



# **PLANPROGRAM - høringsutkast**

**Områdereguleringsplan for Tummyrhaugen – planID 281**

Arkivsak 16/02988

# Innhold

1. Tummyrhaugen før og nå .....	3
2. Behovet for ny plan.....	4
2.1. Bakgrunn og utfordringer .....	4
2.2. Hva skal planen løse? .....	6
2.3. De tre plannivåene .....	7
2.3. Formål med planprogrammet.....	7
2.4. Politisk forankring .....	8
3. Planavgrensning .....	9
4. Beskrivelse av planområdet .....	10
5. Gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner .....	13
5.1. Status i kommuneplanens arealdel .....	13
5.2. Gjeldende reguleringsplaner .....	14
5.3. Planprosesser og prosjekter som foregår i nærheten .....	19
6. Sentrale tema i planarbeidet .....	20
7. Planprosess og medvirkning .....	21
8. Føringer og rammer for planarbeidet.....	23
8.1. FNs bærekraftsmål .....	23
8.2. De viktigste statlige rammer og føringer .....	23
8.3. De viktigste regionale rammer og føringer.....	24
8.4. Kommunale rammer og føringer .....	24
9. Framdrift i planarbeidet .....	27

# 1. Tummyrhaugen før og nå

Det har skjedd store forandringer på Tummyrhaugen siden forrige århundret.

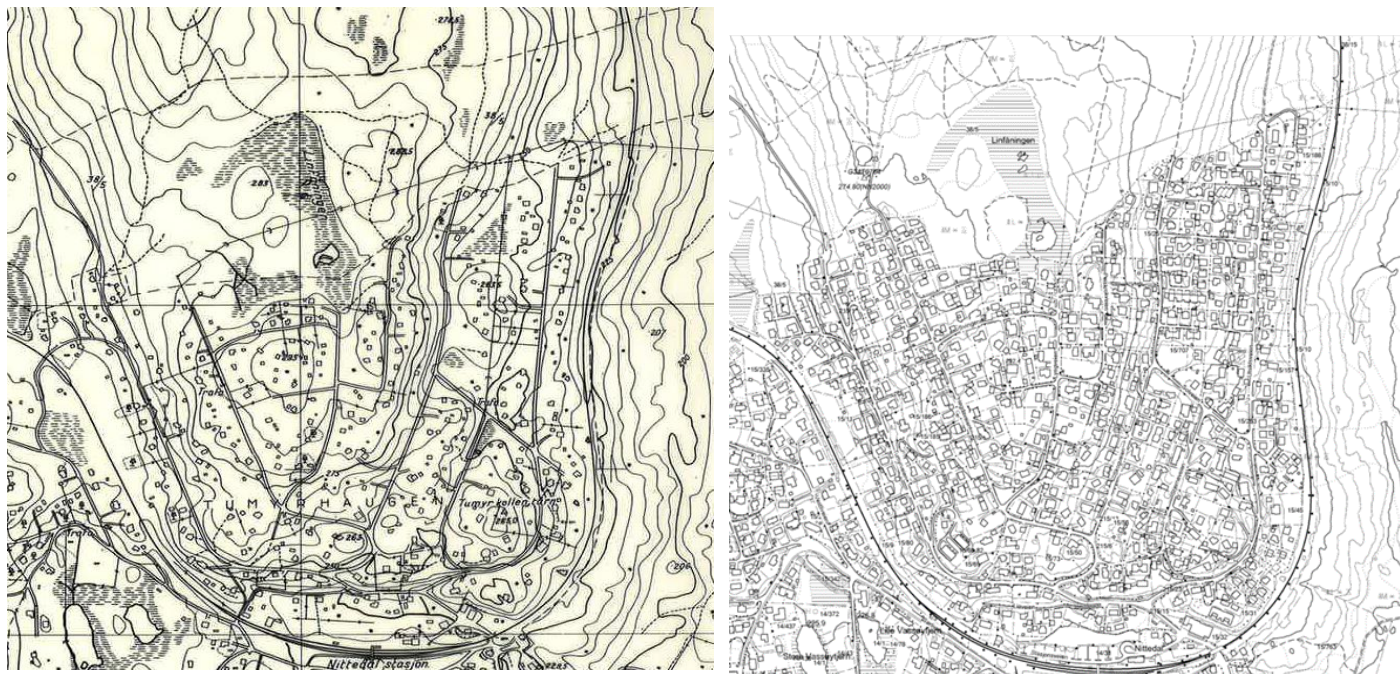


*Tummyrhaugen på 1950-tallet. Bebyggelsen var spredd. Dagligvarebutikken ses midt på bildet. Kilde. Lokalhistoriewiki, fotograf ukjent.*



*Tummyrhaugen 2019, ca.samme vinkel som ovenfor. Kilde: Norkart.*

Gjøvikbanen ble etablert i Nittedal i 1900, med stasjoner på Rotnes og Hakadal og noe senere på Åneby. Områdene rundt jernbanestasjonene var hytteområder. Den nye kommunikasjonslinjen bandt Nittedal sterkere til hovedstadsregionen og fikk stor betydning for nyere bosetting og næringsetablering. Det ble tidlig lagt planer for bebyggelse på Tumyrhaugen og veistrukturen var tidlig på plass.



**Kart fra 1958 til venstre og fra 2017/18 til høyre. Veistrukturen var på plass allerede i 1958 og bygninger (trolig mye hytter) var små og lå spredt. I dag serverer den samme veistrukturen en betraktelig mer konsentrert bebyggelse, med større og flere bygg.**

De kommunale veiene har endret seg lite siden den gangen, men bebyggelsen har gjennomgått store forandringer og er vesentlig mer konsentrert i dag, med langt flere og større bygg. Fortettingen skjøt fart på slutten av 1980-tallet, fortsatte utover på 1990-tallet og har pågått fram til i dag. Den eldre bebyggelsen i form av tidlig bolig- og hyttebebyggelse ligger i dag spredt i den nye bebyggelsen.

## 2. Behovet for ny plan

### 2.1. Bakgrunn og utfordringer

#### Tidligere varsel om oppstart

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan ble sendt ut i oktober 2016. Varselet omfattet endringer i reguleringsbestemmelser og en del endringer i plankartet. I ettertid har utfordringene i området vist seg å være mer omfattende enn først antatt. Derfor varsles nå oppstart av områdereguleringsplan, som temamessig blir mer omfattende enn først varslet.

### **Tumyrhaugen – en del av Rotnes**

Oslo og Akershus er Norges raskest voksende region. Som en del av regionen og med stor nærhet til både Oslo og Marka opplever Nittedal en stor befolkningsvekst, og forventer en fortsatt betydelig vekst i årene som kommer. I Nittedal har det blitt bygget ca.150 nye boliger hvert år siden år 2000 og på Tumyrhaugen pågår en stadig fortetting, med oppdeling av tomter og bygging av nye boligenheter («eplehagefortetting»).

Dersom man kun ser på tilgjengelige arealer, anslås planområdet å ha et boligutbyggingspotensiale på mellom 100 og 200 boenheter. Økt innbyggertall setter krav til utviklingen av attraktive bomiljøer med kvalitetssikring av helhetlige løsninger. Etablering av møteplasser og styrking av nærmiljøene skal inngå i helhetstankegangen.

Tumyrhaugen er en del Rotnes, som i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er pekt ut som et lokalt prioritert tettsted. Regional plan legger føringer for at minimum 80% av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skal skje på Rotnes. Denne planen vil vise fortetningspotensialet på Tumyrhaugen. Gjeldende kommuneplan viser at reguleringsplanene i området fortsatt gjelder, bortsett fra ett enkeltområde.

Det arbeides parallelt med en områdereguleringsplan for de sentrale områdene i sentrum.

### **Utfordringer**

Utfordring i bebygde områder er at det vesentligste av bebyggelsen og struktur allerede er gjennomført. Det må settes rammer som ikke forverrer situasjon med tanke på de hensyn planen skal ivareta, og samtidig ivareta nye overordnede føringer og gi realistiske rammer for videre utvikling. Her er bebyggelsesstruktur og infrastruktur viktig. Bortsett fra for mestedelen av veiføringer, har gjeldende reguleringsplan for Tumyrhaugen ikke blitt fulgt eller håndhevet siden den ble vedtatt i 1974. Blant annet er det bygget en mengde garasjer nærmere de kommunale veiebene enn det byggegrensen tillater.

Vi ser nå en utvikling med økende fortetting av bebyggelsen spredt rundt i hele planområdet uten at negative konsekvenser belyses eller vurderes eller at avbøtende tiltak kreves eller iverksettes. Summen av konsekvenser av alle enkelttiltakene der det gis dispensasjon fra bestemmelsene gir negative utslag.

Vi mangler en reguleringsplan for Tumyrhaugen som tar høyde for sammenheng mellom boligmengde og utforming/kapasitet for forskjellig infrastruktur. Slik infrastruktur er vegutforming, vann- og avløpsledninger, grøfter for håndtering av overvann, snøopplag, grønt-/lekearealer, friområder og gangvegsystemer. Dimensjonering av infrastruktur som avløp/overvannsledninger må henge sammen med antall tomter/boliger og bebygd arealer på hver enkelt tomt. Avvikles tillatt boligmengde i vesentlig grad over tid, spises arealer som kan håndtere vann og snø opp. Det samme gjelder for vegsystem og lekearealer.

Etter en tid vil det ikke lenger være riktig sammenheng mellom boligvolum og områdets kapasitet.

### **Behov for styringsverktøy**

Det er behov for et oppdatert styringsverktøy for byggesaksavdelingen som bygger på en helhetlig plan. Deler av gjeldende plan er utdatert med tanke på dagens krav og overordna føringer, både når det gjelder bestemmelsene og flere av reguleringsformålene. I tillegg har overordna føringer med betydning for planlegging endret seg. Det mangler også en overordna vurdering av tålegrensen for økning av boenheter nord for jernbaneundergangen, som er eneste kjørbare adkomst til området. Undergangen er lav og smal og en flaskehals for adkomst for store kjøretøyer. Kommunen mangler også en oversikt over overvann og vannveier i området og områdene rundt.

I tillegg til egne areal er det mange andre faktorer enn egnet byggeareal som vil være styrende for hvor mange fler boenheter en ny plan kan tilrettelegge for. Slike dimensjonerende faktorer vil kunne synliggjøres i planarbeidet. Til grunn for utforming av plankart og bestemmelser skal det ligge en sammenheng mellom antatt type boliger, volum og plan for infrastruktur. Rammene for utforming og plassering skal være verktøy for en styrt utvikling i området.

Områdereguleringsplanen vil være juridisk grunnlag for ekspropriasjon av fellesarealer, som for eksempel «gangsmett» som reguleres i planen. Planen kan også stille krav til felles detaljreguleringsplan for større områder som reguleres til fortetting. Planen vil også danne grunnlag for utbyggingsavtaler som sikrer finansiering av nødvendig felles infrastruktur. Et eksempel kan være krav om finansiering av slike «smett» eller finansiering av bygging av fortau langs kjøreveier ved realisering av transformasjonsområder.

Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger. Planen vil ikke være i strid med kommuneplanen eller overordna føringer. Konsekvenser for planen skal redegjøres for på vanlig måte og det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven. Kommunens planavdeling har ansvaret for planarbeidet.

## **2.2. Hva skal planen løse?**

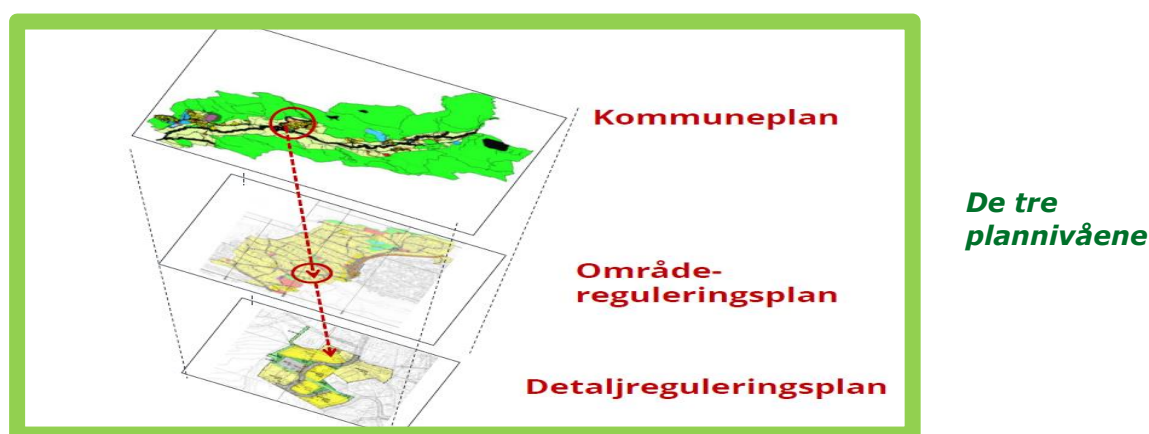
Planarbeidet skal legge til rette til for en ønsket utvikling på Tumyrhaugen. Når planer er såpass gamle og i så stor grad ikke fulgt foreligger det ikke i dag et nødvendig beslutningsgrunnlag for å ivareta helhet og de hensyn en plan skal ivareta i et langsiktig perspektiv. Dette medfører et sterkt behov for et nytt plangrunnlag og at helheten og grunnlaget innenfor planområdet vurderes på nytt, og ikke bare gjennom dispensasjoner og endring av bestemmelsene.

Nødvendige avbøtende tiltak for å håndtere forventet fremtidig overvannssituasjon på overordnet nivå skal så langt det lar seg gjøre avklares i områdeplanen. Konkrete løsninger avklares på detaljreguleringsnivå. Plan og prosess skal gi forutsigbarhet og langsiktige rammer for innbyggerne i området, hva kan forventes av ny bebyggelse og med hvilken rammer. I planarbeidet skal nivå på fortetting avklares, grad av fortetting, samt hvor og

hvordan det kan fortettes. Planen skal etablere et rammeverk for utviklingen i området og være et grunnlag for senere reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og eventuelt utbyggingsavtaler.

### 1.3 De tre plannivåene

Områdereguleringsplannivået er et plannivå mellom kommuneplan og detaljreguleringsplan. Hensikten med planen er å sikre god og langsiktig stedsutvikling på Tumyrhaugen i tråd med intensjonene i gjeldende kommuneplan. Planen skal også følge opp føringer og intensjoner for prioriterte tettsteder i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.



Planen for Tumyrhaugen skal ses i sammenheng med utviklingen av Nye Nittedal sentrum. Der utviklingen av et nytt sentrum nede på elvesletta må skje over tid, er Tumyrhaugen et etablert boligområde i nærheten av jernbanestasjonen. Begrensninger og potensiale for befolkningstilvekst blir en vesentlig del av planarbeidet.

### 2.3. Formål med planprogrammet

Planprogrammet legges til grunn for gjennomføring av planarbeidet. Planarbeidet innledes med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget og gi politisk forankring av planarbeidet. Planprogrammet viser hvordan planprosessen skal gjennomføres, herunder medvirkning og involvering. I etterkant av formannskapsmøtet sendes et revidert forslag til planprogram på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av arbeidet med områdereguleringsplanen.

Planprogrammet skal

- klargjøre formålet og premissene for planarbeidet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise behov og opplegg for utredninger

- redegjøre for alternativer som skal vurderes
- vise opplegg for informasjon og medvirkning
- vise organisering og framdrift

## **2.4. Politisk forankring**

Formannskapetets behandlet forslag til planprogram i møte 25.februar 2019. Rådmannen vil rapportere jevnlig, og redegjøre fra planarbeidet. Utover dette vil formannskapet og kommunestyret få saker til behandling i tråd med plan- og bygningsloven.



### 3. Planavgrensning



**Flyoto viser forslag til avgrensning av planområdet vist med hvit, stipla linje. (Blå trekant er bygg registrert i kommunens register over bygninger eldre enn ca.1900).**

Tumyrhaugen utgjør nordøstre del av Rotnes mellom jernbanelinja og Marka. Forslag til planavgrensning går langs jernbanelinja i øst, utenfor togstasjonsarealene og Bane Nors eiendom i vest. I nord følger foreslått plangrense inn mot framtidig markagrense.

Området innenfor foreslått plangrense er ca. 713 dekar. Plangrense kan bli endret helt fram til planen er ferdig utarbeidet.

## 4. Beskrivelse av planområdet

### Beliggenhet og terreng



Stasjonsveien gjennom jernbaneundergangen er eneste kjøreadkomst til området. Hele planområdet ligger mindre enn én kilometer fra Nittedal stasjon, målt i luftlinje.

Tumyrhaugen bærer sitt navn med rette, med form som en kolle med hellende terreng til kantene. Høyeste punkt ligger i området mellom Høgdaveien og Lyngveien, ca. 293 meter over havet. Togstasjonen ligger ca. 60 høydemeter lavere. Området preges av mange bratte skrenter og terrenget er grunnlendt med tynt markdekke og mye fjell i dagen.

### Bebyggelse

Det er 470 bolighus med 585 registrerte boenheter innenfor området. (I tillegg kommer boenheter som ikke er registrert, som for eksempel hybler som ikke er helt adskilt fra hovedboenheten.) Vanligvis regnes to biler til hver boenhet i småhusområder og hver husstand antas å ha fire til seks kjøreturer for dagen.

I Stasjonsveien 69 ved jernbaneundergangen ligger en dagligvareforretning som er under utvidelse.

### **Trafikksikkerhet for gående og syklende**

Stasjonsveien har årsdøgntrafikk på 4000. Årsdøgntrafikk er et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde (dvs. antall biler som passerer i begge retninger i løpet av ett døgn, i gjennomsnitt gjennom året).

Det er en del gjennomgangsbiltrafikk til utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien. Enkelte veistrekninger inne i området er bratte og smale og oppleves som utrygge for gående og syklende. De eneste vegstrekningene med fortau er korte deler av Stasjonsveien, Høgdaveien og Utsiktsveien.

Trafikksikkerhet skal utredes nærmere i planarbeidet.

### **Natur**

Naturverdiene for arealene det ble varslet oppstart for i 2016 ble undersøkt i 2017. Ingen nye naturtyper eller sårbare arter ble da registrert på de befarte stedene. Det ble derimot registrert en mengde fremmede arter i området og det er stor grunn til å tro at det er fremmede arter også utenfor arealene som ble befart i 2017. Vurderinger av biologisk mangfold og fremmede arter vil bli kvalitetssikret i løpet av planprosessen nå når planen blir mer omfattende enn først antatt.

### **Kulturminner**

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner (eldre enn år 1537) i planområdet. Bortsett fra rundt Nittedal stasjon er det ikke registrert nyere tids kulturminner i området det varsles oppstart av planarbeid for. Som del av planprosessen vil planområdet bli befart og vurdert med tanke på nyere tids kulturminner.

Anbefalt avstand mellom ny bebyggelse og kulturmiljøet på togstasjonen blir ett av utredningstemaene i fortettingsanalyse som utarbeides i planarbeidet. Andre hensyn kan være utforming av ny bebyggelse, fargebruk mm.

### **Støy**

Jernbanen er hovedstøykilde i området. Bortsett fra jernbanen er det ikke registrert støykilder som gir utslag på kjente beregningsmodeller.

### **Dagens arealbruk**

Nærheten til Marka og Nittedal stasjon er to goder til bomiljøet. Nordre del av planområdet er skog- og myrterreng, mens store deler av resten av planområdet er boligbebyggelse med hager, med et nett av lokalveier som for en stor del ligger langs høydekotene. Det er utfartsparkering i enden av Tumyrveien. I sør ligger togstasjonen med parkeringsarealer for reisende med toget. Bunnpris leier et areal av Bane Nor vest for Stasjonsveien til parkering.

Boligbebyggelsen består for det meste av eneboliger og tomannsboliger, men det er også to felter med rekkehus innenfor området. I Tumyrveien 11 og Utsiktsveien 5 og 7 (bak «Bunnpris») ligger to lavblokker.

Tomt i Stjerneveien 19 brukes midlertidig som barnehage, i påvente av bygging av nye Bjertnes barnehage. Den tidligere barneparken på Granstua ble startet opp i 1979 og holdt hus i et eldre bygg som ble revet før midlertidig Bjertnes barnehage ble etablert i 2018.

Innimellom bebyggelsen finnes noen få offentlige, ubebygde, grønne arealer som brukes til lek. Noen av grøntarealene tar imot oppsamling av overvann ved mye nedbør.

### **Eiendomsforhold**

Mesteparten av arealene i området er privateid. Stasjonsveien er fylkesvei. Øvrig hovedveinettverk i området er kommunal vei. Arealet øst og nord for Høgdaveien som er regulert til skole i gjeldende plan er i privat eie. Jernbanestasjonsområdet eies av Bane Nor. Mange av ganglinjene («smettene») som er regulert i gjeldende plan ligger på privat grunn og er ikke opparbeidet.

Barnehagen i Stjerneveien er kommunal. Tumyrveien 11 og 13 eies også av kommunen. Atkomstveien til feltet ligger på kommunal grunn, men selve veien eies ikke av kommunen. Tumyrveien 15 er også i kommunalt eie, her står en enebolig. En forholdsvis stor tomt i svingen Lyngveien/Peiskrokveien eies også av Nittedal kommunale eiendomsforetak. Kommuneforetaket eier også grøntarealet ved krysset Solveien/Skogveien. Eiendommen i svingen Solveien/Utsiktsveien eies av Tumyrhaugen Vel.

## 5. Gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner

### 5.1. Status i kommuneplanens arealdel



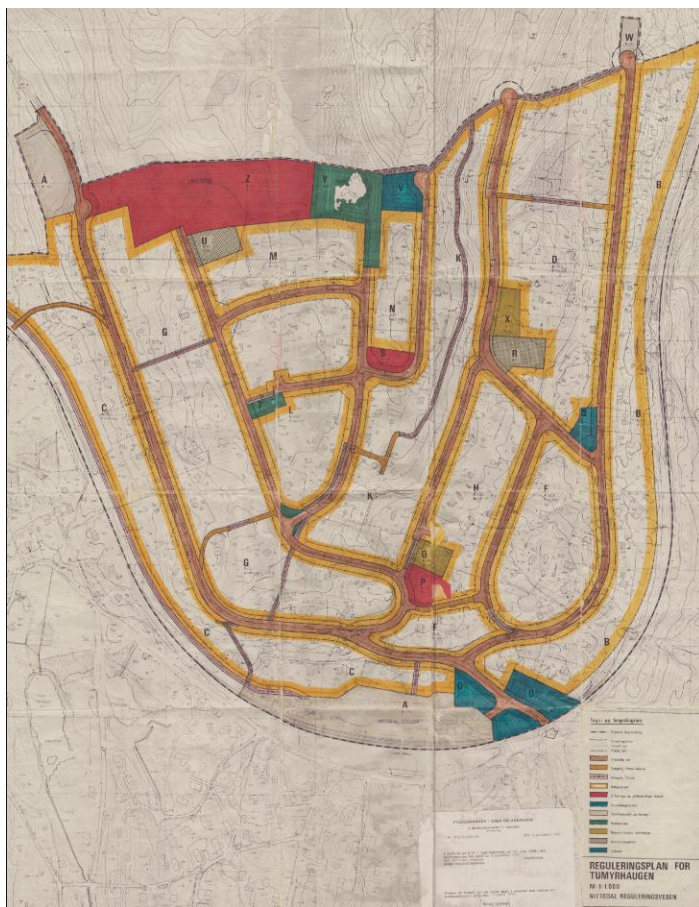
***Gjeldende kommuneplan, vedtatt april 2015. Kommuneplanen er under revisjon. Markagrensa er også under revisjon.***

Bortsett fra èn eiendom, gnr/bnr 15/467 midt i området, er arealene på Tumyrhaugen unntatt fra kommuneplanens arealdel. Gnr/bnr 15/467 er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, mens eiendommen er regulert til offentlig formål i reguleringsplanen fra 1974. Siden nyeste plan går foran der det er motstrid, er eiendom 15/467 pr. idag å anse som avsatt til boligformål.



Områdereguleringsplanen vil med foreslått avgrensning erstatte hele eller deler av følgende reguleringsplaner:

Planid	Plannavn	Ikrafttredeles-dato
216	Reguleringsplan for Tummyrhaugen, med tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent 17.04.1974	05.11.1974, sist endret 13.03.2008
216 D	Reguleringsplan endring for eiendom Gnr.15 Bnr. 280 Tummyrhaugen	10.06.1981
216 F	Felles adkomstvei til parseller av gnr.15. bnr. 146 og gnr.15 bnr.167	28.09.1981
216 M	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Tummyrhaugen	30.09.1996
216 O	Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr.15 bnr.244,257 og 260	13.12.1994
216 Q	Reguleringsendring område ved Utsiktsveien, gnr.15 bnr. 16, 31 og 382	14.05.1997
241	Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde	20.06.2011
269	Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon	26.02.2018



Plan nr.216 (til venstre) regulerer veier og delfelter.

Røde felter er regulert til offentlig og allmennyttig bebyggelse, det store, offentlige arealet i nord er regulert til skole. Da planen ble vedtatt, ble det fattet et vedtak med en forutsetning på at det sikres en forsvarlig gangveiforbindelse til skoleområdet. Gult felt Ø er regulert til daginstitusjon for barn, mens det blå feltet i krysset Solveien/Utsiktsveien er regulert til offentlig og allmennyttig bebyggelse. Det blå feltet i nordenden av Peiskrokveien er regulert til forretning. Grønne felter er regulert til park.



Med reguleringsplanen ble det vedtatt en tomtedelings- og bebyggelsesplan (til venstre). Denne planen viser tomtedeling for kvartaler som er regulert til frittliggende enebolger.

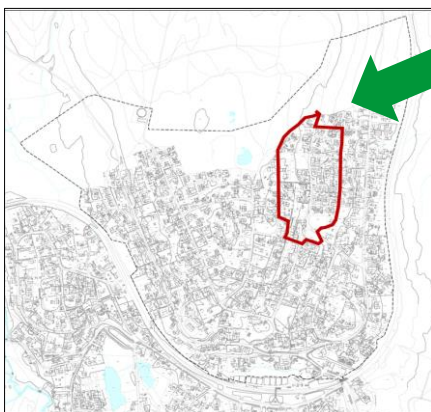
Det er også «forslagsvis inntegnet bebyggelse som er ment å være retningsgivende hva angår fasaderetninger, avkjørsels- og garasjeforhold og de enkelte parsellers utbyggingsmuligheter» (sitat vedtaksdokument, Nittedal bygningsråd). For boligbebyggelsen står også i samme vedtak: «Utover det som er angitt i planen vil enkelte av de angitte parseller kunne utbygges med tomannsboliger i kjede- eller rekkehusløsning».

Tomtedelings- og bebyggelsesplanen kan derfor tolkes til å være rådgivende for tema som f.eks. plassering av bebyggelse, mens reguleringsplanen er juridisk bindende.

Det foreligger også en tomtedelingsplan fra 1980-tallet for Skogveien (ill.til høyre), men denne er i liten grad fulgt.



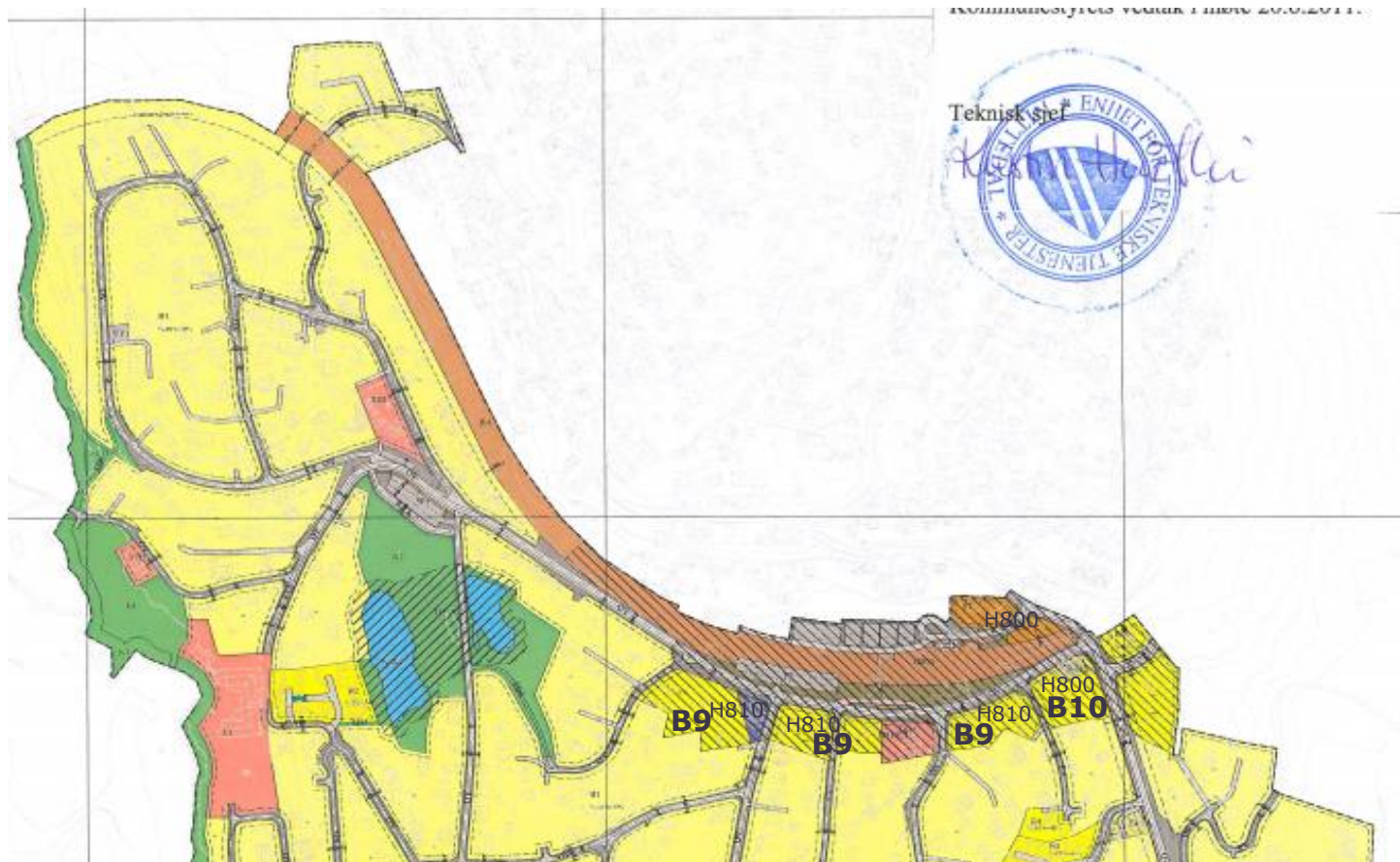
**Tomtedelingsplanens plassering i Skogveien:**



**Tomtedelingsplanen for Skogveien**



## Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde – planID 241



**Utsnitt av nordre del av områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde, vedtatt i 2011. Bebyggelsen øst for jernbanelinja i nord og bebyggelsen nord for jernbanelinja nærmest Stasjonsveien inngår i områdeplanen for Tumyrhaugen.**

I områdereguleringsplanen for Nittedal stasjonsområde er de tre feltene B9 på sikt ønsket utviklet til konsentrert bebyggelse/lavblokker. Felt B10 er avsatt til konsentrert bebyggelse. På alle feltene B9 og B10 stilles det krav om felles planlegging, maks bebygd areal på 50% og rammer for tetthet ved senere regulering og byggehøyde maks tillatt mønehøyde 10 meter.

Det er to hensynssoner (vist med skråskravur) på arealene rundt stasjonen, hvorav hensynssonen (skråskravur) inne på selve jernbanestasjonen falt bort med ny plan 269 for stasjonen (se under).

Fortettingszone nærmest Stasjonsveien (H 800) henviser til «den delen av planområdet som vedtatt kommuneplans arealdel har avsatt til fortetting» (verken gjeldende kommuneplan eller kommuneplanforslag som nå er til høring har avsatt arealer til fortetting i området). Unntatt fra dette kravet er gitt for delområde B10, der fortetting og utbygging kan skje på grunnlag av egen områderegulering eller detaljregulering. Bestemmelsene setter krav til at reguleringsplan innenfor fortettingssonen H 800 skal tilrettelegge for et lokalsamfunn med høy utnyttelsesgrad:

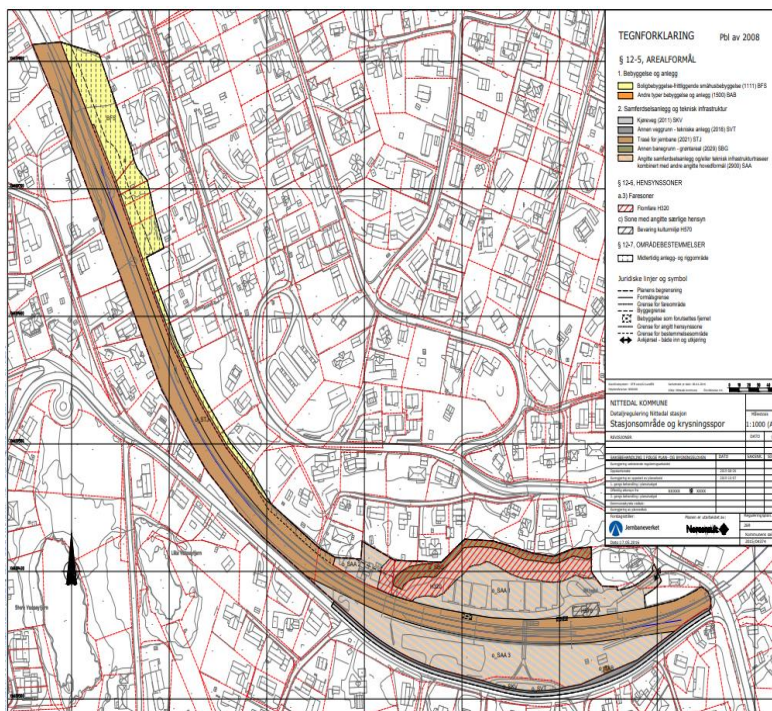
Reguleringsplan for fortettingssonen skal tilrettelegge for et lokalsentrum med høy utnyttelsesgrad. Lokalsentrum kan bestå av butikker og servicetilbud som er tilpasset et lokalt marked. Handelstilbudet skal lokaliseres nærmest mulig stasjonen. For øvrig skal fortettingsområdet legge til rette for lavblokkbebyggelse og konsentrerte boligformer.

Innenfor felt B9 er det før byggeprosjekter og/eller fradeling av tomter, krav om at tiltak skal inngå i felles plan, eventuelt om de inngår i en områdeplan for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Planen setter rammer for tetthet ved senere regulering med maks bebygd areal på 50% og maks mønehøyde 10 meter.

I felt B10 ønskes på sikt konsentrert boligbebyggelse, men litt mindre konsentrert enn i B9-feltene.

Arealene i skraverte felt øst for Stasjonsveien vil bli erstattet av ny plan for Rotneshagen, som er under arbeid.

## Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon og krysningsspor – planID 269



**Område regulert til boligbebyggelse i nord og stasjonen er ikke tatt inn i varslet areal for områdeplanen, men skravert areal er tatt inn.**

Planen ble fremmet av Bane Nor for å legge til rette for bygging av et lengre dobbeltspor for kryssing av godstog ved stasjonen. Planprosessen omfattet i liten grad vurderinger rundt arealbruk i ytterkanten av stasjonsområdet, med Rotnesbekken og boligbebyggelse. Planen ble vedtatt 26.februar 2018. I planen ligger et rekkefølgekrav om at bygging på eiendommene som er regulert til boligbebyggelse forutsetter at adkomstvei inn til boligfeltet reguleres.

## 5.3. Planprosesser og prosjekter som foregår i nærheten

### **Detaljreguleringsplan for Rotneshagen**

Reguleringsplanen er førstegangsbehandlet. Planen legger til rette for etablering av boligbebyggelse i tre delfelter og planen vil erstatte arealene i områdeplan for Nittedal stasjonsområde som ligger øst for Stasjonsveien. Planen er berammet vedtatt i løpet av 2019.

### **Etablering av undergang under jernbanelinja ved Lurslia**

Prosjektet innbefatter etablering av en ny undergang for turvei under jernbanelinja øst for dagens overgang og vest for Svartbekken. Her skal være skiløype vinterstid. Jernbaneovergangen brukes i dag av idrettslag og turgåere, med fare for ulykker. Med ny undergang skal dagens overgang stenges. Bane Nor er samarbeidspartner i prosjektet.

Den nye turveien vil ikke kunne fungere som alternativ innsatsvei til området i nødsituasjoner, da veien ikke skal vinterbrøytes.

### **Områdeplan for Nye Nittedal sentrum og arkitekt-parallelløpdrag**

Som en forberedelse til arbeidet med områdeplan for sentrum gjennomførte kommunen i 2017 et arkitekt-parallelløpdrag for nye Nittedal sentrum. Alternativer for etablering av et flomoverløp mot sentrum er under utredning. Muligheter for sentrumsnær parkeringskapasitet i fjell er også under utredning. Det skal også utarbeides en mobilitetsanalyse for tettstedet Rotnes med forbindelser mellom sentrum og tettstedet.

Flere av temaene som skal utredes i områdeplan for nye Nittedal sentrum er også relevante for en ny plan for Tummyrhaugen. Blant annet henger overvannsproblematikken på Tummyrhaugen sammen med sentrumsområdene i lavereliggende områder. Framtidig ny jernbanelinje med framtidig flytting av Nittedal stasjon vil også få direkte konsekvens for Tummyrhaugen. Tidshorisonten for flytting av stasjon er ikke kjent, men ligger så langt fram i tid at planarbeidet forholder seg til en togstasjon der den ligger i dag.

## 6. Sentrale tema i planarbeidet

Dimensjonerende forhold

1. kapasitet på jernbaneundergangen/risiko- og sårbarhetsanalyse
2. kapasitet på vann- og avløpsnett under bakken
3. overvannshåndtering og kapasitet på snøopplag
4. kapasitet på strømnnett
5. kapasitet på kjøreveinett
6. trafikkikkerhet for myke trafikanter
7. fortetningsanalyse som skal resultere i fortetningsstrategi (bebyggelsesstruktur/arkitektur, kulturverdier, landskap/terreng, tomteuteoppholdsarealer, fortetting og/eller transformasjon)
8. sikring av grøntstruktur, offentlige grøntområder, friområder og lekeplasser

Med transformasjon menes tyngre utbygging der man går ut over bebyggelsesstrukturen området har i dag. Transformasjon krever at flere tomter ses i sammenheng. Hvor dimensjonerende jernbaneundergangen er for antall nye boenheter det er forsvarlig å tilrettelegge for på Tumyrhaugen bør avklares så tidlig som mulig i prosessen. Dette har stor betydning for planarbeidet og har betydning for hele planområdet. Det samme gjelder kapasitet på slukkevann, avløpsledninger og håndtering av framtidig overvannssituasjon med forventede klimaendringer. I høringen av utkast til planprogram oppfordres brann- og redningsetaten spesielt til å vurdere om det ut fra en risikovurdering bør/kan settes en øvre grense på antall boenheter som kan tillates på Tumyrhaugen.

### **Forhold som vurderes i ny plan (ikke uttømmende):**

Flere forhold enn de som er nevnt i tidligere varslinger vil bli vurdert i planarbeidet. Regulerte fellesadkomster og fortetningsgrense/bestemmelsesområde med bestemmelser er eksempel på dette (inkludert deler av Bane Nors eiendommer i stasjonsplanen).

Blant forhold som også vil bli vurdert er

- ✓ byggegrensener
- ✓ plassering av ny bebyggelse
- ✓ strategi for boligsosiale prosjekter i området, offentlige funksjoner
- ✓ behov for flere stier, fortau og gangveger
- ✓ private adkomster som bør reguleres til samferdsel av hensyn til enhetlig grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad
- ✓ rammer for utnytting, som tillatt bebygd areal (BYA) og makshøyder på bygg
- ✓ ivaretagelse av enhetlig eksisterende bebyggelsesstruktur, det kan eksempelvis gis differensierte føringer for framtidig bebyggelse, knyttet til kvartaler eller delområder avhengig av/basert på eksisterende bebyggelse
- ✓ fortetningsområder med videre plankrav
- ✓ vurdere om private adkomster vurderes regulert med grøfter for overvannshåndtering, enten i kart eller i bestemmelser

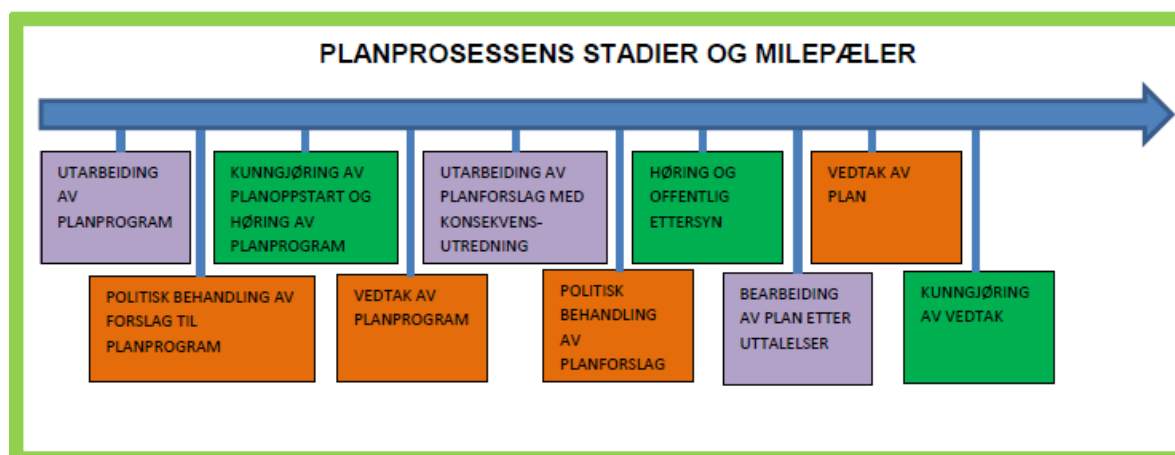
- ✓ støy fra jernbanen og avbøtende tiltak/hensyn
- ✓ behov for nye lekearealer ved fortetting
- ✓ kvalitetssikre tidligere registreringer og vurderinger av naturverdier på grunn av at planen blir mer omfattende enn først antatt
- ✓ kvalitetssikre tidligere registreringer av fremmede arter og vurderinger av hindring av spredning av disse artene

Nødvendige avbøtende tiltak for å håndtere forventet fremtidig overvannssituasjon på overordnet nivå skal så langt det lar seg gjøre avklares i områdeplanen. Konkrete løsninger avklares på detaljreguleringsnivå.

## 7. Planprosess og medvirkning

Det er viktig at planprosessen er godt forankret, både faglig og politisk, slik at produktet blir en omforent plan. Planprosessen vil legge stor vekt på god dialog og reell innbyggermedvirkning. Det vil være ulike meninger blant innbyggerne, og det er viktig at alle grupper kommer til orde. Det vil bli utarbeidet en plan for medvirkning som en del av prosjektbeskrivelsen. Medvirkningsplanen legges ved planprogrammet til sluttbehandling.

### Planprosess



**Planprogrammet** er behandlet av formannskapet og sendes nå på høring med frist for innspill på minimum seks uker sammen med varsel om oppstart av planarbeid.

Etter **fastsatt planprogram** vil kommunen gjennomføre medvirkning i tråd med medvirkningsplanen.

## **Medvirkning**

For å sikre medvirkning fra alle berørte grupper, vil kommunen gjennomføre ulike typer medvirkningsopplegg. Møter med innbyggerne og lag og foreninger kan være aktuelt, samt arbeidsverksted og møter og befaringer med andre aktører. Grunneiere og innbyggere vil involveres spesielt.

Kommunen har et særlig ansvar for å sørge for involvering av grupper som krever spesiell tilrettelegging, som barn og unge, jf. § 5-1 plan- og bygningsloven, og denne gruppen vil ivaretas spesielt. Skoleelever og barnehageforeldre vil bli spesielt invitert til å delta, blant annet i en «barnetråkk»-registrering.

**Forslag til områdereguleringsplan for Tummyrhaugen** vil bli lagt ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med frist for innspill på minimum seks uker. Planforslaget kunngjøres i lokalpressen og gjøres lett tilgjengelig digitalt på kommunens nettsider. Papirversjon legges tilgjengelig på Nittedal bibliotek i Kulturverket Flammen. Kommunen vil holde et åpent møte i høringsperioden for å gi berørte parter best mulig grunnlag til å uttale seg. Etter en gjennomgang og vurdering av høringsuttalelsene, vil et revidert planforslag bli lagt fram for formannskapet og kommunestyret til andregangsbehandling.

## **Informasjons- og kommunikasjonskanaler**

Kommunen vil benytte de informasjons- og kommunikasjonskanaler den har til rådighet for å nå bredt ut med informasjon og invitasjon til involvering:

- lokalavisa Varingen
- kommunens nettside og sosiale medier
- skolene Rotnes og Sørli
- brev/masseutsendelser
- adresserte brev/e-brev/telefon
- informasjonsmøter, oppslag
- Bjertnes barnehage

## 8. Føringer og rammer for planarbeidet

Kommunen må i sin planlegging forholde seg til en rekke vedtatte lover, bestemmelser, retningslinjer, forskrifter, samt føringer og planer fra stat og fylke. I tillegg legger kommunens egne politiske vedtak og vedtatte planer rammer for planarbeidet. Her beskrives de mest relevante føringene for planarbeidet.

### 8.1. FNs bærekraftsmål



Høsten 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling. Bærekraftmålene er en felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimanendringene innen 2030. Mål 11 om å gjøre byer og tettsteder inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige er spesielt relevant for planarbeidet.

### 8.2. De viktigste statlige rammer og føringer

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2015)

Nasjonale forventninger samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommuner og kommuner legger særlig vekt på i planleggingen i fireårsperioder.

Nasjonale forventninger av juni 2015 vektlegger tre tema:

- 1) gode og effektive planprosesser
- 2) bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- 3) attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

Formålet med statlige retningslinjer er å markere nasjonal politikk på områder det er spesielt viktig følges opp i planleggingen. De relevante i denne sammenhengen er:

- rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene
- DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»
- om barn og planlegging (T-2/08)
- retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)
- retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skred i arealplanar»
- nasjonal transportplan 2018-2029

## 8.3. De viktigste regionale rammer og føringer

### **Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015**

Rotnes er i planen definert som et lokalt prioritert tettsted som skal ta 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen. Planen stiller blant annet følgende føringer for sentrumsområder:

- det bør stilles særlige kvalitetskrav til fysiske omgivelser. Offentlige virksomheter bør gå foran med et godt eksempel for lokalisering i sentrum og utbygging med kvalitet
- anbefalt utnyttelse: 60-80% i prioriterte byer og tettsteder, høyest i sentrumsområder
- gangavstand til kollektivknutepunkt bør være styrende for hvor ulike funksjoner skal ligge. Anbefalte gangavstander for sentrumsområder er 500 meter
- vektlegging av tilgjengelighet til regionale og lokale friluftsområder
- parkeringspolitikk i tråd med føringer i planen
- vei og gatenett tilrettelagt for gang-, sykkel- og kollektivtrafikk

### **Andre regionale føringer:**

- fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur
- fylkesmannens forventningsbrev til kommunene
- folkehelsestrategi for Akershus fylkeskommune
- regional plan for klima og energi i Akershus

## 8.4. Kommunale rammer og føringer

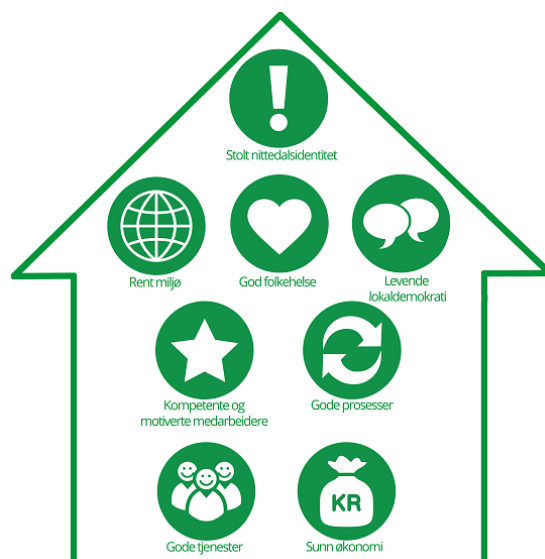
### **Kommuneplan 2015 – 2027 og kommunens strategiske styringsmål**

Gjeldende kommuneplan sier blant annet følgende om utvikling av Nittedal:

*Nittedal skal ha en bærekraftig utvikling. Dette betyr at dagens forbruk og investeringer ikke skal svekke innbyggernes muligheter til i framtida å få dekket sine økonomiske, materielle, sosiale og kulturelle behov. En god balanse mellom vekst og vern av natur- og miljøressurser er en forutsetning for å få dette til. Prinsippet om bærekraftig utvikling gjelder også for Nittedal kommune. Utgifter og inntekter må balansere. Dette innebærer at kommunen ikke kan vokse mer enn det vi har økonomi til å håndtere.»*



I tillegg til disse overordna prinsippene har Nittedal utarbeidet åtte strategiske styringsmål. Målene danner et godt grunnlag for drøfting og vurdering av kommunens aktiviteter mot en ønsket samfunnsutvikling:



### **Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett 2018 – 2030**

Planen visjon er «*aktivitet for alle, hele livet*». Planens tre hovedområder har hvert sitt hovedmål:

- Fysisk aktivitet – nittedøler er fysisk aktive hver dag, gjennom hele livet
- Friluftsliv - alle Nittedøler har lett og nær tilgang til opplevelser i naturen
- Idrett – nittedal har anlegg og områder som stimulerer til at flest mulig driver idrett.

I tiltaksdelen i kommunedelplanen er følgende målsettinger for fysisk aktivitet og friluftsliv aktuelle for Tumyrhaugen:

- ✓ skape sammenhengende nett for gang, løp og sykling i bebyggelse, langs trafikkårer og i marka, gode parkeringsforhold og godt lokalt kollektivtilbud
- ✓ tilrettelegge boligområder for lavterskeltilbud for samling og aktivitet i nærmiljøet og lett adkomst til nærturområdet
- ✓ sikre utmarksområdene for ulik bruk med god tilrettelegging

I vedlegget til planen utdypes disse momentene - alle med relevans for Tumyrhaugen:

#### Tiltak for boligområder og tilgjengelighet

- alle beboere i regulerte boligområder har tilgang til gode samlings- og aktivitetsområder i nærmiljøet. Disse områdene skal være tilrettelagt for sosiale samlinger og ulike aktiviteter
- ved planlegging sikres det sykkelparkering i nærmiljøet der folk samles.
- nærmiljøanlegg knyttes sammen med boligområder og nærturområder på en trafiksikker måte
- nærmiljøanlegg i Nittedal bygges slik at de har samlingsplasser, landskapselementer og konstruerte elementer som gir ulike brukergrupper stimulering til aktivitet.
- godt utbygd og vedlikeholdt sykkelveinett
- god dekning og god kvalitet på utfartsparkeringer ved idrettsarenaer og hovedutfartsområdene til skogen og til elva

## **Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 - 2027**

Målet med temaplanen er å sikre at all bygging bidrar til god bokvalitet i egnede boliger for kommunens innbyggere. Planen ble vedtatt i juni 2018 og et boligtypeprogram forventes lagt fram til politisk behandling høsten 2019.

Boligtypeprogrammet vil bestå av to deler: en del med prioriteringer og føringer for den allmenne utbygging i regi av private aktører, og en boligsosial del med prioritering av kommunale og private prosjekter. I prosessen med temaplanen kom det politiske signaler og høringsinnspill på at boliger for den eldste del av befolkningen bør ha en sentral rolle i programmet.

Temaplanen har definert følgende hovedmål:

- tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging
- all boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, felleskap og deltakelse
- den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger

Nyetablering og nytenking er grunnleggende i arbeidet med boligutvikling og boligsosial virksomhet og i et folkehelseperspektiv. Tiltak skal vurderes på i planarbeidet.

## **Klima og energiplanen 2018 – 2030**

Planen er førstegangsbehandlet og ligger ute til høring. Planprogrammet definerer helhetlig og klimavennlig sentrumsutvikling, kollektivtilbud, tilrettelegging for gående og syklende, ladepunktstrategier og parkeringspolitikk som viktige tema i ny plan.

## **Formingsveileder for nye Nittedal sentrum**

Formingsveileder for nye Nittedal sentrum har som målsetning å:

- bli et verktøy for å vurdere kvaliteten i den videre utviklingen av nye Nittedal sentrum
- skape et livskraftig sentrum sentrum som bidrar til økt livskvalitet for kommunens innbyggere
- sikre at nye Nittedal sentrum bidrar til en stolt nittedalsidentitet

Veilederen er retningsgivende også for områdene utenfor sentrum.

## 9. Framdrift i planarbeidet

Framdriften for planarbeidet er avhengig av flere forhold, blant annet politiske prosesser og dialog med berørte myndigheter. Som tidligere nevnt er noen fagrapporter utarbeidet i 2017. Det legges opp til fremdrift der planen vedtas senest innen utgangen av 2.halvdel av 2020. Dersom vi lykkes med å få ferdig avgjørende grunnlagsmateriale tidligere enn antatt, er det en mulighet for at planen kan andregangsbehandles i første kvartal 2020.

	1. kvartal 2019	2.kvartal 2019	3.kvartal 2019	4. kvartal 2019	1. kvartal 2020	2. kvartal 2020	3. kvartal 2020	4. kvartal 2020
Planprogram	■							
Medvirkning		■			■			
Utredninger og analyser av eksterne		■						
Utarbeide planforsl. til 1.gangsbehandli	■				■			
Høring og offentlig ettersyn						■		
Bearbeide planforsl. til 2.gangsbehandling						■		
2.gangsbehandli ng av plan							■	

Dersom planen påklages, kommer klagebehandlingstid i tillegg.

Arbeid som for eksempel innkjøp av konsulenttenester, søknader om finansiering og rapportering i forbindelse med dette er ikke spesifisert i tabellen.



**NITTEDALKOMMUNE**  
*der storby møter marka*

**Sentralbord:** 67 05 90 00

**Epost:** [postmottak@nittedal.kommune.no](mailto:postmottak@nittedal.kommune.no)

**Besøksadresse:** Rådhusveien 1, 1482  
Nittedal

**[www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no)**

