

Høringsinnspill med rådmannens kommentarer

Tilleggshøring av planendring – Myhrerskauen og Solli –
Områderegulering Nittedal Stasjonsområde

16. mai 2011

Statens vegvesen	7.3.2011
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	14.3.2011
Fylkesmannen i Oslo og Akershus	25.3.2011
Andreas Wessel 24	24.3.2011
ROAF	30.3.2011
Beboere i Solliveien	1.4.2011
Gorm Lunde	2.4.2011
Myhrerskauen vel	4.4.2011
Nittedal eiendom KF	1.4.2011
Akershus fylkeskommune	4.4.2011
Akershus fylkeskommune	4.4.2011

Merknad: Innspillene i dette dokumentet har enten vært skannet inn i fra papirformat, eller blitt overført direkte fra e-post, til kommunens sakssystem. Fra sakssystemet er de senere kopiert inn i dette dokumentet. På bakgrunn av dette kan det forekomme enkelte orddelingsfeil, samt enkelte skrivefeil i innspillene, selv om disse er forsøkt luket ut. Dette gjelder spesielt innspill som ble sendt inn som e-post.

Statens vegvesen, 7.3.2011

Områdeplan for Nittedal stasjonsområde, offentlig ettersyn av planendring ved Myhrerskauen og ved Solli

Vi viser til to oversendelser fra Nittedal kommune:

Oversendelsen datert 17.02.2011; "Offentlig ettersyn — områdeplan Nittedal stasjonsområde — endring ved Myhrerskauen"

Oversendelse datert 18.02.2011; "Offentlig ettersyn — områdeplan Nittedal stasjonsområde — endring ved Solli"

Forslag til områderegulering for Nittedal stasjonsområde ble lagt ut til offentlig ettersyn i oversendelse datert 25.06.2011, og Statens vegvesen ga en uttalelse til planforslaget datert 06.09.2011. Det er nå foreslått endringer av områdeplanen, som krever høring før planen kan legges frem for 2.gangsbehandling.

Offentlig ettersyn - endring ved Myhrerskauen:

Planendringen innebærer at turvei TV2, etter en naturfaglig vurdering av området den var foreslått plassert i, tas ut av planen. Nytt planforslag viser fortau langs Tyrihansveien. Det foreslås også endring av diverse bredde på/i tilknytning til veien. Tyrihansveien er en kommunal vei (kv 15200), og Statens vegvesen har ingen kommentarer til den foreslåtte planendringen.

Offentlig ettersyn - endring ved Solli:

I endret planforslag er eiendom gbnr 15/324 vist regulert til "boligbebyggelse", og gitt feltbetegnelsen B11. Videre er Solli aktivitetssenter, som tidligere var vist som "Annen offentlig eller privat tjenesteyting" (VB4), nå vist avsatt til kombinert arealformål bolig og tjenesteyting.

B11 og VB4 er gitt bygge- og deleforbud, med unntak for eksisterende bebyggelse, inntil en detaljplan for disse arealene og veien forbi de aktuelle eiendommene er vedtatt. Det foreslås også rekkefølgebestemmelser her; for å sikre en utbedring av nedre del av den kommunale Solliveien; som knytter områdene til Stasjonsveien (fv 402 hp 50).

Dersom detaljplan for nedre del av Solliveien også vil inneholde krysset mellom Solliveien og Stasjonsveien (fv 402); er det viktig at kryssløsningen blir avklart med oss. Samtidig må det sikres at en eventuell ombygging av krysset blir gjennomført i henhold til en byggeplan Statens vegvesen har godkjent.

Statens vegvesen har ikke flere merknader/innspill til den foreslåtte planendringen ved Solli.

Rådmannens kommentar:

Høringsuttalelsen tas til orientering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 14.3.2011

VEDR. OFFENTLIG ETTERSYN AV REGULERINGSPLAN FOR NITTEDAL STASJONSOMRÅDE VED MYHRERSKAUEN.

FYLKESMANNENS MERKNADER

Vi viser til brev fra Nittedal kommune av 17.02.2011.

Forslag til områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde var på høring i 2010, og Fylkesmannen gav uttalelse til planen ved brev av 18.08.2010.

Kommunen opplyser i saksutredningen at det nå fremmes en tilleggshøring for et avgrenset område av planen, området ved Myhrerskauen, på grunn av endringer som er gjort i denne delen av planområdet som følge av hensyn til en kalkskogbiotop (kalkgranskog), der det også er gjort funn av en rødlistet art. Det ble gjennomført en biologisk undersøkelse av området sommer/høst 2010, etter at reguleringsplanen ble lagt ut til offentlig ettersyn, der den rødlistede arten kanarigul slørsopp ble påvist. Dette, i tillegg til at denne typen kalkskog er sjelden både nasjonalt og lokalt, gjør at kommunen foreslår å ta den planlagte turveien gjennom kalkskogen (TV 2) ut av planen.

I tillegg foreslås blant annet å anlegge nytt fortau langs Tyrihansveien og endring av byggegrense mot skog for å unngå konflikt med eksisterende skog.

Fylkesmannens merknader.

Fylkesmannen støtter de foreslåtte endringene i planen. Vi finner det svært positivt at turvei TV 2 tas ut av planen for å ivareta hensynet til forekomsten av kalkgranskog og den rødlistede arten kanarigul slørsopp, som ble påvist høsten 2010. Vi har ingen øvrige merknader til saken.

Rådmannens kommentar:

Høringsuttalelsen tas til orientering.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus 25.3.2011

VEDR. OFFENTLIG ETTERSYN AV ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN FOR NITTEDAL STASJONSOMRÅDE VED SOLLI, NITTEDAL KOMMUNE.

FYLKESMANNENS MERKNADER

Vi viser til brev fra Nittedal kommune av 18.02.2011 vedr. ovennevnte. Forslag til områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde var på høring i 2010, og Fylkesmannen gav uttalelse til planen ved brev av 18.08.2010.

Det fremmes nå en tilleggshøring for et avgrenset område av planen, området Solli, på grunn av endringer som er gjort i denne delen av planområdet som følge av høringsinnspill. Endringene består i hovedsak i at delområdene B11 (tidligere del av felt B1) og VB4 gis mulighet for en høyere utnyttelse i form av konsentrert bebyggelse eller lavblokker.

Fylkesmannens merknader.

Fylkesmannen viser til vår uttalelse av 18.08.2011 vedr. hvilke hensyn som tas i forhold til støy. Her skrev vi at vi forventer at det ved nye byggesøknader der formålet er støyfølsom bebyggelse, gjøres en støyvurdering. Der støynivået overskrider anbefalte grenseverdier i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T -1442 tabell 2, skal det gjennomføres en støyfaglig utredning.

For øvrig har vi ingen merknader til den foreslåtte endring av reguleringsplanen.

Rådmannens kommentar:

Høringsuttalelsen tas til orientering.

Andreas Wessel, 24.3.2011

Viser til tilsendte endringer i "områdeplan Nittedal stasjonsområde".

Hvis tomtene innerst i Solliveien skal fortettes med boliger ber jeg igjen om at mitt område rett nord/vest for B1 bebygges samtidig.

Dette har noen fordeler: Dette området er dekket av høy skog som vil skygge for de nye boligene på Solli og B1. Området er skrånende og vil være fint tomt for terrasseboliger med fin utsikt samtidig som solforholdene bedres for bebyggelsen nedenfor. Flere boliger her inne vil være med å dekke anleggskostnader for utbedring Solliveien. Området er tidligere bratt beitemark som er bevokst med løvskog.

Samtidig vil jeg be om at ny bebyggelse på Solli og på område B1 bygges slik at ikke horisonten brytes nedenfra Rotnes gård. Dette for å bevare landbrukspreget på eiendommen og de kulturhistoriske verdier. Vi har en liten gran- og blandingskog som skjerm mellom Solli/B1 og gården, og denne skjermen er det viktig å bevare også i fremtiden.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen går ut fra at det er B11 som menes, og ikke B1.

Området nord/vest for B11, ligger i gjeldende kommuneplan inne som LNF- område. Rådmannen er derfor av den oppfatning at spørsmålet om en slik bebyggelse, bør behandles i forbindelse med rullering av kommuneplanen, og ikke i forbindelse med områdeplanen.

Når det gjelder eventuell ny bebyggelse på Solli og B11, mener rådmannen at detaljer rundt dette må tas ved en detaljregulering av området.

ROAF, 30.3.2011

Offentlig ettersyn – områdeplan Nittedal stasjonsområde – Endring ved Solli

Vi viser til brev, datert 18.02.2011, vedrørende overnevnte sak.

ROAF har ingen ytterligere merknader utover det som vi fremmet tidligere i denne saken. S for øvrig vårt svar på sak 11/00336-3.

Rådmannens kommentar:

Høringsuttalelsen tas til orientering.

Beboere i Solliveien, 1.4.2011

"Høring – endring områdeplan Stasjonsområdet"

Vedrørende planutvalgets vedtak av 07.02.11, sak 8/11 om forslag til ny planløsning i Solliveien.

Undertegnede eiere av eiendommer som grenser til Solliveien ønsker ikke at eiendommene, som i områdeplanen for stasjonsområdet har betegnelsene VB4 og B11, får endret gjeldende arealformål. Ifølge foreslåtte arealformål skal det gis mulighet til konsentrert bebyggelse eller lavblokker.

Som nevnt i kommunens brev av 18.02.11 (ref. 11/00336-2) kan endringene ha som negativ miljøkonsekvens økt trafikkbelastning i Solliveien. Ifølge områdeplanen stilles det derfor utbedringskrav til vei og kryss av hensyn til sikkerhet.

Dette kan medføre ekspropriasjon av grunn til veiformål, samt at den økte trafikken kommer nærmere eksisterende bebyggelse.

Vi går derfor ut i fra at miljøkonsekvenser utredes, og at det gjøres en risiko- og sårbarhetsanalyse før kommunen vurderer å gi tillatelse til endring av arealformål.

Vi ber om at kommunen ser på muligheten til å finne en egen veiløsning inn til VB4 og B11 fra Stasjonsveien, slik at beboerne i Solliveien slipper å ta belastningen ved de negative sidene av de utbyggingsplanene som foreligger. Slike utbyggingsplaner har som regel en smitteeffekt på tilstøtende eiendommer, så en kan ikke se bort fra nye søknader om endring av arealformål kan komme. Kommunen bør jo se langsiktig på slike utbygginger, og ikke tro at eksisterende veier kan ta unna all fremtidig trafikk.

(Brevet er underskrevet av 14 beboere i Solliveien, merk planavd)

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil først bemerke at områdene B11 og VB4, er underlagt krav om detaljregulering. En gjennomgang av hvor mange boenheter, og dermed spørsmålet om økt støybelastning, vil foregå i en slik prosess, om det skulle bli aktuelt. Rådmannen er derimot klar over at stigningsforholdene i Solliveien vil kunne føre til at ny trafikk kan gi mer støy enn tilsvarende trafikkøkning på en flat vei.

Rådmannen mener at veien i utgangspunktet ikke benyttes som skolevei av andre enn de barn som eventuelt måtte bo i de 10 boenhetene som har direkte utkjøring i veien. Det er dermed begrenset hvor mye barn og unge som ferdes i nedre del av veien. Gang- og sykkelveien mellom Rotnes skole og Bjertnesveien, krysser derimot Solliveien ett stykke opp i veien. Krav til utbedring av eksisterende vei er derfor satt like mye ut fra en fremkommelighetsvurdering, som ut fra krav til sikkerhet.

Rådmannen er i utgangspunktet uenig med beboerne angående ekspropriasjon. Endringsforslaget legger opp til null grunnerverv, da kommunen besitter nok eiendom langs veien til at eventuelle utbedringer kan gjøres, uten å måtte ty til naboeiendommene. Noen av disse eiendomsgrensene er derimot å regne som usikre grenser, og det er derfor ikke mulig å gi en full garanti for at grunnerverv ikke vil måtte forekomme.

En eventuell ny vei til området, er etter rådmannens vurdering urealistisk. En slik vei ville måtte gått gjennom LNF- området på Rotnes gård, og dermed forringe kulturlandskapet der. Andre reelle alternativer som ikke ville medført grunnerverv av boligeiendom og som har realistiske stigningsforhold, er etter rådmannens vurdering vanskelig å finne.

Gorm Lunde, 2.4.2011

Viser til offentlig ettersyn - områdeplan Nittedal stasjonsområde – endring Myhrerskauen av 17.02.2011

Har følgende innspill:

1) Tomt 14/422 (Tyrihansveien 21 og 23) blir berørt langs hele tomtegrensen i Øst ca 50 meter. Samt i Nord (ca 20 meter) hvor fortauet medfører også inngrep på tomt og justering av byggegrense av tomten. For å dele byrden og implikasjonen av inngrepen på tomtene i Tyrihansveien foreslås at veil/fortau nord av 14/422 flyttes den nødvendige 0,5-1,0meter mot Nord. Dette vil si at svingen ned Fossegriimsvein og ned til Veslefriksvei justeres litt nærmere mot Nord. På denne måten justeres inngrep på 14/422 noe, og inngrep blir fordelt jevnere på berørte beboere.

2) På befaring (høsten 2010) med kommunen i forbindelse med turvei gjennom veltomten kom alternativet med fortau i Tyrihansveien opp som et alternativ. Gunnar Prøis (plansjef) fortalte da at han hadde snakket med teknisk drift i kommunen om brøyting dersom det ble anlagt fortau. Beskjeden vi som beboere fikk var at brøyting skulle da skje på en slik måte at snøen ble brøytet på fortauet og mot øst ut i veien for deretter å bli frest bort/kjørt bort. Dette er nødvendig da grøfter blir redusert betydelig og veien kommer nærmere hus og garasjer. Det er ikke mulig å dytte all snøen fra vei og fortau inn på vest siden av Tyrihansveien. Dette burde presiseres i planløsningen. Dersom dette ikke blir gjort vil det medføre en betydelig ulempe for oss som er beboere i Tyrihansveien.

3) Viser for øvrig til tidligere innspill om at skilt sør i Tyrihansveien ikke burde være "gjennomkjøring forbudt", men skiltes "kun kjøring til boligeiendommer i Tyrihansveien og Veslefriksvei".

Gjennomkjøring forbudt hindrer ikke kjøring inn til nye Sørli skole og ut i igjen samme vei. Det er spesielt viktig å redusere trafikkbelastningen da veibredden tilsvarer gang og sykkelvei.

4) Trygg skolevei er hensikten med å anlegge fortau i Tyrihansveien og videre langs turvei i Fossegrimsveien til Sørli skole. I den forbindelse vil jeg foreslå at det planlegges for lys langs bekken i Fossegrimsveien. Om vinteren er dette en turvei som er i total mørke. Videre burde det vurderes gjerde langs Ørfiskebekken. I flomperiodene er det ikke trygt at små skolebarn går ved siden av bekken uten et hinder som virker preventivt mot å ta en "svipptur" nedom bekken. Dette burde være en del av planen.

Rådmannens kommentar:

Til punkt 1: På nordsiden av Tyrihansveien 14/422 er fortauet allerede i planforslaget forsøkt regulert inn slik at det skal føre til mindre erverv av fra tilstøtende eiendom. Arealet som trengs fra 14/422 nord for tomten, blir da på ca 7m². Rådmannen mener at arealet det dermed er snakk om, er så lite at det vanskelig kan forsvares å flytte hele Veslefriks vei i krysset mot Tyrihansveien. I forhold til svingradius i krysset, er det også uaktuelt å gjøre veien smalere enn det som allerede er regulert. Rådmannen vil derfor ikke gå inn for forslag til tiltak som punktet nevner.

Til punkt 2,3 og 4: Ingen av de nevnte tiltak kan gis i bestemmelser eller plankart. Disse tiltakene hører hjemme i andre typer planer. Innspillene tas derfor videre til avdeling for kommunalteknikk. For øvrig er rådmannen enig i at ordlyden "gjennomkjøring forbudt", alene ikke kan benyttes i Myhrerskauen for å hindre kjøring til Sørli skole.

Myhrerskauen vel 4.4.2011

Myhrerskauen Vel stiller seg positiv til endringen i planforslaget for Myhrerskauen, og ser ikke behov for å sende inn noen innspill til områdeplanen som nå foreligger.

Som lovet på møtet prøver vi å beskrive en tverrforbindelse som er forsvunnet med årene. Tidligere var det gangvei mellom Myrveien og Lysgata (velvei) som ser ut til å ha blitt innlemmet i eiendommene 14/216 (Myrveien 19.A), 14/172 (Myrveien 17B) og 14/985 Lysgata 16. Denne gangveien gikk videre over til Kruttverkveien rett sør for eiendommen til Østerhus i Kruttverkveien. Denne tverrforbindelsen er nå forsvunnet. Så vidt vi vet er denne tverrforbindelsen tegnet inn på tidligere reguleringskart selv om den er forsvunnet det nåværende kartet.

Rådmannens kommentar:

Angående endringen i Myhrerskauen tas høringsuttalelsen til orientering

Når det gjelder tverrforbindelsen går rådmannen ut fra at det er snakk om en sti. Kommunen er klar over at det i reguleringsplanen fra 1955 har vært regulert en tverrforbindelse i området, da i form av en kjørevei fra Alf Prøysens vei til Eventyrveien. Veien ble som kjent aldri realisert. Kommunen har derimot ingen formening om når eller hvorfor en sti her har forsvunnet.

Nittedal eiendom KF, 1.4.2011

HØRING - ENDRING OMRÅDEPLAN NITTEDAL STASJONSOMRÅDE

Nittedal-eiendom KF har mottatt forslag til ny planløsning i Solliveien, datert 18.02.11.

Det er forslag om å regulere VB4 (Solli aktivitetssenter, eiet av Nittedal Sanitetsforening) til kombinert formål, bolig/tjenesteyting og B11 (naboeiendom, privat eiet) til boligbebyggelse.

VB4 og B11 gis mulighet til konsentrert bebyggelse eller lavblokk. Felles for både VB4 og B11 er at de gis et bygge- og deleforbud (med unntak for eksisterende bebyggelse), inntil en samlet detaljplan for berørte områdene er vedtatt.

Formannskapet skal behandle sak 14/11, "Behov for utvidede arealer til den kommunale driften", den 4. april 2011. Saken inneholder bl.a. kjøp av Solli aktivitetssenter. Dersom det blir vedtatt kjøp vil det ikke ha noen hensikt å omregulere VB4 til kombinert formål bolig/tjenesteyting som foreslått. Grunnen til dette er at arealet skal brukes til tjenesteyting, som f.eks. eldresenter.

Nittedal-eiendom KF mener derfor at dersom det blir vedtatt politisk at kommunen skal kjøpe Solli (VB4), bør dagens regulering for område VB4 opprettholdes.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen vil først bemerke at planavdelingen, som utformet endringsforslaget, gjorde dette med bakgrunn i en høringsuttalelse fra Mette Sundsvoll, som foreslo lavblokker på sine eiendommer, samt en forespørsel fra USBL om mulighetene for en fremtidig endring av Solli til boligområde.

Planavdelingen kom den gang frem til at området i fremtiden hadde muligheter til å transformeres til konsentrert bebyggelse/lavblokk, men at dette måtte skje etter en felles detaljplan, som skulle avklare fremtidig utforming av området sett under ett.

Rådmannen er av den formening, at selv om kommunestyret nå har gått inn for at Nittedal eiendom KF skal kjøpe Solli, så er fremtidig bruk og utforming av området på lang sikt ikke avklart gjennom ett slikt vedtak. Endringsforslaget setter ikke noe krav om at både VB4 og B11 må reguleres til konsentrert bebyggelse og/eller lavblokker, men det setter derimot krav om at hvis noe av området skal kunne bebygges med dette formålet, så skal hele området detaljreguleres, for å få de ovenfor nevnte spørsmål avklart. Det er da også lagt inn begrensninger av hva som kan foretas på det enkelte delfelt, før en slik avklaring er gjort.

Rådmannen mener med bakgrunn av det ovenfor nevnte, at endringsforslagets bestemmelser for VB4, samt hensynssone H810_2 – krav om felles planlegging, skal opprettholdes.

Akershus fylkeskommune, 4.4.2011

Nittedal kommune - Områderegulering - Nittedal stasjonsområde - Endring ved Solli - Uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 25. februar 2011 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Forslag til områderegulering for Nittedal stasjonsområde var på høring i høst 2010. Det fremmes nå en tilleggshøring for området ved Solliveien.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter friluftsløven og som fagmyndighet for kulturminnevern.

Fylkesrådmannen ønsker å minne om at Sanitetsforeningens bygning som ligger på eiendom gbnr 15/8 er registrert i SEFRAK (sefraknr. 233-009-024). Bygningen skal være oppført som privatbolig på begynnelsen av 1900-tallet og har senere huset flere ulike institusjoner og virksomheter.

Fylkesrådmannen kjenner imidlertid ikke til bygningens tilstand og verneverdi i dag. Det anbefales at kommunen vurderer dette før reguleringsendringen vedtas. Dersom kommunen ønsker å bevare bygningen bør reguleringen sikre dette gjennom hensynssone med formål bevaring og bestemmelser.

Fylkesrådmannen viser til uttalelse til offentlig ettersyn, datert 10. september 2010, og har ingen ytterligere merknader til planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Solli og området nord for eiendommen har etter endringen fått krav om detaljplan ved større endringer. Rådmannen mener derfor at prosessen rundt en slik detaljplan, vil avklare bygningens fremtidige status.

Akershus fylkeskommune, 4.4.2011

Nittedal kommune- Reguleringsplan- Områdeplan Nittedal stasjonsområde- Endring ved Myhrerskauen - Uttalelser til offentlige ettersyn.

Det vises til kommunens oversendelse datert 25. februar 2011 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Forslag til områderegulering for Nittedal stasjonsområde var på høring høsten 2010. Det fremmes nå en tilleggshøring for området Myhrerskauen av hensyn til en kalkskogbiotop med funn av rødlistet art.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet med basis i fylkesplan, fylkesdelplaner, rikspolitiske retningslinjer for utvalgte innsatsområder samt oppgaver etter frilufsloven og som fagmyndighet for kulturminnevem.

Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 10. september 2010 til offentlig ettersyn og har følgende ytterligere merknader til planforslaget:

Fylkesrådmannen merker seg at turvei TV2 er tatt ut av planen. Fylkesrådmannen vurderer det som positivt at hensynet til gående ivaretas ved å legge til rette for nytt fortau langs Tyrihansveien.

Rådmannens kommentar:

Høringsuttalelsen tas til orientering.