



Grunnlag for langsiktig grønn grense på Rotnes



Notat

04.10.2022, revidert 16.12.2022

Innhold

1. Innledning	3
Hvorfor grønn grense?	3
Føringer for grønn grense – retningslinje nr. 8	3
Kommunal planstrategi 2020-2023 for Nittedal	3
Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2022-2030	4
Forholdet til kommuneplanen	4
Tidsperspektiv	5
Kommunen styringsmulighet på boligutviklingen – utfordringer	5
Metode/prosess	5
Analyseområdet	6
2. Rotnes i dag	7
Historisk tilbakeblikk	7
Dagens Rotnes	8
Områdeutnyttelse i analyseområdet	9
3. Forutsetninger og mål	12
Vekst og vekstfordeling	12
Boligpotensiale og boligbehov	13
Usikkerhet rundt ny banestrekning og ny riksvei på Rotnes	15
De to målpunktene og hierarkiet mellom dem	15
Gang- og sykkelavstander og sentralitet	16
Vekstretning mot sør og sentrum	17
Vekst innenfra og ut	18
Sentrumsutvikling	18
Plassering av kommunale funksjoner	19
Stedskvalitet, bomiljø, bokvalitet og boligtypevariasjon	19
4. Boligpotensiale på Rotnes - fortetningsanalyser	19
Vurdering av potensielle transformasjonsområder	20
Nittedal stasjon nord	20
Nittedal stasjon sør	21
Langs Stasjonsveien	21
Nær sentrum	21
Bevaringshensyn	22
5. Innspill til kommuneplanen	22

Kort beskrivelse og vurdering	22
6. Tre scenarier for videre utvikling av bebyggelsen	23
Scenarie 1.....	24
Scenarie 2.....	24
Scenarie 3.....	25
Oppsummering og anbefaling.....	25
7. Konklusjon og anbefaling – grønn grense Rotnes.....	26

1. Innledning

Hvorfor grønn grense?

Den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) ble vedtatt i 2015. Planen legger føringer om å styre Nittedals framtidige vekst til vårt prioriterte vekstområde Rotnes. For å oppnå en konsentrert og planmessig utvikling av Rotnes innenfra må Nittedal kommune definere en grønn grense. Føringerne for den langsiktige grønne grensen ligger i retningslinjen R8 i den regionale planen.

Vi har benyttet veileder – Grønn grense som metodikk i arbeidet, utarbeidet av Akershus fylkeskommune. [Trykk på bilde.](#)



Føringer for grønn grense – retningslinje nr. 8

Avgrensningen for grønn grense skal komme frem av plankart eller temakart, og defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet.

Prinsippet om gangavstand mellom funksjoner er viktig. Innenfor sonen skal utbyggingshensyn vektlegges sterkere enn vern av jordbruksområder forutsatt at:

- potensiale for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet
- nye arealer som omdisponeres har høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst

R8

Langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder

I kommuneplanens arealdel forventes det at det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Avgrensningen fremgår av plankart eller temakart, og defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen. Resultat og metode dokumenteres.

Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv. Hvis utbyggingshensyn skal gå foran vern er det forutsatt at:

- potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet
- nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder

Kommunal planstrategi 2020-2023 for Nittedal

Planstrategien, vedtatt av kommunestyret i 2020 beskriver arbeidet med grønn grense slik:

Langsiktig grønn grense

Den regionale planen pålegger kommunene å definere «grønn grense» for det prioriterte tettstedet. Det er utarbeidet en veileder for hvordan kommunene skal gjøre dette ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Med grønn grense defineres en langsiktig avgrensning av tettstedet. Innenfor avgrensningen av tettstedet defineres utviklingsretninger, områder for fortetting og transformasjon, områder som skal bevares og krav til infrastruktur. Som hovedregel skal utbyggingshensyn vektles sterkere enn vern av jordbruksområder innenfor grønn grense, men det stilles krav om at utviklingen skal foregå «innenfra og ut».

Planprogram for revisjon av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel 2022-2030

Planprogrammet, fastsatt av kommunestyret 18.05.2020 beskriver arbeidet med grønn grense slik:

- På Rotnes skal det legges til rette for etablering av et sentrum for hele kommunen, med boliger, arbeidsplasser og andre daglige gjøremål, slik at mennesker kan gå, sykle og benytte kollektivtransport i hverdagen.
- Det skal også planlegges for et klimanøytralt sentrum.
- Veksten på Rotnes må foregå i en kombinasjon av fortetting, transformasjon og utvidelse av tettstedet.
- Grensen defineres bl.a. på bakgrunn av prinsipper om gang- og sykkelavstander til viktige funksjoner, og enhver utvidelse må veies opp mot arealinteresser som dyrka mark og natur- og friluftsområder.
- Nittedal sentrum skal bli et miljøvennlig, klimanøytralt og attraktivt kommunesentrum der det tilrettelegges for variert boligbygging, servicefunksjoner og sentrumsintegre arbeidsplasser.
- Innenfor grønn grense skal utbygging vektlegges foran vern av jordbruk og regional grøntstruktur. Utenfor grønn grense skal verneinteresser gå foran utbygging. Kommuneplanen skal vise prinsipper for hvordan tettstedet kan få økt boligtetthet innenfor dagens bebygde areal, i form av enten fortetting - som er bygging av boliger mellom dagens bebyggelse - eller transformasjon, som betyr gjenbruke og/eller omforming til ny bruk av dagens bebyggelse eller riving for å bygge nytt.
- Grønn grense defineres romslig slik at det er grunnlag for en helhetlig og gradvis utvikling.

Forholdet til kommuneplanen

Langsiktig grønn grense for Rotnes er en del av kommuneplanens arealdel. Arealer som omkranses av den grønne grensen, avsettes til bebyggelse i plankartet. Arealene på Mokollen som foreslås omdisponert til utvikling, avsettes til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Arealene sør for Svartkruttveien ligger allerede inne i gjeldende kommuneplan.

Arbeidet med grønn grense bygger på forslag til arealstrategi når det gjelder sentralitet, dvs. gangavstander til skole, barnehage, arbeidsplasser og servicefunksjoner, fritidstilbud, kollektivtransport osv.

Arealstrategien legger føringer for at befolknings- og arbeidsplassvekst i hovedsak skal skje innenfor det prioriterte tettstedet Rotnes, og at Nittedal sentrum utvikles til et klimavennlig og bærekraftig sentrum for hele kommunen. Grønn mobilitet og miljøhensyn skal vektlegges, og etablering av nye boliger skal bygge opp om sentrumsutvikling, kollektivtransport, handel og service.

Fra arealstrategien:

Satsingsområde	Arealstrategi
Livskvalitet hele livet	Det skal legges til rette for urban utvikling, byliv og trivsel i Nittedal sentrum som bidrar til redusert bilbruk (a14)
Klima- og miljøvennlig	Den største delen av kommunens befolkningsvekst skal skje på Rotnes. Rammene for utvikling av Rotnes med et bærekraftig, attraktivt og aktivt Nittedal sentrum avklares gjennom langsiktig grønn grense i kommuneplanens arealdel (b2)
Engasjement og samskaping	Nittedal kommune skal være en viktig premissleverandør og ta en aktiv rolle i tettstedutviklingen i Rotnesområdet med utgangspunkt i planene for Nittedal sentrum.

Tidsperspektiv

Tidsperspektivet for den grønne grensen er den samme som for kommuneplanen, fram til 2035.

Kommunen styringsmulighet på boligutviklingen – utfordringer

Omfang og lokalisering av nye utviklingsarealer kan sikres i kommuneplan. Det er imidlertid mange forhold som kommunen ikke styrer, og som påvirker om et nytt område som legges inn i kommuneplanen blir realisert eller ikke, eventuelt hvor langt fram i tid realiseringen skjer.

Regulering og realisering av større volumer er avhengig av initiativ fra grunneierne. I Nittedal erfarer vi at fortetting inne i dagens boligområder er utfordrende. Realisering av både eplehageprosjekter og større byggeprosjekter inne i boligområdene krever gode planer for at resultat skal bli bra, når ulike byggestiler og tradisjoner for høyder og utnytting skal mikses.

Fortetting med småhus ved tomtedelingen vil dessuten erfaringsmessig utgjøre så få nye boenheter at dette kun vil oppfylle en liten del av boligbehovet. Transformasjon med flere grunneiere vil naturligvis representere både ulike interesser og ulike tidsperspektiver, og det er vanskelig å si noe om tidsaspektet.

Realisering tar tid, og dess flere uavklarte forhold og interesser som er til stede, dess lengre tid tar realisering. Basert på foreslått arealstrategi og nasjonale føringer om at transportbehovet må reduseres, trer to viktige forutsetninger fram:

- utvikling på riktig sted
- utvikling innenfra og ut

Metode/prosess

Veilederen beskriver en metode for utarbeiding av den grønne grensen. Det er denne metoden som er fulgt i arbeidet:

1. Finn analyseområdet
2. Regn ut hvor mye som er utbygd
3. Anslå hvor mye utbyggingsareal som trengs
4. Vurder potensial for videre utbygging
5. Tegn opp grønn grense på kartet



Analyseområdet

Som grunnlag for utarbeidelse av grønn grense er det valgt å ta utgangspunkt i området som er markert på temakart Grønn grense i kommuneplan for Nittedal 2019-2030. Temakartet gir yttergrensene for området det er vurdert utbyggingspotensiale for i valgt tidsperiode.



Analyseområdet er større enn det veilederen for Grønn grense anbefaler, og det er valgt to kollektivpunkter som utgangspunkt for radiusen.

Veilederen tilsier at det skal velges 1 km radius ut fra det stedet med best kollektivtilbud. For Rotnes er både Nittedal stasjon og Prøysentorget valgt som midtpunkt i sirklene som er dratt rundt. Dette utgjør trinn 1 i analysen. Dette redegjøres nærmere for i kapittel 3.

2. Rotnes i dag

Historisk tilbakeblikk

Det har bodd folk i Nittedal i lang tid. Jordbruk har vært en viktig del av næringslivet i Nittedal, men også industri og sagbruk har vært sentralt. Etter at Gjøvikbanen ble bygd med Nittedal stasjon, vokste det opp hytte- og senere villabebyggelse rundt stasjonen. Fra 1950-tallet har det kommet mer bebyggelse nær riksvei 4. Rotnes har opplevd stor befolkningsvekst de seneste tiårene, og det forventes videre vekst.



Flyfotokart fra 1946 og 1986.



2011

2017

Dagens Rotnes

Rotnes strekker seg i dag fra riksveien nede på elvesletta oppover den østvendte lia. Høydeforskjellen fra Mosenteret opp til Nittedal stasjon er 63 meter.

I dag er bebyggelsen på Rotnes konsentrert mellom Nordmarka i vest og elvesletta mot Nitelva. Bebyggelsen er omkranset av skog og jordbruksarealer.

Gjøvikbanen skiller bebyggelsen på Tummyrhaugen fra resten av bebyggelsen i tettstedet. Stasjonsveien og Svartkruttveien er de to viktigste trafikkårene fra rv.4 og oppover lia.

På Rotnes er det to barneskoler, en ungdomsskole og en videregående skole og flere barnehager. Mesteparten av offentlig servicetilbud ligger nede ved riksveien, i en akse mellom Mosenteret og rådhuskvartalet. På Mosenteret og sørover fra Prøysentorget finner vi det meste av detaljvarehandelen, men det er også flere serveringssteder og detaljhandel ved Rotneskrysset og noe detaljvarehandel på Bjertnestangen øst for riksveien.



Rotnes, september 2022 sett fra fly. Utsikt fra øst mot vest, med Øvre Bjertnes i forgrunnen.



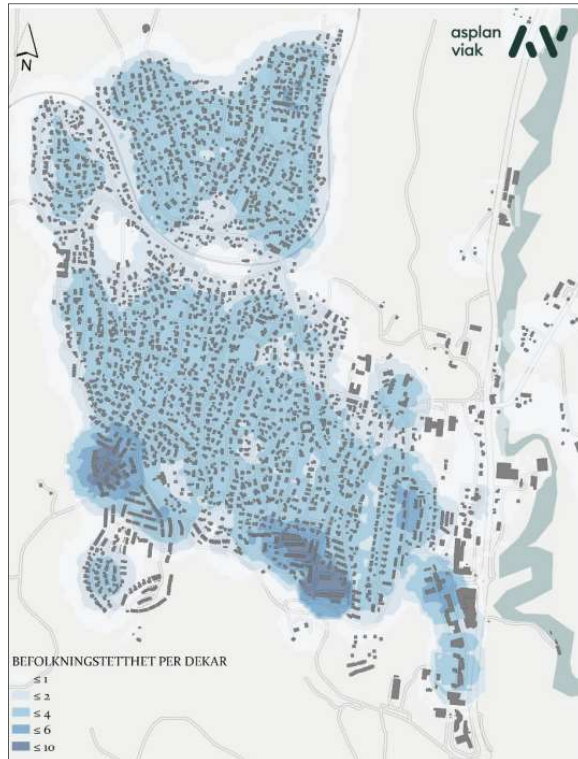
Rotnes i dag. Ørfiskebekken avgrensers bebyggelsen i vest og delvis i sør, sammen med Svartkruttveien.

Markagrensa omgir tettstedet i vest og nord for Tummyrhaugen, og i nord avgrensers tettstedsbebyggelsen av kulturmiljøet Rotnes Bruk.

Riksveien avgrensers tettstedet i vest, med unntak av bebyggelsen på

Områdeutnyttelse i analyseområdet

De største befolkningskonsentrasjonene på Rotnes ligger i dag i området Kruttverket – Nygård – Kvernstua, samt på strekningen Berget – Mosenteret – og sørover langs Mattias Skyttersvei til Rådhuskvartalet. Illustrasjonene nedenfor er hentet fra fortetningsanalyse Rotnes, 2021.



Befolkingstetthet på Rotnes pr.2021. Dess mørkere blåfarge, dess mer konsentrert boligbebyggelse. Kartet gir en god illustrasjon på dominansen av eneboliger på Rotnes.

(Merk at verken Kvernstua, Berget eller Rotneshagen er med på dette kartet, siden data for disse boligområdene ikke lå inne i kartgrunnlaget da kartet ble laget)

Kilde: Fortetningsanalyse Rotnes – AsplanViak, 2021



Boligtyper og funksjoner på Rotnes pr.2021. Bortsett fra de to barneskolene, ligger mesteparten av offentlige servicefunksjoner i en akse nederst i lia, langs riksveien

Kilde: Fortetningsanalyse Rotnes – AsplanViak, 2021

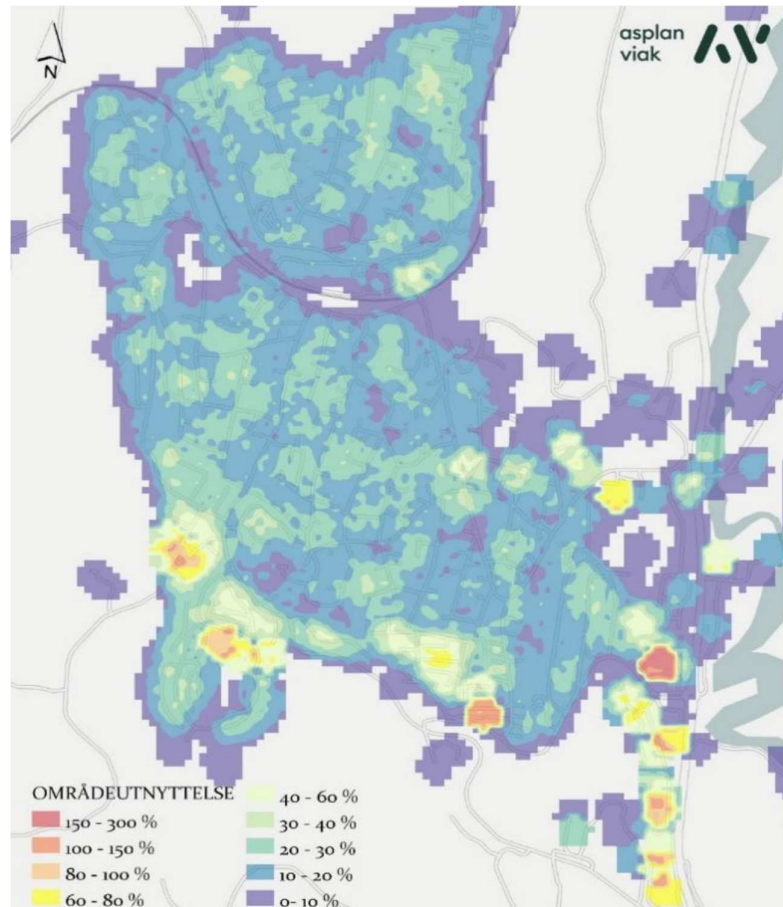
Mange av de som bor på Rotnes bor med andre ord lengre vekk fra både kollektivpunktene og sentrum enn det mange oppfatter som innenfor gang- og sykkelavstand. Når mange bruker bilen til daglige gjøremål, gir dette utfordringer på mange måter. Stikkord her er: folkehelse, støy og støv, trafiksikkerhet, klima og miljø m.m.

I den regionale planen for areal og transport er områdeutnyttelse definert som totalt BRA bygningsmasse (bolig, garasje ++) og delt på delområdet størrelse. Alternativt kan områdeutnyttelse uttrykkes med antall boligenheter pr. dekar. Dagens områdeutnyttelse sier noe om det teoretiske arealpotensialet, men vurderer ikke muligheter for realisering av potentialet.

På Rotnes er det i dag få områder med høy utnyttelse. Høyest utnyttelse er det på områdene i sør, i sentrum og nærmest mot sentrum, i tillegg til Kruttverket og Nygård. Det er også i hovedsak her det

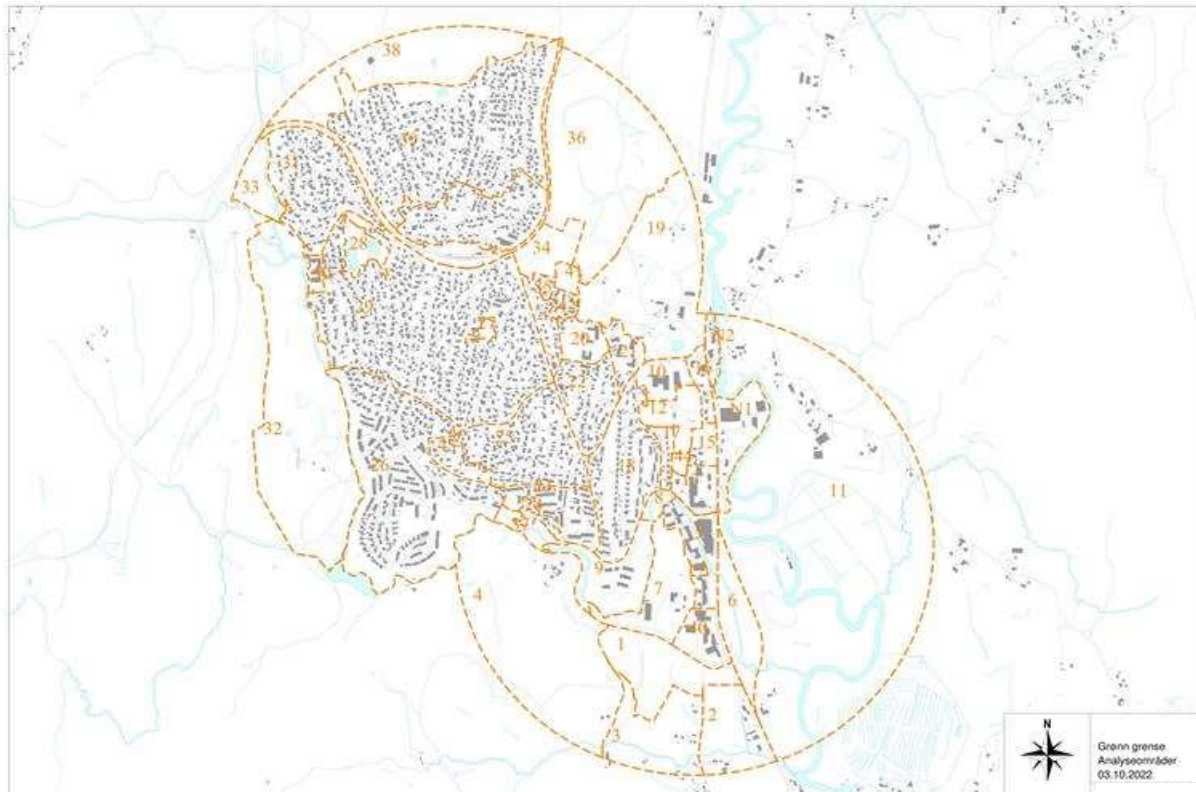
finnes leiligheter og rekkehus. Ifølge fortetningsanalysen for Rotnes (2021) har et typisk småhusområde i Norge en områdeutnyttelse på mellom 15 % og 30 %, blokk- eller leilighetsbebyggelse kan ha en utnyttelse på 20 % og oppover, mens sentrumsområder varierer fra 60 % til 150 % og høyere.

Småhusområdene på Rotnes har en utnyttelsesgrad som varierer fra 10 til 30 %, det vil si at deler har en nokså lav utnyttning. Den gjennomsnittlige områdetettheten for bebygde områder og områder avsatt til utbygging på Rotnes, ligger i dag på 16% (beregnet med GIS-analyse). Områder med høy utnyttelse samsvarer med områder med konsentrert bebyggelse og leiligheter og tettest befolkningssammensetning.



Områdeutnyttelse Rotnes pr. 2019, Kilde: Fortetningsanalyse Rotnes, AsplanViak 2021.

Boligantall, boligtetthet og områdetetthet i de ulike områdene på Rotnes



Delområder	Areal (daa)	Boligtetthet (boenheter pr. daa)	Områdetetthet	Antall boenheter
1 Sør for Svartkruttveien, det som er avsatt/regulert	109,6	0	0 %	0
2 Moveien øst	92,2	0,033	2,3 %	3
3 Moveien vest	117,5	0,043	0,6 %	5
4 Mostua	415,1	0,007	0,3 %	3
5 Sentrum eksisterende	61,2	4,69	78 %	287
6 Sentrum Nye	715	0	0 %	0
7 Mo gård	94	0,021	2,3 %	2
8 Hermannspynten	11,2	0	0 %	0
9 Kvernstua	88,1	2,474		218
10 NUS	33,1	0	28,2 %	0
11 Elvesletta	1157,3	0,020	1,3 %	23
12 Idrettsanlegget	43,5	0	1,0 %	0
13 Bjertnes vid. skole	39,4	0	54,1 %	0
15 Berget	19,3	0,311	9,8 %	6
16 Stasjonsveien/Rv4	20,4	0,490	19,5 %	10
17 Nedre Bjertnes	15,4	0,714	13,2 %	11
18 Øvre Bjertnes	148,1	1,195	18,7 %	177
19 Rotnes Bruk	264	0,027	0,9 %	7
20 Rotnes skole	33,7	0,119	6,5 %	4
21 Solliveien	30,6	1,961	28,5 %	60
22 Skoleveien/Stasjonsveien	77,9	0,963	20,6 %	75
23 Nygård	64,4	3,463	48,2 %	223
24 Øvre Kvernstuveien	12,2	0,902	17,7 %	11
25 Sagerudveien sør	149,4	0,9	18,96 %	135
26 Kruttverket	383,5	1,492	25,9 %	572
27 Friområde Myrveien	5,9	0	0 %	0
28 Vassøytjernene	27,9	0	0 %	0
29 Stasjonsområde – sør	554,5	0,961	19,9 %	533
30 Sørli skole	10,9	0	14,4 %	0
31 Ringveien	150,3	0,925	19,2 %	139
32 Sørli – Sagerud skianlegg	421,9	0	0,2 %	0
33 Lurslia	42	0	0 %	0
34 Rotneshaugen – nyregulert	45,7	5,03		230
35 Tajet	36,5	0,93	21,1 %	34
36 Rotnes skog	336,9	0	0 %	0
37 Sylling	20	0	0 %	0
38 Tumyrhaugen_Berger skog	192,9	0	0,3 %	0
39 Tumyrhaugen – foreløpig	574,9	1,012	18,8 %	582
40 Rådhuskvartalet	41,8		41,4	0
41 Rotneshaugen 2	12,2	0	0	0
42 Skolemestertunet	12	2	28,6	24
43 Sagerudsvingen	27,4	0,55	7,2	15

Tabellen til høyre angir dagens boligantall og boligtetthet i ulike delområder på Rotnes.

Tallet for områdetetthet gir et tall på hvor stor prosent av arealet innenfor hvert delområde som er bebygd totalt sett, det vil si at her er også annen type bebyggelse regnet med.

Store garasjer og store verandaer/terrasser gir høy tetthet. Størrelse og beskaffenhet på delområdene har stor innvirkning. Eksempelvis får delområder med mye vegger, grøntområder og vassdrag lav tetthet. Grøntområder og områder som av andre grunner ikke er, eller ikke er vurdert som bebyggbare innenfor tidsperspektivet, er lagt inn som egne delområder for å unngå at de ellers gir store utslag på tettheten. For eksempel er vann og vassdrag som Ørfiskebekken og Vassøytjerna derfor lagt inn som egne delområder. Større grøntområder og friområder er også lagt inn som egne delområder for å kunne gis en selvstendig vurdering. Enkelte områder er relativt nybygd og nyregulerte, og disse er det derfor valgt å beholde som egne delområder.

3. Forutsetninger og mål

For å kunne beregne en grønn grense er det lagt en del viktige forutsetninger til grunn.

Vekst og vekstfordeling

Nittedal er med sine 25 000 innbyggere blant de 50 største kommunene i Norge, og er en kommune i vekst og utvikling. Vi har en attraktiv og sentral beliggenhet som nabokommune til Oslo, nærhet til Marka, og er en del av hovedstadsregionen. Nittedal har et rikt foreningsliv, og et variert næringsliv

Det er betydelig usikkerhet knyttet til framtidig boligvekst. Hva som skjer med rv.4 på Rotnes og konsekvensene for sentrumsutvikling er uavklart. Dette gir en stor usikkerhet for veksten for Nittedal kommune. Den generelle samfunnsutviklingen og markedssituasjonen er en usikkerhet alle kommuner opplever. Desto lengre man går utover i tid, desto mer usikker blir framskrivningen.

Befolkningsframskrivinger 2022 – 2032. Nittedal kommune pr. 3.12.21

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Sum	24 947	25 319	25 745	26 032	26 095	26 327	26 697	26 954	27 161	27 473	27 737	27 945	28 153	28 319	28 485
Årlig vekst - i pst		1,5	1,7	1,1	0,2	0,9	1,4	1,0	0,8	1,1	1,0	0,8	0,7	0,6	0,6
Boligprogram - nye boliger		225	249	151	49	150	220	155	125	163	148	128	128	103	103

Underlag for framtidig boligpotensial i kommuneplanen og anslått utbygging i planperioden

Årlig vekst i Nittedal har de siste åra ligget på ca.1,4%.

Prognosen som er laget for befolkningsvekst er basert på boligprogrammet og angir at befolkningen i Nittedal vil øke med ca. 3.500 mennesker fram mot 2035. Det er personer i yrkesaktiv alder som bidrar med størstedelen av denne veksten. Tallene indikerer en årlig gjennomsnittsvekst på 1,0 pst for hele perioden sett under ett.

Prognosene viser også at befolkningsveksten faller utover i perioden. Dette henger sammen med boligprogrammet, hvor det på grunn av en rekke usikkerheter, er lagt inn færre nye boliger utover i planperioden. Usikkerhetene gjør det også lite hensiktsmessig å operere med et tydelig vekstmål for planperioden. Ved neste revisjon av kommuneplanen blir det viktig å klargjøre mulighetsrommet for nye utbyggingsarealer for sentrumsutvikling, og hvor mye areal det bør settes av sett opp mot ønsket vekst. For Rotnes sin del tilsier dette at vi må være varsomme med å tilrettelegge for mer vekst utenfor sentrum før framtidig rv.4 er avklart. Prognosen for siste halvdel av 12-årsperioden er derfor lite egna til langsiktig planlegging av kommunale tjenester. Disse usikkerhetene får også betydning for fordelingen av befolkningsveksten i kommunen.

Regional plan for areal og transport legger føringer om at 80% av veksten skal konsentreres til Rotnes. Dette vurderes ikke å være realistisk i denne kommuneplanperioden. For å nå vekstmålet, og samtidig legge til rette for en sunn vekst på Rotnes som gir en positiv utvikling av tettstedet, legges det opp til en lavere vekstkonsentrasjon på Rotnes enn det regional plan legger opp til.

Under de forutsetninger som ligger til grunn, og med anvendt boligprogram for denne prognosen, vil om lag 66% av befolkningsveksten i Nittedal kunne skje innenfor det prioriterte tettstedet Rotnes i denne planperioden.

Boligpotensiale og boligbehov

Området innenfor langsiktig grønn grense skal ha en størrelse og utstrekning der utbyggingspotensialet samsvarer med utbyggingsbehovet i planperioden.

Framtidens arealplanlegging må legge til rette for en utvikling som bidrar til å løse både arealbehov og boligbehov og samtidig bidra til reduksjon av klimagassutslipp. Dette innebærer at transportbehov og avstander må reduseres ved at flere mennesker bosettes i nærheten av de daglige funksjonene vi er avhengig av og til kollektivknutepunkter eller viktige kollektivpunkter, slik at de kan unngå bilbehov og økt biltrafikk. Det er ikke lenger nok med kun et kollektivstopp, men også nærhet til andre daglige funksjoner (kilde: forslag til arealstrategi Kommuneplan for Nittedal 2021). At flere bosettes på ett sted bygger samtidig opp grunnlaget for utvikling av både vare- og tjenestetilbud med service, handel, tjenester og kultur, samt sosial infrastruktur som skoler og idrett, men også det lokale og regionale kollektivtilbudet.

En høy vekst gir større behov for boligarealer, og småhus medfører større behov for arealer enn det leiligheter gjør. Arealbehovet er avhengig av mål for vekst, men avhenger også av tettheten på boliger, omtalt som områdetetthet. De store forskjellene på tetthet er først og fremst mellom leiligheter/rekkehus og eneboliger.

Det må tas stilling til flere forhold, som f.eks.:

- mål for vekst
- type bebyggelse for nye boliger
- lokalisering i sentrum eller periferi på Rotnes og øvrige deler av kommunen

Boligbehov omfatter mer enn antall boliger. Sammensetningen av type boliger, lokalisering og størrelse er også viktig. Hvem man bygger boliger for, hvor boligene plasseres, hvilke typer boliger og størrelse som bygges, har innvirkning på hvem som kjøper boligene og dermed også befolkningssammensetningen. Dette er viktige hensyn i den sosiale boligpolitikken.

Fremtidig arealbehov for boliger er en balansegang mellom mange ønsker og hensyn, men de valgene vi tar er avgjørende for ressursforbruket. Tetthet er mer enn gevinster for arealforbruk/ressursbruk og transportbehov. Å bygge med høy tetthet krever også tanke for bokvalitet, estetikk og tilpasning til omgivelser, bomiljø og integrering.

Utbyggingspotensialet skal samsvare med utbyggingsbehovet i den aktuelle planperioden. Tabellen nedenfor viser nivået på boligpotensialet som ligger inne i gjeldende kommuneplan i de ulike delene av kommunen, og antall boliger som må løses i nye arealer i planperioden, beregnet ut fra stipulert vekst og vekstfordeling. I øverste del av tabellen ser vi hvor mye ny utbygging som kan lokaliseres innenfor analyseområdet og i det enkelte delområde på Rotnes. Potensialet i hvert delområde er vurdert for seg selv, og deretter summert opp for samlet potensiale på Rotnes. Som vi ser av tabellen, er det anslått et forholdsvis lavt tall for fortetningspotensialet på Rotnes. Dette redegjøres for på side 20-22.

Prioriterte vekstområder	BOLIGPOTENSIAL i gjeldende planer	BOLIGBEHOV som må dekkes i ny plan i perioden	Totalt	Andel %
Rotnes				66
Svartkruttveien sør		100		
B3 sentrum nord	50			
Sentrum		750		
Kvernstua	50			
Berget	190			
Rotneshagen	200			
Rotnes - fortetting	50			
SUM ROTNES	540	850	1390	
Nordre				12
Bjørnholtlia	120			
Dølibråtan	100			
Blomsterbakken	30			
Hakadal - fortetting	10			
SUM NORDRE	260		260	
Søndre	520			21
Skysset, Li-området Markerud Rest Kjul, Rudstein	250			
Hagan sentrum	200			
SUM SØNDRE	450		450	
SUM TOTAL	1250	850	2100	100

Oversikt boligpotensialet og udekket boligbehov. Tallene er ca.-tall basert på grove anslag. Sentrumskjernen som ligger inne i dagens kommuneplan øst for riksveien, er ikke regnet med i boligpotensialet for Rotnes på grunn av usikkerhetene rundt ny riksvei 4.

Tallene viser anslag på mulig utbygging i gjeldende planer i denne planperioden og antall boliger som må dekkes i ny plan i perioden. Anslagene viser behov for ca. 2100 nye boliger i hele kommunen sett under ett. Når vi trekker fra potensialet på ca. 1250 som allerede ligger inne i dagens planer, sitter vi igjen med et totalbehov på 850 nye boliger i kommunen som helhet som må dekkes inn i ny plan. Det er knytta usikkerhet til boligpotensialet i tabellen, både med tanke på volum og tidspunkt for realisering.

Med målsetningen om at hovedandelen av boligveksten skal skje på Rotnes, bør det i ny plan tilrettelegges for at de nye boligene konsentreres her. Det er anslått urealisert potensial på 540 boliger i gjeldende planer og arealer på Rotnes. Om ytterligere 850 nye boliger lokaliseres til Rotnes vil det kunne gi en prosentandel på 66% av veksten. Det er behov for å legge inn nye arealer på Rotnes for å legge til rette for denne veksten. Hensikten er at den grønne grensen skal definere hvor disse nye boligene kan plasseres.

I Nordre og Søndre er potensialet som ligger inne i dagens områder og planer tilstrekkelig til å dekke boligbehovet i planperioden. (På Hagan sentrum er det lagt inn 200 nye boliger jf. vurdering av innspillet som har kommet inn i planprosessen.) Det er derfor ikke lagt inn nye arealer i Nordre og Søndre i planperioden

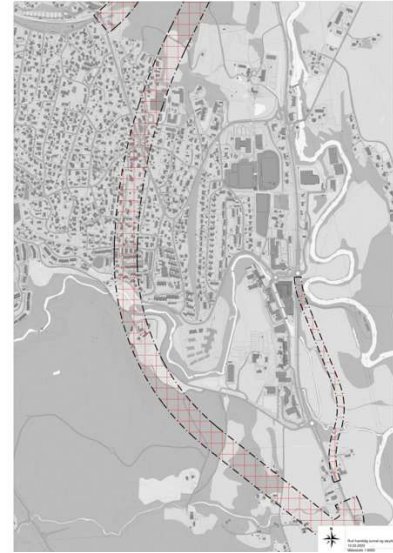
I nye kommuneplanbestemmelser kan det legges føringer for i hvilken rekkefølge de forskjellige områdene som ikke er bygd ut ennå kan realiseres. Arealene sør for Svartkruttveien har i gjeldende kommuneplan rekkefølge om utbygging av boliger etter rv.4 og sentrumskjernen S1-S3.

Usikkerhet rundt ny banestrekning og ny riksvei på Rotnes

Riksvei 4 er «prioritert vegstrekning» i nasjonal transportplan (NTP). Statens vegvesen har sagt at det vil bli satt i gang en ny planprosess for langsiktig løsning for riksvei 4.

Det er komplekse avveininger som skal tas. Det er ikke enkelt å forene statlige mål om framkommelighet med hensyn til miljø i et dalføre. Staten skal også påse at tiltaket ny vei ikke øker personbiltrafikken inn mot Oslo. Det er derfor stor usikkerhet rundt tidsperspektivet. Denne grønne grense-utredningen tar derfor utgangspunkt i at ny riksvei ikke vil bli realisert på Rotnes i planperioden til 2035. Dette kan revurderes ved neste planrevisjon, da vet man også mer om ny Rv4-prosess.

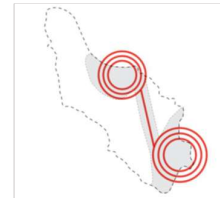
Utredningen baserer seg også på at det ikke er nødvendig å avsette arealer for trasè for ny jernbane ved Rotnes sentrum i perioden. Dette baserer seg på uttalelser fra BaneNOR om at dette tiltaket først kan vurderes etter InterCity-strekningene er bygget.



Framtidig rv.4 - tunell og sløyfe

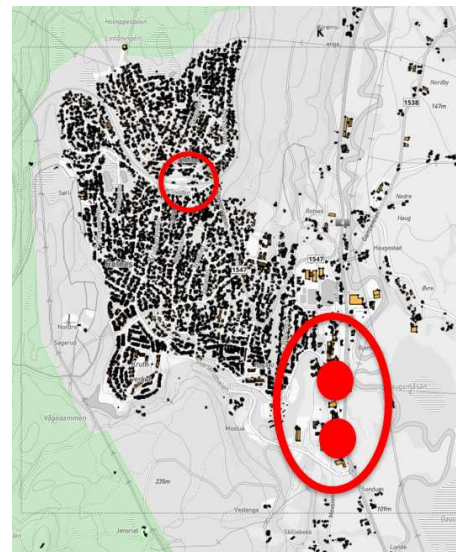
De to målpunktene og hierarkiet mellom dem

Veilederen for Grønn grense sier at sentralitet skal beregnes med utgangspunkt i det stedet som har best kollektivtilbud. Rotnes har to tyngdepunkter, begge kollektivpunkter. Nittedal sentrum ligger nede ved riksveien, med offentlige tjenester, sentrumsfunksjoner og buss- og veiforbindelse ut av kommunen.



I sentrum har vi to målpunkter; ved Mosenteret og ved Rådhuskvartalet, i tillegg til Nittedal stasjon oppe i åssiden, der det er togforbindelse og noe handelstilbud. Bebyggelsen omkranser togstasjonen. I reguleringsplanen for Stasjonsområdet som ble vedtatt i 2011, ble det regulert en fortettingssone langs Sørliveien sør for jernbanelinja, som gir mulighet for å bygge tettere og høyere, forutsatt at det lages en felles plan for det. På tross av denne utbyggingsmuligheten, har det ikke skjedd noe utvikling her.

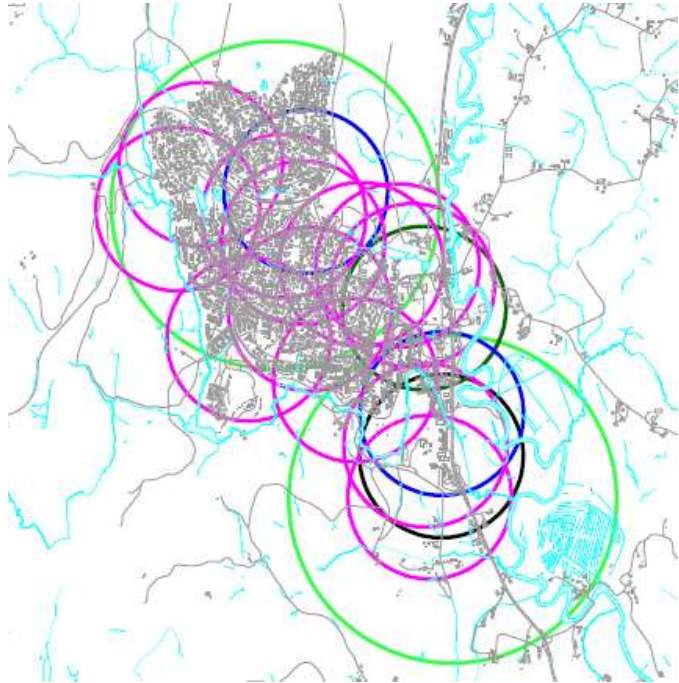
Sett i lys av at transformasjon og fortetting i eksisterende boligområder er en tung prosess som man ikke kan forutsette blir gjennomført, samtidig som sentrum skal styrkes og utvikles til et kompakt og livskraftig sentrum, bør det tilrettelegges for mer vekst rundt målpunktene i sentrum enn rundt Nittedal stasjon. Mest vekst nede ved sentrum bør innbefatte både boligvekst og vekst i handels- og tjenestetilbud.



Gang- og sykkelavstander og sentralitet

I illustrasjonen til høyre er sentralitet vist som sirkler med radius 1000 meter og 500 meter fra Nittedal stasjon og fra Prøysentorget i Nittedal sentrum.

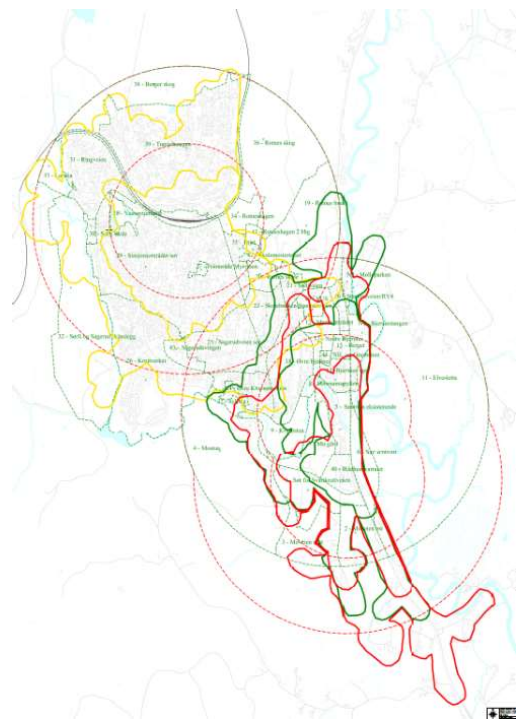
Grønn sirkel viser 1000 meters radius fra de to målpunktene, mens blå sirkel viser 500 meters radius. De lilla sirklene viser 500 meters radiuser rundt daglige målpunkter, som barneskoler og barnehager. Svarte sirkler viser 500 meters radius fra Prøysentorget og Rådhuskvartalet.



Sirklene med 500 og 1000 meters radius på illustrasjonen til høyre indikerer teoretiske gangavstander (vist med sirkler med stipla strek). Det er derfor også lagt til grunn reell gangavstand beregnet ved hjelp av «Gå dit» med dagens mobilitetsstruktur. Her er det valgt 10 og 20 minutters gangavstand fra de samme sentrale punktene (illustrasjon til høyre).

For målpunktet Nittedal stasjon viser den innerste gule linjen 10 minutters gangavstand, og den ytterste gule linjen hvor langt man kommer til forts på 20 minutter med dagens veier.

Tilsvarende angir grønne streker ganglinjer med utgangspunkt i Prøysentorget, mens røde streker angir ganglinjer fra Rådhuskvartalet.



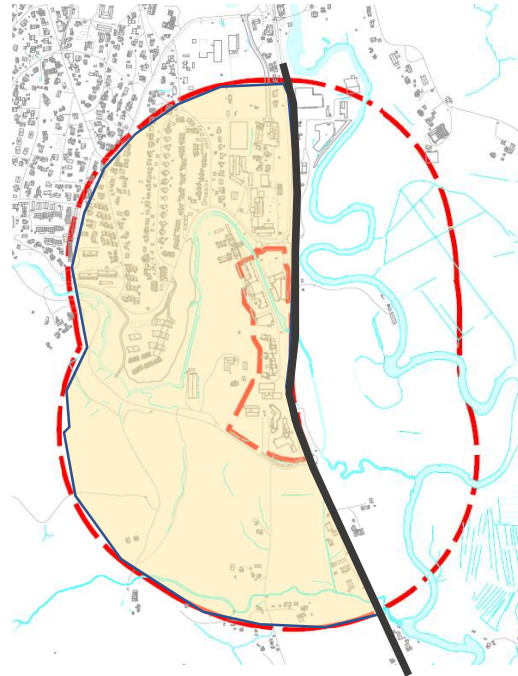
På grunn av at sentrum er langstrakt, vil utvikling derfor snarere innebære vekst ut fra en akse enn et punkt der man «setter passerspissen».

I denne beregningen er sentrumsaksen valgt som utgangspunkt, med 500 meters radius som utstrekning.

Dette kan vises som i illustrasjon til høyre.

Når vi så legger til grunn at utvikling skal skje vest for riksveien, står vi innenfor radiusen igjen med området som omfatter bebyggelsen nord for Ørfiskebekken, samt Mokollen og landbruksarealene sør for Svartkruttveien. Området er vist med lys gul farge på illustrasjonen.

I neste trinn avgrenses arealene sør for Svartkruttveien til de byggeområdene som ligger inne i gjeldende kommuneplan.

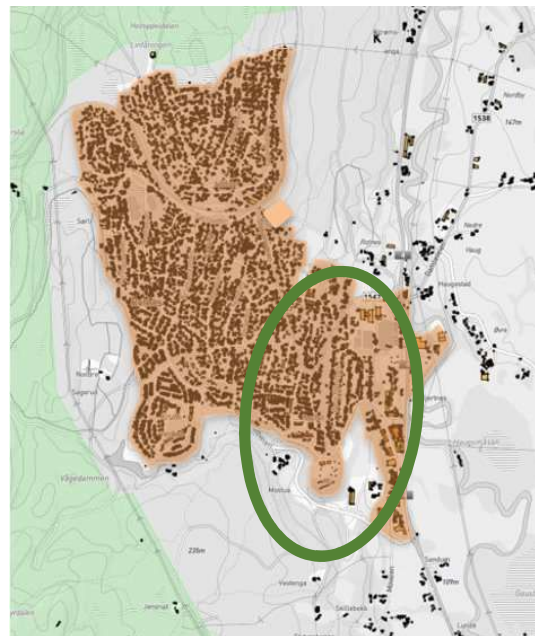


Sentraliserings»sirkel« for Rotnes, med dagens sentrumsakse som hovedtyngdepunkt for ny vekst og nye utbyggingsområder på sikt. Riksveien er vist med svart strek.

Vekstretning mot sør og sentrum

Tettstedet Rotnes er langstrakt, med store avstander. Styrking og utvikling av et kompakt Nittedal sentrum med sentrumsfunksjoner er en viktig forutsetning for at Rotnes skal fungere som kommunesenter i bygda, samtidig som det blir et attraktivt sted å bo og jobbe.

I denne kommuneplanperioden prioriteres en vekstretning mot sør knyttet til utvikling av sentrum. Dette er et ledd i å styrke opp under og bygge videre på dagens sentrumsakse; at veksten skjer «innenfra og ut». Det legges derfor ikke inn nye utbyggingsområder mot nord i denne kommuneplanperioden.

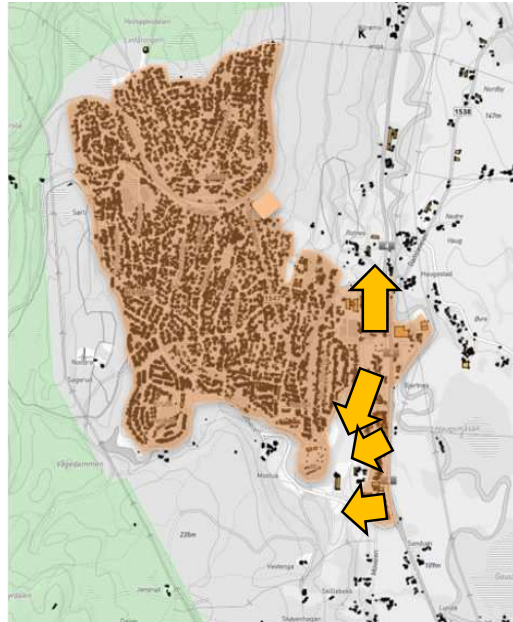


Vekstretning mot sør og sentrum

Vekst innenfra og ut

For at nye utviklingsområder skal medføre minst mulig transportbehov, samtidig som sentrum styrkes, legges det til grunn at utviklingen skal skje innenfra og ut.

Arealer som utvikles i sentrum skal utnyttes godt; her er behov for høy tetthet, samtidig som man sikrer attraktive og gode uterom og helhetlig infrastruktur.



Vekst innenfra og ut, kombinert med styrking av sentrum

Sentrumsutvikling

Å styrke Nittedal sentrum er viktig av mange årsaker, f.eks.:

- Bremse handelslekkasjen ut av bygda
- Lage et sentrum for hele kommunen
- Minske transportbehov
- Skape nye møteplasser
- Styrke næringsgrunnet - skape nye, lokale arbeidsplasser og næringsutvikling
- Etablere en kritisk masse – det trengs et stort nok antall boenheter i og inntil sentrum for at vi skal klare å få på plass et livskraftig og attraktivt sentrum

Det er kommunens oppgave å sørge for at boligene som bygges er riktig i forhold til etterspørsel og behov. Boligbebyggelsen skal være variert og gi rom for mange forskjellige boligtyper.

I tillegg skal sentrum tilby arbeidsplasser, møteplasser, handel og service, samt et mangfold av funksjoner som skal dekke forskjellige preferanser og behov.

Sentrumsutvikling er mer enn boligbygging

 HERLIGHETSVERDIER som Ørfiskebekken sammen med nye parkområder og møteplasser som gir attraktivitet	 NYE ARBEIDSPASSER I SENTRUM kompletterer næringsparkene i andre omkringliggende tettsteder	 NYE GRØNNE BOLIGER med mangfold av boligtyper og miljøgrupper, både eldre, familier og studenter
 SOSIAL INFRASTRUKTUR sikres med å sette av plass til nye barnehager. Potensiale for ny skole eller undervisningscenter.	 BYGULV med et variert tilbud av små og store aktører innen handel, men også tjenester som helse, kultur, og offentlige tjenester.	 GRØNN MOBILITET som fokuserer på gående, etablering av sykkelnettk, bedre kollektivtilbud.








Plassering av kommunale funksjoner

Bevisst lokalisering av offentlige funksjoner er et virkemiddel som kan brukes til å styrke tettstedet og bidra til at tettstedet utvikler seg i ønsket geografisk retning.

Rotnes skole blir liggende der den ligger i denne perioden, basert på dagens hovedtyngde av bebyggelse, realisering av ny utbygging og sentrumsutvikling.

Nytt helsehus skal lokaliseres til sentrum. Et helsehus som har et variert tilbud blir et nytt, viktig element som kan støtte opp under sentrumsutviklingen og gi synergieffekter også til privat næringsutvikling.

Stedskvalitet, bomiljø, bokvalitet og boligtypevariasjon

Rotnes skal være et godt sted å bo for alle aldersgrupper. Det må derfor legges til rette for en god sammensetning av ulike boligtyper for å sikre en god befolkningssammensetning. I dette er aldersvennlig samfunn en viktig forutsetning. Nye boliger skal dessuten tilføre positive kvaliteter til Rotnes.

Bekker med grøntstrukturen langs er elementer som bidrar positivt i dag, og som bør videreføres; vannhåndtering, aktiviteter, turveier, naturmangfold osv. Ørfiskebekken er den største bekken der den bukter seg ned dalsida og gjennom dagens handelssentrum.

Mye av dagens boligbebyggelse på Rotnes ligger i østvendt skråning, der det kan være utfordrende å oppnå gode solforhold, spesielt dersom man skal bygge tett. Nede i dalbunnen er det flatere, med elvesletta øst for riksveien og Mokollen som en rygg/forhøyning. Her er det enklere å få til bomiljøer med godt med lys og sol. Her ligger riksvei 4 med busstilbud, men også som den største støykilden i dalen. Støyen fra riksveien må tas hensyn til og håndteres i sentrumsutviklingen.

4. Boligpotensiale på Rotnes - fortettingsanalyser

Kommunen har i 2020/21 fått utarbeidet to faganalyser som tar for seg fortettingspotensialet på Rotnes; henholdsvis nord for og sør for jernbanelinja. Fagrapportene vurderer hvor mange nye boenheter innenfor dagens boligbebyggelse det teoretisk kan være plass til, og anbefaler soner for ny boligbebyggelse og hvordan det kan bygges.

Begge analysene tar utgangspunkt i sentralitet, dvs. gang- og sykkellavstander fra de to tyngdepunktene Nittedal stasjon og Nittedal sentrum. Hovedprinsippet er høyere tomteutnyttelse dess nærmere målpunktene man befinner seg. I analysen for området sør for togstasjonen er det også lagt vekt på grep som kan binde de to målpunktene tettere sammen.

Begge analysene konkluderer med at det er lite å hente i antall nye boenheter ved "eplehagefortetting" (dvs. at man deler opp dagens boligtomter og bygger nye småhus på de nye tomtene). Eplehagefortetting løser heller ikke større utfordringer, som for eksempel helhetlig flom- og overvannshåndtering, trafiksikkerhetstiltak og/eller nye gangveistrukturer.

Begge analysene konkluderer også med at det største potensialet for boligvekst ligger i transformasjon. Transformasjon er når man tar for seg større områder og planlegger helhetlig og "fra bunnen av" med nye boligstrukturer, grøntområder, veier osv. Det er foreslått fire slike transformasjonsområder på Rotnes. Analysene peker på fordelene ved transformasjon, at det gir flere boliger, som igjen gjør det mulig å skjerme andre viktige områder fra fortetting, som f.eks.

mesteparten av småhusområdene og grøntområder. Transformasjon vil også kunne bidra til en større variasjon i boligtyper; f.eks. leiligheter, som det forventes å bli økt etterspørsel etter på Rotnes framover. Flere boligtyper gir økt tilbud for husstander med ulike boligpreferanser og i ulike livsstadier. Med variasjon i boligtyper ligger også muligheter for at man kan bo innenfor samme sted/område i de ulike fasene av livet. For mange betyr dette mye.

Vurdering av potensielle transformasjonsområder

Nittedal stasjon nord



Illustrasjonen peker på fem potensielle transformasjonsområder nord for stasjonen. Her skisseres glidende overganger mellom disse transformasjonsområdene og de sentrale “eplehagefortettingsområdene” innimellom, vist med hvit farge. Hvite og skraverte arealer ligger innenfor gangavstand på 500 meter fra stasjonen.

Samtidig som disse transformasjonsområdene ligger nært til togstasjonen, ligger de langt fra sentrumsfunksjoner, butikkutvalg, aktivitetstilbud og servicetilbudet i sentrum. Tumyrhaugen er likevel et sted der mange trives, og der det er attraktivt å bo. Ikke minst på grunn av kort vei til Markaområdene, vil det nok for mange være attraktivt å bosette seg i leilighet eller rekkehus her. Og dersom man klarer å løse fellesfunksjoner, med grøntstrukturer og trygge ganglinjer mellom delområdene og togstasjonen, vil transformasjon i enkeltområder være å anbefale.

En utbygging helt innpå togstasjonen er imidlertid lite aktuelt. Her er det utfordringer med overvann, naturverdier i og inntil Rotnesbekken og kulturmiljøverdier på og inntil togstasjonen.

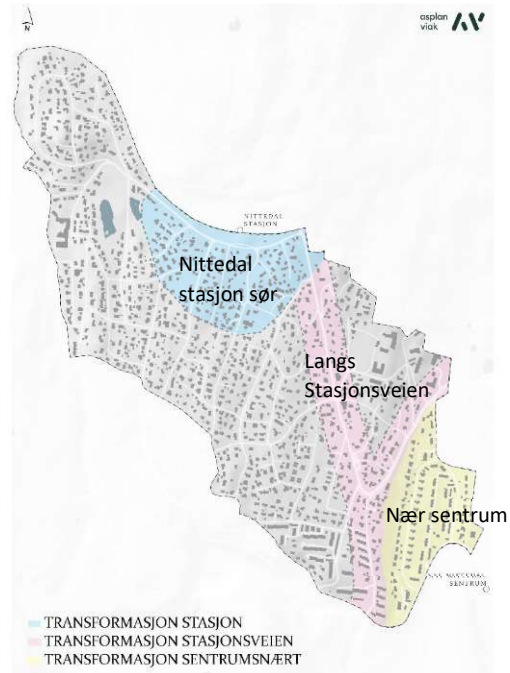
Nittedal stasjon sør

Området sør for stasjonen er identifisert ut fra beregnet fem minutters gangavstand til den nye gangbrua over jernbanelinja på stasjonen. Analysen peker på at transformasjon rundt togstasjonen vil gjøre Rotnes til et mer attraktivt sted for folk som jobber i Oslo, men som vil bo utenfor byen.

Området nærmest Sørliveien ligger allerede inne som fortettingssone i gjeldende reguleringsplan. Dette området omfatter en ganske stor andel romslige tomter.

Denne sona omfatter kulturmiljøer med kulturhistorisk verdi knyttet til bebyggelsen som vokste fram rundt Nittedal stasjon i første halvdel av 1900-tallet. Her er også viktige grøntområder og lekeplasser og naturmiljøer, arealene nær Vassøyrtjerna spesielt (se kart bevaringshensyn under).

I tillegg til nærhet til togstasjonen, er det kort vei til barneskole, barnehager og anleggene på Sørli, med trenings-, aktivitets- og turmuligheter, og videre ut i turområdene i Marka.



Langs Stasjonsveien

Fortettingssone langs Stasjonsveien og Nedre Nygård er definert i 70 meters-belter på hver side av veien. Analysen begrunner dette med at fortetting langs Stasjonsveien vil kunne bidra til å synliggjøre Stasjonsveien som viktig strøkgate, og som forbindelse mellom togstasjonen og sentrum. Analysen sier videre at flere tilbud og mer bebyggelse langs Stasjonsveien vil kunne øke attraktiviteten til gående og syklende, og flere beboere og mer næring langs veien vil kunne bidra til økt kundegrnlag for kollektivtransport langs veien.

Også i denne sonen er det en relativt stor andel arealer som betegnes som «vurderingsområder». Det er derfor grunn til å anta at realisering av transformasjonsprosjekter her vil kunne ligge et godt stykke fram i tid. Det er likevel viktig at potensialet beskrives.

Nær sentrum

I denne sonen foreslås den tyngste fortettingen. Dette bunner i målsetningen om å støtte opp under sentrumsutviklingen. Analysen peker på at større utbygging her også vil realisere anleggsbidrag som kan brukes til å forbedre gang- og sykkelstrekninger.

Innenfor denne sona er det områder som er forholdsvis godt utnyttet allerede. Her er også enhetlige småhusområder med arkitektoniske kvaliteter. Samtidig er det i deler av området et fortettingspotensiale å hente ved en mulig omstrukturering av arealbruken. For eksempel kunne bratte skrånninger vært disponert til plassering av konsentrert boligbebyggelse, slik at flatere og mer tilgjengelige arealer kunne vært frigjort til f.eks. felles uteopphold, lekeplasser, blågrønnstrukturer, ganglinjer og annen felles infrastruktur.

Det er vanskelig å anslå et tidsperspektiv på når og om transformasjon vil komme til å skje i denne sona. Boligområder så sentrumsnært er attraktivt, og for mange skal det nok mye til for å gi slipp på «herlighetsgodene» ved å bo i et småhusområde som ligger så sentralt til både barneskole, ungdomsskole, videregående skole, sentralidrettsanlegg, sentrumstilbud og kollektivtilbud på rv.4. På den annen side kan det være at det er i dette området det er mest å hente på å selge boligomt. Dess høyere arealutnyttelse det gis mulighet for, dess høyere betalingsvillighet må man kunne anta at potensielle utbyggere vil kunne få.

Bevaringshensyn

Fortettingsanalysen definerer noen områder innenfor analyseområdet på Rotnes som i utgangspunktet ikke anbefales å fortette. Disse områdene kalles vurderingsområder. Vurderingsområdene omfatter både tomter der fortetting bør unngås helt og tomter der det må tas særlige hensyn ved utvikling.

Noen av arealene kan mulig utvikles, dersom det i senere planarbeid tas hensyn til viktige egenskaper, slik som f.eks. områder med kulturverdier. Andre arealer igjen anbefales ikke bygget ned, som for eksempel grøntområder. Her bør tilføyes at f.eks. kulturminner ikke er systematisk kartlagt og vurdert i analyseområdet.

Det er noen ubebygde skråninger på Rotnes, men få som er klassifisert som for bratte til utbygging. Det er også viktige friluftsområder og friluftskorridorer som bør søkes ivarett.

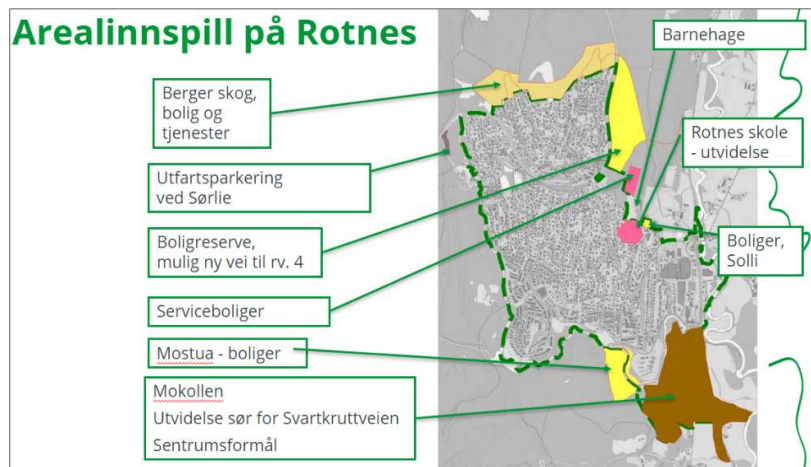


5. Innspill til kommuneplanen

Kort beskrivelse og vurdering

Det er kommet inn til sammen ni arealinnspill til planprosessen. Disse er vist på illustrasjonen til høyre.

Av disse er det bare forslaget om bebyggelse på Mokollen som både ligger innenfor analyseområdet og det som oppfattes som dagens tettsted



(Solli ligger innenfor både analyseområdet og dagens byggesone, men har marginal betydning siden forslaget innebærer lavere utnyttning enn det som ligger inne u gjeldende reguleringsplan. Forslaget om utvidelse av Rotnes skole strekker seg ikke utover dagens tomt).

Berger Skog ligger begge langt fra sentrum, både i luftlinje og høydemetre. Rotneshagen ligger sentralt til togstasjonen, men særlig nordre del har lang avstand til sentrum. Nye boligområder her er vurdert til å ville medført økt privatbilisme, og dermed slå negativt ut på grønn mobilitet, folkehelse og miljø/bærekraft. Forslagene er også i strid med målsetningen om å styrke veksten rundt sentrum. Forslaget om å etablere en ny veiforbindelse fra Tumyrhaugen/Rotneshagen og ned til riksvei 4 er i seg selv et tiltak som er vurdert til å initiere økt privatbilisme. Mostua vurderes også å ligge for langt fra sentrum til at en utbygging her vil kunne styrke sentrumssatsningen, og ligger dessuten utenfor dagens byggesone.

6. Tre scenarier for videre utvikling av bebyggelsen

Når premisset er at sentrumsutvikling øst for riksveien (dvs. «kjernen» som er avsatt til sentrumsutvidelse i gjeldende kommuneplan) ikke er innenfor rekkevidde i kommende planperiode, må vi se på de sentrumsnære arealene vest for riksveien på nytt. I og med at grunneieren i planprosessen har spilt inn Mokollen som foreslått utviklingsareal, framstår også en utvikling her som realiserbart.

Det er blitt diskutert tre scenarier for rekkefølge og volum på hvordan man kan tenke seg at bebyggelsen i sentrum kan utvikles.

Scenarie 1.



Scenarie 2.



Scenarie 3.



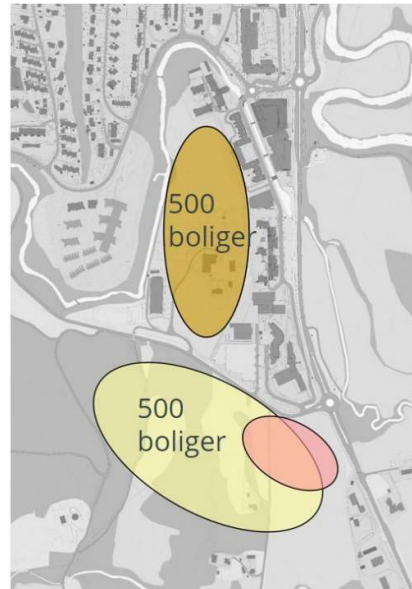
Scenarie 1

Scenarie 1 innbefatter at dagens sentrum utvikles videre vestover ved å ta i bruk landbruksarealene på Mokollen til boliger og sentrumsfunksjoner/handel. (60% boliger og 40% sentrumsfunksjoner/handel). Antall boliger er et foreløpig anslag.

Sør for Svartkruttveien foreslås boliger og noe offentlig tjenesteyting nærmest riksveien.

Scenariet er i tråd med forslag til mål, arealstrategi og overordna føringer. Dette innebærer omdisponering av Mokollen, der jordvernet må vike for behovet for utvikling i et prioritert vekstområde.

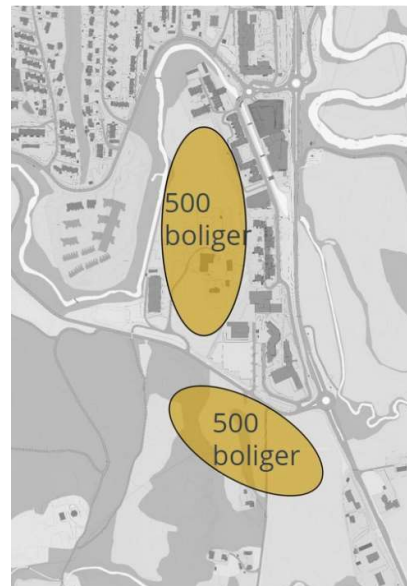
Dette scenariet dekker boligbehovet i perioden og gir tilstrekkelig areal til sentrumsutvikling og arbeidsplasser, samt mulighet for realisering av et kompakt sentrum.



Scenarie 2

I Scenarie 2 foreslås samme antall boliger på Mokollen og sør for Svartkruttveien, men i kombinasjon med sentrumsbebyggelse begge steder. Scenariet gir tilstrekkelig areal til sentrumsutvikling og arbeidsplasser.

Også dette scenariet er i tråd med forslag til mål, arealstrategi og overordna føringer og vil dekke boligbehovet i perioden, men gir en risiko for et utflytende sentrum, med risiko for ytterligere videre sentrumsutvikling sørover. Dette er i strid med målsetningen om å få på plass et kompakt sentrum.



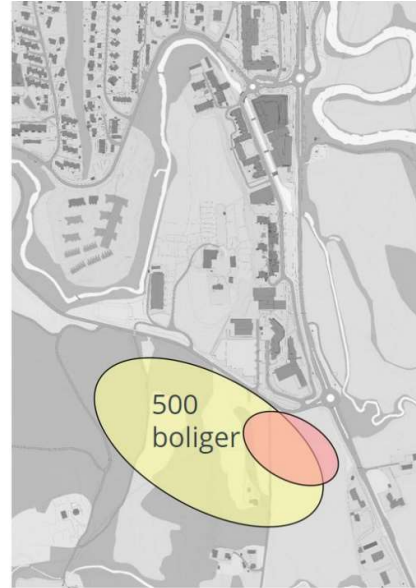
Scenarie 3

Scenarie 3 er i realiteten dagens plansituasjon, uten utbygging på Mokollen, og med mest boliger og noe offentlig/privat tjenesteyting Sør for Svartkruttveien.

Scenariet dekker ikke boligbehovet. Nye boliger må da enten bygges innenfor dagens boligbebyggelse, eventuelt ved å omdisponere arealer nord for dagens bebyggelse.

Scenariet er ikke i tråd med forslag til arealstrategi eller overordna føringer, og gir ingen sentrumsutvikling eller utvikling av lokale arbeidsplasser.

Mer utflytende boligbebyggelse vekk fra dagens sentrumsfunksjoner vil også medføre mer personbiltrafikk, med lange avstander til daglige gjøremål, med påfølgende negative konsekvenser for folkehelse, trafiksikkerhet, miljø og klima.



Oppsummering og anbefaling

Når man vektet fordeler mot ulemper for de tre scenariene, står scenarie 1 igjen som det beste alternativet, samla sett.

Det bør være en bevisst strategi at sentrum utvikles innenfra og ut, til et kompakt sentrum. Derfor bør sentrumsfunksjoner plasseres nærmest dagens sentrum, og ikke sør for Svartkruttveien. En framtidig handelsanalyse vil blant annet gi svar på hvor store arealer som trengs for å bygge opp ønsket handelstilbud.

Med dette scenariet må jordvernet her vike for utviklingen, men på den annen side vil omdisponeringen her kunne medføre at jordbruksmark andre steder på Rotnes eller i kommunen ellers kan spares.

Alternativ 1 framstår som realiserbart, og vil kunne gi en ny giv inn i arbeidet med å utvikle et livskraftig og levende sentrum, samtidig som boligbehovet dekkes.

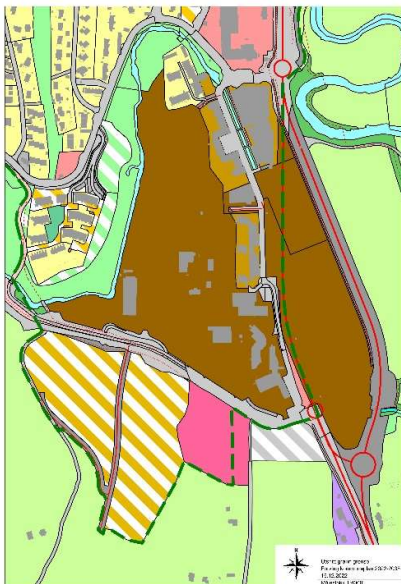
7. Konklusjon og anbefaling – grønn grense Rotnes

Siden det er lite å hente i volum ved på fortetting i dagens bebyggelse, i tillegg til at dette både er tidkrevende og smertefullt, er det behov for å ta i bruk nye arealer for å møte boligbehovet på Rotnes.

Når premisset er at sentrumsutvikling øst for riksveien (dvs. «kjernen» som er avsatt til sentrumsutvidelse i gjeldende kommuneplan) ikke er innenfor realiseringsrekkevidde i kommende planperiode, må boligbehovet dekkes på arealene vest for riksveien.

Det bør være en bevisst strategi at sentrum utvikles innenfra og ut, til et kompakt sentrum. Derfor bør sentrumsfunksjoner plasseres nærmest dagens sentrum, og ikke sør for Svartkruttveien.

Gitt prinsippene om vekst innenfra og ut, grønn mobilitet og miljø, samt at vi skal få på plass et livskraftig sentrum, anbefales at Mokollen omdisponeres til boligbebyggelse kombinert med sentrumsformål.



Brunt indikerer framtidig sentrumsformål, rosa felt er offentlig/privat tjenesteyting og gul/oransjeskravur er kombinert boligbebyggelse og offentlig/privat tjenesteyting. Grå/hvit skravur viser kombinert parkeringsformål.

Dette vil medføre at jordvernet her må vike for utviklingen, men på den annen side vil omdisponeringen her kunne medføre at jordbruksmark andre steder på Rotnes og i kommunen ellers kan spares. Med nye utviklingsarealer disponibelt i tilknytning til dagens sentrum, ligger det til rette for å sette en ny giv inn i arbeidet med å utvikle et livskraftig og levende kommunesenter, samtidig som boligbehovet dekkes i et lengre perspektiv. Blant annet vil en handelsanalyse være et nyttig verktøy for å tilrettelegge for utvikling og etablering av lokalhandel.

Dersom man ønsker å styre hvilke rekkefølgen på når de forskjellige delfeltene sør og nord for Svartkruttveien kan realiseres, kan dette gjøres i planbestemmelsene.

Det bør lages en områdeplan for sentrumsutvidelsen, der bl.a. menneskelig skala, boligvariasjon og estetikk,

landskapshensyn og gode møteplasser, blågrønnstrukturer og grønn mobilitet vektlegges og risiko og sårbarhet vurderes. For å støtte opp rundt sentrumsutviklingen bør planleggingen komme raskt i gang.

Avklaring av omfang av og føringer for fortetting i dagens tettstedsbebyggelse skal også avklares i områdeplaner. Arbeidet med disse områdeplanene kan skje samtidig med områdeplanen for sentrum. Her skal settes rammer for videre boligutvikling og sikring av sammenhengende infrastrukturer, og ivaretagelse av dagens verdier i boområdene skal vektlegges.

Det legges til grunn at sentrumskjernen foreløpig beholdes som sentrumsformål for framtidig arealbehov til sentrumsfunksjoner.