



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Planprogram

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSUTVIKLING 2010-2050





En bygd, ett sentrum!

“Kom til Nittedal – bygda som har litt av alt. Her kan du ha storslåtte naturopplevelser, spille golf, stå slalåm, eller kanskje ønsker du å slappe av i den lille byen vår, ta en kaffe, nyte folkelivet og gå på en konsert – Nittedal er bygda for den urbane og for den som vil nyte stillheten i naturen.”

Vi er ikke helt der enda, men dette planprogrammet er starten på å skape ett sentrum i bygda vår. Vi må starte sammen og tegne på dette nesten blanke arket. For dette lar seg ikke gjøre uten at alle ønsker, ser nytten av og jobber sammen for å nå målet. Næringslivet er en svært sentral aktør, sammen med kommunen og resten av bygdas innbyggere.

Hvorfor skape ett sentrum i Nittedal, spør du kanskje. Det er flere gode argumenter for dette. I dag pendler mange ut av bygda hver eneste dag. Det er tøft for den enkelte, tar tid vekk fra det å være sammen med nære og kjære, i tillegg er det ikke bra for miljøet vårt. Et sentrum vil kunne skape nye arbeidsplasser som igjen gir oss noe av tiden tilbake.

Videre vil et sentrum kunne motvirke handelslekkasje og gi oss flere møteplasser. Nittedal har opplevd en eventyrlig vekst og innbyggerne her kommer fra alle landets, ja også verdens kanter. Det å oppleve at en bor i Nittedal og føler en tilknytning er viktig for den enkelte og for utviklingen her hos oss. Et sentrum vil kunne bygge opp om denne tilknytningen.

Vi håper denne planen skaper engasjement og at mange tar seg tid til å gi høringsuttalelser. Dette er en langsiktig sak, som vil prege Nittedal i mange år fremover. Vær med og sett ditt avtrykk på utviklingen!

Nittedal, 20.mai 2009

Mette Tønder
Ordfører

INNHOOLD

FORORD	2
---------------	----------

Innledning	5
-------------------	----------

- Om planprogram
- Hva er en kommunedelplan?
- Intensjon med kommunedelplan for sentrumsutvikling

Mål	5
------------	----------

Rammer/Føringer	5
------------------------	----------

- Nasjonale føringer
- Regionale føringer
- Lokalpolitiske føringer/ vedtak

Planområdet	7
--------------------	----------

- Områdets areal og avgrensning
- Sonedeling og eiendommer
- Kart over planområdet

Tema og krav til utredninger	10
-------------------------------------	-----------

- Hva skal et fremtidig sentrum inneholde?
- Nitelva: utfordringer og muligheter
- Grunnforhold
- Infrastruktur
- Stedsutvikling i et folkehelseperspektiv
- Estetikk
- Klima, miljø og energi
- Biologisk mangfold, landbruk og kulturlandskap
- Skal sentrum ha et navn?
- Andre temaer som bør tas opp?

Hvordan skal planprosessen gjennomføres?	17
---	-----------

- Organisering av planarbeidet
- Arkitektopdrag
- Medvirkning og informasjon
- Fremdriftsplan



1. INNLEDNING

OM PLANPROGRAM

I henhold til Plan- og bygningsloven skal det, som ledd i varsling av planoppstart, utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Dette gjelder for alle regionale planer og kommuneplaner (herunder også kommunedelplaner), og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og hvordan planprosessen legges opp med frister og deltakere. Hvilke alternativer vil bli vurdert og hva slags utredninger skal gjøres i forbindelse med planprosessen? Planprogrammet skal videre beskrive opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart.

HVA ER EN KOMMUNEDELPLAN?

En kommunedelplan er formelt sett ingen egen plantype, men en kommuneplan slik den er definert i plan- og bygningsloven. Ofte er det hensiktsmessig å utarbeide kommunedelplaner for ulike tema eller geografiske områder. Disse er mer detaljerte enn kommuneplanen og dens arealdel.

INTENSJON MED KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSUTVIKLING

Intensjonen med kommunedelplanen er å planlegge med et helhetlig fokus på sentrumsområdet, og gjennom utredninger og planprosess avklare eventuelle arealkonflikter slik at sentrumsutviklingen gis en langsiktig fysisk avgrensning i et 40-års perspektiv.

2. MÅL

Dette ønsker kommunen å oppnå:

- Etablere et tydeligere og attraktivt kommunesentrum
- Samle sentrale funksjoner i kommunen på ett sted
- Motvirke handelslekkasje og unødvendig transport
- Etablere og utvikle arenaer for kultur og idrett
- Næringsutvikling (type: arbeidsintensiv, ikke arealkrevende)
- Etablere et aktivt og trygt sentrum

3. RAMMER/ FØRINGER

NASJONALE OG INTERNASJONALE FØRINGER

Av internasjonale føringer er disse dokumentene særlig relevante: Den europeiske landskapskonvensjonen (2004) og EUs vanddirektiv, som er grunnlag for Forskrift om vannforvaltningen (2007). Av nasjonale mål og føringer er samfunnssikkerhet og beredskap, folkehelse, oppvekstmiljø og miljøvernpolitikk spesielt relevant. Den nye planloven (2009) har i formålsparagrafen vektlagt tre hensyn: Barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming og estetisk utforming av omgivelsene. Særlovene skal i det vesentligste koordineres gjennom plan- og bygningsloven, men ikke alltid. Av relevante særlover kan nevnes jordloven, vannressursloven, kulturminneloven, naturvernloven og vegloven.

Statlige bestemmelser er gitt i forskrifter til Rikspolitiske bestemmelser (RPB), rikspolitiske retningslinjer (RPR), generelle retningslinjer og Stortingsmeldinger. De mest relevante i denne sammenheng er:

- RPB for kjøpesentre (2008)
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)
- RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- RPR for vernede vassdrag (1994)
- Retningslinje T-1442 Støy i arealplanlegging
- St. meld nr 42 (2000-2001) Biologisk mangfold
- St. meld nr 23 (2001–2002) Bedre miljø i byer og tettsteder
- St meld nr 26 (2006–2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand
- St meld nr 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk

I en kort oppsummering - uten å være fullstendig - nevnes følgende nasjonale mål:

- Trafikksikkerhet skal tilstrebes i all planlegging.
- Jordvern er et viktig prinsipp. I utgangspunktet skal dyrket og dyrkbar jord vernes mot nedbygging. Nedbyggingstakten av verdifull dyrket mark skal nasjonalt halveres innen 2010. Omdisponering skal bare skje dersom man ut fra en helhetsvurdering finner at de samfunnsmessige fordelene ved omdisponering veier tyngre enn bevaringen av dyrkingsressursen.

- Vassdragsvern. Innsjøer, elver og bekker skal i utgangspunktet bevares selv om deres funksjon kunne overtas av ledninger og andre tekniske anlegg. Rørlegging, løpsendring osv. kan tillates av vassdragsmyndigheten og evt. fastlegges i planer etter plan- og bygningsloven. Det skal bevares og holdes kantvegetasjon langs vassdrag.
- Naturvern er oppfattet som et selvfølgelig mål i planleggingen.
- Tilgang på fri- og turområder skal sikres i tilstrekkelig utstrekning gjennom arealplanleggingen, og sammen med naturvernet sørge for at naturen er «anvendelig».
- Universell utforming vil si at alle skal kunne komme fram på offentlige veier, plasser, i bygninger osv.
- Estetikk skal det tas hensyn til i all planlegging etter loven. Det er i stor grad overlatt til det lokale nivået å utdype hva en mener er god estetikk.
- Kriminalitetsforebygging er et styrket fagområde, jf omtale i ny planlov § 3-1.

REGIONALE FØRINGER

Akershus fylkesplan

Fylkesplanen (2004 – 2007) er et strategisk dokument som trekker opp de langsiktige utviklingsmål og strategier for hovedstadsregionen. Målene og strategiene skal være førende for utviklingen i regionen. Akershus fylkesplan (2003) er senere vedtatt forlenget ut 2009. Fylkesplanen tar for seg følgende hovedtema; Arealbruk og transport, Kompetanse og verdiskapning, og Folkehelse.



Akershus fylkeskommune har også en rekke fylkesdelplaner. Av særlig relevans kan følgende nevnes;

- Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001)
- Spor for fremtiden - Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2001)
- Romerike møter framtida: Regional utviklingsplan 2005-2025
- Sektorplan om anlegg for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet
- Grøntstruktur Romerike (2000)

Videre er det igangsatt et plansamarbeid mellom Oslo og Akershus som kan gi føringer for arealbruk på et senere tidspunkt.

Jordvernstrategi

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Landbruksavdelingen har utarbeidet regionale strategier for vern av jordressurser og kulturlandskap i Akershus, vedtatt av Akershus Fylkeslandbruksstyre november 2005.

LOKALPOLITISKE FØRINGER/ VEDTAK

Planutvalget fattet følgende vedtak i kommuneplanbehandling 2. juni 08:

1. Følgende langsiktige arealstrategi skal legges til grunn for kommuneplanarbeidet:

1. I et langsiktig perspektiv satses det på at utbyggingen av boliger i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av tettstedene. Rotnes skal ta hovedtyngden av ny boligbygging i perioden, anslagsvis 60 – 70 % av kommunens totale boligbygging.

I denne kommuneplanperioden prioriteres Rotnes Sør. (...)

2. Sentrumsutviklingen på Rotnes (Mo) skal stå sentralt i de kommende kommuneplanperiodene. Rotnes skal utvikles til å bli sentrum for hele kommunen, avgrensningene vises i vedlegg 4. (...)

3. Kulturlandskapet og dyrket mark skal skånes mot større inngrep. Det legges ikke opp til spredt boligbygging. Sentrums- og tettstedsutviklingen på Rotnes vil kreve omdisponering av noe dyrket mark i denne og eventuelt. fremtidige kommuneplanperioder.

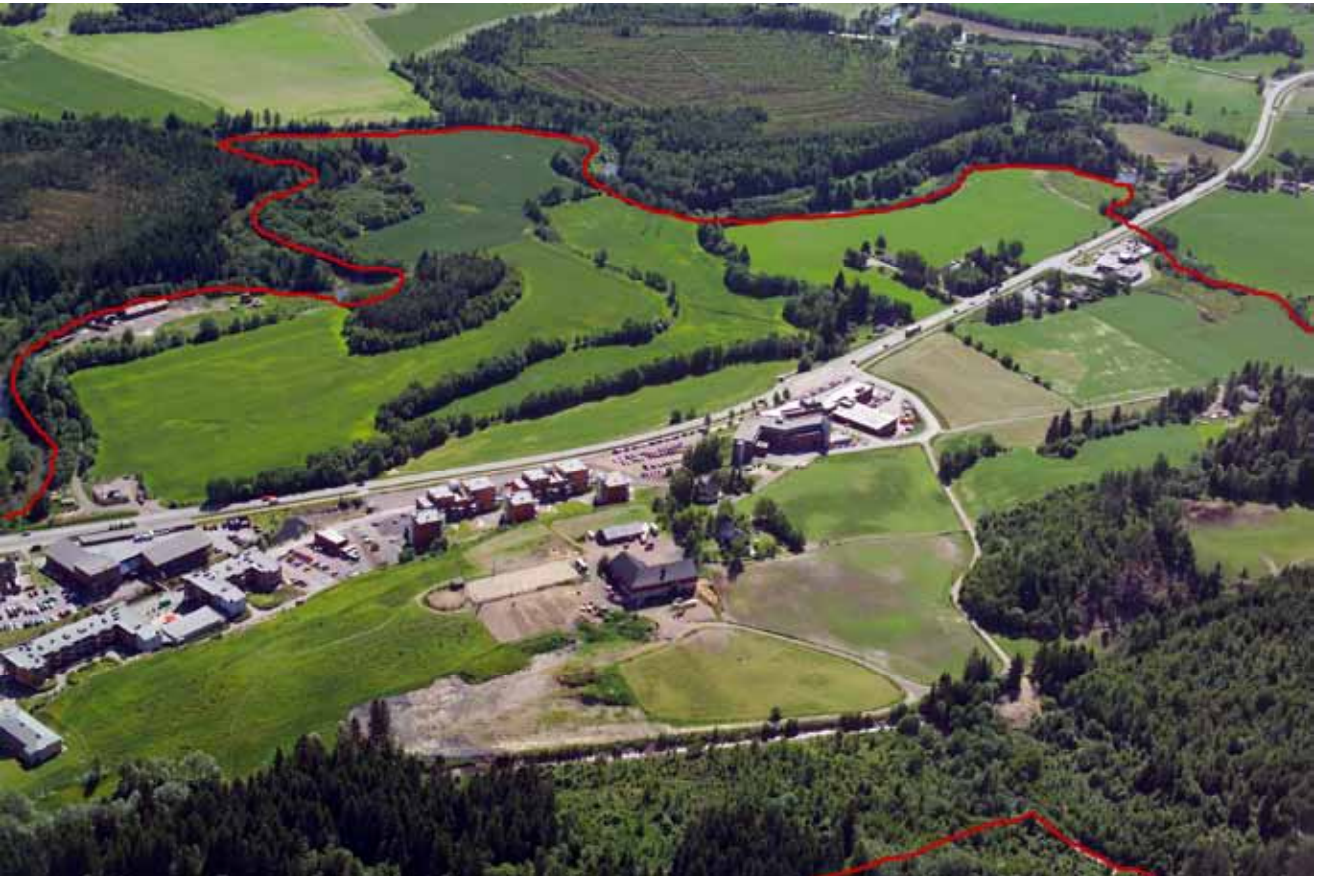
Kommunestyret har ved vedtak av nytt offentlig ettersyn av kommuneplan gitt føringer for sentrumsutviklingen. Utdrag fra vedtaket av 25.08.08:

I de kommende planperiodene vil en mer konsentrert tettstedsutvikling ha prioritet for å utvikle mer helhetlige og komplette steder, særlig på Rotnes. Det vil i noen grad kreve omdisponering av dyrka mark. En egen kommunedelplan for utvikling av kommunesenteret Rotnes vil bli utarbeidet i kjølvannet av kommuneplanen. Kommunens strategi er å avgrense omdisponeringa av dyrka mark til dette ene området.

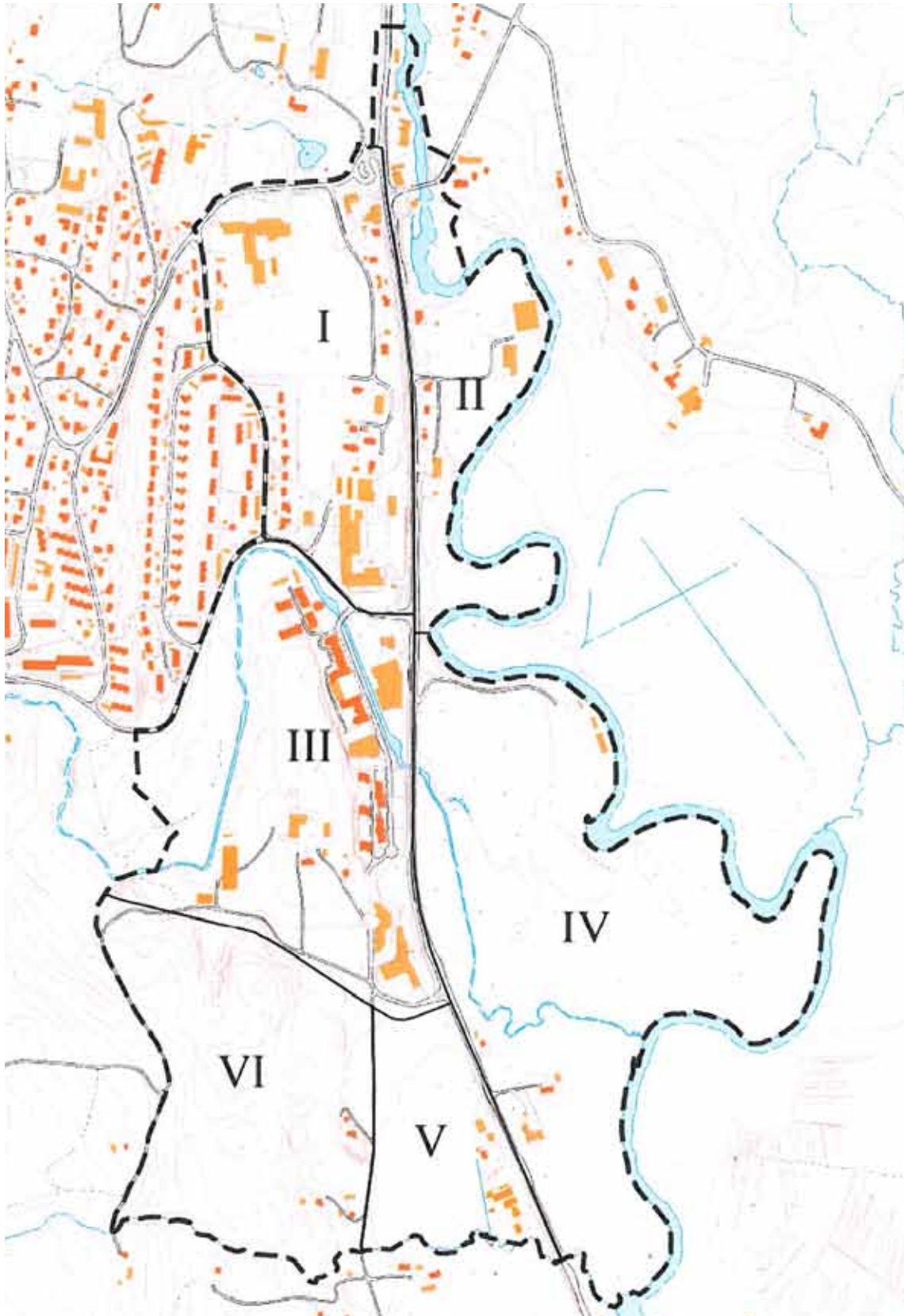
- Sentrumsplanlegging og –utvikling framheves som et høyt prioritert satsingsområde i planperioden.
- Prosessen med egen kommunedelplan for videre tettsteds- og sentrumsutvikling i Rotnes Sør beskrives og at planområdet er foreløpig markert med skravur. En idé- og arkitektkonkurranse omtales som et mulig grunnlag for utarbeidelse av kommunedelplanen. Det gis en kort begrunnelse for egen planprosess.
- For sentrumsutvikling Rotnes Sør angis at området skal utvikles til et tydelig og markert sentrum for hele kommunen, at utviklingen skal skje på en småbylignende måte; - tett, arealeffektivt, kvalitativt og identitetskapende med gateløsninger og bebyggelse-/grøntstruktur som viktige strukturerende og stedsdannende elementer. Det småbyaktige skal gjøre Rotnes mer fysisk, sosialt og kulturelt mangfoldig for å møte de mangeartede behovene framtidens innbyggere har. Nærings- og arbeidsplassutvikling skal være en viktig del av stedsutviklingen. Enkelte stedslementer skal ha stor attraksjonsverdi for å øke omdømme av kommunen. I sentrumsplanarbeidet vil en vurdere nærmere innpasning av ulike formål og funksjoner som sentrumsfunksjoner med kombinerte bygg for bolig, kontor, handel og annen næring, rene boligområder, rene næringsområder, offentlige/allmenne funksjoner som kulturhus, kirke, idrettshall/anlegg, skoler, eldreinstitusjoner, parker og grøntstruktur.
- Rotnes Sør skal utvikles med en unik kombinasjon av lokale, eksisterende kvaliteter (bygd/det grønne) og nye kvaliteter (urbane).
- Stedet Rotnes Sør skal bidra til økt livskvalitet for innbyggerne, ikke bare økt levestandard.



Planområdets nordre del sett fra vest.



Planområdets søndre del sett fra vest.



4. PLANOMRÅDET

OMRÅDETS AREAL OG AVGRENSNING

Planområdet er totalt på ca. 1127 daa. Avgrensning mot nord er Stasjonsveien, Rotnes-krysset, del av g/bnr 15/386 Mølleparken, gbnr 20/15 og 20/6 og del av g/bnr 20/9,13 vest for høyspentlinja. Nitelva er østre avgrensning fra Gamleveien i nord til Lunde i

sør. Søndre avgrensning er Skillebekken fra Lunde ved Nitelva, vestover under Rv4 sør for Esso videre opp til Skøyenhagen. Avgrensning nordover følger grusveien forbi Vestenga opp til Ørfiskebekken, eiendomsdele mellom g/bnr 14/3 og 14/20, Kvernstuveien, Nedre Bjertnes, Bjertnesveien opp til Stasjonsveien og ned til Rv4.

Planprogrammet viser et forslag til fysisk avgrensning. Justeringer kan bli gjort frem til forslag til kommunedelplan er utarbeidet. Det er viktig å understreke at området i sin helhet ikke skal bli et utbyggingsområde. Et like viktig mål med sentrumsplanen som utbygging, er å sette av areal til funksjoner som turveier, parkmessig opparbeiding, tilrettelegging for sport og friluftsliv, flomforebygging langs Nitelva m.fl. funksjoner som skaper et levende og attraktivt område for hele befolkningen.

SONEDELING OG EIENDOMMER

Planområdet er delt inn i 6 soner på kartet. Formålet med dette er av praktisk art, for lettere å kunne håndtere planområdet i det videre planarbeidet. Inndelingen er gjort med bakgrunn i naturlige geografiske avgrensinger som for eksempel eiendomsgrenser, veier og Nitelva.

Avgrensingen mellom sone III og V + VI er den kommende Svartkruttveien opp til Kruttverket.

Areal- og eiendomsfordelingen er slik:

Sone	Størrelse i dekar **	Antall eiendommer*
I	175	52
II	95	29
III	247	16
IV	344	9
V	81	4
VI	185	7

* Antall g/bnr totalt, dvs ikke slått sammen/fordelt på hjemmelshavere.

** Differansen mellom planområdet, 1127 daa, og summen av eiendommer, 1053 daa, er for det meste veiareal.

5. TEMA OG KRAV TIL UTREDNINGER

Dette kapittelet nevner hvilke tema som skal få et særskilt fokus ved utarbeidelsen av kommunedelplan for sentrumsutvikling, og beskriver hvilke tema som skal utredes. Alle tema vil ikke bli utredet; enkelte tema kreves konsekvensutredet etter plan- og bygningslovens krav, andre tema utredes ut fra veiledende krav til risiko- og sårbarhetsanalyse. Videre vil kommunen på selvstendig grunnlag ønske å være tidlig ute med enkelte utredninger, bl.a. flom- og grunnundersøkelse og handelsanalyse.

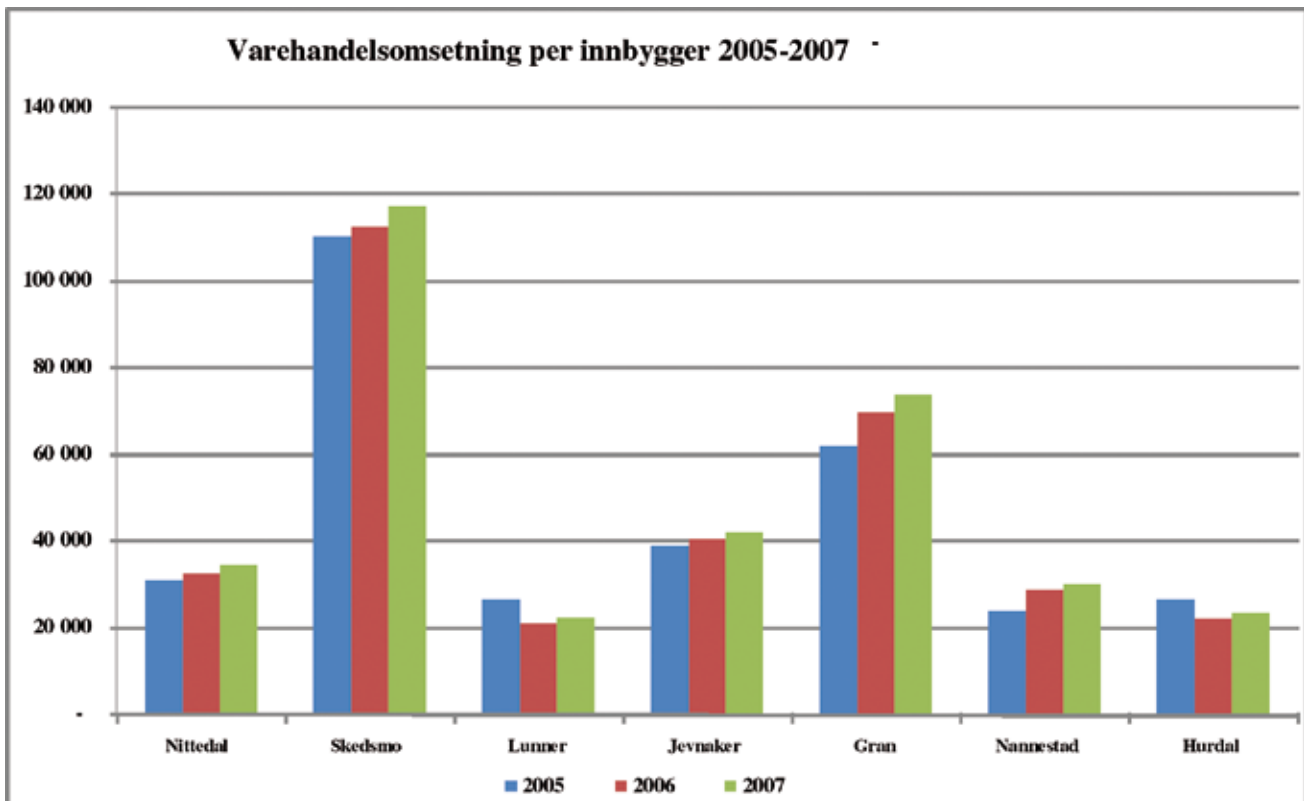
HVA SKAL ET FREMTIDIG SENTRUM INNEHOLDE?

”Utviklingen av et handelssted forutsetter at det helhetlige senterområdet er riktig sammensatt. Handelsstedets innhold, kvalitet og tilbud er viktig faktor for bruk og sirkulasjon. Bruken av et kjøpesenter

påvirkes i stor grad av andre tilbud i området, av hvor mange mennesker som sirkulerer i området av ulike årsaker (jobb, skole, transport, idrett, kultur, turvandring mv) og av hvordan miljøet rundt senteret oppfattes å være. Dersom en ønsker å utvikle Nittedal som kommunesenter som et vel fungerende handelssted for 20 000 mennesker, bør en vurdere det helhetlige tilbudet i Nittedal – og særlig i kommunesenteret. På generelt grunnlag kan en si at andre tilbud, menneskelig aktivitet og sirkulasjon, kvalitet (i alle ledd), utemiljø og service er viktige elementer i utviklingen av et handelssted.” (Kilde; Vista Analyse AS.)

I forbindelse med rullering av kommuneplan, ble det høsten 2006 gjennomført en dialogkonferanse om tettstedsutvikling på Mo. Der fikk Nittedal kommune mange innspill om hva et fremtidig sentrum bør inneholde. Disse innspillene vil bli tatt med videre i prosessen.

Kommunestyret gav som nevnt følgende føring for sentrumsplanleggingen, ved vedtak om nytt offentlig ettersyn av kommuneplan:



Tabell; Omsetningen i varehandelen målt per innbygger. 1000kr. Mva ikke inkludert Kilde: Vista Analyse AS

"I sentrumsplanarbeidet vil en vurdere nærmere innpassing av ulike formål og funksjoner som sentrumsfunksjoner med kombinerte bygg for bolig, kontor, handel og annen næring, rene boligområder, rene næringsområder, offentlige/allmenne funksjoner som kulturhus, kirke, idrettshall/anlegg, skoler, eldreinstusjoner, parker og grøntstruktur."

I kommunedelplanen vil det bestemmes hvor mye areal som settes av til ulike formål. Medvirkning med innbyggere, grunneiere, næringsliv, kultur, idrett og vurdering av offentlige behov er viktige premissgivere for denne arealfordelingen.

Offentlige formål

I dag ligger allerede rådhuset med bl.a. kommunens administrasjon, legevakt, politi og brannstasjon innenfor planområdet. En rekke tilbud er tilgjengelig i gåavstand til det fremtidige sentrumsområdet.

Kommunen har passert over 20 000 innbyggere. Planen må ta opp i seg det behov som vil komme for offentlige tjenester. Kommunestyret har ved behandling av Omsorgsplan 2008-2019 (sak 145/08, 12.12.08) vedtatt at det skal planlegges og bygges nye omsorgsboliger for eldre og



funksjonshemmede, og at hovedtyngden av disse skal bygges i tilknytning til et nytt eldresenter på Rotnes, som også skal bygges. Dette må det settes av areal til i kommunedelplanen. I planprosessen skal også fremtidig arealbehov for skole, barnehage og kirkebygg utredes.

Ønsket næringsutvikling - arbeidsplasser

Dagens næringsstruktur i Nittedal kommune er preget av noen få, relativt store arbeidsplasser innen produksjon av næringsmidler og drikkevarer, grafisk produksjon og agentur/engros.



Det er betydelig inn- og utpendling i kommunen. 70% av de sysselsatte bosatte i kommunen pendler ut og av de med arbeidssted i kommunen er omtrent 54 % innpendlere. Det betyr at omtrent 11 000 mennesker er i bevegelse til og fra Nittedal hver dag. Innpendlerne jobber i hovedsak innen varehandel og industri, mens en stor andel av utpendlerne arbeider inn offentlig og privat tjenesteyting. En større andel av utpendlerne enn innpendlerne har høyere utdanningsnivå. I tillegg til en vesentlig andel utpendling, har man også stor grad av handelslekkasje. Vista Analyse AS antyder en handelslekkasje fra Nittedal på over 50 %.

I forslag til kommuneplan 2009- 2020, står følgende mål for næringsutvikling;

"Forholdene skal legges til rette for at det utvikles en robust og fremtidsrettet næringsstruktur og at det skapes nye, flere, mer varierte og kunnskapsorienterte arbeidsplasser i kommunen." Dette skal oppnås ved at Nittedal kommune bl.a. skal arbeide for; "Konsentrere næringsetableringen til utvalgte knutepunkter og tettsteder. Få inn kunnskapsbaserte arbeidsplasser i sentrum og tettsteder." Og videre; "Vurdere partnerskapsavtaler med lokalt nærings- og organisasjonsliv, innbyggere og offentlige aktører som virkemiddel for tettstedsutvikling."

Man ønsker altså et større handelstilbud og flere kunnskapsbaserte arbeidsplasser i det fremtidige sentrum. Slik vil flere kunne både arbeide og handle lokalt og man vil få en klimamessig gevinst gjennom reduserte transport og dertil utslipp.

Kommunen vil innhente eksterne utredninger på handelsanalyse i et klimaperspektiv.

Idrett og kulturutvikling

Nærhet til gode arenaer for idrett og kultur er viktig i et samlende sentrum. Flere av kommunens eksisterende kultur og idrettsarenaer ligger innenfor det definerte sentrumsområdet. De viktigste arenaene er Nittedal Bibliotek, Nittedal Sentralidrettsanlegg, Nittedal Samfunnshus, Bjertnesaulaen og Bjertneshallen. Dette er alle arenaer som trekker mange mennesker til sentrumsområdet. Ut over sin egenverdi i opplevelser er også slike arenaer viktige fyrtårn som bidrar til økt omsetning til det omkringliggende næringslivet. Det er viktig at kommunen både bidrar til å utvikle disse arenaene, og vurderer muligheten for nye, slik at man kan få oppfylt flest mulig behov på ett sted samt bidra til gjensidige vinningeffekter mellom idrett, kultur og næring. Et fremtidig kulturhus og plasseringen av dette vil vurderes i prosessen.

Møteplasser, offentlige rom

Våre møteplasser er viktige for opplevelsen av fellesskap. Tilbakemeldinger i tidligere medvirkningsprosesser har vært samstemte i



behovet for møteplasser, for både barn, ungdom, voksne og eldre. Å skape myldring og et pulserende liv i sentrumsområdene er viktig for å utvikle omsetning og kommersiell aktivitet, og er positivt for bomiljø, trivsel og tilhørighet. Temaet favner bredt: Rom for lek og fysisk aktivitet for barna, benker til eldre, trygge bilfrie forbindelser for gående og syklende, uteservering, busker og trær vil være viktige motivasjonsfaktorer for å bruke et sentrum utover selve handelstilbudet. Man må også våge å tenke nytt; for eksempel har man i Lillestrøm og Oslo laget en kunstisbane midt i sentrum som en miljøskapende faktor.

Kommunedelplanen for sentrum må prioritere attraktive arealer til gode møteplasser og offentlige rom, og vil belyse gode referanser fra andre tilsvarende sentrumsprosjekter.

Boliger

Innpassing av konsentrert boligbebyggelse med vekt på leiligheter er i tråd med overordnede mål i kommuneplanen om større andel av vekst til sentrum. Det er samfunnsnyttig å tilrettelegge for at flere mennesker, særlig eldre og bevegelsehemmede, lett kan komme seg til sentrale funksjoner i kommunen. Boliger sikrer også at det blir liv i sentrum, også utenom butikkenes åpningstider.

Flerbruk

Planprosessen må ta opp diskusjon og vurdering av om enkelte av ovennevnte funksjoner kan samlokaliseres. Dette kan i tillegg til økonomisk

innsparing gi synergieffekter. Det finnes eksempler på dette i mange kommuner, med ulike kombinasjoner av skolebygg, rådhus, idrett, bibliotek og kultur.

Evt. andre formål

Er det andre tilbud/funksjoner som bør legges til sentrumsområdet som kommunen ikke har i dag, og er det eksisterende tilbud som bør få en mer tilgjengelig plassering enn i dag? Dette er forhold som kommunen håper kan bli godt belyst i planprosessen.

NITELVA: UTFORDRINGER OG MULIGHETER

Nitelva som positivt miljøelement

Hvilke utfordringer og muligheter gir Nitelva for utviklingen av et sentrumsområdet?

Tilbakemeldinger i tidligere medvirkningsprosesser, deriblant dialogkonferansen om tettstedsutvikling på Mo, viser at nærheten til naturen, deriblant Nitelva og Ørfiskebekken er svært viktig. At man i utbyggingen av Mo gjorde Ørfiskebekken til et naturlig element i området, ble trukket frem som svært positivt. På spørsmål om hvordan man ønsker at sentrumsområdet skal se ut om 20-30 år, ble det svart at Nitelva og Ørfiskebekken er viktige elementer i området. I regi av prosjektet "Sammen skaper vi det gode liv i Nittedal" jobbes det med å opprette en sammenhengende natur og kultursti langs Nitelva med badeplasser, benker, skilt og utendørsscener. Dette er viktig forberedende arbeid til kommunedelplanen.

Flom

Flomfare og flomforebygging er et viktig tema som skal utredes, med bistand fra bl.a. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE). Det blir viktig å innhente informasjon fra andre kommuner som har eller skal gjennomføre flomforebyggende tiltak, turveier langs vassdrag mm ved tettsteder, eksempler som kan nevnes er Lillestrøm i Skedsmo kommune og Gran sentrum i Gran kommune.

Nitelva som vernet vassdrag

Nitelva ble med i Verneplan I for vassdrag i 1970. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag kom på 90-tallet som en oppfølging av verneplanene. Det er kommunen som definerer forvaltningsklasser i kommuneplanen, med soner på 100 meters bredde på hver side av elvestrengen. Det opereres med 2 forvaltningsklasser:

Klasse 1 er vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv. I disse sonene skal man unngå inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, opplevelsesverdier, friluftslivsverdier (herunder fiske) og framkommelighet i og langs vannstrengen. Med unntak av et lite område sør i planområdet er både Nitelva og sidevassdrag Ørfiskebekken avsatt som klasse 1 i kommuneplanen.

Klasse 2 betyr strengere vern, hvor selve vannstrengen er godt bevart, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Her skal vannstrengen og hovedtrekkene i landskapet søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis særlig beskyttelse.

Behov for tiltak langs elvestrengen blir et viktig tema i planen. Kombinasjon flomforebygging og turvei er nevnt, og tilrettelegging for friluftsliv, for eksempel fiskeplasser.

GRUNNFORHOLD

Dalbunnen i planområdet er sammensatt av både havavsetninger (leire) og morene- og elveavsetninger (silt, sand og grus). Kommunen har innhentet utredninger på grunnforhold og

løsmassestabilitet for å kartlegge hvor det er problematisk å bygge, eventuelt anbefaling om krav til masseutskifting før bygging.

INFRASTRUKTUR

Fremtidig riksveg 4

Parallelt med arbeidet med kommunedelplan for sentrumsutvikling arbeides det med planer for ny riksvei 4. Planprogram for Rv4 Kjøl - Oppland grense ble vedtatt av kommunestyret i 2009. Neste fase er utarbeiding av kommunedelplan for ny Rv4 for hele eller deler av strekningen. Sentrumsplanen og Rv4-planen legger premisser for hverandre, særlig sør og vest i planområdet. Det er derfor nødvendig at prosessene går parallelt.

Lokalveier og parkering

Kommunedelplanen fastsetter det fremtidige lokalveimønsteret etter omlegging av Rv4. Videre må det planlegges lokale veier, gangveier/fortau, evt kryssingsbehov for gående over/under dagens Rv4 frem til veien er omlagt. Parkeringsbehov som er kjent settes av, parkering som genereres av ny bebyggelse planlegges i oppfølgende reguleringsplaner.

Kollektivtransport

I dag har man, i tillegg til bussrutene inn mot Oslo, også en lokal matebuss. Matebussen sikrer bl.a. forbindelse mellom Mo og Nittedal stasjon. I det nye sentrum må det legges til rette for at bruk av kollektivtrafikk, til og fra sentrum og alle deler av bygda, blir et reelt alternativ til privatbil. Lokalisering av en kollektivterminal er derfor et naturlig tema i planen.

STEDSUTVIKLING I ET FOLKEHELSE-PERSPEKTIV

Kommunen har et ansvar for å legge til rette for at alle innbyggere skal kunne fungere og delta i samfunnslivet. Dette er beskrevet i Plan- og bygningsloven. Fysisk utforming, arkitektoniske løsninger med mer, er med på å danne identitet, motvirke kriminalitet og fremme trivsel.

I Nittedal kommune pågår det et arbeid med et folkehelseprogram. I denne forbindelse jobbes det aktivt med noen konkrete prosjekter under mottoet "Vi skaper det gode liv for alle i Nittedal!"



Sammenhengende turveier langs Nitelva, utescene m.m. er eksempler på noe av hva det jobbes med.

En viktig del av folkehelseperspektivet er universell utforming. Universell utforming handler både om overordnet planlegging og om planlegging helt nede på detaljnivå. Ved planlegging av sentrum må universell utforming være i fokus helt fra starten av. Alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, i forhold til tilgjengelighet i bygninger, uteområder, på transportmidler osv.

ESTETIKK

Estetikk er noe vi opplever som vakkert gjennom våre sanser og følelser. I stedsutvikling er slike kvaliteter avgjørende for at et sted skal oppleves som attraktivt og trivelig. Et godt sted kjennetegnes av et samspill mellom god kvalitet i de bygde omgivelsene og

tilrettelegging for mangesidig bruk. Det forutsetter gjennomtenkte løsninger i smått og stort, fra overordnet landskapsutforming, byrom, veg- og bebyggelsesstruktur ned til detaljer i det enkelte byggverks volum, fasader, tak, materialer og farger.

Kommunedelplanen fastsetter romlig fordeling mellom ulike arealformål og vegstruktur, men bør også inneholde retningslinjer for estetisk utforming, slik at planen sikrer estetisk helhet. Tilbakemeldinger i tidligere medvirkningsprosesser viser at flere synes dagens arkitektur på Mosenteret er en god begynnelse. Flere var videre opptatt av at det ikke bør bygges for høyt.

Kommunen har under utarbeidelse en byggeskikkveileder som vil bli lagt til grunn for utarbeiding av planbestemmelser til kommunedelplanen.



KLIMA, MILJØ OG ENERGI

Når man skal planlegge for et slikt stort område er det viktig å tenke både klimatilpasning og klimaforebygging. Klimaet endrer seg. Hvilke konsekvenser får det? Samtidig; Hva kan Nittedal kommune gjøre av forebyggende art? At man utvikler et mer robust sentrumsområde i Nittedal vil i seg selv være et positivt klimatiltak. Ved å få et velfungerende handelssted i Nittedal, vil flere kunne få dekket sine behov lokalt. Som nevnt vil klimaperspektivet inngå i handelsanalysen som skal utarbeides.

Energi er også et viktig stikkord i forhold til klimatiltak. Energieffektivisering er et av områdene hvor det er mest å hente, og krav til energiløsninger vil være et viktig tema både i oversiktsplanen, og ved oppfølgende reguleringsplaner i sentrum.

Parallelt med arbeidet med kommunedelplan for sentrumsutvikling arbeides det også med en Klima og energiplan for Nittedal kommune. Det er naturlig å se disse planene i sammenheng.

BIOLOGISK MANGFOLD, LANDBRUK OG KULTURLANDSKAP

Biologisk mangfold finner vi særlig langs elvene og bekkene i planområdet. Kjente eksisterende registreringer vil fremkomme i konsekvensutredning på dette plannivået.

Konsekvenser for landbruksarealer, herunder skog, dyrkbart areal og dyrka mark skal utredes. Landskapspåvirkning blir også et viktig tema.

SKAL SENTRUM HA ET NAVN?

Dagens senter kalles Mosenteret. Det har fått navnet etter Mo Gård, som har arealet øst for riksvei 4 fra rådhuset til Mosenteret. Det foreslåtte planområdet dekker et langt større område enn Mo. Andre sentrale navn i området er Dam (ved dagens Mosenter), og Bjertnes nord i planområdet. Området ligger som en utvidelse av tettstedet Rotnes mot sør. I mangel av et entydig og dekkende navn på sentrum er både Mo/Rotnes og Rotnes Sør brukt som navn på sentrumsområdet i forbindelse med kommuneplanens høringsutkast. Nittedal sentrum er også et alternativ.

Det må foretas en navneavklaring i forbindelse med planarbeidet. Navnet på kommunens hovedsentrum bør fylle flere funksjoner. Det bør gi gode assosiasjoner, både for beboere og næringsliv i området, resten av kommunen og utenfor kommunen. Navnet på kommunens sentrum bør også bidra til å styrke innbyggernes identitet og tilhørighet til sentrum og kommunen som helhet. Navnet på området må videre stå i forhold til planens avgrensning.

Inntil navn på sentrumsområdet er avklart opereres det med "kommunedelplan for sentrumsutvikling".

ANDRE TEMAER SOM BØR TAS OPP?

I Planprogrammet nevnes flere tema som det skal arbeides med i prosessen med kommunedelplan for sentrumsutvikling. Det er ikke dermed sagt at det er kun disse temaene man vil se nærmere på i den videre prosessen. Det vil dukke opp problemstillinger underveis som man må vurdere og ta stilling til. Videre kan det komme nyttige innspill i høringsrunden.

6. HVORDAN SKAL PLANPROSESSEN GJENNOMFØRES?

ORGANISERING AV PLANARBEIDET

Det er viktig å lage en plan som er realistisk og gjennomførbar. Dette må bl.a. sikres gjennom å få gjort de nødvendige undersøkelser og vurderinger i løpet av prosessen. Hente inn ekstern ekspertise der det er behov osv. Det er videre viktig å få til en konstruktiv prosess som involverer og engasjerer de nødvendige interessenter.

Ved fastsetting av planprogrammet ble det lagt frem et forslag til en prosjektstyringsplan som mer konkret beskriver planprosessen. Denne fastsetter hvilke arbeidsformer som er hensiktsmessig i forhold til ulike problemstillinger.

Internt i kommunen er det nedsatt en arbeidsgruppe på tvers av fagfelt og enheter, som skal arbeide med kommunedelplan for sentrum. Arbeidsgruppen vil trekke inn ytterligere fagekspertise og kapasitet etter behov. På enkelte områder vil det også være behov å trekke inn ekspertise i form av konsulenthjelp utenfra.

Parallelt med arbeidet med kommunedelplan for sentrumsutvikling skal det også utarbeides en Klima- og energiplan, og en Strategisk næringsplan. Det er naturlig å se alle disse planene i sammenheng.

PROSESS, DIALOG OG INFORMASJON

Medvirkningsprosesser som har vært

Nittedal kommune har de siste par årene vært i kontakt med innbyggere, organisasjoner og næringsliv i forbindelse med rullering av kommuneplanen og arbeid med folkehelse. Ikke alle disse medvirkningskanalene er direkte relevant for arbeidet med kommunedelplan for sentrumsutvikling. Referatene er allikevel gjennomgått for å sikre at relevante innspill blir tatt med.

Tettstedsutvikling på Mo var et tema i kommuneplanprosessen. I den forbindelse ble det avholdt en dialogkonferanse i september 2006. Der deltok omtrent 70 deltakere, og det kom mange

nyttige innspill. De ble blant annet spurt om hva som gjør Mo/Rotnes til et godt sted å bo i dag og hvordan de ser for seg Mo/Rotnes i fremtiden. Innspillene blir tatt med i det videre arbeidet med kommunedelplanen.

Høringen av dette Planprogrammet var første anledning for alle til å komme med innspill på hva som bør inngå i kommunedelplanen. Et møte med grunneiere av landbrukseieendommer i planområdet er gjennomført august 09. Det er også gjennomført møte med regionale myndigheter.

Valg av prosess framover

For å sikre at kommunedelplanen blir gjennomførbar, fanger opp ulike befolkningsgruppers ønsker og behov, gjør det attraktivt for aktører å bidra i utviklingen og bidrar til et funksjonelt og estetisk sammenhengende sentrum, ønsker kommunen å gjennomføre et parallelloppdrag og en plansmie som del av planprosessen.

Parallelloppdrag er en utredningsform der flere arkitektteam får i oppdrag å lage visuelle framtidmodeller for sentrumsområdet. På denne måten vil kommunen få en bred belysning av muligheter. Det kåres ingen vinner, og kommunen kan fritt benytte og kombinere ideene fra bidragene. Bidragene illustreres i form av en bordmodell, illustrasjoner og beskrivelser. Disse vil bli viktige bidrag som inspirasjon og drøftingsgrunnlag i den videre prosessen.

Dialog og informasjon blir svært viktig i den videre prosessen med kommunedelplanen og da i forskjellige former og kanaler. Ulike milepæler, oppstart og høring etc. vil bli annonsert i Varingen og på kommunens hjemmeside. Underveis i prosessen må noen grupper dessuten involveres spesielt. Dette gjelder for eksempel grunneiere, næringsaktører, frivillige organisasjoner, kultur og idrettsforeninger, samt andre representanter for barn og unge, eldre, bevegelseshemmede m.fl.

Som felles arena for en slik dialog med alle interessenter samtidig, ønsker kommunen å gjennomføre en *plansmie* over 4-5 dager. Plansmieprosessen skal ledes av eksterne konsulenter. Gjennom en bred og grundig forberedelsesfase der det fremskaffes viktige grunnlagsdata fra både kommuneadministrasjonen samt fra de ulike private og frivillige



aktørene, og der interessenter informeres om hva som skal skje i selve plansmieuka, legges forholdene til rette for en intensiv og effektiv prosess.

Plansmia skal munne ut i et konkret forslag som fastsetter de generelle planrammene alle utbyggere skal forholde seg til i det videre arbeidet med sentrum. Et felles sett av planrammer er viktige for å sikre at alle utbyggingsaktører utformer sine løsninger til beste for et totalt sett kompakt og funksjonelt sentrum med et helhetlig preg. Blant annet kan disse planrammene avklare hvilke sentrumsfunksjoner en skal ha og hvor de ulike funksjonene skal plasseres. Videre kan de gi generelle bestemmelser knyttet til dimensjoner på og prinsipper for bygninger, veier, sykkelstier, fortau, parkeringsplasser, torg, grøntområder og andre fellesområder og/eller gi føringer for valg av f.eks energikilde, utsmykningspremisser, osv.

Innbyggernes og de ulike interessentenes innspill tas fortløpende opp til vurdering og forslagene visualiseres og tilgjengeliggjøres av fagteamet gjennom plansmieuka. En styringsgruppe bestående av politikere og utbyggere tar daglig stilling til om de nye forslagene skal være med i det endelige planforslaget. På siste dag i plansmieuka presenteres resultatet for alle på et folkemøte. Målet er å stå igjen med et forslag til planrammer som har bred tilslutning både i befolkningen, blant utbyggerne og hos politikerne.

Etter en plansmieuke som beskrevet ovenfor vil kommuneadministrasjonen trenge noe tid for å utarbeide et fullstendig utkast til en kommunedelplan for sentrum. Når dette er klart legges et forslag ut til offentlig ettersyn, slik at alle gis lik anledning til å komme med innspill før kommunedelplanen går til endelig sluttbehandling i kommunestyret.

Valg av samarbeidsformer på sikt

I forhold til noen grupper kan det være aktuelt med et mer forpliktende samarbeid som også vil kunne forsette ut over planleggingsfasen og over i gjennomføringsfasen. Flere steder har kommune, næringsliv og organisasjoner fått til et fruktbart samarbeid og dannet partnerskap om stedsutvikling.

Nittedal kommune vil vurdere ulike samarbeidsformer for å se hva som er mest hensiktsmessig. Herunder ulike forpliktende former for offentlig-privat samarbeid, for eksempel midlertidige AS, partnerskapsavtaler eller andre modeller for samarbeid. Det er viktig å få til en konstruktiv prosess som involverer og engasjerer nødvendige interessenter. Det kan også være hensiktsmessig å ha ulike modeller for medvirkning, for eksempel der det er utvikling på jomfruelig areal hvor man må innhente interessenter, i forhold til videreutvikling i eksisterende sentrumsarealer (Mosenteret/Bjertnestangen) der utviklingselskapene er kjente. Dette vil også bli vurdert.



Fremdriftsplan

2010

Tverrfaglig arbeid med tema og utredninger, medvirkningsmøter	vinter/vår
Parallelloppdrag	vår/sommer
Plansmie	høst
Utarbeide forslag til kommunedelplan	høst/vinter
Planforum	høst

2011

Høring og bearbeiding av uttalelser	vinter/vår
Vedtak KDP	vår/sommer

HAR DU INNSPILL ELLER SYNSPUNKTER?

Kontakt oss per

- e-post: postmottak@nittedal.kommune.no
- brev til Nittedal kommune, Moveien 1, 1482 Nittedal

Merk e-posten eller brevet med "Kommunedelplan sentrumsutvikling"



Planprogram

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSUTVIKLING 2010-2050

Nittedal kommune, Moveien 1, 1482 Nittedal. E-post: postmottak@nittedal.kommune.no
