

**NITTEDAL SENTRUM**

**NITTEDAL ER EN DEILIG DAL MED**





**NITELVA – VIKTIG FOR  
REKREASJON & SOM BIOTOP**





**ÖPPNA LANDSKAP**







**LANDLIG IDYLL**



dark





**HISTORISKE BYGNINGSMILJØER:  
IDENTITET OG ESTETISK KVALITET**







**BEKKELØPET BRINGER  
NATUREN INN I SENTRUM**





**PLATÅET MED IDRETTSBANENE  
NITTEDALS FLOTTESTE TOMT!**



**MEN NITTEDAL ER OGSÅ**





**BYGNINGSMILJØER MED LAV  
ESTETISK KVALITET**





## SVAKE ANSLAG TIL GATEROM







**UTYDELIG OG UTLFYTENDE SENTRUM**







**ADMINISTRASJON HANDEL SKOLE OG IDRETT**

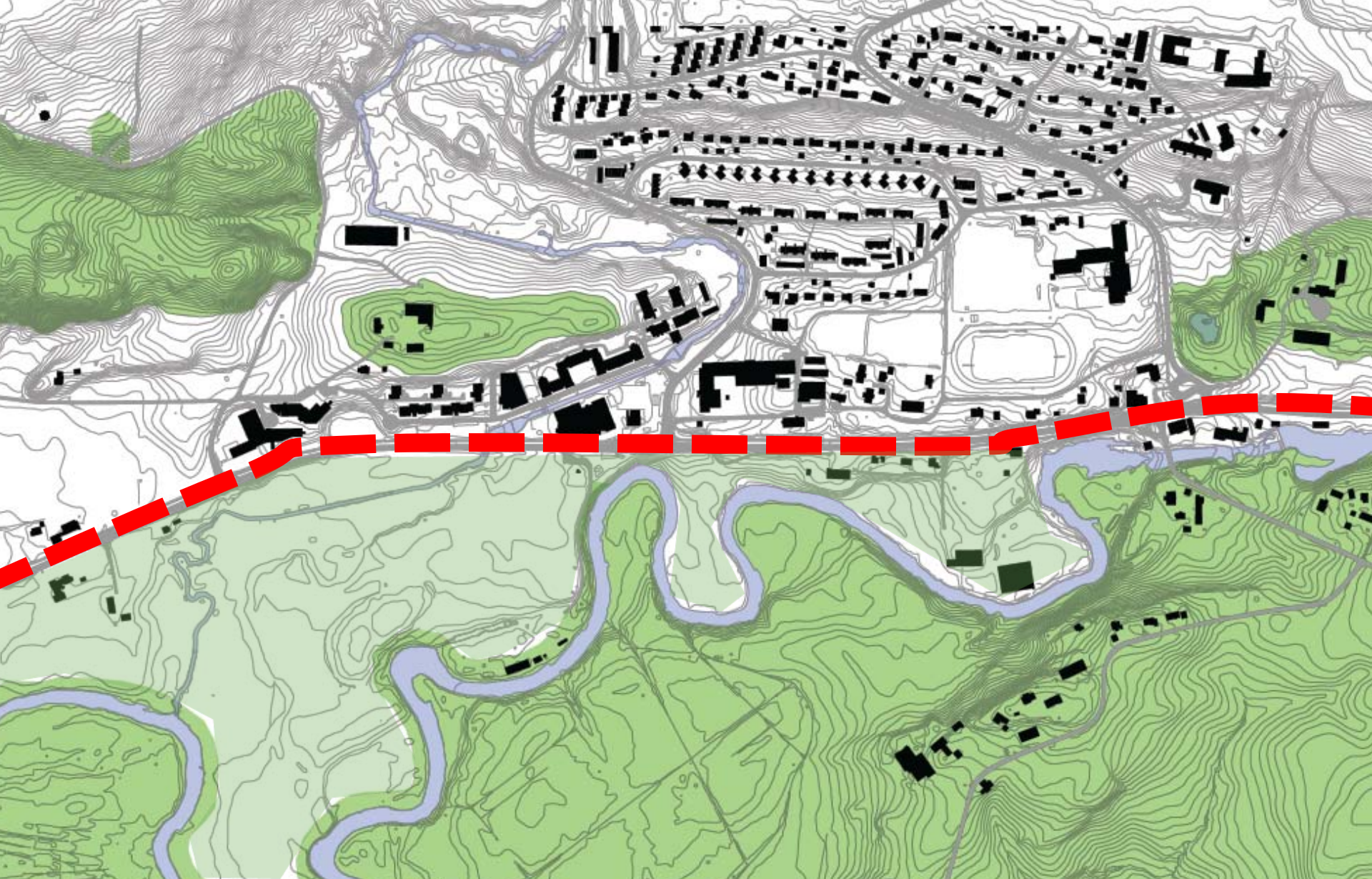
**SENTRUMSFUNKSJONER BØR FÅ  
EN ROMLIG SAMMENHENG**



**Nittedal trenger et tydelig sentrum og planområdet gir rom for en betydelig vekst i bebyggelse.**

**Ved en konsentrert bebyggelse vil fortsatt landskapskvaliteter og idrettsarenaer kunne rommes innenfor planområdet.**



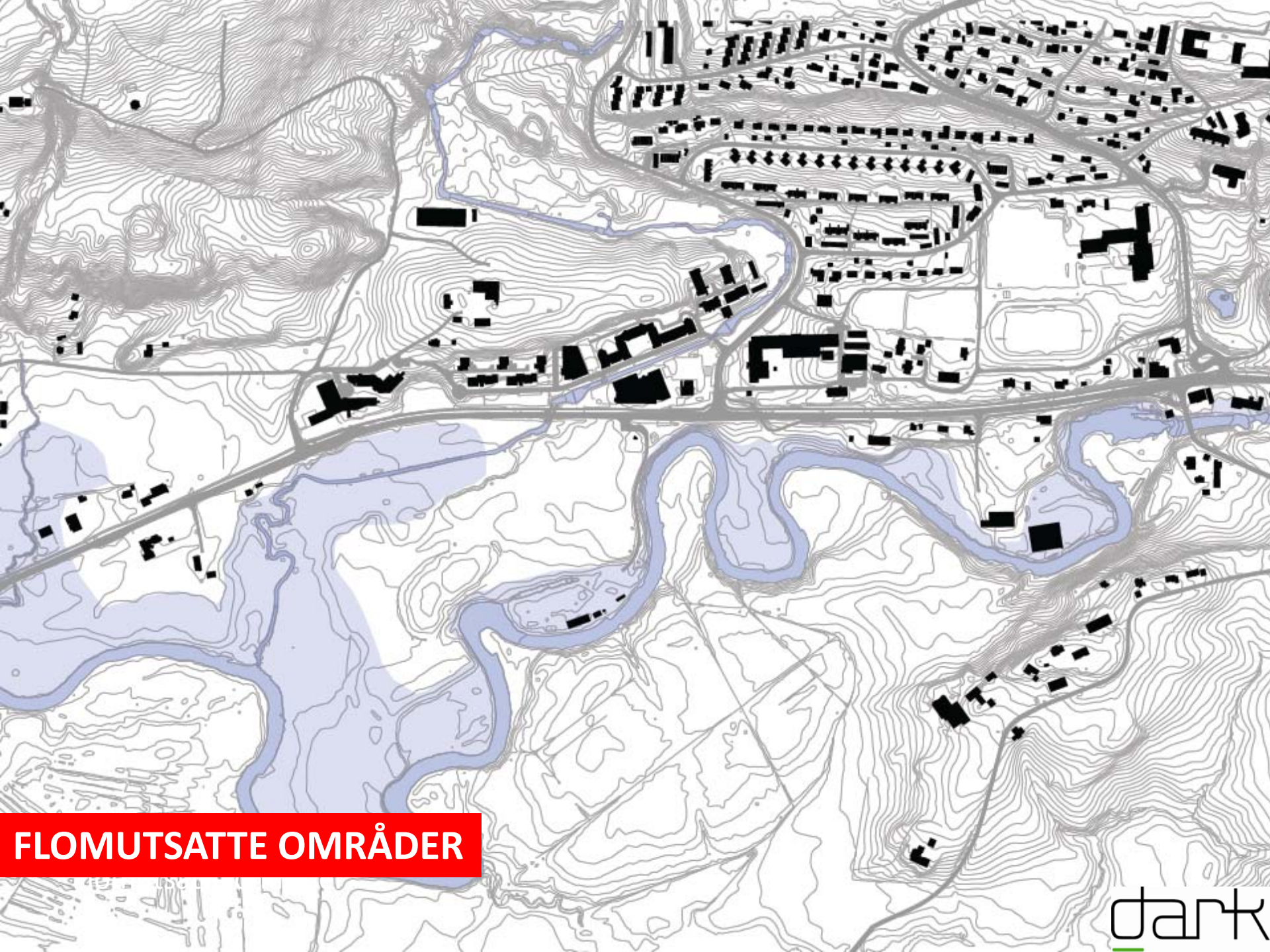


**Rv 4: BARRIERE MELLOM TETTSTED OG LANDSKAPSKVALITETER**



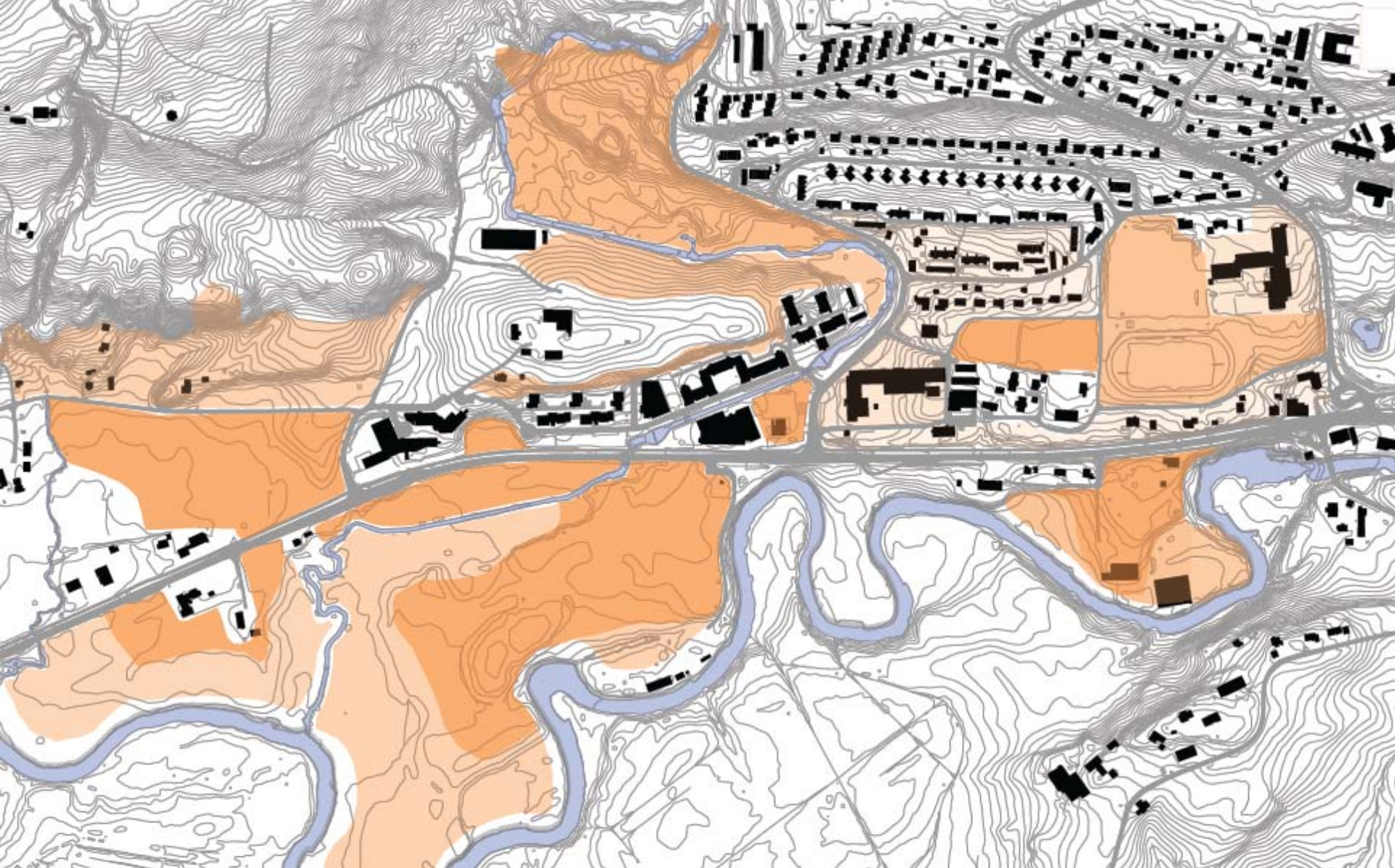
**Omlegging av Rv 4 er en forutsetning for å kunne skape et nytt og større sentrumsområde med kontakt til landskapskvalitetene langs elveløpet.**



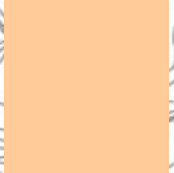


**FLOMUTSATTE OMRÅDER**



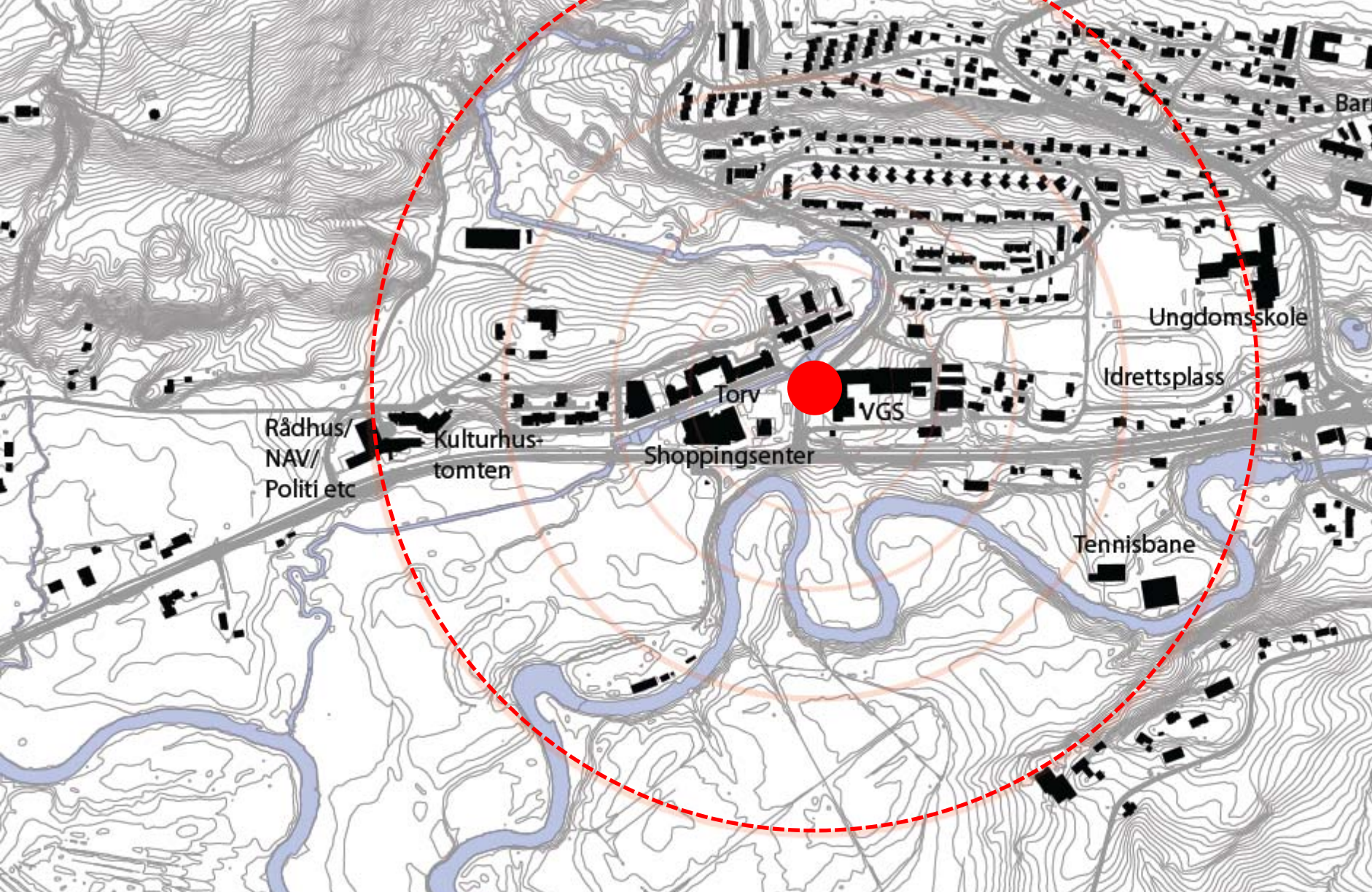


**GODT EGNEDE  
UTBYGGINGSOMRÅDER**



**FLOMUTSATT /BRUKSMESSIGE  
KONFLIKTER**





**SENTRUM OG KOLLEKTIVTERMINAL:  
500 METER DEKKER VIKTIGE MÅLPUNKTER**



# AREALBRUKSSTRATEGI

Elveløpet er en kvalitet og ressurs i Nittedal, men flomfaren båndlegger samtidig store områder. Ved å etablere utvidelser av elverommet med ulike terskler vil bruksmulighetene øke samtidig som flomutsatte områder konsentreres.

De flate partiene på østsiden av den gamle riksveien representerer en verdi i kraft av sin åpne og uberørte karakter. Ny bebyggelsen organiseres som frittliggende elementer i en grønn campus.

Som kontrast til campuskarakter på området langs elveløpet, etableres bebyggelsen langs tidligere Rv4 som en tett, romdefinerende struktur.

# VISJONER FOR NITTEDAL

I det nye Nittedal vil man få mulighet til å bo sentralt i forhold til kollektivreisemidler og servicetilbud, samtidig som det vil være en tett og intim skala.

Det vil aldri være langt til park, elv, butikker, cafeer og det brede tilbud av idretts- og fritidsaktiviteter.

Nittedal har i dag mange kvaliteter i forhold til de vakre omgivelsene, godt boligtilbud og et bredt tilbud av idrettsanlegg.



# VISJONER FOR NITTEDAL

Det som vil skape et nytt Nittedal er å styrke dens bymessige karakter, redusere bilbruk og trafikkanlegg, skape bedre forhold for gående og syklende, mer varierte grøntområder og bedre tilgjengelighet til elven og idrettsområdene, et større og bredere kulturtilbud, mer urbane og moderne boliger og større handels- og servicefasiliteter.

**FORBEDRE SOSIALE FORHOLD:**

- Eldreboliger
- ”forsterkede” boliger
- Dagscenter

**FORBEDRE URBANE FORHOLD:**

- Møtesteder/byrom
- Fortette fysisk og innholdsmessig  
for byliv og publikumstilbud

**SOSIAL UTVIKLING**





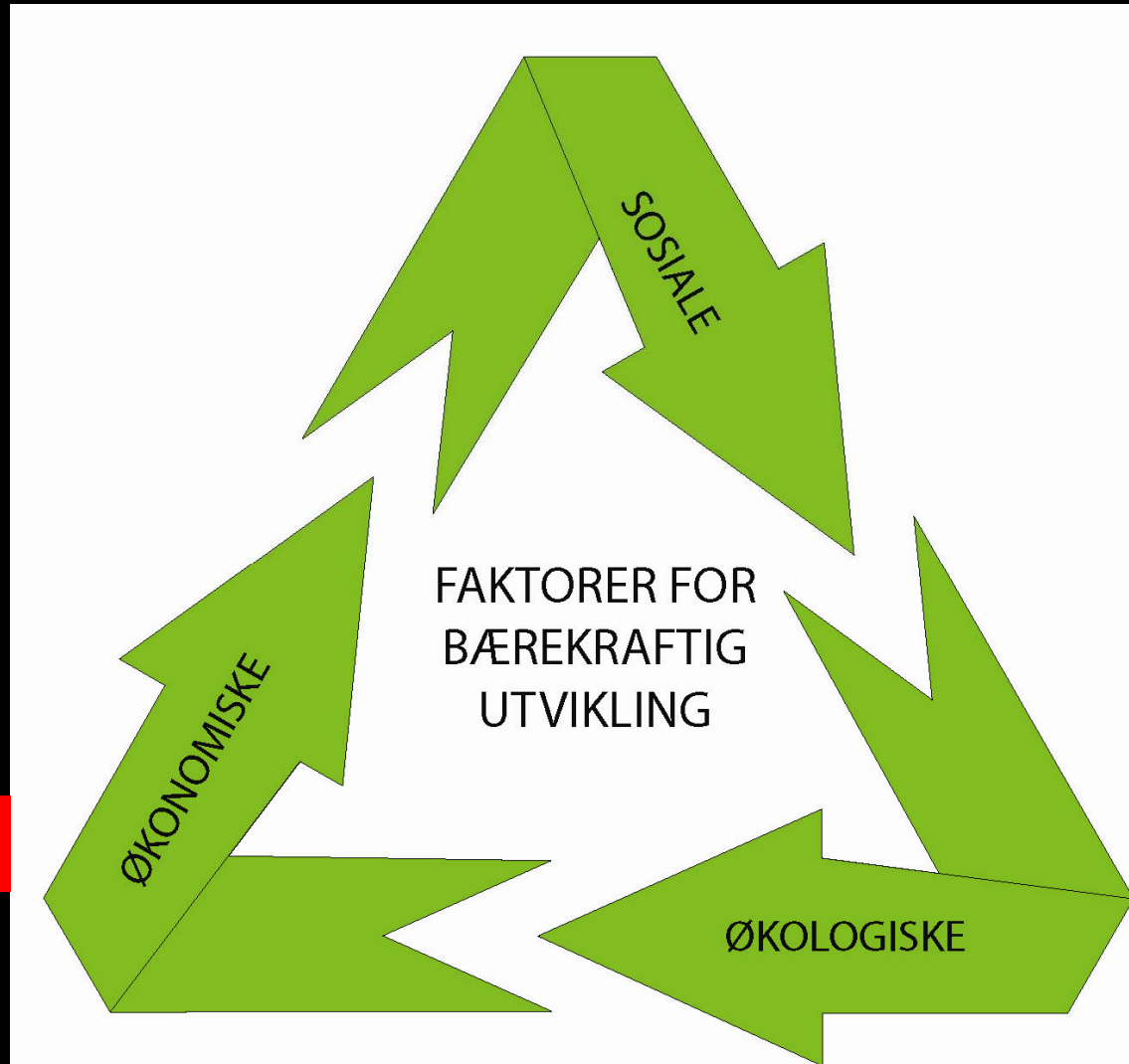
## FORBEDRE TRAFIKALE FORHOLD:

- Flytte Rv 4
- Nedgradere/flytte eks. Rv4 som miljøgate
- Nytt knutepunkt for kollektivtrafikk
- Styrke gang- og sykkelnettverk

## FORSTERKE BLÅ-GRØNN UTNYTTELSE

- Trekke grønne områder inn i nytt sentrum
- Utvikle elveløpet som turvei/rekreasjon
- Myke/permeable overflater

## MILJØMESSIG UTVIKLING



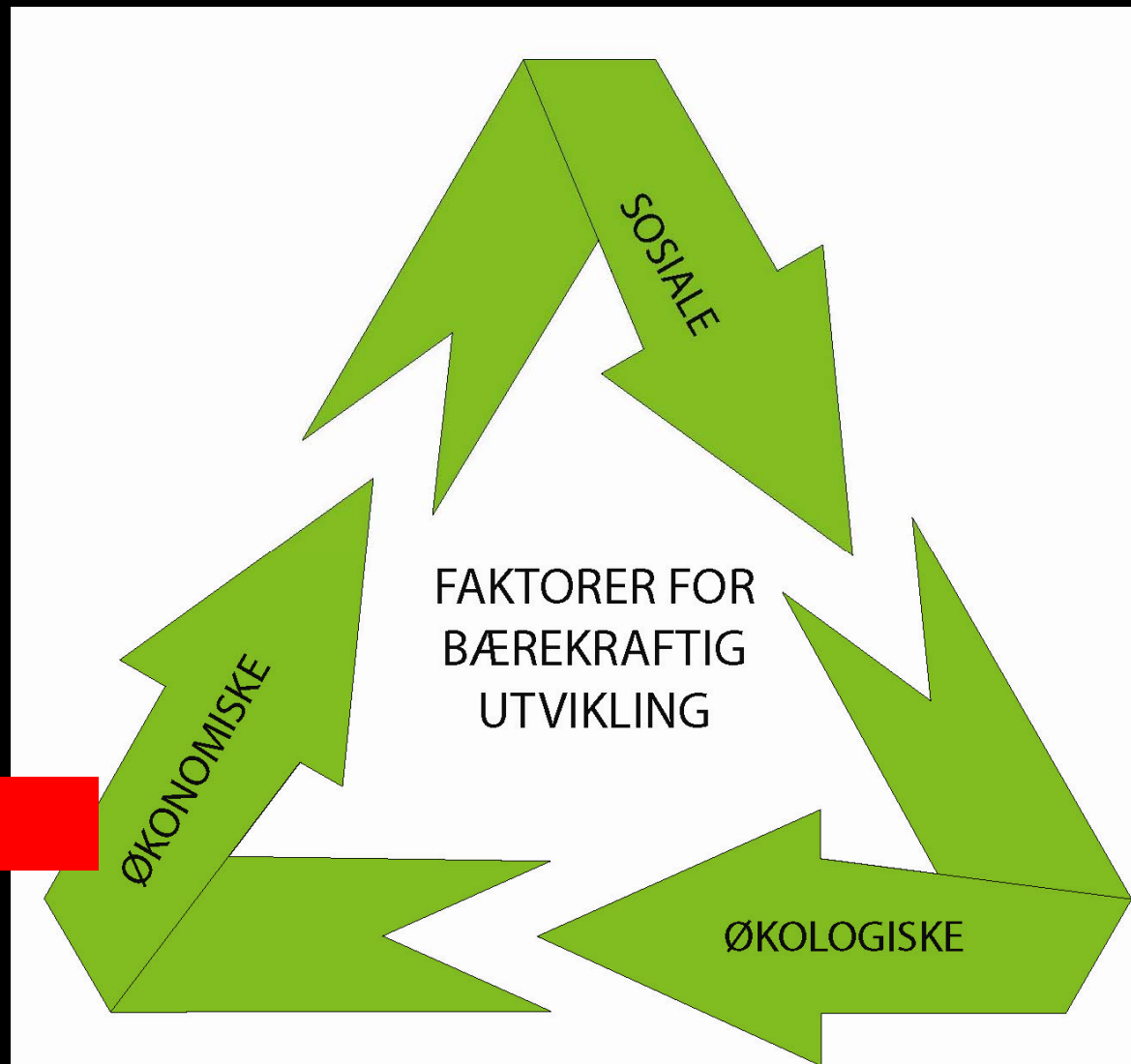
## ØKONOMISK UTVIKLING

- Kulturbasert næring: nytt kulturhus, kino, konsertsal
- Øke attraktivitet: bibliotek, bevertning, service, detaljhandel

## LEGGER TIL RETTE FOR NÆRING

- Møtesteder/ inkubatorer for hjemmearbeidende/telependling
- Markedsføre "campus" / parkmessige kontorbygg for kunnskapsbasert næring
- Markedsføre innbyggernes høye utdannelse.

## ØKONOMISKE FAKTORER







**BOLIGTYPOLOGI: 2-3 ETG TETT/LAV MED URBANE KVALITETER**





**BOLIGTYPOLOGI: 4-5 ETG LEILIGHETSBYGG**





**BOLIGTYPOLOGI: LEILIGHETER OVER NÆRINGSAREAL**



**NÆRINGSTYPOLOGI: KONTOR I PARKEN/CAMPUS**





**BYROM MED OPPLEVELSER OG AKTIVITETMULIGHETER**





**ELVEPARK MED AKTIVITETSMULIGHETER  
SOMMER OG VINTER**

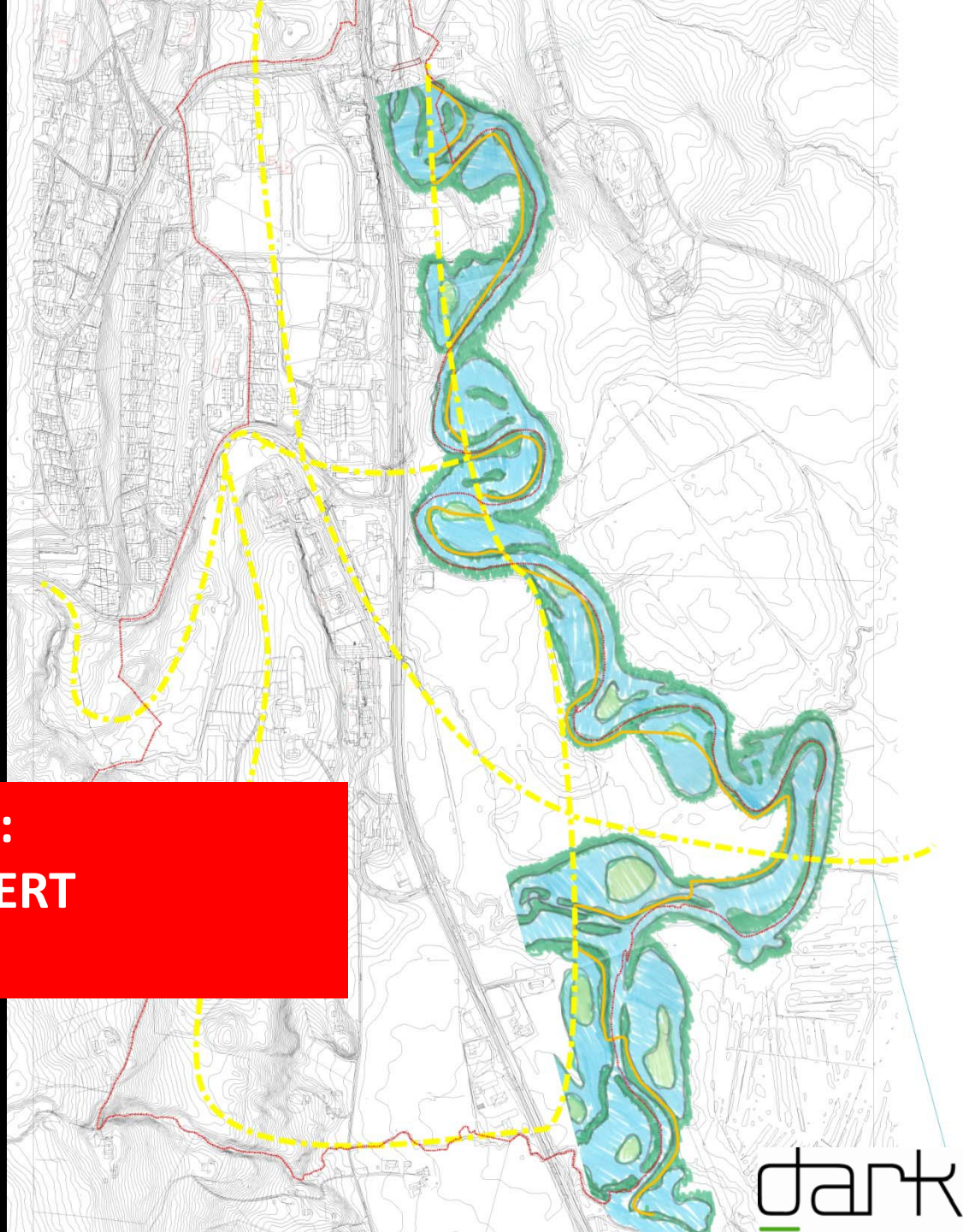




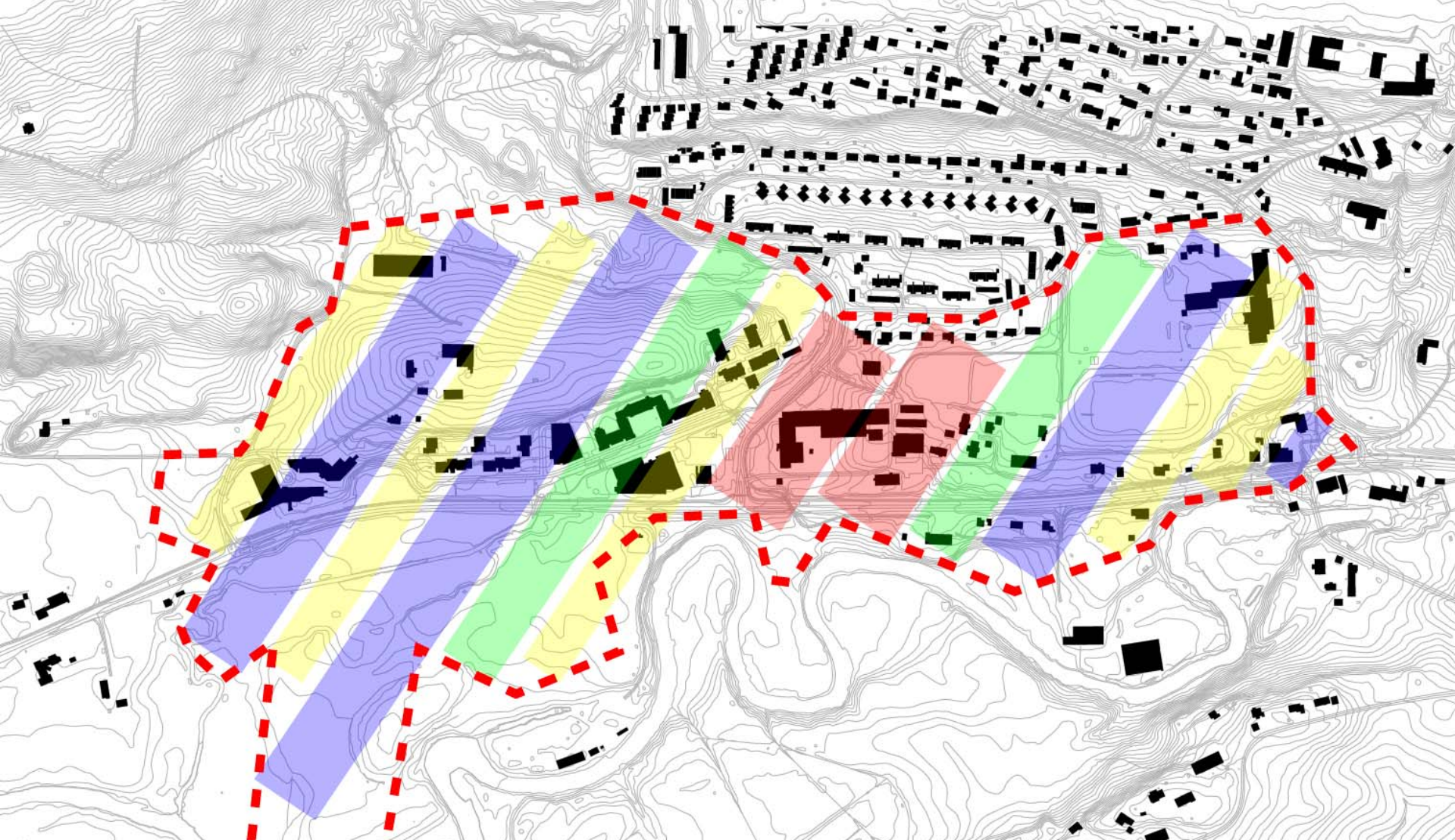
**Fortetting langs dagens riksvei og på platået ved idrettsanlegget vil utnytte de best egnede områdene i forhold til eksisterende bebyggelse og topografi.**

**Potensialet for utvikling på østsiden økes ved flomkontrollerende tiltak på elveløpet.**

**FLOMLOMMER OG TERSKLER:  
FLOMUTSATTE AREAL REDUSERT  
BRUKSSPEKTER ØKT**

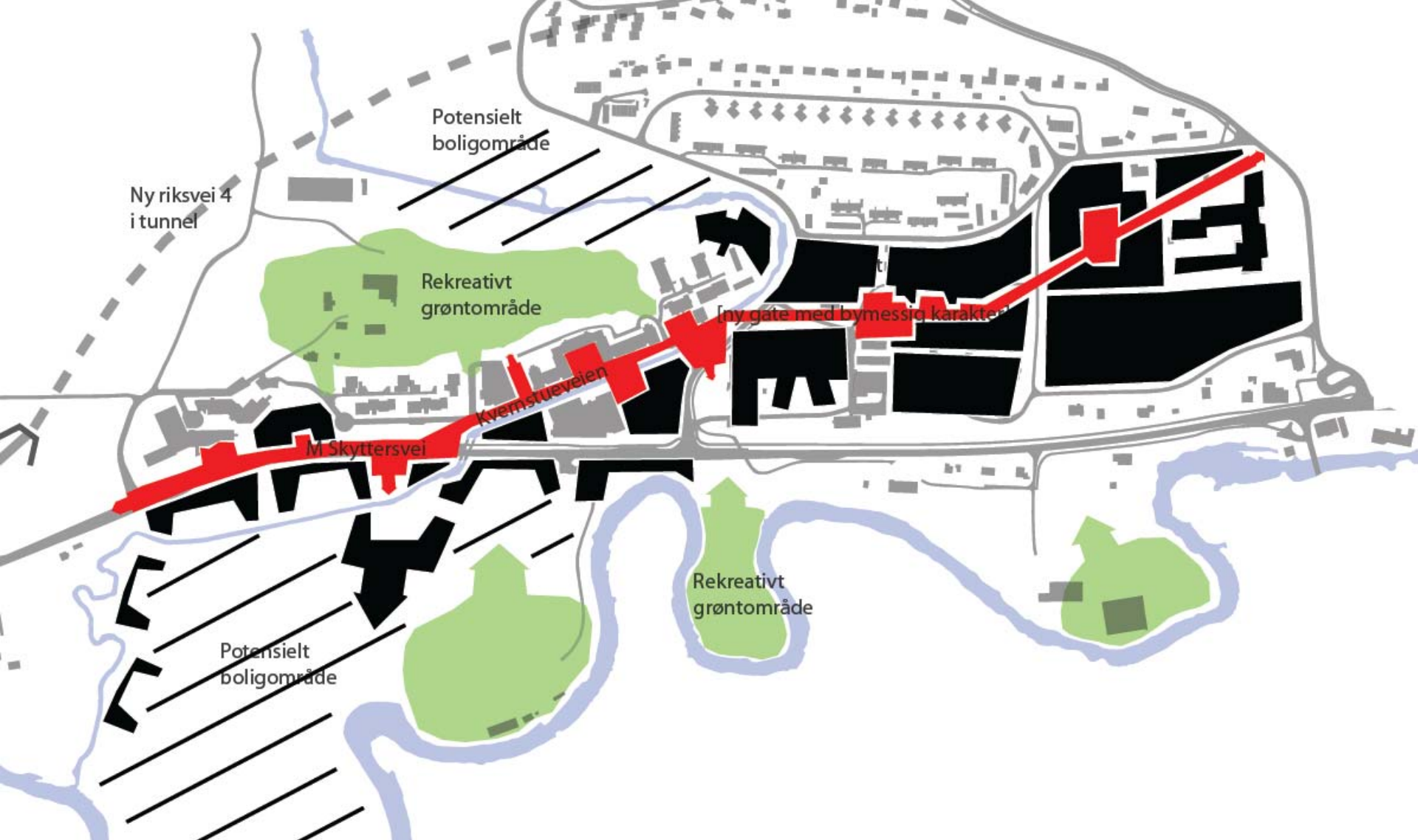






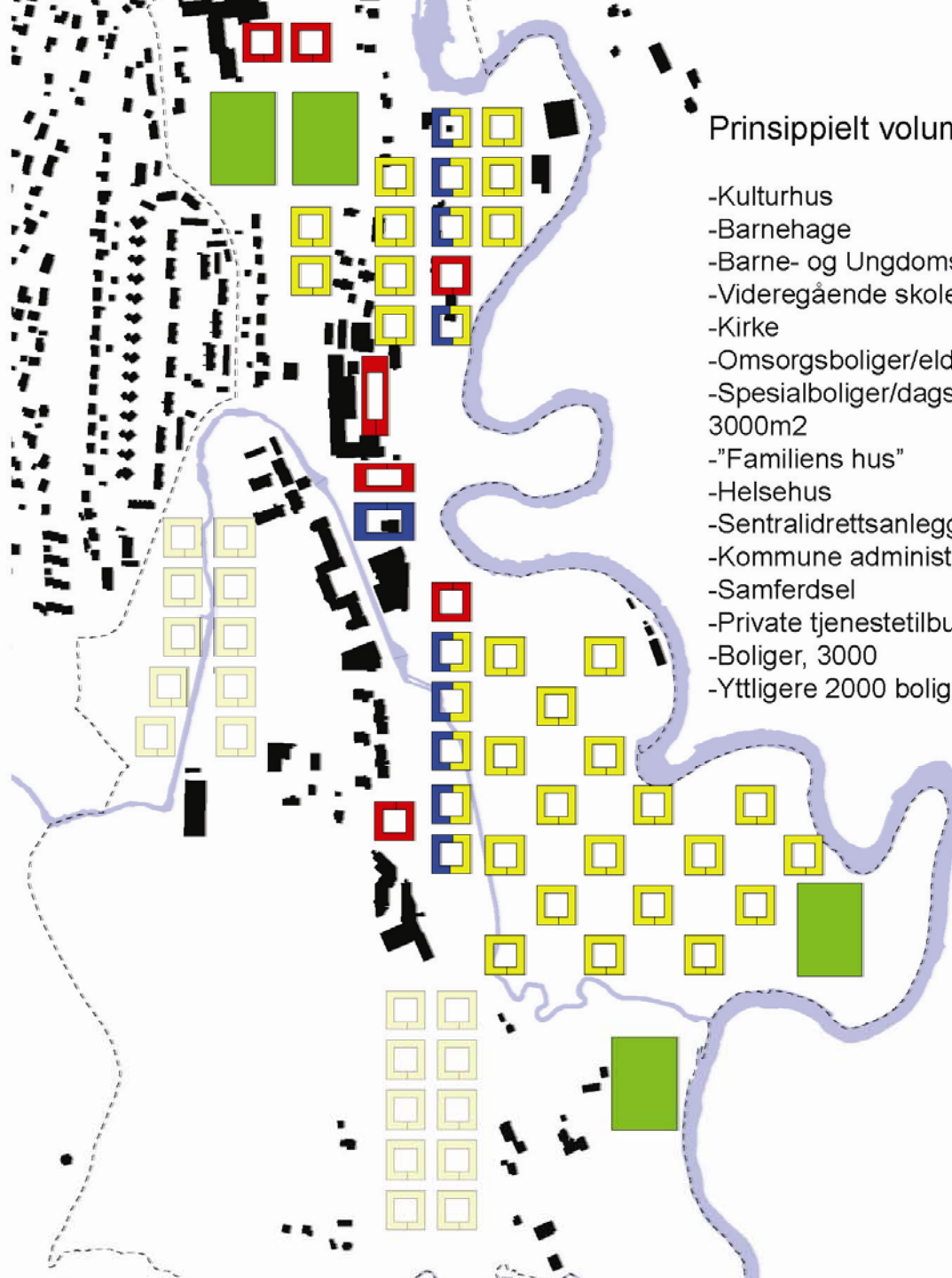
**AREALMIX INNENFOR PLANOMRÅDET:  
BOLIG/NÆRING/KULTUR/HANDEL/REKREASJON**





**URBAN RYGGRAD: NYTT GATELØP OG Plassrom  
SENTRALT I UTBYGGINGSOMRÅDET, EKS Rv4 FJERNES**





Prinsippielt volumforsøk basert på:

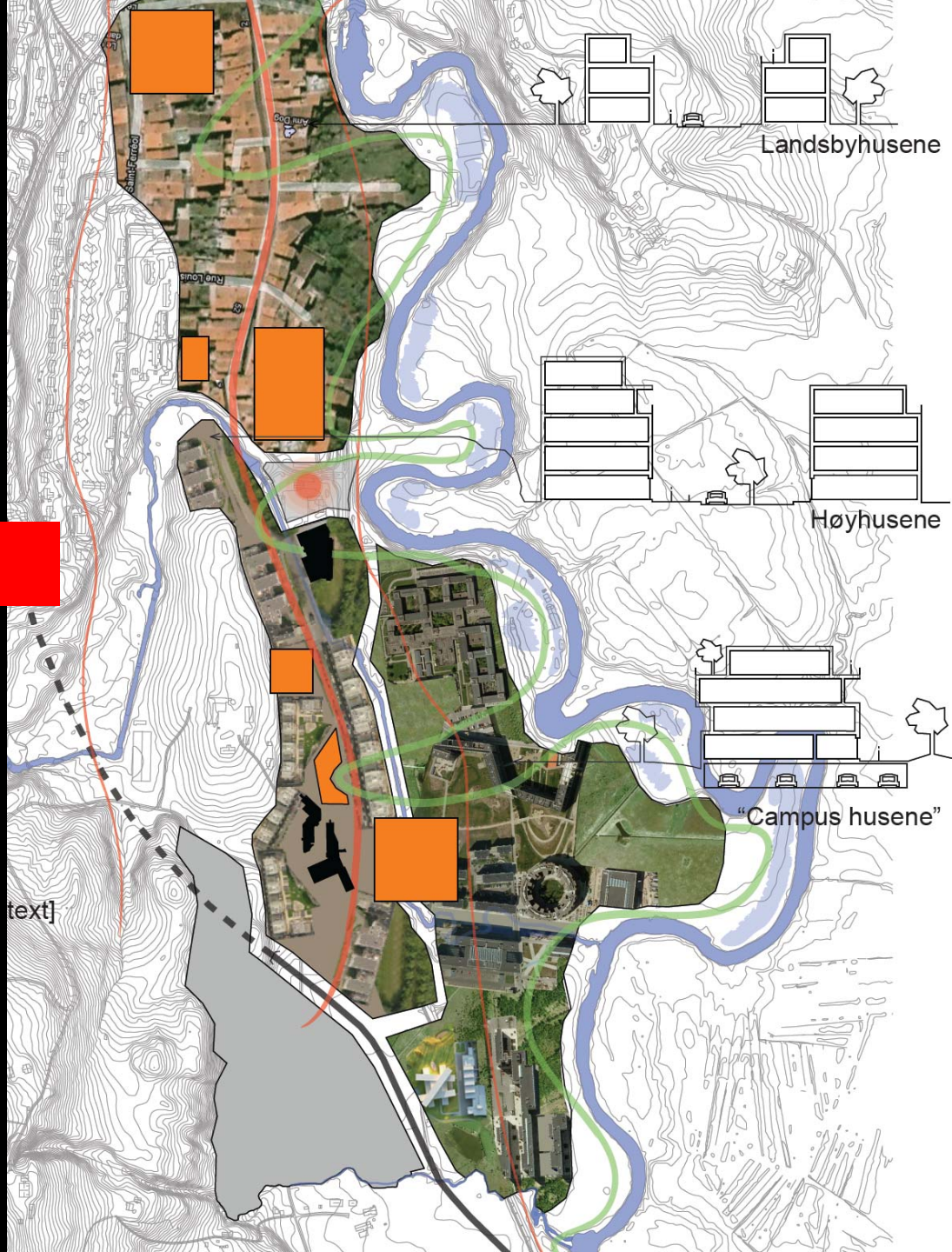
-Kulturhus	-	5000 m2
-Barnehage	-	6000 m2
-Barne- og Ungdomskole (Nybygg)	-	5000m2
-Videregående skole (Utvidelse)	-	2000m2
-Kirke	-	4000m2
-Omsorgsboliger/eldresenter	-	6000 m2
-Spesialboliger/dagsenter	-	3000m2
-"Familiens hus"	-	1000m2
-Helsehus	-	2000m2
-Sentralidrettsanlegg	-	3000m2
-Kommune administrasjon	-	15000m2
-Samferdsel	-	1000m2
-Private tjenestetilbud	-	30000m2
-Boliger, 3000	-	24000m2
-Yttligere 2000 boliger for å oppnå 5000	-	16000m2

-  3000 Boliger, 5etg
-  Blandede programmer
-  Offentlige programmer
-  Næringsbygg
-  Idrettsanlegg
-  2000 Boliger, 5etg

TETT/LAV

NÆRING/BYBOLIG

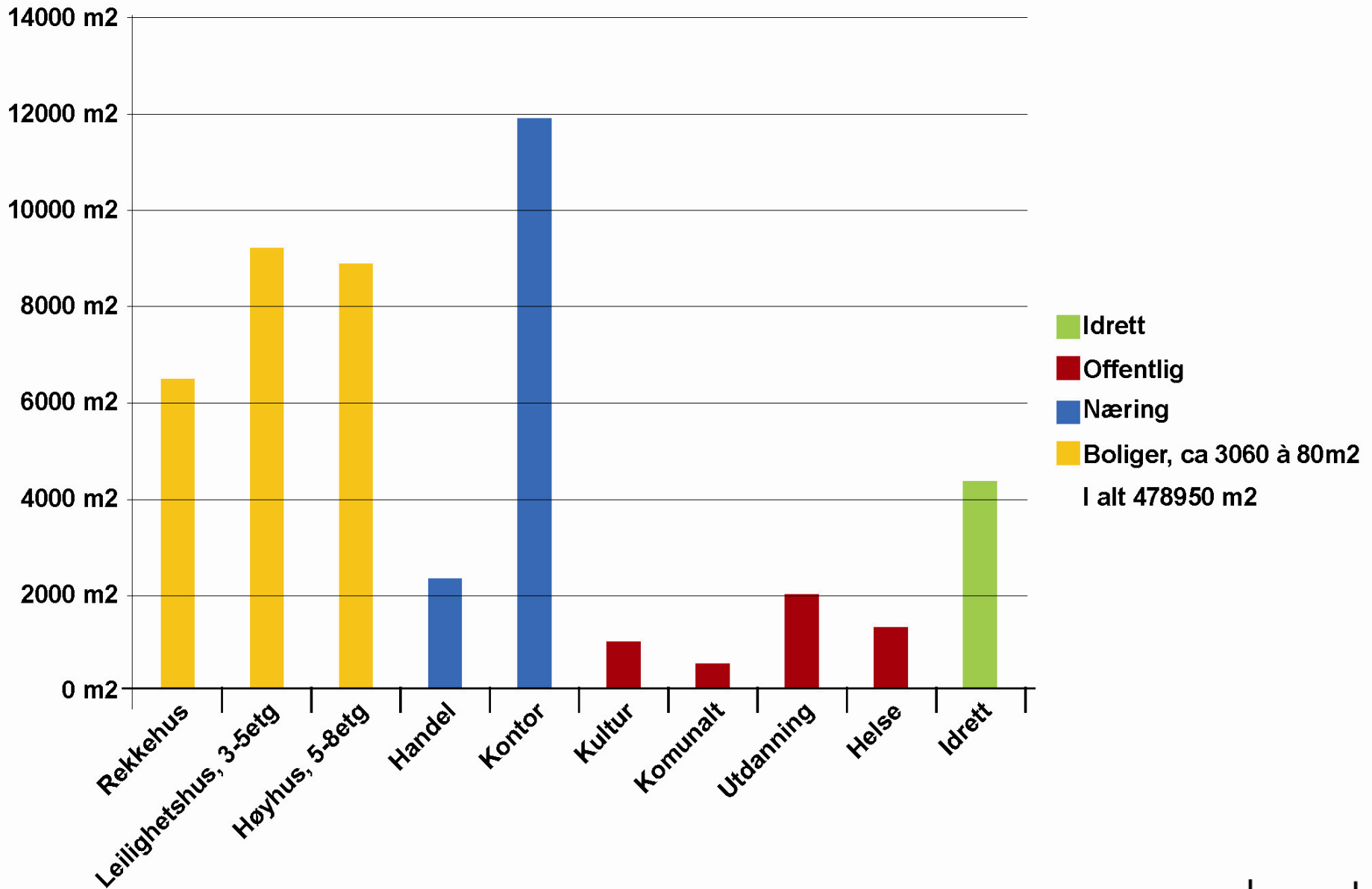
NÆRING



text]



# Arealutnyttelse



# LOKAL TILHØRIGHET

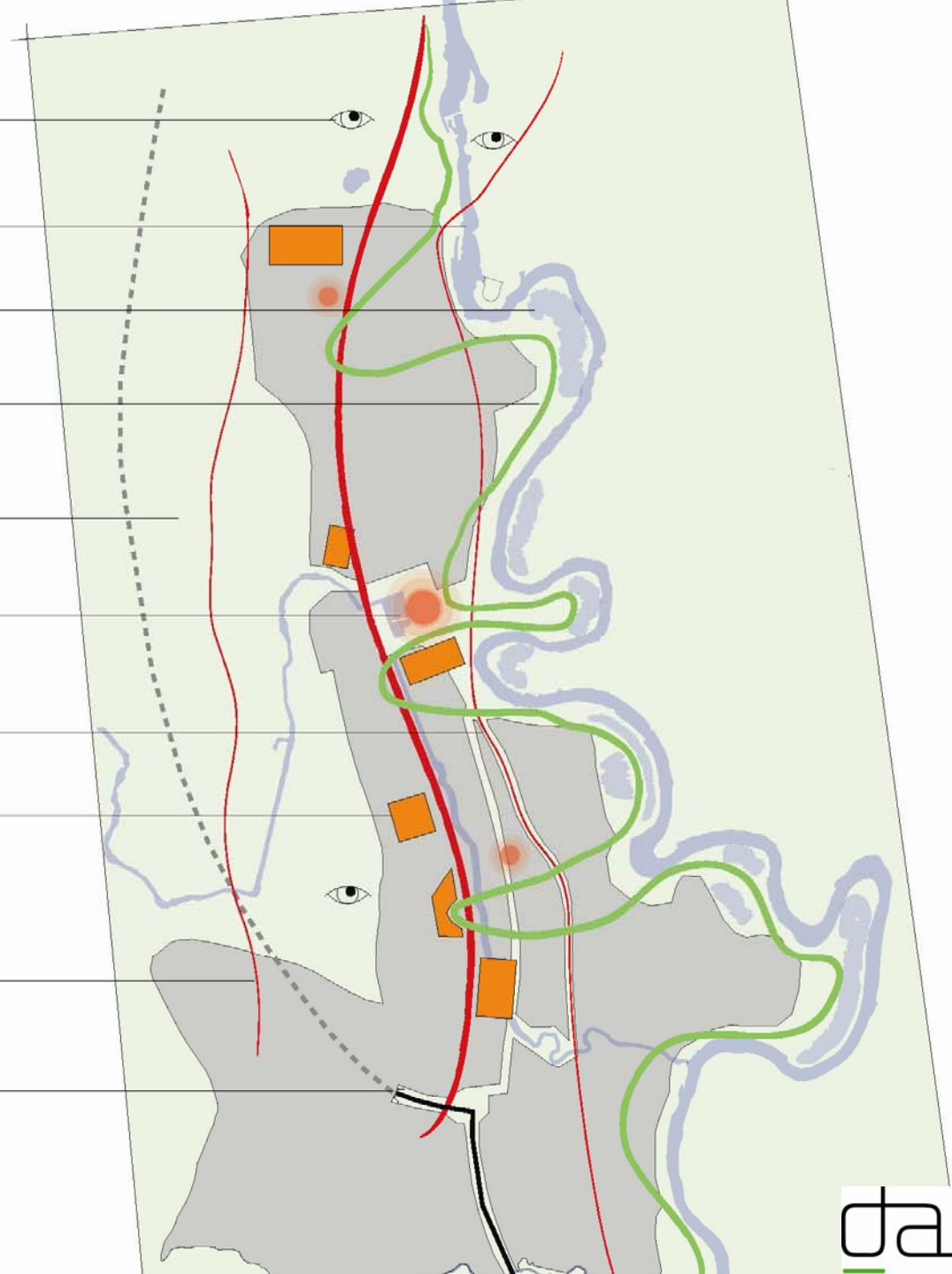
Nittedal er et område med mange historiske spor, både i bebyggelse, landskap og ferdselsårer. I den gamle gårds- og verksbebyggelse ligger det potensialer som kan videreutvikles.

De kan være egnet for mer offentlig bruk og bli sentra for nye aktiviteter og videreføring av eksisterende. Deres posisjon som viktige fortellinger om stedets opprinnelse styrkes ved å la de bli tydelige objekter i den nye byplanen. Viktige offentlige rom, siktakser og parker etableres i tilknytning til disse strukturene.



Historien er en viktig del av Nittedal og gir dalen identitet. Når et sentralt område skal transformeres og gi rom for en ny sentrumsdannelse, er det viktig at romlig struktur og forbindelser framhever de gamle bygningene og områdene og knytter de sammen med by bebyggelse gjennom de nye parkene og plassene.

- Landemerker
- Nitelva
- Flombassenger
- Grønn struktur
- Kulturlandskap
- Torv/Plass
- Ny hovedgate
- Offentlige funksjoner
- Mindre veier
- Ny RV4 i tunell



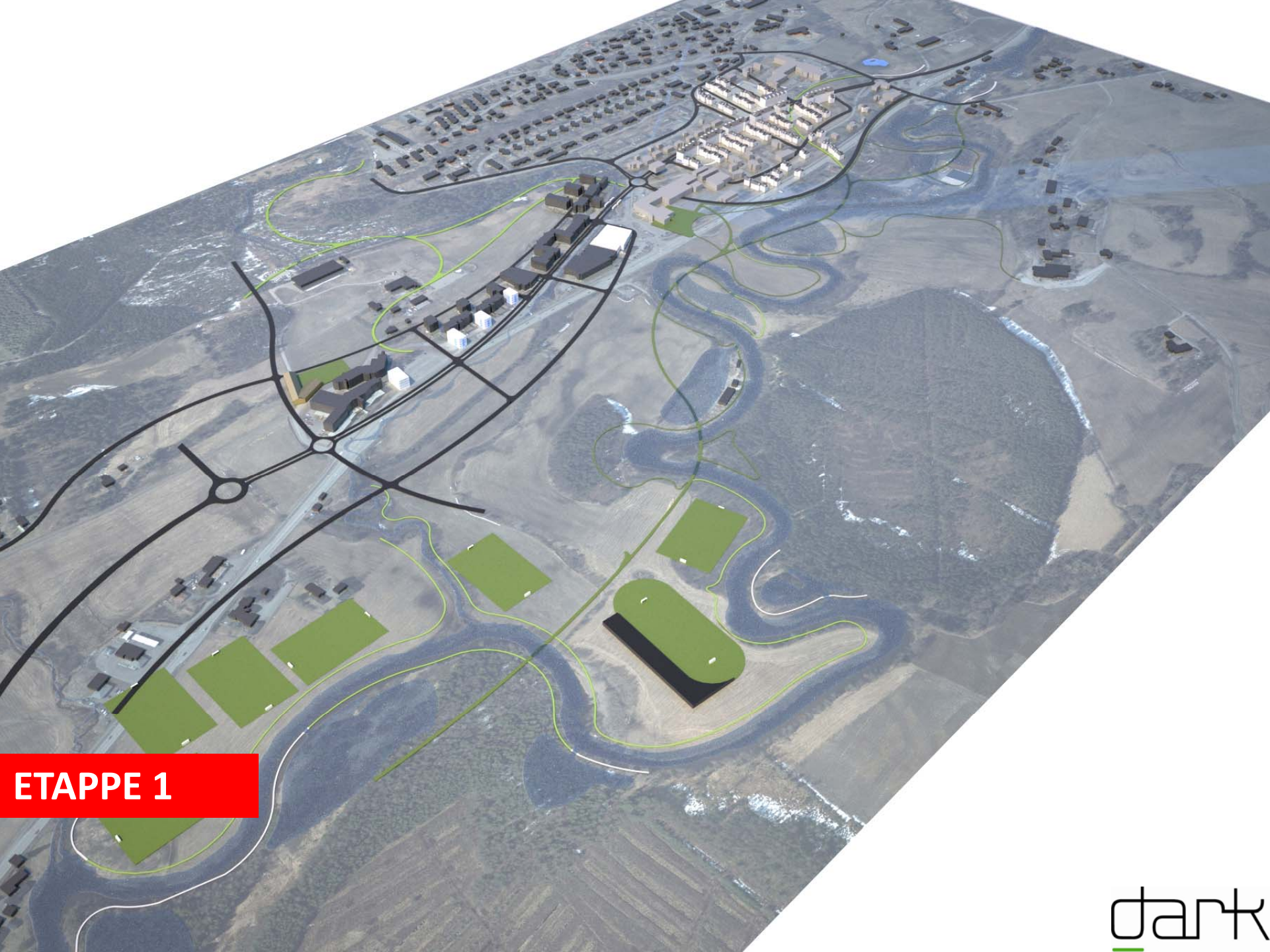


# 2020 – STOR ROKADE

Nittedal har valgt retning; *et sentrum i dalen*. Et sentrumsområde som ikke har bil og trafikk som dominerende faktor, men som starter å utvikle sin egen identitet basert på stedlige kvaliteter i landskap og historie. Det er i denne fasen beboerne som allerede bor her og bruker stedet gis en høyere kvalitet i sine omgivelser, bedre og flere fasiliteter og tilbud i nærmiljøet slik at deres tilnytning og identifisering med Nittedal sentrum styrkes.

- **Omleggingen av veien** forutsetning for en rokade hvor utbyggingsarealer frigjøres på det meste attraktive området på platået som i dag huser skoler og idrettsanlegg.
- **Nye idrettsanlegg** etableres øst for dagens vei og flomsikres ved tiltak langs elveløpet.
- **Nittedals sentrumsområde** rustes opp estetisk, eksisterende Rv 4 fjernes og ny adkomstvei til sentrum etableres som "shared space" (bilitilgjengelighet med lav hastighet på de myke trafikanters premisser).
- **Identiteten utvikles** gjennom å tydeliggjøre historiske kvaliteter og moderne rekreasjons-/idrettsfasiliteter.
- **Flomsikringen** av elveløpet etablerer nye opplevelsesmuligheter og vanntilknyttede aktiviteter.
- **Grunnlaget for fremtidig næringsvekst** ved støttepunkter og fasiliteter for hjemmarbeidende / telependling - et møtested og infrastruktur, som på sikt kan bli en inkubator for gründervirksomhet og nye samarbeidsrelasjoner.





**ETAPPE 1**



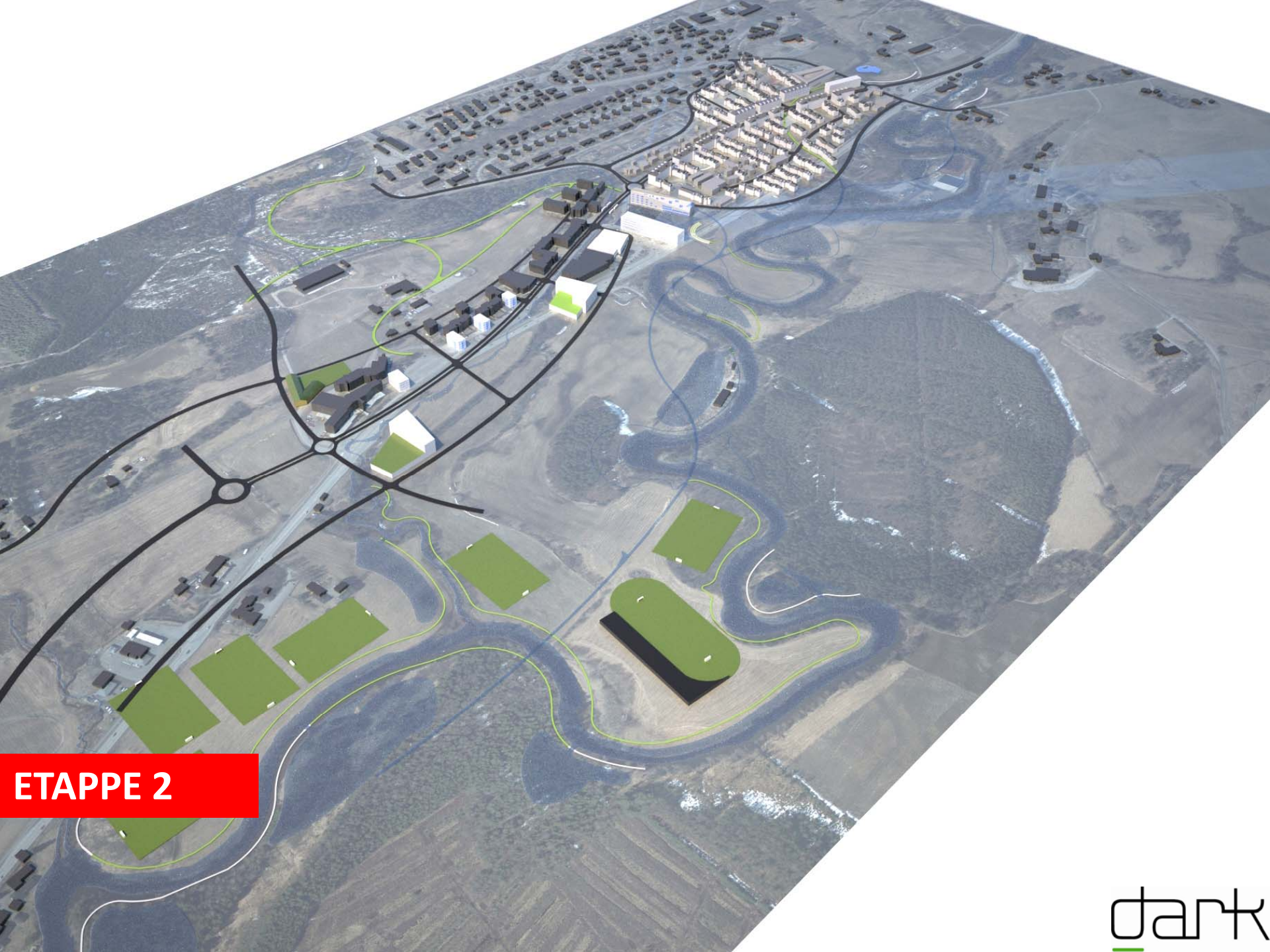


**ETAPPE 1**



# 2030 – NY OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

- I denne fasen etableres nye offentlige tilbud som det er blitt behov for etter en sterk befolkningsvekst. Vekst i befolkningen og flere arbeidsplasser gir også rom for et bredere næringsliv innen detaljhandel og service.
- Sentrum konsolideres med nytt rådhus og kulturhus som definerer nytt torg, amfi og kollektivknutepunkt
- Skoleutbygging for barne-/ungdomstrinn og videregående skole
- Utbygging av detaljhandel, servicetilbud og sentrumsboliger sikrer et aktivt og vitalt sentrumsliv
- Videreutvikling av "hot-desking" og kontorfellesskap.



**ETAPPE 2**



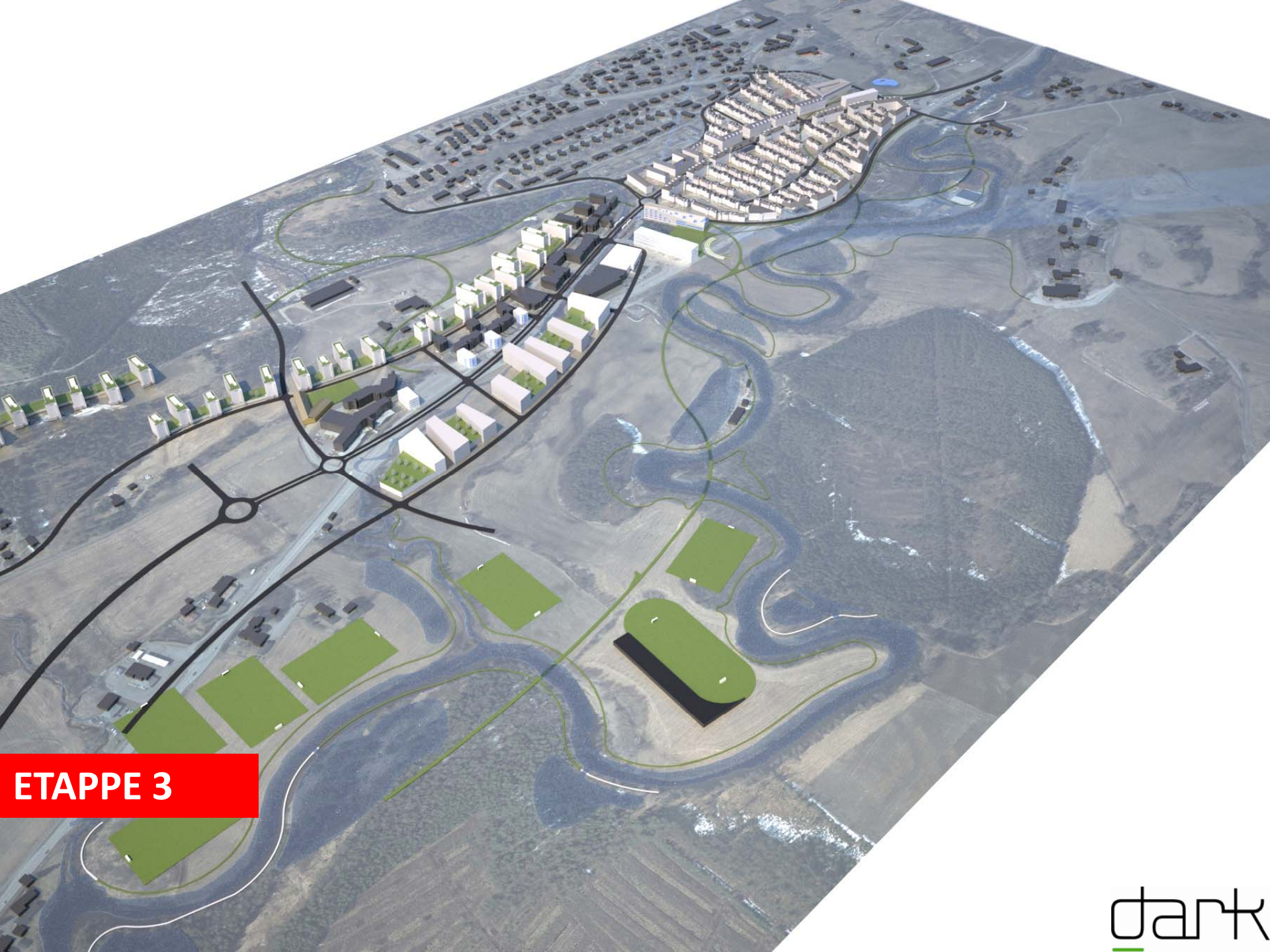


**ETAPPE 2**

# 2040 – BOLIGVEKST

- Nittedals omdømme er endret fra byggefelt og soveby til en tydeligere og mer selvstendig tettsteds karakter. Boligsøkere velger nå Nittedal for kombinasjonen av åpne landskap og tette byrom.
- Landsbykvalitetene videreutvikles med et definert sentrumsområde med gode publikumstilbud, attraktiv grøntstruktur og varierte offentlige rom.
- Etablering av nye skoler gir muligheter for videre utbygging og fortetting i sentrum av boliger innenfor både tett/lav-typologi primært for barnefamilier og leilighetsbygg rettet primært mot yngre, uetablert og "empty nesters" på vei fra villa og rekkehus til en mer rasjonell og bymessig leilighet.





**ETAPPE 3**





**ETAPPE 3**



# 2050 – AUTONOM BYGDEBY

- **Nittedals avhengighet av Oslo er kraftig redusert.**
- Sentrumsområdet gir befolkningen et bredt spekter av handels-, service- og kulturtilbud. Arbeidsplassveksten har vært stor som følge av både de attraktive lokaliseringsforholdene i grønne omgivelser, synergi med skole og utdanningstilbud og de ansattes muligheter for et arbeidsmiljø med kontakt til både byrom og rekreasjonsarealer.
- En besøkende til Nittedal vil parkere sin bil i en av de nye parkeringshusene i sentrumsområdets randsoner, eller ta ringbussen fra stasjonen, hvis man ikke kommer direkte til bussknutepunktet i sentrum. I hovedgaten kan man vandre på brede fortau under alletrærne og møte ulike plassdannelser og tilbud, følge grønne årer ut i elveparken eller følge gaten opp til boligområdet på platået.

- Sentralt litt det nye **kulturhuset og rådhus** – med en sjenerøs plassdannelse for fellesskapsmarkering og et amfi hvor kulturaktiviteter kan trekke ut fra kulturhuset.
- Større **kontor- og administrasjonsbygg** vokser fram som møbler i parken, skulpturelle bygningsformasjoner i et grønt område, en campuskarakter som kombinerer konsentrert arealbruk med parkmessige kvaliteter.
- En **spesialisert videregående** skole utvikler studieretninger i samarbeid med næringslivet
- **Integrasjonen** av arbeidsplasser, boliger og sentrumsfunksjoner reduserer utpendling og transportbehov dramatisk. Størstedelen av transportarbeidet løses lokalt med gang/sykkel, shuttlebusser og eksternt med tog og buss.
- **Energi**; en tett bebyggelse i sentrum skaper grunnlag for lokal energisentral





**ETAPPE 4**





**ETAPPE 4**





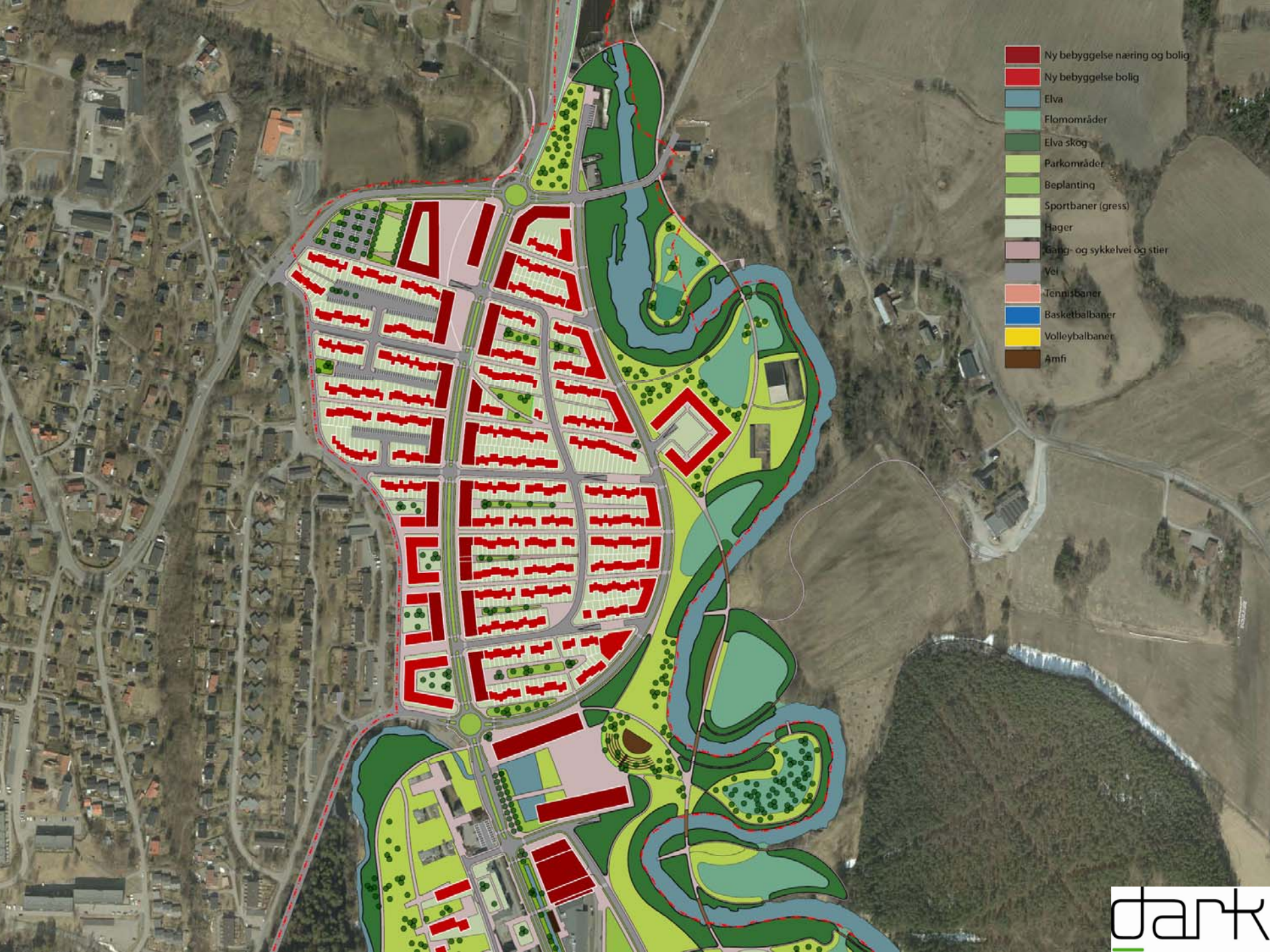
**VIDERE VEKST**





- Ny bebyggelse næring og bolig
- Ny bebyggelse bolig
- EVA
- Fugnerødder
- EVA 3000
- Parkerings
- Bopark
- Sportbaner (græs)
- Løjer
- Bicy og sykkelstier
- EVA
- Svømmehal
- Fotboldbaner
- Volleybaner
- Åmø





- Ny bebyggelse næring og bolig
- Ny bebyggelse bolig
- Elva
- Flomområder
- Elva skog
- Parkområder
- Beplanting
- Sportbaner (gress)
- Hager
- Gang- og sykkelvei og stier
- Vei
- Tennisbaner
- Basketbaner
- Volleybaner
- Amfi



