

SAKSDOKUMENT

Arkivsaknr.: 11/00336-19
Arkivkode: plan
Saksbehandler Gunnar Prøis

Saksgang	Møtedato
Planutvalget	02.06.2008
Planutvalget	01.12.2008
Planutvalget	07.06.2010
Kommunestyret	21.06.2010
Planutvalget	07.02.2011
Planutvalget	06.06.2011
Kommunestyret	20.06.2011

2.GANGSBEHANDLING AV OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NITTEDAL STASJONSOMRÅDE

SAMMENDRAG

Områderegulering av Nittedal Stasjonsområde ble igangsatt i 2008, og planforslag var på høring juni – september 2010. På bakgrunn av høringsinnspill ble endringer ved Solli og i Myhrerskauen lagt inn i planforslaget og sendt på høring våren 2011. Planforslaget har totalt fått inn mange høringsuttalelser, og enkelte mindre endringer er foretatt på bakgrunn av dette. Rådmannen mener prosessen med områdeplanen har gitt et godt resultat, et mer helhetlig styringsdokument for et stort område som er oppdatert i forhold til dagens bruk og som tar opp i seg de viktigste endringer som kan eller vil komme i fremtiden. Rådmannen foreslår at planen vedtas. Samtidig oppheves de gamle reguleringsplanene som blir erstattet av områdeplanen.

INNSTILLING:

1. Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde med planbeskrivelse datert 16.05.11, plankart og planbestemmelser datert 13.05.11 vedtas i medhold av Plan- og bygningsloven §12-12.
2. I medhold av plan- og bygningsloven §12-14 oppheves følgende planer:
 - Reguleringsplan for Nittedal Stasjonsområde vedtatt 12.10.55
 - Reguleringsplan for del av Nittedal Stasjonsområde tilhørende Nittedal Krudtværk AS vedtatt 23.10.58
 - Reguleringsplan for eiendommen gbnr. 14/86 vedtatt 30.03.77
 - Reguleringsplan for adkomstvei ved Sørli vedtatt 06.07.81
 - Reguleringsplan for kirketomt på Rotnes vedtatt 11.04.86
 - Reguleringsplan for Stasjonsveien vedtatt 07.02.86
 - Bebyggelsesplan for del av gbnr.15/8, Solli aktivitetssenter vedtatt 01.03.89

- Reguleringsplan for eiendommen gbnr. 14/87 – Utheim vedtatt 21.06.89
- Bebyggelsesplan for gbnr. 14/85 vedtatt 30.08.89
- Reguleringsplan for Tajet vedtatt 15.04.96
- Reguleringsplan for del av Sørli vedtatt 07.01.97
- Reguleringsplan for kryss Stasjonsveien / Sagerudveien / Skolemesterveien med tilgrensende områder vedtatt 29.04.02
- Bebyggelsesplan for Myhrerskauen vedtatt 07.06.04
- Bebyggelsesplan for gbnr. 14/185, 188, Blindveien 3-5 vedtatt 04.10.04

RÅDMANNEN I NITTEDAL,

Anne-Birgitte Sveri

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse datert 16.05.11
2. Plankart datert 13.05.11
3. Planbestemmelser datert 13.05.11
4. Høringsinnspill med rådmannens kommentar 16.05.11
5. Høringsinnspill tilleggshøringer med rådmannens kommentar 16.05.11
6. Kart over veinavn i planområdet datert 11.05.10

Andre dokumenter (ikke vedlagt):

Dokumenter og saksfremlegg fra høring og tilleggshøring legges ikke ved.

Dokumentene er tilgjengelige på kommunens nettside under fanen politikk og kan fås ved henvendelse til ordførerens sekretær.

SAKSFRAMSTILLING:

Bakgrunn for saken:

Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde ble vedtatt i 1955. Utviklingen som har skjedd etter dette har ikke alltid fulgt planen, og den har "gått ut på dato" i forhold til endring i lovgrunnlag. Kommunen vil bl.a. med denne planen få et godt og ensartet grunnlag for byggesaksbehandling i området.

Økt bilbruk og boligutbygging har ført til økt trafikkvekst. Det er identifisert flere veier der det særlig er behov for å etablere trafiksikkerhetstiltak i form av fortauer, gangstier og gang- og sykkelveier. Planen skal gi hjemmel til dette.

Planarbeidet ble varslet igangsatt 02.06.08, med tilleggsvarsling for mindre utvidelse av planområdet 01.12.08. Det ble avholdt et åpent informasjonsmøte om reguleringsarbeidet i Nittedal rådhus 20.01.09. Det ble 16.02.09 sendt ut tilleggsvarsel til naboer og grunneiere i området Tumyrveien 46-62 og i området ved Nittedal stasjon. Det kom ved varsel og tilleggsvarsel inn 21 høringsuttalelser, se planbeskrivelsen kap. 4.1. Deretter fulgte planutarbeidelse fra vår 2009 til vår 2010.

Høringsutkast til områdeplan ble i kommunestyret 21.06.10 sak 65/10 vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, med høringsfrist 10. september 2010. Det kom inn 36 uttalelser. Det store omfanget har medført at alle innspill med rådmannens kommentar har blitt samlet i vedlegg 4 i stedet for å tas inn i saksfremlegget. På bakgrunn av enkelte høringsinnspill ble endringer ved Solli og i Myhrerskauen lagt inn i planforslaget og sendt på høring våren 2011, jf. Vedlegg 8. Innspill til tilleggshøringen med rådmannens kommentar er samlet i vedlegg 5.

Saksopplysninger

Det vises til planbeskrivelsen og KST-sak 65/10 for beskrivelse av planens innhold. Det fokuseres i denne sluttbehandlingen på hvilke høringsuttalelser som har kommet inn og hvilke endringer som på denne bakgrunn er gjennomført.

Alle endringer som er foretatt i planbeskrivelsen vedlegg 4 og i planbestemmelsene vedlegg 3 er avmerket med gult.

Endringer i plankartet

Plankartet er endret i tråd med tilleggshøringene. Det vises til tilleggshøringen og vedlegg 5 for detaljer. Dette betyr at løsningen for å trygge skoleveien i Myhrerskauen blir fortau FT1 sør i Tyrihansveien, og ikke turvei på vestsiden av bebyggelsen, for å spare den sjeldne kalkgranskogen med registrert rødlisteart.

På Solli avsettes hensynssone H810_2 med krav om felles planlegging for både Sundsvolls eiendom avmerket B11, og eiendommen til Sanitetsforeningen merket VB4, kombinert formål offentlig/bolig. Dette betyr at denne sonen må detaljreguleres i fellesskap dersom eiendommene i fremtiden ønskes utviklet til konsentrert bebyggelse. Det påhviler også krav om vegutbedring i planbestemmelsene knyttet til en slik fortetting.

Endringer i planbeskrivelsen

Følgende endringer er gjort i dokumentet siden førstegangsbehandling, juni 2010. Innholdsfortegnelsen og Punkt 1.4. milepæler / fremdrift er oppdatert.

Punkt 3.3 Oversikt over eksisterende planer er rettet opp (203 manglet, og 211 hadde til dels feil navn, samt feil vedtaksdato.)

Punkt 5.3 Arealkategorier er oppdatert i forhold til endringene.

Punkt 5.3.2, 5.3.3 og 5.3.5 er oppdatert i forholdt til endring ved Solli (B11 og VB4), og reguleringsplan for Rotnesbeitet er nevnt med navn.

Punkt 5.3.6 er det gjort en presisering i forhold til plassering av garasjer, ordet veikant er endret til veiareal for å unngå misforståelser.

Punkt 5.4.3 er oppdatert i forhold til endringen Myhrerskauen med fortau FT1 i Tyrihansveien i stedet for turvei TV2.

Punkt 5.4.5, 5.4.6 og 5.5.1: Det er lagt inn at tidspunkt for opparbeidelse av fortau nord for Sørli skole SP1 og rondell/P-plass R2 styres i bestemmelsene av hensyn til små salamander. Tiltakene skal gjøres i vinterhalvåret (oktober – mars).

Punkt 5.5.4: Turveien TV2 er fjernet jf. Punkt 5.4.3 over.

Punkt 5.6: Hensynssone med krav om felles planlegging ved stasjonen, H810 i opprinnelig planforslag, har fått navnet H810_1. I tillegg er H810_2 tilføyd.

Punkt 5.7: Jf. Overnevnt i punkt 3.3 manglet plan 203 i listen over planer som skal oppheves, og 211 hadde delvis feil navn og vedtaksdato.

Punkt 5.9: Oversikten over tiltak planen gir hjemmel for er oppdatert i forhold til endring ved Solli (tiltak 505, område med mulighet for transformasjon) og Myhrerskauen (tiltak 110 fortau Tyrihansvei – Fossegrimsvei).

Punkt 6.1.4: "Pbl" satt inn (feilretting)

Punkt 6.4: Ny trafikkteiling ble gjennomført av Statens vegvesen våren 2011. Oppdatert tall for Stasjonsveien, ÅDT= 6025 bevegelser er satt inn i tabellen. I tillegg er ordet "soneskiltet" byttet ut med "skiltet" (feilretting).

Punkt 6.6.1: Oppdatert trafikk tall for Stasjonsveien.

Kapitel 7: Referanser har fått eget avsnitt 7.1. I tillegg er 7.2 (dette avsnitt) tilføyd.

Endringer i planbestemmelsene

Forside: ArealplanID er erstattet med NasjonalarealplanID, og arealformålene er oppdatert i henholdt til endringene som er foretatt.

Punkt 1.4: Ordet "maksimalverdier" er erstattet med "verdier" etter innspill fra vegvesenet.

Punkt 1.8: Ordet "veikant" er erstattet med "veiareal" for å unngå misforståelser.

Punkt 2.4 og 2.5: "*før området inngår i detaljregulering eller områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon*" er erstattet med "*før området er detaljregulert, eller inngår i en områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon*".

Den første kunne misforstås med at det krevdes en egen detaljplan eller områdeplan som skulle dekke hele fortettingssonen. Den nye ordlyden gjør det klarere at områdene enten kan reguleres hver for seg i en detaljplan, eller de kan inngå i en områdeplan som dekker hele fortetningsområdet.

Punkt 2.6: Nytt punkt som følge av endring ved Solli.

Punkt 2.9: Unntak fra plankrav for visse typer tiltak på 14/41 er nytt. Endret etter høringsuttalelse.

Punkt 2.13: Ordlyden "*I tillegg kan VB4 benyttes som institusjon*" er lagt til. VB4 (Solli) har tidligere vært i bruk som dette, og teksten skulle ha vært med til førstegangsbehandling. Det er ønskelig at områdeplanen ikke legger for strenge føringer, men opprettholder muligheter for både offentlig formål og boligutvikling på lang sikt.

Punkt 3.1: OV3 er lagt til (Solliveien som offentlig vei).

Punkt 3.4 og 3.5: Tidspunkt for opparbeidelse av SP1 og R2 er innarbeidet. Dette av hensyn til salamandere i området, se merknad under miljøkonsekvenser.

Punkt 4.2: Turvei TV2 er fjernet som følge av endringen i Myhrerskauen (fortau i stedet).

Punkt 6.1: Ordlyd endret etter høringsuttalelse, ved at tiltakene er beskrevet mer detaljert.

Punkt 7.1: Navn på hensynssone H810 er endret til H810_1. I tillegg er H810_2 tatt inn som følge av endring ved Solli (krav om felles planlegging for B11 og VB4).

Punkt 8.6: FT1 er endret til PGS9. Det FT1 som var omtalt her, i forslag til bestemmelser fra 2010, var et alternativ til PGS9 tidlig i planprosessen. FT1 var dermed en skrivefeil. Det omtalte FT1, har for øvrig ingen ting å gjøre med fortauet i Tyrihansveien, som har fått denne betegnelsen i det endelige planforslaget.

Punkt 8.7: Første ledd, som lød: *"Før deler av Bråtaveiens nedre del omreguleres til gang- og sykkelvei skal OV2 være opparbeidet i tråd med planen"*, er fjernet. Denne delen av Bråtaveien er allerede skiltet gang- og sykkelvei, selv om den ikke har vært regulert til formålet. Første ledd er dermed unødvendig, og ville ikke hatt noen reel funksjon.

Punkt 8.8: Rekkefølgebestemmelse som er lagt til som følge av endring ved Solli.

Forhold til eksisterende plandokument

Det eksisterer flere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner innenfor planområdet. De planene hvis planområde dekkes i sin helhet av det nye planforslaget vil bli opphevet samtidig med vedtak av dette reguleringsforslaget. Konsekvensene av oppheving er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 5.6. Oppheving av planer var en del av det offentlige ettersynet og det har ikke kommet innvendinger mot dette.

Økonomiske konsekvenser

Krav til tiltak ved Sørli og Rotnes skoler

Kommunen forpliktet gjennom rekkefølgebestemmelse 8.1 og 8.2 å bygge fortau FT2 fra Sørliveien 44 og ned til skolen, samt utvidelse/endring av rondell R2 og parkeringsplass SP1 i Sørliveien. Dette rekkefølgekravet er knyttet til utbyggingen av skolen, og tiltakene skal stå ferdig opparbeidet før nytt bygg gis brukstillatelse. Kostnadene er stipulert til ca 2 mill kr for parkering/ rondell, og ca 1 mill kr for fortauet (oppjustert fra 2 til totalt 3 mill.kr. siden førstegangsbehandlingen ut fra nærmere vurdering). 2 millioner er allerede innarbeidet i gjeldende HP. Endringen foreslås innarbeidet i HP 2012-2015. Ved Rotnes skole er det også foreslått en rekkefølgebestemmelse 8.3 som sier at fortau FT3 langs Skolemesterveien fra Stasjonsveien til Rotnes skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til eventuelle nye utbygginger på Rotnes skole. Kostnadene for FT3 anslås til å utgjøre ca. 1 mill. kr. Tiltaket ved Rotnes skole er meldt inn i trafikksikkerhetsplanen.

Skolebehovsplanen som er under utarbeidelse vil gi anbefalinger og avklaringer i forhold til skolestruktur i Rotnesområdet og anbefalt rekkefølge på tiltak/utbygginger. Denne områdeplanen gir ikke føringer på slike prioriteringer, men gir hjemmel for gjennomføring av tiltak, og tydeliggjør hvilke krav som vil inntreffe i forbindelse med utvidelse av skolene for bl.a. å sikre tryggere skolevei og gode parkeringsforhold. Endelig beløp som må avsettes til tiltak og ansvarsoppfølging internt i kommunen må fastsettes i kommende budsjettprosesser.

Gangforbindelse Nordliveien - Tumyrveien

Planen vil gi hjemmel til bygging av gangbro over jernbanen. Et slikt tiltak anslås foreløpig til å koste ca. 1 mill. kr. Et planforslag sier ikke noe om hvem som skal finansiere denne. Når broen blir etablert, vil veiene i begge ender av broen måtte oppgraderes. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse til dette:

8.5 Vei V1 er felles adkomst for eiendommene i Tumyrveien 46 – 62. Veien vil bli offentlig vei når rammetillatelse til gangbro over jernbanen GB1 blir gitt, og skal da opparbeides i tråd med kommunal vegnorm. V1 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til GB1.

8.6 Vei V2 er felles adkomst for eiendommene i Nordliveien. Når det er blitt gitt rammetillatelse til GB1, vil V2 bli offentlig vei.

Opparbeidelse i tråd med kommunal veinorm er anslått til 1 – 1,5 mill. kr.

For øvrig utløser ikke planforslaget prosjekter som må finansieres umiddelbart. Det ligger inne flere prosjekter som det ikke er midler til nå, og som det heller ikke er krav til å opparbeide nå men som kan gjennomføres når det finnes midler til dette.

En reguleringsplan er et juridisk dokument som medfører rettigheter og plikter for både kommunen og grunneierne. Reguleringsplan gir kommunen ekspropriasjons-hjemmel til å gjennomføres tiltak som er bestemt i planen. PBL § 15-2 har regler om grunneieres rett til å kreve innløsning. Denne rettigheten gjelder kun når eiendommen ikke lenger kan brukes som byggetomt, eller når den ikke lenger kan nyttes på regningsssvarende måte. Dette vil ikke gjelde noen av eiendommene som blir berørt av nye fortau eller gang- og sykkelveiforbindelser i planforslaget. Det er derfor ikke grunn til å tro at det vil gjelde noe krav om innløsning i forbindelse med denne planen. Ved gjennomføring av prosjektene vil det måtte kjøpes areal av en del tilgrensende eiendommer. Kostnadene ved dette er avhenging av utgifter til grunnerverv.

Totalt sett er kostnadene ved alle nye tiltak i planen anslått til å være ca. 19 mill. kr. Deler av dette beløpet vil måtte dekkes av private utbyggere ved gjennomføring av byggeprosjekter, f.eks. ved fortetting.

Miljøkonsekvenser og forholdet til naturmangfoldloven

Kalkgranskogen vest i Myhrerskauen som ble kartlagt i 2002 og 2010 vil nå ikke bli berørt da turvei TV2 er tatt ut av planen. Områdene ved store og lille Vassøytjern er sikret som naturområder N1 og N2, med hensynssone. Kommunen har fått gjennomført en foreløpig kartlegging i mai 2011, uten funn av hverken stor-salamander eller småsalamander i store Vassøytjern, men mulig funn av spissnutet frosk som på den norske rødlista er vurdert til å være *nært truet*. I Lille Vassøytjern er det funnet småsalamander, altså situasjonen er som før. Småsalamander er på den norske rødlista også vurdert til å være *nært truet*. Kommunen vil motta rapport fra undersøkelsene før kommunestyrets planbehandling.

Når det gjelder anleggsarbeidet er den beste perioden på året for å gjennomføre dette fra oktober til mars. I denne perioden overvintrer salamanderne på land og det er lite trolig at området hvor parkeringsplassen skal etableres benyttes til dette. For å bedre salamandernes situasjon i området er aktuelle tiltak i området for eksempel samling av store steiner inne i naturområdet (for overvintring) og opparbeidelse av amfibietunnel under Trollveien. Hvilke tiltak som bør gjennomføres vil bli utredet i forkant av byggesaksbehandlingen. Når tiltak som ivaretar salamanderne er gjennomført kan resten av anleggsarbeidet foregå når som helst på året.

I henhold til naturmangfoldloven §7 skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Miljøkonsekvensene av tiltaket skal vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, der hensynet til det planlagte tiltaket og eventuelt tap eller forringelse av naturmangfoldet på sikt avveies.

Følgende vurderinger er gjort:

I følge § 8 (kunnskapsgrunnlaget) skal offentlige beslutninger så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkning. *I forbindelse med utarbeiding av områdeplanen er det gjennomført ny naturtypekartlegging i kalkgranskogen i Myhrerskauen. Det er også gjennomført kartlegging av amfibier i område N1 og N2.. Det er benyttet informasjon fra Artsdatabankens artskart som viser registrerte rød- og svartlistete arter, og fra vilt- og naturtypekartlegging gjennom Naturbasen. Kunnskapsgrunnlaget må derfor anses for tilfredsstillende.*

§ 9 (føre var prinsippet) fastsetter at dersom det skal treffes en beslutning som kan medføre skade på naturmiljøet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningsvedtak. *I denne saken anses kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig. § 9 får dermed mindre betydning.*

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning) fastslår at en påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. *De registrerte naturtypene og salamanderlokalitetene innenfor området vil i liten grad bli redusert som følge av tiltakene planen gir hjemmel for.*

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver) fastslår at tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. *En eventuell amfibietunnel og overvintringsplasser vil kunne anlegges uten store kostnader i planområdet, gjerne som et prosjekt sammen med Sørli skole. Administrasjonen skal undersøke om det kan søkes midler eksternt til et slikt prosjekt.*

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder) skal det for å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (beredskap)

Planbeskrivelsen inneholder en ROS-analyse som er utarbeidet i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps metodikk. ROS-analysen skal særlig identifisere uønskede hendelser som er særskilte for dette området, og hendelser som ev. måtte komme som følge av reguleringsplanens arealfastsettelse. Følgende tabell oppsummerer risikobildet i området:

	UØNSKET HENDELSE	SANN- SYNLIGHET	KONSE- KVENNS	RISIKO ETTER TILTAK	MERKNADER
1.	Påkjørsel fotgjenger/bil	Mindre sannsynlig	En viss fare	lav	Selv risikoreducerende tiltak vil ikke fjerne risikoen for bilulykker
2.	Påkjørsel tog/fotgjenger	Lite sannsynlig	Kritisk	lav	Etter etablering av overgang vil sannsynligheten for ulykke bli redusert, men dersom dette likevel skulle skje, er konsekvensen alvorlig.
3.	Lastebil setter seg fast i jernbaneundergang i Stasjonsveien	Lite sannsynlig	En viss fare	lav	Selv risikoreducerende tiltak vil ikke fjerne risikoen for at noen kjører rett på f.eks. en teknisk innretning
4.	Helseskadelig radonstråling - (ikke følge av planen)	Sannsynlig	En viss fare		Avbøtende tiltak fjerner risiko. Utsatte boliger som ikke har gjort avbøtende tiltak har risiko for skadelig stråling.

Konsekvenser for universell utforming (Diskriminerings og tilgjengelighetsloven)

Tiltak i planområdet skal opparbeides i tråd med kravene om universell utforming (UU), med unntak av jernbaneovergang mellom Nordliveien og Tumyrveien. Her er stigningsforholdene i Tumyrveien så bratt at kommunen finner det lite naturlig å fullt ut innfri kravene til UU – stigning. Se for øvrig rådmannens kommentarer i vedlegg 4. Kommunen vil etter vedtak av områdeplanen gå i videre dialog med Jernbaneverket og drøfte tekniske løsninger som gir godt nytte/kostnadsforhold.

Vurdering av konsekvenser for barn og unges interesser

Det vises til KST-sak 65/10 og side 45 i planbeskrivelsen. Planforslaget har mange positive konsekvenser for barn. Planen legger opp til fortau eller gang- og sykkelveier langs de mest trafikerte veiene i området. Disse tiltakene vil forbedre trafikksikkerheten. De mange snarveier og gang- og sykkelveier som er lagt inn gjennomgående gjennom boligområdet gir tryggere ferdsel langs veinettet og mulighet for snarveier og trygg "sykling i gata". Alle friområder og lekeplasser blir opprettholdt og planmessig bedre sikret enn tidligere. En viktig turstiforbindelse ut i marka blir regulert til friområde, i motsetning til tidligere da denne var regulert til bolig. Planforslaget har ingen negative konsekvenser for barn.

Planforslaget legger ikke opp til spesielle tiltak eller områder for ungdom, men også denne gruppen vil dra fordel av sikrere skoleveier og flere gjennomgående snarveier.

RÅDMANNENS VURDERING

Det vises til Rådmannens vurdering til høringsinnspill i vedlegg 4 og 5. Kommentarene blir ikke gjengitt her. Rådmannen vil takke innbyggerne for godt og konstruktivt engasjement i saken.

Dette er Nittedal kommunes første områdeplan, og det har vært en lang og lærerik prosess. Det er et omfattende planområde med over 1250 berørte eiendommer, noe som tilsier at det dukker opp et mangfold av problemstillinger. En del innspill som har fremkommet i høringene gjelder forhold utenfor planområdet som kommunen må ta stilling til ved prosessene fremover for kommunedelplaner for sentrumsutvikling og Rv4, og rullering av kommuneplanen.

Reguleringsplanen følger opp den nye kommuneplanens arealbruk og bestemmelser, og representerer derfor en synkronisering av kommunens planverk i området. I det store og hele vil de aller fleste eiendommer få et oppdatert og mer likeverdig plangrunnlag som stadfester dagens bruk. Enkelte eiendommer får endret plangrunnlaget ved at planen gir hjemmel for fremtidige tiltak som for eksempel trafikksikkerhet (fortau), områder som kan fortettes, og områder med hensynssoner (naturverdier eller krav til felles planlegging).

Rådmannen mener prosessen med områdeplanen har gitt et godt resultat, et mer helhetlig styringsdokument for et stort område som er oppdatert i forhold til dagens bruk og som tar opp i seg de viktigste endringer som kan eller vil komme i fremtiden. Rådmannen foreslår at planen vedtas, og at kommunestyret samtidig kan oppheve de gamle reguleringsplanene som blir erstattet av områdeplanen.

FORSLAG TIL ALTERNATIVER

Ikke relevant

KONSEKVENSER

Beskrevet i planbeskrivelse og ovenfor.

