

# NORSKE ARKITEKTKONKURRANSER

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund på oppdrag av Nittedal kommune, støttet av Akershus fylkeskommune

NR.  
**493**  
2018



Parallelloppdrag

«**NYE NITTEDAL SENTRUM**»



Norske arkitekters  
landsforbund

# KORT OM PARALLELLOPPDRAGET

Nye Nittedal sentrum skal utvikles til et attraktivt og bærekraftig sentrum for hele kommunen. Nittedal kommune startet i 2009 arbeidet med kommunedelplan for nye Nittedal sentrum. Planen ble vedtatt i 2013 og integrert i gjeldende kommuneplan i 2015. Sammen med kommunedelplanen ble det vedtatt en formingsveileder for nye Nittedal sentrum. Rotnes er i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus definert som et lokalt prioritert tettsted og minimum 80 % av bolig-og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje her.

Det skal nå utarbeides en detaljert områdeplan for sentrumsområdet. Sammen med en rekke analyser og utredninger danner kommuneplan, formingsveileder og regional plan underlag for dette parallelloppdraget, som belyser muligheter og utfordringer ved utvikling av sentrumsområdet. Rammene for arbeidet oppsummeres i vedlegg.

Parallelloppdraget arrangeres av Nittedal kommune og støttes av Akershus Fylkeskommune. BYLIVsenteret ved Norske Arkitekters Landsforbund er kommunens rådgiver i forbindelse med gjennomføringene. Denne rapporten er evalueringsgruppens anbefalinger til Nittedal kommune. Rapporten skal gi tydelige råd og anbefalinger både til prosessen med utarbeidelse av områdeplan og andre aktuelle tiltak for å styrke arbeidet med god og bærekraftig stedsutvikling i Nittedal.

Evalueringsgruppen har representasjon fra grunneier/næringsaktør i sentrum, Statens Vegvesen, Akershus Fylkeskommune, Nittedal kommune og NAL. Gruppen ledes av Øystein Bull-Hansen fra NAL.

## TEAM

### UTVALGTE TEAM

#### TEAM 1

Motto: "DET BLÅ BÅNDET"

Arkitema Architetcts  
Dronninga Landskap  
Rejlers Norge  
Via Trafikk

#### TEAM 2

Motto: "BYEN I NATUREN - NATUREN I BYEN"

Holscher Nordberg Architecture and  
planning  
Kragh & Berglund Planning, urban design,  
landscape  
Urban Creators  
Dansk Energi Management & Esbensen

#### TEAM 3

Motto: "URBAN LANDSBY NITTEDAL"

Rambøll  
Everyday Studio  
Dr. Steven Fleming



Rotnes, Nittedal. Foto hentet fra Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming

## EVALUERINGSGRUPPE

De innleverte utkastene er vurdert av en gruppe med følgende sammensetning:

**Øystein Bull-Hansen**

Leder for evalueringsgruppen  
Bylivsenteret, Norske Arkitekters  
Landsforbund

**Ingvild Leite**

Statens Vegvesen, region øst

**Eli Nakken Lundquist**

Akershus Fylkeskommune, By- og  
tettstedsutvikling

**Jan Erik Løwer**

Aberdeen Asset Management

**Morten Bakjord**

Nittedal eiendom KF

**Gunnar Prøis**

Nittedal kommune, miljø og samfunns-  
utvikling

**Karen Pinholt**

Nittedal kommune, oppvekst og  
utdanning

**Kjersti Gakkestad**

Sekretær for evalueringsgruppen  
Nittedal kommune, miljø og samfunns-  
utvikling

# GJENNOMFØRING AV PARALLELLOPPDRAGET

Parallelloppdrag er en åpen prosess der tre utvalgte team utvikler fremtidsbilder, belyser identifiserte problemstillinger og foreslår gjennomføringsstrategier, men der ingen kåres som vinner eller loves noe etterfølgende oppdrag.

Nittedal kommune mottok 20 tilbud om deltakelse i parallelloppdraget gjennom en åpen anbudskonkurranse. De tre valgte teamene markerte seg med spesielt relevant og bred erfaringsbakgrunn og kompetanse samt en innsiktsfull, engasjert og solid oppgaveforståelse.

I perioden fra mai til august 2017 ble det avholdt oppstartsseminar, midtveismøte og sluttseminar, som alle var åpne for publikum. Teamenes forslag var utstilt på Kulturverket Flammen fra 22. august til 5. september, og publikum ble oppfordret til å komme med innspill i hele prosessen.

Evalueringsgruppen har gjennomført en drøftingsprosess med blant annet to heldagssamlinger. Denne rapporten er gruppens anbefalinger til kommunen, med utgangspunkt i forslagene fra arkitektteamene, mottatte uttalelser og andre innspill. Gruppen har ikke lagt hovedvekt på å beskrive forslagene. Leserne anbefales å finne rapportene på kommunens hjemmeside, [www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no), for å bli ytterligere inspirert.

Utgitt av Norske arkitekters landsforbund  
på oppdrag av Nittedal kommune, støttet  
av Akershus fylkeskommune

# UTDRAG FRA KONKURRANSEGRUNNLAGET

Kommunen forventet gjennom oppdraget å motta ambisiøse, konkrete, gjennomførbare og kreative forslag og strategier, samt å avdekke problemstillinger og temaer som bør følges opp i det videre arbeidet med utvikling av nye Nittedal sentrum. Bærekraftig byutvikling skal ligge til grunn for hele sentrumsutviklingen, og besvarelsene skulle vise en balanse mellom bolig, næring, handel- og tjenestefunksjoner. Med dette som bakgrunn identifiserte kommunen 7 grupper av problemstillinger:

**a. Klimatilpasning, lokalklima og blågrønn struktur**

Stikkord: bærekraftige prinsipper, utfordrende lokalklima, Ørfiskebekken som sentralt blågrønt element

**b. Grønn mobilitet**

Stikkord: hvordan endre utstrakt bilbruk, prioritet til myke trafikanter, sammenheng mellom attraktive turveier, kollektivløsninger, parkeringssystem, gate- og plassutforming, barrierevirkninger ved omlagt Rv4, fremtidig Nittedalsbane

**c. Byggegrunn og flomtilpasning**

Stikkord: fremtidsrettede og realistiske løsninger for flomutsatt sentrumsområde med varierende grunnforhold

**d. Urbanitet, identitet og skala**

Stikkord: stolt nittedalsidentitet og vedtatt formingsveileder i kombinasjon med en områdetetthet på 60 – 80 %

**e. Handel og byliv**

Stikkord: rolledeling mellom ulike deler av sentrum, optimalisert byliv, ulike arenaer i relasjon til hverandre, møteplasser med vekt på barn og unge

**f. Boliger, arbeidsplasser og sambruk i sentrum**

Stikkord: balanse mellom boliger og arbeidsplasser, tiltrekking av arbeidsplasser, optimalisert samspill, økt sambruk, kapasitet for bolig, næring og tjenesteyting

**g. Gjennomføringsstrategi og utbyggingsetapper**

Stikkord: kommunen som sentral aktør i utviklingen, private utbyggere, utbygging over lang tid og avhengig av store infrastrukturiltak – behov for fleksibel gjennomføringsstrategi, trinnvis utvikling og attraktivt i alle utviklingsfaser, samspill mellom kommunen og private aktører som drivkraft for utvikling

**I tillegg til de felles problemstillingene fikk hvert team tildelt ett fordypningstema:**

**Ny Nittedalsbane, buss og parkeringsstrategi - fordypning av punkt b:**

Team Arkitema Architetcts / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafikk

**Tekniske løsninger – flom og grunn - fordypning av punkt c:**

Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming

**Byliv og sosial integrasjon - fordypning av punkt e og f:**

Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen

# EVALUERINGSGRUPPENS ANBEFALING TIL NITTEDAL KOMMUNE

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

## Evalueringsgruppens 13 råd til kommunen er:

1. Skap byliv i sentrum ved bevisste lokaliseringer og sambruk.
2. Tilpass skala og urbanitet til Nittedals identitet med et tett småbypreg.
3. Løft fram og bruk Ørfiskebekken og Nitelva.
4. Lag grønne tverrforbindelser for myke trafikanter som binder dalen sammen.
5. Skap et Rotnes der det er trygt og attraktivt å velge gange, sykkel og offentlig kommunikasjon fremfor bil.
6. La vannet berike flomutsatte områder og utnytt mulighetsrommet varierende grunnforhold gir.
7. Definer et kompakt handelssentrum som aktiviserer byrommene med utgangspunkt i Mosenteret.
8. Skap grobunn for et rikt næringsliv.
9. Skap gode bomiljø med ulike boligtyper som legger til rette for sosial kontakt.
10. Sett tydelige klima- og energimål og gjør det enkelt å prioritere klimasmarte løsninger.
11. Utform ny Rv4 slik at veiens barrierewirkning reduseres og grønne tverrforbindelser slippes fram.
12. Rydd plass til ny jernbanestasjon sentralt i sentrum.
13. Lag en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi.



Rotnes, Nittedal, flyfoto 2016. Foto: Finn.no/kart

# UTDYPING AV ANBEFALINGENE

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

Nye Nittedal sentrum skal bidra til en stolt nittedalsidentitet, og må bygge videre på eksisterende kvaliteter, samtidig som det skal skapes noe helt nytt og legges til rette for en stimulerende, aktiv og praktisk hverdag for befolkningen. Landskapet og naturen utgjør grunnleggende kvaliteter for identiteten og livet i Nittedal. Det nye og mer urbane Nittedal sentrum må derfor bygges ut i sterk relasjon til landskapet med skogdekte åser, bølgende jorder og vannet som speiler himmelen.

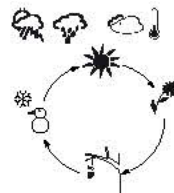


Rotnes, Nittedal. Foto: Nittedal kommune

## 1. Skap byliv i sentrum ved bevisste lokaliseringer og sambruk

Nittedal er en levende kommune som er full av aktivitet. Kommunen må, i samarbeid med andre aktører, jobbe målrettet for å få til et sentrum yrende av liv. Alle kommunale og private investeringer må sees i lys av ønsket sentrumsutvikling. Alle funksjoner og aktiviteter som kan generere byliv må legges i sentrum. Dette innebærer at kommunen må være restriktiv til utvikling av for eksempel offentlige funksjoner og næringsliv utenfor sentrum. Aktuelle funksjoner som bør vurderes tatt inn i områdeplan for sentrum er ny barneskole og barnehage, helsehus, svømmeanlegg og andre idrettsarenaer i tillegg til boliger og næringsvirksomhet. Sambruk mellom offentlige tilbud og mellom offentlige og private funksjoner må tilstrebes.

Turveier må starte i sentrum og det må gjøres enkelt å gjennomføre arrangementer av alle slag slik at folk bruker sentrum som møteplass og fritidsarena.



Byrom må tilrettelegges for aktivitet på alle årstider og med varierende klimaforhold



Sentrale byrom må tilrettelegges for aktiviteter gjennom hele døgnet.



Aktiviteten i bygningene må understøtte by/gaterommet og vica versa

Prinsipper for byrom. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.



Innspill til hvordan bevisste lokaliseringer, sambruk og flerbruk genererer byliv. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.



Tegningen illustrerer hvordan konsentrasjon av bylivsskapende elementer legger fundament for sambruk og synergier mellom ulike funksjoner og tjenester. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen

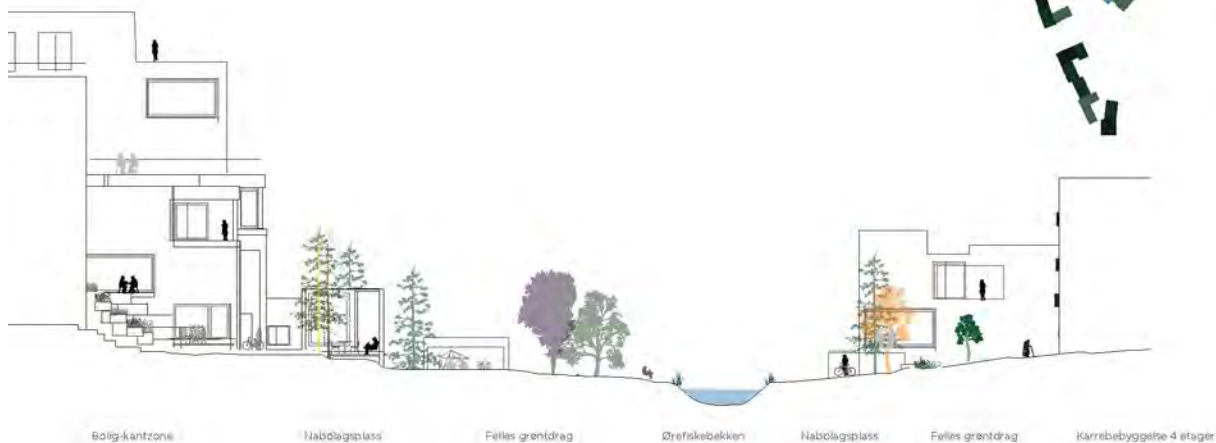
## 2. Tilpass skala og urbanitet til Nittedals identitet med et tett småbypreg

Selv om nye Nittedal sentrum vil gjøre Nittedal mer bymessig, må skala og uttrykk tilpasses Nittedals identitet med tett småbypreg. Områdeutnyttelsen skal være opp mot 80 % i tråd med i Regional plan for areal og transport, med størst tetthet i de mest sentrale områdene. En områdetetthet på opptil 80 % kan og bør oppnås med tett bebyggelse i menneskelig skala. Det skal være en variasjon i høyder og tetthet som skaper liv i de enkelte kvartaler og gir nabolag ulik identitet. I tråd med føringene i kommuneplan kan bebyggelsen kun stedvis strekke seg opp mot 8 etasjer. Områdeplanen bør vise hvor dette er tillatt. Et prinsipp om nedtrapping av høyder mot den blågrønne strukturen og sentrale byrom kan gi kvalitet til de offentlige rommene.

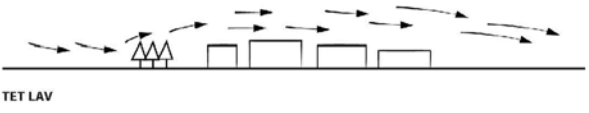
Formingsveileder for nye Nittedal sentrum bør være førende og prinsippene inn i områdeplan for sentrum.

Struktur og bebyggelse må tilpasses det lokale klimaet. Kaldluft samler seg opp på de laveste områdene og sørlige vinder dominerer om sommeren og nordlige om vinteren. Tett og lav struktur i kombinasjon med tverrgående grønne bånd vil gi mulighet for å skape attraktive plasser og byrom med le og gode solforhold.

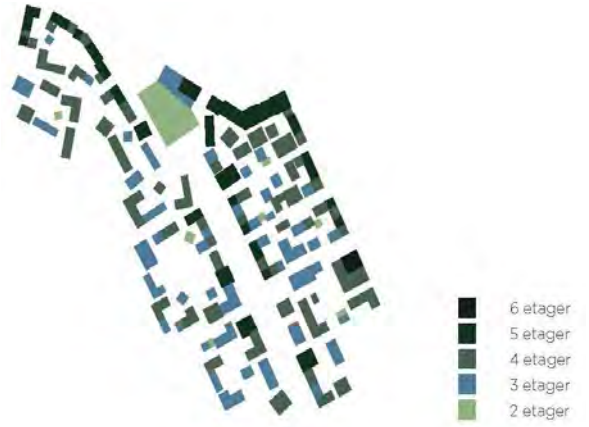
	6 etager
	5 etager
	4 etager
	3 etager
	2 etager



Her foreslås et prinsipp om nedtrapping av bebyggelse mot Ørfskebekken for å etablere en romlighet rundt vannet og tilrettelegge for gode solforhold. Her fra nabolaget «Ørfskeleiet». Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.



Illustrasjon av hvordan foreslåtte skogskiler/tverrkiler bremser nord-sørgående vind og tett, lav bebyggelsesstruktur fører en del av vinden over uterommene som får muligheter for soner med le. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.



Forslag til hvordan organisering av bebyggelse i nabolaget «Vestenga» som gir beskyttelse mot kaldluftsdraget fra nordøst. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.

**3. Løft fram og bruk Ørfsikebekken og Nitelva**

Ørfsikebekken er et sentralt element i den blågrønne strukturen i dagens sentrum, men fremstår med sine bratte kanter som lite tilgjengelig. Vannet må gjøres mer tilgjengelig, og bekken bør få et variert forløp med skiftende karakter og stemninger. Bekken bør på samme tid være et samlende og unikt element som binder sentrum sammen, og et landskapselement som inspirerer til ulike aktiviteter, opplevelser og identitet i de ulike områdene av sentrum.

Nitelva, med sine unike kvaliteter, må knyttes nærmere sentrum og Rotnes gjennom å gjøres mer tilgjengelig. Det må være trygt og enkelt å bevege seg fra sentrum til den nye parken langs Nitelva via trafikksikre krysninger av ny Rv4.



Her vises hvordan Ørfsikebekkens nye forløp, karakter og bruk både binder sentrum sammen og blir et identitetsskapende element for de nye kvartalene og nabolagene. Snitt fra «Engkvartalet». Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen





Her vises eksempler på tilrettelegging som inkluderer elvebredden i det offentlige byrommet og gjør vannet med tilgjengelig. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.

#### 4. Lag grønne tverrforbindelser for myke trafikanter som binder dalen sammen

Dagens sentrum er organisert nord-sør langs Rv4. For å videreutvikle nye Nittedal sentrum i relasjon til landskapet bør det også etableres en struktur på tvers av dalen, slik at man opplever byen i landskapet. For å oppnå dette må det etableres tverrgående skogskiler/akser som skaper en sterk sammenheng mellom sentrum og landskapet mot øst og vest. Dette blir et viktig grep i



Alle teamene foreslår etablering av tverrgående kiler/akser for å utvikle stedet i relasjon til landskapet og skape forbindelser på tvers. Her representert ved team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.

planen. De grønne aksene, med ulike karakterer og egenskaper, fungerer både som rekreative arealer, siktlinjer og fysiske forbindelser, og er avgjørende for å lykkes med grønn mobilitet.

Gjennom de grønne aksene bringes naturen inn i sentrum. Naturelementer i materialvalg, urbant landbruk, stedegne trær og frukttrær vil øke opplevelsen av å ha naturen tett innpå også i sentrum.



Her foreslås det etablering av en landskapsrampe med ulik beplantning knyttet opp mot dyrking, deltakelse og opphold mellom høyden på Mo og sentralt torg. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.

### 5. Skap et Rotnes der det er trygt og attraktivt å velge gange, sykkel og offentlig kommunikasjon fremfor bil

Grønn mobilitet handler om å tilrettelegge så det blir enkelt og trygt og dermed attraktivt å velge gange, sykkel eller kollektivtransport fremfor bilen. Bilen skal ikke ekskluderes fra nye Nittedal sentrum, men den skal heller ikke dominere på samme måte som i dag. For et kompakt sentrum dreier dette seg ikke kun om klimautslipp, men om prioritering av mennesker, byliv og folkehelse. Det skal tilrettelegges for gode kollektivløsninger både før og etter etablering av ny Nittedalsbane.

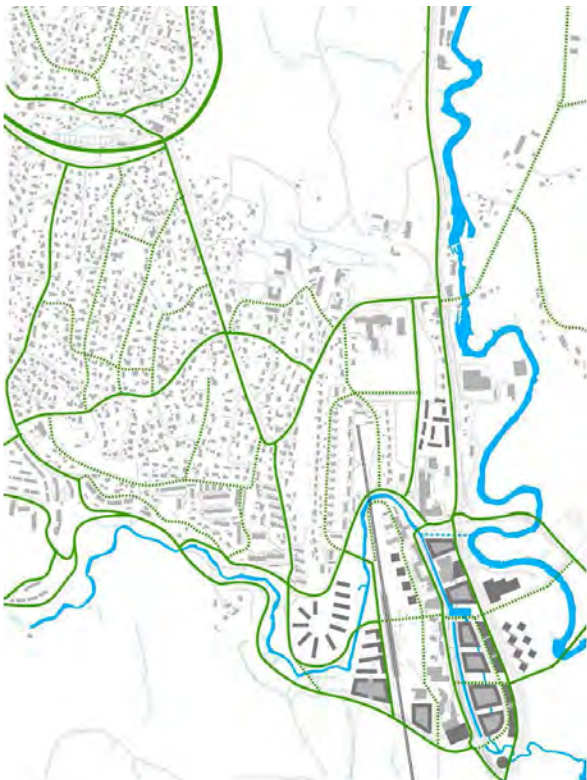
I områdeplanen må det utvikles et gatehierarki basert på funksjon og hvem som skal eie gatene.

Det skal være enkelt og attraktivt å komme seg til og bevege seg rundt i sentrum for myke trafikanter, både på langs og på tvers. Fotgjengere skal prioriteres. Det må tilrettelegges både for transportsyklisten langs Rv4 og for lokalsyklisten inne i sentrum. Det blir viktig i planarbeidet å vurdere hvor det er behov for separering mellom gående og syklist og å prioritere hovedtraseer for sykkel

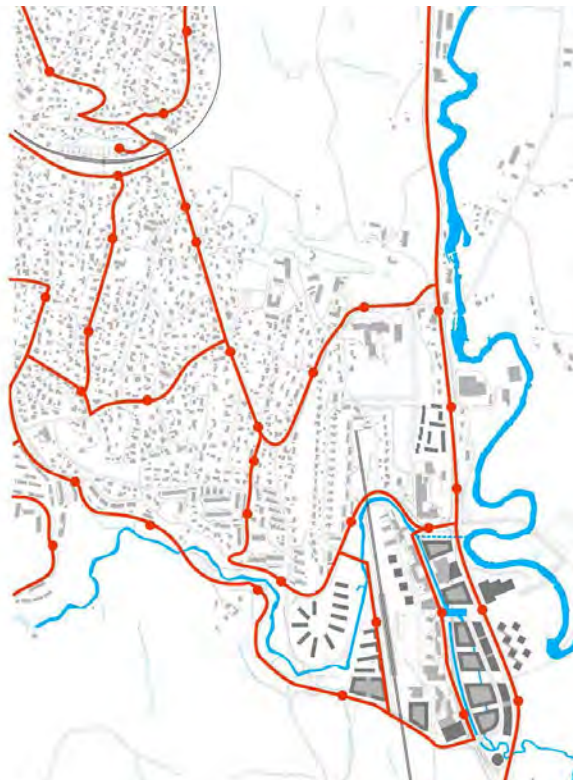
mellom sentrum og Nittedal stasjon. Det må etableres tilstrekkelig med sykkelparkering ved alle målpunkt. På kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt bør det være gode løsninger for sykkelparkering. Det bør satses spesielt på å promotere el-sykler pga store høydeforskjeller.

Det må etableres holdeplass for ekspressbuss på Rv4 ved en sentral tverrgående akse med kort avstand til de viktigste målpunktene, lokalbuss og fremtidig jernbane. Lokalbussen må betjene hele sentrum. Det bør legges holdeplasser ved viktige målpunkt og en holdeplass ved den sentrale tverraksen, med kort avstand til ekspressbuss på Rv4 og fremtidig jernbane. Kommunen må i dialog med Ruter videreutvikle og tilpasse dagens matebussystem for å knytte hele tettstedet godt sammen med sentrum og Nittedal stasjon.

Biltrafikken til, i og rundt sentrum organiseres i et ringveisystem hvor Rv4 utgjør den østre delen. En ny samlevei mellom Svartkruttveien og Kvernstuveien utgjør den vestre delen og knytter sentrum tettere til tettstedet. Ved lokalisering av ny vei må det tas hensyn til fremtidig stasjon.



Her vises det et finmasket sykkelveinett, som suppleres med bygater og stier. Sykkelveier (hel strek), bygater og stier (stiplet). Team Arkitema Architetcts / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafik.



Forslag til hvordan matebussystemet med to overlappende ruter kobler sentrum med Nittedal stasjon. Team Arkitema Architetcts / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafik

God organisering av parkering er en nøkkelfaktor for å lykkes med å skape et godt sentrumsmiljø som ikke domineres av bilen. Nittedal kommune må ta ansvar for å utarbeide en differensiert parkeringsstrategi/-plan som inkluderer alle grupper. Fokus må være på sambruk og etablering av parkeringsanlegg ved ringveisystemet slik at de betjener sentrum best mulig. Strategien må vise løsninger på kort, mellomlang og lang sikt, samt inkludere modeller for finansiering og drift. Det blir viktig at en ikke velger for ambisiøse planer på kort sikt uten at det foreligger realistiske anslag om økonomiske konsekvenser.



Organiseringsprinsipp av parkeringsanlegg ved målpunkt langs et ringveisystem. Team Arkitema Architectes / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafikk.

## 6. La vannet berike flomutsatte områder og utnytt mulighetsrommet varierende grunnforhold gir

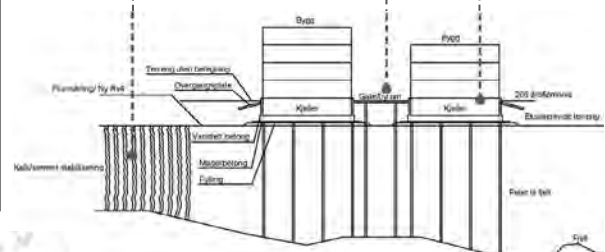
Søndre del av arealet som frigjøres ved omlegging av Rv4 er flomutsatt og grunnforholdene er utfordrende. Som grunnlag for en områdeplan for sentrum må det gjennomføres geotekniske undersøkelser. Videre må det gjennomføres analyser og mulighetsstudier av hvordan det kan bygges innovativt, skånsomt og økonomisk gjennomførbart på flomutsatt areal med dårlig byggegrunn. Det bør være et mål å unngå utfylling utover det som er absolutt nødvendig, og en må lete etter tekniske løsninger for utbygging i flomutsatt areal som ikke innebærer oppfylling. Dette kan gi området et attraktivt særpreg og være en modell for en mer skånsom utbyggingsmåte enn det som er vanlig i slike områder.

Aktuell metode for grunnforsterkning vil være installering av kalksementpeler. Det kan vurderes installering av vertikaldren og forbelastning som alternativ metode for grunnforsterkning.

Dersom kjellere er vannrette må de oppdriftsforankres. Vannfylte kjellere kan etableres som motvekt ved flom

Kostnadsdriver: Pelefundamentert gategrunn.

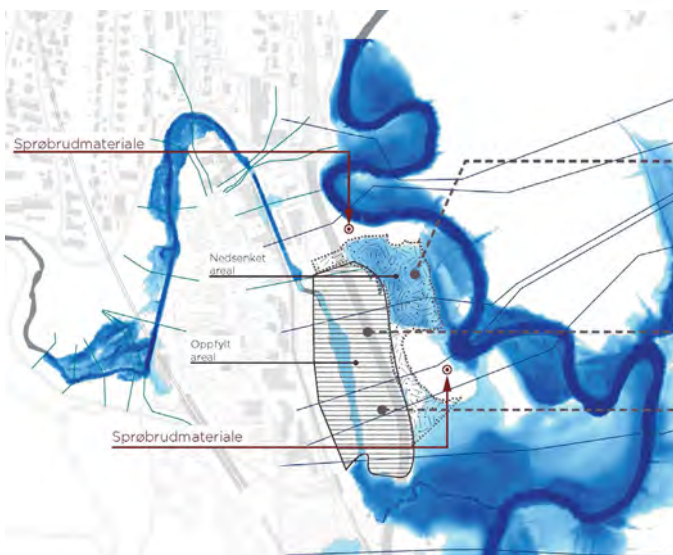
**Strategi: Etablere fylling nå, og følge setningsutvikling. Da kan evt. gategrunn bygges på fylling.**



På nærliggende punkt er sprøbruddmateriale (sensitiv til kvikk leire) påvist fra ca. 1 meter under terreng. Dette kan gjøre nedplanering av området vanskelig, med mindre hele området stabiliseres. **Strategi: Gjøre mer detaljerte analyser for å vurdere muligheter for nedplanering av terrenget.**

En eventuell oppfylling av hele området til over flomnivå vil gi meget store setninger, med setningsutvikling over lang tid. Muligvis flere 10-år. Installering av vertikaldren kan bidra til hurtigere setningsutvikling. Fyllingen må bygges opp lagvis. Høydedifferanser internt på området må tilpasses stabilitetsforholdene. **Strategi: Etablere fylling nå, og følge setningsutvikling over tid.**

I området øst for Ørfiskebekken er det planlagt lett og forholdsvis lav bebyggelse. Bebyggelsen vi ha parkering på vestre side av bekken, slik at det ikke er behov for kjellere. Hvis området stabiliseres, og fylles før den skal bebygges, og setninger ikke er så store, kan fundamentering av lettere bebyggelse direkte på oppfylt grunn være mulig. **Strategi: Etablere fylling nå, og hvis setningene er ikke store, etables lett bebyggelse øst for Ørfiskebekken.**



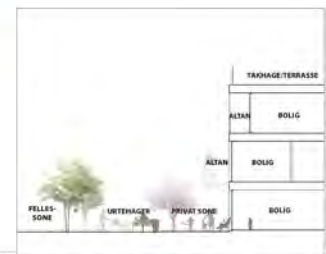
Mulig fundamenteringsmetode og strategi for oppfylling og stabilisering. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming

Det må legges opp til lokal flomhåndtering. Både Nitelva og Ørfskebekken skal fungere i en flomsituasjon med større nedbørmengder på grunn av klimaendringene. Det bør legges opp til et prinsipp om volumbalanse for flomvann i Nitelva, slik at det ved eventuell oppfylling i flomsonen kompenseres med uttak av masser i ny elvepark. For å redusere faren for flom i sentrum bør det i tidlig fase etableres et flomoverløp fra Ørfskebekken til Nitelva mellom Mosenteret og Bjertnes VGS.

Overvann skal behandles som ressurs med åpen overvannshåndtering som blir et estetisk og kvalitativt element. Tette flater bør unngås og det skal praktiseres 3-trinns fordrøyning. Takflater og blågrønn struktur skal benyttes aktivt til filtrering og fordrøyning.



KANTSONE MOT DELTAEN



KANTSONE MOD GÅRDROM

Her vises det hvordan flom håndteres på terreng i «Deltakvartalet», der boligenklavene er hevet til flomsikkert nivå, mens landskapet rundt forandres til et vannspeil. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen



Etablering av flomoverløp for Ørfskebekken før den renner gjennom sentrum. Flomsituasjon ved 200-årsflom før (venstre) og etter (høyre). Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming skisserer

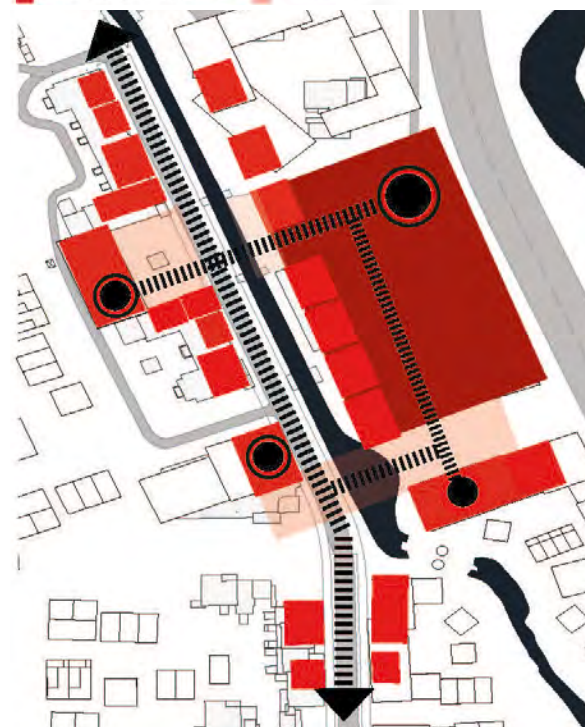
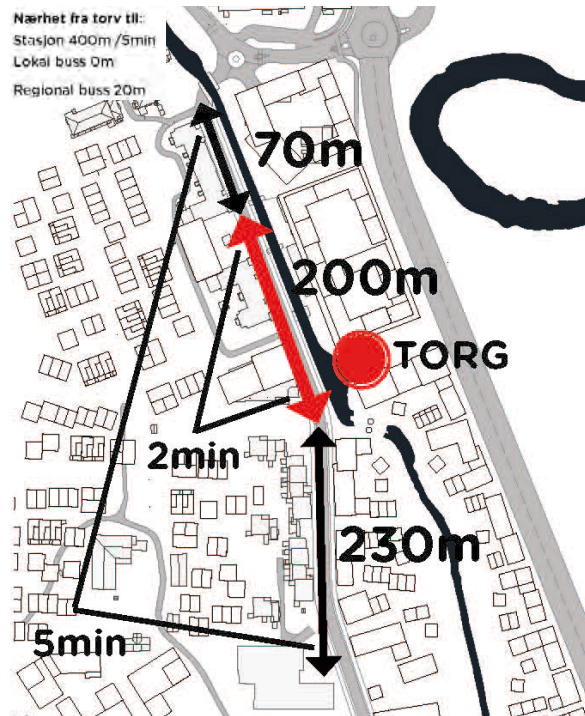
### 7. Definer et kompakt handelssentrum som aktiviserer byrommene med utgangspunkt i Mosenteret

Dagens handelssentrum er Mosenteret, etablert nord i sentrumskjernen. For å lykkes med handelen i nye Nittedal sentrum må den konsentreres til et handelssentrum, med en størrelse tilpasset befolkningen. Handelssentrumet bør vokse innenfra og ut med utgangspunkt i Mosenteret og i takt med befolkningsveksten. Kommunen bør føre en restriktiv lokaliseringspolitikk som sikrer at handelen konsentreres i sentrum innenfor et område som defineres i områdeplan.

Nybygg innenfor handelssentrum må ha forretningslokaler i første etasje som gir levende og aktive fasader, men de kan romme flere ulike funksjoner i påvente av at sentrumshandelen tar seg opp. Innenfor handelssentrumet må kommunen i samarbeid med handelsaktørene sørge for levende og aktive fasader og aktive byrom med høy kvalitet. Attraktiviteter som trekker folk bør konsentreres her.



Forslag til det hvordan byliv intensiveres med attraktive kantsoner, åpne fasader og attraktive byrom innenfor et handelssentrum. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.



Her illustreres det at det er naturlig å bygge handelskonsentrasjonen opp rundt eksisterende lokalsenter som allerede er en velfungerende handelsdynamo. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.

## 8. Skap grobunn for et rikt næringsliv

Et rikt næringsliv er et viktig element i et bærekraftig sted. Kommunen må legge til rette for strategisk næringsutvikling som bidrar til utviklingen av nye Nittedal sentrum.

Utviklingen av næringslivet skal være i tråd med vedtatt næringsplan for Nittedal kommune. Næringsplanens handlingsdel må ved rulleringer tilpasses utviklingen av sentrum. Næringsutviklingen i sentrum bør bidra til å løfte fram lokale kvaliteter og ressurser som for eksempel landskapet, urbant landbruk og kortreist mat. Det blir samtidig viktig å avstemme ambisjoner med marked etterspørsel og gjennomføringsrealisme. Tilrettelegging for markedsarrangementer som «Bondens marked», bruksmarked og andre varierte handelsaktiviteter, vil underbygge og bidra til å utnytte sentrum og skape liv og aktiviteter på sosiale møtearenaer. Muligheter for knoppskyting knyttet til eksisterende næringsliv i kommunen og regionen bør utforskes. Koplingen mellom skoler og næringsliv bør styrkes og det bør legges til rette for attraktive arbeidsarenaer i sentrum.

## 9. Skap gode bomiljø med ulike boligtyper som legger til rette for sosial kontakt

Nye Nittedal sentrum skal bygges ut med en tetthet som ikke tidligere er sett i Nittedal. Tettheten er sentral for å skape et bærekraftig sentrum fullt av liv, men kan føre til utfordringer med å skape gode bomiljø. Det skal være godt å bo i nye Nittedal sentrum. Potensiale for sosial kontakt, landskapsverdier, støyskjerming, byrom, dagslyspotensial og lokalklima må være førende for planlegging av boligområdene.

Rammene for hverdagslivet må legge til rette for trygghet og sosial kontakt mellom beboerne. Et differensiert boligtilbud kan bidra til mangfold og inkludering. Kommunen bør innta en positiv holdning til nye former for bofelleskap og fellesfunksjoner som bringer mennesker i ulike faser og situasjoner sammen. Kommunen bør også ta en fasiliterende rolle for å bringe folk sammen for å se om det er felles interesser i å utvikle bofelleskap.

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 – 2027 er under utarbeiding. Kvaliteter som er beskrevet ovenfor bør innarbeides i denne, og utvikling av boliger i sentrum må bygge opp om målene som vedtas i planen.



Illustrasjon av sentralt torg med handel i 1. etg. og næring i etasjene over. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Flemings.

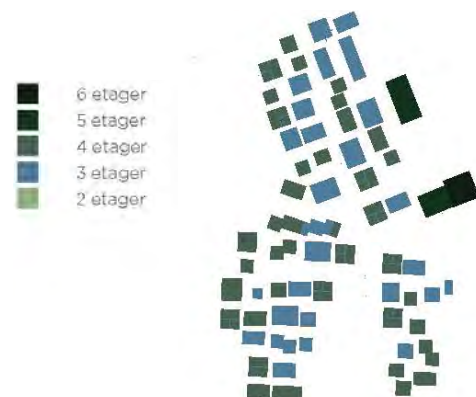


Vurdering av dagslyspotensialet for førsteetasje i Deltakvartalet (Ny Nittedal Sentrum)

Et av teamene påpeker at høy tetthet vil kunne føre til utfordringer med å sikre dagslys til bebyggelsen. Her analyse av dagslyspotensiale for førsteetasje i «Deltakvartalet». Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.



Forslag til eldreboliger i kombinasjon med barnehage i nabolaget «Ørfiskeleiet». Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.

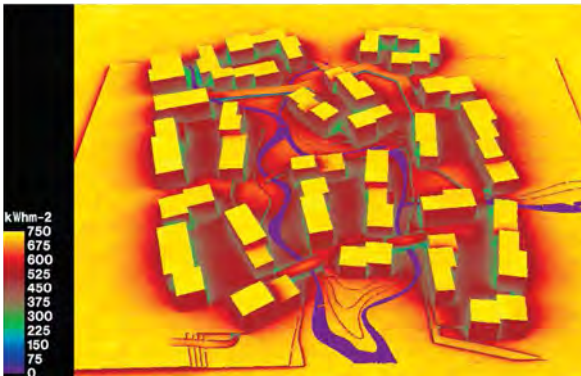


Her illustreres prinsippene for bygg og uterom i nabolaget «Mohaugen». Det er lagt opp til mange mindre rom i strukturen som har gode solforhold gjennom dagens løp. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Flemings.

## 10. Sett tydelige klima- og energimål og gjør det enkelt å prioritere klimasmarte løsninger

Kommunen har en ambisjon om at nye Nittedal sentrum skal utvikles til en klimanøytral småby. Høye ambisjoner for klima og energi bør formuleres som tydelige og målbare mål, og det må utarbeides et system som gir grunnlag for å måle og vurdere måloppnåelse.

For å nå de ambisiøse målene må det utarbeides en tydelig strategi. Strategien må omfatte et livsløpsperspektiv både for enkeltbygg og området som helhet. Det må sees på muligheten for innovative former for bærekraftig energiforsyning. Utnyttelse av solvarme og dagslys er viktige elementer. Nittedal kommune har vedtatt at alle nye kommunale byggeprosjekter skal oppfylle BREEAM Excellent. Disse bør benyttes som forbildeprosjekter. Viktige elementer i strategien må formuleres som tydelige krav til utbyggere, og forankres i kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtaler. Kommunen har to ramme dokumenter som strategien må spille med: Veileder for klimanøytralt Nittedal sentrum (2017) og Klima- og energiplan (rulleres 2017).



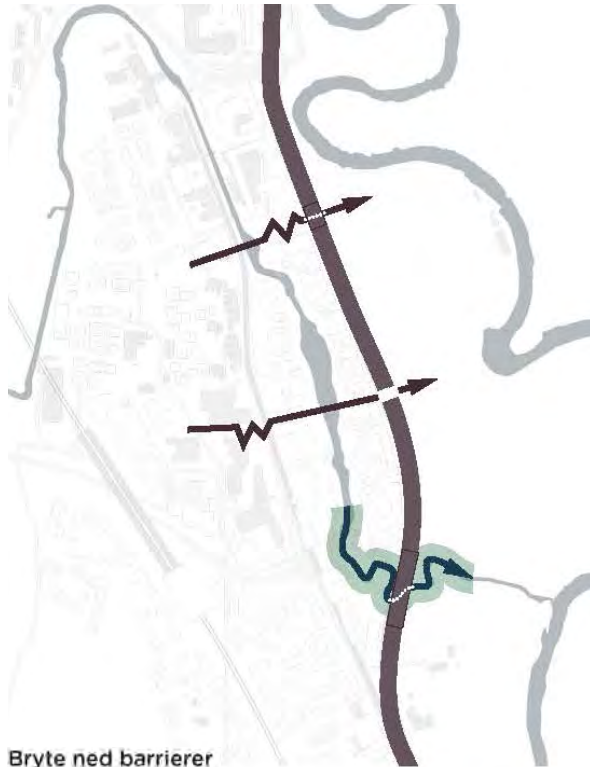
Analyse av solinfallet på takflatene i «Deltakvartalet» viser høyt potensialet for bruk av takflatene til implementering av solceller. Teamet anslår at om lag 65 % av det samlede vannrette takarealet i nye Nittedal sentrum vil kunne benyttes til strømproduksjon med solceller. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.

## 11. Utform ny Rv4 slik at veiens barrieredivisjon reduseres og grønne tverrforbindelser slippes fram

Omlegging av Rv4 i en bue mot øst er en forutsetning for ønsket utvikling av sentrumskjernen. Ny vei skal ha en riksveifunksjon og utformes som en firefelts vei i klasse S6 med kollektivfelt i begge retninger. Veien må heves til et flomsikkert nivå.

Ny Rv 4 blir et dominerende element som avgrenser sentrumskjernen mot øst. Det er viktig at kommunen i dialog med Statens Vegvesen jobber for at veiens barrieredivisjon blir så liten som mulig, både ved å se på muligheter for utforming av veien og hvordan bygningsstrukturen i sentrum kan bidra til at livet i sentrum ikke blir for preget av riksvegen. Det skal tilstrebes å føre de to sentrale tverrgående aksene/skogskilene under broer med slanke profiler.

Den nord-sørgående regionale sykkelvegen må legges inn i områdeplanen.



Bryte ned barrierer



Her illustreres behovet for og eksempel på kryssinger av Rv4 for knytte parken til sentrum. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming.



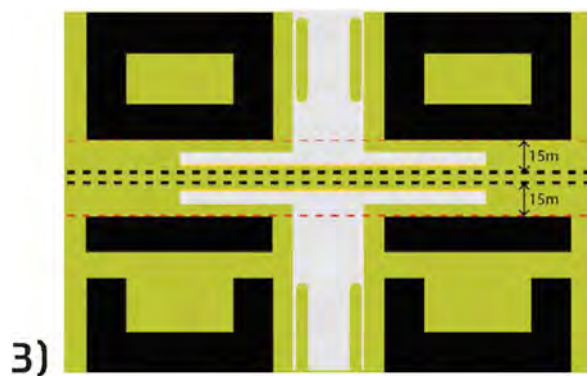
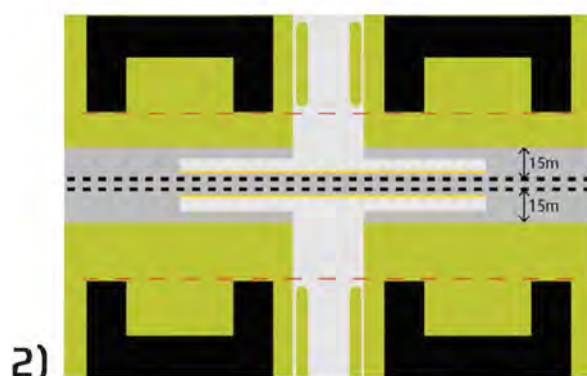
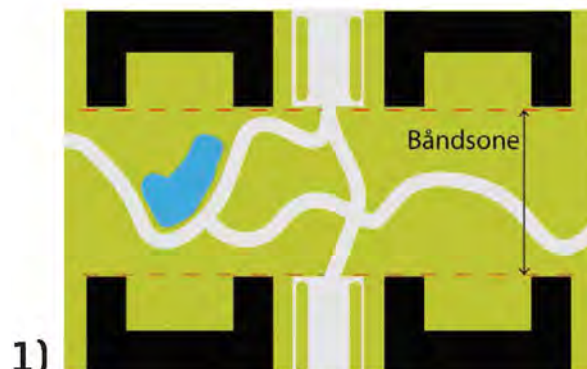
## 12. Rydd plass til ny jernbanestasjon sentralt i sentrum

Det jobbes med en ny «Nittedalsbane» mellom Oslo/ Alnabru og Hakadal som vil innebære etablering av en stasjon i nye Nittedal sentrum og ca. 15 minutters reisetid til Oslo sentrum.

Om og når en ny bane kan bli realisert er et stort usikkerhetsmoment som utviklingen av nye Nittedal sentrum må håndtere. Sentrum skal fungere godt både før og etter etableringen av ny bane. For å sikre areal til en fremtidig jernbane må det settes av en korridor for linjeføring gjennom sentrum. Kommunen må i dialog med Bane Nord avklare korridorens bredde og plassering i arbeidet med områdeplanen. En fremtidig stasjon i sentrum bør etableres mot nord ved sentral tverrakse, med kort avstand til lokalbuss og handelssentrum. Korridoren bør benyttes til midlertidig bruk som gir liv til byen fram til etablering av jernbanen.



Illustrasjon av lokalisering av jernbanestasjonen ved en sentral tverrgående akse med kort avstand til lokalbuss og ekspressbuss på Rv4. Team Arkitema Architetcts / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafikk.



Prinsipper for hvordan utviklingen kan forholde seg til båndlegging av en 100 m bred korridor. Team Arkitema Architetcts / Dronninga Landskap / Rejlers Norge / Via Trafikk.

### 13. Lag en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi

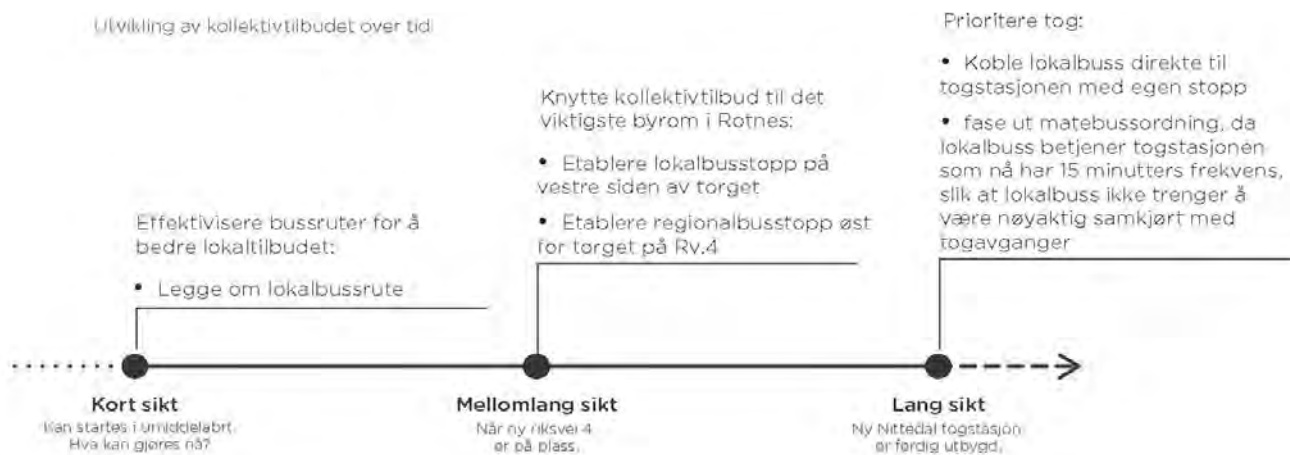
Realiseringen og utbyggingen av nye Nittedal sentrum vil strekke seg over lang tid. Utviklingen vil være avhengig av store infrastrukturprosjekter; i første omgang omlegging av Rv4 og i en senere fase etablering av «Nittedalsbanen». Det er derfor behov for en realistisk og robust gjennomføringsstrategi, med klare prioriteringer, som evalueres og oppdateres underveis. Det er avgjørende at det legges opp til fleksibilitet slik at gode intensjoner lar seg gjennomføre.

Viktige elementer i en gjennomføringsstrategi er trinnvis utvikling med vekst innenfra og ut. Utgangspunkt bør være eksisterende handelssentrum. Utviklingen bør organiseres i sammenheng med etablering av tverrgående akser. Siden utviklingen vil foregå over så lang tid blir det viktig å skille mellom kortsiktige og langsiktige mål og strategier. Midlertidighet bør tas i både bruk for å tilrettelegge for bruk av nye arealer og sentrumsområdet på en ny måte. På et overordnet nivå bør strategien tidsmessig deles inn i tre faser:

1. **Kort sikt – kan starte umiddelbart**
2. **Mellomlang sikt – når ny Rv4 er på plass**
3. **Lang sikt - etter etablering av «Nittedalsbanen»**

Gjennomføringsstrategien må vurdere hvilken rolle kommunens ulike tjenesteområder må innta for å nå målet, samt hvilke virkemidler kommunen har til rådighet (eks langsiktige planer og strategier for kommunale virksomheter). Strategien må skissere hvordan kommunen kan knytte til seg de riktige samarbeidspartnerne som deler kommunens visjon.

Det anbefales at kommunen tar hånd om viktige eiendommer gjennom strategisk oppkjøp.



Her vises en interessant tilnærming til gjennomføring og viser strategi og tiltak på kort, mellomlang og lang sikt for de ulike elementene i utviklingen. Team Rambøll / Everyday Studio / Dr. Steven Fleming



Utbyggingsetapper knyttet til etablering av tverrgående akser, omlegging av rv4 og etablering av jernbane. Team Holscher Nordberg Architecture and planning / Kragh & Berglund Planning, urban design, landscape / Urban Creators / Dansk Energi Management & Esbensen.

# TILTAKSPLAN FOR GJENNOMFØRING AV PLANPROSESS OG TRINNVIS UTVIKLING

For å styre og fasilitere utviklingen av nye Nittedal sentrum i tråd med visjonen må kommunen ta en svært aktiv rolle. Det anbefales at det lages en plan for både tiltak og arealplaner som kan gjennomføres de nærmeste årene. En slik plan vil kunne bidra til å strukturere arbeidet og samordne ulike aktører. Viktige elementer vil være:

## **Kommunens ressursbehov**

- Kommunen må sette av tilstrekkelig ressurser for både å kunne håndtere sin myndighetsrolle og utvikle sin aktørrolle.

## **Medvirkning**

- For at utviklingen av nye Nittedal sentrum skal være lokalt forankret og ha gjennomslagskraft må det samarbeides med frivillige lag og foreninger, næringsliv og andre lokale aktører, i tillegg til en bred involvering gjennom hele utviklingsprosessen.

## **Strategisk viktige tiltak fra kommunen som planmyndighet**

Lag en robust områdeplan forankret i bred medvirkning som gir:

- En tydelig føring for hvordan den trinnvise utbyggingen skal skje
- Konkrete løsninger for infrastruktur (vei, VA, parkeringsanlegg, parker og plasser og offentlige tjenester)
- Plangrunnlag for finansiering og gjennomføring av uterom og annen offentlig infrastruktur
- Forutsigbarhet for utviklere og investorer gjennom klare rammer for utnyttelse, høyder og forventet bidrag til felles infrastruktur
- Ambisiøse, men likevel realistiske rammer og føringer knyttet til klima og energi

kommunen bør vurdere om det er hensiktsmessig med en ikke juridisk bindende masterplan som overbygning for en juridisk bindende robust og langsiktig områdeplan etter PBL. Som grunnlag for å styre skjønnnet som må utøves over tid bør Formingsveileder for nye Nittedal sentrum revideres, og knyttes opp til områdeplanen som retningslinjer. På samme måte kan det vurderes å binde opp en illustrasjonsplan eller veiledende plan for offentlige rom (VPOR) som retningslinjer til planen.

## **Kommunens rolle som aktør må utvikles**

Nittedal kommune må ta en ledende rolle i utviklingsarbeidet. Kommunen må samarbeide, legge til rette, og vise at det er attraktivt å investere og etablere seg i nye Nittedal sentrum. Kommunens roller i dette arbeidet er mangfoldig og innebærer at alle kommunens tjenesteområder involveres:

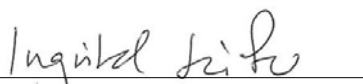
- Være en strategisk eiendomsaktør med hensyn til byutvikling
- Sikre arealer for nye offentlige virksomheter i sentrum
- Være en samarbeidspartner med overordnede myndigheter i etablering av de store infrastrukturprosjektene
- Samarbeide med Mosenteret for å få åpne og aktive fasader mot gater og torg og å trekke handel ut om sommeren
- Ta ansvar for overordnet parkeringssystem
- Drive sentrum som en attraktiv arena sammen med private aktører
- Arbeide systematisk for å få ny næringsvirksomhet og nye arbeidsplasser til sentrum
- Legge rammer for utvikling av et sammensatt boligtilbud i sentrum
- La befolkningen være med på å skape sentrum
- Tilrettelegge for midlertidig bruk av tilgjengelige arealer

# EVALUERINGSGRUPPENS UNDERSKRIFTER

Januar 2018



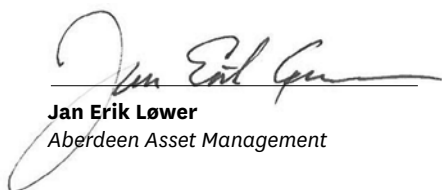
**Øystein Bull-Hansen**  
Leder for evalueringsgruppen  
Bylivsenteret, Norske Arkitekters  
Landsforbund



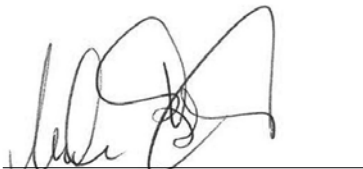
**Ingvild Leite**  
Statens Vegvesen, region øst



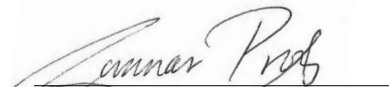
**Eli Nakken Lundquist**  
Akershus Fylkeskommune, By- og  
tettstedsutvikling



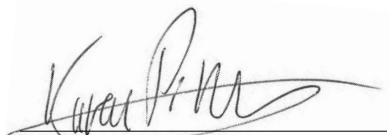
**Jan Erik Løwer**  
Aberdeen Asset Management



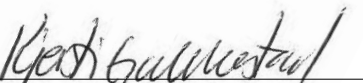
**Morten Bakjord**  
Nittedal eiendom KF



**Gunnar Prøis**  
Nittedal kommune, miljø og sam-  
funnsutvikling



**Karen Pinholt**  
Nittedal kommune, oppvekst og  
utdanning



**Kjersti Gakkestad**  
Sekretær for evalueringsgruppen  
Nittedal kommune, miljø og sam-  
funnsutvikling

## Om bidragene

Evalueringsgruppen har ikke lagt hovedvekt på utfyllende beskrivelse av forslagene på de følgende sidene. Lesere anbefales å lese forslagene i sin helhet på kommunens hjemmeside [www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no).

*Om bidragene**Evalueringsgruppen har ikke lagt hovedvekt på utfyllende beskrivelse av forslagene på de følgende sidene. Lesere anbefales å lese forslagene i sin helhet på kommunens hjemmeside [www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no).*

## «DET BLÅ BÅNDET»

TEAM

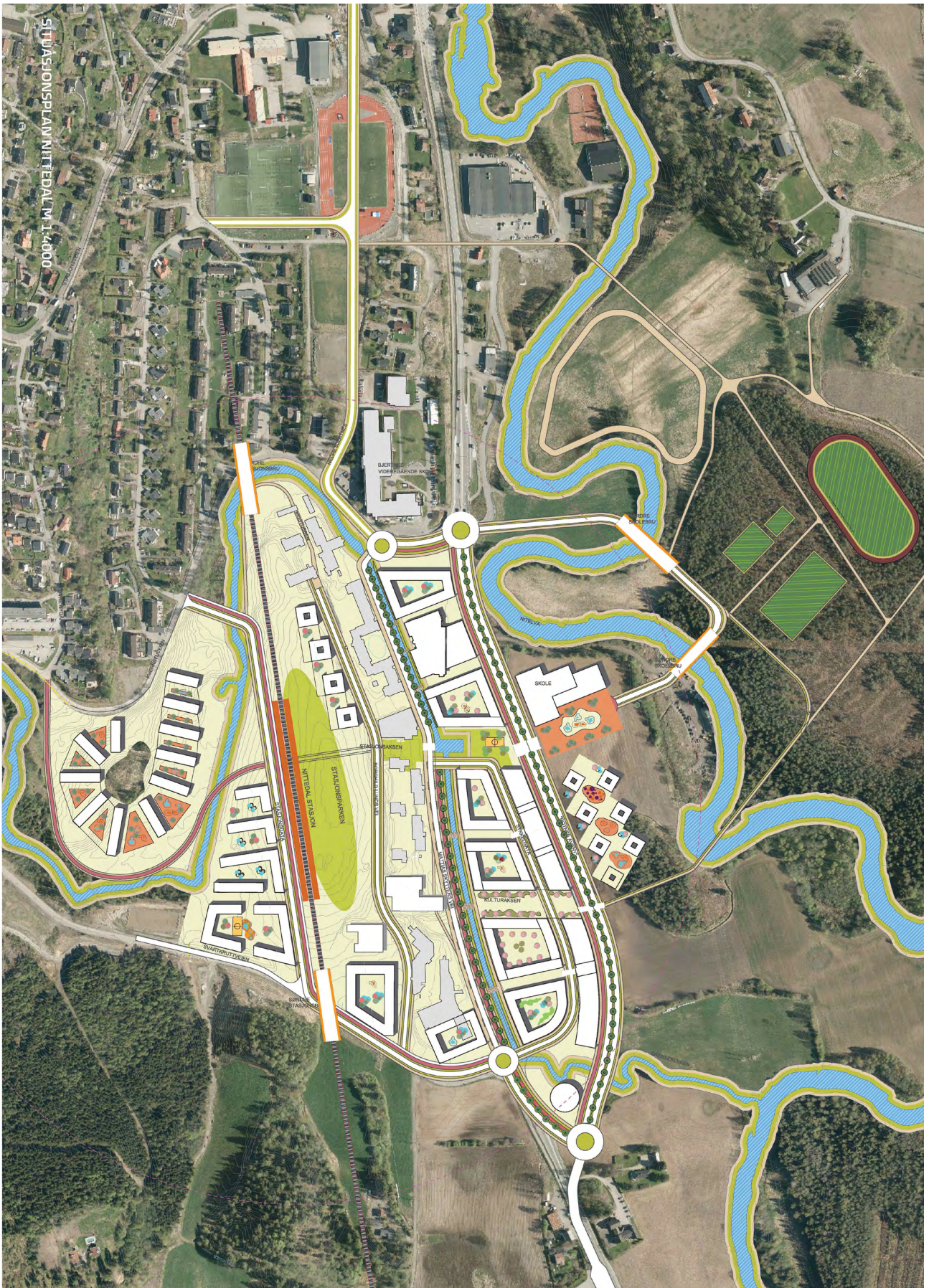
### ARKITEMA ARCHITECTS DRONNINGA LANDSKAP REJLERS NORGE VIA TRAFIKK

Teamets visjon er en kompakt, levende og grønn småby, med Ørfiskebekken som en bred kanal og nerve gjennom sentrum. Aktiviteter konsentreres rundt stasjonsaksen og kulturaksen. Jernbanestasjonen plasseres sentralt. Store deler av Mokollen utgjør Stasjonsparken, og Mo gård bevares og benyttes til hestepark og urbant landbruk. Teamet viser en storskala utnyttelse i sentrumskjernen.

Teamet viser detaljerte gatesnitt for hovedgatene, i tillegg til en 15 meter bred sykkelgate. Vedtatt struktur for Rv4 utfordres, og riksveien vises som en aveny med kryssing i plan, trebeplantet rabatt, sykkeltrase og fortau. Finmaskede nett for sykkel og kollektivt knytter sentrum til omgivelsene og bidrar til grønn mobilitet. Parkeringsstrategi med store parkeringsanlegg langs et ringveisystem og elementer til strategien foreslås. Teamet viser interessant prinsipp for håndtering av båndleggingssone langs fremtidig jernbane.

Teamet viser gode løsninger for koblingen mellom sentrum og områdene rundt med blant annet sykkel- og holdeplasstruktur. Med «det gode byttet» viser teamet betydningen av sammenheng mellom tog, matebuss og Rv4-buss. Forslaget setter av godt med plass til Ørfiskebekken og myke trafikantter.

Teamet presenterer en tidslinje for utvikling som innebærer at utviklingen av nye Nittedal sentrum ikke kan starte før omlegging av Rv4. Torg, infrastruktur og møteplasser må være på plass tidlig. Mindre myke tiltak foreslås frem til sentrum kan utvikles.



*Om bidragene**Evalueringsgruppen har ikke lagt hovedvekt på utfyllende beskrivelse av forslagene på de følgende sidene. Lesere anbefales å lese forslagene i sin helhet på kommunens hjemmeside [www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no).*

## «BYEN I NATUREN - NATUREN I BYEN»

## TEAM

HOLSCHER NORDBERG  
ARCHITECTURE AND PLANNING  
KRAGH & BERGLUND PLANNING  
URBAN DESIGN, LANDSCAPE  
URBAN CREATORS  
DANSK ENERGI MANAGEMENT  
& ESBENSEN

Teamet har en visjon om å skape forutsetninger for en mer aktiv og levende by, med utgangspunkt i den rammen som naturen og landskapet gir. Sentrum struktureres på tvers av dalen, og utviklingen tar utgangspunkt i naturens kvaliteter, elementer og karakter og det livet som knytter seg til bruken av landskapet. Tre strategiske lag strukturerer utviklingen: Fire tverrgående landskapsbånd, kulturelven (aktivitetsakse) og Ørfiskebekken som rekreativt og identitetsskapende element. Delområder og nabolag får tydelige individuelle

profiler og identitet. Bygg og infrastruktur planlegges når byrom og landskap er definert. Forslaget innebærer en miks av typologier og tetthet. Jernbanen legges delvis under bakken med sentralt plassert stasjon. En bred grønn korridor med vannspeil foran Flammen sikrer siktlinje og kontakt med markaområdene.

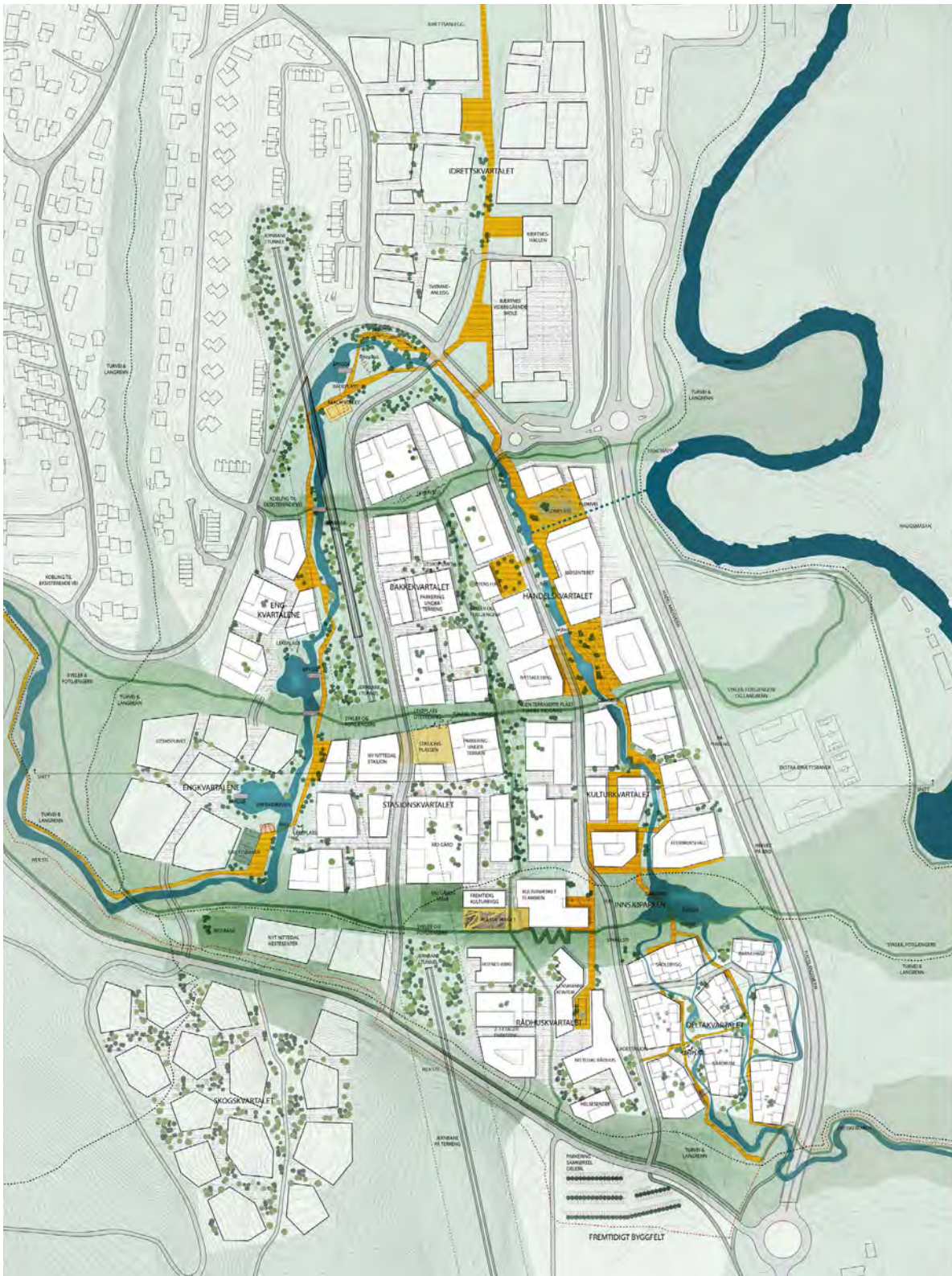
Teamet fremhever Ørfiskebekken som bylivsgenerator, der aktivt friluftsliv smelter sammen med urbane aktiviteter. «Kulturelven» med sitt varierte byromsforløp blir strategisk utgangspunkt for plassering av funksjoner. Bebyggelses- og funksjonstetthet har begge potensial som bylivsgeneratorer og bygger fundament for liv og sambruk. Handel plasseres på bakkeplan med åpne fasader, og kantsoner knytter livet inne i byggene sammen med de offentlige rommene. De sentrale offentlige rommene får høy kvalitet. Delområdene og kvartalenes ulike identitet danner utgangspunkt for ulike kvaliteter og boligtypologier og ulike rammer for boliglivet.

En av forslagetets store styrker er utgangspunktet i naturen med skogskiler og Ørfiskebekken både som strukturerende element for organisering av sentrum, og med skogskilene som skaper tverrgående forbindelser både visuelt og funksjonelt. Forslaget til Ørfiskebekkens skiftende karakter, som gir nabolagene ulik identitet er interessant. «Deltakvartalet» er et spennende forslag til utvikling av et flomutsatt



område uten massiv oppfylling. Bærekraftperspektivet er tydelig tilstede, og kommunen får konkrete forslag blant annet til realisering av energiriktige bygg, bruk av takflater, energiløsninger og håndtering av lokalklima. Med fine illustrasjoner og snitt formidles forslaget på en god måte.

Teamet viser realistiske og logiske utbyggingsetapper som tar hensyn til etablering av RV4 og jernbane. Dette er viktige innspill i arbeidet med rekkefølgebestemmelser i områdeplanen for sentrum og inngåelse av utbyggingsavtaler. Det er en fordel for kommunen at utviklingen kan starte før omlegging av RV4.



*Om bidragene**Evalueringsgruppen har ikke lagt hovedvekt på utfyllende beskrivelse av forslagene på de følgende sidene. Lesere anbefales å lese forslagene i sin helhet på kommunens hjemmeside [www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no).*

## «URBAN LANDSBY NITTEDAL»

TEAM

RAMBØLL  
EVERYDAY STUDIO  
DR. STEVEN FLEMING

Teamets visjon er at nye Nittedal sentrum skal utvikles til en grønn, tett og sosial landsby med et variert nettverk av oppholds og møteplasser, rik på herlighetsverdier og med gode koblinger til natur og elvelandskap. Sentrum og omgivelsene knyttes tett sammen. Nye Nittedal sentrum utvikles til et sted med egen identitet, en utvikling som bygger videre på eksisterende forhold, karakter og skala. Ørfskebekken breddeutvides i dagens løp, og teamet foreslår et prinsipp om opptrapping av høyder fra bekken for å gi kvalitet til bekkerommet. Grønne flerfunksjonelle akser på tvers bringer naturen inn i sentrum og knytter sentrum til omgivelsene. En bred landskapsrampe kobler Mokollen med Bytorvet. En sentral aktivitetsakse på langs kombineres med et finmasket byromsnettverk. De ulike delområdene får ulike

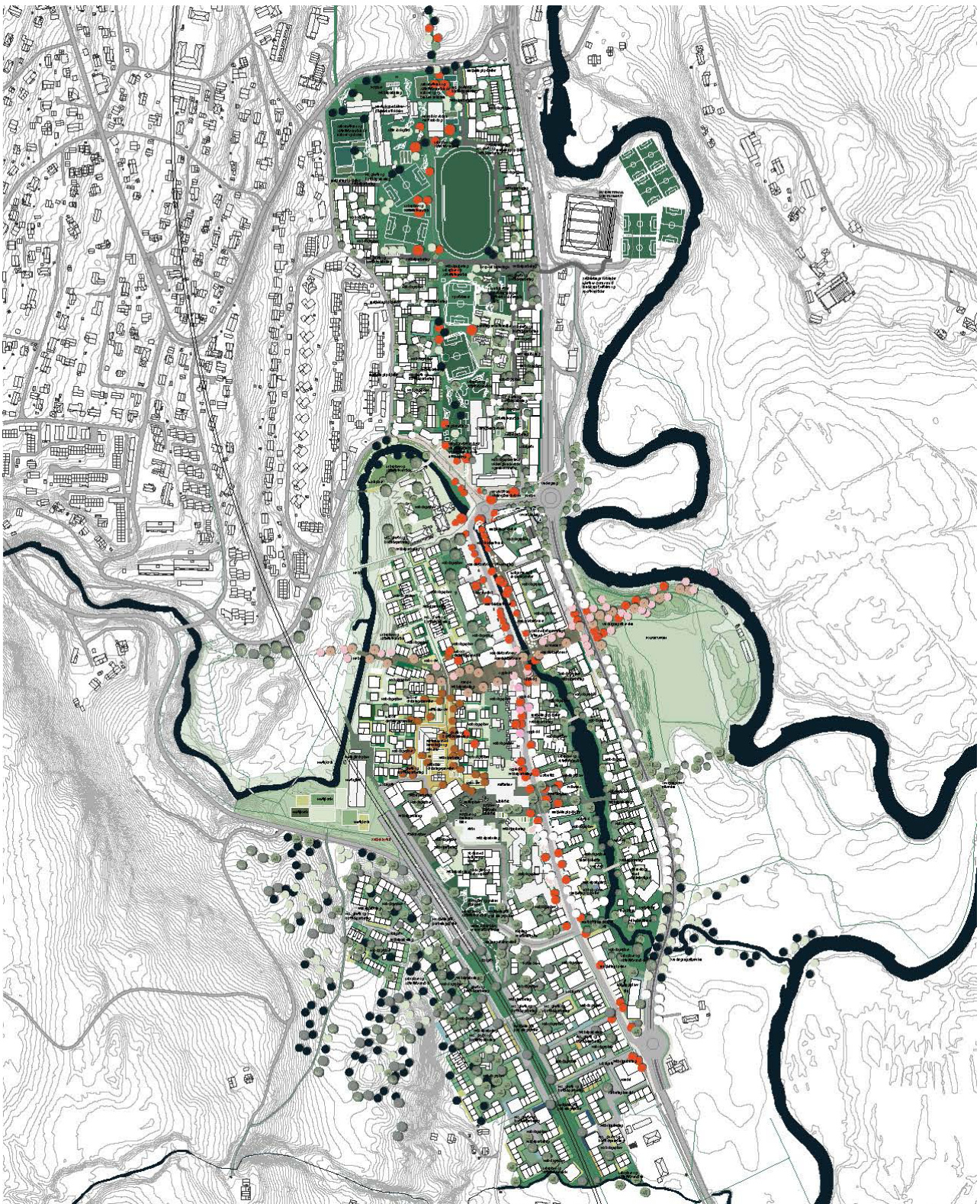
identiteter og kvaliteter. Jernbanestasjonen plasseres relativt langt mot sør.

Teamet har en god tilnærming til flomproblematikken – flom skal ikke påvirke hverdagen til beboerne og brukerne av nye Nittedal sentrum. Forslaget om etablering av et flomoverløp fra Ørfskebekken til Nitelva mellom Mosenteret og Bjertnes VGS vil ha stor betydning for flomsituasjonen i sentrum forøvrig, og kan realiseres i en tidlig fase av utviklingen. Teamet presenterer en strategi for oppfylling og stabilisering av flomutsatte arealer, og viser på en god måte at det er flere måter å stabilisere bebyggelse og infrastruktur. Forslaget fremstår som gjennomarbeidet, og inneholder grundige og omfattende analyser som til sammen gir et godt grunnlag for kommunens videre arbeid. En av forslagetets store styrker er at det viser en tett utnyttelse som likevel oppleves som en human landsby-/småbyskala, med spennende og bevisste variasjoner i høyder og karakter. Forslaget detaljrikdom er imponerende. De enkelte delområdene presenteres med høy grad av detaljering, og teamets bevisste forhold til sosial aspekter, herlighetsverdier, lokalklima og støy kommer tydelig frem. Teamet kommer med gode innspill til hva som genererer byliv, og presenterer konkrete forslag til sambruk og flerfunksjonalitet. Også innenfor grønn mobilitet er forslaget solid, med blant annet konkrete forslag til tiltak for å knytte sentrum til Nittedal stasjon, og forslag til differensi-

erte parkeringsnormer for de ulike delområdene. Med logisk oppbygning, fine illustrasjoner og snitt formidles forslaget på en god måte.

Teamet presenterer konkrete og realistiske utviklingsetapper for viktige elementer som veinett, sykkeltilrettelegging og

kollektivtilbud i tre logiske etapper: 1) før omlegging av Rv4, 2) etter omlegging av Rv4, 3) etter etablering av ny jernbane i sentrum. Overordnet foreslås det en tidslinje for utviklingen av sentrum som innebærer fortetting i eksisterende sentrum som første trinn, deretter utvikling av Bjertnes, før Mokollen og så sentrumskjernen.





## Norske arkitekters landsforbund (NAL)

Norske arkitekters landsforbund (NAL) er en fagideell medlemsorganisasjon for over 4300 arkitekter i Norge. Vi arbeider for å fremme god arkitektur og stedsutvikling, og utvikler forbildeprosjekter innen miljø og bærekraft med våre samarbeidspartnere. Vårt mål er å øke miljøkompetansen og tverrfagligheten blant arkitekter, planleggere og øvrige aktører i byggesektoren.

[arkitektur.no](http://arkitektur.no)

## Norske Arkitektkonkurranser (NAK)

Norske Arkitektkonkurranser (NAK) er den eneste publikasjon i sitt slag, der arkitektkonkurransene dokumenteres på en systematisk og profesjonell måte. Her presenteres både vinnerprosjektet og de øvrige premierte, innkjøpte og hedrede utkastene, samt de sentrale deler av juryens kritikk. NAK oppleves av oppdragsgiver som et nyttig redskap i det videre arbeide med gjennomføring av byggesaken, samt at det gir god «markedsføring» for oppdragsgiveren og for prosjektet som skal realiseres.

