

# Kommuneplan 2022 - 2035

## Arealdel - hvordan skal kommunen vår utvikles?



Åpent møte  
24. Januar 2023



A rural landscape featuring a dirt road that stretches into the distance. On the left, there is a wooden barn with a gabled roof. Several trees, some with bare branches and some with sparse autumn leaves, line the road. The background shows a dense forest under a cloudy sky. The overall scene is peaceful and scenic.

**VELKOMMEN**

Ved fungerende ordfører Inge Solli

# Mål for dagen

---

Informere om  
planforslaget

---

Gi dere best mulig  
forutsetninger til å  
mene noe om  
planforslaget

# Program og rammer for kvelden

- Introduksjon og presentasjon av planforslaget – 35 min
- **Pause – 10 min**
- Presentasjon av planforslaget forts. – 25 min
- **Pause 10 min**
- Bordvandring 30 min
- Avrunding 5 min
- **Avslutning kl. 20**



# Kort om kommuneplanen



MÅL  
STRATEGIER  
AREALSTRATEGI

KOMMUNEPLANENS  
SAMFUNNSDEL  
2022-2035

FORSLAG TIL FØRSTEGANGSBEHANDLING - 10.05.2022



Kommuneplanens  
arealdel  
2022-2035



BESTEMMELSER  
FOR HVOR OG  
HVORDAN VI  
KAN BYGGE



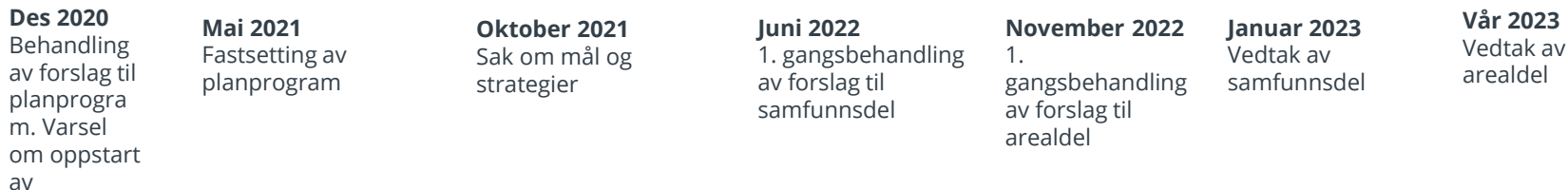
HØRINGSUTKAST

DATERT: 05.10.2022  
REVIDERT: 17.12.2022



# Hvor er vi i prosessen nå

## MILEPÆLER



planarbeid  
2020

2021

2022

2023

**Des. 2020 – febr. 2021**

Høring av forslag til planprogram og innspill til planarbeidet

**Juni – sept. 2022**

Høring av forslag til samfunnsdel

**Jan – mars 2023**

Høring av forslag til arealdel

Involvering av innbyggere, aktører, politikere  
Utarbeiding av planforslag

# Viktige føringer for planarbeidet

- Statlige føringer
- Regional føringer
- Lokale føringer
  - Politiske vedtak
  - Kommunale planer





## Workshop om kommuneplanen: Næringslivet

Oppsummering

Av TINCR og Prosessarbeid



## Workshop om arealstrategi

Oppsummering

Av TINCR og Prosessarbeid



## Workshop om kommuneplanen: Barn og unges kommunestyre (BUK) og Ungdomsrådet

Oppsummering

Av TINCR og Prosessarbeid



## Workshop om kommuneplanen: Frivillig sektor

Oppsummering

Av TINCR og Prosessarbeid



## SAMARBEID MED SKOLENE OM INVOLVERING AV BARN OG UNGE I KOMMUNEPLANREVISJON 8. MARS – 8. APRIL 2021

### OPPSUMMERINGSRAPPORT



Prosessarbeid og Næringslivet for Areal- og Kommuneplanarbeid, august 2021



# Viktige utfordringer for Nittedal

Klima og miljø

Folkehelse

Befolkningsvekst og befolknings sammensetning

Næringsutvikling og infrastruktur

Deltakelse og innbyggerperspektiv

Tidlig innsats barn og unge



# Viktigste bærekraftsmålene for Nittedal

- danner utgangspunkt for mål og satsingsområder

**3** GOD HELSE OG LIVSKVALITET



**11** BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



**13** STOPPE KLIMAENDRINGENE



**4** GOD UTDANNING



**17** SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE





## Det er godt å leve i Nittedal



Livskvalitet  
hele livet



Klima- og  
miljøvennlig



Engasjement  
og samskaping



# Mål



## Satsingsområder

## Samfunns mål

1. Klima- og miljøvennlig

1. Vi ivaretar klima, natur og miljø  
*7 delmål*

2. Livskvalitet hele livet

2. Vi bidrar til god helse og livskvalitet  
3. Vi gir god utdanning  
4. Vi utvikler bærekraftige tettsteder  
*13 delmål*

3. Engasjement og samskaping

5. Vi skaper fremtiden sammen  
*8 delmål*



# Boligbehov i planperioden

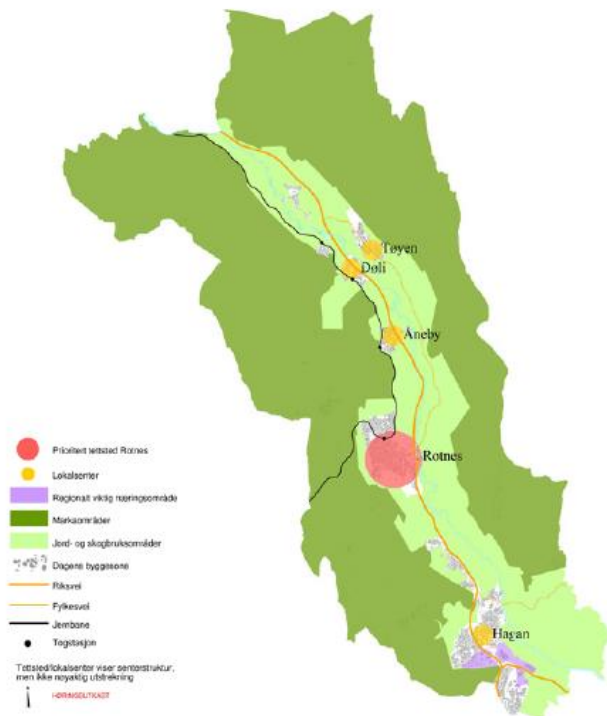
- Forventet vekst i perioden – **3500** = 1% (gjennomsnitt)
- Behov for **2100** boliger
- Boligpotensial i gjeldende planer = **1250**
- Boligbehov som må dekkes i ny plan i perioden = **850**



# Arealstrategi - styring av arealer - Fordeling av vekst - bevare den grønne bygda

- største delen av veksten styres til Rotnes
- dyrka mark skal vernes utenom grønne grense
- utvikling av et attraktivt Nittedal sentrum
- grønne mobilitet og redusert transportbehov
- vektlegging av bærekraftig bruk og forvaltning av ressurser
- ny utbygging skal gi en merverdi for stedet

Arealstrategisk kart kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035

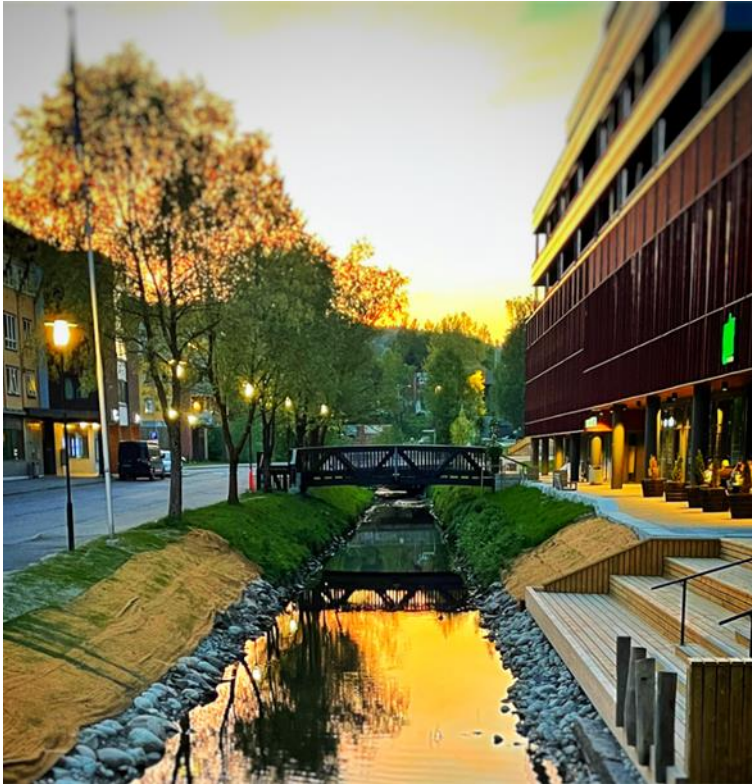


# Lokalsentrene

- Videreutvikling ut fra stedets kvaliteter og identitet
- Gode nærmiljø
- Vekst skal i hovedsak skje
  - Innenfor byggesonen
  - I tilknytning til kollektivtilbud
  - Der det er kapasitet på sosial infrastruktur



# Andre viktige tema i arealstrategien



- Naturmangfold, ressurser og arealer
- Klimatilpasning
- Kvaliteter og verdier i boligområder og lokalsamfunn
- Kvalitetskrav til ny utbygging og utvikling av lokalsamfunn
- Engasjement og samskaping





# Forslag til arealdel

*der storby møter marka*



# HOVEDGREP



Bevare den grønne bygda  
ved tett utbygging,  
størsteparten i Nittedal  
sentrum

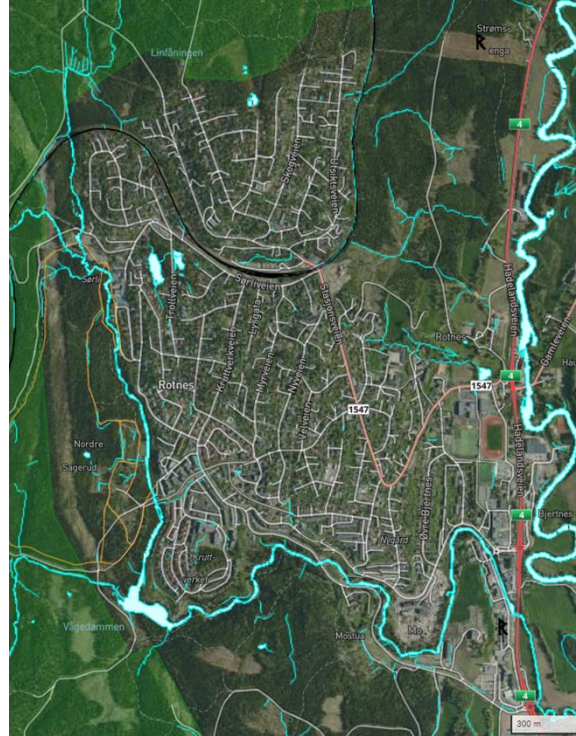
# Langsiktig grønn grense



- Sentralitet - avstander
- Bygge innenfra og ut
- Innenfor grønn grense kan vekst gå foran vern
- Arealstrategien gir føringer for at utvikling på Rotnes skal bygge opp under utvikling av Nittedal sentrum
- Mokollen som nytt utbyggingsareal for sentrum

# Transformasjon og fortetting

- **Fortetting** – lavt potensiale og høye kostnader
- **Transformasjon** – stort teoretisk potensiale, men høye kostnader og lav realisme



# Om utvikling av Nittedal sentrum

...vi vil bygge Nittedal sentrum sammen!

**NITTEDAL**  
SENTRUM

PRESENTASJON FOR KOMMUNESTYRET I NITTEDAL 19.09.2022

**BETONMAST**

DARK DESIGN GROUP

# Sentrumsutvikling er mer enn boligbygging



## BÆREKRAFTIG AREALBRUK

Avgrense utviklingsområder og stille kvalitetskrav til konsentrert utbygging med variert tilbud  
Mindre folavtrykk gir lavere utslipp



## NYE ARBEIDSPASSER I SENTRUM

kompleterer næringsparkene i andre omkringliggende tettsteder.  
Kortere avstander gir mer tid og færre reiser



## NYE GRØNNE BOLIGER

med mangfold av boligtyper og målgrupper, både eldre, familier og studenter forebygges ensomhet og gode nabolag kan utvikle seg



## SOSIAL INFRASTRUKTUR

sikres med å sette av plass til nye barnehager. Potensiale for ny skole eller undervisningscenter.



## HERLIGHETSVERDIER

som Ørfskebekken sammen med nye parkområder og møteplasser som gir attraktivitet



## BYGULV

med et variert tilbud av små og store aktører innen handel, men også tjenester som helse, kultur, og offentlige tjenester.



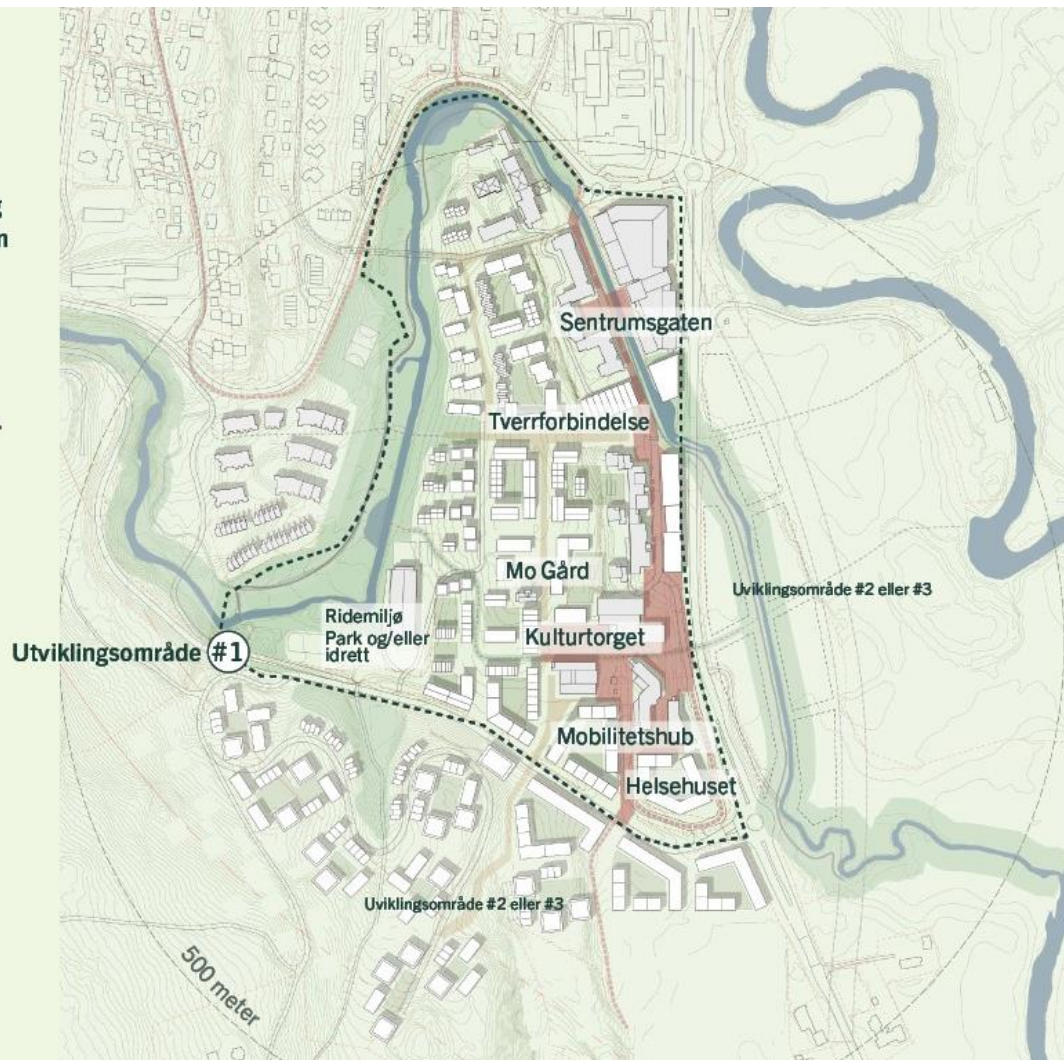
## GRØNN MOBILITET

som fokuserer på gående, etablering av sykkelnettverk, bedre kollektivtilbud.



# Masterplanskisse

- Sikrer at flere parkområder, møteplasser og tilbud for barn og unge kan etableres i tilknytning til kollektivtilbud og viktige kulturarenaer slik som Flammen.
- Gir kommunen mulighet til å finansiere kommunale tiltak som nye skoleplasser eller helsehus gjennom utvikling av egne eiendommer.
- I sentrum er det plass til helsehus, barnehage og skole, konkret behov avklares i områdeplan. Vi ser mulighet for å etablere nytt senter for videreutdanning.
- Bygge boliger der det er mulig å tilby flere funksjoner, særlig for ungdom og yngre voksne.



# Videreutvikling av sentrum

- Bygge videre på eksisterende sentrum.
- Fotgjengervennlig struktur.
- Boligområde i åpen struktur mot Ørfiskebekken.





# Kulturtorget i Nittedal sentrum

- Bygge videre på allerede etablerte strukturer
- Skape møteplasser og ke tilbud og tjenester til kommunens innbyggere
- Binde sammen sentrumsfunksjoner med eksisterende boligbebyggelse på motsatt side av Ørfiskebekken

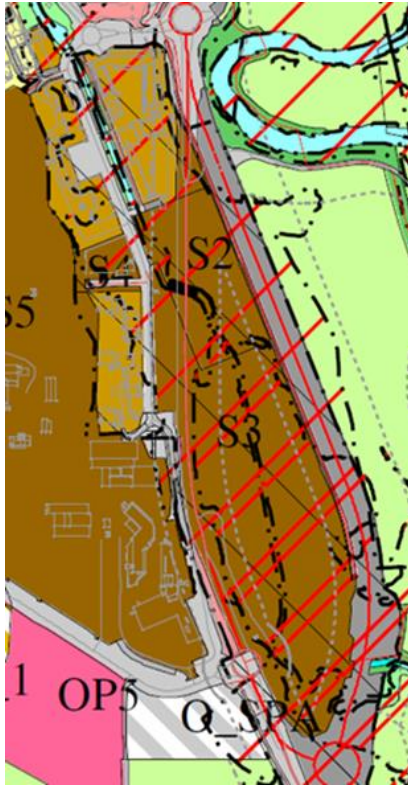


# Sentrumsutvikling - Mokollen og Rådhuskvartalet



- Mokollen og Rådhuskvartalet som sentrumsformål og første etappe i utviklingen
- Krav om områdeplan – detaljer i arealbruk avklares der
- En direkte videreutvikling av dagens sentrum
- Totalt areal Mokollen 77 dekar
- Dyrka mark 52 dekar
- Anslag: om lag 800 boliger, 400 arbeidsplasser

# Sentrumskjernen (innenfor «sløyfa»)



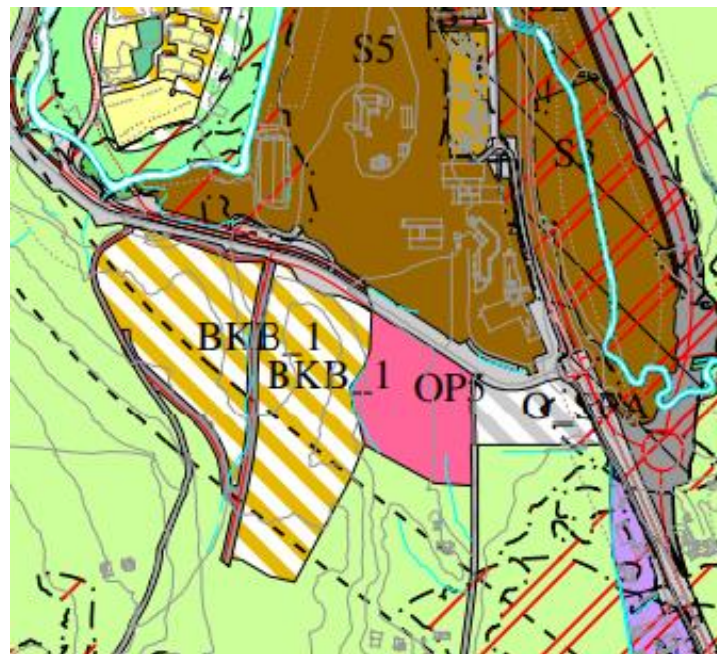
- Beholdes som i gjeldende kommuneplan.
- Det legges til grunn at det vil ta tid før rv.4 er avklart, og det legges derfor inn rekkefølge om at sentrums-  
kjernen bygges ut etter Mokollen.



# Endret rekkefølgekrav for utbygging sør for Svartkruttveien

Tidligere: Vente på realisering av sentrumskjernen (unntak: OP5 Barnehage)

Endres til: Vente på realisering av S5 Mokollen (samme unntak beholdes)

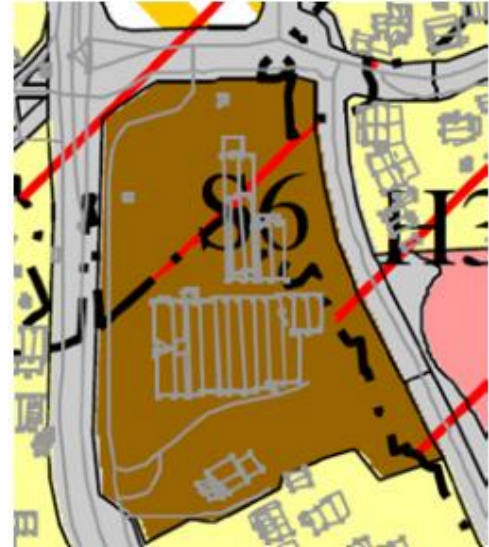


# Søndre

- Utvikling av Hagan sentrum (anslag 200 boliger, handel mm)

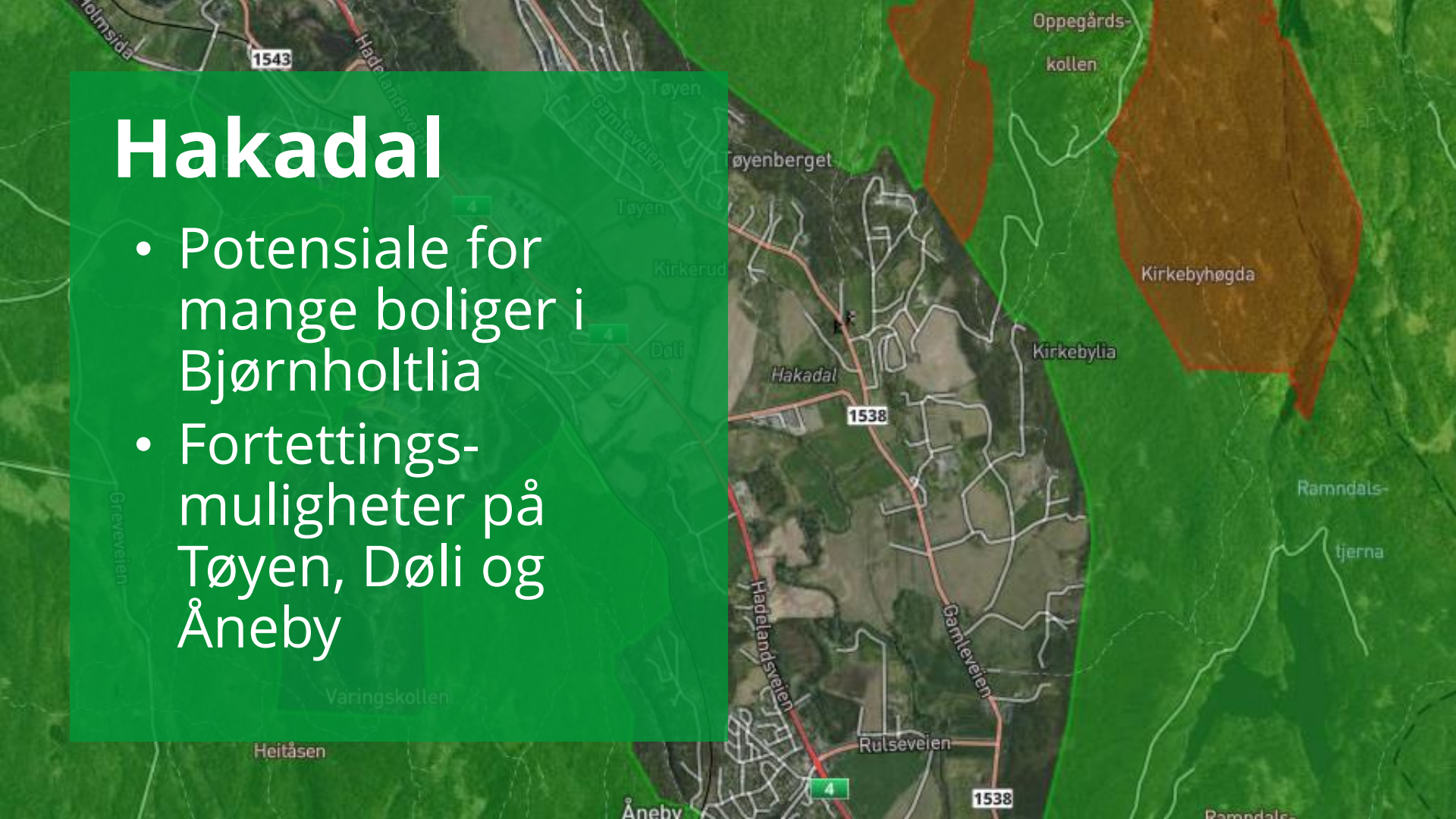


- Sentrumsområdet utvidet med tre eiendommer i sør.
- Attraktivt sentrum med møteplasser og bebyggelse tilpasset omgivelsene.
- Viktige tema i reguleringsplan: trafiksikkerhet, flom, bekk, volum, estetikk, andel boliger/handel, møteplasser mm.



# Hakadal

- Potensiale for mange boliger i Bjørnholtlia
- Fortettingsmuligheter på Tøyen, Døli og Åneby




**10 minutter  
pause**





# Øvrige arealendringer som foreslås lagt inn i planen

*der storby møter marka*



# Mottatte arealinnsspill

## Totalt 31 innspill

- 18 – bolig (7 i Hakadal, 6 på Rotnes, 5 i Søndre)
- 2 - sentrumsutvikling
- 3 – næring
- 2 – masseuttak
- 2 - massedeponering



# Hakadal

## Buraas - LNF med spredt bebyggelse

To eiendommer endres til LNF med spredt boligbyggelse for å kunne oppføre to boliger på Buraas gård



# Hagen skole 1880-bygget



Arealet endres til LNF med spredt bebyggelse for etablering av en boenhet.

Formål for skolebygget endres ikke.



# Kirkeby skole SFO-bygget

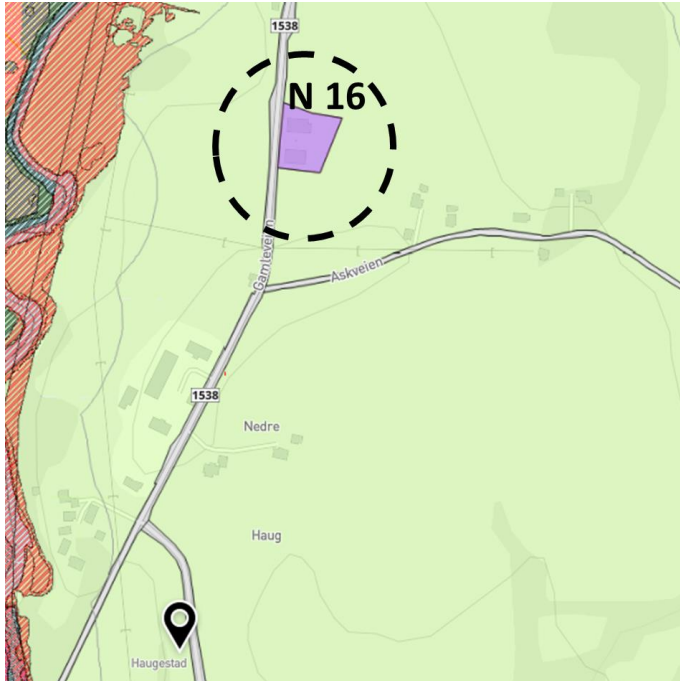
Endres til LNF med spredt bebyggelse med maks tre boenheter.

Formål for resterende del av skoleeiendommen endres ikke.



# Rotnes/Midt

## Eiendommen Haug



Omdisponeres til næring i tråd med dagens bruk. Krav om regulering ved nye tiltak.

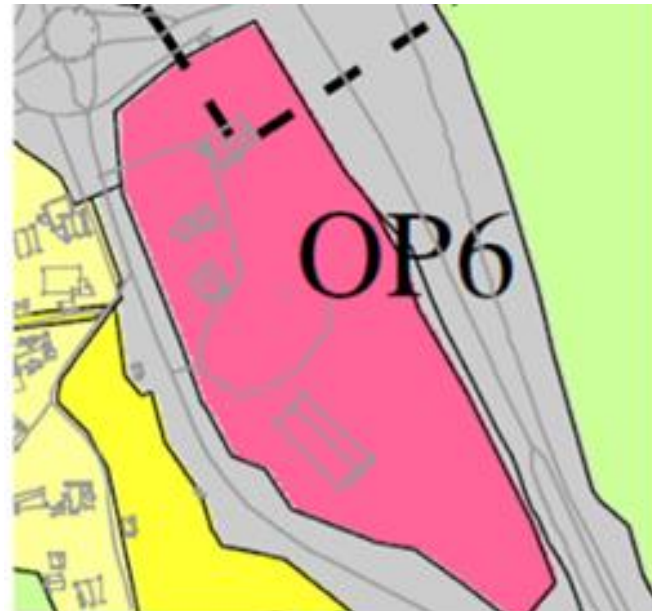


# Søndre

## «Møbelloven» på Kjul

Endres fra næring til offentlig og privat tjenesteyting (brannstasjon, kommunalteknisk drift).

Krav om reguleringsplan.



# Kjul handel



Endret formål fra  
bensinstasjon, bolig og  
parkering til

**kombinert formål  
bebyggelse og anlegg.**

Kan inneholde bolig  
(maks 4), næring,  
forretning og  
veiserviceanlegg.

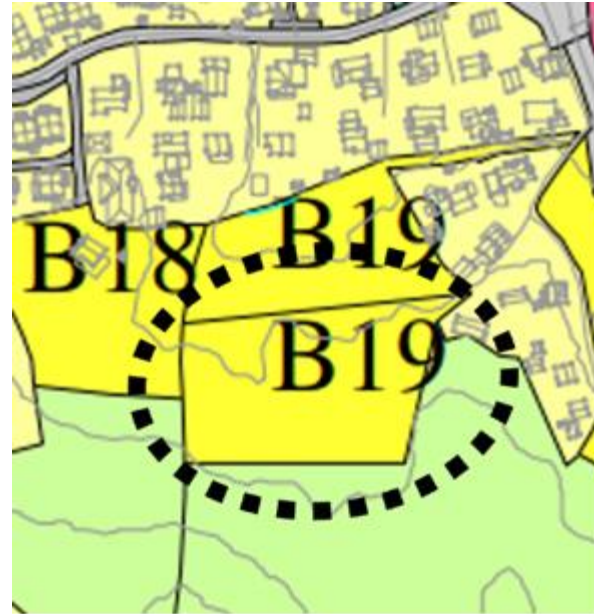




# B 19 utvidelse (Kjul sør) - bolig

Utvidelse av eksisterende felt B 19. Kan bygges ut med 5 boenheter.

Atkomst må avklares  
Felles reguleringsplan for hele B 19.



# Rudstein



Utvidelse av eksisterende boligområde.

Krav om reguleringsplan.

Kan bygges ut med inntil 9 boenheter.



# Brådalstubben (Gjelleråsen) - næring

Utvidelse av dagens næringsareal.



# Ramstad store

Omdisponeres til LNF  
spredt  
næringsbebyggelse for  
tilrettelegging for  
etablering av ridehall.



# Gangvei Skyttaveien/Bjønndalsveien

Linje midt vei fra Nittedalsveien til Bjønndalsmyra.  
Konkret plassering må avklares i reguleringsplan.



# Arealregnskap

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
Brådal-stubben	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



# Om innspill til utvidelse av deponi Engadalen

- Kommunestyrevedtak sak 120/22 – ber grunneier om å revidere innsendt forslag om utvidelse av deponi
- Dersom kommunestyret tar inn revidert forslag må denne delen av kommuneplanen høres på nytt.



# Kommuneplanbestemmelser

Største endringer

*der storby møter marka*





# Skjerpede krav til dokumentasjon

- Estetikk og landskap
- Støy
- Jordressurser
- Risiko og sårbarhet:
  - Flom
  - Overvann
  - Grunnforhold
- Naturverdier og vassdrag
- Tilgjengelighet
- Kulturmiljø



# Utfordringer med våre reguleringsplaner

- Flere eldre reguleringsplaner (noen fra 40-50 tallet)
- Samfunnet i endring, hensyn til klimaendringer, forventninger til tett utnytting, behov og regler har endret seg
- Planene er ikke tilpasset dagens utbyggingspress, standard og krav
- Utfordrende og krevende byggesøknadsprosesser



# Forslag til løsning

- Kommuneplanbestemmelsene supplerer og overstyre gjeldende reguleringsplaner.
- En felles nødvendig løsning, frem til det foreligger områdevis oppdaterte reguleringsplaner.



# Bestemmelsene 1.4 og 1.5

## Punkt 1.4

- Dersom det er mangler i reguleringsplaner fra før 2019, **supplerer** kommuneplanen.
- Gjelder bestemmelser om: Høyder, utnytting, parkering, uteoppholdsarealer og tomtestørrelse

## Punkt 1.5

- Reguleringsplaner vedtatt før 2010
- **Overstyres** mht utnytting, maks høyder, minimum parkering, minste tomtestørrelse

I tillegg gjelder fellesbestemmelsen i kap. 1.6-1.22 om bl.a. estetikk, støy, overvann, flom, grunnforhold.



# Fortsettelse pkt 1.5

Flere reguleringsplaner fikk nye bestemmelser i perioden 2015-2017.

Disse planen overstyres på samme måte som planer vedtatt før 2010 (utnytting, høyder og krav til tomtestørrelse).

- 101 Ås gård med tilgrensende områder
- 115 Skytta – Glanerud
- 124 Skillebekk – Putten – Gjelleråsen
- 124 E Felt Y og Ø, Skillebekk
- 124H Del av Tjernslia boligfelt
- 124Q Gnr-bnr 3-110 Karusveien 12
- 124 R Gjelleråsen Syd
- 132 Del av gnr-bnr 36-8 Karushøgda
- 134 Aas gård
- 136 Holum skog III
- 137 Holum skog I og II
- 139 Gnr-bnr 5-1 - Lie gård vestre
- 140 Skyttaputten Sør
- 303 Tøienhaugen
- 316 Tøyen Øst
- 319D Felt A og B Tøyenåsen

# Punkt 1.19 Kulturminner og kulturverdier

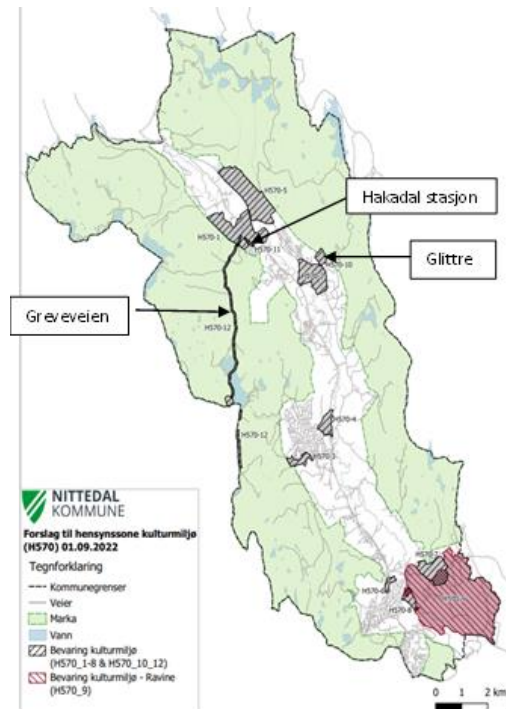
## Bebyggelse med høy verneverdi

- SEFRAK bygg registrert med høy verneverdi skal bevares i tråd med enhver tid gjeldende kulturminneplan.
- Riving tillates ikke.
- Karakterfastsettelsen etter kulturminnevurderingen er gjort i tråd med registrerings- og vurderingssystemet som avklarer objekters verneverdi.



# Hensynssoner kulturmiljø og kulturlandskap

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

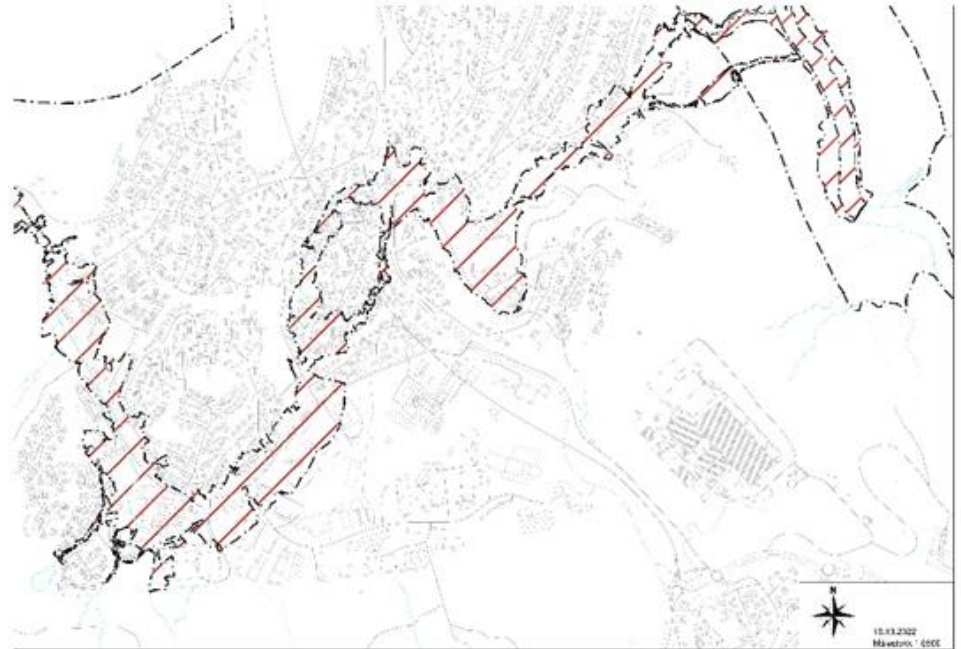
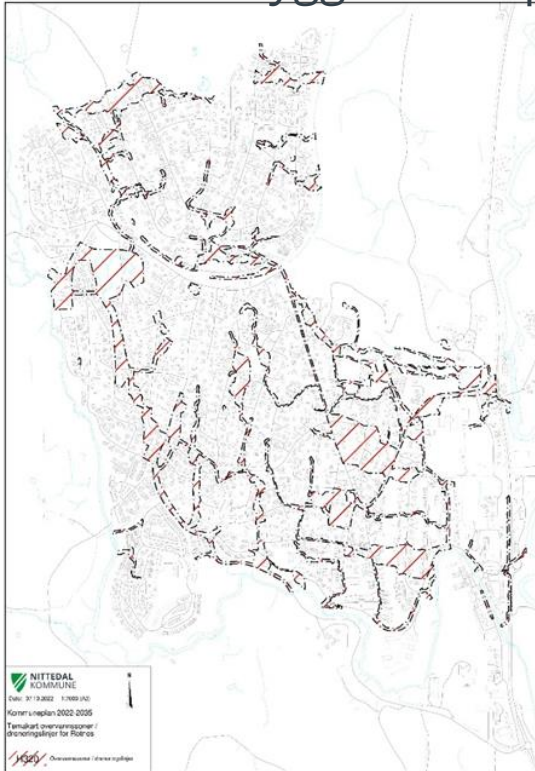


Skraverte områder viser hensynssoner for kulturmiljø. Nye områder i planforslaget er markert med piler.

# Hensynsoner – fare for overvann og flom

Overvann i byggesonen på Rotnes

Flomfare Glanerudbekken





# BORDVANDRING – DIALOG RUNDT PLANFORSLAGET 30 MIUNUTTER

*der storby møter marka*



## Bord og tema

1. Forslag til arealplankart
2. Grønn grense Rotnes
3. Nittedal sentrum
4. Hensynssoner med nye bestemmelser/retningslinjer
5. Nye bestemmelser
6. Plandokumenter



**Pause**



**10 minutter  
pause**

## Bord og tema

1. Forslag til arealplankart
2. Grønn grense Rotnes
3. Nittedal sentrum
4. Hensynssoner med nye bestemmelser/retningslinjer
5. Bestemmelser som overstyrer og/eller supplerer reguleringsplaner
6. Plandokumenter



# Veien videre

SAMFUNNSDEL

30. januar  
Vedtak i  
kommunestyret

AREALDEL

Januar - mars  
Høring og offentlig ettersyn

Bearbeiding av  
planforslaget

Vår 2023  
2.  
gangsbehandling  
i råd og utvalg

Vår 2023  
Vedtak i  
kommunestyret

HØRINGSFRIST 5. MARS



# HAR DU EN TILBAKEMELDING TIL OSS?



VI VIL STADIG BLI BEDRE, OG SETTER PRIS PÅ DIN TILBAKEMELDING

HVA SYNES DU OM MØTET?



DETTE VAR BRA!



TJA...



DETTE FUNGERTE IKKE



**TAKK FOR  
OPPMØTET  
&  
VEL HJEM**

