



Workshop om arealstrategi

Oppsummering

Av **TINCR** og Prosessarbeid

Innhold

Bakgrunn	3
Proessen rundt kommuneplanen og arealstrategi	3
Om workshopen	3
Tema 1 Utviklingen på Rotnes: Sentrumsutvikling og fortetting	5
Oppsummering fra gruppearbeid	5
Hva er fordelene ved eplehagefortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone?	5
Hva er ulempene ved eplehagefortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone?	6
Individuell oppsummering	7
Tema 2 Utviklingen av Nittedal kommune: Vekst, arealbruk og samfunnsutvikling	9
Oppsummering fra gruppearbeid	9
Hva er fordelene ved å samle mest mulig på Rotnes?	9
Hva er ulempene ved å samle mest mulig på Rotnes?	10
Hvilke funksjoner bør de to andre lokalsentrene Åneby og Hagan ha?	11
Hvilke funksjoner bør kun ligge på Rotnes?	11
Individuell oppsummering	12
Hensyn i arbeidet med vekst og vekstfordeling	12
Mål for befolkningsvekst?	13
Fast størrelse eller vekstintervall?	13
Hvor stor del av veksten bør skje på Rotnes?	14
Tema 3 Transport og mobilitet	15
Oppsummering fra gruppearbeid	15
Skal vi fortsatt sette av areal til en fremtidig bane?	15
Hvilke konsekvenser har i så fall dette?	15
Nå starter en ny planprosess med RV4. Hva gjør vi mens vi venter, og hvilke løsninger finnes innenfor de mulighetene og begrensningene vi har?	16
Hva kan Nittedal kommune gjøre for å påvirke prosessen?	16
Oppsummering av dagen	17
Hvilken ny innsikt sitter du med etter dagen i dag?	17
Hva tenker du blir mest krevende i arealstrategien framover?	17
Broen fra samfunnsdelen til arealstrategien	17
Vedlegg	19
Faglige presentasjoner	19
Svarene fra Menti.com i sin helhet	31

Bakgrunn

Prosessen rundt kommuneplanen og arealstrategi

Høsten 2022 skal ny kommuneplan med samfunnsdel og arealdel for Nittedal kommune vedtas. I forkant av dette pågår det en bred, involverende prosess. Ulike målgrupper bidrar med innspill gjennom spørreundersøkelser og deltakelse på workshoper.

Første milepæl var vedtaket av kommunal planstrategi høsten 2020 og fastsettelsen av kommuneplanens planprogram våren 2021. Høsten 2021 behandlet de kommunale rådene, utvalgene, formannskapet og kommunestyret en del sak med forslag til overordnet målstruktur og langsiktig arealstrategi:

- [Vedtak og dokumenter knyttet til 89/11 - Kommuneplan delsak - Målstruktur og arealstrategi](#)
- [Sammendrag av de ulike medvirkningsaktivitetene så langt.](#)

Etter å ha jobbet overordnet, er nå tiden inne for å gå i dybden på de ulike temaene i kommuneplanen. Workshopen 18. november 2021 handlet derfor om sentrale problemstillinger innen arealstrategi.

Om workshopen

Mål

Det var to mål for workshopen:

- Å styrke kunnskapsgrunnlaget så deltakerne får enda bedre forutsetninger for det videre arbeidet med arealstrategien.
- Å gi administrasjonen innspill som kan bidra til å gi arealstrategien mer konkret innhold.

Målgruppe

Målgruppen var representanter fra kommunestyre, hovedutvalgsmedlemmer, rådsledere samt administrativ ledelse, ansatte og tillitsvalgte. På grunn av covid-19 ble workshopen gjennomført digitalt, med 35-40 deltakere.

Arbeidsform

Deltakerne fikk fire faglige presentasjoner, med muligheter for oppklarende spørsmål. Deretter ble ulike problemstillinger utforsket i gruppearbeid, etterfulgt av individuelle tilbakemeldinger i det digitale verktøyet Menti. Under gruppearbeidet og gruppediskusjonene var det ikke et mål at deltakerne skulle bli enige, men derimot reflektere over det som kom fram i de faglige innleggene. Oppgaven var å utforske og se ulike sider av en problemstilling.

Det kan også være verdt å merke seg følgende

- Cirka like mange politikere som administrativt ansatte deltok, og det var god spredning i de politiske partiene som var representert. Det var stabil deltakelse gjennom hele workshopen.
- Svarene på spørsmål og avstemminger var anonyme.
- Samme deltaker kan ha gitt flere innspill på hvert spørsmål under øvelsene med fritekstsvar i Menti. Det er ikke kjent hvor mange innspill hver enkelt har gitt på hvert spørsmål.

Workshopen var planlagt av en programkomite, der ordfører, varaordfører, rådmann, kommunalsjef miljø og samfunnsutvikling samt flere fagpersoner fra administrasjonen deltok. I tillegg var to eksterne prosessveiledere fra Prosessarbeid AS og Tinkr AS med. Vi stod også for fasiliteringen av selve workshopen.

Denne rapporten er skrevet av oss, og speiler våre observasjoner på konferansen. Rapporten oppsummerer hovedtrekkene fra workshopen.

Tema 1

Utviklingen på Rotnes: Sentrumsutvikling og fortetting

Oppsummering fra gruppearbeid

Etter en faglig presentasjon (se vedlegg), ble problemstillingen diskutert i grupper. Hver gruppe tok egne notater, og denne oppsummeringen er basert på disse samt gjennomgangen i plenum etterpå.

Hva er fordelene ved eplehagefortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone?

Diskusjonene rundt denne problemstillingen dreide seg primært om arealutnyttelse, verdiskaping, sentrumsutvikling og planlegging.

Arealutnyttelse

Arealutnyttelse er det punktet de fleste gruppene har nevnt. Å slippe å ta i bruk nye arealer, og å utnytte det som er regulert og allerede delvis bebygget, er en fordel. Dette gjør det også mulig å unngå å benytte dyrka mark eller andre ikke-utbygde områder i kommunen.

Verdiskaping

Det dreier seg om at det i enkelte tilfeller kan være gunstig med fortetting: Gjort på en god måte, uten at det bryter med eksisterende bebyggelse, vil det kunne gi verdi til nabolaget. I tillegg unngår kommunen en «flekvis» utbygging. En av gruppene trekker frem betydningen av verdirealisering for grunneier. Dersom noen eier en stor tomt, så kan det gi betydelig merverdi for vedkommende å få bygge ut mer effektivt.

Kommunal planlegging

God planlegging fra kommunens side blir nevnt av alle gruppene. Skal kommunen få tatt ut fordelene ved denne type fortetting, må det ligge gode planer og veiledere til grunn, både når det gjelder utforming, infrastruktur og tilgang på

tjenester i nærmiljøet. Det kan for eksempel ligge fordeler ved fortetting knyttet til kollektivtransport, men dette forutsetter at det finnes gode planer som følges.

Sentrumsutvikling

Dette temaet blir også nevnt av flere grupper. Med fortetting og flere innbyggere innenfor et gitt område, bør det legges det til rette for urbane løsninger og plass til flere funksjoner. Dette kan gi et variert boligtilbud som treffer ulike målgrupper, og kan også legge til rette for nye og bedre tilpassede møteplasser.

Hva er ulempene ved eplehagefortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesone?

Diskusjonen rundt dette spørsmålet tok tre hovedretninger: Aller flest innspill kom i kategorien vi har valgt å kalle opplevelse av uønsket endring. I tillegg kom det innspill på infrastruktur og prosess.

Opplevelse av uønsket endring

Denne overskriften rommer en lang rekke innspill. De dreier seg hovedsakelig om at denne type fortetting kan skape store, utforutsatte endringer i bomiljøene til de som allerede bor der. Innbyggere som har flyttet til et område, eller gjort store investeringer i egen eiendom, opplever reduserte kvaliteter som følge av fortetting: For eksempel at det offentlige rom blir redusert, kulturmiljø går tapt, trær og grøntstrukturer forsvinner og det oppstår nabokonflikter. De som har flyttet til Nittedal og bosatt seg i disse områdene, har gjort det fordi de har sett noen kvaliteter. Denne type fortetting kan endre hele boområder, og noe av det som gjør det verdifullt å bo her, kan forsvinne. At disse initiativene kommer fra utbyggere som selv ikke skal bo i nabolaget, gjør at det skapes en oppfatning av at disse endringene kun kommer som følge av at noen skal berike seg.

Det er også en utfordring at slike utbygginger medfører anleggsarbeid i nabolag over lang tid, som i seg selv er negativt for bomiljøene.

Liten gevinst, forstått som antall nye boliger, kombinert med store ulemper/kostnader, gjør dette lite attraktivt for kommunen og lokalsamfunnet.

Infrastruktur

Utfordringen med infrastruktur ble trukket frem av mange. Når det bygges mange hus i et område hvor infrastrukturen er tilpasset et lavere antall mennesker, kan det gi uheldige konsekvenser knyttet til trafikk, vann og avløp. Det vil også kunne gi negative konsekvenser for forhold som sol/lys, støy og sikkerhet. Skal det fortettes må dette gjøres planmessig, og det må tas hensyn til slike forhold. Med flere

blokker blir det også mer asfalt, og det er alt utfordringer med overvannshåndtering noen steder.

Prosess

Med den sterke opplevelsen av endring som mange oppleve, samt en infrastruktur som ikke er tilpasset, blir det viktig med prosess. Det er mange ulike hensyn som skal tas, og det er til dels høyt konfliktnivå i enkelte prosjekt. Det er mange klagesaker, stort press på kommunens saksbehandlere og dette har vært et gjentakende tema i hovedutvalget. Dette er i stor grad upløyd mark for kommunen, men det er nå viktig å få på plass gode rammer, strategier og prosesser.

Individuell oppsummering

Etter gruppearbeid og gjennomgang i plenum svarte deltakerne individuelt på hva de mener er de viktigste hensynene å ta i arbeidet med sentrumsutvikling og fortetting. Det kom inn 70 svar, som kan leses i sin helhet i vedleggene. Svarene kan sorteres og oppsummeres slik:

Klima og miljø

Klima og miljø er lite spesifisert, men adresserer en forventning om at dette blir tatt hensyn til i arbeidet med arealstrategien. Det omhandler vern av matjord, naturmangfold og at man skal velge miljøvennlige løsninger.

Helhet

Under overskriften helhet er det innspill knyttet til at det ved fortetting og sentrumsutvikling skapes et enhetlig uttrykk og tenkes helhetlig i forhold til boliger, tjenester og infrastruktur.

Gode bomiljøer og et levende sentrum

Dette dreier seg om temaer som grønne lunger, gode nærmiljø, trivsel og møteplasser. Trivsel og attraktivitet bør vektlegges.

Prosess

Under prosess ligger innspill knyttet til planlegging, kommunale planer og at utviklingen som kommer skjer på en planmessig god måte. Viktigheten av å søke samarbeid med ulike aktører, og å sikre gode prosesser, trekkes også fram.

Infrastruktur og samferdsel

Sortert under infrastruktur og samferdsel er det innspill knyttet til kapasitet på skole og barnehager, nærhet til tjenester og effektiv transport i alle deler av kommunen, herunder å sikre pendlermuligheter som ikke forutsetter bruk av bil.

Estetikk og utforming

Estetikk og utforming dreier seg om å tilpasse nye prosjekter til den eksisterende bebyggelsen, ivareta særpreg og bevare grønne lunger. Sambruk og effektiv utnyttelse av bygg er også tatt med her.

Tema 2

Utviklingen av Nittedal kommune: Vekst, arealbruk og samfunnsutvikling

Etter en faglig presentasjon (se vedlegg), ble problemstillingen diskutert i grupper. Hver gruppe tok egne notater, og denne oppsummeringen er basert på disse samt gjennomgangen i plenum etterpå.

Oppsummering fra gruppearbeid

Hva er fordelene ved å samle mest mulig på Rotnes?

Diskusjonene i gruppene dreide seg i hovedsak rundt områdene samferdsel, sentrumsutvikling, klima/miljø og effektiv arealbruk.

Samferdsel

Ved å samle mest mulig på Rotnes vil en gevinst være at transportbehovet reduseres. Det skapes et knutepunkt som muliggjør mer effektiv transport og et bedre kollektivtilbud. Dette vil ikke utelukke bruk av bil, men den totale mengden transport kan reduseres. Særlig gjelder dette de som er bosatt på Rotnes, som vil få nærhet til et helhetlig tilbud av tjenester.

Sentrumsutvikling

Mange poengterer at det kreves en kritisk masse å skape et livskraftig sentrum. Det trengs et minimum av innbyggere for at en skal få et variert og godt tilbud av både offentlige og private tjenester. Ved sentralisering av tjenestene kan det forventes en snøballeffekt som muliggjør fremvekst av flere typer arbeidsplasser, som på sikt kan redusere utpendlingen.

Klima og miljø

Klima og miljø nevnes også som en fordel, og da særlig i lys av et forventet redusert transportbehov, samt at fortetting kan redusere presset på ikke-utbygde områder.

Effektiv arealbruk

Effektiv arealbruk kommer til syne i flere sammenhenger. Noen trekker fram at det er ønskelig å utnytte arealene effektivt på Rotnes for å muliggjøre vern andre steder. Det er også flere som tar til orde for den økonomiske gevinsten av effektiv arealbruk og samlokalisering. En konsentrasjon av funksjoner vil være økonomisk gunstig – både med tanke på kommunale tjenester og infrastruktur.

Hva er ulempene ved å samle mest mulig på Rotnes?

Diskusjonene her kan samles under overskriftene infrastruktur/areal, klima/miljø, og helhetlig utvikling.

Infrastruktur og areal

At det allerede er en knapphet på arealer på Rotnes, gjør det krevende å utvikle området på en kvalitetsmessig måte. Sentrum er flomutsatt med stor avstand til toget. Det er lite kapasitet på skole og barnehage. Det vil også bryte med historikken i bygda. Historisk har Nittedal vært et alternativ til byen, et sted med spredt bebyggelse.

Klima og miljø

Med tanke på klima og miljø er forholdet til elva viktig. Den er sårbar, og det vil være miljømessig vanskelig å ta vare på den. Det er også en bekymring at det å samle alt på Rotnes, vil bety at enda flere må kjøre til Rotnes. Risikoen kan være at det blir mer trafikk, ikke mindre.

Helhetlig utvikling

Den helhetlige kommunestrukturen og opplevelsen av sentrum nevnes av flere. Må gammel bebyggelse rives for å bygge nytt? Vil det bli en sovende drabantby? Er det egentlig liv laga for et levende sentrum i Nittedal? Det er også flere som er bekymret for konsekvensene for resten av kommunen dersom «alt» samles på Rotnes. Blir det mulig å opprettholde og utvikle levende lokalsentre i søndre og nordre? Hva med de som ikke vil flytte til Rotnes, vil de miste nærhet til viktige funksjoner? Og hva med skolene og barnehagene som ligger i søndre og nordre, og har ledig kapasitet? Er det ikke bedre å bruke disse, enn å flytte alt til Rotnes der kapasiteten blir sprengt?

Hvilke funksjoner bør de to andre lokalsentrene Åneby og Hagan ha?

En gjennomgående tilbakemelding er at tjenestene innbyggerne bruker svært ofte må være til stede i alle lokalsentrene. Dette inkluderer grunnleggende kommunale funksjoner som skoler, barnehager og helsehjelp, i tillegg til dagligvare, apotek, frisør og noen møteplasser. Når det gjelder kommunale tjenester er det noen som løfter en modell med kommunale servicetorg i nord og sør. Det skal være mulig å «bli gammel der man bor».

Det må også tilrettelegges for arbeidsplasser i hele kommunen.

Det er ellers ikke alle som er enige i at det er Rotnes som bør være knutepunktet i Nittedal.

Hvilke funksjoner bør kun ligge på Rotnes?

I tillegg til alle de tjenestene som også ligger i sør og i nord, er det de tjenestene man trenger litt sjeldnere som foreslås til Rotnes. Spesialisert handel og de større butikkene, vinmonopol og kulturhus er eksempler på dette. En del kommunale tjenester kan også samles der, for eksempel fritidsklubb, tekniske tjenester, sentraladministrasjon, nødetater, NAV og frivillighetssentral. Også puber og restauranter foreslås til Rotnes. Ikke nødvendigvis kun på Rotnes, men også der.

Det er også mulig å se for seg en del næring i sentrum. Dette forutsetter gode samferdselsløsninger, med matebuss til stasjonen, eventuelt en t-bane på lang sikt.

En gjennomgående tilbakemelding er at det innbyggerne ofte har bruk for bør finnes på alle de tre sentrene, mens det man sjeldnere trenger kan ligge på Rotnes. Det er ingen sporbar konsensus på hva som konkret bør ligge hvor.

Individuell oppsummering

Etter gruppearbeid og gjennomgang i plenum svarte deltakerne individuelt på disse spørsmålene:

Hensyn i arbeidet med vekst og vekstfordeling

Det første spørsmålet var hva som er de viktigste hensynene å ta i arbeidet med vekst og vekstfordeling i hele Nittedal kommune. Svarene er sortert og oppsummert i fem hovedområder: Klima, miljø og arealbruk, infrastruktur og samferdsel, vekstfordeling, gode bomiljøer og helhet. De kan leses i sin helhet i vedlegget.

Klima, miljø og arealbruk

Dette handler hovedsakelig om en overordnet og uspesifisert forventning om å ta klima og naturhensyn. I tillegg er det innspill på å begrense og/eller ha en varsom arealbruk.

Infrastruktur og samferdsel

Her er det særlig nærhet til sosial infrastruktur som blir spilt inn, samt kollektivtilbud.

Vekstfordeling

Det er tre hovedtendenser i dette spørsmålet: Noen innspill går på at man må sørge for vekst i hele kommunen. Andre innspill handler om at man må satse på ett sentrum. Det er også innspill på at det ene ikke utelukker det andre. I tillegg så er det noen konkrete forslag til hvilke funksjoner som bør legges hvor.

Gode bomiljøer

Gode bomiljøer inkluderer en del overordnede innspill rettet mot gode bomiljø, attraktivitet og kvalitet og estetikk.

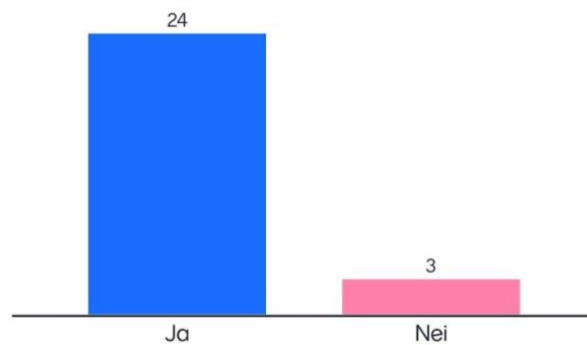
Helhet

Den siste retningen dreier seg om helhet og at det må være en balanse mellom nivå på kommunale tjenester, en egnethet i forhold til eksisterende landskap og infrastruktur, og å bygge det gode som allerede eksisterer. Det er også et innspill på å også vurdere arbeidsplasser i tillegg til boliger.

Mål for befolkningsvekst?

Deltakerne ble videre spurt om de mente at Nittedal kommune skal ha et mål for befolkningsvekst.

Skal Nittedal kommune ha et mål for befolkningsvekst?

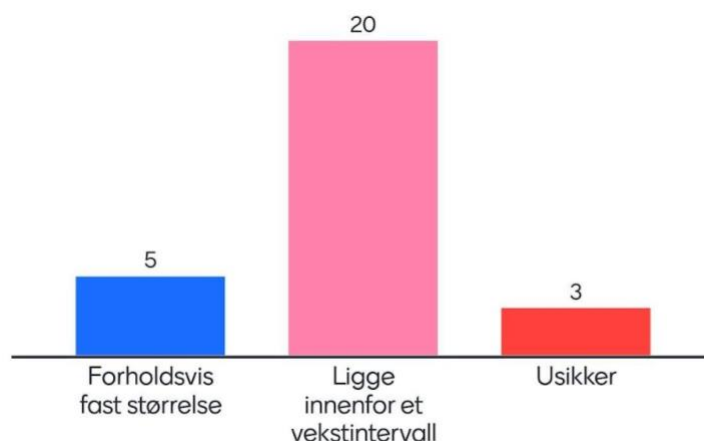


Her var signalet fra deltakerne svært tydelig, med i underkant av 90 prosent som mente at kommunen skal definere et mål for dette.

Fast størrelse eller vekstintervall?

Vi spurte videre hvorvidt dette målet burde være en fast størrelse, eller om det burde ligge innenfor et vekstintervall.

Gitt at vi skal ha et vekstmål, bør dette være en fast størrelse eller bør det være innenfor et vekstintervall?



Her er også signalet fra deltakerne tydelig med rett i overkant av 70 prosent som mener det bør være innenfor et vekstintervall.

Hvor stor del av veksten bør skje på Rotnes?

Det neste spørsmålet var hvor stor del av denne veksten som bør skje på Rotnes.

Hvor stor prosentandel av befolkningsveksten bør skje på Rotnes?

60 50 70
80

Rundt 35 prosent som tok til orde for henholdsvis 50 prosent og 60 prosent (9 svar på hver). Cirka 15 prosent som tok til orde for henholdsvis 70 prosent og 80 prosent (4 svar på hver).

Tema 3

Transport og mobilitet

Oppsummering fra gruppearbeid

Etter en faglig presentasjon (se vedlegg), ble problemstillingen ble diskutert i grupper. Hver gruppe tok egne notater, og denne oppsummeringen er basert på disse samt gjennomgangen i plenum etterpå.

Skal vi fortsatt sette av areal til en fremtidig bane?

Alle gruppene heller mot at det ikke skal settes av areal til bane i denne runden. Samtidig er det en gjennomgående tilbakemelding at en slik beslutning bør nyanseres. Man trenger ikke å båndlegge areal, men man kan unngå irreversible prosjekt. Dersom det blir aktuelt med bane i fremtiden, blir det da mulig å få det til.

Hva som er fremtidens behov er vanskelig å anslå, både når det kommer til gods- og persontransport. Hvilke konsekvenser dette får, samt hvilke krav det settes til Nittedal, både med tanke på støy, arealkrav og andre nasjonale og regionale føringer o.l. er også usikkert. Dette trekker også i retning av å ikke båndlegge, men å ha fremtidens banemuligheter i mente.

Hvilke konsekvenser har i så fall dette?

I og med at Bane Nor har gitt uttrykk for skepsis til dagens trase fra Alna, er det lite realistisk med noe utbygging på kort og mellomlang sikt. Da må også Nittedal endre sine planer. Det er ikke fornuftig å binde opp arealer til en så usikker utbygging.

Samtidig kan det å åpne områdene gjøre en fremtidig baneløsning vanskelig. Men skulle dette behovet oppstå senere, må også Bane Nor tilpasse seg, og for eksempel legge traseen under bakken. Eventuelt at utbygging i dette området er lavkost og rivbart om det skulle bli aktuelt.

Å ikke båndlegge kan frigjøre store arealer som gjør sentrumsutviklingen lettere. Det kan også bli mulig med gode boligområder med P-hus i fjell.

Nå starter en ny planprosess med RV4. Hva gjør vi mens vi venter, og hvilke løsninger finnes innenfor de mulighetene og begrensningene vi har?

Den gjennomgående tilbakemeldingen fra samtlige grupper var å fokusere på trafiksikkerhet. RV4 i Nittedal blir av noen grupper beskrevet som den strekningen med dårligst standard mellom Oslo og Gjøvik. Her kan det tas grep. Av- og påkjøringsramper og reduserte fartsgrenser er eksempler som nevnes.

Behovet for å se på andre transportløsninger, og utvikle dette som alternativer til å legge til rette for mer trafikk, løftes også fram. Dette inkluderer kreativitet rundt kollektive løsninger, legge til rette for flere arbeidsplasser lokalt for å redusere pendlerbehovet og se på muligheter for å redusere mobilitetsbehovet internt i kommunen.

Flere av gruppene løfter opp muligheten for å gå i dialog med Statens vegvesen (SVV) for å komme frem til gode løsninger. Da kan man i fellesskap diskutere behovet for sløyfe, tunnel og eventuelt andre planer SVV har. Dette vil også få betydning for båndleggingen av areal. Kommunen bør ifølge en av gruppene utfordre rekkefølgekravet.

Hva kan Nittedal kommune gjøre for å påvirke prosessen?

Alle gruppene løfter behovet for en samlet, koordinert innsats i samarbeid med kommunene rundt for å påvirke SVV. Både Oslo, Viken og deler av Hadeland nevnes som mulige allierte kommunen kan gå sammen med. Dersom disse aktørene står samlet gir det tyngde.

Det må være tydelig hva som er konsekvensene og mulighetene i de ulike alternativene, og hva kommunen selv kan gjøre for å redusere transportbehovet. Mikromobilitet, el sparkesykler, el sykler, bildelingsordninger, kollektivtilbud nevnes som eksempler. I en dialog med SVV kan Nittedal bidra med gode forslag.

Oppsummering av dagen

På slutten av dagen ble deltakerne invitert til å svare individuelt på noen oppsummerende spørsmål. Hovedtrekkene oppsummeres her, og alle svarene kan leses i sin helhet i vedlegget.

Hvilken ny innsikt sitter du med etter dagen i dag?

De overordnede tilbakemeldingene på dette spørsmålet var at

- fagområdet er komplisert, problemstillingene er vanskelige og at “alt henger sammen med alt”
- politikerne vil stå i noen vanskelige dilemmaer framover, og må ta krevende valg
- man må tenke langs flere akser samtidig: På Rotnes og hele kommunen; lokalt, regionalt og sentralt; kortsiktig og langsiktig.

Det ble også trukket fram at det i løpet av dagen hadde vært

- svært nyttige faglige presentasjoner som hadde gitt ny innsikt
- gode diskusjoner om muligheter og utfordringer og et stort engasjement
- søkelys på gode løsninger på tvers av politisk tilhørighet

Hva tenker du blir mest krevende i arealstrategien framover?

Det som ble trukket fram flest ganger, var

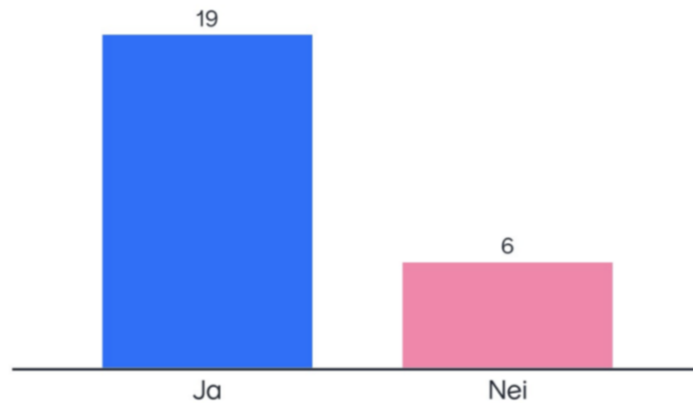
- å lande en arealstrategi det er bred politisk enighet om
- å tenke langsiktig nok
- prioritering mellom ulike behov (arealbehov, jordvern, naturmangfold, infrastruktur)
- klarheten rundt RV4 og prosessen med veimyndighetene
- hvor det skal bygges ut, og hvilke boliger som skal bygges

Broen fra samfunnsdelen til arealstrategien

På tidligere workshoper har deltakerne fordypet seg i samfunnsdelen, som handler om mål og strategier for Nittedalssamfunnet. Denne legger føringer på arealdelen. Til slutt bad vi derfor deltakerne gi tilbakemelding på om målene fra samfunnsdelen var blitt husket på gjennom dagens diskusjoner. Majoriteten mente at dette var

blitt husket på. At seks deltakere svarte nei på spørsmålet, indikerer likevel at det er et potensiale for å bygge denne broen enda sterkere i fremtidige diskusjoner.

Har du opplevd at målene fra samfunnsdelen har blitt husket på under diskusjonene rundt arealstrategien?



Drammen, 20. desember 2021

Målfrid Jordet Ågotnes
Prosessarbeid AS

Anders Wengen
Tinkr AS

Vedlegg

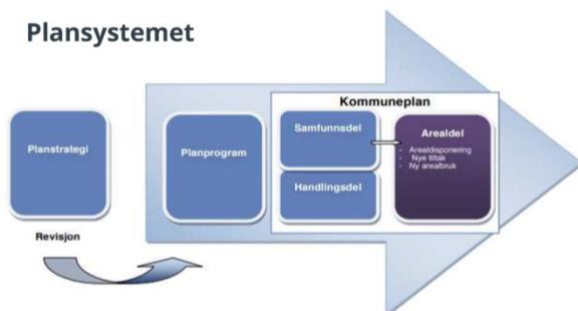
Faglige presentasjoner

Presentasjoner ved kommunalsjef Gunnar Prøis:

- Utviklingen på Rotnes: Sentrumsutvikling og fortetting
- Utviklingen av Nittedal kommune: Vekst, arealbruk og samfunnsutvikling
- Transport og mobilitet



Plansystemet



KST vedtak oktober - arealstrategi

FNs bærekraftsmål	Areal for offentlig formål	Utvikling av lokalsamfunnet	Trafikksikkerhet
Gjennomgående perspektiv	Klima og miljø	Digitalisering og teknologisk utvikling	Barn og unge
Klimavennlig	Kvalitetsaspekter prioriteres	El-bil	Alternative kilder for oppvarming
Vekst og fortetting	Vekstmål	Fortettingsveileder	Arkitektonisk utforming
Sentrumsutvikling	Tettsted og nærmiljø-utvikling	Kapasitet i sosial infrastruktur	Unngå unødig båndlegging av eiendommer
Vann som ressurs	Blågrønne dalen	Skogs- og naturområder	Beredskap

Litt historikk...

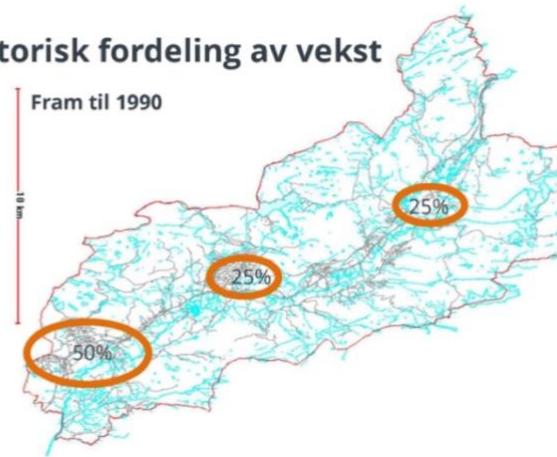
Overordnede problemstillinger

Sentrale elementer som ikke er helt på plass i arealstrategien;

- Hvordan sikrer vi samsvar mellom nye mål i samfunnsdelen og arealdelen?
- Hva slags sentrumsutvikling ønsker vi?
- Hvordan bør veksten fordeles i kommunen i lys av tjenestetilbud, kommuneøkonomi, klima-/miljøhensyn mv.?
- Hvordan skal vi gjennom tilrettelegge for ny vekst i form av nye utbyggingsarealer og fortetting/transformasjon innenfor dagens tettsteder?
- Hvilken rolle vil Gjøvikbanen og Rv4 spille fremover for arealplanlegging og samfunnsutvikling?

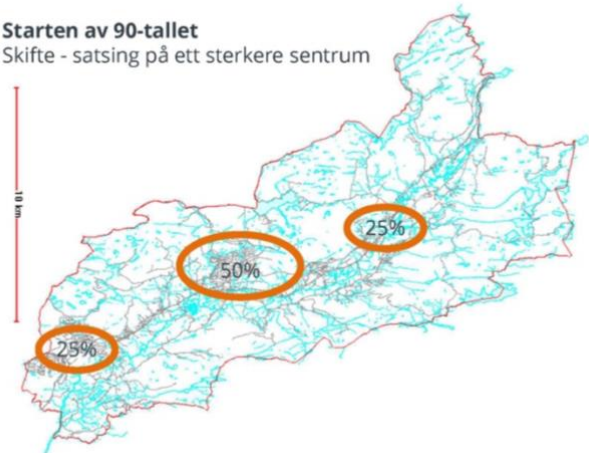


Historisk fordeling av vekst



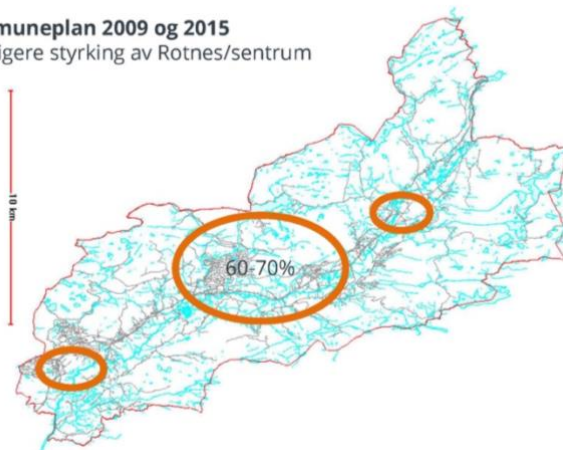
Starten av 90-tallet

Skifte - satsing på ett sterkere sentrum



Kommuneplan 2009 og 2015

Ytterligere styrking av Rotnes/sentrum



Gjeldende kommuneplan 2019 -30

Styrking av Rotnes/sentrum i tråd med regional plan for Oslo og Akershus.

Vanskelig å nå målet innen 2030 som følge av historisk vekst og vedtatte reguleringsplaner.



Bolk 1

Utvikling på Rotnes
- sentrumsutvikling og fortetting

der storby møter marka

Hvorfor sentrumsutvikling?



Et tett sentrum sentralt plassert gir:

God arealutnyttning
Grunnlag for å kunne ver
jordbruksområder
Grunnlag for å kunne
begrense transformasjon
Grunnlag for merverdier
bevare «herlighetsverdie

Hvorfor sentrumsutvikling forts.

- Stoppe handelslekkasje
- Redusere utpendling
- Minimere transportbehov
- Styrke næringsgrunnlaget
- Etablere en kritisk masse på Rotnes for å utvikle og opprettholde tjeneste- og handelstilbud
- Attraktivitet (bolig og næring)
- Møteplasser og arenaer – opplevelser og trivsel
- Identitet og tilhørighet
- Dekke innbyggernes behov og etterspørsel
- Bærekraftig



Hva skal til for å lykkes med å utvikle et livskraftig sentrum?



- En god «masterplan» som er godt forankret
- Oppnå «Kritisk masse» i tettstedet – positiv spiral
- Godt samarbeid mellom aktørene
- Unngå for sterk konkurranse tett på sentrum
- Holde fast ved en tydelig strategi
- Tenke flerfunksjonalitet over tid
- Midlertidig bruk

- **Helhetlig tilnærming – sentrumsutvikling er samfunnsutvikling**





Parallelloppdrag 2017

- Ambisiøse, konkrete, gjennomførbare og kreative forslag og strategier
- Avdekket problemstillinger og temaer som bør følges opp i det videre arbeidet
- Bærekraftig byutvikling skal ligge til grunn
- Balanse mellom bolig, næring, handel- og tjenestefunksjoner



- Øystein Bull-Hansen**
Leder for evalueringgruppen
Byfysentret, Norske Arkitekters Landsforbund
- Ingvild Leite**
Statens Vegvesen, region est
- Eli Nakken Lundquist**
Akershus Fylkeskommune, By- og tettstedsutvikling
- Jan Erik Lewer**
Aberdeen Asset Management
- Morten Bakjord**
Nittedal eiendom KF
- Gunnar Præis**
Nittedal kommune, miljø og samfunnsutvikling
- Karen Pinholt**
Nittedal kommune, oppvekst og utdanning
- Kjersti Gakkestad**
Salvøvear for evalueringgruppen
Nittedal kommune, miljø og samfunnsutvikling



1. Skap byliv i sentrum med bevisste lokaliseringer og sambruk
2. Tilpass skala og urbanitet til Nittedals identitet med et tett småbypreg
3. Løft fram og bruk Ørfskebekken og Nitelva
4. Lag grønne tverrforbindelser for myke trafikanter som binder dalen sammen.



Stå fast ved visjonen – en kompakt småby i samspill med natur og storby



Det er utført mange spennende utredninger



Innspill fra Betonmast til kommuneplanen

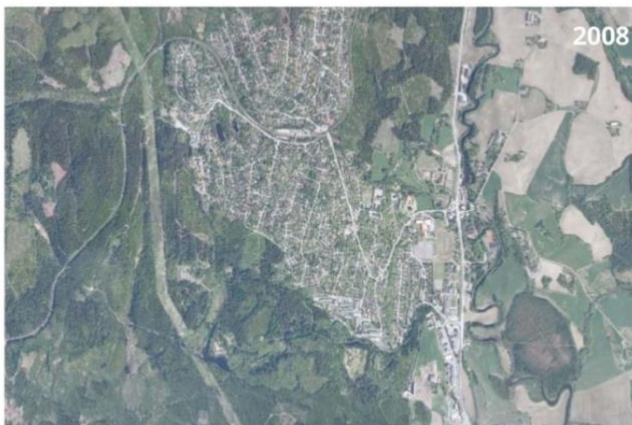
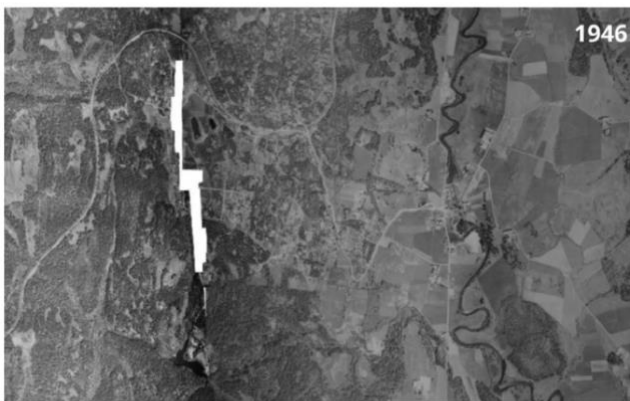
På vegne av Even Stovner som grunneier



Våre ambisjoner

- // Utvikle og bygge fremtidens Nittedal i fellesskap
- // Ivareta og forstå historien og naturområdene, men samtidig skape et nytt og levende sentrum
- // Nye, grønne boligområder for alle
- // Skape nye, lokale og innovative arbeidsplasser
- // Styrke muligheten til å bruke kollektivtransport, egne ben, sykkel og ski i hverdagen
- // Tilgjengelige aktiviteter og møteplasser for alle
- // Forbinde for sentrumsutvikling og kommunalt samarbeid

Ill. Dark arkitekter





Dette har blitt dagens Rotnes



Avgrensing/definisjon - Rotnes tettsted

- Grønn stiplet grense viser dagens avgrensning.
- Hvor skal vi strekke og tøye denne?
- Hva og hvordan skal det bygges innenfor ny **Grønn grense**?



Transformasjon:

- ✓ Tyngre utbygging med vesentlig høyere utnyttingsgrad enn i dag
- ✓ Krever ny bebyggelsesstruktur der flere tomter ses i sammenheng over større områder



Kvartalsstruktur, 10-20 personer pr. daa

Fortetting:

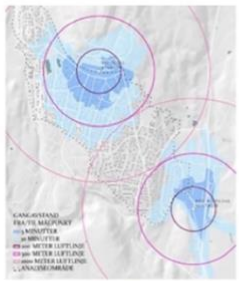
- ✓ Lavere utnyttingsgrad
- ✓ Flere boliger plasseres inn i småhusområder, innenfor dagens eiendomsstruktur
- ✓ For eksempel ved at tomter deles opp ved å ta av hagen ("eplehagefortetting")



Småhusområde, 2-3 personer pr. daa

Rotnes sør for jernbanen

To målpunkter:



Rekkevidde for gange



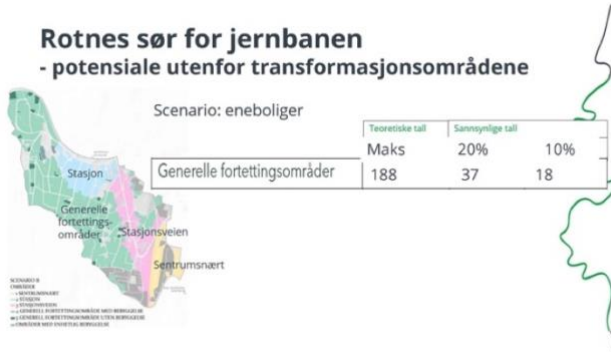
Rotnes sør for jernbanen - potensiale for nye boliger

Foreslåtte transformasjonsområder i analyseområdet har rom for årlig vekst på ca. 135 nye boliger

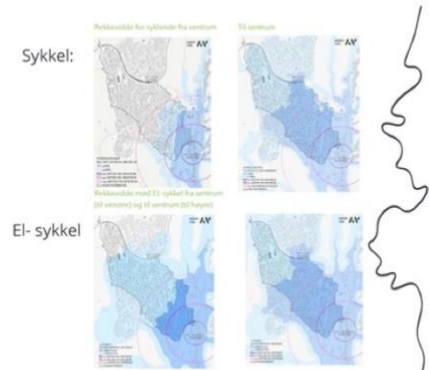


Scenario	Teoretisk tall		Sannsynlige tall	
	Boligpotensial	Boliger/ha	Boligpotensial	Boliger/ha
Stasjon	325	65	32	32
Sentrumnært med enhetlig bebyggelse	3544	708	354	354
Sentrumnært uten enhetlig bebyggelse	3103	619	310	310
Stasjonsveien med enhetlig bebyggelse	5345	1068	534	534
Stasjonsveien uten enhetlig bebyggelse	4835	967	484	484
Sum	16 952	3 390	1 690	1 690

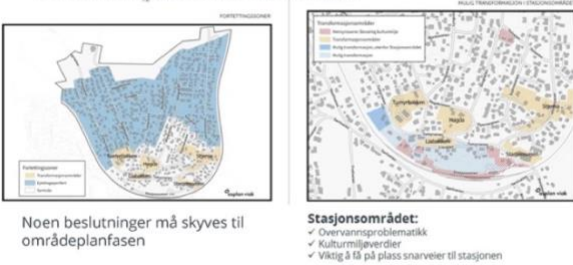
(Bliker at grønne områder på kartet ikke er med i denne tabellen)



Rekkevidde til og fra sentrum



Tumyrhaugen - teoretisk vekstpotensiale og strategier



Viktige funn:

- ✓ Det er lite potensiale å ta ut i "eplehagene"
- ✓ Eplehagefortetting i etablerte småhusområder - tap av "herlighetsverdier" (store tomter, skydd for innsyn, plass til overvann, grønt, lek og opphold)
- ✓ Transformasjon kan bidra til å lette presset på småhusområdene rundt
- ✓ Transformasjon gir vesentlig mer boligforsyning enn eplehagefortetting
- ✓ Samtidig kan man forutsette at sentrumsområdene tar en del av boligveksten
- ✓ Erfaring viser at transformasjon er tidkrevende prosesser drevet av det private markedet. Kommunen er tilrettelegger.



Tetthet og høyder - eksempel Berget

- ✓ Antall dekar: 16
- ✓ Antall boliger : ca.200
- ✓ Utnyttelsesgrad: 45-55 %BYA
- ✓ Antall etasjer: 4-6



Tetthet og høyder - eksempel Kvernstua

- ✓ Antall dekar: 24
- ✓ Antall boliger (leiligheter + rekkehus): 222
- ✓ Utnyttelsesgrad: %BYA = 40%
- ✓ Antall etasjer: 4-6



Tetthet og høyder



Kvernstua
Areal: 24 dekar
Antall boliger: 222
Områdetetthet: 40%
Antall etasjer: 4-6



Berget
Areal: 16 dekar
Antall boliger: ca.200
Områdetetthet 45-55%
Antall etasjer: 4-6

60-40 fordeling, Befolkning, Femårsperioder

60-40.Befolkningsvekst på Rotnes				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst	596	779	819	2193
1,4 pst	839	1117	1197	3153
1,7 pst	1023	1380	1502	3905

60-40.Befolkningsvekst i Søndre + Hakadal				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst	397	519	546	1462
1,4 pst	559	744	798	2102
1,7 pst	682	920	1001	2604

Ant nye boliger Rotnes ved hhv 80 og 60 pst

Boligfordeling mellom regioner - 80-20. Rotnes				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst vekst	378	494	520	1 392
1,4 pst vekst	533	709	760	2 002
1,7 pst vekst	650	876	953	2 480

Boligfordeling mellom regioner - 60-40. Rotnes				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst	284	371	390	1 044
1,4 pst	400	532	570	1 501
1,7 pst	487	657	715	1 860

Ant nye boliger Søndre og Hakadal ved hhv 20 og 40 pst

Boligfordeling mellom regioner - 80-20. Søndre+Hakadal				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst vekst	95	124	130	348
1,4 pst vekst	133	177	190	500
1,7 pst vekst	162	219	238	620

Boligfordeling - 60-40. Søndre+Hakadal				
	2021-25	2026-30	2031-35	2021-2035
1,0 pst	189	247	260	696
1,4 pst	266	354	380	1001
1,7 pst	325	438	477	1240

Vekst og fordeling - Dilemma?



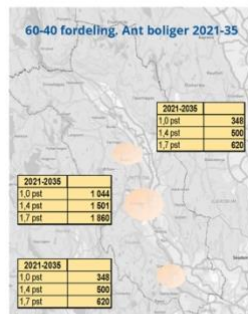
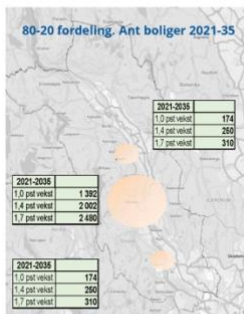
- En årlig befolkningsvekst på f.eks. 1,7 pst vil innebære behov for mange nye boliger (3100 nye boenheter for perioden 2021-2035).



- Ikke mulig å nå målet med 80-20 fordeling kan opprettholdes med en slik vekst uten å ta i bruk "jomfruelige" arealer.



Dilemma: Må vi foreta et valg mellom vekst på den ene side, og fordeling på den andre side?



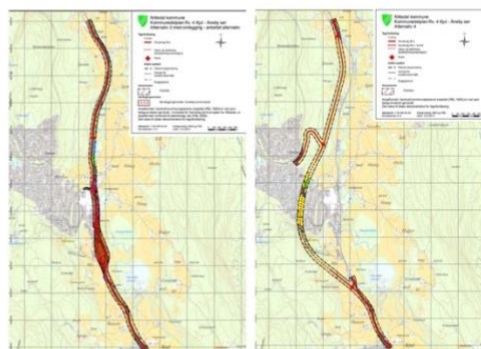


Bolk 3

Transport og mobilitet

der storby møter marka

Rv.4



Rv.4 og Gjøvikbanen

• Bane NOR tydelige på at de ikke ønsker en banekorridor

• Nå starter en ny planprosess for rv.4

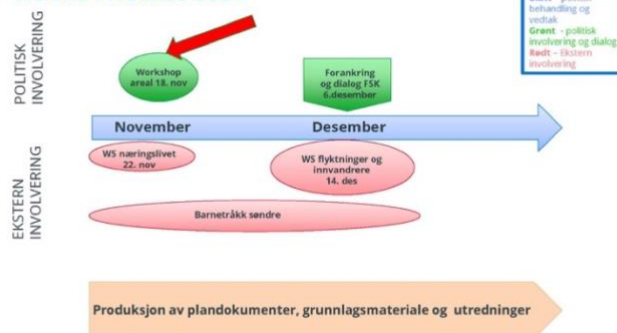
- hva gjør vi mens vi venter?
- Hvilket handlingsrom bør vi ha innenfor de begrensningene vi har?
- Hva skal vi utfordre statsforvalteren på?



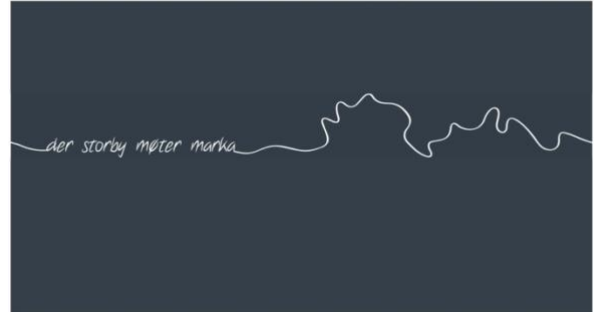
WORKSOLAND ARKITEKTUR OG LANDSAP AS

Videre prosess

VIDERE PROSESS 2021



PROSESS 2022



Svarene fra Menti.com i sin helhet

Til tema 1:

Hva mener du er de viktigste hensynene å ta i arbeidet med vekst og vekstfordeling i hele Nittedal kommune?

Alle innspillene, sortert:

Klima og miljø

Klima

Klimahensyn

Klima!

Ivareta Ørfiskbekken

Miljøvennlige løsninger på bygg, uteområder og transport.

Legge til rette for naturmangfold

Spare matjord til kommende generasjoner

Arealnedbygging er viktigste årsak til naturkrisen og nedgang i bestander. Det er mye ledige lokaler i Oslo som nå kan gjøres om til bolig, så vi trenger ikke ødelegge natur for at folk i Norge skal ha et sted å bo

BÆREKRAFT!!

Miljø i bred forstand

Bærekraftig

Helhet

Enhetlig uttrykk

God balanse mellom boliger, tjenester og infrastruktur. Alt henger sammen, kan ikke bare tenke boliger

Helhet i bygg, tilbud, grønt, skjønt

En helhetlig strategi, ikke bare for Rotnes

Mulighet for å

- Leve gode liv
- Ivareta folkehelse og livsmestring hele livet
- Sikre gode og effektive kommunale tjenester
- Ivareta næringsliv og private tilbud

Helhetlig utvikling av sentrum, ikke stykkevis og delt.

Helhet. At vi ivaretar hensyn til klima, behov for infrastruktur og gode velferdstjenester

Gode bomiljøer og et levende sentrum

Nærmiljø

Viktig med blågrønn struktur. Det må finnes grønne lunger/lekeplasser/gode møteplasser

Attraktivitet

Å få til et levende sentrum som folk ønsker å oppholde seg i.

Gode møteplasser, tilbud innen kultur og opplevelser.

Gode og attraktive uteområder

Ta hensyn til eksisterende beboere mens man ønsker nye velkomne

Gode bomiljøer

Skape et sentrum som folk vil oppsøke og trives i.

Skape liv, kommunen må bidra aktivt med sine spillebrikker, alt som kan ligge i sentrum bør ligge i sentrum

Viktig med et samlet sentrum- må ikke pulveriseres utover

Miljø i bred forstand

Prosess

God strategi

Sentrum: Kompakt og må følge helhetlig plan

Gode prosesser

Tenke langsiktig, velge en strategi og følge denne

Omsette gode planer til virkelighet

Langsiktig planlegging

Godt samarbeid med utbyggere

Sentrum må henge sammen, og utformes slik at det ivaretar trivsel og attraktivitet

Langsiktig strategi og utholdenhet

Vokse langsomt og klokt. Det kan bety stopp i vekst i perioder, økt i andre. Må henge sammen med klima, infra og velferd

Tenke både lang og kort sikt, tenke strategisk og ha tålmodighet samtidig som vi kan handle i dag

Kommunen må styre (hånda på rattet) prosessene gjennom områdeplanlegging

Samarbeid med ulike aktører

Planlegge for fremtidens behov og innbyggere, ikke for gårdsdagen

Ta konsekvensen av at manglende veisløyfe og liten interesse blant utbyggere gjør transformasjon og utviklingsretning i andre retninger aktuelt

Spare arealer

Prioritere

Utvikle Mo gård og nærhet til eksisterende sentrum

Infrastruktur og samferdsel

Skole, barnehage

Infrastruktur

Pendlermuligheter uten bil

Utnytte eksisterende infrastruktur, ta vare på eksisterende bomiljøer.

Skole, barnehage, møtepunkter og kollektiv transport

Effektiv transport

Gågate i sentrum.

Når vi skal planlegge fram MÅ vi tenke ut fra sosial infrastruktur. Per nå er det f.eks. bedre til rette å bygge ut i Hakadal - ikke Rotnes

Nærhet til tjenester

Skal alle bo i sentrum, vil de ha for langt å gå til tog. Buss bruker i dag lang tid til Oslo, og sjeldne avganger til "romerike".

Det er ikke nok jobber i Nittedal, så folk er nødt til å pendle i stor grad. Vil ikke sentrum legge til rette for bil.

Estetikk og utforming

Tilpasses allerede eksisterende bebyggelse

Bevare grønne områder, bygge konsentrert

Variasjon

Favne mange grupper

Bygge ut men ikke bygge ned grønne lunger

Tenk flerfunksjonalitet

Krav til estetikk

Ivareta og legge til rette for snarveier

Bevare særegenheter

Miljø i bred forstand

Tenke sambruk for offentlige bygg

Annet

Må vi ha fortetting?

Unngå forgubbing

Næringsutvikling

Til tema 2:

Hva mener du er de viktigste hensynene å ta i arbeidet med vekst og vekstfordeling i hele Nittedal kommune?

Alle innspillene, sortert:

Klima, miljø og arealbruk

Ikke ta av marka

Klima

Klima

Bevare marka

Natur

Hensyn til klima og miljø, og å skape gode og trygge bomiljøer

Begrense arealbruk

Varsom og forsvarlig arealforvaltning

Må tenke langsiktig siden arealene er svært begrenset.

Infrastruktur og samferdsel

Vekst i førsteomgang der vi har kapasitet (infrastruktur, skoler, barnehager)

Nærhet til barnehage og skole.

Tilgjengelige tjenester for alle deler av bygda

Bygge i nærheten av kollektivtilbud.

Kollektivtransport

Vurdere gratisbuss for barn og unge

Muligheter for å utvikle kollektivtilbudet

Vekstfordeling

Tydlig sentrum, men fortsatt bygd.

Bærekraftige lokalsamfunn

Da kommer vi ikke utenom Hakadal/Elvetangen

Holde fast på konsentrasjon på Rotnes, men fokus også på livskraftige sentrum i nord og sør

Konsentrere mye av utbyggingen til Mo for å kunne verne dyrka mark ellers i bygda

Hagan og Åneby skal være mindre nærsenter som dekker de funksjonene man trenger i hverdagen

Tenk helhetlig, utvikle hele Nittedal

Skape handlingsrom for nødvendige investeringer på Rotnes

Viktig å holde fast på sentrumsutvikling slik at vi får nye tjenester til Nittedal.

Etablere hverdagsservice og møteplasser i hele bygda. Større funksjoner til Rotnes

Liv i hele bygda

Legge til rette for livskraftig sentrum

Vekst er ikke enten eller, men både og. Både sentrum OG Hakadal / søndre

Gode bomiljø

Gode møteplasser og gode tjeneste- og kulturtilbud tilgjengelig.

Attraktivitet

Gode møteplasser

Gode estetiske miljøer

Gode bomiljøer

Kvalitet og estetikk

Helhet

Balansen mellom nivå på kommunale tjenester, kommuneøkonomi, bruk og endring av sosial infrastruktur, og hva som kreves av ny teknisk infrastruktur. Stille spørsmålet: Hvor er det egnet for vekst mht landskap, infrastruktur mm. Vi må ikke bygge for enhver pris

Arbeidsplasser, ikke bare boliger

Bygge på det gode vi allerede har i NK

Annet

Ikke være bundet av vyer som tida har gått fra; ta vekstdiskusjonen fra bunnen av.

Levedyktig næringsliv

Benytt Betonmast som en verdifull samarbeidspartner

Hvilken ny innsikt sitter du med etter dagen i dag?

at dette er komplisert!
at alt henger sammen med alt

Ikke ny, men skvisen vår blir tydeligere

Bedre oversikt over muligheter og utfordringer

Godt politisk engasjement, fokus på gode løsninger på tvers av partitilhørighet!

Vanskelige problemstillinger

Vi må handle lokalt og kortsiktig. Tenke langsiktig og samarbeide lokalt, regionalt og sentralt.

We're fucked - and not in the fun way ...

Vi har knapphet på areal

Viktig å belyse mulige handlingsrom på en enda bedre måte

Forholdet mellom vekst og areal er en øyeåpner for både adm og pol nivå.

Positivt at gruppa er enig om ingen mer trafikk
Positivt med full enighet om ikke utvide RV4

Greier vi å ta vare på naturmiljøet i et grønt perspektiv

gode fremstillinger og god presentasjon av dilemmaene vi står ovenfor

Mer konkrete tall så vi vet hva vi står over for.

Veldig gode presentasjoner jeg håper kan deles

gode kommentarer, positivt engasjement!

Vi må bli bedre til å tenke helhetlig

Må ta hele kommunen i bruk.

Må ta vanskelige, og kanskje upopulære valg.

Lokalt samarbeid for å få makt bak ønskene våre.

Redd for at Statens vegvesen 'ruller over oss' om vi ikke står samlet og arbeider målrettet for løsninger

80/20 diskusjon- ser at det faktisk finnes muligheter til å justere denne

Framtiden må være grønn og kollektiv! med en mangfold av bolig og møteplasser :)

Gode tall for boligutviklingen ved ulike fordelinger.

Bra opplegg fra møteledere

Stort og viktig felt, Begrenset hva Nittedal selv kan gjøre.

Må tenke lenger enn kommuneplanperioden

Bort fra 80/20 modellen

Vi må prøve å få noen avgjørelser så fort som mulig fra myndigheter om vei og bane.
Vi må ha mer kunnskap å gå it fra

Ingen bør være populistiske

Godt forklart om utfordringsbilde og vekstmål / mulig vekstfordeling, takk til administrasjonen!

Sløyfa er over.

viktig god dialog

Nittedal trenger et nytt småbysentrum for å gi et bedre tilbud til innbyggerne.

Å omdisponere dyrka mark oppfattes som grei bruk av jomfruelig mark, mens nødvendig transformasjon for å oppnå den fastsatte veksten på Rotnes oppfattes som problematisk.

Innsikt i hva som er muligheter og begrensninger innen tidsrammen for kpl.

Vi må stå imot Statens vegvesen - de er bare redde for Nye Veier skal få alt

fortetting og transformasjon

Tenke helhetlig, langsiktig og være robuste for endringer

Jordvern

Rv4

Hva tenker du blir mest krevende i arealstrategien framover?

prioritere

Rv4

Plass

Å bli enige om hvor vi skal bygge

Vekstfordeling

Lande en arealstrategi det er bred nok politisk enighet om!

å se langt nok fram - langsiktige konsekvenser

Å lande en vekst% og vekstfordeling som er realistisk

Press fra utbyggere som bare vil ha mer og mer

prioritere

Jordvern

Uklarhet om hvor RV4 skal gå i fremtiden

Eplehager vs. høyblokker

Nye områder for boligbygging, RV4 og transportproblematikken.

omforente løsninger

balansere hensyn slik at Nittedal fortsatt er Nittedal om 5, 10, 15 og 50 år.

Bli enig

Klare å samle oss til helhet.

Press på naturmangfold

Hensynet til areal og samfunnsutvikling

Valg for arealbruk i sentrum, og fordeling av vekst mellom Rotnes og resten

å finne felles omforente løsninger

Bevare gode, eksisterende boområder.

Tilpasse valg av arealstrategi til eksisterende infrastruktur.

Å starte på nytt - både ut fra at tida har gått fra sentrumskjernen, og ut fra klimatrusselen.

Være i førerposisjon

rv 4-lokale interesser kontra nasjonale/regionale, transformasjon/fortetting-hvor lang skal man gå

Konkretisere klimamål

Forutsigbar eplehagefortetting.

