



Boligreserve i Hakadal og fordeling av vekst

Oppfølging av politiske vedtak 115/22 og 122/22.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn.....	2
1.1. Politiske vedtak.....	2
2. Vurderinger.....	2
2.1. Vekstprognosen.....	2
2.2. Boligbehovet.....	3
2.3. Langsiktig arealstrategi.....	3
2.4. Ferdige regulerte felt.....	4
3. Vurderingskriterier.....	4
4. Boligpotensiale i Hakadal	5
4.1. Utbyggingsfelt i gjeldende kommuneplan	5
4.2. Arealinnspill ved rullering av kommuneplanen.....	6
5. Fordelingen av vekst.....	7
6. Konklusjon og anbefaling	9

1. Bakgrunn

1.1. Politiske vedtak

I forbindelse med førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel i november 2022, har kommunestyret fattet to vedtak som gir føringer om at flere arealinnspill skal vurderes på nytt av administrasjon. Arealinnspillene handler om å utvide idrettsanlegget samt å legge til et nytt boligfelt i Hakadal, ved skianlegget. De konkrete vedtakene er;

Kommunestyrets vedtak, sak 115/22 Kommuneplan 2022 – 2035 – Førstegangsbehandling av arealdelen, den 14. november 2022.

«Utvikling av idrettsanlegg i Varingskollen vurderes nærmere i høringsperioden. Arealinnspillene 14 Varingskollen sør og 18 Varingskollen sees i sammenheng med denne vurderingen. Det må også vurderes hvordan ulike alternativer berører områdeplan for Varingskollen. Det gjøres i høringsperioden en nærmere vurdering av framdriftsplanene for utvikling av Bjørnholtia og Dølibråtan med tanke på boligreserve i Hakadal i planperioden. Arealinnspillene 13 Tøyenåsen og 18 Varingskollen vurderes på nytt i lys av dette.»

Kommunestyrets vedtak, sak 39/23 kommuneplan 2022 – 2035 Arealdelen – videre prosess

«Kommunestyret forventer at kommunedirektøren innarbeider løsninger for aktuelle tiltak, herunder Varingskollen, i samarbeid med grunneiere og aktuelle aktører i Nittedal. Kommunestyret presiserer at vedtak om boligreserve i Hakadal, samt tidligere vedtak om Varingskollen, innebærer å finne frem til positive løsninger som legger til rette for utvikling. Frem til 2.gangsbehandling skal det ikke tas hensyn til regionale/statlige myndigheters mulige innsigelser, så lenge lovens formål er oppfylt.»

Hensikten med dette notatet er å gjøre en ny vurdering av boligreserver i Hakadal, og hvorvidt en økning av areal til boligformål her vil påvirke den ønskede vekstfordelingen i hele kommunen.

2. Vurderinger

2.1. Vekstprognosen

I kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 31.01.2023 er det ikke definert et måltall for vekst, men det er utarbeidet befolkningsprognoser som viser en årlig gjennomsnittsvekst på 1,0 % for hele perioden sett under ett¹. Befolkningsprognosen som er lagt til grunn i samfunnsdelen ble utarbeidet i 2020. I 2021 og 2022 har veksten i Nittedal vært høyere enn forventet, ca. 1,9% per år.

For å utarbeide befolkningsprognoser benyttes historiske data om flytting, dødelighet og fruktbarhet. Prognose for befolkningsvekst tar ikke høyde for fremtidig utviklingsscenarioer, som for eksempel økt antall flyktninger, eller potensiale for økt boligforespørsel som kan følge av en tydelig satsning på tettsteds-, sentrums- og næringsutvikling i kommunen. Desto lengre man går utover i tid, desto mer usikker blir framskrivingen.

¹ For å utarbeide befolkningsframskriving for denne planperioden benyttes historiske data om flytting, dødelighet og fruktbarhet, som kombineres med et boligprogram. Boligprogrammet tar utgangspunkt i boligpotensialet i gjeldende kommuneplan supplert med ny boligvekst i Nittedal sentrum og på Hagan.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Sum	24 947	25 319	25 745	26 032	26 095	26 327	26 697	26 954	27 161	27 473	27 737	27 945	28 153	28 319	28 485
Arlig vekst - i pst		1,5	1,7	1,1	0,2	0,9	1,4	1,0	0,8	1,1	1,0	0,8	0,7	0,6	0,6
Boligprogram - nye boliger		225	249	151	49	150	220	155	125	163	148	128	128	103	103

Figur 1 Befolningsframskrivninger, Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035

Befolkningsprognosen angitt i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for alle kommunens egne virksomheter og planlegging, samt for statens og regionale myndigheters virksomhet i kommunen. Selv om det er noe usikkerhet knyttet til om befolkningsprognosen er noe konservative, vil endring av veksttallet på dette tidspunktet i kommunens årshjul påvirke andre pågående planer og prosesser internt i kommunen. Kommunen skal starte arbeidet med ny planstrategi allerede høsten 2023, og en ny vurdering av fremtidig befolkningsprognose vil skje som en naturlig del av dette arbeidet.

2.2. Boligbehovet og boligreserver

Prognosen for befolkningsvekst angir at befolkningen i Nittedal vil øke med ca. 3.500 mennesker fram mot 2035. Dette tilsvarer et behov på ca. 2100 nye boliger når det er lagt til grunn 1,7 personer pr. bolig. Antall personer per bolig som legges til grunn er lavere enn både det lokale og nasjonale gjennomsnittet, fordi utviklingen i alderssammensetningen og husholdningsstrukturen tilsier et økende leilighetsbehov i årene som kommer, særlig for andel eldre og flere små husholdninger (Nittedal kommune – preferanser til – og effekter av – boligbygging, Prognosesenteret 17.12.2021.). Behovet for nye boliger i kommunen vil domineres av små enheter med høyere andel enslige beboer.

Boligreserver i gjeldende planer er 1250, fordelt på 43% på Rotnes, 36% i Søndre og 21% i Hakadal. Med et beregnet boligbehov på totalt 2100 boliger i perioden, gir dette behov for å tilrettelegge for ytterligere 850 boliger i ny plan, som et forsiktig anslag.

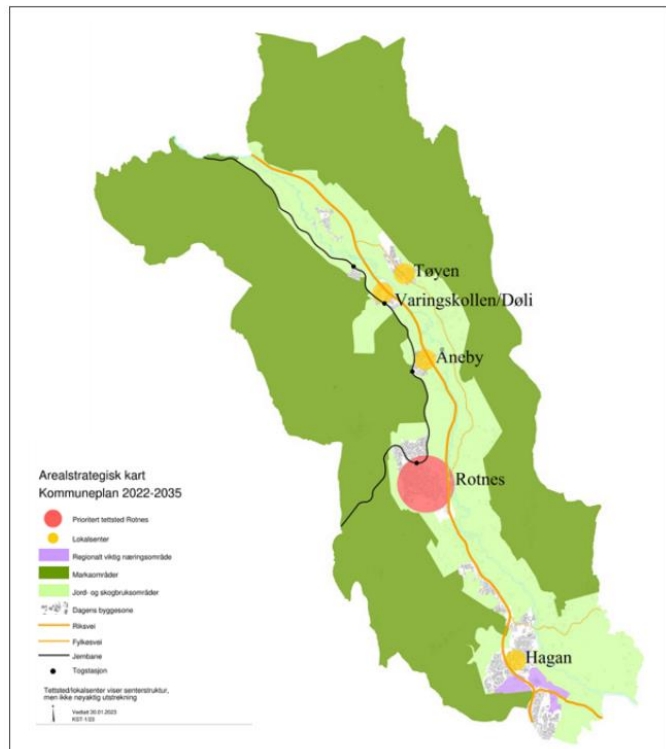
2.3. Langsiktig arealstrategi

Arealstrategien legger føringer for hvordan Nittedal skal oppnå en helhetlig og overordnet styring av arealer i planperioden. Målene i arealstrategien vil ha noe ulik oppfølging og konsekvens. Målene knyttet til klima- og miljøvennlig og tettsteds- og lokalsenterutvikling vil ha særlige konsekvenser for lokalisering av nye utviklingsområder.

Det arealstrategiske kartet viser hvor omdisponering og lokalisering av ny vesentlig bebyggelse skal skje. Strategien legger tydelige føringer for at hovedandelen av vekst skal skje på Rotnes og Nittedal Sentrum, mens øvrig vekst skal fordeles mellom lokalsentra i Hakadal og Søndre. Av de utpekte lokalsentra ligger Varingskollen/Døli og Åneby i Hakadal ved togstasjoner.

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

- Bevare den grønne bygda med natur-, kultur- og landskapskvaliteter gjennom restriktiv utvidelse av byggesonene.
- Vi skal ha en varsom arealforvaltning som innebærer at det er gjort kritiske vurderinger av andre muligheter før omdisponering av areal utenfor byggesonen er aktuelt. Der utbygging på slike områder allikevel planlegges skal det settes høyer krav om effektiv arealutnyttelse.
- Utbygging skal gjøres i tilknytning til kollektivknutepunkt.
- Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet.
- Ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og kommunens innbyggere.
- Vekst utenfor Rotnes skal i hovedsak konsentreres innenfor dagens byggesoner i tettstedene Hagan, Åneby, Varingskollen/Døli og Tøyen.
- Størstedelen av kommunes befolknings- og arbeidsplassvekst styres til Rotnes, som vårt prioriterte tettsted.
- Nittedal sentrum skal utvikles til et miljøvennlig, bærekraftig, livskraftig og attraktivt sentrum for hele kommunen.



Figur 2 Arealstrategiske kart som viser hvor nye utbygging skal prioriteres

2.4. Ferdige regulerte felt

Det er flere faktorer som tilsier at kommunen bør gjennomføre grundige prosesser før beslutningen tas om å oppheve vedtatte reguleringsplaner. Plan og bygningsloven §1-1 legger vekt på at kommunen skal tilrettelegge for forutsigbar planlegging og langsiktige løsninger. I saker hvor det vurderes oppheving av reguleringsplaner er det krav til oppfølging av kommunen. Eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres skal gis anledning til å uttale seg. Endringer i planer kan medføre at grunneieren har krav på erstatning.

Plan og bygningsloven § 12-4 sier også at kommunen kan vurdere om reguleringsplanen er oppdatert før tiltak kan settes i gang innenfor planområdet når planen er eldre enn 10 år. Dette er for å gi kommunen et vindu for å sikre at utbyggingen skjer innenfor nåværende forventninger til blant annet miljø- og kvalitetskrav.

3. Vurderingskriterier

I lys av de overnevnte temaer er det vurdert potensielle boligfelt i Hakadal og hvorvidt en økning av areal til boligformål i nordre vil påvirke den ønskede vekstfordelingen i hele kommunen.

Vurderingskriterier er:

- Områder som er ferdig regulert eller som er under aktiv planlegging bør videreføres i arealdelen.
- Nye områder i ytterkant eller utenfor dagens byggesone, men i tilknytning til sosial- og idrettsinfrastruktur, kollektivtilbud og/eller eksisterende lokalsenter kan vurderes.
- Områder som er utenfor dagens byggesone, ikke i nær tilknytning til kollektivtilbud, sosial infrastruktur og/eller eksisterende lokalsenter skal ikke prioriteres.

- Arealdelen kan ha et boligpotensiale som er noe høyere enn vekstprognosen tilsier. Dette for å sikre en robust arealplan som evner å håndtere usikkerheten i fremtidig vekstbehov og tidspunktet for realisering av prosjekter.
- Tiltak for å styre og vurdere antall boliger over tid bør vurderes.
- Totalt boligpotensiale i Hakadal må sees i sammenheng med prioritert tettstedsutvikling på Rotnes og forholdsmessig vekstfordelingen mellom Hakadal og Søndre.

Det vises ellers til vurderinger i konsekvensutredning og ROS-analysen av hvert enkelt arealinnspill.

4. Boligpotensiale i Hakadal

4.1. Utbyggingsfelt i gjeldende kommuneplan

Det er to utbyggingsfelt i Hakadal med stort potensiale i gjeldende kommuneplan. Det er Bjørnholtlia og Dølibråten. Begge feltene er regulert.

Bjørnholtlia

Maks boligpotensiale er 300, og boligpotensiale i perioden er ca. 120.

Reguleringsplanen for Bjørnholtlia ble gjennomført som en områdeplan med krav om detaljplan for de enkelte delfelt før utbygging. Planen ble vedtatt i 2016 med detaljerte føringer for antall boligenheter hvert år i utbyggingsperioden som et resultat av mekling.

Gjeldende plan har rekkefølgekrav til utbyggingen. Det gjelder både etablering av gang- og sykkelveg langs Gamlevegen, og detaljert styring på hvor mange enheter som kan bygges ut hvert år.

Feltet kan totalt bygges ut med 300 enheter i perioden fra 2018 til ca. 2035 fordelt på antall boenhetene pr år i alt 3 utbyggingsetapper. Planen la opp til flest enheter de første årene med 38 boenheter pr år i første fase og en nedtrapping 14 enheter pr år i siste fase. Ubenyttet kvote kan overføres fra ett år til neste.



Figur 3 Kartutsnitt med gjeldende reguleringsplan for Bjørnholtlia

Utbygging er satt på vent av flere årsaker. Fremdrift er per nå ikke avklart. Det er prosess i gang for å endre løsning for gang- og sykkelvei langs Gamleveien.

Vurdering

Bjørnholtlia ligger i ytterkant av byggesonen mellom Tøyen og Ås gård, og er et stort rekreasjonsområde. Området er ellers noe tilbaketrunket fra kollektivtransport, lokalsenteret og sosial infrastruktur (ca. 1500m gangavstand til Elvetangen skole). Området ble ferdig regulert i 2016, som gir grunn til at området bør videreføres i arealdelen. Tidspunktet for igangsetting og ferdigstilling av de enkelte av delfeltene er imidlertid passert. Det er behov for å endre planen før gjennomføring, minimum med oppdaterte bestemmelser for når de enkelte feltene kan ferdigstilles.

Dølibråten

Boligpotensiale i perioden, ca. 50-100.

Ubebygde arealer på Døli består av felt H i gjeldende reguleringsplan for Døli med Planid 322 fra 1997.

Det ble i 2022 varslet oppstart av ny regulering av området. Avgrensning av planområdet er vist i figur 5. Adkomst skal skje sørover via Grevlingveien. Formålet med planen har vært å legge til rette for boligbebyggelse med ønske om mer konsentrert bebyggelse enn i dagens plan.

Nittedal Eiendom KF har i ettertid solgt sin andel av området til Trysilhus. Det er gjennomført nytt oppstartsmøte med ny konsulent og ny utbygger, og det skal utarbeides nytt planinitiativ.

Vurdering

Dølibråten ligger imellom allerede bebygde områder, i gangavstand til kollektivtransport, lokalsenteret og sosial infrastruktur (ca. 450m gangavstand til Elvetangen skole). Vurdering av utbyggingsomfang og antall boliger vil skje i forbindelse med det pågående planarbeidet.



Figur 4 Kartutsnitt med gjeldene reguleringsplan for Dølibråten.



Figur 5 Kartutsnitt viser varslingsområde for ny reguleringsplan for Dølibråten.

4.2. Arealinnspill ved rullering av kommuneplanen

Innspill 13 Tøyenåsen

Boligpotensiale i perioden ca. 150 og oppover.

Del av gbnr. 56/1. Størrelse 134 dekar.

Avsatt til LNF i gjeldene plan.

Vurdering

Utbyggingsområdet på Tøyenåsen ligger utenfor dagens byggesone. Nærmeste lokalsenter er Tøyen. Avstand til barne- og ungdomsskole er ca. 1,2 km. Kommunen skal ha en varsom arealforvaltning som innebærer at det er gjort kritiske vurderinger av andre muligheter før omdisponering av areal utenfor byggesonen er aktuelt. Administrasjon vurderer at det ikke er behov for flere nye utbyggingsområder på dette tidspunktet. Innspillet ikke er i tråd med arealstrategien. Området tas ikke med.



Figur 6 Kartutsnitt som viser forslag til nytt utbyggingsområde

Innspill 18 Varingskollen

Boligpotensiale i perioden ca. 50-130.

Del av gbnr. 42/11, 13

Ikke regulert. Avsatt til idrett (62 dekar) og LNF-formål (11daa).

Vurdering

Innspill nr. 18 Varingskollen ligger utenfor dagens byggesone, men med gangavstand til Varingskollen ski- og idrettsanlegg som er viktig aktivitetssenter og markør for Nittedal. Det er gangavstand til togstasjonen. Utvikling i dette området kan gi en positiv merverdi til kommunens innbyggere ved at det oppnås en helhetlig stedsutvikling ved Varingskollen.



Figur 7 Kartutsnitt som viser nye utbyggingsområder som er spilt inn

Området ligger ca. 1,4 km i gangavstand til Elvetangen barne- og ungdomsskole. Beliggenheten på sørvestsiden av toglinjen vil kreve særskilt tiltak ved krysning av sporområdet.

Området er på ca. 70 dekar, som er omtrent like stort som nytt utviklingsområdet i Nittedal sentrum (S5). Iht. prinsippet om varsom arealforvaltning fastsatt i arealstrategien skal alle nye utviklingsområder utvikles med en høy tetthet. Dersom hele området utvikles til boligbebyggelse, kan antall boliger være stort.

Administrasjonen foreslår derfor å legge inn arealet som kombinasjonsformål, med tilhørende bestemmelse om at arealbruk, antall boliger og bevaring av natur avklares i områdeplan. Det må gjøres plangrep som gir en hensiktsmessig arealfordeling innenfor området. Dette for å støtte utviklingen av Varingskollen som destinasjon, hvor ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og kommunens innbyggere, i tråd med arealstrategien.

5. Fordelingen av vekst

Tabellen under viser at konsekvensen på vekstfordelingen internt i kommunen av å legge til arealinnspillene 18 Varingskollen som nytt felt med kombinert formål, inkludert bolig er liten.

Det er knyttet usikkerhet til boligpotensialet i planperioden. Jo lenger ut i planperioden vi kommer jo mer usikker er både anslag på antall boliger og tid for realisering. Bakgrunnen for tallene er redegjort for dokumentet «Grunnlag for grønn grense på Rotnes».

Prioriterte vekstområder	Boligpotensial i gjeldende planer	Boligpotensial i ny plan i perioden	Totalt	Andel %
Rotnes				66
Svartkruttveien sør		100		
B3 sentrum nord	50			
Sentrum		750		
Kvernstua	50			
Berget	190			
Rotneshagen	200			
Rotnes - Fortetting	50			
SUM ROTNES	540	850	1390	
Nordre				15
Bjørnholtlia	120			
Dølibråtan	50-100			
Blomsterbakken	30			
Varingskollen		50-100		
Hakadal - fortetting	10			
SUM NORDRE	235	75	310	
Søndre				19
Skyset	200			
Markerud				
Rest Kjøl, Rudstein, generell fortetting				
Hagan sentrum inkl. utvidelsen	200			
SUM SØNDRE	400		400	
SUM TOTAL	1175	925	2100	100

Figur 8 Tabell over fordeling av vekst i kommende perioden

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

Boligpotensialet sør for Svartkruttveien er ikke lagt inn i tabellen for gjeldene plan på grunn av rekkefølgekrav om utbygging av boliger etter realisering av Rv 4 og sentrumskjernen. Det er heller ikke boligpotensialet i «sentrumskjernen» S1, fordi det er avhengig av omlegging av Rv4.

Bjørnholtlia har et totalt potensielt på 300 boliger. I denne reguleringsplanen er det styrt rekkefølge og volum i gjeldene reguleringsplan. Anslag i planperioden mot 2035 er 120 boliger.

6. Konklusjon og anbefaling

- **Innspill 18 Varingskollen**

Området er på ca. 70 dekar, som er omtrent like stort som nytt utviklingsområdet i Nittedal sentrum (S5). Iht. prinsippet om varsom arealforvaltning fastsatt i samfunnsdelen skal alle nye utviklingsområder utvikles med en høy tetthet. Dette betyr at potensialet for antall boliger i Varingskollen er veldig stort. Det må gjøres plangrep som gir en hensiktsmessig arealfordeling innenfor området.

Administrasjonen foreslår derfor å legge inn arealet som kombinasjonsformål, med tilhørende bestemmelse om at arealbruk, antall boliger og bevaring av natur avklares i områdeplan. Dette for å støtte utviklingen av Varingskollen som destinasjon.

- **Innspill 13 Tøyenåsen**

Innspill 13 Tøyenåsen legges ikke inn. En utvikling her vil medføre at vekstfordelingen i kommunen blir vesentlig forskjøvet.

- **Allerede regulerte felt, Bjørnholtlia og Dølibråten**

Tas ikke ut eller reduseres på dette tidspunktet. Nye vurderinger på antall boliger og utbyggingsrekkefølge vil skje i forbindelse med reguleringsplanarbeid.

- **Vekstprognosen**

Det er usikkerhet knyttet til vekstprognosen. Vekstprognosen justeres ikke på dette tidspunktet, men må vurderes ved neste rullering.

Arealdelen kan ha et boligpotensiale som er noe høyere enn vekstprognosen tilsier. Dette for å sikre en robust arealplan som evner å håndtere usikkerheten i fremtidig vekstbehov og tidspunktet for realisering av prosjekter.

- **Antall boliger i Hakadal**

Det er usikkerhet knyttet til eksakt fremdrift for Bjørnholtlia. Det er usikkerhet knyttet til eksakt antall boliger på Dølibråten. Tallet for antall boliger i Dølibråten kan være satt noe for høyt. Dette vil bli avklart gjennom pågående reguleringsprosess. Samlet kan dette gi rom for utvikling av Varingskollen med et visst antall boliger uten at vekstfordelingen blir vesentlig forskjøvet. Kommuneplanbestemmelse 1.22 i arealdelen sikrer at skole, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester skal etableres, sikres eller dokumenteres med tilstrekkelig kapasitet. Dette gjelder for hele kommunen.

- **Behov for en helhetlig planlegging**

Det er totalt sett mange utbyggingsområder i kommunen. På sikt er det behov for en mer langsiktig og helhetlige visjon for både tettsteds- og lokalsenterutvikling i kommunen. Dette bør ses i sammenheng med hvordan kommunen skal jobbe for å sikre arealstrategiske mål, som at for eksempel «Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet» og at «Ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og kommunens innbyggere». Dette bør vurderes som en del av planstrategiarbeidet.