

Saksdokument

Kommuneplanen 2024-2035 - 2. gangs behandling etter ny høring

Arkivsak: 24/06953-7 Arkivkode: Kommuneplan Saksbehandler: Sissel Pettersen	Saksgang	Møtedato
	Eldrerådet 2023-2027	23.04.2024
	Rådet for personer med funksjonsnedsettelse 2023- 2027	23.04.2024
	Barn og unges kommunestyre 2023-2027	24.04.2024
	Ungdomsrådet 2023-2027	24.04.2024
	Hovedutvalg for oppvekst og velferd 2023-2027	29.04.2024
	Hovedutvalg for plan og miljø 2023-2027	02.05.2024
	Kommunestyret 2023-2027	13.05.2024

Sammendrag

I kommunestyret den 28.08.2023 ble det vedtatt at forslag til kommuneplanens arealdel sendes på ny høring. Endringer etter høringen legges nå fram til ny behandling.

Kommunedirektøren har på bakgrunn av dialog med både Statsforvalteren og forslagsstiller kommet frem til en ny ordlyd i planbestemmelse for boligutvikling i Varingskollen. Statsforvalteren har godtatt denne nye bestemmelsen og innsigelsen er dermed løst.

Kommunedirektøren anbefaler noen mindre endringer, rettelser og justeringer i plandokumentene. Det er ellers ingen vesentlige endringer som foreslås.

Det foreligger fortsatt en innsigelse, knyttet til krav om planfri kryssing ved Åneby stasjon.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til kommuneplanens arealdel 2024-2035 vedtas, og at området som det er knyttet innsigelsen til unntas fra rettsvirkning.

Kommunedirektørens innstilling

1. Kommuneplanens arealdel 2022-2034 med plankart, kommuneplanbestemmelser, planbeskrivelse og tilhørende dokumenter vedtas, jfr. plan- og bygningsloven kapittel 11.
2. Område LSB1 i Brannfjell som Bane NOR har innsigelse til unntas fra rettsvirkning. Området vises på plankartet uten arealformål og er merket «Unntatt på grunn av innsigelse»
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å foreta oppdateringer og rettelser av åpenbare feil før kunngjøring av stadfestet plan.

Kommunedirektør i Nittedal

Adelheid Buschmann Kristiansen

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg

1. Plankart, revidert 13.03.2024
2. Kommuneplanbestemmelser 2024-2035, revidert 22.03.2024
3. Planbeskrivelse, revidert 22.03.2024
4. Konsekvensutredning og ROS-analyse, revidert 22.03.2024
5. Oppsummering og vurdering av høringsuttalelsene til planforslaget, dato 22.03.2024
6. Oversikt over endringer i planforslaget etter 2. høring, 22.03.2024
7. Brev fra Bane NOR, trekker ikke innsigelse, 13.10.2023
8. Brev til Statsforvalteren – forslag til løsning på innsigelsen, 20.02.2024
9. Brev fra Statsforvalteren i Oslo og Viken – innsigelsen er løst, 14.03.2024
10. Medvirkning og involvering i planprosessen, 30.06.2023
11. Grunnlag for langsiktig grønn grense på Rotnes, 30.06.2023
12. Boligreserver i Hakadal og fordeling av vekst, 10.08.23
13. Temakart – Hensynssone planer som fortsatt skal gjelde, 15.03.2024
14. Temakart – Grønn grense Rotnes, 7.07.2023
15. Temakart – Friluftsliv, 4.10.2022
16. Temakart – Biologisk mangfold, 3.10.2022
17. Temakart - Jord- og skogressurser, 10.10.2022
18. Temakart – Kulturmiljøsoner, 24.11.2023
19. Temakart - Risiko og sårbarhet, 19.03.2024
20. Temakart –Holdningsklasser, 29.09.2022
21. Temakart - Byggegrenser, 29.09.2022
22. Temakart –Overvannssoner/dreneringslinjer Rotnes, 7.10.2022
23. Temakart –Overvannssoner/dreneringslinjer Skytta, Hagan, Li, 7.10.2022

Politiske saker tilknyttet Kommuneplanens arealdel:

- [K-sak 107/23 Kommuneplanens arealdel 2022-2035 – Prosess om innsigelsene](#)
- [K-sak 39/23 kommuneplanens arealdel 2022-2035 – videre prosess](#)
- [K-sak 73/23 Kommuneplanens arealdel 2022-2035 – ny høring og anmodning om meklings](#)
- [K-sak 120/22 Førstegangsbehandling av arealdelen – området 38 Engadalen deponi](#)
- [K-sak 115/22 Førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel 2022-2035](#)

- [K-sak 33/22 Revidert fremdriftsplan for kommuneplan 2022 – 2035](#)
- [K-sak 89/21 Kommuneplan delsak – Målstruktur og arealstrategi](#)
- [K-sak 46/21 Fastsetting av planprogram Kommuneplan 2022 – 2034](#)
- [K-sak 93/20 Planstrategi 2020-2023](#)

Øvrige dokumenter i saken:

- [Fra kommunens hjemmeside: medvirkningsaktiviteter](#)

Øvrige dokumenter kan bestilles fra politisk sekretariat
politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no

Saksframstilling

BAKGRUNN FOR SAKEN

I kommunestyret den 28.08.2023 ble det vedtatt at forslag til kommuneplanens arealdel sendes på ny høring. Endringer etter høringen legges nå fram til ny behandling.

Forhold til eksisterende plandokument

Gjeldende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 26.08.2019. Kommuneplanens arealdel som nå er under revisjon, vil erstatte gjeldende arealdel. Planprogram for rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble fastsatt i kommunestyret 18.05.2021 sak 46/21.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt 30.01.2023 sak 1/23. Samfunnsdelen legger føringer for kommuneplanens arealdel gjennom sine satsingsområder, hovedmål, delmål og langsiktig arealstrategi.

SAKSOPPLYSNINGER

Det vises til politiske behandlinger knyttet til kommuneplanens arealdel på side 3. Nedenfor følger en gjennomgang av hovedsakene:

- **Førstegangsbehandling** av forslag til kommuneplanens arealdel ble behandlet i kommunestyret 14.11.2022 sak 115/22. Planforslaget ble sendt på høring og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.01.2023 til 05.03.2023. Kommunen mottok til sammen 10 innsigelse fra 4 sektormyndigheter. Innsigelsene gjaldt hovedsakelig temaer knyttet til samfunnssikkerhet. Gjennom dialog og møter med sektormyndighetene ble 9 av 10 innsigelser trukket.
- **Ny behandling og høring.** Forslag til kommuneplanens arealdel ble behandlet i K-sak 73/23, den 28.08.2023. På bakgrunn av endringene som ble foretatt etter høringen ble det vedtatt at planen sendes på ny høring. Det ble presisert at ny høring kun var begrenset til de foreslåtte endringene i saken. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 15.9.2023 til 10.11.2023. I forbindelse med denne høringen kom det inn to nye innsigelser til planforslaget. Dette gjaldt forslag om massedeponi på Glosli og utbyggingsområde for boliger i Varingskollen.
- **Videre prosess om innsigelsene.** I k-sak 107/23, den 11.12.2023 ble det vedtatt at innsigelsene til massedeponi på Glosli tas til følge og at det inngås dialog med Statsforvalteren om innsigelsen knyttet til boligutvikling i Varingskollen.

Gjennom dialogmøter har nå Statsforvalteren trukket innsigelsen om boliger Varingskollen (se omtale om dette nedenfor).

Det gjenstår nå kun en innsigelse til kommuneplanen som ikke er løst. Dette er innsigelsen fra Bane NOR om krav til planfri kryssing på Åneby stasjon. Det er i k-sak 73/23 vedtatt at det anmodes om mekling hos Statsforvalteren i Oslo og Viken. Det er anmodet om mekling.

Høringsuttalelsene:

I forbindelse med 2. høring kom det inn totalt 47 uttalelser. I vedlegg 5 er høringsuttalelsene oppsummert og vurdert av Kommunedirektøren. Det er link til alle høringsuttalelsen i vedlegget.

Forslag til endringer i planforslaget:

Hvordan innsigelsen om boliger i Varingskollen er løst:

Administrasjonen har gjennomført møter med forslagstillere i Varingskollen for å komme fram til alternativ løsning på bestemmelsen for felt BKB6 i Varingskollen. Den 18.1.2024 ble det gjennomført dialogmøte med Statsforvalteren i Oslo og Akershus.

På bakgrunn av dialog og drøfting av ulike alternativer har vi nå blitt omforent om en løsning som alle parter er tilfreds med. Statsforvalteren har derfor trukket innsigelsen.

Løsningen innebærer at det ikke settes et eksakt antall boliger til arealformålet BKB6 Varingskollen, men at omfanget på boliger styres med en fordeling av arealbruk for bolig, næringsbebyggelse og grøntområder. Arealbruk og detaljer fastsettes i områdeplan. Arealfordelingen skal følge disse begrensningene:

I BKB6 skal maks 70% av totalt areal brukes til formål bebyggelse og anlegg for bolig og næring med tilhørende infrastruktur og av dette arealet skal minimum 10 % avsettes til bebyggelse med næringsarealer i 1. og/eller 2. etasje. Innenfor BKB6 skal minimum 30 % av totalt areal for BKB6 avsettes til offentlige park, større lekeplasser, turstier, skiløyper og/eller naturlige vegetasjonsbelter.

Øvrige foreslåtte endringer i plandokumentene:

Det er foreslått noen mindre endringer i planbestemmelsene og plankartet både på bakgrunn av høringsuttalelsene og kommunedirektørens egne vurderinger. Det vises til vedlegg 6 «Oversikt over endringer i planforslaget».

Kort oppsummering av endringene:

- I plankartet er arealformål i Brannfjell knyttet til innsigelsen fra Bane NOR tatt ut og merket unntatt rettsvirkning på grunn av innsigelse. I bestemmelsen for Område LSB1 Brannfjell markert med «Unntatt rettsvirkning», i tråd med reglene i plan- og bygningsloven. I plankartet er det gjort en justering i et krysningspunkt mellom jernbanen og veg. Det er lagt inn sammenhengende jernbaneformål.
- Det er foretatt mindre justeringer og presiseringer av flere bestemmelser. Endringene vurderes å ikke utgjøre en vesentlig reell forskjell. Det gjelder presiseringer med henvisning til kommunale normer, ivaretagelse av klimahensyn og natur, bestemmelser om masseforvaltning og snødeponi.
- Bestemmelsen om hogst og forbud mot hogst i kap. 1.14.7 er endret til retningslinje.
- I bestemmelsen om byggegrenser kap. 1.9.6 er ordet inngrep endret til tiltak. Dette er en reell endring da «tiltak» er et mer snevert og presist begrep enn inngrep.
- Bestemmelsen 1.14.8 om kantvegetasjon mot vassdrag er presisert noe og det er tatt med et tillegg om at der det er gitt tillatelse til fjerning av kantvegetasjon etter vannressursloven § 11 gjelder dette i stedet for kommuneplanbestemmelsen. Dette er for å unngå dobbelt saksbehandling. Det er tatt med en retningslinje om at vannressursloven § 11 om kantvegetasjon gjelder. Bestemmelsen er endret mht når ulike breddekrav til kantsone gjelder.
- Bestemmelse 1.19 om kulturminner er bestemmelsen endret ved at det nå henvises til i kartfestet oversikt av verdivurderinger og ikke en konkret liste.

- Bestemmelsene 1.20.4 om krav om en ekstra reserveadkomst er nå endret til at behov for en ekstra adkomst skal avklares ved reguleringsplan.
- Bestemmelsen 1.20.6 om boenheter og hybler er skrevet om, definisjoner definert i TEK 17 er tatt ut og definisjon av hybel og sekundærleilighet er tatt inn.
- Bestemmelsen til hensynsone om sikring av drikkevannskilden Bergstjern er det tatt med en retningslinje med henvisning til private grunneieravtaler.

Vurdering av konsekvenser

Konsekvenser av planforslaget er beskrevet i vedlegg 4 - Konsekvensutredning av endringer og oppdatert ROS-analyse. Endringer som foreslås i denne saken vurderes til ikke å ha negative konsekvenser for planforslaget. Nedenfor vises oppsummering av konsekvensene av planforslaget.

Økonomi

Boligveksten påvirker kommunens økonomi på flere måter. Flere innbyggere gir høyere skatteinntekter, men øker også tjenestebehovet og behov for infrastruktur.

Miljø

Klima og miljø blir trukket fram som en av våre største utfordringer. Klima, natur- og miljø har et eget satsingsområde i samfunnsdelen. Disse føringene følges opp i stor grad i kommuneplanbestemmelsene og utarbeidelse av reguleringsplaner.

Det er foretatt en arealanalyse over konsekvenser av nedbygging av ulike arealoverflater, dyrka, skog og myr for klimagassutslipp (Co2 -ekvivalenter). Se kapittel 13 i Konsekvensutredning og ROS.

Det er lagt inn retningslinjer for bevaring av miljø, naturverdi, landskap og natur.

Konsekvenser for nedbygging av jord- og skog er et tema ved konsekvensvurdering av alle innspillene. I konsekvensutredningen kap. 13 er det oversikt over hva som er dyrka jord, skog og myr for de enkelte arealinnspillene. Det er også et arealregnskap som er en samlet oversikt over de arealene som foreslås utbygget i planforslaget og fordeling på jord og skog.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Beredskap og samfunnssikkerhet griper inn i de fleste samfunnsområder og påvirkes av klimaendringer og arealenes utvikling. En risiko- og sårbarhetsvurdering er gjennomført for alle nye forslag til utbyggingsområder. Det er som omtalt over lagt inn en rekke hensynssoner bl.a. for skred og ras. Det er foretatt en samlet vurdering av planforslaget, se vedlegget om konsekvensutredning og ROS.

Universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Universell utforming ligger til grunn i alle framtidige reguleringsplaner og utbygginger, men grunnet topografien i kommunen, kan det i enkelte tilfeller unnvikes fra kravet.

Folkehelse

Folkehelse er et underliggende tema i flere deler av kommuneplanen. I konsekvensutredningen gjennomgås eksempelvis sikkerhet, støy, luftforurensning, stråling og tilgang til friluftsområder og tilrettelegging for både barn, unge og et aldersvennlig samfunn.

Forebygging av kriminalitet

I henhold til lovkommentaren til pbl § 3-1 f skal planer etter plan- og bygningsloven bidra til å forebygge kriminalitet. Utvikling av rammer for bomiljøer som fokuserer på variert boligtypestruktur med vekt på fysisk utforming er helt sentralt. Grønne områder, gode felles oppholdsarealer som inviterer til aktivitet, deltakelse og inkludering er viktig. Målet er å bygge opp og sikre attraktive bomiljøer. Dette vil også være positivt for kriminalitetsforebygging.

Barn og unges interesser

Konsekvenser for barn og unges interesser vurderes i forhold til lokaliserings- og fasilitetskrav til nye barnehager og skoler og tilrettelegging for leke- og oppholdsarealer ved ny utbygging, tilrettelegging for idrettsanlegg, sykkelveier og gangforbindelser. I hovedsak er kommuneplanen grunnlaget for reguleringsplaner. Barn og unges interesser følges opp i videre planprosesser.

Forslag til alternativer

Det legges ikke frem alternativ i denne saken.

Kommunedirektørens vurdering

Gjennom dialog og drøfting med Statsforvalteren er innsigelsen om boligutvikling i Varingskollen løst, og den videre prosessen kan skje gjennom områdeplanen for Varingskollen.

Innsigelsen fra Bane NOR som gjelder boligutvikling i felt LSB1 i Brannfjell er ikke løst. Kommunestyret kan ved innsigelse unnta klart avgrensede deler fra rettsvirkning, og vedta planen for øvrig med rettslig bindende virkning, jfr. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. De områder eller deler som det er fremmet innsigelse til, skilles da ut for videre behandling. Kommunedirektøren foreslår derfor at området for spredt boligbebyggelse LSB1 i Brannfjell med bestemmelser unntas fra rettsvirkning. Kommunedirektøren har anmodet om meklingsdato og forbereder nå meklingsforberedelse. Endelig kommuneplan må stadfestes av Klima- og miljøverndepartementet etter Markaloven før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven, jf. markaloven § 6.

Forslag til Kommuneplanens arealdel er en konkret oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien i denne. Med vedtak av Kommuneplanens arealdel får vi nå et oppdatert rammeverk for plan- og byggesaksbehandling i kommunen.

Det har nå gått to år siden oppstart av kommuneplanens arealdel startet. I tidligere saker het planforslaget kommuneplanens arealdel 2022-2035. Kommunedirektøren foreslår at navnet endres til kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til endringer i bestemmelser og plankart til kommuneplanens arealdel 2024-2035 vedtas, og at området som det er knyttet innsigelsen til unntas fra rettsvirkning.