

**OVERSIKT OVER FORSLAG FREMMET I
FORMANNSKAPET 20.03.19:**

KONSEKVENSER AV EVT. VEDTAK

<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Dagens normtall for boligbygging, 100 boliger pr år, opprettholdes. Siste setning i første avsnitt på side 27 i planbeskrivelsen rettes til: «Fram mot 2042 legger kommunen opp til en veksttakt på opp mot 100 nye boliger i året.»2. Sekundært forslag «I perioden 2019-2022 legger kommunen opp til en veksttakt på (i overkant av?) 150 boliger per år, knyttet til igangsatte og vedtatte reguleringsplaner. Deretter trappes veksttaket ned mot 100 boliger per år som veksttakt fram til 2042.»	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forslag utløser ikke krav om ny høring. En veksttakt på 100 boliger per år vil likevel være vanskelig å opprettholde ut ifra det ubebygde boligpotensialet som ligger i Nesoddens vedtatte og pågående reguleringsplaner. Forslaget forutsetter at det startes et arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplaner som ligger utenfor vekstgrensene (som f.eks. Bomansvik og Sagstubben 18), og å avslå pågående planer (som f.eks. Strandlia 2, Skjønnhaug og Kløftaveien 121). Utviklingen av omsorgsboliger utenfor vekstsonene vil også måtte begrenses, da antallet boliger som beregnes som vedlikeholdsvekst også må reduseres.2. Forslag utløser ikke krav om ny høring. En veksttakt på 100 boliger per år vil likevel være vanskelig å opprettholde ut ifra det ubebygde boligpotensialet som ligger i Nesoddens vedtatte og pågående planer. . Forslaget forutsetter at det startes et arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplaner som ligger utenfor vekstgrensene (som f.eks. Bomansvik og Sagstubben 18), og å avslå pågående planer (som f.eks. Strandlia 2, Skjønnhaug og Kløftaveien 121). Utviklingen av omsorgsboliger utenfor vekstsonene vil også måtte begrenses, da antallet boliger som beregnes som vedlikeholdsvekst også må reduseres.
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag:</p> <p>Det foreslåtte sentrumsområdet Tangen er for stort. Det avgrenses slik at det holdes innenfor «terrengformasjonene» omkring dagens senter. Slik:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vestoppfaret og den nordøstligste enden av Skogveien, nærmest dagens senter, kan inngå som fremtidig del av sentrumsområdet. Disse områdene skal ikke tas i bruk til sentrumsformål før områdene fra dagens kjøpesenter og østover er ferdig utbygget.2. Sentrumsområdet skal ikke gå over åsen mellom Vestoppfaret og Skogveien, øst for bebyggelsen i Skogveien. Dette grøntområdet beholdes som verdifull grøntstruktur.3. Boligområdet langs Skogveien og Furuveien tas ut av sentrumsområdet, og sones som ferdig utbygd område.	<p>Krav om ny høring?</p> <p>Ja. Samlet sett vil forslagene utløse krav til ny høring. Årsaken til dette er at forslagene, samlet sett, vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder.</p> <p>Kommentar fra rådmannen</p> <p>Forslagene vil samlet sett utløse krav om ny høring. Årsaken til dette er at dette vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder. Hver for seg vil det kunne vurderes å bevare områder, men samlet sett vil forslagene kunne hindre at kommunen er i stand til å oppnå krav om mellom 60-80 prosent områdeutnyttelse innenfor vekstsonen på Tangen. Dette vil således være i strid med RP-ATP og kommunens intensjon med kommuneplanens arealdel for 2018-2042. En vurdering av hva som bør bevares og hva som bør fortettes/transformeres er en vurdering</p>

<p>4. Området langs Kongleveien inngår i sentrumsområdet, men strøket over åskanten nord for bebyggelsen i Lyngåsveien og ned mot Liljeveien tas ut av sentrumsområdet og sones som ferdig utbygd område.</p>	<p>kommunen uansett vil gjøre i områdeplanen for Tangen sentrum, som påbegynnes i løpet av 2019.</p> <p>Rådmannen vil også påpeke at å ta ut områdene som vises til i forslagene vil betyr at områdene ikke vil være en del av den felles planleggingen for sentrum. I områdeplanen for sentrum på Tangen er det ikke kun fortetting og transformasjon som skal finne sted, men også en utvikling av gode sentrumsområder, sentrumsfunksjoner og friluftsområder/parker. Å ta ut områder fra en slik helhetlig planlegging vil kunne redusere goder som bylivsfasiliteter og en oppgradering av infrastruktur i disse områdene. Dette gjelder for eksempel behovet for å kunne etablere fortau, gangveier, turdrag, sykkelveier, grøfter, lekeplasser og en forutsigbar og helhetlig utforming og volum på tilbygg og utbygg, byggegrenser m.m.</p> <p>Å ta ut områder som dette fra sentrumsområdet vil kunne føre til økt utvikling utenfor vekstsonen. Dette betyr igjen at Nesodden kommune i framtiden vil kunne ha utfordringer knyttet til å overholde klimamålene man har satt seg for framtiden, da boligene som utvikles utenfor vekstsonen genererer biltrafikk.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Alle de eksisterende rekkehusområdene fra 1950/60/70-tallet tas ut av fortettingsområdet og sones som ferdig utbygd område.</p>	<p>Krav om ny høring? Ja. Årsaken til dette er at dette vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder.</p> <p>Kommentar fra rådmannen Forslaget vil utløse krav om ny høring. Årsaken til dette er at dette vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder. Forslaget vil kunne hindre at kommunen er i stand til å oppnå krav om mellom 60-80 prosent områdeutnyttelse innenfor vekstsonen på Tangen. Dette vil således være i strid med RP-ATP og kommunens intensjon med kommuneplanens arealdel for 2018-2042. En vurdering av hva som bør bevares og hva som bør fortettes/transformeres er en vurdering kommunen uansett vil gjøre i områdeplanen for Tangen sentrum, som påbegynnes i løpet av 2019, samt kommunedelplan for kulturminner.</p> <p>Rådmannen vil også påpeke at å ta ut områdene som vises til i forslaget betyr også at områdene ikke vil være en del av den felles planleggingen for sentrum. I områdeplanen for sentrum på Tangen er det ikke kun fortetting og transformasjon som skal finne sted, men</p>

	<p>også en utvikling av gode sentrumsområder, sentrumsfunksjoner og friluftsområder/parker. Å ta ut områder fra en slik helhetlig planlegging vil kunne redusere goder som bylivsfasiliteter og en oppgradering av infrastruktur i disse områdene. Dette gjelder for eksempel behovet for å kunne etablere fortau, gangveier, turdrag, sykkelveier, grøfter, lekeplasser og en forutsigbar og helhetlig utforming og volum på tilbygg og utbygg, justering av byggegrenser m.m.</p> <p>Å ta ut områder som dette fra sentrumsområdet vil kunne føre til økt utvikling utenfor vekstsonen. Dette betyr igjen at Nesodden kommune i framtiden vil kunne ha utfordringer knyttet til å overholde klimamålene man har satt seg for framtiden, da boligene som utvikles utenfor vekstsonen genererer biltrafikk.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Skoklefallsetta er dyrkbar mark og del av kulturlandskapet, og tas ut av fortettingsområdet og beholdes som LNF-område.</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslag utløser ikke krav om ny høring. En formålsendring tilbake til LNF vil redusere boligpotensialet og næringspotensialet innenfor vekstsonen på Tangen. Det er i tillegg lagt inn en grøntkorridor inn i plankartet som forbinder Skoklefall og Nesoddmarka. En videre vurdering av hvordan området skal utvikles, ved å beholde formål kombinert bebyggelse og anlegg, vil uansett vurderes i en områdeplan.</p> <p>Rådmannen vil også vise til a.t området er tatt med for å kunne benytte arealet til offentlig formål, f.eks. ny ungdomsskole. Det er krav til regulering og detaljer bestemmes der. Landbrukskontoret uttalte at den dyrkbare marka er innklemmt areal og ansett som areal av lav betydning.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Fortettingsområdene skal ikke tas i bruk før selve sentrumsområdet er ferdig utbygget. Inntil da må det være streng praksis i disse områdene, for å unngå spredt boligvekst og punktvis fortetting. Det må vedtas klare rekkefølgebestemmelser, med streng holdning til utbygging frem til det er aktuelt å ta områdene i bruk.</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Et krav om å ikke ta i bruk området sonet til kombinert formål bebyggelse og næring før hele sentrumsområdet er ferdig utbygget, vil bety at området utenfor sentrumsformålet aldri vil kunne bebygges, da sentrumsområdet aldri vil være «ferdig utbygget». Dette vil føre til at en manglende gjennomføring av et prosjekt i sentrum vil legge brems på mulig utvikling av alle områder utenfor sentrum. Dette vil gi kunne gi en potensiell utbygger veldig stort pressmiddel for å gjennomføre dårlige prosjekter og skape press som gir høye tomte- og boligpriser. Samtidig vil det begrense kommunens mulighet til å utvikle områder utenfor indre vekstgrense på en helhetlig og god måte.</p>

	<p>Rådmannen vurderer at begrensningen som er satt pålydende...:</p> <p><i>§28, punkt 2</i> «Utviklingen av Tangenåsen skal skje på en helhetlig måte. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2-13 – krav om felles planlegging, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810_1 –krav til felles planlegging.»</p> <p>og</p> <p><i>§28, punkt 3</i> «Utviklingen av Fagerstrand skal skje på en helhetlig måte. Regulering av området skal skje etappevis. Det skal ikke startes opp arbeid med detaljregulering for områdene med hensynssone H810_2-5 – krav om felles planlegging, før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minst 40 % av områdene avsatt til sentrumsformål, med hensynssone H810_1 –krav til felles planlegging. Områdeplan for Fagerstrand sentrum skal være vedtatt før andre områder innenfor vekstgrensen bygges ut. Dette gjelder ikke for sosial og teknisk infrastruktur.»</p> <p>...allerede er en svært streng bestemmelse som er i tråd med RP-ATPs prinsipp om en innenfra-og-ut utvikling. Dette vil bety at vi får planlagt mesteparten av sentrum grundig før vi går videre med å utvikle områdene utenfor indre vekstgrense, uten at dette vil stoppe utviklingen i kombinert formål bebyggelse og anlegg i framtiden.</p> <p>Hensynssone om felles planlegging sikrer samtidig at områdene utvikles på kommunen prinsipper og på den måten kommunen har behov for og ønsker. En helhetlig planlegging innebærer med dette ikke nødvendigvis en fortetting, men en utvikling som skaper et mer funksjonelt og trivelig Tangen.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: 5. Det øvre/sørlige Ursvikområdet kan beholdes i fortetningsområdet, men utbygging her skal bare skje på lang sikt, som en arealreserve inntil</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslag utløser ikke krav om ny høring. En formålsendring i tråd med gjeldende kommuneplan vil redusere boligpotensialet og næringspotensialet innenfor vekstsonen på</p>

<p>sentrumsområdet og de øvrige fortetningsområdene er fullt utbygget. Det må vedtas klare rekkefølgebestemmelser, med streng holdning til utbygging frem til det er aktuelt å ta området i bruk til ytterligere fortetting. Områder innenfor Ursvikområdet som er sonet til grønt i gjeldende kommuneplan opprettholdes med slikt formål.</p>	<p>Tangen. En videre vurdering av hvordan området skal utvikles, ved å beholde forslagsstilt formål vil uansett vurderes i en områdeplan. Her vil det også vurderes hvilke rekkefølgebestemmelser som vil være riktig for dette området. En utvikling av Ursvikområdet vil uansett ikke kunne skje før 40 prosent av sentrumsområdet er detaljregulert, i tråd med prinsipp om en utvikling innenfra-og-ut.</p> <p>Rådmannen vil også påpeke at å ta ut området som vises til i forslaget vil bety at området ikke vil være en del av en felles planlegging. I områdeplanene som skal gjennomføres på og rundt Tangen er det ikke kun fortetting og transformasjon som skal finne sted, men også en utvikling av gode sentrumsområder, sentrumsfunksjoner og friluftsområder/parker. Å ta ut områder fra en slik helhetlig planlegging vil kunne redusere goder som sentrumssfasiliteter og en oppgradering av infrastruktur i disse områdene (som Ursvik har et sterkt behov for). Dette gjelder for eksempel behovet for å kunne etablere fortau, gangveier, turdrag, sykkelveier, grøfter, lekeplasser og en forutsigbar og helhetlig utforming og volum på tilbygg og utbygg, justering av byggegrenser m.m.</p> <p>Å ta ut områder som dette fra vekstområdet vil dette kunne føre til økt utvikling utenfor vekstsonen. Dette betyr igjen at Nesodden kommune i framtiden vil kunne ha utfordringer knyttet til å overholde klimamålene man har satt seg for framtiden, da boligene som utvikles utenfor vekstsonen genererer biltrafikk.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Veksten i «20 %-områdene» bør i størst mulig grad konsentreres til de vedtatte lokalsentrene Kirken/Løes, Fjellstrand og Sunnaas. Disse avgrenses med langsiktig vekstgrense, på samme måte som sentrumsområdene på Tangen og Fagerstrand.</p>	<p>Krav om ny høring? Ja. Det vil ikke være mulig å legge inn nye vekstgrenser i plankartet uten at planen må ut på ny høring.</p> <p>Kommentar fra rådmannen I forslaget til kommuneplanen 2018-2042 spesifiseres vedlikeholdsveksten skal forbeholdes grendene, hovedveksten skal fordeles på hovedsentrum Tangen og lokalsentrum Fagerstrand. De ytterligere tettstedene omtales som grender. Gjeldende grender i Nesodden er Berger, Torvet, Jaer, Fjellstrand, Alværn og Bjørnemyr.</p> <p>Rådmannen velger å tolke at forslaget omhandler en konsentrasjon rundt gjeldende grender, og at disse bør avgrenses med langsiktig vekstgrense på samme måte som Tangen og Fagerstrand</p>

	<p>Forslaget utløser krav til ny høring. Intensjonen til rådmannen var at vedlikeholdsveksten på 20 prosent i grendene skulle konsentreres rundt tettstedenes sentrum (origo). Dette kan spesifiseres nærmere i planen. Rådmannen vil likevel påpeke at å avsette langsiktige vekstgrenser ikke vil være nødvendig, så lenge intensjonen om konsentrert vedlikeholdsvekst i grendene følges i vedtak av reguleringsplaner. Det vil heller ikke være mulig å gjøre dette uten at planen sendes ut på en ny høring. Forslaget kan tas med til neste rullering av kommuneplan hvor det kan vurderes om det er hensiktsmessig å definere klare geografiske vekstgrenser også for grendene.</p> <p>Hvis intensjonen med forslaget er å konsentrere vedlikeholdsveksten på 20 % til eksisterende grendesturktur så er dette ivarettatt i planen, men kan om man ønsker spesifiseres på følgende måte: Veksten i «20 %-områdene» skal i størst mulig grad konsentreres til de vedtatte grendene i Nesodden som er Berger, Torvet, Jaer, Fjellstrand, Alværn og Bjørnemyr.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: «Verneprosessen av Nesoddmarka må fortsette. Nesoddmarka skal vernes med minst samme utstrekning som dagens hensynssone. Det tillates ingen utbygging innenfor denne.»</p>	<p>Krav om ny høring? Ja. Årsaken til dette er at et vern av Nesoddmarka er en betydelig endring i arealformål for et stort område på Nesodden.</p> <p>Kommentar fra rådmannen Markaloven har en klar geografisk avgrensning jf. §2 geografisk avgrensning:</p> <p><i>«Lovens geografiske virkeområde (Marka) består av følgende områder: Kjekstadmarka, Vardåsmarka, Vestmarka, Krokskogen, Bærumsmarka, Nordmarka, Lillomarka, Romeriksåsene, Gjelleråsmarka, Østmarka og Sørmarka. Virkeområdet er nærmere avgrenset som det fremgår av Miljøverndepartementets1 digitale kart «Markagrensen» datert 2. april 2009.»</i></p> <p>Markaloven omhandler et område som strekker seg over flere kommuner, det er en av hovedgrunnene til vurderingen om at dette området trenger en egen lov. Nesoddmarka ligger i sin helhet i Nesodden kommune, Nesoddens folkevalgte har dermed full kontroll over hele arealet og behovet for en egen lov er dermed ikke like åpenbart. Dette er også et statlig anliggende, som kun ved departementets godkjenning kan tildeles kommunen. Om</p>

	<p>kommunestyret likevel ønsker å søke om dette ved denne behandlingen er rådmannens vurdering at dette vil kunne forsinke prosessen, da planen må ut på ny høring.</p> <p>Kommunen skal utarbeide en strategi for hensynssone Nesoddmarka som legger til grunn utbyggingsforbud, retningslinjer for ferdsel og hensyn til biomangfold. Som del av denne prosessen skal kommunen igangsette kartlegging av viktige naturtyper i Nesoddmarka.</p> <p>Forslaget kan tas med til neste rullering av kommuneplan hvor det kan vurderes om dette er en hensiktsmessig tilnærming til forvaltning av Nesoddmarka.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Ny bestemmelse «Hus og anlegg som gis verneverdi i den kommende kulturminnevernplanen ikke tillates revet eller omfattende endret.»</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Rådmannen anser at forslaget blir ivaretatt gjennom arbeidet med kommunedelplan for kulturminner og bevaring. Denne planen vil være juridisk bindende. Planen vil sette premissene for hva som skal vernes og hvilken verneverdi de ulike hus og anlegg gis.</p>
<p>Claudia Behrens (SV) fremmet følgende forslag: Området som består av knausen med klokketårnet beholdes som LNF, som i innværende plan. På knausen er nettopp klokketårnet rehabilitert. Klokketårnet er et kulturminne. Klokketårnet, trappen opp til tårnet og restene av muren til Signalen og den grønne knausen markeres med hensynssone bevaring av kulturminne. Området som består av den gamle brygga og områdene mot sjøen på vestsiden av denne, endres til formål LNF med spredt næringsbebyggelse. Det legges på en bestemmelse for formålet LNF med spredt næringsbebyggelse: Det tillates oppført bygningsmessig konstruksjoner tilpasset servering og for friluftsliv rettet mot sjøen. Disse og bruken av området skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs sjøsiden. Kommunestyret ber Rådmannen formulere og plassere bestemmelsen i arealplanen slik at dette blir mest mulig hensiktsmessig.</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Området som i dag er sonet til LNF og regulert til offentlig friområde ble foreslått sonet til næringsområde i tråd med bruken, og slik det legges opp til i reguleringsbestemmelsene. Istedenfor å avsette området LNF bør knausen med klokketårnet avsettes til grøntstruktur. Forslag til vedtak: «Knausen med klokketårnet på ved Nesoddtangen brygge avsettes til grøntstruktur/friområde (kode 3040)».</p> <p>En endring til grøntstruktur utløser ikke krav om ny høring.</p>
<p>Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag:</p>	<p>Kommentar fra rådmannen</p>

<p>Nesodden kommune aksepterer og legger til grunn at det ikke skal være noen sterk befolkningsøkning i kommunen og vil derfor planlegg med årlig boligvekst på ca 50 boliger årlig. Det lages rekkefølgebestemmelser hvor det framgår at det årlig gies maksimalt byggetillatelse til 70 boliger i et kalenderår. Unntak herfra kan gjøres for prosjekter med sosial boligbygging til boliger utenfor markedet og utleieboliger i kommunal regi.</p>	<p>Forslag utløser ikke krav om ny høring. En veksttakt på 50 boliger per år vil likevel være vanskelig å opprettholde ut i fra det ubebygde boligpotensialet som ligger i Nesoddens vedtatte og pågående reguleringsplaner.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: Ut fra vår topografi som halvøy og gode kollektivtrafikktilbud ber vi fylket om aksept for at vekstpunkt Nesoddtangen erstattes med at denne, beskjedne veksten, legges langs hovedveiene, riksvei 156 og 157. Det lages bestemmelser om at vekst skal være nær bussholdeplass, butikker og kommunale institusjoner.</p>	<p>Krav om ny høring? Ja</p> <p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser krav om ny høring. Forslaget er i strid med regional plan for areal og transport, samt vekstfordellingsprinsippene som forslag til kommuneplan 2018-2042 legger opp til.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: All dyrkbar jord tas ut av langsiktige vekstgrenser og beholdes/sones til Landbruk</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Rådmannen har utarbeidet et kart som viser dyrkbar jord i kommunen (nåværende fulldyrket jord og potensiell dyrkbar jord), samt vekstgrensene på Tangen og Fagerstrand (se vedlegg).</p>
<p>Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag: Til kart vekstgrenser Tangen: 1. Alle huseierforeninger og borettslag taes ut av transformasjonssoner. 2. Område H810_8 og område H810_9 minimeres for å gjøre korridoren mellom Skoklefalltjern og marka så bred som mulig. 3. Området avsatt til mulig skole gjøres om til LNF 4. Det reguleres inn grøntdrag slik at det blir sammenheng mellom LNF område Skolefalltjern og LNF område Vanntårnåsen. 5. Knausen med Klokketårnet reguleres til LNF 6. Et større område rundt Tangentuppen (Inklusive kommunal tomt i Lagveien) reguleres til offentlige formål, LNF og kulturnæring. Området utredes særskilt for kulturnæring og offentlige tiltak. Området får krav til felles planlegging.</p>	<p>Krav om ny høring?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ja. Årsaken til dette er at dette vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder. 2. Nei 3. Nei 4. Ja, da det foreligger en gyldig reguleringsplan for området nord for Tangenten. En formålsendring vil kunne gjøre kommunen erstatningsansvarlig ovenfor grunneiere. 5. Nei 6. Ja. En endring til enten (kultur)næring eller offentlig formål vil utløse ny endring på grunnlag av formålsendring av areal. 7. Nei 8. Nei

- 7. H810_7 taes ut av transformasjon og soner som i dag
- 8. Næringsutvikling prioriteres foran markedsbasert boligbygging

Kommentar fra rådmannen

1. Forslaget vil utløse krav om ny høring. Årsaken til dette er at dette vil vanskeliggjøre muligheten for å kunne samle veksten i kommunen innenfor vekstområder. Forslaget vil kunne hindre at kommunen er i stand til å oppnå krav om mellom 60-80 prosent områdeutnyttelse innenfor vekstsonen på Tangen. Dette vil således være i strid med RP-ATP og kommunens intensjon med kommuneplanens arealdel for 2018-2042. En vurdering av hva som bør bevares og hva som bør fortettes/transformeres er en vurdering kommunen uansett vil gjøre i områdeplanen for Tangen sentrum, som påbegynnes i løpet av 2019, samt kommunedelplan for kulturminner og bevaring som er under arbeid.

Rådmannen vil også påpeke at å ta ut områdene som vises til i forslaget betyr at områdene ikke vil være en del av den felles planleggingen for sentrum. I områdeplanen for sentrum på Tangen er det ikke kun fortetting og transformasjon som skal finne sted, men også en utvikling av gode sentrumsområder, sentrumsfunksjoner og friluftsområder/parker. Å ta ut områder fra en slik helhetlig planlegging vil kunne redusere goder som sentrumsfasiliteter og en oppgradering av infrastruktur i disse områdene. Dette gjelder for eksempel behovet for å kunne etablere fortau, gangveier, turdrag, sykkelveier, grøfter, lekeplasser og en forutsigbar og helhetlig utforming og volum på tilbygg og utbygg, justering av byggegrenser m.m.

Å ta ut områder som dette fra sentrumsområdet vil kunne føre til økt utvikling utenfor vekstsonen. Dette betyr igjen at Nesodden kommune i framtiden vil kunne ha utfordringer knyttet til å overholde klimamålene man har satt seg for framtiden, da boligene som utvikles utenfor vekstsonen genererer biltrafikk

2. Forslag utløser ikke krav om ny høring. En formålsendring tilbake til LNF vil redusere boligpotensialet og næringspotensialet innenfor vekstsonen på Tangen. Det er i tillegg lagt inn en grøntkorridor inn i plankartet som forbinder Skoklefall og Nesoddmarka. En videre vurdering av hvordan området skal utvikles, ved å beholde formål kombinert bebyggelse og anlegg, vil uansett vurderes i en områdeplan.

	<p>Rådmannen vil også vise til at området er tatt med for å kunne benytte arealet til offentlig formål som f.eks. ny ungdomsskole. Det er krav til regulering og detaljer bestemmes der. Landbrukskontoret uttalte at den dyrkbare marka er innklemmt areal og ansett som areal av lav betydning.</p> <ol style="list-style-type: none">3. Forslaget utløser ikke krav om ny høring.4. Forslaget utløser krav om ny høring. Årsaken til dette er at det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området nord for Tangenten. En formålsendring til LNF vil utløse krav om erstatning fra grunneiere.5. Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Området som i dag er sonet til LNF og regulert til offentlig friområde ble foreslått sonet til næringsområde i tråd med bruken. En tilbakeføring til LNF utløser ikke krav om ny høring.6. Rådmannen vil først og fremst påpeke at man ikke regulerer i en kommuneplan, kun avsetter arealer til formål. Rådmannen velger å tolke forslaget slik at Christensen mente å bruke ordet «avsette» og ikke «regulere». <p>En formålsendring til enten (kultur)næring eller offentlig formål vil utløse krav om ny høring. Dette er begrunnet i at en formålsendring av arealer som vil kunne føre til bebyggelse skal ut på høring. Å avsette blant annet området i Lagveien til kombinert formål bebyggelse og anlegg (som forslaget til kommuneplanen viser), vil uansett gjøre det mulig å enten regulere dette til offentlig formål eller (kultur)næring i en reguleringsplan.</p> <ol style="list-style-type: none">7. Forslaget utløser ikke krav til ny høring. Rådmannen vurderer likevel at en økt næringsutvikling i sentrumsområder spesielt, vil gå på bekostning av boliger. Dette vil kunne utfordre kommunens mulighet til å konsentrere veksten i boliger i avsatte vekstområder. <p>Rådmannen vil også påpeke at uten boliger i et sentrum risikerer man å skape et dødt sentrumsliv. Dette er grunnlagt i at om man kun arbeider i sentrum og drar hjem til en bolig langt utenfor sentrum, vil sentrum brukes mindre etter arbeidstid. Her finnes det blant annet eksempler som «Midtbyen» i Trondheim (som har svært få boliger relativt til innbyggertall i resten av byen, men et stort antall arbeidsplasser).</p>
Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag:	Kommentar fra rådmannen

<p>Tomtene Skjønhaug og «Bergertoppen» reguleres til LNF i sammenheng med resten av Bergerskog</p>	<p>Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Ved vedtak av planstrategi og planprogram for kommuneplan 2018-2042, ble Skjønhaug detaljreguleringsplan nevnt som pågående reguleringsplan i kommuneplanperioden. Det ble politisk vedtatt i 2014 igangsetting av planarbeid for eiendom Skjønhaug. Tomten "Bergertoppen", gnr. 1 bnr. 55, regulert til offentlig eller privat tjenesteyting har ikke vedtatt igangsatt reguleringsarbeid.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: Svestad områdeplan VA skal ikke legge til rette for nye boliger</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Svestad er ikke et prioritert vekstområde i kommuneplan, og en vurdering av hva antall boliger som tillattes innenfor planområde er en vurdering kommunen uansett vil gjøre i områdeplanen VA for Svestad.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Næringsutvikling prioriteres framfor markedsbasert boligbygging 2. Område Strandlia 2 og Kløfteveien 121 taes ut som boligområde. 3. Det lages detaljerte rekkefølgebestemmelser for alle reguleringsplaner som sikrer at all nødvendig infrastruktur er på plass før byggetillatelse gies. 	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forslaget utløser ikke krav til ny høring. Rådmannen vurderer likevel at en økt næringsutvikling i sentrumsområder spesielt, vil gå på bekostning av boliger. Dette vil kunne utfordre kommunens mulighet til å konsentrere veksten i boliger i avsatte vekstområder. 2. Forslaget vil ikke utløse krav til ny høring. 3. Forslaget utløser ikke krav til ny høring. Rådmannen vurderer at dette er vurderinger som bør tas i hver enkelt plan og ikke i en kommuneplan.
<p>Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag: Dyrkbar makt taes ut av næringsområde Munkerud</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Rådmannen vil likevel påpeke at arealet på nord-vestlige del av Munkerud er av landbrukskontoret i Follo i samarbeid med administrasjonen vurdert som et lite strategisk område for slik virksomhet. Kommunestyret har tidligere vist til at det er behov for arealer til næring. En slik formålsendring av dette området følger en slik intensjon.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: Det gies maksimalt igangsettingstillatelse til 70 boliger årlig. Denne bestemmelsen taes inn i alle reguleringsplaner</p>	<p>Krav om ny høring? Ja</p> <p>Kommentar fra rådmannen Rådmannen har tolket igangsettingstillateles som rammesøknad.</p>

	<p>En begrensning på å innvilge rammetillatelse som er i tråd med vedtatte planer vil skape større strid mellom allerede vedtatte reguleringsplaner og kommuneplanen (tilbakevirkende kraft). Målet bør være å skape minst mulig konflikt mellom kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner, og heller endre de reguleringsplanene som er i strid med kommuneplanen eller de intensjoner/føringer planen legger opp til.</p> <p>Kommunen vil måtte som følge av en slik bestemmelse vurdere å oppheve alle gamle planer og lage nye planer som ivaretar og er tilpasset en slik begrensning. I tillegg til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i hele kommunen mens planprosessen med å oppheve og endre gamle planer pågår.</p> <p>Dette kan slå uheldig ut slik at folk sitter igjen med eiendommer som er regulert til boligbebyggelse som allikevel ikke kan bebygges fordi grensen på 70 boliger pr. år er nådd i kommuneplanen.</p>
<p>Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag: §4 punkt 2. til markedspris strykes. Hensikt: Det kan søkes om dispensasjon fra denne bestemmelsen slik at det blir mulig å bygge boliger betydelig under markedspris, ned mot byggekostnadene. Det samme rettes i kulepunkt 11</p>	<p>Krav om ny høring? Ja. Endringen vil være i strid med Plan- og bygningsloven og dermed strukturen for en framtidig boligutvikling på Nesodden.</p> <p>Kommentar fra rådmannen Forslaget vil utløse krav om ny høring. Det vil være mulig å søke dispensasjon fra loven på dette punktet, men dette må først søkes om til departementet, for så å sende ut forslaget på en ny høring, da forslaget vil være i strid med Plan- og bygningsloven og dermed boligutviklingen som er fremført i planforslaget for kommuneplan 2018-2042.</p>
<p>Geir Christensen (R) fremmet følgende forslag: Siste del strykes slik at setningen blir: Jordlovens §9 og §12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommune</p>	<p>Kommentar fra rådmannen Forslaget vil ikke utløse krav om ny høring. Rådmannen vurderer likevel at forslaget ikke vil være nødvendig, da jordloven uansett vil gjelde.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. §7 minimum til uteoppholds plass for blokkbebyggelse økes til 100m 2. § 28 punkt 16. Minimumskrav til uteoppholdsarealer endres til 50 hvorav 20 til lek. (Også blokkboere trenger utearealer!) 	<p>Krav om ny høring?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nei 2. Ja. Endringen vil være i strid med RP-ATP og dermed hovedelementer i planen knyttet til en 60-80 prosent stor områdeutnyttelse i vekstområder.

	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forslaget vil ikke utløse krav til ny høring. 2. Forslaget vil utløse krav til ny høring. Rådmannen vurderer at forslaget vil være i strid med RP-ATPs krav om en utvikling som legger opp til 60-80 prosent områdeutnyttelse i vekstområder, da en økning i krav til uteoppholdsarealer i vekstområder vil begrense boligutviklingen i områdene. Dette vil dermed være en føring som begrenser hvor tett man kan bygge i prioriterte vekstområder, som igjen vil kunne føre til at man bygger mer spredt.
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: § 14 Transport og trafikk. «Ved regulering av byggeområder langs riks- og fylkesveier bør gangvei og/eller sykkelvei for de respektive veistrekningene vurderes medtatt..... Endring: bør erstattes med skal og vurderes taes ut. Altså gang og sykkelvei skal medtas....</p>	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <p>Forslaget vil ikke utløse krav om ny høring. Rådmannen vurderer at forslagsstilt bestemmelse sikrer at en slik vurdering skal tas i hver reguleringsplan, og sikres gjennom dette.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: §»8 Tekniske løsninger – Vannbåren varme. «Skal det vurderes» endres til «skal det legges til rette for»</p>	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <p>Kommunen har ikke lov til å legge inn bestemmelser knyttet til den enkeltes energiforsyning i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplaner.</p> <p>Rådmannen vil også påpeke at kommunen bygger de større byggene med energibrønner hvor oppvarming og kjøling (på sommeren) hentes fra jordvarme. Dette videreføres i tekniske installasjonene med vann som energibærer.</p> <p>Vannbåren varme egner seg ikke i mindre bygg som ikke er daglig i bruk. For enkelte bygg og ved nye tekniske løsninger vil en kunne få saker som kan bruken bedre og mer energieffektivt løsninger enn vannbåren varme. Det vil være uheldig å ikke kunne godkjenne bedre løsninger.</p>
<p>Geir Christensen ® fremmet følgende forslag: § 21 Vegetasjon punkt 1 avsluttes med: «Svartlistede arter skal så langt som mulig unngås.» «Så langt mulig» taes ut.</p>	<p>Kommentar fra rådmannen</p> <p>Forslag til endring av planbestemmelsen vil ikke utløse krav om ny høring. Rådmannen foreslår følgende endring av Rødts forslag: «Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal» Jf. pbl. § 12-7, 1. ledd nr. 6.</p>
<p>Øyvind Solum (MdG) fremmet følgende forslag:</p>	<p>Krav om ny høring?</p>

<p>Kommuneplan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Kommuneplanen sendes tilbake og behandles når et nytt kommunestyre trer sammen til høsten, så velgerne gjennom stemmegivning kan ta stilling til om de vil sørge for et kommunestyre som ikke vedtar en utbyggingstakt større enn det store deler av høringssvarene har pekt på, nemlig maks 100 boliger i året. Det bør på det tidspunktet også presenteres en bedre plan for vannsikkerhet, slik at kommunestyret kan garantere tilstrekkelig vann til innbyggerne sine, også med den veksttaket som vedtas.2. Det skal bygges ut maks 100 boliger pr år i perioden, og slik at minst halvparten av dette er innenfor rammen av det som kan anses som sosial boligbygging, inkludert omsorgsboliger, ungdomsboliger m.m.3. Det skal arbeides for å definere en varig grense for Nesoddmarka, og at denne fortrinnsvis skal omfattes av tilsvarende vernebestemmelser som Osloomarka. Innenfor dette skal det etableres egne områder med sterkere vern.4. Øvre Ursvik tas ut som fremtidig sentrums- og transformasjonsområde. Eventuelt videre utbyggingspotensiale vurderes i neste kommuneplanrullering.5. Dyrkbar mark på Skoklefallsletta og Munkerud opprettholdes som LNF.	<ol style="list-style-type: none">1. Ikke aktuelt2. Nei3. Ja, årsaken til dette er at et vern av Nesoddmarka er en betydelig endring i arealformål for et stort område på Nesodden.4. Nei5. Nei <p>Kommentar fra rådmannen</p> <ol style="list-style-type: none">1. Forslag utløser ikke krav om ny høring. En veksttakt på 100 boliger per år vil likevel kunne være vanskelig å opprettholde ut ifra det ubebygde boligpotensialet som ligger i Nesoddens vedtatte og pågående planer. Forslaget vil innebære å starte et arbeid med å oppheve gjeldende reguleringsplaner som for eksempel Bomansvik og Sagstubben 18, og avslå pågående planer som for eksempel Strandlia 2, Skjønnhaug og Kløftaveien 121. Utviklingen av omsorgsboliger utenfor vekstsonene vil også måtte begrenses, da antallet boliger som gjelder som vedlikeholdsvekst reduseres. Når det gjelder vannsikkerhet, kommunen jobber systematisk med lekkasjesøk og tetting av vannledninger, og har en lav lekkasjeprosent (20%). Det planlegges nye kommunale ledningsanlegg i utbyggingsområder, flere høydebasseng og ringledninger som bedrer trygghet for vannleveransen. Vi jobber også med plan for ny reservevannforsyning fra Asker (Slemmestad-Fjellstrand). Vi er i den forbindelse i dialog med Asker kommune, Viva og Veas. Ny reservevannforsyning antas å kunne være på plass i løpet av fem år. Vi skal også revidere Hovedplan for drikkevann og vannmiljø. Oppstart 2019.2. Se rådmannens kommentarer om veksttakt under pkt.13. Forslag til vern av Nesoddmarka vil utløse krav om ny høring. Markaloven har en klar geografisk avgrensning jf. §2 geografisk avgrensning: <i>«Lovens geografiske virkeområde (Marka) består av følgende områder: Kjekstadmarka, Vardåsmarka, Vestmarka, Krokskogen, Bærumsmarka, Nordmarka, Lillomarka, Romerikåsene, Gjelleråsmarka, Østmarka og</i>
---	---

Sørmarka. Virkeområdet er nærmere avgrenset som det fremgår av Miljøverndepartementets1 digitale kart «Markagrensen» datert 2. april 2009.» Markaloven omhandler et område som strekker seg over flere kommuner, det er en av hovedgrunnene til vurderingen om at dette området trenger en egen lov. Nesoddmarka ligger i sin helhet i Nesodden kommune, Nesoddens folkevalgte har dermed full kontroll over hele arealet og behovet for en egen lov er dermed ikke like åpenbart. Dette er også et statlig anliggende, som kun ved departementets godkjenning kan tildeles kommunen. Om kommunestyret likevel ønsker å søke om dette ved denne behandlingen er rådmannens vurdering at dette vil kunne forsinke prosessen, da planen må ut på ny høring.

Kommunen skal utarbeide en strategi for hensynssone Nesoddmarka som legger til grunn utbyggingsforbud, retningslinjer for ferdsel og hensyn til biomangfold. Som del av denne prosessen skal kommunen igangsette kartlegging av viktige naturtyper i Nesoddmarka.

4. Forslag utløser ikke krav om ny høring. En formålsendring i tråd med gjeldende kommuneplan vil redusere boligpotensialet og næringspotensialet innenfor vekstsonen på Tangen. En videre vurdering av hvordan området skal utvikles, ved å beholde forslagsstilt formål vil uansett vurderes i en områdeplan. Her vil det også vurderes hvilke rekkefølgebestemmelser som vil være riktig for dette området. En utvikling av Ursviksområdet vil uansett ikke kunne skje før 40 prosent av sentrumsområdet er detaljregulert, i tråd med prinsipp om en utvikling innenfra-og-ut.

Rådmannen vil også påpeke at å ta ut området som vises til i forslaget betyr også at området ikke vil være en del av en felles planlegging. I områdeplanene som skal gjennomføres på og rundt Tangen er det ikke kun fortetting og transformasjon som skal finne sted, men også en utvikling av gode sentrumsområder, sentrumsfunksjoner og friluftsområder/parker. Å ta ut områder fra en slik helhetlig planlegging vil kunne redusere goder som bylivsfasiliteter og en oppgradering av infrastruktur i disse områdene (som Ursvik har et sterkt behov for). Dette gjelder for eksempel behovet for å kunne etablere fortau, gangveier, turdrag, sykkelveier, grøfter, lekeplasser og en

	<p>forutsigbar og helhetlig utforming og volum på tilbygg og utbygg, justering av byggegrenser m.m.</p> <p>Til slutt vil Rådmannen påpeke at ved å ta ut områder som dette fra vekstområdet vil dette kunne føre til økt utvikling utenfor vekstsonen. Dette betyr igjen at Nesodden kommune i framtiden vil kunne ha utfordringer knyttet til å overholde klimamålene man har satt seg for framtiden, da boligene som utvikles utenfor vekstsonen genererer biltrafikk.</p> <p>5. Om Skoklefallsletta: Forslag utløser ikke krav om ny høring. En formålsendring tilbake til LNF vil redusere boligpotensialet og næringspotensialet innenfor vekstsonen på Tangen. Det er i tillegg lagt inn en grøntkorridor inn i plankartet som forbinder Skoklefall og Nesoddmarka. En videre vurdering av hvordan området skal utvikles, ved å beholde formål kombinert bebyggelse og anlegg, vil uansett vurderes i en områdeplan.</p> <p>Rådmannen vil også vise til at området er tatt med for å kunne benytte arealet til ny ungdomsskole; offentlig formål. Det er krav til regulering og detaljer bestemmes der. Landbrukskontoret uttalte at den dyrkbare marka er innklemmt areal og ansett som areal av lav betydning.</p> <p>Om Munkerud: Forslaget utløser ikke krav om ny høring. Rådmannen vil likevel påpeke at arealet på nord-vestlige del av Munkerud er av landbrukskontoret i Follo i samarbeid med administrasjonen vurdert som et lite strategisk område for slik virksomhet. Kommunestyret har tidligere vist til at det er behov for arealer til næring. En slik formålsendring av dette området følger en slik intensjon.</p>
--	--