og behandling av enkeltsaker. Det er også laget planbestemmelse 1.4.13 og 2.2.4 om klimahensyn ved regulering. Planforslaget vurderes å gi liten negativ konsekvens for luft, jord og vann, forutsatt at alle prosjekter følger tekniske forskrifter og gjeldende normer for vei, vann og avløp.

Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Alle nye forslag til byggeområder ligger i tilknytting til eksisterende tettsteder med etablert teknisk infrastruktur (vei, gang-/sykkelvei) og det er gangavstand til kollektivtransport. All utbygging vil øke kommunens totale behov for transport og energi. Planforslaget vurderes å gi liten negativ konsekvens for transport og energi, forutsatt at dagens kollektivtilbud minimum opprettholdes og at tekniske byggeforskrifter følges.

Kulturminner og kulturmiljø

Kommunen har startet arbeidet med en egen kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø, og det ligger ved et eget temakart som viser de viktigste kulturmiljøene. Disse områdene blir ikke berørt av forslag til endringer i arealdelen. Det er ikke kjente kulturminner som berøres av forslag til utbyggingsområder. Planbestemmelse 1.4.6 sikrer at hensyn til kulturminner blir ivaretatt regulering og søknad om tiltak.



KU konklusjon - innspill til arealdelen

Naturmangfold (dyre- og planteliv)

Naturmangfold er kartlagt for alle forslag til byggeområder, og det er liten eller ingen negativ konsekvens. Planen legger for øvrig opp til en bedre sikring av naturmangfold:

- Temakart biologisk mangfold synliggjør naturmangfoldverdiene i kommunen på ett sted
- Hensynssoner ivaretar verneområder, forslag til verneområder, Nitelva med sidevassdrag og ravinelandskap i søndre Nittedal
- Planbestemmelse 1.4.3 sikrer bl.a. bekker/vassdrag og raviner mot inngrep

Totalt vurderes at planforslaget har liten eller ingen negativ konsekvens for naturmangfold.

Landskap

Nye byggeområders virkning på landskap vil i stor grad avhenge av hvor de er lokalisert og hvordan de utformes. Det er ikke foreslått byggeområder som vil splitte opp sammenhengende kulturlandskap. For å sikre at utforming ikke skal ha særlig negativ konsekvens for landskap er det foreslått en ny planbestemmelse 1.4.5 om at bygninger m.m. skal ta hensyn til landskapsvirkning. Planen vurderes å ha har liten eller ingen negativ konsekvens for landskap.

Sikring av jordressurser (jordvern)

Planen har ingen nye byggeområder som medfører nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Planforslaget har imidlertid innarbeidet vedtatt kommunedelplan for nye Nittedal sentrum som medfører nedbygging av noe dyrket mark for å få etablert et kompakt sentrum. Totalt vurderes at planforslaget har liten negativ konsekvens for jordvern.

Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen

Fokus på folkehelse er en gjennomgående og underliggende forutsetning i kommuneplanen. Målet er å fremme helse i befolkningen og redusere sosiale helseforskjeller. Det er lagt til grunn at folkehelsearbeidet er helhetlig, og at hele kommunen skal ansvarliggjøres slik at folkehelseperspektivet blir en grunnleggende premiss i all virksomhet og planlegging. Arealdelen legger til rette for helsefremmende formål og aktiviteter og vurderes ikke å ha negative konsekvenser for helse.

Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett

Nye forslag til byggeområder er lokalisert i etablerte tettsteder hvor det er gode forbindelser til både uteområder og gang-/sykkelveinett. Planbestemmelse 2.3.1 gir rekkefølgekrav om teknisk infrastruktur ved regulering. Planen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for dette temaet.

Kriminalitetsforebygging

Ved å legge til rette for variert boligtypestruktur og ved å utvikle attraktive, varierte og inkluderende nabolag, med vekt på bl.a. fysisk utforming med grønne lunger, vil dette bidra til å forebygge kriminalitet. Videre er det det lagt stor vekt på forebyggende arbeid ift barn og unge, bl a ved å vektlegge utarbeidelse av aktivitetsplasser, gang- og sykkelveier, fleksible skoler etc. Arealdelen vurderes ikke å ha negativ konsekvens i forhold til kriminalitet.

Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3

Beredskap og samfunnssikkerhet er omtalt i et eget kapittel i samfunnsdelen. Dette griper inn i de fleste samfunnsområder og påvirkes av arealdelens utvikling. Risiko og sårbarhetsanalyse er

gjennomført for alle nye forslag til utbyggingsområder i eget vedlegg og er lagt til grunn ved silingen av forslagene.

For å forebygge ulykker på veier er det utarbeidet et temakart for holdningsklasser for avkjørsler. Dette begrenser mulighet for nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler.

I arealdelen er det etter ny planlov lagt inn hensynssoner for kjente fareområder for kvikkleire og flom, med tilhørende planbestemmelse 1.6.2 og 1.6.3. Det foreslås ikke nye byggeområder i eller nært disse sonene. Det er lagt inn en generell planbestemmelse 1.4.7 som setter krav til geologisk undersøkelse eller dokumentasjon av sikkerhet ved regulering, iht. gjeldende veiledere.

Radon er også en utfordring i Nittedal, som er hensyntatt i planbestemmelse 1.4.9 med krav om sikring før utbygging kan skje. Det er også lagt inn en bestemmelse i samme punkt i forhold til elektromagnetisk stråling og krav til forebyggende tiltak.

Planen vurderes ikke å ha negative konsekvenser for dette temaet.

Barn og unges oppvekstvilkår

Kommuneplanens arealdel ivaretar og tilrettelegger for at barn og unge skal ha gode oppvekstområder. Geografien i kommunen tilsier også at alle boligområder har kort vei til nærfriluftsområder og Marka, som gode arenaer for uorganisert aktivitet. Det vektlegges i fremtidig skolestruktur at det skal være nærhet til idrettsareal og at det skal være trygge skoleveier. Andre positive elementer er at sentrumsutviklingen med ny kirke og flerbrukshus vil skape nye møteplasser for barn og unge.

Arealdelen vurderes ikke å ha negativ konsekvens i forhold til barn og unges oppvekstvilkår.

Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet

Det er utformet planbestemmelse 1.4.5 som legger føringer på at nye tiltak skal ta hensyn til landskap og omgivelser. Ut over dette gjelder formingsveilederen for all bebyggelse i nye Nittedal sentrum, og prinsippene i veilederen vil også kunne brukes ellers i kommunen.

6. BOLIGBYGGEPROGRAM

Boligbyggeprogrammet brukes for å kunne kjøre befolkningsprognoser. Den bygger dels på kunnskap om regulerte felter hvor det er dialog med utbyggere om fremdrift, og dels på antakelser i områder som ikke er regulert. Antatt utbyggingstidspunkt for de enkelte felt er vist med ulike fargekoder, grønt for realisering ila de første 4- årene, rødt for realisering i den neste 4 –årsperioden og blått for antatt realisering sist i planperioden.

Felt	Planid	Sk.krets	2014-2017				2018-2021				2022-2027				sum tot
B11, B12,Holumskog		Holum													3
Skysset	151	Ulverud													160
Øvre Skytta	162	Slattum													4
Markerudlia Slattum	168	Slattum													5
B15 Søndre Markerud		Slattum													30
Brennihaugen/Slattumlåven		Slattum													23
B21 og B22 Kjulsbekken		Slattum													30
Haugeliveien 9/42	146	Slattum													10
Nyborgveien	146	Slattum													6
Haugeråsen	158	Slattum													4
Haugerlia	167	Slattum													15
B16 Rudstein Menighetshus		Slattum													2
B14 Holm barnehage		Slattum													2
B17-B19 Kjulskroken		Slattum													100
B7 Rotneshagan		Rotnes													50
Skolemestervein 9A	241	Rotnes													16
Tajet 6	241	Rotnes													3
B8 KF Menighetshus		Rotnes													2
Sagerudveien-Nyveien -NCC m.fl.		Rotnes													17
B4,B5-Mo-sentrumskjernen		Rotnes													420
B3		Rotnes													80
B6 Sentrum		Rotnes													105
BN1 Sentrum		Rotnes													10
B9 Tumyrhaugen KF		Rotnes													2
Kruttverket	237-255	Sørli													406
Åneby sentrum -Meny		Kirkeby													43
Grindbråtan Park		Kirkeby													15
Åneby bh NK KF		Kirkeby													10
Grindbråtan 13	250	Kirkeby													35
Hellerudhaugen:	333	Kirkeby													140
Tøyen, Kiwibutikken m leiligheter	337	Kirkeby													100
B 26 Bjørnholtlia		Kirkeby													300
B25 Oterstien		Hagen													10
SUM															2158

7. LANGSIKTIG AREAL- OG TRANSPORT-STRATEGI I NITTEDAL KOMMUNE

Hva er lang sikt i planlegging?

Kommuneplaner har normalt et 12-årsperspektiv. Planprosesser innen areal- og transportplanlegging er tidkrevende, og for å snu trender og ha langsiktige mål å styre etter, har Nittedal kommune valgt å definere 2050 som et langsiktig perspektiv innen areal- og transportplanlegging.

Hvor rask vekst?

Samfunnsdelen kommenterer mål for befolkningsvekst sett i lys av kommunens strategiske styringsmål for å sikre en balansert og bærekraftig utvikling. Det legges opp til at vekstmålet i kommuneplanen 2009-2020 på gjennomsnittlig 1,7 % pr år videreføres som et langsiktig mål frem til 2050. Dette tilsvarer i 2014 bygging av 150 - 170 nye boliger pr år. Det vil likevel være normalt med årlige variasjoner.

Fordeling av vekst

Målet om at 60-70 pst av boligveksten skal skje i Sentrum/Rotnes videreføres som et mål i et langsiktig tidsperspektiv mot 2050. Som beskrevet i samfunnsdelen lar målet seg vanskelig realisere i planperioden 2015-2027. For denne planperioden er et mer realistisk anslag at ca. 55 % av boligbyggingen kan skje i Sentrum, 30 % i Hakadal og ca. 15 % sør i kommunen.

Rammer og prinsipper for areal- og transportutviklingen i Nittedal kommune

Endring i strategi og føringer gir ny kurs

Tidligere og gjeldende kommuneplan har bidratt til å sikre de åpne og grønne arealene i kommunen. Gjennom helhetlig og langsiktig planlegging med lokal og overordnet forankring, bygget på sentrale og regionale føringer, er det viktig for Nittedal i dag å få en kommuneplan som fastsetter og trekker opp våre langsiktige grenser for å synliggjøre det som er viktig for kommunen å bevare.

Tidligere kommuneplanprosesser kan sies å ha hatt fokus på de grønne og åpne arealene og sikre disse for fremtiden. Dette har på mange måter gitt rammene for utvikling av grender og tettstedene, og som har sikret sammenhengende, grønne landskapsverdier. Dette er rammer som denne planprosessen ikke kommer til å utfordre. I prosessen med kommuneplan mot 2027 er det valgt å se på hvordan tettstedene kan vokse/utvikles innenfra, uten at det går ut over kvalitetene og omfanget av de åpne grønne arealene.

Kommuneplanen er den arenaen kommunen har for å gjøre de store og viktige grepene. En dreining mot en mer bærekraftig utvikling, hvor det meste bør være "kortreist" og dermed gjøre transportbehovet minimalt, er utfordrende og krever mot. Kommunen er, til forskjell fra stat og fylke, i den posisjon at det som besluttes lokalt omsettes i handling gjennom etablering og bygging og således former framtidsbildet.

Dette kommuneplanforslaget har tatt inn over seg de utfordringer som sentrale og regionale myndigheter har stort fokus på. I neste revisjon vil dette arbeidet også måtte forholde seg til resultatene av Plansamarbeidet; en ny regional plan for areal- og transportplanlegging i Oslo og Akershus. I tillegg vektlegges interne hensyn som bl.a. sunn økonomi. For å få til dette utfordres historiske rammer for bygging. Tidligere overvekt av eneboligbygging vil erstattes med at det i alle byggesoner åpnes for høyere tetthet og større bygningsvolum.

For å sikre kvalitet i utviklingen som følge av dette skjerpes kravene til kvalitet i det utbygde miljøet, utforming av rom mellom bygg, krav til felles planlegging, krav til tilrettelegging for gående og syklende samt krav til sammenhengende grøntstruktur. En dreining over til mer bruk av kollektivtransport foreslås bl.a. ved å innføre maks antall parkeringsplasser i sentrum, og ved å fokusere på sentralitet ved vurdering av nye byggeområder.

Langsiktige areal- og transportstrategi frem mot 2050 bygger på følgende forutsetninger:

1. Utviklingen av Nittedal baseres på nasjonale og regionale prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging, med vekt på en knutepunktsutvikling, konsentrasjon rundt eksisterende kollektive transporttilbud, og videreutvikling av eksisterende utbyggingsmønster med vekt på en tredeling. Med utgangspunkt i arealtilgang settes det langsiktige fordelingsmålet slik:

5 % i Søndre
70 % i Sentrum/Rotnes
25 % i Hakadal
2. Utviklingen av Nittedal må tilpasses kommunens kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur, med et særlig fokus på transportkapasitet og skolekapasitet.
3. Utviklingen av Nittedal skal bygge videre på og sikre kommunen som en grønn bygd sentralt til Oslo, gjennom bevaring av landbruksområder/kulturlandskap, naturkvaliteter, Marka og bomiljøer.
4. Utviklingen skal bidra til å redusere klimagassutslipp. Vekst i persontrafikk skal tas med kollektivtransport.