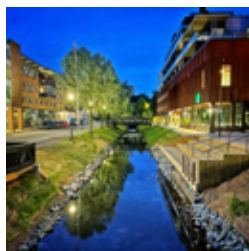
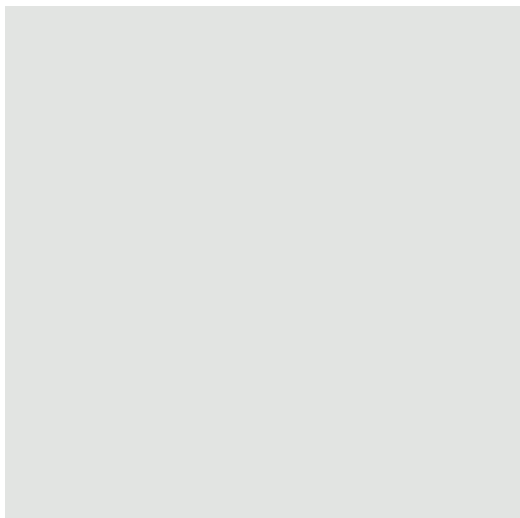
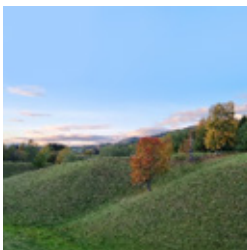
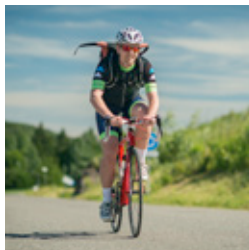




Kommuneplanens arealdel 2022-2035



HØRINGSUTKAST
DATERT: 05.10.2022
REVIDERT: 17.12.2022





Innhold

DEL 1 INNLEDNING

- 4** **1. Introduksjon**
- 4** 1.1 Hensikten med arealdelen
- 4** 1.2 Arealdelens hoveddokumenter
- 5** **2. Om planarbeidet**
- 5** 2.1 Planprosess
- 6** 2.2 Medvirkning
- 7** 2.3 Vurdering av arealinnspill
- 8** **3. Føringer for planarbeidet**
- 8** 3.1 Overordnede føringer
- 10** 3.2 Lokale føringer

DEL 2 OM PLANFORSLAGET

- 16** **4. Vekst og vern
- hvordan håndterer vi veksten?**
- 18** 4.1 Vekstprognoser
- 19** 4.2 Fordeling av vekst i tråd med
arealstrategien
- 20** 4.3 Boligpotensialet i gjeldende planer og
boligbehov som må løses i nye
- 22** 4.4 Prioritert vekstområde Rotnes med
langsiktig grønn grense
- 30** 4.5 Utvikling av Nittedal sentrum
- 36** 4.6 Lokalsentra



38	5. Avveining av ulike hensyn i et helhetlig og langsiktig perspektiv	48	7.6 Samferdsel
		49	7.7 Hensynssoner
41	6. Massehåndtering	52	8. Endring av bestemmelser
42	7. Endringer av arealbruk	52	8.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner
42	7.1 Områder for sentrumsformål	56	8.2 Utvidelse av avvikssoner for støy
43	7.2 Områder for offentlig og privat tjenesteyting	57	8.3 Endring av rekkefølgekrav
44	7.3 Områder for boligbebyggelse	57	8.4 Klimatilpasning, overvann og flom
45	7.4 Områder for næringsbebyggelse	58	9. Arealregnskap
46	7.5 LNF-områder der det åpnes for spredt bebyggelse	60	Ordliste og begrepsforklaring

DEL 1 INNLEDNING

1. Introduksjon

1.1 Hensikten med arealdelen

Alle kommuner skal ha en samlet arealplan for hele kommunen jf. plan- og bygningsloven (pbl). §11-1. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig stedsutvikling, arealbruk og behov, og bygger på arealstrategiene i kommuneplanens samfunnsdel.

Arealdelen må forstås i sammenheng med samfunnsdelen. Forslag til samfunnsdel ble sendt på høring i juli 2022 med høringsfrist 15. september. Samfunnsdelen fremmes for vedtak i januar 2023.

1.2 Arealdelens hoveddokumenter

Arealdelen består av følgende hoveddokumenter:

- Plankart og bestemmelser er juridisk bindende.
- Planbeskrivelsen er en nærmere forklaring på de juridiske dokumentene.

Til arealdelen er det utarbeidet en rekke temakart:

- Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde
- Biologisk mangfold
- Jord- og skogressurser
- Friluftsområder
- Kulturmiljøsoner
- Overvannsoner/dreneringslinjer Rotnes
- Overvannssoner/dreneringslinjer Skytta, Hagan, Li
- Risikokart-naturfarer



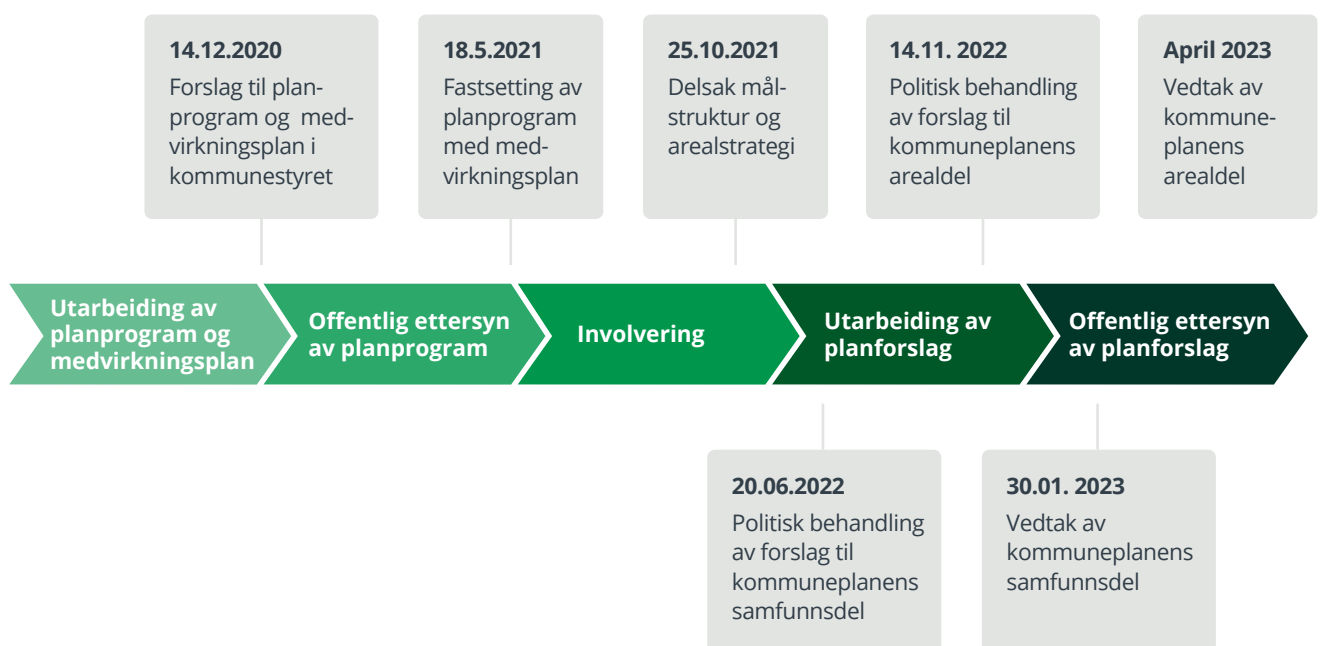
Fra plan- og dialogkonferanse, mars 2022

2. Om planarbeidet

2.1 Planprosess

Rullering av kommuneplanens samfunnsdel og arealdel ble vedtatt i gjeldende planstrategi 21.09.2020. Oppstart av planarbeidet for både samfunnsdel og arealdel ble varslet i desember 2020, samtidig som forslag til planprogram og medvirkningsplan ble lagt ut på høring. Den første fasen av planprosessen

har vært felles for samfunnsdelen og arealdelen. Samfunnsdelen, med arealstrategi, ble fremmet til førstegangsbehandling i juni 2022, og fremmes for vedtak i januar 2023. Det legges opp til vedtak av arealdelen våren 2023.



Figur 1 Planprosessen i korte trekk



2.2 Medvirkning

Sammen med planprogrammet ble det vedtatt en *medvirkningsplan* for planprosessen, som har vært førende for involveringen som har vært gjennomført. Det har vært tatt i bruk mange ulike metoder og arenaer for å sikre

en inkluderende og åpen prosess for innbyggere, aktører, politikere og administrasjon. Involvering av barn og unge, og god og bred politisk forankring har hatt stort fokus.

De viktigste aktivitetene:

- Omfattende digital innbyggerundersøkelse
- Involvering av barn og unge gjennom samarbeid med skolene, barnetråkk og aktiv bruk av Barn og unges kommunestyre (BUK) og Ungdomsrådet
- Involvering av flyktninger og innvandrere gjennom voksenopplæringen
- Workshops med frivilligheten og næringslivet
- Workshops med politikere og administrasjon
- Politiske utvalg og råd
- Dialogmøte med regionale myndigheter

Rapporter fra medvirkningsaktivitetene er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Det har vært tatt i bruk mange ulike metoder og arenaer for å sikre en inkluderende og åpen prosess for innbyggere, aktører, politikere og administrasjon

2.3 Vurdering av arealinnspill

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet for kommuneplanen ble det invitert til å komme med arealinnspill til kommuneplanens arealdel i tråd med føringer og sjekkliste gitt i planprogrammet. Ved varsel om oppstart av planarbeid mottok kommunen 31 innspill om endringer av arealbruk. Innspillene fordeler seg slik:

- 18 innspill om boligutvikling, fordelt på 7 i Hakadal, 6 på Rotnes og 5 i Søndre
- To innspill om sentrumsutvikling, Nittedal sentrum og Hagan
- Tre innspill om næring, alle mindre områder med konkret ønske om bruk
- To innspill om masseuttak
- To innspill om massedeposering
- Ett innspill om utfartsparkering Sørli
- Ett innspill om gangvei til Bjønndalen

I tillegg er det vurdert endring av arealbruk for kommunale eiendommer.

Alle innspillene er vurdert etter de samme kriteriene:

- konsekvensutredning etter gitte kriterier om blant annet forurensning, støy, jordvern, risiko- og sårbarhetsforhold, naturverdier, friluftsliv og infrastruktur
- de enkelte punktene i forslag til arealstrategi
- arealbehov ift. vekst prognoser
- grønn grense for Rotnes
- Retningslinjer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Alle arealinnspill er oppsummert og vurdert i dokumentene «*Konsekvensutredning og vurdering av risiko og sårbarhet (ROS)*» og «*Oppsummering siling arealinnspill*».

3. Føringer for planarbeidet

3.1 Overordnede føringer

Lover

Plan- og bygningsloven § 11 gir rammene for innholdet i og behandlingen av kommuneplanen.

Andre lover som er viktige i arbeidet med arealdelen er kommuneloven, klimaloven, folkehelseloven, jordloven, mineralloven, naturmangfoldloven, kulturminneloven, forurensningsloven og lov om styrking av menneskerettigheter (inkl. FNs barnekonvensjon).

Statlige planretningslinjer, strategier og planer

De mest relevante statlige planretningslinjene og strategiene for arealdelen i Nittedal er:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995, rev 2019)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Nasjonal jordvernstrategi (2015, rev 2018)

Nasjonale forventninger

Regjeringen presenterer nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging hvert fjerde år.

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 presiseres det at FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all samfunns- og arealplanlegging. Videre fremheves det fire hovedutfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet offentlig klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Statsforvalterens årlige forventningsbrev

I Statsforvalterens forventningsbrev datert 25.01.2022 utdypes de nasjonale forutsetningene. Oppfølging av FNs bærekraftsmål, klimaendringer, digitalisering og effektivisering, samfunnssikkerhet, utsatte grupper, «Leve hele livet», samordning, tjenestetilbud, sosial boligpolitikk, avløp, naturmangfold og jordvern er særlig relevante tema for arealdelen.



*Utsikt fra
Mostuberget*

Regionale planer

Regionale planer fra Akershus fylkeskommune gjelder fram til de blir erstattet av nyere planer. Dette gjelder regional plan for:

- Areal og transport i Oslo og Akershus
- Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv
- Handel, service og senterstruktur
- Innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus
- Klima og energi i Akershus
- Kulturminner og kulturmiljø
- Masseforvaltning
- Vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken

Viken fylkeskommune vedtok regional planstrategi i desember 2020. Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål og peker ut seks innsatsområder.

1. Livskvalitet, velferd og like muligheter
2. Bærekraft og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og energiomlegging
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og tettstedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) gir føringer for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen slik at videre utvikling blir mer bærekraftig med tanke på gode lokalsamfunn, mobilitet, naturressurser og klimautslipp.

Sentrale føringer fra den regionale planen omfatter:

- Rotnes er Nittedals prioriterte tettsted, og 80% av bolig- og arbeidsplassveksten skal komme der
- Grønn grense – bærekraftig avgrensning av prioritert vekstområde
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted
- Kollektive transportmidler, sykling og gange skal styrkes
- Vekst kan gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte tettstedene skal opprettholdes
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljø
- Gangavstander og utvikling innenfra og ut

3.2 Lokale føringer

Kommunale temaplaner

Kommunen har flere egne planer som legger føringer for arbeidet, blant annet:

- Boligtypeprogram 2022-2025
- Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027
- Kommunedelplan for kultur og idrett 2018-2030

- Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer i Nittedal (under rullering)
- Strategisk næringsplan (under rullering)
- Kommunedelplan for klima og energi, 2019-2030
- Trafikksikkerhetsplan

Kommuneplanens samfunnsdel

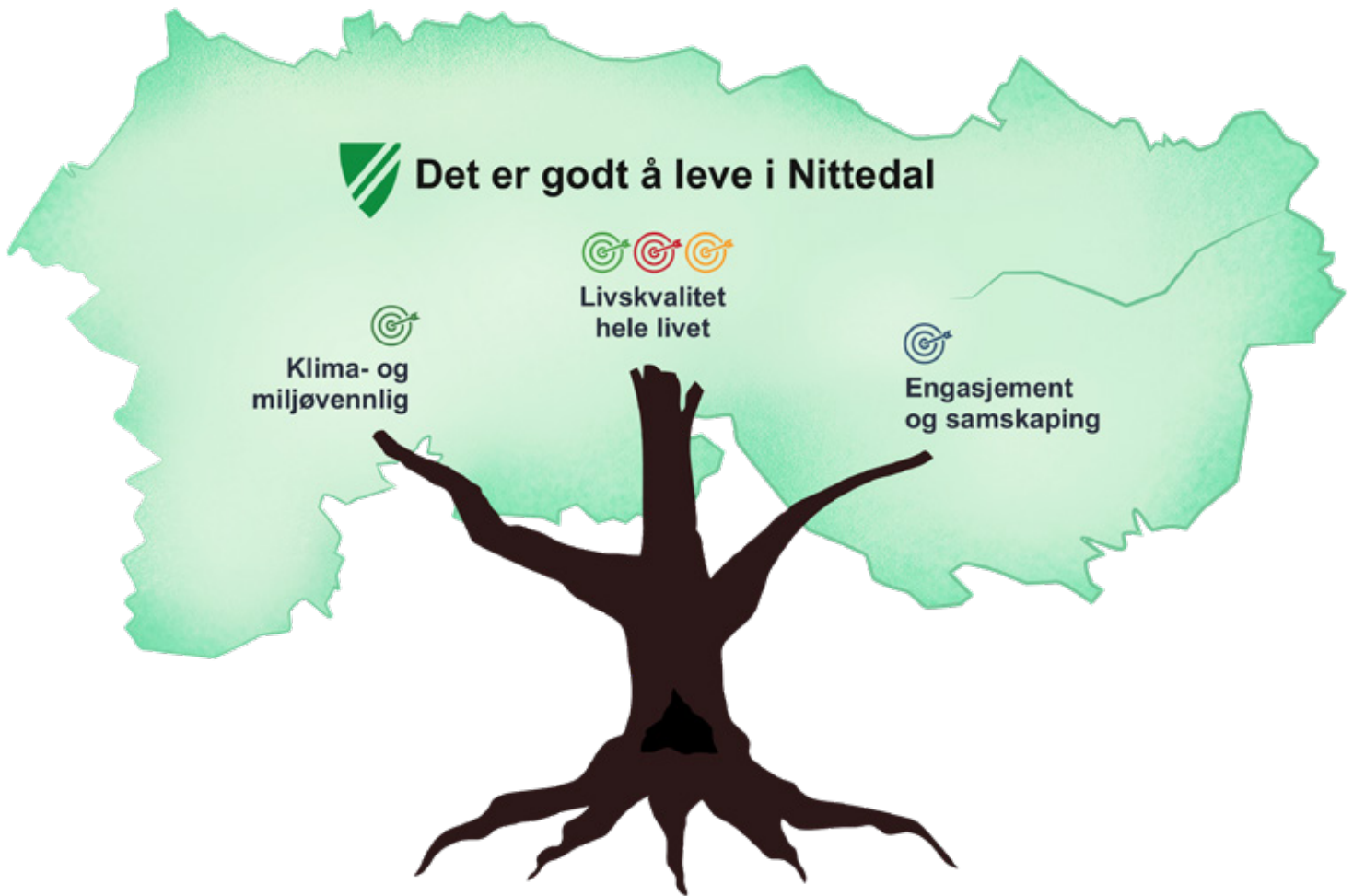
I forslaget til samfunnsdel er det formulert et målbilde - «det er godt å leve i Nittedal».



Figur 2. De fem viktigste bærekraftsmålene for Nittedal

FNs bærekraftsmål er innarbeidet i forslaget til kommuneplanens samfunnsdel

og konkretisert i tre satsingsområder og fem samfunns mål.



Figur 3. Målbilde med våre satsingsområder som *Bølereika*¹⁴

Satsingsområde	Samfunns mål
Livskvalitet hele livet	1. Vi bidrar til god helse og livskvalitet 2. Vi gir god utdanning 3. Vi utvikler bærekraftige tettsteder
Klima- og miljøvennlig	4. Vi ivaretar klima, natur og miljø
Engasjement og samskaping	5. Vi skaper fremtiden sammen

Figur 4 Satsingsområder med samfunns mål

Samfunns målene konkretiseres gjennom definerte delmål, som skal være styrende for

utforming og konkretisering av øvrige kommunale planer.

Langsiktig arealstrategi

Den langsiktige arealstrategien i forslaget til samfunnsdel gir direkte føringer for kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Langsiktig arealstrategi er det viktigste verktøyet for å avveie og prioritere vekst og vern, og følger opp og bygger på våre satsingsområder og mål.

AREALSTRATEGI TIL SATSINGSOMRÅDET: LIVSKVALITET HELE LIVET (A)

- a1. Områder for offentlig tjenester, som skoler, barnehager, helsetjenester og fritidsaktiviteter skal lokaliseres slik at de er lett tilgjengelig med grønn mobilitet
- a2. Vi vil tilrettelegge for en utvikling av tjenestetilbudet som er robust med hensyn til befolkningsvekst og endring i den demografiske og sosiale befolknings sammensetningen
- a3. Vi skal legge til rette for integrering i boligmarkedet gjennom sosial boligpolitikk. De største tettstedene skal ha en variert boligmasse for at folk skal kunne bo i samme område livet gjennom
- a4. Vi skal legge til rette for at de fleste kan klare seg selv i egen bolig lengst mulig, og vektlegge universell utforming
- a5. Vi skal vektlegge trafiksikkerhet, trygge lekeområder og kriminalitetsforebyggende utforming av uteområder
- a6. Vi skal sikre tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur. Turstier og blågrønne kvaliteter skal videreutvikles i sammenhengende nett
- a7. Parker, torg og byrom skal ha god kvalitet
- a8. Boligområder skal tilpasses alle brukergrupper. Boområder skal ha ren luft, gode solforhold, støynivå i henhold til statlige retningslinjer og trygge og godt tilpassede møteplasser. Fellesområder, lekeplasser og grønnstruktur skal lokaliseres sentralt og lett tilgjengelig
- a9. Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet
- a10. Tettsteder og lokalmiljøer skal utvikles som gode nærmiljøer med trafiksikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handels-tilbud skal tilpasses tettstedsnivå
- a11. Ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og kommunens innbyggere
- a12. Ved utbygging skal det stilles krav om variasjon i boformer, boligtyper og størrelser som imøtekommer framtidige behov. Alle leilighetsprosjekter bør inneholde en variasjon i leilighetstyper med henhold til størrelse, målgrupper og utforming
- a13. Ved utbygging skal det vektlegges god arkitektonisk utforming og miljøvennlig og bærekraftig material- og energibruk
- a14. Det skal legges til rette for urban utvikling, byliv og trivsel i Nittedal sentrum som bidrar til redusert bilbruk. Parkering skal plasseres strategisk i tilknytning til hovedveinettet, som under eller i bakkant av bygg. Det må sikres god tilgjengelighet for bevegelsehemmede Arealutnyttelse og fortetting i Nittedal sentrum må balanseres med behovet for å skape god bokvalitet, solrike og attraktive byrom og møteplasser Vi skal sikre tilgjengelig, variert og sammenhengende grønnstruktur. Turstier og blågrønne kvaliteter skal videreutvikles i sammenhengende nett
- a15. Arealutnyttelse og fortetting i Nittedal sentrum må balanseres med behovet for å skape god bokvalitet, solrike og attraktive byrom og møteplasser

AREALSTRATEGI TIL SATSINGSOMRÅDE: KLIMA OG MILJØVENNLIG (B)

- b1. Ved boligutbygging må det tas hensyn til kapasitet i sosial infrastruktur som barnehager og skole. Utbygging skal gjøres i tilknytning til kollektivknutepunkt. Det skal likevel være fleksibilitet til å si ja til mindre endringer på eiendommer der det er kapasitet på offentlig infrastruktur
- b2. Den største delen av kommunens befolkningsvekst skal skje på Rotnes. Rammene for utvikling av Rotnes som bærekraftig, attraktivt og aktivt Nittedal sentrum avklares gjennom langsiktig grønn grense i kommuneplanens arealdel
- b3. Den største delen av kommunens befolkningsvekst skal skje på Rotnes. Rammene for utvikling av Rotnes som bærekraftig, attraktivt og aktivt Nittedal sentrum avklares gjennom langsiktig grønn grense i kommuneplanens arealdel
- b4. Det kan vurderes nye boligområder i tilknytning til eksisterende boligområder som et mulig alternativ til fortetting av eksisterende boligområder
- b5. Eksisterende næringsområder skal videreutvikles og utnyttes. Mulighet for etablering av nye næringsområder skal vurderes
- b6. Det legges til rette for lek og fysisk aktivitet tilknyttet tettsteder/skoler/ boligområder. Det avsettes tilstrekkelig areal for fremtidig økt behov for ulike idretter. Dersom lekeplasser, ballplasser eller treningsområder bygges ned eller omdispone- res vurderes de erstattet i nærområdet
- b7. I skal ha en kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning. Varsom arealforvaltning innebærer at det er gjort kritiske vurderinger av andre muligheter før omdisponering av areal utenfor bygge- sonen er aktuelt. Der utbygging på slike områder allikevel planlegges skal det settes høye krav om effektiv areal- utnyttelse. Arealets evne til karbonbinding skal inngå i vurdering av om et område kan bebygges
- b8. Dyrka mark og dyrkbar mark skal vernes. Innenfor langsiktig grønn grense kan vekst gå foran vern
- b9. Vassdrag og vassdragsbelter skal bevares eller videreutvikles for natur-, landbruks - eller rekreasjonsformål og hensyn til sam- funnssikkerhet
- b10. Skogområder, marka og kulturlandskapet opprettholdes gjennom riktig drift og ut-nyttning av ressurser, og som grunnlag for både næring, naturmangfold og friluftsliv
- b11. Kulturmiljøer med kulturminner ivaretas slik at de fortsatt kan gi grunnlag for opplevelser, identitet og et styrket næringsliv
- b12. Gjennom effektiv arealbruk og tilrette- legging for grønn mobilitet skal veksten i persontransport tas med kollektivtrans- port, sykling og gange
- b13. Vi skal bidra til å styrke og utvikle et godt, lett tilgjengelig og tidsbesparende kollektivtilbud
- b14. Anlegg for gående og syklende utformes som trygge, attraktive og effektive forbindelser. Sikkerhet og framkomme- lighet for gående og syklende skal ha særlig høy prioritet nær skoler, holde- plasser og i tettbygde områder
- b15. Vi skal utvikle og forvalte kommunens bygningsmasse på en effektiv måte for å minimere arealbehovet. Samlokalisering og flerbruk skal vektlegges
- b16. Vi skal minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige og sirkulære løs- ninger
- b17. Vi skal legge til rette for en infrastruktur som fremmer klimavennlige løsninger
- b18. Vi skal legge til rette for grønne byggeplasser
- b19. I arealplanlegging og arealbruk skal det tas hensyn til fare for naturskade og konsekvenser av klimaendringer

AREALSTRATEGI TIL SATSINGSOMRÅDE: ENGASJEMENT OG SAMSKAPING (C)

- c1. Vi skal utvikle tjenestetilbudet i kommunen og de fysiske omgivelsene på en måte som gir innbyggere mulighet til å påvirke og ta del i lokalsamfunnet
- c2. Vi skal legge til rette for god informasjon, digitale løsninger og hensiktsmessige arenaer for samarbeid og medvirkning i planprosesser
- c3. Kommunen skal være tilgjengelig for dialog og innspill
- c4. Vi skal samarbeide bredt internt og eksternt med myndigheter, transportetater, private aktører og frivilligheten om en bærekraftig arealutvikling og utvikling av Rv4 og Gjøvikbanen
- c5. Det skal jobbes for en snarlig avklaring om realistisk og helhetlig veiløsning for RV4
- c6. Det jobbes for bedret lokalbusstilbud i hele kommunen og etablering av ringbuss på Rotnes og i Hakadal for å redusere behovet for bruk av privatbil
- c7. Kommunale bygg og anlegg skal bygges med fleksible løsninger, slik at de kan endres ved nye behov. Muligheter for flerbruk skal prioriteres
- c8. Nittedal kommune skal være en viktig premissleverandør og ta en aktiv rolle i tettstedutviklingen i Rotnesområdet med utgangspunkt i planene for nye Nittedal sentrum. Etablering av grønn grense skal ivareta hensyn til både vern og vekst

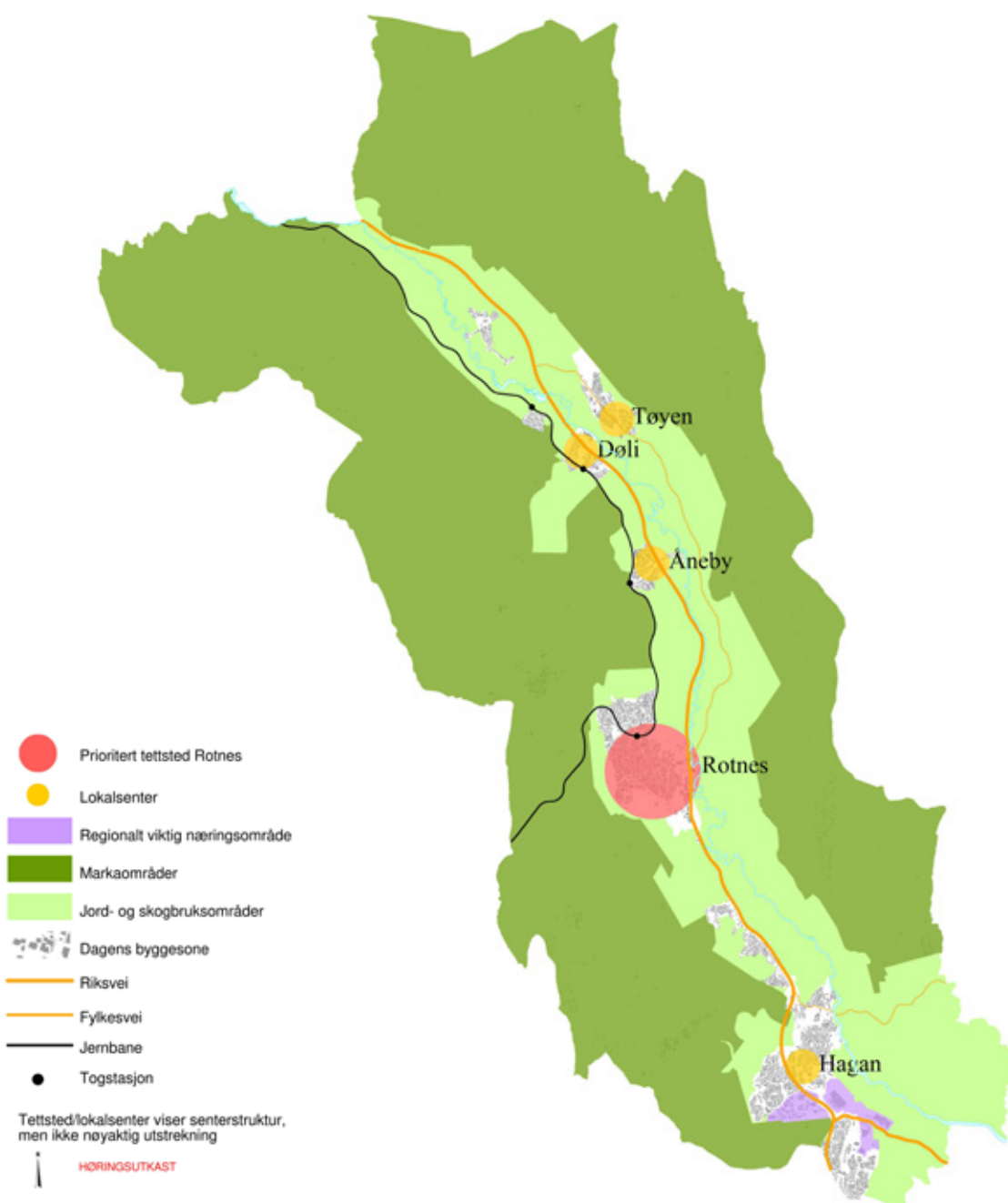


Miljødagene i Nittedal ved Kulturverket Flammen

Til strategien følger et arealstrategisk kart, som viser den prinsipielle strukturen for tettstedene våre. Rotnes er prioritert tettsted (rød sirkel) og definerte lokalsentre

er Tøyen, Døli, Åneby og Hagan (oransje). Regionalt viktige næringsområder er vist med lilla farge.

Arealstrategisk kart kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035



DEL 2 OM PLANFORSLAGET

4. Vekst og vern - hvordan håndterer vi veksten?

Det skal være godt å leve i Nittedal. En grunnleggende føring for planforslaget er bevaring av den grønne bygda med natur- og kulturverdier og jordbruksområder, og tilrettelegging for at transportvekst tas med sykkel og gange. Dette oppnår vi ved å vokse og ta i bruk arealer nær kollektiv-

tilbud innenfor dagens tettsteder og byggesoner på nye måter. Videre må vi styre hoveddelen av veksten til Rotnes, og styrke og utvikle Nittedal sentrum med boliger, næring, handel og møteplasser. Det er avgjørende for at vi skal lykkes med dette.

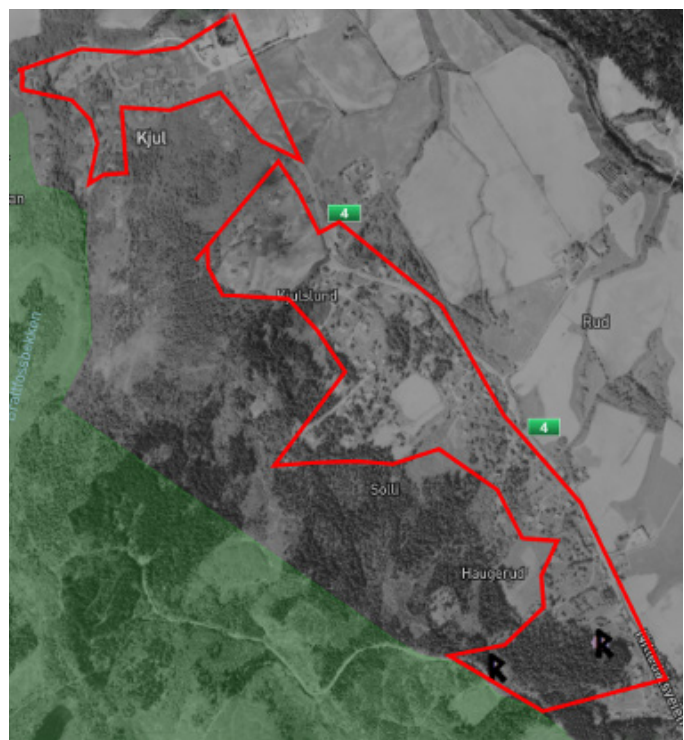
Den grønne bygda over tid

Den grønne bygda er en av våre største kvaliteter, til glede for kommunens innbyggere, og som et viktig bidrag til kommunens omdømme. Den grønne bygda er for mange den viktigste årsaken til at de har valgt å bosette seg nettopp i Nittedal. Bevaring av den grønne bygda er avgjørende for mange.

Bevaring av den grønne bygda setter krav til forvaltning av arealene våre. Utvidelse av byggesoner i LNF-områder har langsiktige konsekvenser, både for bebyggelsesmønster og behov for infrastruktur. Utvidelse av byggesonene øker presset på nedbygging av ubebygde arealer og vil på sikt bidra til en stykkevis og gradvis nedbygging av land-



bruksarealer og naturområder, slik at bygda vår gradvis blir mindre og mindre grønn. Historiske flybilder viser utviklingen av byggesoner i kommunen, små og store soner utvides stykkevis over tid. De enkelte arealene kan være små, men grenselinjene blir lengre, og bidrar til fragmentering av skog- og jordbrukslandskapet over tid. For å bevare den grønne bygda for fremtidige generasjoner må arealbruken styres nå.



Flybilde fra området Kjul til Haugeråsen fra 1986 som viser områder med spredt bebyggelse og grønne områder som skog og dyrka mark. Rød strek viser dagens byggesone og hvordan den har vokst, mens de grønne arealene er blitt redusert.

Prognosen for befolkningsvekst angir at befolkningen i Nittedal vil øke med ca. 3.500 mennesker fram mot 2035

4.1 Vekstprognoser

De siste fem åra har Nittedal hatt en gjennomsnittlig vekst på ca.1,4 %.

I kommuneplanens samfunnsdel redegjøres for de store usikkerhetene knyttet til framtidig boligvekst; bl.a.

- usikkerhet rundt hva som skjer med riksvei 4 - konsekvensene for sentrumsutvikling
- generell samfunnsutvikling og markeds-situasjon

Desto lengre man går utover i tid, desto mer usikker blir framskrivningen.

Nivået på veksten er en avgjørende faktor for å kunne vurdere framtidig boligbehov. Vekstnivået styres av en rekke forhold, og befolkningsframskrivninger legges til grunn når boligbehovet skal anslås.

For å utarbeide befolkningsframskriving for denne planperioden benyttes historiske data om flytting, dødelighet og fruktbarhet, som kombineres med et boligprogram. Boligprogrammet tar utgangspunkt i boligpotensialet i gjeldende kommuneplan supplert med ny boligvekst i Nittedal sentrum og på Hagan. Det er lagt til grunn potensiale for fortetting, i tråd med forslaget til arealstrategi, i alle deler av kommunen.

Prognosen for befolkningsvekst angir at befolkningen i Nittedal vil øke med ca. 3.500 mennesker fram mot 2035. Dette tilsvarer ca. 2100 boliger.

Tallene indikerer en årlig gjennomsnittsvekst på 1,0 % for hele perioden sett under ett.

	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

Figur 5. Befolkningsframskrivninger. Kilde: Kompas

Prognosene viser også at befolkningsveksten faller utover i perioden. Dette henger sammen

med usikkerheten knyttet til uavklart rv.4-utbygging og sentrumsutvikling.



4.2 Fordeling av vekst i tråd med arealstrategien

Arealstrategien legger føringer for hvordan vår forventede vekst skal fordeles for at vi skal nå målene for samfunnet vårt.

Viktige prinsipper for styring og fordeling av vekst i arealstrategien er:

- Bevare den grønne bygda med natur-, kultur- og landskapskvaliteter gjennom restriktiv utvidelse av byggesonene
- Største delen av kommunes befolknings- og arbeidsplassvekst styres til Rotnes, som vårt prioriterte tettsted
- Utviklingen på Rotnes skal støtte opp om et klimavennlig, bærekraftig, attraktivt og aktivt Nittedal sentrum
- Effektiv arealbruk skal legge til rette for grønn mobilitet og redusert transportbehov
- Dyrka mark skal vernes utenom grønn grense for Rotnes
- Vektlegging av bærekraftig bruk og forvaltning av ressurser
- Ny utbygging skal gi en merverdi for stedet og kommunens innbyggere
- Nittedal sentrum skal utvikles til et miljøvennlig, bærekraftig, livskraftig og attraktivt sentrum for hele kommunen
- Vekst utenfor Rotnes skal i hovedsak konsentreres innenfor dagens byggesoner i tettstedene Hagan, Åneby, Døli og Tøyen

4.3 Boligpotensialet i gjeldende planer og boligbehov som må løses i nye

Utbyggingspotensialet skal samsvare med utbyggingsbehovet i den aktuelle planperioden.

Tabellen nedenfor viser nivået på boligpotensialet som ligger inne i gjeldende kommune-

plan i de ulike delene av kommunen, og antall boliger som må løses på nye arealer i planperioden, beregnet ut fra stipulert vekst og vekstfordeling.

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

Figur 6 Tabell som viser boligpotensialet i dagens planer og boligbehov som må løses i ny kommuneplan. Tallene er ca.-tall basert på grove anslag.

Kommentarer til tabellen

Det er knyttet usikkerhet til boligpotensialet i gjeldende plan i tabellen både i forhold til volum og tidspunkt for realisering. For bakgrunn for tallet for fortettingspotensialet på Rotnes vises det til dokumentet «Grunnlag for grønn grense på Rotnes».

Tabellen er basert på grove anslag. Det er foreslått mindre tillegg på Kjul, Rudstein og Burås, som ikke gir merkbare utslag på tabellen og fordelingen av vekst.

Boligpotensialet sør for Svartkruttveien er ikke lagt inn i tabellen for gjeldende plan på grunn av rekkefølgekrav om utbygging av boliger etter realisering av Rv 4 og sentrumskiernen S1-S3. Deter heller ikke boligpotensialet i «sentrumskjernen» S1-S3, fordi det er avhengig av omlegging av Rv 4. Bjørnholtlia har et totalt potensiale på 300 boliger. I denne reguleringsplanen er det styrt rekkefølge og volum i gjeldende reguleringsplan, anslag volum for 2035 er 120. Det er prosess i gang for å endre planens innhold og volum.



Tabellen viser at boligpotensialet i gjeldende planer er 1250, fordelt på 43% på Rotnes, 36% i Søndre og 21% i Hakadal.

Med et beregnet boligbehov på totalt 2100 boliger i perioden, gir dette behov for å tilrettelegge for ytterligere 850 boliger i ny plan. Det er størst behov for leiligheter (*Nittedal kommune – preferanser til – og effekter av – boligbygging*, Prognosesenteret 17.12.2021.)

For å styre hoveddelen av veksten til Rotnes er det behov for å legge inn nye utbyggingsarealer her. Beregninger av potensialet i forslag som vist under viser at hele arealbehovet for tilrettelegging for 850 boliger kan dekkes på Rotnes, i tråd med arealstrategien. Med forslag som vist under kan andelen vekst som styres til Rotnes bli opp mot 66%. Det er dermed ikke behov for å legge inn nye større arealer til boligutbygging i Hakadal og Søndre i planperioden.



4.4 Prioritert vekstområde Rotnes med langsiktig grønn grense

«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 arealdell». Arealstrategi punkt b2.

Rotnes, som vårt prioriterte tettsted, skal ta størstedelen av kommunens befolkningsvekst. Samtidig skal utviklingen være styrt og skje med kvalitet, og den skal bygge opp under utviklingen av Nittedal sentrum.

Det er foreslått en langsiktig grønn grense for Rotnes, i tråd med føringer i RP-ATP og *Veileder for grønn grense*.

Fastsetting av grønn grense er et verktøy for å styre hvor veksten i kommunesenteret skal kunne skje;

- Grønn grense skal vise et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen
- Grønn grense skal tydelig vise ønsket utvikling av Rotnes i neste 12-årsperiode
- Innenfor grønn grense kan vekst gå foran vern



Foto: Sommerseth Design



Rotnes sett fra fly, september-22

Prinsipper for styring av vekst

Boligveksten på Rotnes kan styres på forskjellige måter; for eksempel:

- utvide dagens byggesone
- omdisponere arealer innenfor tettstedet
- fortette og transformere inne i bebyggelsen
- bygge med høyere tetthet (økt utnyttelse) på de arealene som er avsatt og i dagens byggesone

Det vises til notatet «Grunnlag for langsiktig grønn grense på Rotnes» for en analyse av Rotnes og vurdering av vekstpotensialet. Analysen viser at potensialet for fortetting inne i de etablerte småhusområdene er lav, samtidig som kostnadene i form av bomiljø, «herlighetsverdier» og stedsidentitet ofte er høy. I tillegg vurderes det som lite sannsynlig at transformasjonsprosjekter vil bli realisert i et omfang som vil slå nevneverdig ut i planperioden.



Rådhuskvartalet. Foto: Sommerseth Design

To målpunkt og hierarkiet mellom dem

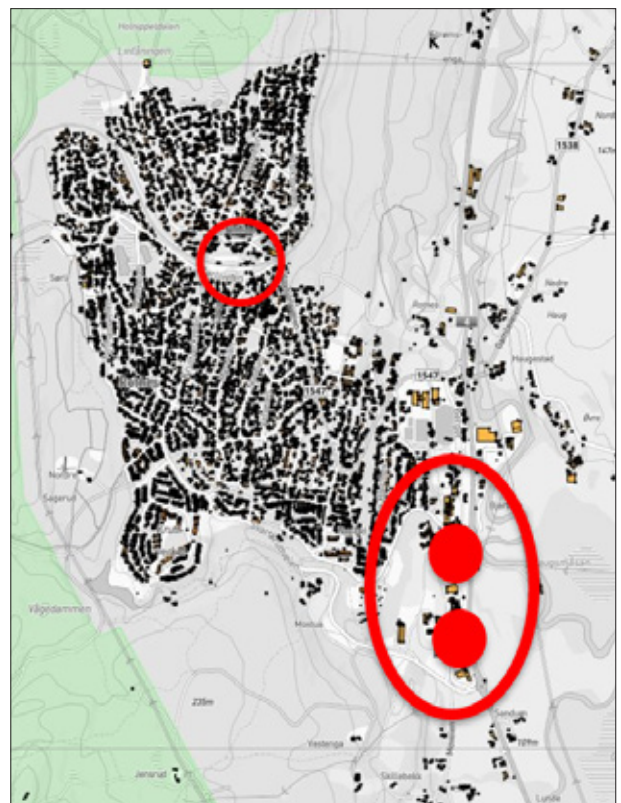
Veilederen for grønn grense sier at sentralitet skal beregnes med utgangspunkt i det stedet som har best kollektivtilbud.

Rotnes har to tyngdepunkt, begge kollektivpunkt.

Nittedal stasjon ligger oppe i åssiden, der det er togforbindelse og noe handelstilbud.

Nittedal sentrum ligger i dalbunnen ved riksveien, med offentlige tjenester, sentrumsfunksjoner og buss- og veiforbindelse ut av kommunen.

I Nittedal sentrum har vi to målpunkt; handelsknutepunktet Mosenteret i nord og Rådhuskvartalet, med offentlige tilbud og administrasjon, i sør.

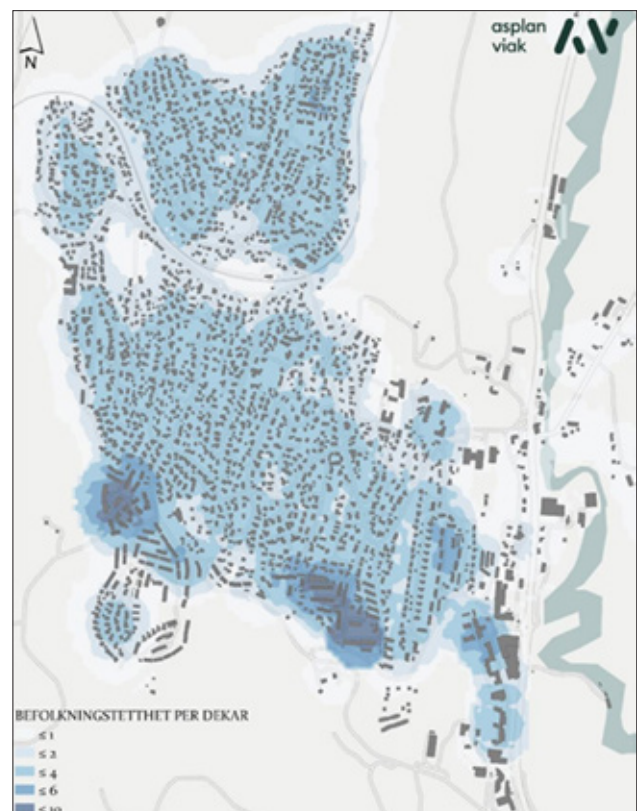


I Nittedal sentrum har vi to målpunkt; ved Mosenteret og ved Rådhuskvartalet, et handelsknutepunkt ved Mosenteret og et målpunkt knyttet til offentlige tilbud og administrasjon ved rådhuset

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.

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 både i forhold til trafikksikkerhet, bomiljø, folkehelse og klima.

Befolkningstetthet 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: Fortettingsanalyse Rotnes – AsplanViak, 2021





Krutt Gastropub. Foto: Jørn Scholz

Vekstretning – mot sør og sentrum

Arealstrategien gir føringer for at utvikling på Rotnes skal bygge opp under utvikling av Nittedal sentrum. En forutsetning for å lykkes med videreutvikling av Nittedal sentrum er at en stor andel av befolknings- og arbeidsplassvekst styres til sentrum. Dette er selve grunnlaget for å skape et livskraftig og attraktivt sentrum. Samtidig er det en viktig del av løsningen på hvor og hvordan den store veksten som skal styres til Rotnes kan håndteres på en bærekraftig måte som gjør det mulig å ivareta Rotnes sin identitet og særpreg. Det er samtidig en løsning på behovet for flere arbeidsplasser i kommunen. Samlokalisering av boliger og arbeidsplasser

er et svært viktig virkemiddel for å redusere transportbehovet.

I et sentrum er det behov for en høyere tetthet enn hva som er ønskelig andre steder i et tettsted. Slik er det også for Nittedal sentrum og Rotnes. Dette gir en langt bedre arealutnytting enn om et areal av tilsvarende størrelse var lagt ut til utbygging andre steder. Det gir mulighet til å verne andre viktige og mye brukte naturområder som omkranser dagens bebyggelse fra nedbygging. Friluftsområdene rundt bebyggelsen har stor betydning for trivsel og folkehelse for dagens innbyggere på Rotnes.



Mokollen

Vekstretning mot sør og sentrum vil også bidra til at dagens boligområder i stor grad kan bevares, med identitet og verdier som knytter seg til dagens bomiljøer. Romslige tomter, med hager og plass mellom husene er «herlighetsgoder», som lettere kan ivaretas når veksten styres til andre steder.

Utvikling av sentrum innenfra og ut

Det er lite potensiale for fortetting og transformasjon i dagens sentrum. Sentrumsutvikling øst for rv.4 (dvs. «kjernen» som er avsatt til sentrumsutvidelse i gjeldende kommuneplan) er ikke innenfor realiseringsrekkevidde i kommende planperiode. Arealbehovet må derfor dekkes vest for rv.4, slik at utviklingen kan komme i gang uavhengig av rv.4

Arealer avsatt til utbyggingsformål sør for Svartkruttveien kan ikke bygges ut før sentrumskjernen er realisert. Regulerte arealer til skole og barnehage som ikke består av dyrka mark er unntatt fra dette rekkefølgekravet.

Mokollen er et viktig landskapselement på Rotnes, med grønne enger og beitende hester. Landbruksarealene her fungerer imidlertid som en barriere for ferdsel og aktivitet mellom dagens sentrum og tettstedsbebyggelsen mot vest. Arealet er avgjørende for å videreutvikle dagens sentrum, og foreslås inkludert i grønn grense, som det eneste arealet utenfor dagens byggesone. Antatt boligpotensiale er om lag 800.

Grønn grense

Grønn grense er lagt rundt dagens bebyggelse vest for riksveien + arealene sør for Svartkruttveien som allerede ligger inne i gjeldende kommuneplan men som ikke er dyrka mark.

Tegnet grønn grense forutsetter omdisponering av arealene på Mokollen fra landbruk, natur- og friluftsmål til sentrumsformål.

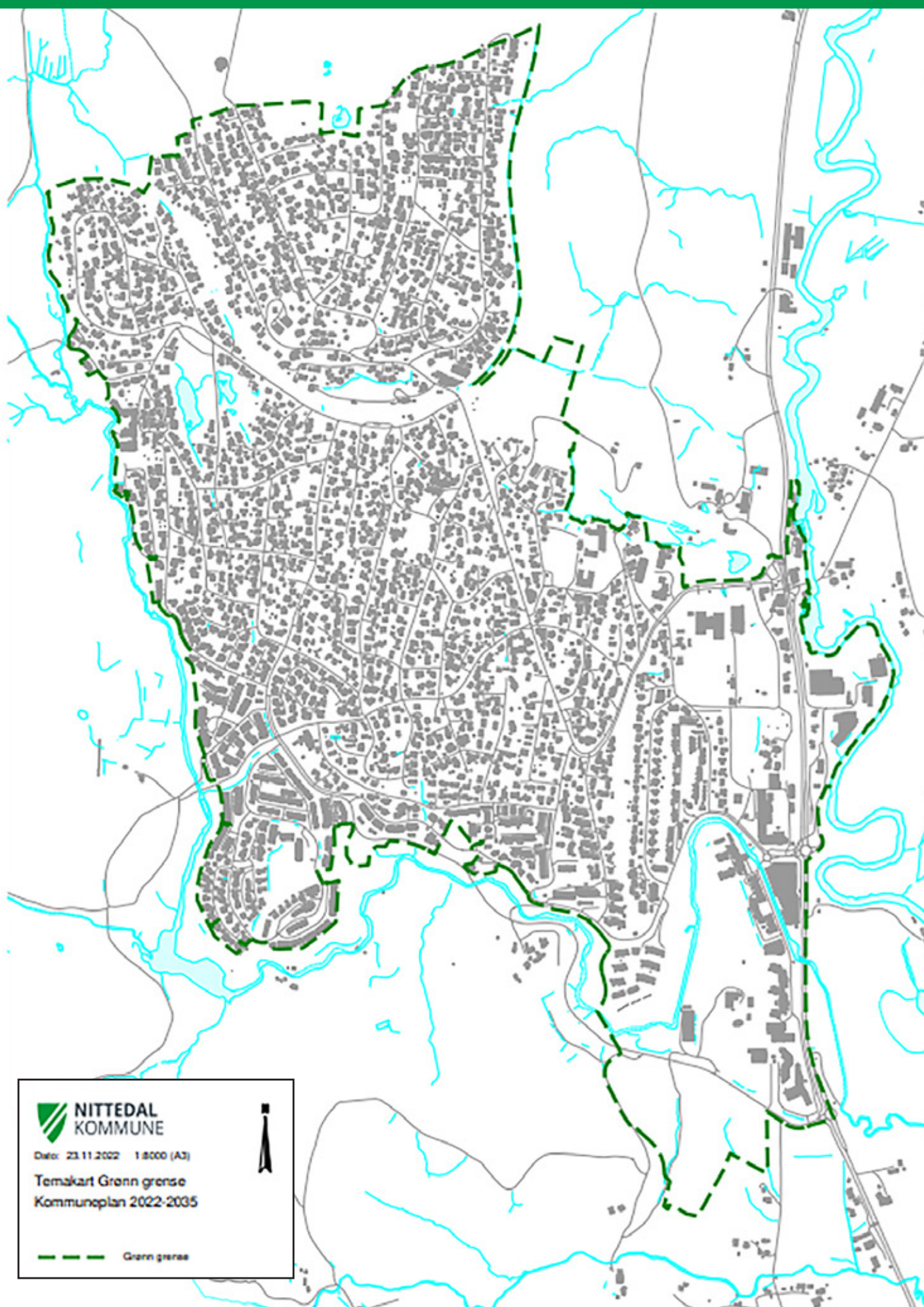
Arealene innenfor den grønne grensen er vurdert til å kunne romme forventet bolig-

vekst på Rotnes, med den tyngste utviklingen i Nittedal sentrum. Her skal også handel og service, offentlige funksjoner og arbeidsplasser inn.

«Sentrumskjernen» øst for dagens riksvei som ligger inne i dagens plan er ikke inkludert i grønn grense i denne perioden, siden det er mange forhold utenfor kommunens styringsmulighet som er avgjørende for om og i tillegg når arealet kan realiseres.



*Utsikt mot Mokollen fra
Sentrum Terrasse på
Mosenteret*



 **NITTEDAL
KOMMUNE**

Dato: 23.11.2022 1:8000 (A3)

Temakart Grønn grense
Kommuneplan 2022-2035

 Grønn grense





4.5 Utvikling av Nittedal sentrum

Utvikling av kommunesentrumet vårt har stort betydning for samfunnsutviklingen i Nittedal, og vil være en del av løsningen på flere av kommunens utfordringer. Vi skal utvikle et klimavennlig, attraktivt og livskraftig sentrum for hele kommunen med lokale arbeidsplasser som reduserer handelslekkasje, utpendling og gir viktige møteplasser for kommunens innbyggere.

Bakgrunn og historikk

Kommunens satsing på ett livskraftig sentrum for hele kommunen startet i første halvdel av 90-tallet, og på relativt kort tid ble store deler av dagens sentrum etablert. Kommunedelplan for nye Nittedal sentrum ble vedtatt i 2013, og etablering av Rotnes kirke og Kulturverket Flammen, samt utvidelse av Mosenteret, er de siste tilskuddene til sentrum. I perioden fra 2007 og 2013 ble kom-

munedelplan for nye Nittedal sentrum utarbeidet, med omfattende involvering og utredninger. Usikkerhet rundt ny rv.4, samt mangel på privat initiativ, har bidratt til at utviklingen av sentrum i stor grad har stått stille, på tross av at plangrunnlaget har vært videreført i flere kommuneplaner.

I denne kommuneplanperioden er situasjonen endret. En profesjonell aktør på vegne av grunneier på Mo gård har kommet med innspill om en langvarig og helhetlig utvikling av Nittedal sentrum. Dermed starter nå en ny fase i sentrumsutviklingen.

Føringer fra forslag til kommuneplanens samfunnsdel

I forslag til kommuneplanens samfunnsdel ligger det føringer for den videre utviklingen av Nittedal sentrum i delmål og arealstrategi.



Kulturverket Flammen med kulturtorget og utvidelse av Mosenteret er de siste tilskuddene til sentrum.

Nittedal sentrum skal utvikles til et klimavennlig, bærekraftig, livskraftig og attraktivt sentrum for hele kommunen. Dyrka og dyrbar mark skal vernes, samtidig kan vekst gå foran vern innenfor langsiktig grønn grense. Kompakt utvikling skal bidra til at vekst i transport kan tas med kollektiv, sykkel og gange.

Videre er det føringer knyttet blant annet til folkehelse, aldersvennlige samfunn, møteplasser for alle aldersgrupper, kvalitetskrav og kommunens rolle som en viktig premissleverandør i prosessen.

Sentrumsutvikling i planforslaget

Sentrum skal romme en rekke sentrumsfunksjoner som handels- og næringsarealer, arealer til offentlige tjenester som helsehus, boliger, blågrønn struktur, offentlige møte-

plasser og trygge og attraktive gangforbindelser. Det er beregnet behov for om lag 850 boliger i sentrum ut over eksisterende plangrunnlag i denne planperioden. Til dette trengs det arealer til sentrumsformål.

I planforslaget foreslås Mokollen omdisponert til sentrumsformål. Dette er i tråd med forslaget til arealstrategi. Det er den eneste muligheten for å bygge videre på dagens sentrumsbebyggelse og -struktur uavhengig av rv.4, og få et sammenhengende sentrum. Det er dermed den eneste muligheten vi har for å legge til rette for en kompakt og bærekraftig utvikling av sentrum. Hele arealet nord for Svartkruttveien, også Rådhuskvartalet, får sentrumsformål.

Utvikling av boliger sør for Svartkruttveien blir en naturlig videreutvikling av sentrum når



Mokollen er realisert. Unntak er barnehage og skole, som kan etableres tidligere.

Forslaget til kommuneplanbestemmelser er utformet for å gi nødvendige rammer for utviklingen av sentrum, samt vise kommunens intensjon. Samtidig er det viktig å gi tilstrekkelig handlingsrom til områdeplanprosessen, der kommunen skal være en viktig premissleverandør, og som skal resultere i et planforslag basert på økt kunnskapsgrunnlag gjennom utredninger, analyser og involvering.

Av sentrale bestemmelser kan nevnes plankrav som sikrer en felles områdeplan for alle sentrumsområdene, med unntak av «Kjernen» øst for rv.4. Rekkefølgekravet knyttet til arealene sør for Svartkruttveien revideres og knyttes til utvikling av boligpotensialet på Mokollen.

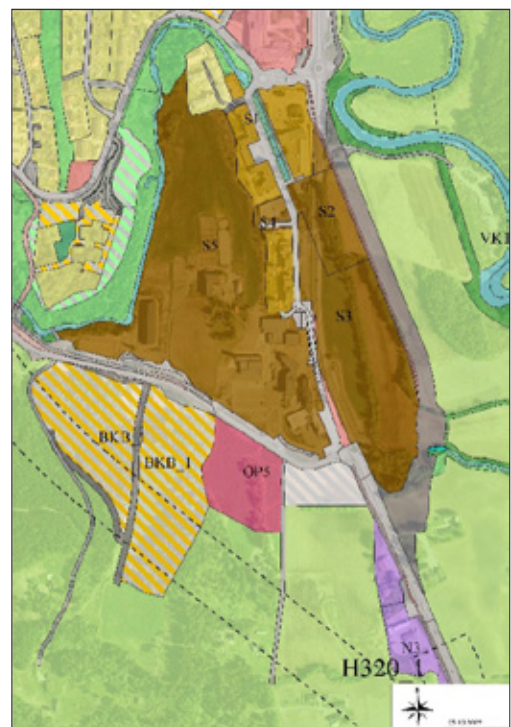
Estetikk, kvalitet, volum, skala og stedstilpasning er viktige faktorer for å lykkes med å skape et attraktivt sentrum. Bestemmelsene stiller krav til høyder på bebyggelsen på 2-6 etg. Estetikkbestemmelser skal sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse og arkitektonisk kvalitet, samtidig som det gis handlingsrom.

For å lykkes med å utvikle et klimavennlig sentrum er det avgjørende med fokus på klima- og energivennlige løsninger på alle områder fra anleggsfase, materialer, energiløsninger og renovasjon til lokalisering av funksjoner og tilrettelegging for sykkel, gange og kollektivt. Det stilles krav om utarbeiding av kvalitetsprogram for miljø, energi, estetikk og kvalitet som en del av områdeplanen. Detaljering av byggeformål og annen arealbruk avklares i områdeplanen. Annen areal-

Estetikk, kvalitet, volum, skala og steds-tilpasning er viktige faktorer for å lykkes med å skape et attraktivt sentrum

bruk omfatter for eksempel eventuell videreføring av hestesenteret, grønnstruktur, kantsoner langs vassdrag og forbindelseslinjer.

Organisering, lokalisering og dimensjonering av parkering er også en viktig faktor i sentrumsutviklingen. Det stilles krav om parkering inne i bygg eller under bakken. Parkeringshus i fjell under Mokollen videreføres som en mulighet.



Foreslått sentrumsformål nord for Svartkruttveien vist med brunt. «Kjernen» øst for rv.4 foreslås beholdt som i dagens plan, som disponibelt framtidig sentrumsareal.



Fra presentasjon i kommunestyret
19.09.22 - Betonmast/Dark
Design Group

Realisering av sentrum er avhengig av investeringer fra private, men også fra kommunen.

Formingsveileder for sentrum og Anbefalinger fra parallelloppdrag i 2017 (NAL 493/2018) tas med inn som føringer for områdeplanarbeidet.

Betonmast med Dark Arkitekter presenterte sine foreløpige planer for utvikling av sentrum i kommunestyremøte 19. september 2022.

Viktige tema i områdeplan for Nittedal sentrum

Neste skritt i utviklingen av Nittedal sentrum er utarbeiding av en områdeplan for sentrum. Planen vil forutsette tett dialog og samarbeid mellom Betonmast og Nittedal kommune, og kommunen må avsette dedikerte ressurser til dette. Involvering, medvirkning og samskaping med ulike aktører skal prege prosessen, og kommunen og Betonmast må bli enige om planprosess og virkemidler for involvering. Jevnlige møter med politikerne, seminar om sentrumslivet, rask etablering av «pop-up» sentrumsplankontor og etablering av et sentrumsforum for næringslivet er blant flere aktuelle tiltak for å sikre involvering.

Viktige tema og hensyn i områdeplanen blir

- Identitet
- Utnyttelse – hva er riktig balanse mellom høy utnytting av omdisponerte arealer og god bokvalitet og solrike og attraktive byrom og møteplasser

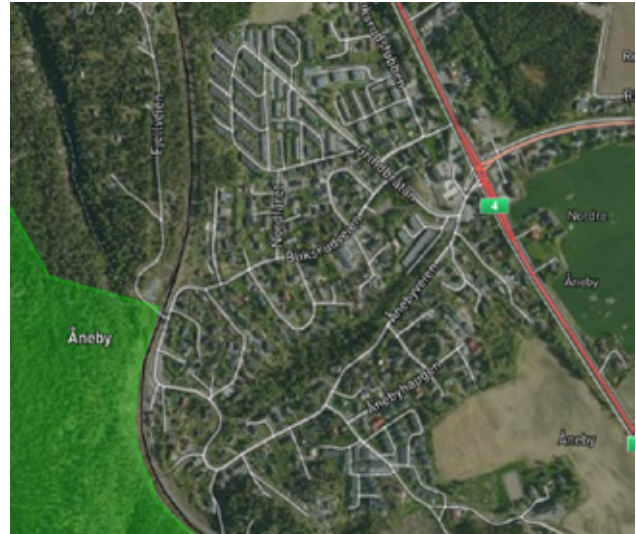
- Blågrønn struktur – gjennomgående og funksjonell struktur med herlighetsverdier som binder sentrum til områdene rundt og dalen sammen
- Byromstruktur og -kvaliteter
- Fasader mot offentlige rom
- Tilpasning av skala og grad av urbanitet. Estetikk, form, volum og kvalitet på bygg og uterom
- Grønn mobilitet – bygge opp om og tilrettelegge for gange, sykkel og forbedret kollektivtilbud
- Parkering - dimensjonering og organisering
- Næringsutvikling – hvordan tilrettelegge for ønsket næring i sentrum.
- Variert boligtilbud
- Integrering av Mo gård i sentrum
- Ridesenterets plass i sentrum
- Fordeling av arealer til næring, handel, offentlige tjenester som helsehus, bolig, blågrønn struktur, byrom mm.
- Mulighet for fortetting i Rådhuskvartalet
- Felles infrastruktur
- Folkehelse og trivsel
- Klima og energi
- Håndtering av matjord
- Masseforvaltning
- Risiko og sårbarhet
- Medvirkning og samskaping
- Gjennomføringsstrategi og rekkefølge på utvikling



FOTO: Erik Burås / STUDIO B13



Tøyen



Åneby

4.6 Lokalsentra

Øvrige lokalsentre i kommunen er Tøyen, Døli og Åneby i nord og Hagan i sør.

NORD

Tøyen:

Boligbebyggelsen består av småhusbebyggelse, både nyere og eldre boligområder. I tillegg er det i senere tid bygget leiligheter i Blomsterbakken og en utvidelse av Kiwi-bygget med forretninger og servicefunksjoner. Leilighetsbygg i denne delen av bygda bidrar til en variert boligstruktur, og vil også kunne bidra til generasjonsskifter i eksisterende eneboliger. Dette vil kunne frigjøre boliger for barnefamilier og styrke vekst i antall barn og unge.

Døli:

Er det minste lokalsentret i bygda. Skolene på Elvetangen og idrettsanlegget kan betraktes som midtpunktet på Døli. I tillegg ligger Døli alders og sykehjem og Varingskollen skianlegg like i nærheten av Varingskollen togstasjon. Det er pågående planarbeid for skianlegget. Det for tiden ingen forretninger på Døli. Boligbebyggelsen består av småhusbebyggelse. Det pågår reguleringsarbeid på Døli-bråtan. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med ønske om høyere utnyttelse/mer konsentrert bebyg-

gelse enn i dagens plan. Ny plan vil erstatte gjeldende reguleringsplan fra 1997. Boligpotensialet er satt til 100 boenheter, og boligbehovet er vurdert som dekket.

Åneby:

Er det største lokalsentret i Hakadal/ Nordre del av bygda, og består i hovedsak av småhusbebyggelse og et etablert forretningsområde på vestsiden av rv 4 med matbutikk, apotek og andre ulike servicefunksjoner. Det er avsatt sentrumsformål på østsiden av rv 4, men det meste av arealet er innenfor byggesonen. Videre utvikling av Åneby sentrum må sees på når rv 4 er avklart.

Øverst i åsen ligger Åneby stasjon og et LNF-område for spredt boligbebyggelse Brannfjell LSB1. Der tillates det inntil 39 fritidsboliger omgjort til boliger med visse forutsetninger. Kommunen har lagt til rette for at bebyggelsen har mulighet til tilkobling til vann og avløp. Det er noe fortettpotensialet innenfor byggesonen. En eventuell utvidelse av byggesonen må skje etter at fortettpotensialet er utnyttet.

Til sammen er det lagt inn et fortettpotensiale på 10 boliger i kommuneplan i Hakadal, og boligbehovet vurderes som dekket.



Hagan



Skyset

Øvrig boligområde med gjenværende potensiale

I nær tilknytning til Tøyen ligger et urealisert boligområde Bjørnholtlia med potensiale for 300 boliger med styrt utbygging på 120 boliger planperioden. Som nevnt over er boligbehovet dekket i planperioden.

SØR

Hagan:

På Hagan ligger boligbebyggelsen på begge sider av Nittedalsveien, med butikksentrene «Hagan Atrium» nord for, og Coopbygget/Folkets hus sør for Likollen. Her er det dagligvare, helsestasjon og noen andre butikker. Boligbebyggelsen domineres av eneboliger, med noe lavblokkbebyggelse øst for fylkesveien.

Det er anslått at det er plass til om lag 200 nye boenheter ved en utvidelse av Hagan-senteret (Coopbygget/Folkets hus). Omfang, utforming, høyder og tetthet blir viktige tema i reguleringsprosessen. Det skal også avsettes tilstrekkelig plass til forretninger, fellesarealer, parkering, flom- og overvannshåndtering. Alle funksjonene krever arealer. Dette er forhold som må avklares i reguleringsplanprosess.

Øvrige boligområder med gjenværende boligpotensial

Det er flere avsatte og regulerte områder i Søndre med betydelig gjenværende potensiale. Dette gjelder i hovedsak Skyset, Kjøl og Rudstein. Disse vil bidra vesentlig til vekst-andelen i Søndre i perioden.

Arealstrategiens føringer for utvikling i lokalsentrene

I lokalsentrene skal det tilrettelegges for en videreutvikling utfra stedene sine kvaliteter og sin identitet. Dette innebærer at boligveksten skal begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Lokalsentrene og lokalmiljøer skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikksikre løsninger og god sosial infrastruktur.

Det stilles dessuten forutsetning om:

- at veksten skjer innenfor eksisterende byggesone
- at veksten skjer i tilknytning til kollektivtilbud
- at veksten skjer der det er kapasitet på sosial infrastruktur

Dette må følges opp i fremtidige reguleringsplaner.



Mokollen sett fra Kvernstuveien

5. Avveining av ulike hensyn i et helhetlig og langsiktig perspektiv

- Bærekraftig utnyttning av ressurser, kritisk arealbruk og arealreserver

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, med økt fokus på utvikling innenfra og ut, har bakgrunn både i tilrettelegging for en utvikling av bærekraftige sentrumsområder, men også på en utvikling som kan bidra til å redusere arealbehov og energibehov.

Arealplanlegging er en balansegang mellom fortetting, gode boområder med nærhet til «alt», sol, tilgjengelighet, variasjon m.m. Det innebærer også vurdering av ulike viktige hensyn og mål opp mot hverandre, som i vårt tilfelle vern av dyrka mark og målsetning om konsentrasjon av vekst nær kollektivpunkt og utvikling av et livskraftig sentrum med attraktive arbeidsplasser for å redusere transportbehovet. Kommuneplanen skal avklare ulike interesser, konsekvenser og behov og avveie disse, også opp mot målsettinger nasjonalt, regionalt og lokalt. Det er ulike interesser og

behov knyttet både til fortetting og utvikling av nye arealer, på kort og lang sikt. Kommunens målsettinger og antatte behov for ulike arealer, har et tidsperspektiv. Flere av arealinnspillene berører behov og verneverdier langt utover kommuneplanens tidshorisont.

Det er blant annet kommet forslag om uttak av masser i Marka. Dette berører nasjonale og regionale verneinteresser og regionale og nasjonale ressursbehov. Her har ikke kommunen grunnlag for å vurdere hverken målsettinger, areal/ressursbehov eller verneinteresser. Dagens arealbruk ivaretar verneinteressene og beskytter arealene og naturressursene mot nedbygging i vårt plantidsperspektiv.

Planforslaget legger på samme bakgrunn ikke opp til at det legges inn ytterligere større

Kommuneplanen skal avklare ulike interesser, konsekvenser og behov og avveie disse, også opp mot målsettinger nasjonalt, regionalt og lokalt

utbyggingsarealer enn arealer i sentrum. Senere kommuneplaner og fremtidig tids-horisont må forholde seg til nye målsettinger, byggemetoder og føringer for klima, miljø, natur og jordvern. Disse kan endres, og prioriteringen vil kunne bli annerledes i en verden i endring. En omdisponering av mer enn antatt behov kan redusere handlingsrommet i fremtiden, med en ukritisk arealbruk som gir en annen arealdisponering og retning enn det som er ønskelig og kanskje nødvendig på et senere tidspunkt.

Det forslås en plan med tilstrekkelige arealer til planperioden, med en viss rekkefølge, i tråd med arealstrategipunkt om kunnskapsbasert og varsom arealforvaltning.

Fortetting og tettere arealbruk får konsekvenser for alle, på ulike måter og i ulik grad.

Skal arealer utnyttes godt, innebærer det både en viss tetthet, men også en fleksibilitet til gjenbruk og flerbruk av bebyggelse. Reduksjon av klimaavtrykk og klimahensyn med vekt på naturverdier, utslippsreduksjon, ivaretagelse av dyrka mark, reduksjon av energi- og arealbehov og klimatilpasning legger et bakteppe for alt.

Det er derfor utfordrende å finne egnede arealer som ikke vil ha noen negative effekter. Fortetting og tettere arealbruk får konsekvenser for ulike hensyn, på ulike måter og i ulik grad. Knapphet på arealer fører til stadige målkonflikter. Det er imidlertid viktig at ulike interesser og hensyn er kjent så tidlig som mulig. Da er mulighetene best, både for å se gode avbøtende tiltak eller alternative løsninger som ivaretar flest mulig interesser.



6. Massehåndtering

Det er forventet en betydelig befolkningsvekst i vår region, og byggevirksomhet vil alltid kreve massehåndtering. Samfunnsdelen setter ikke mål for masseforvaltningen i kommunen, med mål for uttak, transport og gjenvinning av masser.

Dagens massedeponi for lettere forurensede masser, Engadalen, har tillatt driftstid til 2031 men fylles opp raskere. Anlegget antas ferdig i 2026. Det er kommet innspill om utvidelse av massedeponiet i Engadalen, et nytt masse-mottak/deponi på Glosli og utvidelse av de eksisterende masseuttakene i Bånkall (Skysethøgda) og utvidelse av Bjønndalen. I planforslaget er det ikke foreslått nye eller utvidelser av eksisterende deponi eller utvidelse av områder for masseuttak.

Kommunen har ikke oversikt over lokalt behov for deponi i planperioden. Deponier for mottak av masser vil være like rettet mot prosjekter i regionen som prosjekter i egen kommune. Et regionalt behov bør løses på tvers av kommune- og fylkesgrenser for å sikre at det til enhver tid er tilgjengelige nok

deponier med akseptable transport avstander. Dersom alle kommuner har deponier tilgjengelige etter en avveining mot andre hensyn, kan nærmeste deponi velges utfra transporthensyn. I dag er det ikke deponier i alle kommuner og hvor massene kommer fra, styres ikke av kommunen.

Det bør tas initiativ til å få en regional oversikt over behov for masser, deponi og aktuelle lokaliteter i kommunene, til enhver tid. Alle områder har en lokal verdi. For Nittedal sin del innebærer innspillene om deponi betydelig konflikter med blant annet vernehensyn og naturkvaliteter. Hvilke arealer og lokaliteter som er best sett ut fra et regionalt perspektiv er ikke nødvendigvis den samme vurderingen som lokalt.

Ved regulering skal det utarbeides egen plan for massehåndtering som viser behov for tilførsel og overskudd av masser, behov for deponering og oversikt over typer masser det er snakk om, herunder forurensningsgrad, matjordressurser og potensiale for gjenbruk.

7. Endringer av arealbruk

7.1 Områder for sentrumsformål



Mokollen og Rådhuskvartalet S5

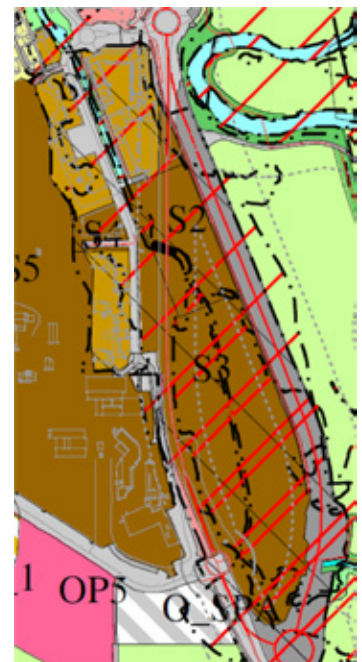
Området omdisponeres fra LNF og bebyggelse og anlegg, til sentrumsformål. Området kan blant annet etter formålet inneholde boliger av ulike typer og størrelse, boliger med tjenester, offentlig og privat tjenesteyting som skoler, barnehage, helsehus, kontorer, forretninger, nødvendige veistruktur og parkering for sentrum, grøntstruktur, plasser og parkområder.

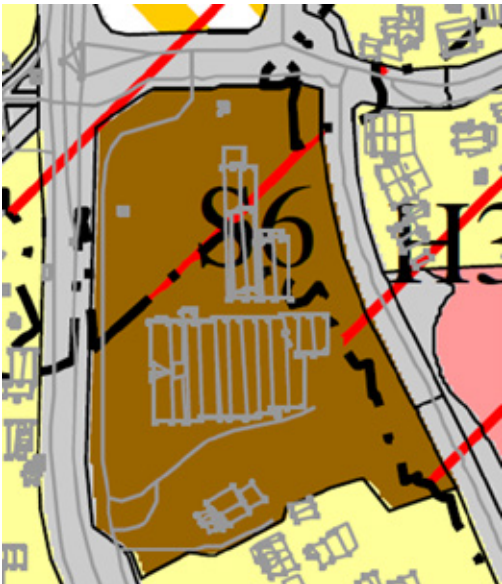
Det stilles krav om felles områdeplan som omfatter dette området, og om kvalitetsprogram som en del av reguleringsplanen for flere hensyn for å sikre gode kvaliteter på arealene. Området blir en direkte videreutvikling av dagens sentrum og blir første utviklingstrinn i sentrum. Totalt areal som avsettes til sentrumsformål på Mokollen og rådhuskvartalet er 77 da.

Sentrumskjernen S1-S3

Arealet endres ikke, hverken avgrensning eller innhold. Området beholdes i kommuneplan med gjeldende rekkefølgekrav knyttet til realisering av omlegging av rv.4, i påvente av avklaring av rv.4, og en mulig langsiktig arealreserve.

Det legges til grunn at det vil ta tid før rv.4 er avklart, og det legges derfor inn rekkefølge om at sentrumskjernen bygges ut etter Mokollen.





Hagan sentrum S6

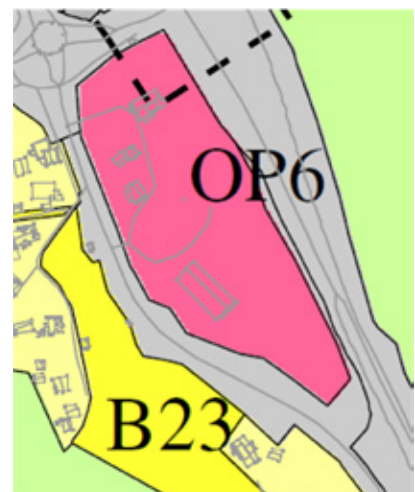
Hagan sentrum er avsatt til sentrum fra før, men er utvidet med tre boligeiendommer i sør. Området kan blant annet etter formålet inneholde boliger av ulike typer og størrelse, boliger med tjenester, offentlig og privat tjenesteyting, kontorer, forretninger, parkering for sentrum, forsamlingslokaler, parkområder, nødvendig veistruktur og blå/grøntstruktur.

Området skal utvikles til et attraktivt sentrum og møteplasser med bebyggelse tilpasset omgivelsene i form og volum. I bestemmelsene er det krav om at veistruktur i sentrum og helhetlig plan for håndtering av flom i Glanerudbekken skal foreligge dersom området reguleres før det foreligger områdeplan. Området for sentrumsformål utvides med 4,5 daa og blir nå totalt ca 18 daa.

7.2 Områder for offentlig og privat tjenesteyting

Møbellåven Kjul OP6

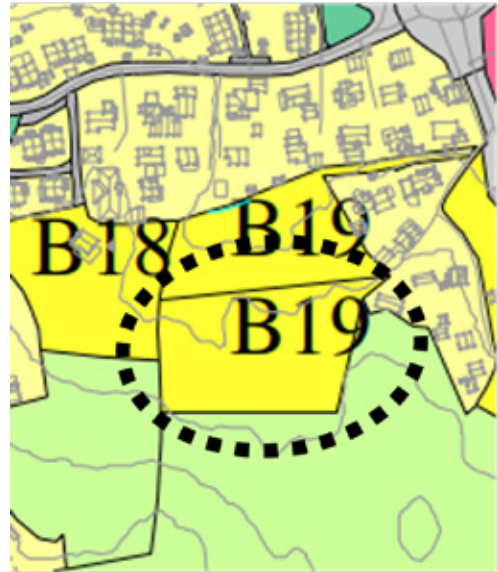
Arealet er avsatt til næring i dag, endres til offentlig privat tjenesteyting (brannstasjon, kommunal teknisk drift). Området for offentlig og privat tjenesteyting er 17,5 daa.



7.3 Områder for boligbebyggelse

B 19 utvidelse (Kjul sør)

Området kan bygges ut med 5 boenheter slik de andre feltene på Kjul kan. Atkomst må avklares i felles reguleringsplan med øvrige del av felt B19.



Rudstein B 24

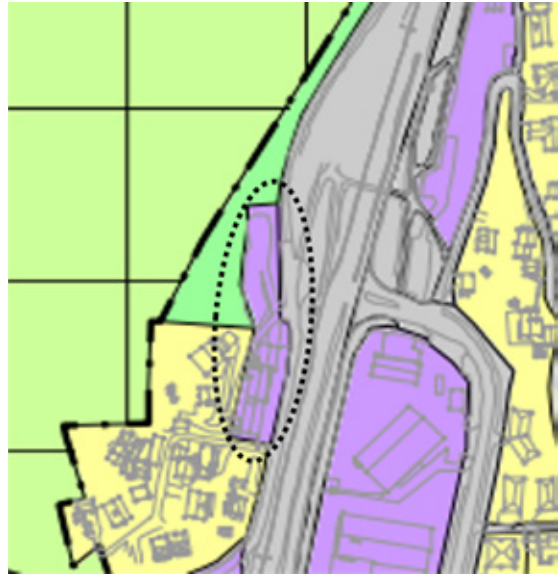
Området ligger i forlengelsen av eksisterende boligområder på Kjul og kan bygges ut med 9 boenheter.

7.4 Områder for næringsbebyggelse

Brådalstubben

Innspillet om arealbruksendring omfattet et større areal, i dialog med kommunen. Arealene på vestsiden av rv.4 består av en blanding av ulike typer næringsvirksomheter og boliger og kunne vært avsatt til næring. Dette fordrer at de enkelte grunneierne er med. Dagens parkeringsareal til forslagsstiller foreslås endret fra LNF til kombinert formål næringsbebyggelse og forretning for plasskrevende varer.

Det er nylig regulert gang-/sykkelveg forbi området, og videre planlegging må samsvare med den nye reguleringsplanen. Område for næringsbebyggelse utvides med 1 daa.



Kjul handel, BKB 5

Et areal avgrenset av dagens bensinstasjonstomt, samt urealiserte regulerte areal for bolig, parkering, og felles lek, får endret formål til kombinert bebyggelse og anlegg. Området kan etter planbestemmelsene inneholde bolig, næringsbebyggelse, forretning og bensinstasjon / veiserviceanlegg. Det tillates ikke flere boenheter enn gjeldende plan med fire enheter. Området for kombinert formål blir 7,6 daa. Dagens lekeplass i krysset Solbakken terrasse/Kjul terrasse er regulert til felles grønt og endres ikke.



Haug N16

Området består av 2 lagerbygg i dag og omdisponering til næring stadfester dagens bruk. Ved nye tiltak i tråd med formålet må området reguleres.

7.5 LNF-områder der det åpnes for spredt bebyggelse

Ramstad store

Det foreslås omdisponering fra LNF til LNF- spredt næringsbebyggelse og anlegg for å tilrettelegge for etablering av ridehall. Tiltaket har tidligere vært behandlet som dispensasjon der Statsforvalteren krevde at tiltaket måtte vurderes gjennom reguleringsplan. Det settes nå plankrav som avklarer detaljert plassering av hall og avgrenser sonen for LNF-spredt bebyggelse mot øvrige LNF-områder.

Hensyn til dyrka mark, siktlinjer og fjernvirkning av hall er viktig ved utforming og plassering av ridehall.





Hagen skole 1880-bygget

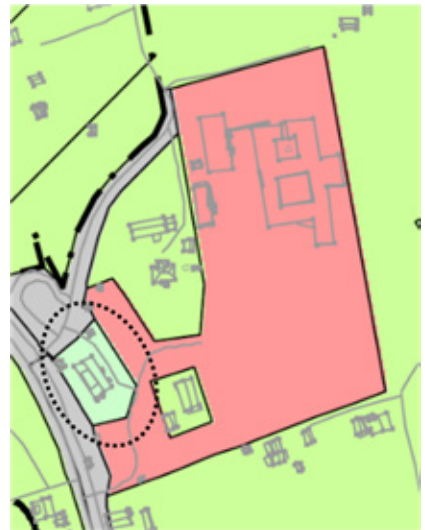
Arealet endres fra offentlig og privat tjenesteyting til LNF med spredt bebyggelse. Det forutsettes at det etableres kun en boenhet.

Formål for skolebygget endres ikke.

Kirkeby skole SFO-bygget

Endres fra offentlig og privat tjenesteyting til LNF med spredt bebyggelse med maks tre boenheter.

Resterende del av skoleeiendommen med fotballbane foreslås det ikke å endre formål for.



Buraas LS 8

Området består av to eiendommer der formålet LNF-med spredt boligbebyggelse tillater en boenhet på hver av eiendommene. Det er flere SEFRAK-registrerte bygg på eiendommene og ny bebyggelse må hensynta tunstruktur og tilpasses eksisterende bygningsmiljø i form og volum.



7.6 Samferdsel



Bjønndalsveien/Skyttaveien, gangvei

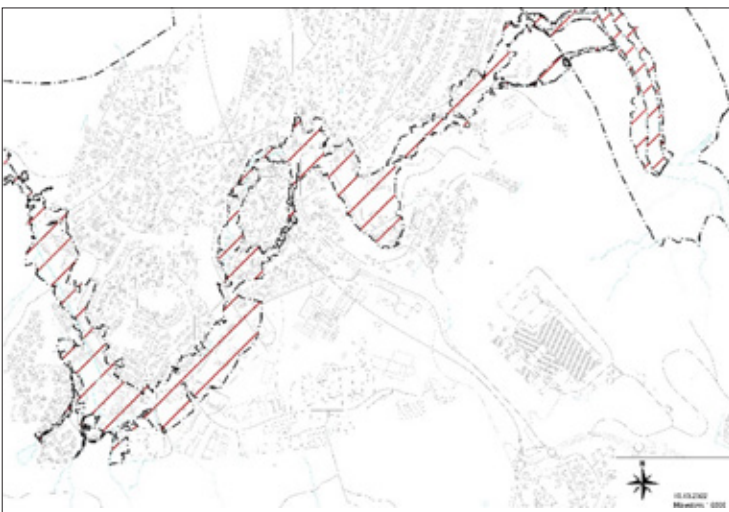
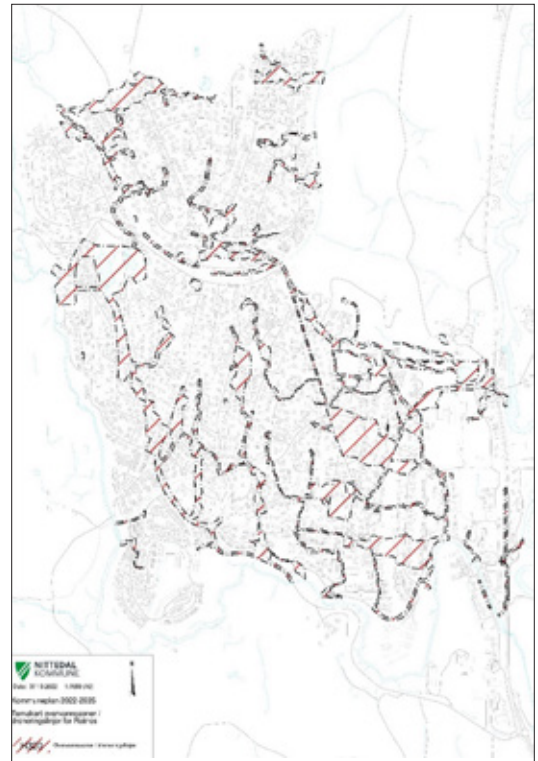
Det foreslås en linje midt i vei, fra Nittedalsveien til Bjønndalsmyra (vist med blå, stipla linje). Denne viser framtidig gangvei, konkret plassering må avklares i områdeplan. Flere forhold må avveies; blant annet terrenginngrep, konsekvenser for andre interesser som berørt bebyggelse, skog, flom, trafikksikkerhet, natur, samt risiko- og sårbarhetsforhold (ROS).

7.7 Hensynssoner

Hensynssoner fare overvann og flom

Overvann i byggesonen på Rotnes

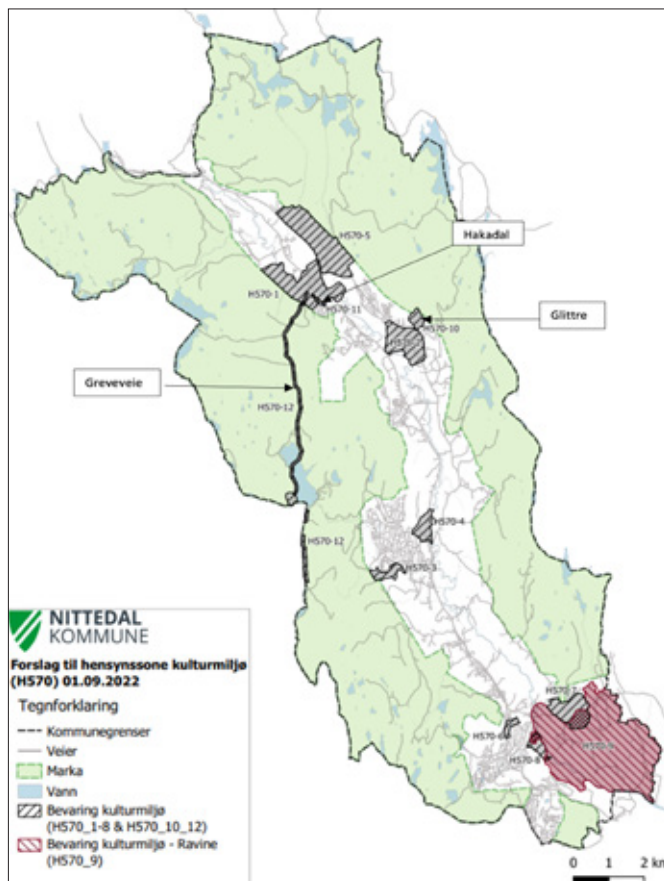
Sonen sammen med bestemmelser og generelle bestemmelser om flomveier skal sikre at flomveier ikke bygges ned og at bebyggelse ikke plasseres i lavpunktområder. Hensikten er å unngå skade på bebyggelse, men også sikre at funksjonen som flomvei opprettholdes. I en helhetlig overvannsplan for Rotnes må dagens flomveier og nye flomveier vurderes. Det naturlige er at dette gjøres i forbindelse med områdeplan, som da vil kunne avklare både flere hensyn som utbyggingsinteresser og sikringsinteresser i området.



Flomfare Glanerudbekken

Sonen viser 200 års flom med klimapåslag 1,5. Det er også utredet flere flomintervaller, disse kan sees i kommunens kartsystem. Sonen viser flomfare før tiltak, men ikke flomfare etter tiltak. Avklaring av flomsikringstiltak, andre hensyn langs strekningen og utbyggingsinteresser, må sees i en helhetlig sammenheng. Det tillates ikke tiltak som kan forverre flomsituasjonen for andre.

Hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap



Skraverte områder viser hensynssoner for kulturmiljø.
Nye områder i planforslaget er markert med piler.

Det er lagt inn tre nye hensynssoner i tråd med foreløpig utkast til revidert kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

De nye sonene er Greveveien, Hakadal stasjon (som i forrige kommuneplan inngikk i hensynssonen for Hakadals Verk) og Glittre Sanatorium med omgivelser.

Det er også foretatt en mindre justering av avgrensningen av hensynssonen for Kruttverket, ved at boligeiendommen Sylling tas ut av sonen i kommuneplan. Eiendommen Sylling er regulert uten hensynssone etter forrige kommunedelplan, og er senere vesentlig endret i forhold til opprinnelig utseende.

Hensynssoner langs vassdrag - omgjort til byggegrense

Tidligere hensynssoner langs vassdrag basert på ulike verneklasse er endret til byggegrense med tilhørende bestemmelser med hjemmel i pbl § 11-9, nr.5. Det settes krav om ivaretagelse av en minimumsbredde på kantvegetasjon. Innholdet i sonen er tilnærmet likt som tidligere hensynssone. Årsaken til endringen er at det kun kan settes retningslinjer til hensynssone bokstav c.

Hensynssone Nittedalsbane i sentrum – tas ut

Sonen tas ut av kommuneplan fordi den ikke er realistisk i planperioden og kun vil være et hinder for å få en effektiv arealbruk. Tilbakemeldinger fra BaneNOR vise til at det ikke er realistisk frem mot 2035. I planforslaget legges det ikke bindinger ut over planperioden.



Hensynssone Markerud - I solveggen med kaffe

8. Endring av bestemmelser

Flere bestemmelser suppleres og presiseres. Av de mest vesentligste bestemmelser som endres er bestemmelser om forholdet til gjeldende reguleringsplaner.

8.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Kommuneplanens bestemmelser kapittel 1.4 og 1.5 tar for seg bestemmelser som gjelder forholdet til gjeldende reguleringsplaner. Kapitlene inneholder kommuneplanbestemmelser som skal supplere reguleringsplaner, samt gjelde dersom det eksisterer motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanenes bestemmelser. I tillegg overstyres utnytting, høyder og tomtestørrelser for småhusbebyggelse i en del planer som fikk nye bestemmelser i 2015-2017.

Både pkt. 1.4 og 1.5 viser til kommuneplanens generelle bestemmelser som gjelder også for regulerte områder. Dette gjelder mange temaer som bl.a. byggegrenser, krav til teknisk infrastruktur, miljøkvalitet, forurensning og støy, masseforvaltning, naturverdier, tilgjengelighet og estetikk, kulturminner og samfunnssikkerhet.

Nærmere om motstrid

Fra tid til annen kan man møte på flere rettsregler som sier noe om det samme forholdet og dermed virker å stride mot hverandre. Dette kan eksempelvis skje når en bestemmelse i en reguleringsplan sier noe om et forhold, og det samme gjør kommuneplanen. For å finne ut hvilken rettsregel som skal representere gjeldende rett, er det nå avklart – gjennom presisering i kommuneplan-

bestemmelsene – at bestemmelsene i kommuneplanens kap.1.5 skal gjelde fremfor reguleringsplanbestemmelsene.

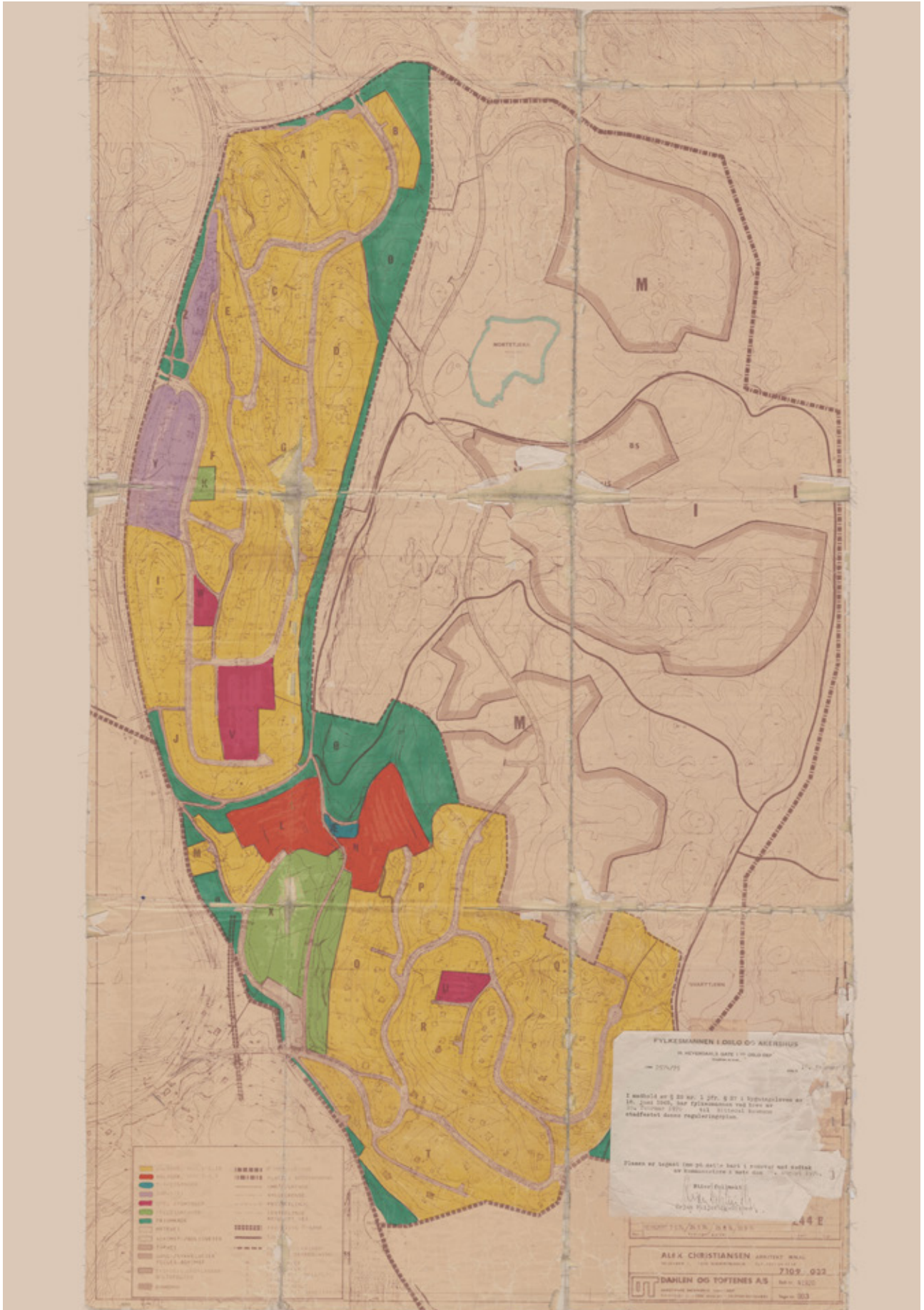
Denne motstridsbestemmelsen er ny. Hensikten er å synliggjøre at kommuneplanen skal gå foran eldre reguleringsplaner. Det vil si at der det er motstrid mellom kommuneplan og reguleringsplan, vil kommuneplanens bestemmelser gjelde. Kommunen ønsker at gjeldende og oppdaterte kommuneplanbestemmelser skal gå foran eldre reguleringsplaner. Bakgrunnen for dette er å ivareta likebehandling og forutsigbarhet. Det vektlegges også at de aktuelle reguleringsplanene som blir supplert av kommuneplanen er av eldre dato og derfor ikke oppdatert for det aktuelle planområdet. Flere av de eldre reguleringsplanene har bestemmelser om utnyttingsgrad og høyder med svært utdaterte beregningsgrunnlag.

Om maksimal tillatt utnyttelsesgrad og høyder og krav om tomtestørrelse

Bestemmelsen om utnytting og høyde under pkt.1.5 er ny. Maksimal BYA er 20%, og maks tillatt mønehøyde er 8 meter. Det er videre presisert hvordan høyder skal måles og at alle høyder dermed skal måles fra det laveste punktet på det opprinnelige terrenget. Krav til minste tomtestørrelse er 700 m² for enebolig og 1200 m² for tomannsbolig. Det tillates kun et hus per tomt.

Krav til minste uteoppholdsareal i kommuneplanens pkt. 1.5:

Med minste uteoppholdsareal (MUA) til bolig menes det egnede arealet som etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette.



Arealplankart



Hakadalsfeltet

Se for øvrig veilederen H-2300, *Grad av utnytting*.

Hensikten med bestemmelsen er å stille tydeligere, bedre og hensiktsmessige krav til kvalitet på uteoppholdsarealer i tilknytning til bolighus. Dette blant annet for å bidra til og ivareta god folkehelse i utviklingen av Nittedal.

Det er med bestemmelsen presisert at MUA skal ivaretas i egen og privat hage og dermed ha naturlig og direkte tilknytning til bolighuset. Med bestemmelsen skal det unngås situasjoner hvor MUA blir plassert eksempelvis på annet fellesareal.

Det er videre tydeliggjort at for å tilfredsstille kravet til MUA, kan ikke terrenget være bratt og på ingen måte brattere enn 1:3. Bakgrunnen for dette er å sikre god kvalitet på uteoppholdsarealene som skal benyttes til lek, opphold og rekreasjon. Kjøreareal, areal til parkering, sykkelparkering, areal til avfallshåndtering og snøopplag og arealer innenfor gul støvsone skal ikke medregnes i MUA.

Bestemmelsen har videre et punkt som fastslår at kun 20% av det minste uteoppholdsarealet for et bolighus kan ivaretas på eksempelvis takterrasse og/eller veranda. Resten av uteoppholdsareal skal ligge på terreng og i direkte tilknytning til bolighuset.



Om estetikk i kommuneplanens pkt. 1.17
Kommuneplanens bestemmelse pkt. 1.4 og 1.5 henviser til kommuneplanbestemmelsen pkt. 1.17 om estetikk. Denne utdyper estetikkparagrafen i pbl § 29-2 også for regulerte områder. Bestemmelsen om estetikk sier hva som skal vektlegges for i større grad å sikre estetisk utforming av bebyggelse og anlegg, tilpasning til eksisterende bebyggelse, samt plassering i terreng.

Ved plassering av byggverk på tomta skal det tas hensyn til god utnyttelse av lys og solinnstråling samt gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Det gjøres en helhetlig vurdering av alle byggetiltak. I vurderingen

inngår momenter som nær- og fjernvirkning, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, material- og fargebruk på fasadene og type og høyde på vegetasjon. I byggesøknaden kan det kreves at forholdet til nabobebyggelse vises på snitt- eller perspektivtegninger, 3D-modell eller lignende.

Det er formulert retningslinjer til områder med småhusbebyggelse. Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk. Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene.

Klimatilpasning, håndtering av overvann og flom er et langsiktig arbeid, der mange, om ikke alle må bidra på sin måte

Om verdivurderte kulturminner i bestemmelsene pkt. 1.19.2-1.19.5

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø for Nittedal i 2015 ble det foretatt en verdivurdering av kulturminner. Minnene ble klassifisert fra lav (L), middels (M), høy (H) til svært høy verdi (S). I forslag til ny kommuneplan er det nå tatt inn bestemmelser om bevaring og forvaltning av disse verdivurderte bygningene og anleggene for å unngå at verdifull bebyggelse rives og endres uten at dette er tilstrekkelig vurdert og dokumentert.

Bygninger og anlegg med registrert høy (H) og svært høy (S) verdi tillates ikke revet. Disse bygningene og anleggene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende. Det tillates mindre tilbygg og påbygg, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og – volum, samt at material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

For minner kartlagt med verdi middel (M) og lav (L) verdi skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering ved søknad om riving og ved tiltak som kan påvirke kulturmiljøet. Vurderingen skal som et minimum vurdere verneverdien av kulturminnet i seg selv, kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i og konsekvenser for kulturmiljøet.

Om støy i kommuneplanens pkt. 1.12.4-1.12.7

Under kommuneplanens kapittel 1.4 og 1.5 henvises det til kommuneplanens bestemmelser om støy i pkt. 1.12.4-1.12.7. Disse er tydeliggjort med den hensikt å sikre at det blir tatt hensyn til støy når det skal bygges mer og tettere, samt nærmere veier og jernbane.

8.2 Utvidelse av avvikssoner for støy

Følgende områder defineres som avvikssone for støy iht. Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1 442/16.



Nittedal sentrum:

- S2-S4, S5 i Nittedal sentrum
- Feltene BKB_1, P1, OP5,

Hagan:

- Hagan sentrum, S6

8.3 Endring av rekkefølgekrav

Rekkefølgekrav for områdene avsatt til kombinert formål boliger og offentlig og privat tjenesteyting sør for Svartkruttveien BKB1, endres. Til disse områdene var det tidligere knyttet rekkefølge om at området ikke kunne bygges ut før rv.4 var lagt om og sentrumskjernen (S1-S3) var realisert. Rekkefølgekravet er nå endret og knyttes til Mokollen, som blir første trinn i videreutviklingen av Nittedal sentrum, slik at området ikke kan bygges ut før etter Mokollen S5 er realisert. Området sør for Svartkruttveien tillates realisert i tråd med avgrensing av grønn grense.

8.4 Klimatilpasning, overvann og flom

Krav til håndtering av overvann er tilpasset gjeldende VA-norm med retningslinjer for overvann som er vedtatt etter gjeldende kommuneplan. Klimatilpasning, håndtering av overvann og flom er et langsiktig arbeid, der mange, om ikke alle må bidra på sin måte. Det bør tilstrebes å finne en så god måte som mulig, men også enklest mulig løsning. Det bør utarbeides planer og løsninger der mange kan jobbe i samme retning, men med sitt bidrag til ulike tider. Ny plan for vann, avløp og overvann (VAO) skal utarbeides. Bestemmelser er justert, bl.a. ved at normverdier styres etter VA-norm med retningslinjer for overvann.

9. Arealregnskap

Tabellen under viser omfanget av arealer som foreslås endret til ulike former for bebyggelse og anlegg i planperioden. Oversikten inneholder både arealer som

foreslås omdisponert fra LNF, og andre arealendringer innenfor bebyggelse og anlegg. Arealet sør for Svarkruttveien er ikke med i tabellen fordi disser omdisponert fra før.

Område	Dagens arealformål	Dagens bruk av området	Nytt formål	Størrelse	Skog	Dyrka jord totalt	Herav fulldyrka	Dyrkbar jord	Myr, natur
Mokollen	LNF	dyrka	Sentrum	77 daa	3daa	52 daa	47 daa	6 daa	0
Møbellåven	Næringsbebyggelse	lager, diverse	Off.-privat tjenester	17,5 daa	0	0	0	0	0
Brådalstubben	LNF	parkering	Industri/forretning plasskrevende	1 daa	0	0	0	0	0
Kjul handel	Bolig, bensinstasjon/bolig	Bensinstasjon	Forretning/bolig/veiservise/bensinstasjon	9,8 daa	4 daa Kantsone langs bekk	0	0	0	0
Utvidelse av Hagan sentrum	Boligformål, småhus	1 Bolig, 2 ubebygde tomter	Utvidelse av sentrum	3,4 daa	0	0	0	0	0
Haug	LNF	Garasje/Lager	Næring	4,8 daa	1,1 daa Kantsone mot nabo-eiendom	0	0	0	0
Kjul sør	LNF	Skog	Bolig	7,6 daa	7,6 daa	0	0	0	0
Rudstein	LNF	Skog	Bolig	9,7 daa	9,6 daa	0	0	0	0
Sum				130,8 daa 100,1 daa fra LNF	Ca. 22,6 daa. Kantsoner langs bekk må sikres i regulering	Ca. 52daa	Ca. 47daa	Ca. 6daa	0

Oversikten viser at det i planforslaget omdisponeres 100,1 daa fra LNF til bebyggelse og anlegg, av dette er 77 daa på Mokollen. De øvrige endringene innebærer omdisponering

fra andre formål for bebyggelse og anlegg. Totalt innebærer forslaget omdisponering av 52 daa dyrka og 6 daa dyrkbarjord. Det foreslås ikke omdisponering av myr.



Ordliste og begrepsforklaring

AKTSOMHETSSONE

Område avmerket i plankart som teoretisk sett kan rammes av en hendelse. Særskilte krav til utredning før tiltak.

BLÅGRØNN STRUKTUR

Nettverk av naturlige og seminaturlige områder, gjerne friområder, grøntdrag, bekker og elver. Den blågrønne strukturen har flere viktige funksjoner, blant annet overvannshåndtering, friluftsliv, gangforbindelser/grønn mobilitet.

BARNETRÅKK

Digitalt verktøy for å finne ut hvordan barn bruker og opplever lokalmiljøet sitt. Gjennomføres i samarbeid med skolene som en del av undervisningen. I Nittedal er barnetråkk foreløpig gjennomført på Sørli (5. og 6. trinn), Rotnes, Holumskogen og Ulverud (6. trinn) og Li (9. trinn).

BOLIGPROGRAM

Et underlag for framtidig boligpotensiale i kommuneplanen og anslått utbygging i planperioden.

BYGGESONE

Område som er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen, både bebygget og ubebygget.

BÆREKRAFTIG UTVIKLING

Handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter for å dekke sine behov.

DEMOGRAFI

Studiet av menneskelige befolkninger, deres størrelse, sammensetning (alder, kjønn mm) og vekst (fruktbarhet, dødelighet og flytting).

DETALJPLAN

En plan for mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, verne-tiltak og sikring av ulike typer verdier. Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav i en vedtatt områderegulering. Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering.

FLOMVEI

Trase som leder overvann til en mottaker (resipient). Kan være naturlig som følge av terreng eller planlagt og etablert bevisst.

FORTETTING

Fortetting kan forklares som økningen i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder. Fortetting skjer ved at det bygges på ledige arealer, ved oppdeling av tomter og ved påbygg eller tilbygg.

GRØNN MOBILITET

Miljøvennlige måter å reise på. Det kan være til fots, sykkel eller med kollektivt.

HENSYNSSONE

Område avmerket i et plankart der det skal tas bestemte hensyn ved bruk og utnyttelse av arealet.

HERLIGHETSVERDIER

Handler om vakre elementer som stimulerer sansene, som utsikt, vann, blomster og trær, kunst mm

INNBYGGERPERSPEKTIV

Ta innbyggerne på alvor, og med på råd. Møte innbyggerne på en måte som gjør at de føler seg ivaretatt og sett. Gjelder for all kommunal virksomhet.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Legger føringer for hvordan arealene i kommunen skal brukes, for å nå målene som er satt i samfunnsdelen.

KOMMUNEPLANENS SAMFUNNSDEL

Kommunens viktigste overordnede styringsdokument. Tar stilling til hvilke utfordringer Nittedal står overfor, mål for samfunnet vårt og hvordan vi skal nå våre mål. Er grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen.

KVALITETSPROGRAM

Kvalitetsprogram for klima, miljø, energi, estetikk og kvalitet – Skal inneholde mål og strategier innenfor temaene. Blir en del av en reguleringsplan.

LANGSIKTIG AREALSTRATEGI

Er en del av kommuneplanens samfunnsdel. Viser en langsiktig, helhetlig og overordnet styring av arealer i planperioden. Følges opp i kommuneplanens arealdel og i reguleringsplaner.

LANGSIKTIG GRØNN GRENSE

Grense for utvikling av et sted på lang sikt. Begrepet skal gi assosiasjoner til en grønnere og mer bærekraftig utvikling av utbyggingsmønster. Betyr at vi skal bygge tettere innenfor et avgrenset område, og utnytte potensiale for fortetting før vi tar i bruk nye arealer. Innenfor den grønne grensa kan vekst komme foran vern av arealer.

NORMVERDI

En anerkjent grenseverdi på en målestokk, brukt for eksempel i forhold til støy og forurensing.

OMRÅDEPLAN

Brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte, områdevisse avklaringer av arealbruken. Områderegulering utarbeides av kommunen. Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering.

OVERVANN

Vann som renner på overflaten som følge av regn og smeltevann.

PLANPERIODE

Kommuneplanen skal tas opp til vurdering i kommunestyret minst en gang hvert fjerde år, men betyr ikke at planen må endres hvert fjerde år. Behovet for endring vurderes i planstrategien. Planperioden for en kommuneplan er vanligvis 12 år, eller tre kommunestyreperioder.

PLANPROGRAM

En «*plan for planen*». Sier hva en plan skal løse, hvilke tema som må utredes og hvordan innbyggere skal bli involvert.

PLANSTRATEGI

Klargjør hvilke planoppgaver kommunen bør starte opp eller videreføre for å legge til rette for en ønsket utvikling. Vedtas av nytt kommunestyre, og er et verktøy for politisk prioritering av planoppgaver. Her tar blant annet kommunestyret stilling til om kommuneplanens skal revideres.

PLANSYSTEM

Alle planer i kommunen satt i system og sammenheng. Viser hvilket nivå i planhierarkiet planene er på, og hvilken funksjon de har.

REGULERINGSPLAN

En detaljert arealplan, som består av kart og bestemmelser. Reguleringsplanen angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i bestemte områder i en kommune. En reguleringsplan er i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging. Vi kan utforme to typer reguleringsplaner, områdeplan og detaljplan.

RETNINGSLINJER

Ikke bindende føringer for reguleringsplan- og byggesaksbehandling. Viser en intensjon.

SAMORDNET AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

Koordinering av transportinfrastruktur og arealutvikling. Har tre hovedmål:

- Begrense arealbruken
- Redusere transportmengden
- Endre bruken av transportmidler (fra bil til gange, sykkel og kollektiv) til det beste for miljøet

SAMSKAPING

Foregår i prosesser der offentlige organisasjoner utvikler og produserer velferd og løsninger sammen med innbyggerne, ikke for dem.

SOSIAL INFRASTRUKTUR

Bygg og anlegg som er nødvendig for at et sted skal fungere sosialt. Skole, barnehage, sykehjem, kulturhus, kirke og forsamlingshus er viktige elementer i et steds sosiale infrastruktur.

STYRINGSDOKUMENT

Gir føringer for planer, strategier og handlinger innenfor temaet styringsdokumentet omfatter

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fysiske installasjoner og anlegg som er nødvendige for at et bebygd område skal fungere praktisk, blant annet vei, vann, avløp og renovasjon.

UTVIKLING INNENFRA OG UT

En utbyggingsrekkefølge der de mest sentrale områdene utvikles først

Forkortelser

LNF

Landbruks- natur- og friluftsområde, jamfør plan- og bygningslovens § 11-7.

KU

Konsekvensutredning

PBL

Plan- og bygningsloven

ROS

Risiko- og sårbarhet

RP-ATP

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Vedtatt i 2015.

VEILEDER H-2300

Veileder om forståelsen av regelverk om grad av utnytting med beregnings- og måleregler til bruk som verktøy i byggesak og arealplanlegging.

VEILEDER T-1442/2021

Statlig retningslinje for å legge til rette for en arealutvikling og planlegging av det fysiske miljøet som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy og utvikler gode lydmiljøer og stiller områder

VAO

Vann, avløp, overvann

Følgende definisjoner legges til grunn for planbestemmelsene

MUA (MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL)

Uteoppholdsareal er de delene av tomten som er egnet til formålet og som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering. MUA angis i m² i hele tall pr boenhet.

BYA (BEBYGD AREAL)

Bebygd areal (BYA) for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomten. Bebygd areal på en tomt skrives m² – BYA og angis i hele tall.

% BYA (PROSENT BRUKSAREAL)

Prosent av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.

BRA (BRUKSAREAL)

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser. Bruksareal for bebyggelse på en tomt skrives m²- BRA og angis i hele tall.

GESIMSHØYDE

Gesimshøyden er høyden til skjæringen mellom ytterveggens ytre flate og takflaten.

MØNEHØYDE

Mønehøyden er høyden til skjæringen mellom to skrå takflater.

Boligtyper

ENEBOLIG

Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand og med en boenhet/bruksenhet.

ENEBOLIG MED SEKUNDÆRLEILIGHET

Frittliggende bygning som er beregnet på én familie/husstand, men som også inneholder en del som kan benyttes som en selvstendig enhet med alle nødvendige romfunksjoner. Sekundærleilighet kan ikke være over 60 kvm BRA.

TOMANNSBOLIG

Frittliggende bygning beregnet for to familier/ husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil 3 målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 29-4.

BLOKK

Bygning med fire eller flere boenheter, der lavblokk har inntil fire etasjer og høyblokk har flere enn fire etasjer.

SEKUNDÆRLEILIGHET/BOENHET

En selvstendig boenhet som inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett og har egen inngang, herunder inngang via annen bruksenhet (inkl. trapp). En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

TERRASERT BEBYGGELSE

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

ANNEKS

En forutsetning for at bygningen skal kunne godkjennes som anneks til bolig eller fritidsbolig vil være at den ikke skal inneholde rom som gjør at den kan defineres som en egen bruksenhet. Et anneks kan ikke ha installert vann og avløp eller inneha funksjonene bad og kjøkken.



NITTEDAL
KOMMUNE



Sentralbord 67 05 90 00.

For henvendelser til kommunen kan du sende en epost til postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

Les mer på nittedal.kommune.no