

Områdereguleringsplan Midtre Rotnes



PLANBESKRIVELSE

Høringsutkast, januar 2025

Arkivsak 24/06879

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Innledning	5
2.1. Tre nye områdereguleringsplaner på Rotnes	5
2.2. Kort, historisk tilbakeblikk.....	6
2.3. Hensikten med ny områdereguleringsplan	7
2.4. De tre plannivåene	9
2.5. Organisering av planarbeidet	9
2.6. Planprosessen	10
2.6.1. Viktigste milepæler	10
2.6.2. Dialog med regionale og nasjonale myndigheter	11
2.6.3. Analyser og utredninger i planarbeidet.....	11
3. Planområdet	12
3.1. Dagens situasjon.....	12
4. Gjeldende planer og føringer.....	17
4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer	17
4.1.1 Nasjonale føringer	17
4.1.2 Regionale føringer	17
4.2. Kommuneplanen og andre kommunale temaplaner og føringer	18
4.2.1. Kommuneplan for Nittedal (2024-2035).....	18
4.2.2. Temaplaner og veiledere	21
4.3. Reguleringsplaner.....	22
4.3.1. Forholdet mellom gjeldende reguleringsplaner og ny områdeplan	22
4.3.2. Planer som videreføres med supplering fra ny plan	23
4.4. Relevant bakgrunnsmateriale for planarbeidet	24
5. Medvirkning.....	25
5.1. Høringsuttalelser og innspill ved varsel om oppstart	25
5.2. Medvirkningsaktiviteter	26
5.2.1. Barnetråkk Sørli og Rotnes skole.....	26
5.2.2. Spørreundersøkelse	27
5.2.3. Bidrag fra lokale ressurser	27
6. Planforslaget.....	28
6.1. Plangrepet i de to nye områdereguleringsplanene.....	28

6.1.1.	Hovedprinsipp for plankart og bestemmelser	32
6.1.2.	Hvilke områder har krav til detaljregulering og hvilke kan gå rett til byggesøknad?34	
6.1.3.	Reguleringsformålene.....	35
6.1.4.	Bestemmelsernes struktur	38
6.2.	Fellesbestemmelser	39
6.2.1.	Sikring av arealer for flomveier og overvannshåndtering	39
6.2.2.	Terrengtilpasning og ivaretagelse av store trær	39
6.2.3.	Miljøhensyn	40
6.2.4.	Kulturminner	40
6.3.	Bebyggelse og anlegg	41
6.3.1.	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	41
6.3.2.	Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	42
6.3.3.	Konsentrert småhusbebyggelse (BK).....	50
6.3.4.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA og BTF)	53
6.3.5.	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB).....	57
6.3.6.	Bolig/tjenesteyting (o_T1, T2, o_T3 og o_T4)	57
6.3.7.	Barnehage (BH1, BH2 og BH3).....	58
6.3.8.	Undervisning (UN)	59
6.3.9.	Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)	59
6.3.10.	Vann- og avløpsanlegg (VA)	59
6.3.11.	Lekeplass (LEK).....	59
6.3.12.	Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1 og 2)	59
6.3.13.	Bolig/tjenesteyting (B/T 1-4)	59
6.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	60
6.4.1.	Veg (V).....	60
6.4.2.	Kjøreveg (KV).....	60
6.4.3.	Fortau (FO)	60
6.4.4.	Gang-/sykkelveg (GS).....	61
6.4.5.	Gangveg/gangarealer (GG)	61
6.4.6.	Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	61
6.4.7.	Annen veggrunn – grøntareal (AVG).....	62
6.4.8.	Parkering (P)	62
6.5.	Grønnstruktur	63
6.5.1.	Fellesbestemmelser for grønnstruktur.....	63
6.5.2.	Naturområde (G1-5)	64
6.5.3.	Turdrag (o_TD).....	65

6.5.4.	Turvei (TV)	65
6.5.5.	Friområde (FRI)	65
6.5.6.	Blågrønnstruktur (BG)	65
6.5.7.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV og NSV)	66
6.6.	Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)	66
6.7.	Hensynssoner og temakart	66
6.7.1.	Flomfare overvann og flomfare vassdrag	66
6.7.2.	Hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur	69
6.7.3.	Bevaring naturmiljø (H560_1-2)	69
6.7.4.	Bevaring kulturmiljø (H 570 1-3)	73
6.8.	Rekkefølgebestemmelser	77
6.9.	Dokumentasjonskrav	78
7.	Konsekvenser av planforslaget	81
7.1.	Konsekvenser for grunneiere og bomiljø	81
7.2.	Konsekvenser for vei, trafikk og trafikksikkerhet	85
7.3.	Konsekvenser for naturmiljøverdier og klima	88
7.4.	Konsekvenser for kulturmiljøverdier	92
7.5.	Konsekvens for sosial infrastruktur	93
7.5.1.	Barnehagedekning	93
7.5.2.	Kapasitet på barneskoler	93
7.6.	Konsekvenser for folkehelse og friluftsliv	94
7.6.1.	Folkehelse	94
7.6.2.	Friluftsliv	94
7.7.	Konsekvenser for vann og avløp	95
7.7.1.	Avløp	95
7.7.2.	Vann	95
7.8.	Konsekvenser for landbruk	96
7.9.	Risiko og sårbarhet	97

1. Sammendrag

Områdeplanen dekker mesteparten av området mellom Nittedal stasjon og sentrum. Hensikten med denne nye områdeplanen er å få en ny, oppdatert områderegeringsplan som ivaretar eksisterende bokvaliteter og bebyggelse, samtidig som den legger til rette for en gradert utvikling med tyngdepunkt nærmest Nittedal stasjon. Av innspillene som har kommet inn i løpet av planprosessen ser vi at meningene er delte. Enkelte vil ikke ha mer fortetting der de bor, mens andre ønsker at det skal kunne bygges mer. Planforslaget er derfor utformet ved å forsøke å balansere mellom vekst og vern.

Planområdet er på 1928 dekar, omfatter ca.2800 eiendommer og litt i overkant av 5500 innbyggere. Innenfor planområdet er det en rekke gjeldende reguleringsplaner av varierende alder. Det er vurdert at det ikke har vært hensiktsmessig å lage detaljert plan for hele området mellom jernbanen og sentrum. Ca.2/3 av planområdet får ny reguleringsplan i sin helhet. Dette inkluderer arealene i dagens områdeplan for Nittedal Stasjonsområde, pluss noen andre områder der dagens planer er gamle og utdaterte. For resterende deler av planområdet vil områdeplanen supplere gjeldende planer med nye hensynssoner og en del nye bestemmelser som gjelder ved motstrid.

Arealet som foreslås for transformasjon sør for Nittedal stasjon er omtrent like stort som i gjeldende plan, men ligger mer samlet, sentralt mot togstasjonen. I småhusbebyggelsen foreslås mer detaljerte bestemmelser enn i dagens planer. Nye prosjekter skal tilrettelegge for bokvalitet, fellesskap, grønt preg og sosiale møteplasser, og naturmiljøverdier skal sikres. Flere etablerte områder settes som i utgangspunktet ferdig utbygd når det gjelder søknadspliktige tiltak, blant annet flere rekkehusområder.

Planen tar også viktige grep for å sikre sammenhengende infrastruktur for myke trafikanter og nye løsninger for håndtering av overvannsflom. Det er lagt inn faresoner for overvannsflom, som strekker seg gjennom hele planområdet og ned til vassdrag. Planen foreslår også en rekke nye flomveier, som når disse er på plass kan erstatte dagens flomveier. Innenfor faresonene for overvannsflom er det ikke tillatt å sette opp nye bygg eller å etablere kjeller dersom tiltaket vil påvirkes av flomfaren eller være til hinder for etablering av de nye flomveiene. Når nye flomveier er på plass, vil forbudet mot byggetiltak i soner for eksisterende flomfare kunne fjernes. Felter som foreslås for blokk- og/eller rekkehusbebyggelse skal detaljreguleres. Dette gjelder også nye felter for offentlig tjenesteyting. Søknader om tiltak som er i tråd med planen ellers i småhusområdene kan gå rett til byggesak.

Denne planbeskrivelsen er revidert med endringene som ble vedtatt da planforslaget ble behandlet av hovedutvalget for plan og miljø i november -24. For noen enkeltpunkter i bestemmelsene høres det nå to alternativer.

Vi ønsker å gjøre særlig oppmerksom på to av disse:

- åpning for å søke om redusert parkeringsdekning innenfor en radius på 500 meters gangavstand fra Nittedal stasjon i frittliggende småhusbebyggelse (dvs. eneboliger og tomannsboliger)
- to alternativer for tomteutnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse

Der det høres to alternativer er teksten uthevet med blå overskrift og **rød skrift**.

2. Innledning

2.1. Tre nye områdereguleringsplaner på Rotnes

Det jobbes nå med tre nye områdereguleringsplaner på Rotnes. I tillegg til denne områdereguleringsplanen (**Midtre Rotnes**) fremmes det samtidig et forslag til ny **områdereguleringsplan for Tumyrhaugen**, som også omfatter Nittedal stasjon nord for jernbanelinja. Disse to planområdene berører ca. 7000 innbyggere. De to områdereguleringsplanene baserer seg på et felles plangrep, og tilrettelegger for de samme prinsippene. Boligvekst, trafikkmengder og trafiksikkerhet, overvanns- og vassdragsflom er blant temaer som er utredet for begge planene i sammenheng.

En ny **områdereguleringsplan for sentrum** er også i startfasen. Det er blant annet viktig å legge rammer for forbindelser og sammenhengende infrastruktur mellom Midtre Rotnes/Tumyrhaugen og sentrum.

Grep som tas i de tre nye områdeplanene har betydning for hverandre og for helheten. Blant annet må sammenhengende strukturer, som veistruktur, grønn mobilitet/trygge forbindelseslinjer for myke trafikanter og forholdet til riksvei 4 ses i sammenheng.

Disse tre planene skal i sum sørge for at vi får en styrt boligvekst i tilknytning til tog-, buss- og servicetilbud. Mesteparten av boligvekst og servicetilbud skal skje i sentrum, og de to andre



De tre områdereguleringsplanene på Rotnes som er i prosess.

områdereguleringsplanene skal ikke tilrettelegge for en utvikling som konkurrerer med tilbudet i sentrum.

Barnehager og skoler er blant andre funksjoner som må plasseres og planlegges, der hele Rotnes ses i en helhet.

2.2. Kort, historisk tilbakeblikk

Det har bodd folk i Nittedal i lang tid. Jordbruk har vært en viktig del av næringslivet, men industri i ulike former har også vært sentralt. Etter at Gjøvikbanen ble bygget, og



Flyfotokart fra 1946 og 1986.



2011

2017.

Illustrasjoner hentet fra Fortetningsanalyse Rotnes, AsplanViak 2021

Nittedal stasjon etablert i 1900, vokste det fram hyttebebyggelse, og senere villabebyggelse rundt stasjonen. Den nye kommunikasjonslinjen bandt Nittedal sterkere til hovedstadsregionen og fikk stor betydning for nyere bosetting og næringsetablering.

Fra 1950-tallet ble hytteområdet fortettet, ved at tomter ble delt opp og nye bolighus ble bygget, samtidig som hyttene ble gjort om til boliger. Det ble også anlagt flere boligveier, og det kom mer bebyggelse langs riksvei 4. Langs Stasjonsveien lå det forskjellige virksomheter.



Eldre foto av Henrys Superhandel, hentet fra Nittedalsporten.no. I dag er det legekontor og helsesenter her.

Svartkruttveien ble bygget i starten av 2000-tallet, i forbindelse med etableringen av boligfeltene i Kruttverket. I dag er Rotnes på mange måter et typisk forstadsområde til Oslo, med mange boliger, forholdsvis få arbeidsplasser og stor andel jobbpendling til hovedstaden.

2.3. Hensikten med ny områdereguleringsplan

Hensikten med planen kan oppsummeres i fem hovedpunkter:

- ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder
- tilrettelegge for gradert utvikling, med mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon og kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- sikre fortetting med høy kvalitet og stedstilpassede kvaliteter i områdene rundt Nittedal stasjon, med god arkitektur og bokvalitet, åpenhet i boligstruktur, grønne passasjer og tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- tilrettelegge for sosiale møteplasser
- sikre og tilrettelegge for sammenhengende infrastruktur som fortau og vei, VA og flomveier, leke- og naturområder

Gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet har vist seg å ikke styre boligutviklingen i ønsket grad/retning. Dagens plan setter ikke krav til minste tomtestørrelse ved deling, i tillegg til at prosjekter som omfatter opp til fire boenheter kan utvikles uten detaljreguleringsplan. Kombinert med forholdsvis lempelige bestemmelser for tomteutnyttelse, uteoppholdsarealer, byggehøyder, terrenginngrep, plassering og

utforming av ny bebyggelse, har dette gitt negative konsekvenser for eksisterende boligområder. Den største kritikken har gått på at den nye bebyggelsen har vært for lite tilpasset nabolaget, at det har blitt for tett mellom husene og for små og for dårlige uteoppholdsarealer og ingen fellesløsninger eller sosiale møteplasser.

Hovedtyngden av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje på Rotnes. Føringer i kommuneplanen, med bl.a. arealstrategi, «Grønn grense», arealplankart og planbestemmelser er bestemmende for hvordan utviklingen på Rotnes skal skje. Fortetting skal skje med kvalitet. Med økt innbyggertall øker kravene til utvikling av attraktive bomiljøer og kvalitetssikring av helhetlige løsninger. Det er også kommunens oppgave å sikre helhetlige infrastrukturer. En områdereguleringsplan gir mulighet til å se større områder i en helhet og sikre sammenhengende strukturer, som det ikke er mulig å sikre i mindre reguleringsplaner.

Planområdet er stort, med mange innbyggere og mange forskjellige, og ofte motstridende ønsker og behov. I planarbeidet har det vært viktig å differensiere på hva som kan løses i denne områdereguleringsplanen og hva som må avklares i kommende detaljreguleringsplaner.

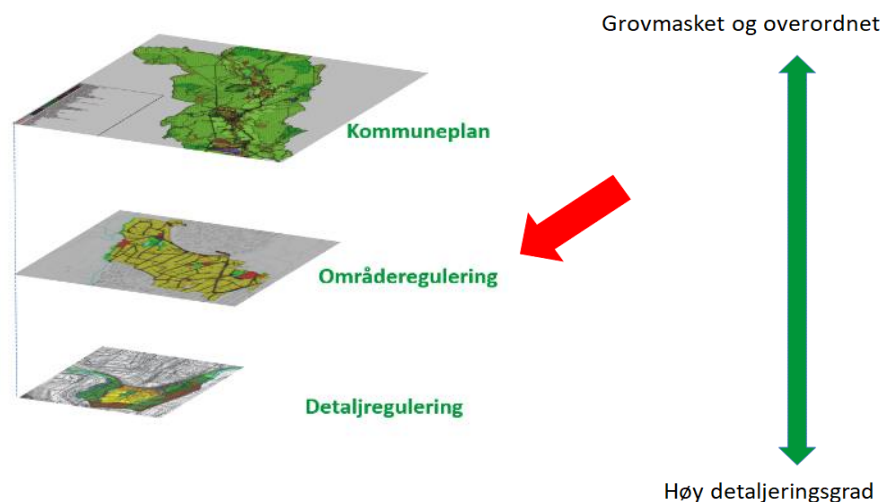
Bedre styring med hva som bygges og hvor det bygges i de etablerte boligområdene har vært sentralt i planarbeidet. Planen søker å legge føringer for helhetstankegang og fellesløsninger, slik at dagens kvaliteter i boligområdene videreføres når det bygges nytt.

Planarbeidet har lagt stor vekt på trafikk og trafiksikkerhet. Innspill til planarbeidet, barnetråkkregistreringer og spørreundersøkelsen som er gjennomført, gir uttrykk for at folk føler seg utrygge i trafikken. Særlig nevnes barns sikkerhet på skolevei og på vei til fritidsaktiviteter. Mesteparten av veistrukturen går nord – sør og kjennetegnes av mange blindveier og få veier på tvers. Dette gir begrensninger for både bilister og myke trafikanter. Å tilrettelegge for mer hensiktsmessig veistruktur og flere sammenhengende, trygge forbindelseslinjer for myke trafikanter er derfor også en målsetning. Flere av turdragene som ble regulert i planen for Nittedal Stasjonsområde i 2011, er ennå ikke overdratt til offentlig eierskap eller realisert. Her er også viktige fortausstrekninger fra eldre planer som ikke er realisert, av disse er fortauet i Kruttverkveien viktig, for å støtte opp om et grep der mer personbiltrafikk kan styres vekk fra Stasjonsveien/krysset Stasjonsveien/rv.4 og over på veiene lengre vest i planområdet og til de to andre påkoblingene til rv.4 på Rotnes.

Store deler av boligbebyggelsen ligger i dag utsatt til for skader og ødeleggelser ved styrtregn. I tillegg til trafikk, har tiltak for å begrense skader for bebyggelsen, som følge av klimaendringene, med økende risiko for overvannsflom og vassdragsflom ved ekstremhendelser vært sentralt i planarbeidet. Planforslaget anbefaler å få på plass nye, trygge flomveier til vassdrag, slik at flomfare for bebyggelsen kan reduseres.

2.4. De tre plannivåene

Kommunal arealplanlegging består av tre hovednivåer: kommuneplan, områderegulering og detaljregulering:



Kommuneplanen legger overordna føringer for hele kommunen og består av en samfunnsdel og en arealdel som viser langsiktige strategier og mål. Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for det, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering.

I denne planen vil store deler av området kunne utvikles rett på byggesak. For disse områdene er planen utforma på et nivå som tilsvarer en detaljplan.

2.5. Organisering av planarbeidet

Kommunens planavdeling har stått for prosjektledelse, med anskaffelse av fagrapporter og konsulentbistand, koordinering av planarbeidet og organisering av konsulentarbeidene. Kommunen har også holdt kontakt og dialog med fylkeskommunen, Bane NOR og Statens Vegvesen. Ekstern konsulent Sweco AS har stått for de fleste fagrapportene, med kommunen som kvalitetssikrer.

En ressursgruppe med representanter fra flere avdelinger i kommuneadministrasjonen har bidratt inn i arbeidet; bl.a. kommunalteknikk, miljøvernrådsgiver, byggesaksavdelingen, folkehelsekoordinator, innkjøpsavdeling, det kommunale eiendomsforetaket, skole og barnehage, beredskapskoordinator m.fl.

2.6. Planprosessen

2.6.1. Viktigste milepæler

23.05.2022: Vedtak av midlertidig forbud mot tiltak

Forbudet gjaldt innenfor Områdeplan for Nittedal stasjonsområde. Hovedbegrunnelsen for vedtaket var at gjeldende reguleringsplan ikke er egnet til å styre fortettingen som foregår i området. Området utgjør en vesentlig del av planområdet for områdereguleringsplanen for Midtre Rotnes. Året før var det nedlagt tilsvarende forbud på Tumyrhaugen (vedtatt 25.01.2021).

13.02.2023: Førstegangsbehandling av planprogram

For å sikre politisk forankring, ble det besluttet at det skulle lages et planprogram som en «oppskrift» på planprosessen, slik det var gjort for Tumyrhaugen-planen. Forslag til høringsutkast planprogram ble behandlet i hovedutvalget for miljø og samfunnsutvikling, og av formannskapet. Planprogrammet ble vedtatt sendt ut på høring sammen med varsel om oppstart, med noen tilleggspunkter.

17.02.2023: Varsel om oppstart og høring av forslag til planprogram

Oppstart av planarbeidet ble varslet, i tråd med formannskapets vedtak. Frist for å gi innspill til planprogrammet og planarbeidet var 10.04.2023. Det kom inn 25 innspill.



Skravuren viser omfanget av midlertidig forbud mot tiltak på Tumyrhaugen og Midtre

04.04.24: Plangrepet ble presentert for hovedutvalg for plan og miljø

19.06.2023: Fastsatt planprogram. Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret.

17.10.24: Planforslaget ble presentert for hovedutvalg for plan og miljø. Utvalget vedtok å utsette behandling av forslag til ny områdeplanen til novembermøtet.

I ukene mellom oktober- og novembermøtet var det dialog mellom politikerne og administrasjonen om en del forslag til endringer i planforslaget. Det ble også arrangert en befaring rundt i de to planområdene der forskjellige problemstillinger ble belyst.

24.10.24: Kommunestyret vedtok å oppheve midlertidig forbud mot tiltak fra 31.12.24.

14.11.24: Forslag til ny områdeplan ble, med noen endringer vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

2.6.2. Dialog med regionale og nasjonale myndigheter

I planprosessen har det vært god dialog med Bane NOR om utvikling av områdene på Nittedal stasjon, Akershus fylkeskommune om løsninger for trafikk og trafikksikkerhet, overvann og flom langs Stasjonsveien, og med Statens vegvesen om problemstillinger knyttet til trafikksikkerhet og trafikkavvikling på rv.4.

2.6.3. Analyser og utredninger i planarbeidet

Følgende analyser og utredninger er utført som del av planarbeidet:

Stedsanalyse og mulighetsstudie

Fortettingsstrategi Rundt Nittedal stasjon - Østre Linje Arkitekter AS, april/mai 2024

Naturmiljø:

Naturkartlegging i forbindelse med områderegulering av Midtre Rotnes i Nittedal kommune, rapport og kartlag i arcgis, Sweco AS, 21.02.2024

Statusrapport for amfibier på Rotnes – med fokus på området sør for jernbanelinjen, Naturformidling van der Kooij, januar 2024

Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner rapport Områdeplan Midtre Rotnes – 05 2024, Sweco AS

Kulturminner med verdivurderinger – Vurderingsskjema Rotnes (Sweco AS)

Kartoversikt eksisterende og nye kulturminneobjekter, Nittedal kommune

VA, overvann og flom

Fagrapport 05 - VA og overvann (Sweco AS, juni 2024)

Notat Rotnesbekken, 16.08.2024 – Sweco AS

Notat flomsone Ørfiskebekken, 26.06.2024, Sweco AS,

Temakart Ørfiskebekken, 27.06.2024, Sweco AS

Temakart eksisterende og teoretisk ny ny hensynssone overvannsflom, 21.06.2024, Sweco AS

Notat om rammebetingelser for utbygging på Rotnes med hensyn på VA, Nittedal kommune, kommunalteknisk avdeling, 25.06.2024.

Geoteknikk:

Innledende geoteknisk notat, Sweco AS

Geoteknisk rapport Midtre Rotnes, Sweco, 30.08.2024

Miljøteknikk

Innledende miljøteknisk notat, Sweco AS, 23.05.2024

Trafikkanalyse

Trafikknotat – Områdeplan Midtre Rotnes og Tumyrhaugen, Sweco AS, 11.06.2024.

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

ROS-analyse, Sweco AS, august 2024.

3. Planområdet

3.1. Dagens situasjon

Områdereguleringsplanen omfatter store deler av arealene mellom Ørfiskebekken i vest og Rotnesbekken i øst og sør, fra Sørliveien og Nittedal stasjon i nord til sentrum, ungdomsskolen og sentralidrettsanlegget i øst. Planområdet omkranses av idrettsanlegget på Sørli med store, sammenhengende utmarksområder i vest; og kulturmiljøet Rotnes Bruk med kulturlandskap og bygninger av nasjonal verdi i nordøst.



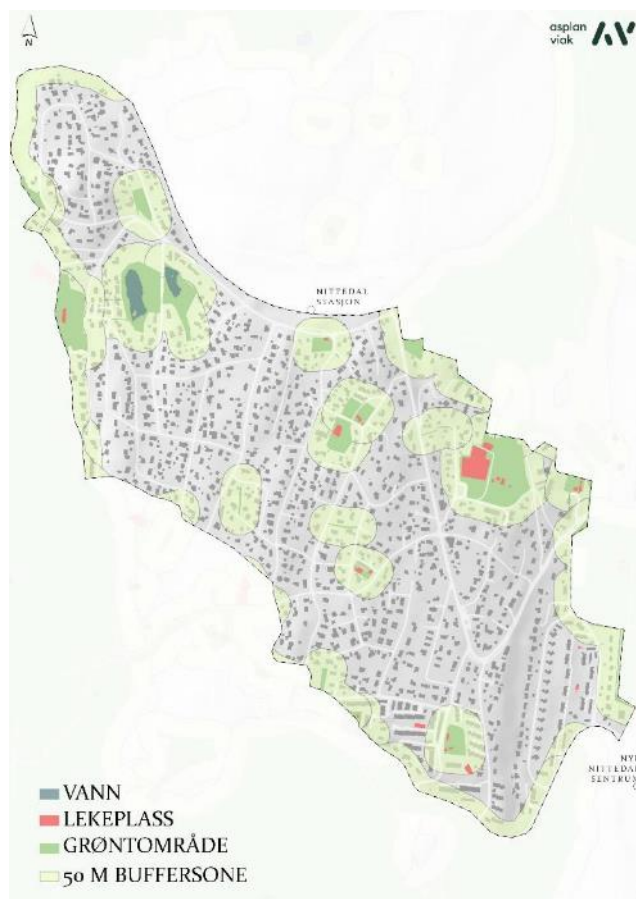
Planområdet

Planområdet er på 1928 dekar og omfatter ca. 2800 eiendommer og ca. 5.500 innbyggere. Stasjonsveien, Kvernstuveien og Svartkruttveien er de største adkomst- og gjennomkjøringsveiene med påkobling til/fra rv.4. Nittedal stasjon er viktigste kollektivtilbud. Det går bussrute i ring mellom togstasjonen og sentrum.

Grøntområder og lekeplasser

Som flybildet på forrige side viser, har området grønt preg, selv om det er få tilgjengelige grønntområder og lekeplasser innenfor planområdet.

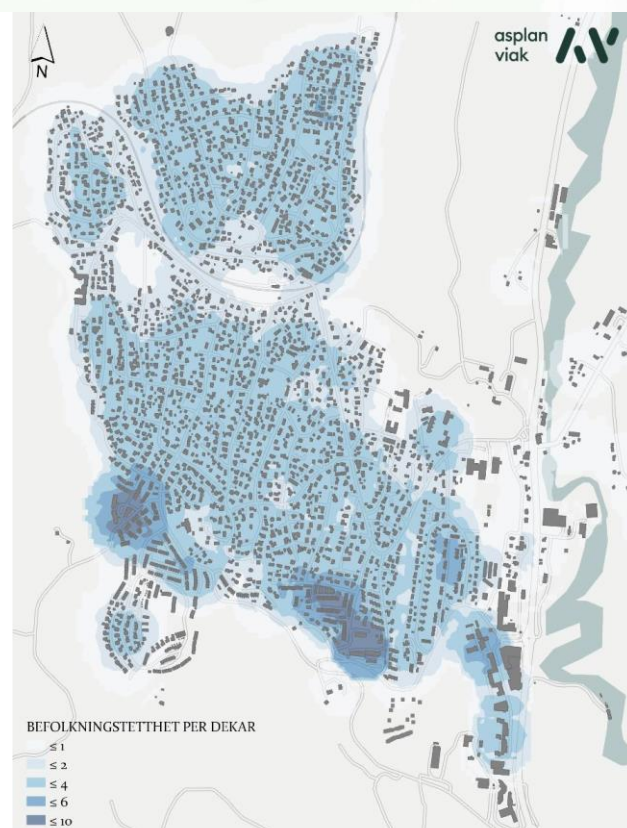
Illustrasjonen til høyre viser grønntområder og lekeplasser, med en buffersone på 50 meter rundt, innenfor området som i sin helhet erstattes av ny plan.



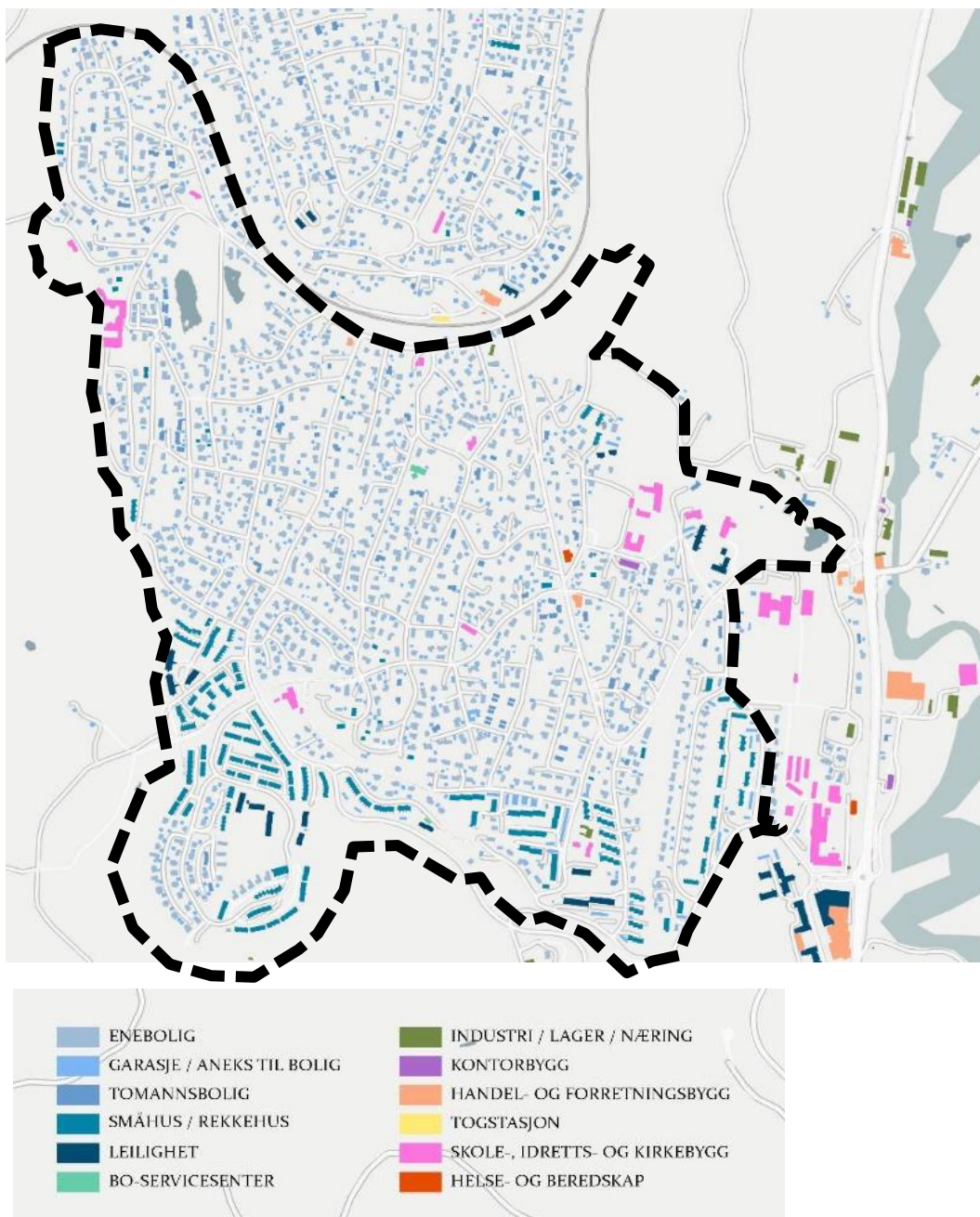
Befolkningstetthet og bebyggelsestyper

Høyest befolkningstetthet i planområdet finner vi i Rotneshagen, Kruttverket, Nygård og nedre Bjertnesområdet. Området rundt Nittedal stasjon er blant bebygde områder med minst befolkningstetthet i planområdet. Her bor under 1 person pr. dekar.

Mesteparten av bebyggelsen er småhusbebyggelse, men det er også noe blokkbebyggelse sør i området og oppe på Rotneshagen i øst. Det er noe småskala nærings- og servicetilbud; mesteparten langs Stasjonsveien og Sørliveien. Det er fire barnehager og to barneskoler i planområdet; Rotnes og Sørli.



Begge illustrasjoner hentet fra fortetningsanalyse Rotnes, AsplanViak, 2021.(dvs. før Rotneshagen kom inn i de offentlige kartene)



Oversikt over status på bebyggelsen i planområdet (ill. hentet fra Fortetningsanalyse Rotnes, AsplanViak, 2021).

Villaområdene er preget av variert arkitektur i de fleste stilarter som kjennetegnes av tidsepokene fra 1920-tallet og fram til i dag. De etablerte villaområdene preges av store, romslige tomter med store, grønne hager og god avstand mellom husene. Dette er kvaliteter som i liten grad er videreført i nyere fortetningsprosjekter som har kommet til de senere åra.



"Herlighetsverdier" i boligbebyggelsen.



Store tomter og veletablerte hager preger villabebyggelsen.



Frodig hage i Øvre Bjertnes, med grøntbeltet i skråningen bak.

Naturmiljøverdier

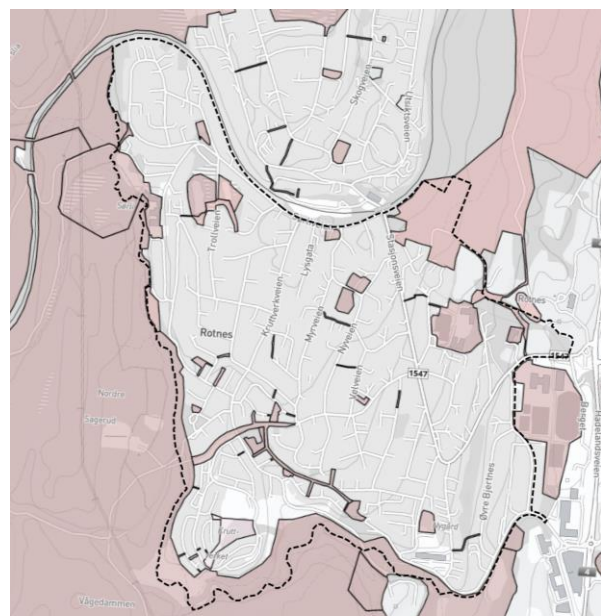
Det er registrert en rekke naturmangfoldverdier i og i nærheten av planområdet:

- Flere store, verdifulle trær. Dominerende arter er furu, bjørk og selje, dessuten endel rødlista ask og noe spisslønn.
- Det er registrert et stort antall rødlista arter innenfor planområdet, særlig fugler
- Flere trær i området er døende. Døende og døde trær har svært stor verdi, blant annet for insektenes reproduksjon.
- Flere eiker er registrert, men ingen så store at de regnes som utvalgt naturtype.
- Her er flere potensielt verdifulle grøntdrag med stor verdi, spesielt verdifulle er eldre frukthager og større, gjengrodde hager med eldre trær med grov bark.
- Av naturtypene i planområdet er det Store og Lille Vassøytjern som i størst grad står i fare for å bli forringet på grunn av nedbygging

Friluftsverdier

Det er relativt lite grønnstruktur i planområdet som er for rekreasjon og opphold. Lille og store Vassøytjern, har betydning for friluftsliv, men her er også betydelige naturvern hensyn som kan gi konflikt med bruksverdiene. Rundt Sørli og Rotnes skoler ligger friområder som benyttes mye til lek og idrett.

Det er kort vei til Marka og turområder, men mangel på offentlig tilgjengelig, sammenhengende grøntstruktur i planområdet. Bebyggelsesstrukturen, med mye eneboliger med store privathager, veier noe opp for mangelen på sammenhengende grøntstruktur.



Kartlagte og verdisatte friluftsområder.
Kilde: Nittedal kommune, kommunekart.

Overvann og overvannsflom

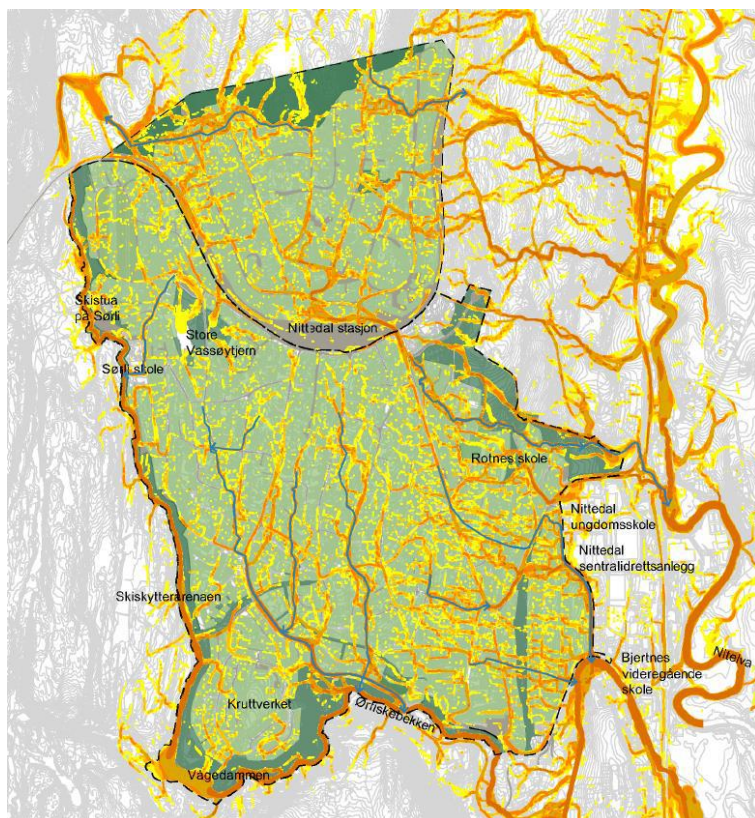
I deler av området er overvann på avveie et problem ved regnhendelser. Med klimaendringene er dette et problem som forventes å øke i åra som kommer. Tiltak for å løse problemene er utredet i planarbeidet.

Det er også utfordringer med lekkasje av overvann ned i avløpsnettet, og kommunen jobber kontinuerlig med å begrense problemet.



Eiendom i nedre del av Stasjonsveien, der det er problemer med overvannsflom ved store regnhendelser.

Figuren nedenfor illustrerer arealer med overvann og vannets hastighet. Dess mørkere gul-oransje farge, dess større hastighet har vannet. Som figuren viser, er det få områder i bebyggelsen som ikke er berørt av overvann. Kartet viser også at mye av vannstrømmen går i vegnettet.



Overvannets utbredelse og hastighet på Midtre Rotnes og på Tumyrhaugen.



Erosjonsskader i gangvei i Kruttverket.

4. Gjeldende planer og føringer

4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer

4.1.1 Nasjonale føringer

De viktigste føringene for kommunal planlegging på nasjonalt nivå presenteres i [Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027](#). Her redegjør regjeringen for de viktigste prioriteringene for planområdet for den kommende fireårsperioden.

Statlige planretningslinjer og planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene. Det finnes retningslinjer for støy, klima, miljø, barn og unge i arealplanleggingen, samt bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.1.2 Regionale føringer

Regionale planer for Akershus fylkeskommune:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030 – Aktivitetsløftet (2016)
- Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)
- Regional plan for innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)
- Regional plan for masseforvaltning (2016)
- Innlandet og Viken vannforvaltningsplan (2021)

Akershus fylkeskommunes forslag til regional planstrategi for 2024-2028 er ute på høring til 25. juni 2024. Planstrategien identifiserer seks innsatsområder basert på FNs bærekraftsmål.

- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
- Landbruk og bærekraftig matsystem
- Klimavennlig energiomstilling
- Helhetlig by- og stedsutvikling
- Miljø, naturmangfold og bærekraftig arealbruk

[Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#) (RP-ATP) ble vedtatt av både Oslo kommune og Akershus Fylkeskommune i 2015 etter lang planprosess. Planen gir føringer for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen slik at videre utvikling blir mer bærekraftig med tanke på gode lokalsamfunn, mobilitet, naturressurser og klimautslipp. Sentrale føringer fra den regionale planen:

- Rotnes er Nittedals prioriterte tettsted, og hovedandelen av boliger og arbeidsplasser skal komme der.
- Grønn grense – bærekraftig avgrensning av prioritert vekstområde.
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted.
- Kollektive transportmidler, sykling og gange skal styrkes.
- Vekst kan gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst.
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser.
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte tettstedene skal opprettholdes.
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljø.
- Gangavstander og utvikling innenfra og ut.

4.2. Kommuneplanen og andre kommunale temaplaner og føringer

4.2.1. Kommuneplan for Nittedal (2024-2035)

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel legger føringer for videre vekst, både for boligutbygging og arbeidsplasser.

Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt januar 2023)

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for hvordan Nittedal kommune skal legge til rette for samfunnsutvikling, utvikling av tjenestene og møte utfordringene vi står overfor på best mulig måte. Nittedal har FNs bærekraftsmål som rammeverk for utviklingen av samfunnet. Bærekraftmålene skal styre alle valg kommunen gjør. Et strengt jordvern og vern av kulturlandskap og kulturminner er viktig for å bevare Nittedal som en grønn bygd.

Nittedals innbyggere og politikere har valgt ut fem bærekraftsmål, som danner utgangspunkt for mål og satsingsområder, og som alle har relevans for planarbeidet. Kommunens målbilde er «Det er godt å leve i Nittedal». For å sikre en utvikling som bygger opp under målbildet er det definert tre satsingsområder, med fem samfunns mål, sammen med våre to organisasjonsmål. Målene beskriver en ønsket framtidig tilstand, og viser hva vi skal få til innenfor hvert av satsingsområdene.

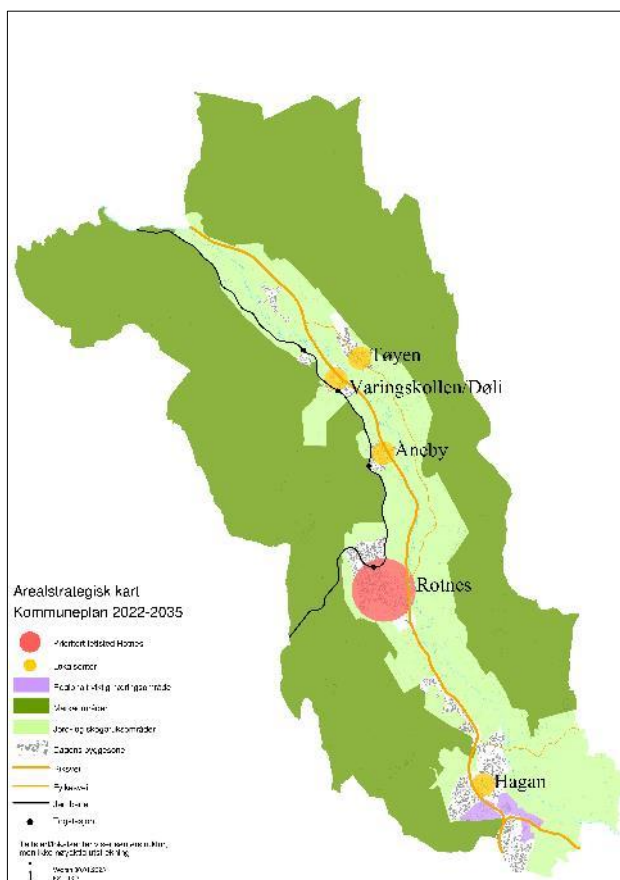
Det er godt å leve i Nittedal



Målbilde med satsningsområder, samfunns mål og organisasjonsmål

Nittedal kommune skal legge til rette for god samfunnsutvikling; innbyggerne skal settes først. I arbeidet med områdereguleringsplanen har det vært viktig å se infrastruktur, befolkningsvekst og natur- og miljøutfordringer i sammenheng.

Arealstrategisk kart viser Rotnes som prioritert tettsted, der hovedveksten av boliger og servicetjenester skal skje:



Arealstrategisk kart for Nittedal, vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel (vedtatt mai 2024)

Arealdelen gir overordna, generelle føringer for disponering av arealer. Når vi nå lager en områdereguleringsplan, går vi «dypere ned i materien» og gjør spesifikke vurderinger og beregninger, som grunnlag for mer målretta og stedstilpassa føringer.

Den viktigste forskjellen mellom kommuneplanen og gjeldende detaljplaner, er feltet BOP2, som er lagt inn i kommuneplanen etter at områdeplanen for Nittedal stasjonsområde ble vedtatt i 2011. For dette feltet setter kommuneplanen krav til at tilpasning til kulturlandskapet skal vektlegges ved terrengarbeider og utforming av bebyggelse.

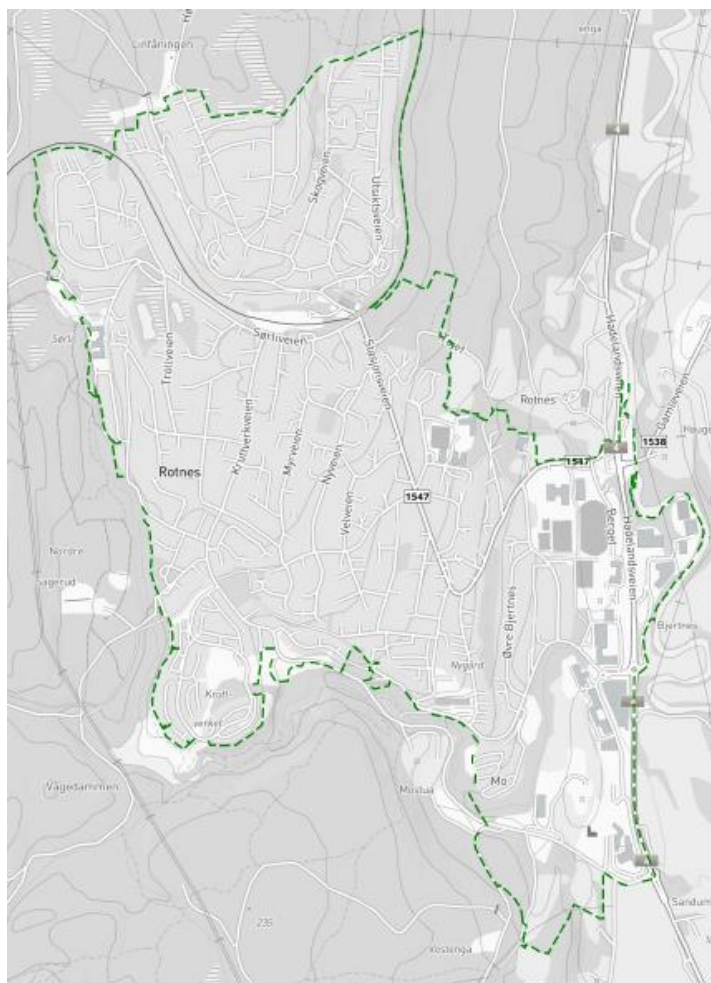
Ellers samsvarer arealformålene i kommuneplanen i stor grad med gjeldende detaljplaner. Kommuneplanens bestemmelser for naturmiljø, kulturmiljø og klima er viktige føringer for arbeidet med områdereguleringsplanene.

Grønn grense på Rotnes

Grønn grense viser hovedtrekkene i kommunens framtidige utbyggingsmønster og er det viktigste grunnlaget for utarbeiding av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Grønn grense er et verktøy for å styre hvor veksten i kommunesenteret skal skje. Innenfor grønn grense kan vekst gå foran vern. Arealene innenfor grønn grense er vurdert å kunne romme forventna boligvekst på Rotnes.



Kommuneplanens arealformål og hensynssoner i planområdet.



Grønn grense på Rotnes.

4.2.2. Temaplaner og veiledere

Kommunedelplan for klima og energi 2019-2030

Planen skal bidra til at Nittedal reduserer utslipp av klimagasser, energibruk og overgang til mer bruk av energi fra fornybare kilder for å nå de nasjonale, regionale og lokale målene. Planen inneholder mål og handlinger for både direkte og indirekte klimagassutslipp.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2022-2034

Kommunedelplanen gir oversikt over kulturminneverdiene i kommunen, prioriterer kulturminner og kulturmiljø som kommunen ønsker å ta vare på for framtida, og skal være et nyttig verktøy i kommunal planlegging. Kommunedelplanen for kulturminner er ikke juridisk bindende. Planen gir anbefalinger til retningslinjer for og forvaltning av hensynssonene for kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett 2018-2030

Planen støtter opp under det strategiske styringsmålet folkehelse. Planen gir signaler om hvordan kommunen skal prioritere framover. Kommunedelplanens visjon er «aktivitet for alle, hele livet». Følgende målsettinger for fysisk aktivitet og friluftsliv er aktuelle for denne områdeplanen:

- skape sammenhengende nett for gang, løp og sykling i bebyggelse, langs trafikkårer og i marka.
- tilrettelegge boligområder for lavterskeltilbud for samling og aktivitet i nærmiljøet og lett adkomst til nærturområdet

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.
- nærmiljøanlegg knyttes sammen med boligområder og nærturområder på en trafikksikker 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

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 - 2027

Temaplanen skal sikre at all boligbygging bidrar til god bokvalitet i egnede boliger for kommunens innbyggere. 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 i planarbeidet.

Formingsveileder for Nittedal

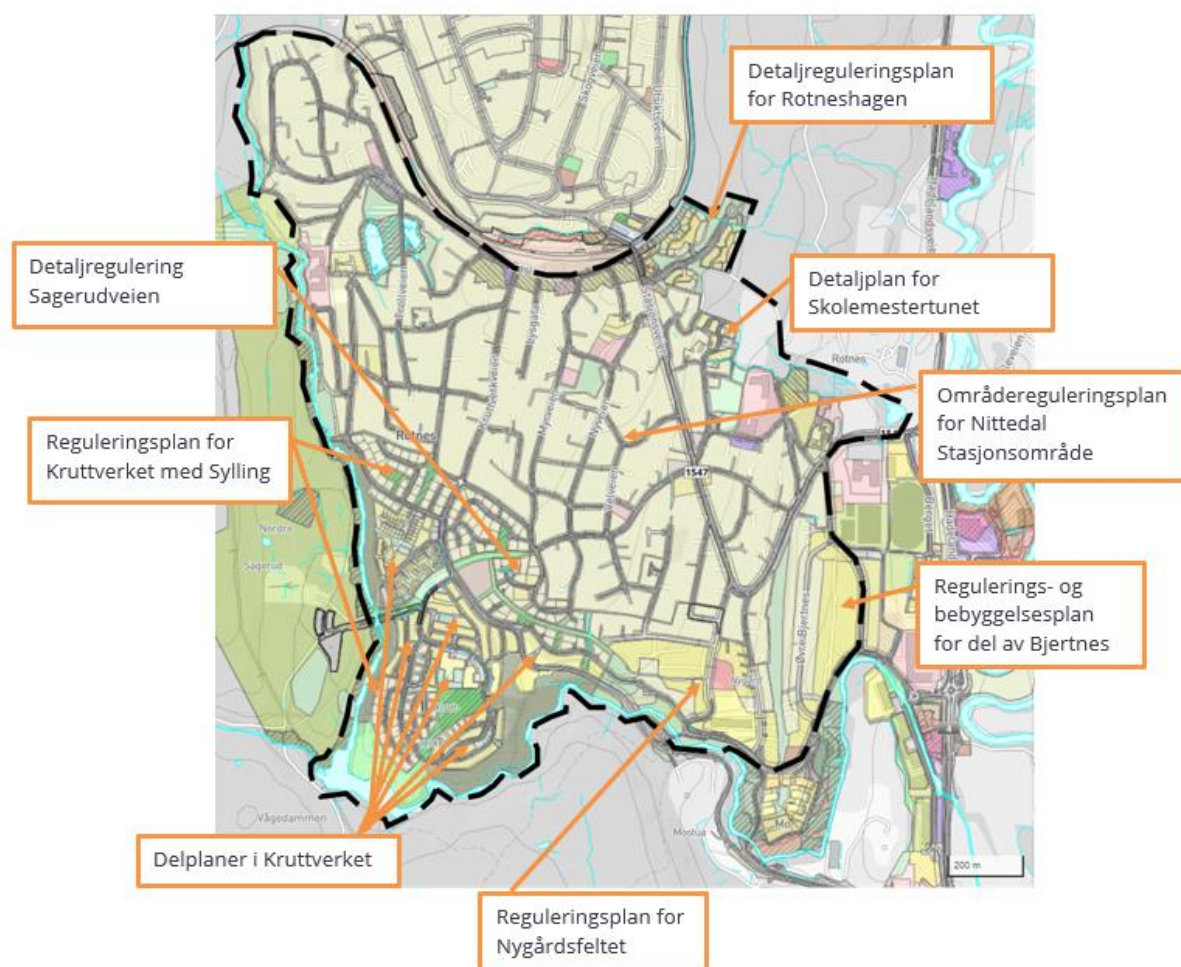
Formingsveilederen gjelder også for områder utenfor sentrum og har som målsetning å:

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

4.3. Reguleringsplaner

4.3.1. Forholdet mellom gjeldende reguleringsplaner og ny områdeplan

Planområdet dekkes av en rekke reguleringsplaner. Noen av de viktigste er vist her:



Noen av de viktigste reguleringsplanene i planområdet. Områderegulering for Nittedal stasjonsområde er den mest omfattende i areal.

Dette planforslaget vil erstatte følgende planer helt:

- Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde, vedtatt 13.05.2011
- Reguleringsplan for Del av Bjertnes, stadfestet 28.02.1974
- Reguleringsplan for Nygårdsfeltet 207, vedtatt 22.02.1968

I tillegg erstattes del av reguleringsplan for Sylling med Kruttverket (planID 237, vedtatt 25.08.2008) inn i planen, med nytt arealformål blågrønnstruktur mellom Askeladdveien og Korningsveien. To eiendommer i detaljreguleringsplan for Skolemestertunet (Skolemesterveien 12 og 14) tas også inn i ny plan.

4.3.2. Planer som videreføres med suppleringsplan

Følgende reguleringsplaner blir videreført, men får i tillegg hensynssoner i plankart, med tilhørende bestemmelser, pluss supplerende bestemmelser i denne nye områdeplanens bestemmelser, §§ 1,2,7,8,9 og 10:

1. Skianleggene på Sagerud 282_26.10.2020
2. Detaljregulering for Huldreveien 241_11.12.2015
3. Rotneshagen 266_27.05.2019
4. Skolemestertunet 267_30.01.2017
5. Rotnesbeitet 242_12.12.2011
6. Gangvei langs Stasjonsveien 92, 13_07.02.86
7. Detaljreguleringsplan for del av Øvre Huseby 278_26.08.2019
8. Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) 256_18.12.2017
9. Detaljreguleringsplan for Sylling 276_28.01.2019
10. Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling 237_25.08.2008
11. B16D Kruttverket 244_31.10.2011
12. Sagerudveien 270_15.12.2014
13. Kruttverket B8-2 249_16.12.2013
14. Kruttverket B15B 245_28.01.2013
15. Kruttverket B14 264_23.05.2016
16. Kruttverket B13 272_20.12.2017
17. Felt B12 Kruttverket 255_22.09.2016
18. Endring av detaljregulering for del av B11 i Kruttverket 265_16.11.2015
19. Detaljreguleringsplan for Kruttverket B8 248_16.11.2015
20. Felt B11 Kruttverket 254_16.06.2014
21. Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket 262_31.08.2015
22. Detaljregulering for Nedre Huseby 283_12.02.2014
23. Fortau langs Kvernstuveien 238_25.08.2008
24. Kruttverket B6.2. Mindre endring av plan 243_25.06.2015
25. Bebyggelsesplan for B6 og B7. Kruttverket 243_05.10.2009
26. Reguleringsplan for Kruttverket – utsnitt Myhrerskauen 237A_31.08.2009

Nye hensynssoner i disse planene:

- Hensynssone flomfare
- Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- Hensynssone forurensset grunn
- Hensynssone høyspenningsanlegg

Dette illustreres i figuren på side 33. Noen få eiendommer langs Tumyrveien, nord for jernbanelinja som tidligere inngikk i områdeplanen for Stasjonsområdet, tas inn i den nye områdereguleringsplanen for Tumyrhaugen.

4.4. Relevant bakgrunnsmateriale for planarbeidet

Kommunen har de senere åra fått utført flere kartlegginger og analyser som har vært nyttige i planarbeidet. Blant annet har barnetråkkregistreringer fra 2019, fortettingsanalyse fra 2021 og mobilitetsanalyse fra 2020 vært nyttige i planarbeidet:

Fortettingsanalyse Rotnes, AsplanViak, juni 2021

Arbeidet baserte seg på allerede kjent kunnskap, f.eks. om kulturminner og kulturmiljøer i analyseområdet.

Mobilitetsanalyse Rotnes, AsplanViak, mai 2020

<https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/klima-og-miljo/mobilitetsanalyse-rotnes-2020.pdf>

Barnetråkkregistreringer, 2019

Høsten 2019 gjennomførte kommunen barnetråkk for 5. og 6.trinn på Sørli skole og 6.trinn på Rotnes skole. Se omtale i kap.5.2.1.

«Perpetuum Mobile» - reis nå - innovative prosjekter om grønn mobilitet, 2018

Kommunen skal tilrettelegge for at det skal bli attraktivt for flere å velge gange, sykkel og kollektivtilbud i stedet for privatbilen. Nittedal kommune har gjennomført to større prosjekter der det ble sett på reisemønsteret til innbyggerne og hva som skal til for at det blir attraktivt å få folk til å velge alternativer til privatbilen i dagliglivet. Disse prosjektene har pågått parallelt med arbeidet med de to områdeplanene;

<https://www.digdir.no/stimulab/nittedal-kommune-perpetuum-mobile-reis-na/3168>

5. Medvirkning

Forslag til ny områdeplan sendes nå på høring. Den nye planen vil få betydning for mange, og det er viktig at innbyggerne sier sin mening om planforslaget. Alle innspill blir vurdert når planen bearbeides før den sendes til endelig politisk behandling.

Det høres nå flere alternative planbestemmelser, og det er viktig å få innspill på hvilke alternativer som er å foretrekke.

5.1. Høringsuttalelser og innspill ved varsel om oppstart

Ved varsel om oppstart av planarbeidet kom det inn 25 innspill, 15 innspill fra beboere i området og lokale lag og foreninger og 10 fra offentlige myndigheter.

Oppsummering av innspill fra offentlige myndigheter:

- Planen må legge opp til en helhetlig og miljøvennlig utvikling som reduserer transportbehovet og styrker grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange.
- Kommunen må ivareta naturmiljøverdier og myrområder i planområdet, i tråd med miljørettslige prinsipper, videreføre LNF-områder og sikre grøntbelte langs vassdragene.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse må utarbeides med hensyn til naturfarer og klimaendringer, inkludert strengere krav til overvannshåndtering.
- Kommunen må sikre god medvirkning til planen, særlig fra barn og unge. Positive til at barnetrakk blir lagt til grunn for arbeidet med planen.
- Kulturminner i planområdet bør bevares og fremheves.

Oppsummering av innspill fra innbyggere og lokale lag og foreninger:

- Mye trafikk, særlig i Stasjonsveien gjør det utrygt for myke trafikanter, særlig barn og unge.
- Balansere utvikling med bevaring av grønne lunger, bokvalitet og stedsidentitet.
- Økt vedlikehold av vei, særlig vintervedlikehold, er viktig for å bedre trafiksikkerheten.
- Nye boliger bør ha tilstrekkelig parkeringsplasser for å unngå problemer med parkering i nabolagene.

Samtlige innspill og kommunedirektørens kommentarer til innspillene ble vedlagt i sin helhet ved 1.gangsbehandling av planen.

5.2. Medvirkningsaktiviteter

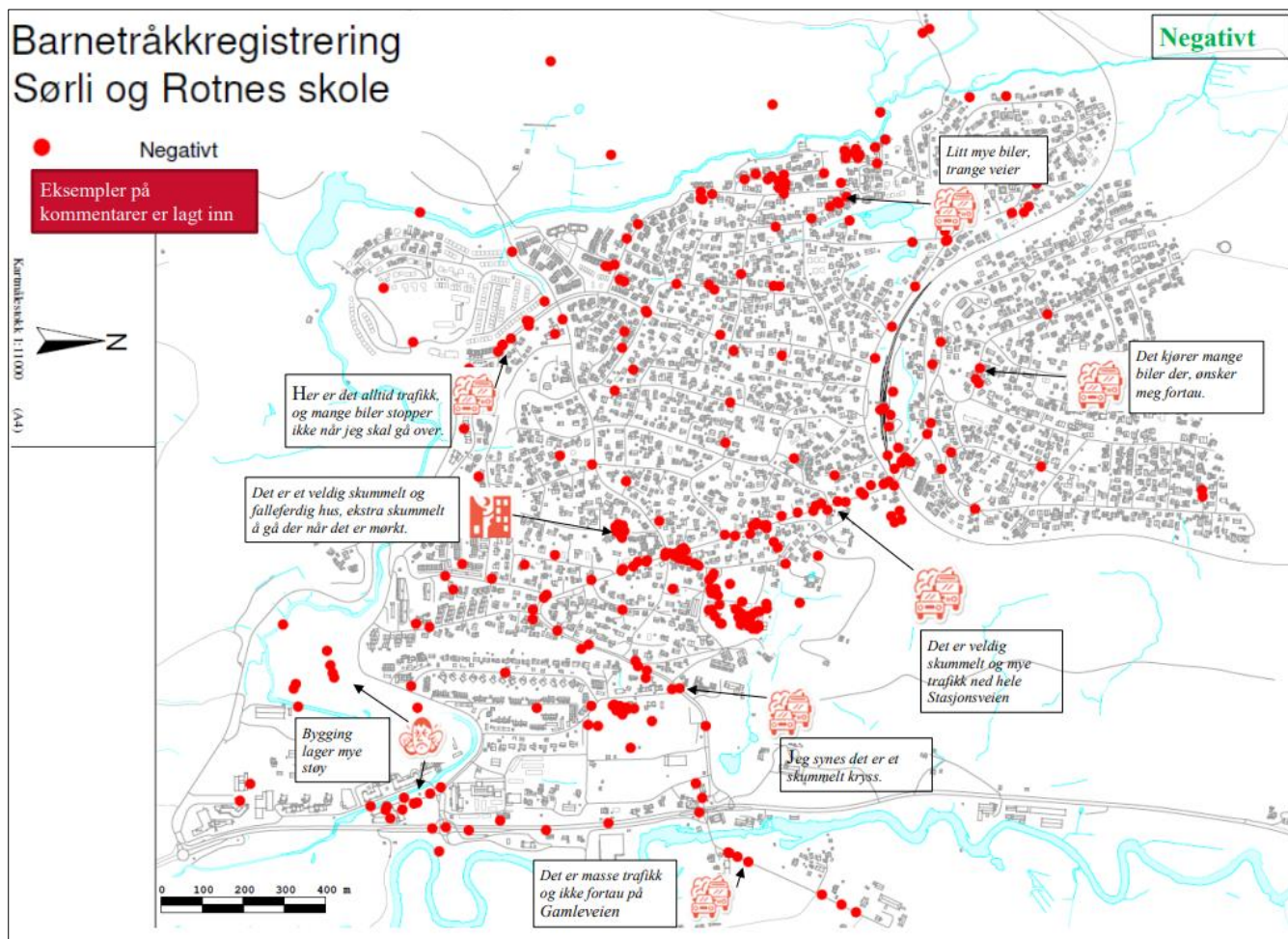
Følgende aktiviteter er gjennomført i planprosessen:

- Barnetråkkregistreringer
- Digital spørreundersøkelse
- Innsats fra lokale ressurspersoner

Det legges opp til bred medvirkning i høringsperioden, bl.a. med informasjonsmøter og åpent plankontor.

5.2.1. Barnetråkk Sørli og Rotnes skole

Resultatene fra barnetråkk-undersøkelsene på Rotnes og Sørli har vært nyttige i planarbeidet. I undersøkelsen kartfestet elevene i 5. og 6.klasse skoleveien sin og hvor de oppholder seg på fritiden. Barna har svart på hvor de liker å være, hvor de møtes, hvor de føler seg trygge, og hvor de føler seg utrygge, og kommet med mange gode forslag til forbedringer.



Utklipp fra barnetråkkregistrering for Sørli og Rotnes skole

Helhetsinntrykket er at barna generelt trives godt, men det er også mange som opplever utrygghet på skoleveien. Opplysninger som har vært spesielt nyttige er blant annet

- strekk langs bilveier der barna føler seg utrygge
- strekk inne i boligområdet der de ønsker seg snarveier
- møteplasser
- hva barna ønsker seg på lekeplasser
- strekninger der barna ønsker seg fortau, bedre belysning eller andre ting som gjør dem mer trygge på skolevei og i nærområdet sitt
- hvor lite barna oppholder seg på de regulerte friområdene
- hvor mye barna setter pris på markaområdene, og særlig bademulighetene

Lenke til rapport fra barnetråkkundersøkelsen:

<https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/arealforvaltning/barnetrakk-pa-rotnes-rapport-mars-2020.pdf>

5.2.2. Spørreundersøkelse

Nittedal kommune gjennomførte våren 2024 en digital spørreundersøkelse om hva folk ønsker seg i området rundt Nittedal stasjon.

Undersøkelsen ble omtalt på kommunens Facebook-side og annonsert i Varingen, og det ble hengt opp plakater på sentrale steder på Rotnes. Spørreundersøkelsen ble også sendt ut til foresatte til elever på Rotnes skole, Sørli skole og Nittedal ungdomsskole, med oppfordring om å gjennomføre undersøkelsene med elevene, samt til elever på Bjertnes Videregående skole.

Undersøkelsen mottok 395 svar fra innbyggere i
aldersgrupper. Innspillene har vært et nyttig
grunnlag for planarbeidet. Særlig er ønsker
om sosiale møteplasser tydelig.



Ordsky basert på svar fra spørreundersøkelsen om innbyggernes ønsker for området rundt Nittedal stasjon.

5.2.3. Bidrag fra lokale ressourser

Fortidsminneforeningen i Nittedal og Hakadal, med Margret Lie Wessel i spissen bidro med lokalkunnskap og faglig bidrag i den innledende fasen av kulturminnekartleggingen. Kulturminneconsulent Ole Jakob Holt, har også bidratt med verdifull fagkunnskap. Dette resulterte i et bredt og nyttig grunnlagsmateriale som konsulentene fra Sweco brukte som utgangspunkt for sine kartlegginger og vurderinger.

Jeroen van der Kooij har også bidratt med nyttig lokalkunnskap og fagkompetanse om de lokale amfibieforekomstene i planområdet.

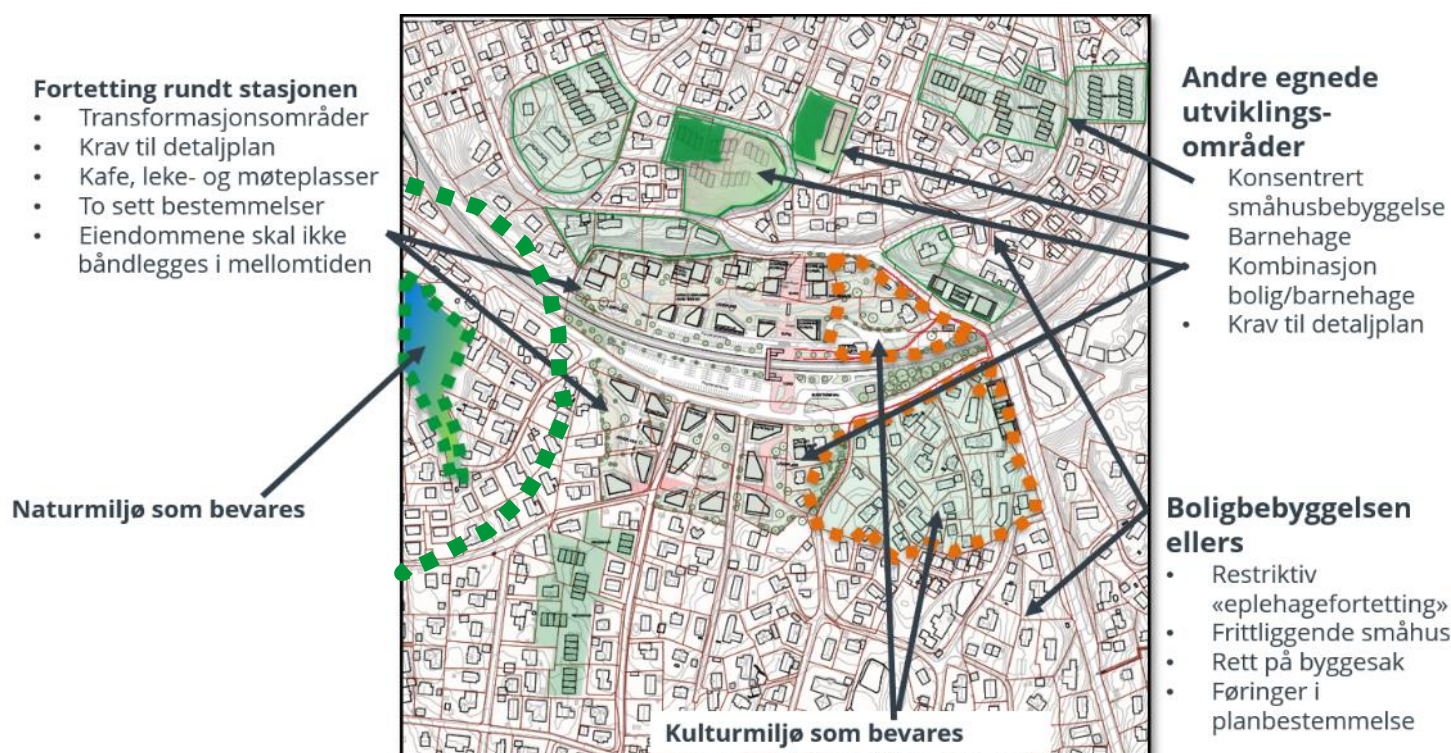
6. Planforslaget

6.1. Plangrepet i de to nye områdereguleringsplanene

Planprosessene for de to områdereguleringsplanene for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen har gått parallelt, der hele området mellom Ørfiskebekken og Rotnesbekken, fra Berger skog i nord til sentrum i sør vurdert som en helhet.

Styre boligveksten nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon

Områdeplanene tilrettelegger for en styrt, gradert boligutvikling, med boligvekst nærmest Nittedal stasjon der det er et kollektivtilbud, og marginalt med boligvekst i småhusbebyggelsen ellers.



Plangrepet i de to områdereguleringsplanene Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Skissen viser alle nye rekkehusfelt som foreslås.

Totalt sett er områdene som foreslås for transformasjon sør for stasjonen av omtrent samme størrelse som i gjeldende områdeplan. Forskjellen i ny plan er at transformasjonsarealene gis mer sentral plassering opp mot togstasjonen, i tillegg til feltene som foreslås er færre og større, for å tilrettelegge for større realiserbarhet. Dette grepet sikrer i tillegg at områdene med høyest kulturmiljøverdi på og rundt Nittedal stasjon skånes fra utbygging.

Parallelle bestemmelser for transformasjonsområdene

For felter som foreslås til transformasjon, rekkehus/lavblokk og barnehage eller skole gjelder krav om detaljregulering. For tiltak i områdene ellers kan man gå rett på byggesak. Fram til feltene som foreslås for transformasjon blir detaljregulert, gjelder de samme bestemmelsene som i småhusbebyggelsen. Hensikten med disse parallelle bestemmelsene er å gi grunneierne i transformasjonsområdene fleksibilitet, trygghet og forutsigbarhet, inntil det blir aktuelt å realisere boligpotensialet i transformasjonsområdene.

Bokvalitet, sosiale møteplasser, naturmiljø og kulturmiljø

Planforslaget har til hensikt å videreføre dagens kvaliteter i småhusbebyggelsen. Det foreslås blant begrensninger ved tomtedeling til maks ett småhus pr. tomt og minimumskrav til tomtestørrelse. I tillegg settes krav til tilpasning til nabobebyggelse, maksimumskrav til byggehøyder og krav til størrelse, form og solforhold på uteoppholdsarealer. Ny plan tilrettelegger også for etablering av sosiale møteplasser i større grad enn i dagens plan.

I områder med høyest kulturmiljøverdi, settes det krav til at nye tiltak skal bygge opp under kulturmiljøverdiene. Det er ikke krav til bevaring for kulturminner med lav og middels verdi, men det foreslås strengere føringer for å ivareta miljø og biologisk mangfold enn i dagens planer. For å veie opp for mangelen på sammenhengende offentlig grøntstruktur i boligområdene, foreslås også flere hensynssoner for naturmiljø, samt at store trær skal søkes bevart.

Tiltak for å sikre bebyggelsen mot vassdragsflom og overvannsflo

Utredningene av flom og overvann viser at deler av bebyggelsen er utsatt for risiko for flom ved ekstremnedbør, og nye, sikre flomveier til vassdrag anbefales. For å redusere risikoen, stiller planen generelle krav om at nye byggetiltak ikke skal forverre flomsituasjonen. I de områdene som er spesielt utsatt for overvannsflo og vassdragsflo, er det for eksempel ikke tillatt å sette opp nye bygg, etablere eller omdisponere til kjeller, fylle opp terrenget eller utføre andre tiltak som kan forverre situasjonen.

Verdt å merke seg her er at det settes unntak for tiltak som åpenbart ikke er til hinder for de hensynene bestemmelsen er ment å ivareta.

Etter hvert som nye flomveier realiseres, kan begrensningene mot nye byggetiltak tas bort tilsvarende.



Overvannsflo ved Solli aktivitetshus i september -24.

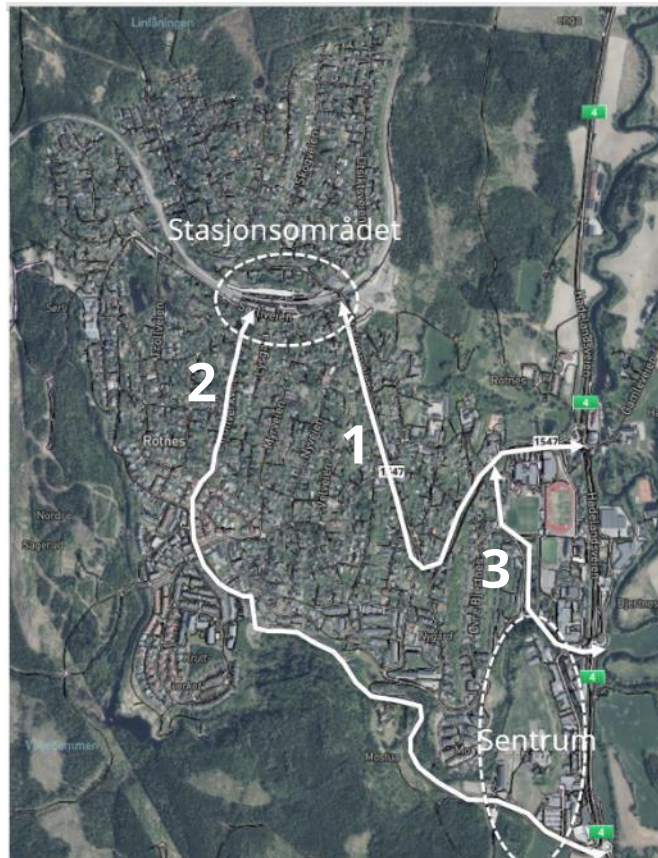


Temakart som viser dagens flomsone og foreslåtte nye flomveier til vassdrag. Rød skravur viser dagens flomsone, mens blå skravur viser hvor man anbefaler å etablere nye, trygge flomveier til vassdrag. Når flomveiene vist med blå skravur er realisert, slik at dagens flomsone kan tas vekk, blir arealene her «friskmeldt», og nye tiltak kan tillates.

Hovedtrafikkemønster og trafikksikkerhetstiltak

De tre viktigste grepene for å bedre hovedveistrukturen gjennom boligområdene:

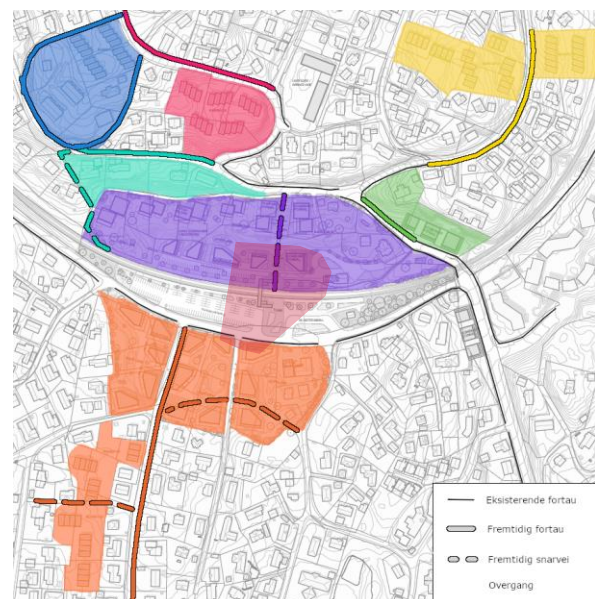
1. Krav om helhetlig detaljreguleringsplan for Stasjonsveien, som samarbeidsprosjekt med Akershus Fylkeskommune og Statens Vegvesen. Denne detaljplanen må være på plass før områdene nærmest Nittedal stasjon kan utvikles og før en eventuelt realisering av ny Rotnes skole eller barnehage i Rotneslia.
2. Oppgradere Kruttverkveien mellom Branngata og Nittedal stasjon med bredere gatesnitt, fortau og plass til buss. Kruttverkveien vil få mer funksjon som hovedvei gjennom bebyggelsen, på linje med Stasjonsveien
3. Oppgradere Bjertnesveien/Nedre Bjertnes med fortau for å skille biltrafikk og myke trafikanter, slik at denne tverrforbindelsen kan bidra til å fordele mer biltrafikk fra Stasjonsveien mot Kvernstuveien, og dermed også avlaste krysset Stasjonsveien/rv.4.



Hovedveistruktur mellom Nittedal stasjon og riksvei 4.

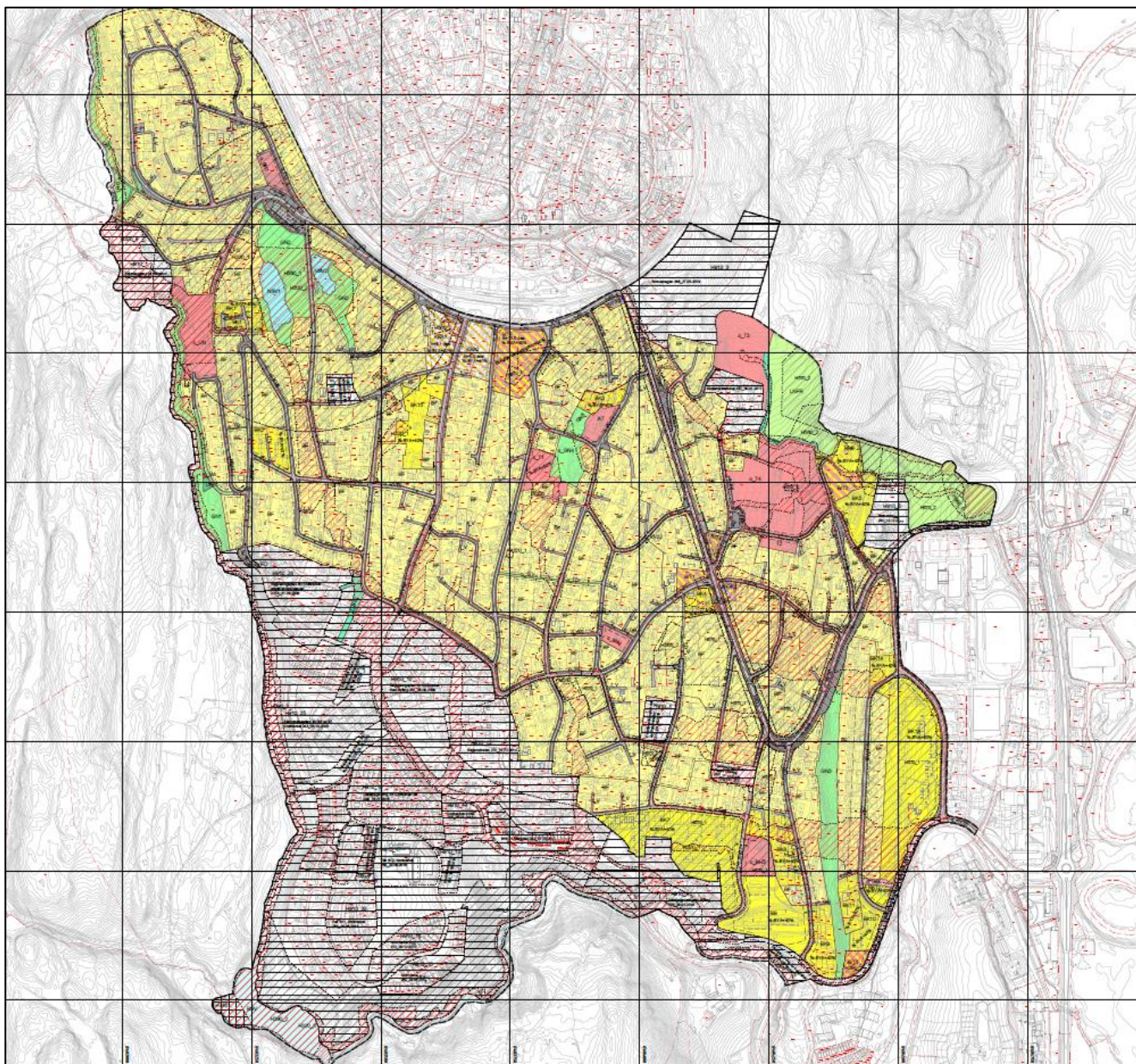
Det foreslås også fortau i Branngata. I tillegg settes det krav om tverrforbindelser for myke trafikanter gjennom flere av boligfeltene som foreslås. Det østligste feltet for transformasjon i denne områdeplanen får ikke rekkefølgekrav knytta til fortau i Kruttverkveien, men krav om at barnehage skal inngå som del av utbyggingen. Utviklingsfeltet i Kruttverkveien får krav om at fortauet skal være sikra før bebyggelsen i feltet kan tas i bruk.

I kap.6.4.3 beskrives forslag til nye fortau og snarveier mer detaljert.



Sammenheng mellom utviklingsfelter og rekkefølgekrav i de to områdeplanene. Fargene viser hvilke fortausstrekinger det stilles krav om opparbeidelse for i de

6.1.1. Hovedprinsipp for plankart og bestemmelser



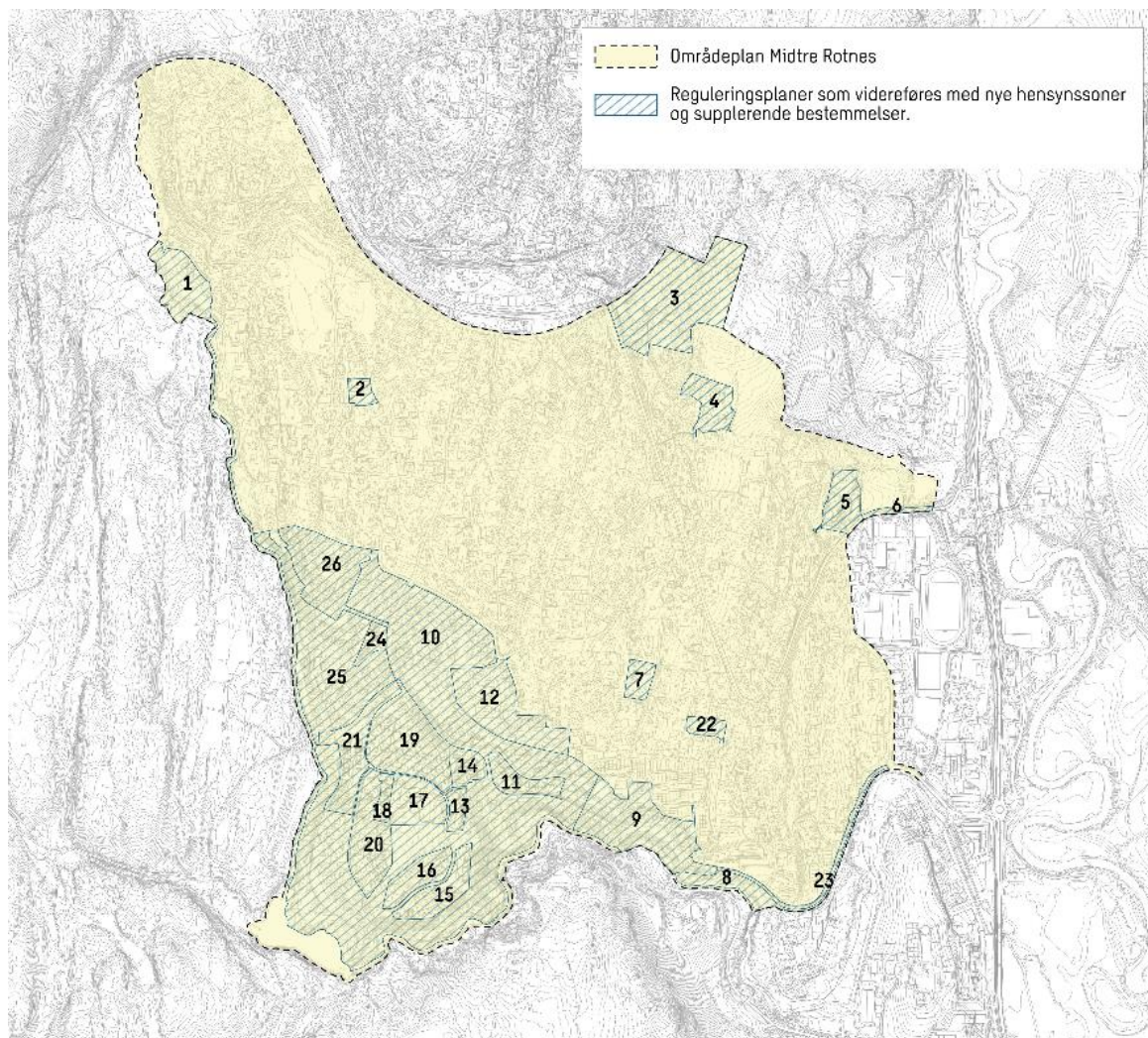
Plankart. Digitalt plankart som kan zoomes og navigeres i:

<https://kommunekart.com/proff/klient/nittedal/innsynintern?urlid=4f7f0613-4fdb-4bcd-8a45-93e65f12f1e9>

De ulike fargene i plankartet viser de forskjellige arealformålene som reguleres i ny plan. Mesteparten av arealene videreføres med dagens arealbruk som småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. På arealer uten farge, videreføres arealformålene i gjeldende reguleringsplaner, men det foreslås en rekke nye hensynssoner med tilhørende bestemmelser for bl.a. flomfare, bevaring naturmiljø og kulturminner, forurensset grunn og områder båndlagt etter energilova.

Områder med farge i plankartet ovenfor får helt nye planbestemmelser, mens i områder uten farge foreslås dagens bestemmelser videreført, men med supplerende

formålsbestemmelse og fellesbestemmelser, dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser. Dette illustreres i figuren nedenfor.



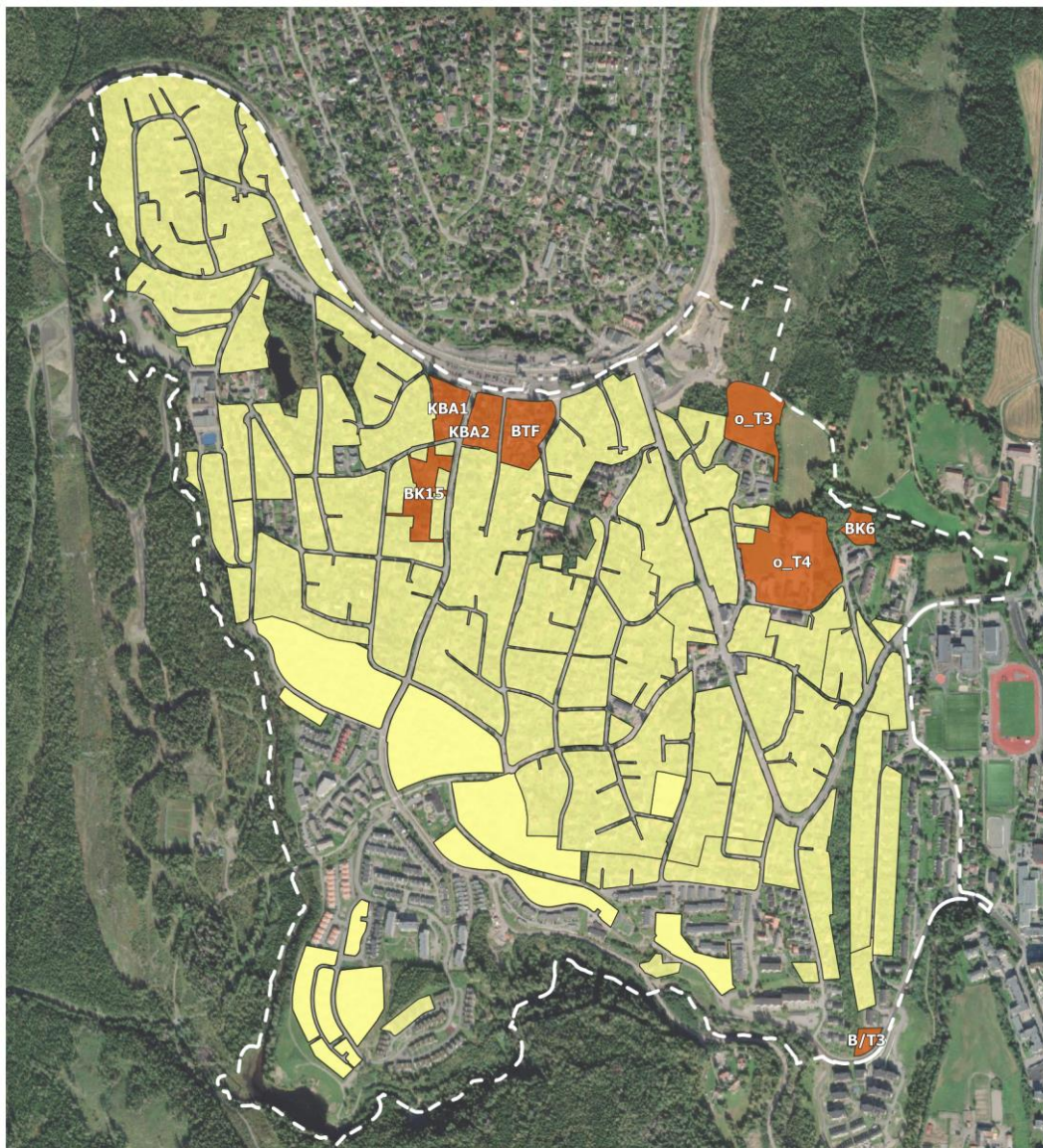
1. Skianleggene på Sagerud 282_26.10.2020
2. Detaljregulering for Huldreveien 241_11.12.2015
3. Rotneshagen 266_27.05.2019
4. Skolemestertunet 267_30.01.2017
5. Rotnesbeitet 242_12.12.2011
6. Gangvei langs Stasjonsveien 92, 13_07.02.86
7. Detaljreguleringsplan for del av Øvre Huseby 278_26.08.2019
8. Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) 256_18.12.2017
9. Detaljreguleringsplan for Sylling 276_28.01.2019
10. Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling 237_25.08.2008
11. B16D Kruttverket 244_31.10.2011
12. Sagerudveien 270_15.12.2014
13. Kruttverket B8-2 249_16.12.2013

14. Kruttverket B15B 245_28.01.2013
15. Kruttverket B14 264_23.05.2016
16. Kruttverket B13 272_20.12.2017
17. Felt B12 Kruttverket 255_22.09.2016
18. Endring av detaljregulering for del av B11 i Kruttverket 265_16.11.2015
19. Detaljreguleringsplan for Kruttverket B8 248_16.11.2015
20. Felt B11 Kruttverket 254_16.06.2014
21. Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket 262_31.08.2015
22. Detaljregulering for Nedre Huseby 283_12.02.2014
23. Fortau langs Kvernstuveien 238_25.08.2008
24. Kruttverket B6.2. Mindre endring av plan 243_25.06.2015
25. Bebyggelsesplan for B6 og B7. Kruttverket 243_05.10.2009
26. Reguleringsplan for Kruttverket – utsnitt Myhrerskauen 237A_31.08.2009

Områder som erstattes i sin helhet (uten skravur) og områder som delvis erstattes av ny plan (med skravur).

6.1.2. Hvilke områder har krav til detaljregulering og hvilke kan gå rett til byggesøknad?

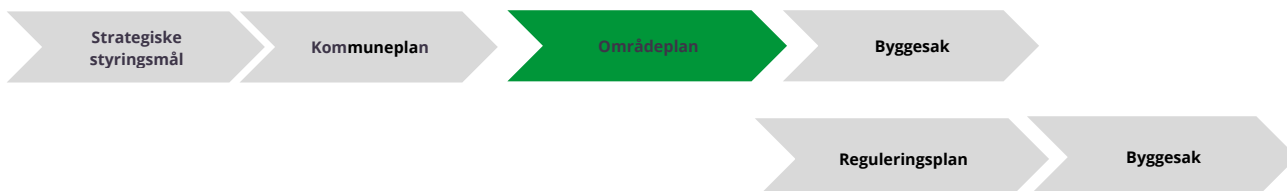
Det settes krav til detaljregulering for alle felter som reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og blokk- og leilighetsbebyggelse. Det settes også krav til detaljregulering for feltet Rotneslia som er avsatt til tjenesteyting, for Rotnes skole og for kommunens tomt i Kvernstuveien 33, som foreslås regulert til bolig/tjenesteyting.



Gule felter er eneboligområder der man kan gå rett på byggesak uten detaljregulering. Rødbrun farge viser felter der det kreves detaljregulering før tiltak.

Ved tiltak som er i tråd med planen i områder med frittliggende småhusbebyggelse (dvs. eneboliger og tomannsboliger - vist med lys gul farge på kartet) kan man gå direkte til byggesøknad, uten å gå veien om detaljregulering.

Flere felter settes som ferdig utbygd (for de fleste av disse settes unntak for ikke-søknadspliktige tiltak). Blokkbebyggelsen i Nedre Nygård, rekkehusbebyggelse i Kruttverket, Nedre Bjertnes, Nygårdsbakken, samt de tre barnehagene Nygård, Stubben og Steinrøysa er eksempler på felter som anses som ferdig utbygd. Det samme gjelder f.eks. næringsbygget i Stasjonsveien/Skolemesterveien (der «Nybrent» ligger).



Illustrasjon av videre prosess etter områdeplan, avhengig av om det kreves detaljregulering eller ikke.

6.1.3. Reguleringsformålene

Av planområdet på 1928 dekar erstattes 1371 dekar i sin helhet av ny plan.

I området som i sin helhet erstattes av ny plan, fordeler hovedkategoriene av arealformål seg slik:

Arealformål	Areal, dekar
Bebyggelse og anlegg	1053,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	175,8
Grønnstruktur	64,1
Landbruks-, natur- og friluftformål	43,0
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	35,2
SUM	1371,1

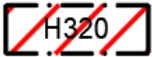
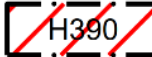
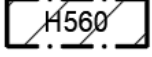
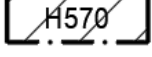
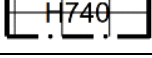
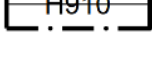
Arealformål og størrelse på arealer som i sin helhet erstattes av ny plan:

Kartsymbol	Formål	Areal (dekar)	Funksjon
Bebyggelse og anlegg (1053,0 dekar)			
BF	Boligbebyggelse-frittliggende småhus	819,2	Omfatter eksisterende og nye boligbebyggelse-/tomter innenfor planområdet.
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	118,9	Omfatter felt for konsentrert bebyggelse/flermannsboliger.
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	14,6	Omfatter felt nye og eksisterende arealer for blokkbebyggelse.
KBA		12,4	

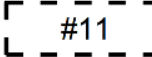
 BTF		10,5	
T	Offentlig eller privat tjenesteyting	45,1	
BH	Barnehage	8,5	
UN	Undervisning	10,9	
AT	Annen offentlig eller privat tjenesteyting	2,7	
VA	Vann- og avløpsanlegg	0,1	Omfatter vann- og avløpsanlegg.
LEK	Lekeplass	0,4	Omfatter lekeplass.
 B/F/K	Bolig/forretning/kontor	1,6	
 B/T	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med angitte hovedformål	18,7	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (175,8 dekar)			
V	Veg	15,6	Formålet markerer private og felles adkomstveger, og inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer o.l.
KV	Kjøreveg	76,4	Omfatter kjøreareal for hovedferdselsårer/samleveger innenfor planområdet.
FO	Fortau	11,9	Omfatter eksisterende og framtidige arealer for fortau.
GS	Gang-/sykkelveg	5,3	Omfatter eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger.
GG	Gangveg/gangareal/gågate	1,1	Omfatter gangveger.
AVT	Annen veggrunn – teknisk anlegg	62,4	Omfatter fylling/skjæring, grøft, o.l., og kan inneholde teknisk anlegg.
AVG	Annen veggrunn - grøntareal	0,3	
KH	Kollektivholdeplass	0,2	Omfatter areal for kollektivholdeplasser.
P	Parkering	2,7	Omfatter areal for parkering.
Grønnstruktur (64,1 dekar)			
GN	Naturområde	56,7	
TD	Turdrag	1,8	
TV	Turveg	1,2	

BG	Blågrønnstruktur	4	
FRI	Friområde	0,5	
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift			
LNFR	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	43,0	Omfatter landbruksarealer.
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (35,2 dekar)			
BSV	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	28,1	
SV	Naturområde i sjø og vassdrag	7,1	

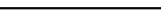
Hensynssoner.

Kartsymbol	Hensynssone	Funksjon
	Flomfare	Markerer fare for flom. H320_1 markerer soner for overvannsflom H320_2 markerer flom fra vassdrag. H320_3 markerer flomsone fra Ørfiskebekken H320_4 viser aktsomhetsområde for flom fra Ørfiskebekken.
	Forurensset grunn	Sonen omfatter arealer forurensset grunn.
	Bevaring naturmiljø	Omfatter naturverdier som må hensyntas.
	Bevaring kulturmiljø	Omfatter kulturmiljø som skal bevares.
	Båndlegging etter energiloven	Omfatter høyspentledning inkl. 20 meter buffersone.
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Omfatter arealer hvor gjeldende reguleringsplan skal videreføres, men suppleres med hensynssoner og bestemmelser.

Bestemmelsesområder.

Kartsymbol	Navn	Funksjon
	Krav om detaljregulering	Markerer arealer hvor det stilles krav til detaljregulering før det kan gjennomføres tiltak.

Oversikt over linjer og punktsymboler

Kartsymbol	Linjer og punkter	Funksjon
	Plangrense	Yttergrense for reguleringsplanen.
	Formålsgrense	Grense for arealformålene.
	Bestemmelsesgrense	Grense for bestemmelsesområdene.
	Grense hensynssoner/faresoner/båndleggings- soner	Grense for hensynssoner, faresoner og soner som er båndlagt etter annet lovverk.
	Byggegrense	Grenser for hvor nært det tillatt å bygge.
	Frisikttlinjer	Angir minimumsgrense for fri sikt i kryss og avkjørsler.
	Regulert parkeringsfelt	Regulerte parkeringsfelt.
	Måle og avstandslinje	Viser avstander fra veg til byggegrenser

6.1.4. Bestemmelsenenes struktur

Planbestemmelsene har ti kapitler:

1. Hensikten med planen og forholdet til gjeldende planer
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet
3. Bebyggelse og anlegg
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
5. Grønnstruktur
6. Bruk og vern av vassdrag
7. Hensynssoner
8. Rekkefølgebestemmelser
9. Dokumentasjonskrav
10. Dokumenter som gir juridisk virkning (temakart «Eksisterende og teoretisk nye flomveier»)

I områdene (hvite felter) der dagens planer for en stor del videreføres gjelder planbestemmelsenenes kapitler 1, 2, 7, 8, 9 og 10.

6.2. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet og for alle nye tiltak. For noen forhold, som f.eks. overvannshåndtering, hensyn til store, gamle trær og bygninger med høy kulturminneverdi, gjelder bestemmelsene også for tiltak som ikke er søknadspliktige. Det er derfor viktig å gjøre den nye områdeplanen godt kjent blant innbyggerne.

6.2.1. Sikring av arealer for flomveier og overvannshåndtering

Overvann på avveie er et problem i deler av villabebyggelsen i dag, og utfordringene forventes å øke med klimaendringene. For å unngå ødeleggelser på eiendom og bygg, er det derfor viktig at det settes av tilstrekkelig med arealer til å gi plass til forventede økte vannmengder. Ansvaret for å håndtere og holde tilbake overvann på egen tomt påhviler hver enkelt tomteeier. Planbestemmelse §2.1 krever at arealene som settes av skal basere seg på naturbaserte løsninger. Naturbaserte løsninger på bakkenivå er mer effektive enn bassenger under bakken, bidrar mer til biologisk mangfold, i tillegg til at de erfaringsmessig krever mindre vedlikehold.

Bestemmelsen gir også Nittedal kommune myndighet til å etablere nye, sikre flomveier til vassdrag, slik temakartet for eksisterende og teoretisk nye flomveier viser (§10 i planbestemmelsene). §12-7 i plan- og bygningslova gir hjemmel til å gi kommunen slik myndighet i planbestemmelser.

6.2.2. Terrengtilpasning og ivaretagelse av store trær

Ivaretagelse av dagens særpreg og positive kvaliteter i boligområdene har vært viktig i planarbeidet, og planforslaget setter sterkere føringer for bl.a. terrengtilpasning og å ta vare på verdifulle landskapselementer enn i dagens reguleringsplaner. Kravene til terrengtilpasning og hensyn til vegetasjon i §2.2 er satt med dette som hensikt. Bestemmelsen sier at viktige landskapselementer skal søkes ivaretatt ved tiltak.

Bestemmelse §2.2.2 legger føringer om at store trær og hule frukttrær skal søkes bevart. Hensikten med bestemmelsene er å bevare naturmangfoldet, der store og hule trær vurderes å ha spesielt stor verdi. Årsaken til at det kun er hule frukttrær, og ikke andre treslag som nevnes i bestemmelsen, er at hultrær av andre treslag har eget vern med hjemmel i annet lovverk (naturvernlova). Bestemmelsen gjelder også ved ikke-søknadspliktige tiltak.

Gamle eplehager og store, velutvikla, gamle trær er med på å gi boligområdene bokvalitet, opplevelsesverdi og grønt preg, samtidig som de har stor betydning for insekter, fugle- og dyreliv. Bestemmelsen er i tråd med politisk vedtatt målsetning om at Nittedal skal være en insektvennlig kommune.

6.2.3. Miljøhensyn

Bestemmelse §2.3.1 setter generelle krav om at dumping av hageavfall ikke er tillatt i naturen, samt at plastmaterialer ikke tillates brukt i markdekker på lekeplasser, og fortrinnsvis heller ikke på kunstgressanlegg. Dette er forhold som langt på vei allerede er sikret i annet lovverk, men som tas med i bestemmelsene for å sette fokus på og minimere risiko for skadevirkningene av fremmede arter og mikroplast på avveie i naturen.

Bestemmelse §2.3.2 stiller krav til bevaring av kantvegetasjon i en bredde på 10 meter målt i luftlinje på hver side av vassdrag med årssikker vannføring. Det er ikke tillatt med hogst i kantvegetasjon i hekkeperioden. Hensikten er å bevare vegetasjon som har stor betydning for insekter, fugle- og dyreliv i og langs vassdraget. Bestemmelsen er den samme som kommuneplanens §1.14.8.

Bestemmelse §2.3.3 stiller krav til at lysforurensning skal begrenses ved alle nye tiltak, både for søknadspliktige og ikke-søknadspliktige, samt ved detaljregulering. Dette er en ny bestemmelse ift. i gjeldende områdeplan og litt mer detaljert enn i gjeldende kommuneplanbestemmelser. Hensikten er å minske negativ virkning av belysning for dyrelivet, og insekter især, men også for oss mennesker som kan reagere negativt på ukritisk bruk av lys. I bestemmelsen spesifiseres krav til utforming av lyskilder, type belysning, samt styring av belysning, f.eks. kan dimmes eller slukkes om natten.

6.2.4. Kulturminner

Bestemmelse §2.4.1 gjengir bestemmelsen i lov om kulturminner, med krav om stans i arbeidet dersom det gjøres nye funn av automatisk freda kulturminner under anleggsarbeid. Bestemmelsen er tatt med etter anmodning fra Fylkeskommunen.

Nyere tids kulturminner er kartlagt i store deler av planområdet. I planbestemmelsene settes krav om at kulturminner med høy og svært høy verdi skal bevares. Dette er en spissing ift. kommuneplanbestemmelsene, som også setter krav om at kulturminner med middels verdi skal ivaretas. På en annen side foreslås samtidig et nytt krav ift. kommuneplanbestemmelsene, om at originale bygningselementer og byggningsdetaljer skal søkes ivaretatt på bygg med høy og svært høy verneverdi. Dette kravet kan f.eks. slå inn ved istandsetting.



Ole Jakob Holt (rådgivningskonsulent i bygningsvern) formidler hvordan ta vare på verneverdige bygninger. Fra arrangementet "Kjenn ditt nabolag" i november 2022.

6.3. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg omfatter arealer som ikke er veier, grøntstruktur eller vassdrag; med andre ord mesteparten av planområdet.

6.3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Universell utforming og sosiale møteplasser

Bestemmelse §3.1.1 er felles for alle felt til bebyggelse og anlegg.

Felles uteoppholdsarealer skal gis strategisk plassering, og bygg skal utformes i strukturer som inviterer til fellesskap. Bestemmelsen er en konkretisering av føringene i kommuneplanbestemmelsene og kommuneplanens samfunnsdel, som sier at vi skal legge til rette for gode bomiljøer og sosiale møteplasser.

Ved detaljregulering stilles det krav om at universell utforming skal legges til grunn, og at bebyggelse og uteanlegg skal utformes med tanke på å legge til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser.

Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner

Estetikkbestemmelsene som gir generelle føringer for all bebyggelse og anlegg, setter krav til at nye tiltak skal tilpasses bebyggelsen rundt, i tillegg til å avspeile byggets funksjon. Best mulig terrengtilpasning skal tilstrebes, for å oppnå gode utearealer og ivareta gode solforhold, også for nabobebyggelsen. Hovedhensikten er å videreføre og ivareta dagens kvaliteter i bebyggelsen ved nye byggetiltak.

Definisjoner av boenheter og hybler og byggegrense fra vei

Definisjonene av boenheter og hybler er presiserende ift.

kommuneplanbestemmelsene, ved at både hybel og sekundærleilighet beskrives i planbestemmelsene. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense, som vist på plankartet. Her er avstandsbestemmelsene i kommunens veinorm lagt til grunn. Byggegrense fra Stasjonsveien er satt som i gjeldende plan, etter dialog med fylket i planprosessen.

Det ble ved førstegangsbehandling lagt inn en passus om at unntak fra byggegrense mot vei kan gis for oppføring av mindre, tilhørende konstruksjoner som boder og garasjer, forutsatt at det ikke forhindrer sikt, veivedlikehold og håndtering av flomvann, overvann og snølagring. Unntaket er ment å gjelde både private, kommunale og fylkeskommunale veier.

Byggegrense til eiendomsgrense er 4 meter. For frittliggende småhusbebyggelse og felt BK15 stilles i tillegg følgende avstandskrav til byggegrense: dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt ethvert sted på fasaden, målt fra opprinnelig terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av målt fasadeliv.

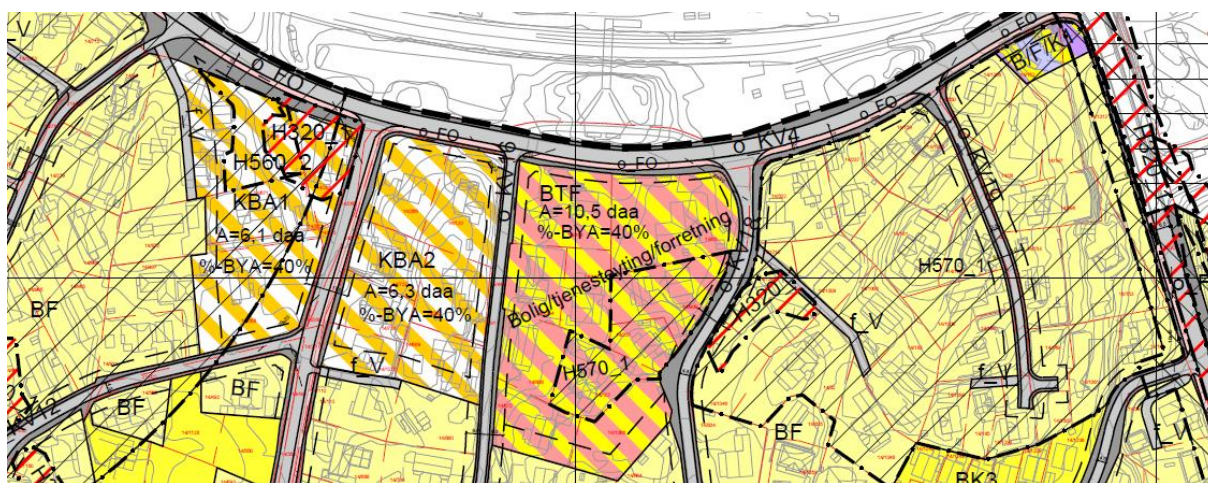
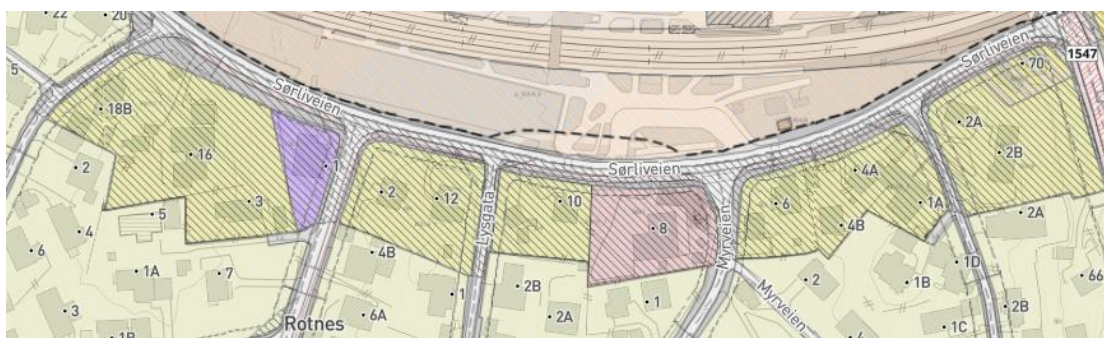
6.3.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Frittliggende småhusbebyggelse er enebolig, tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet/hybel.

Nye områder som reguleres til frittliggende småhusbebyggelse:

1. Eiendommer langs Sørliveien som foreslås omregulert fra blokkbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse

Eiendommene øst for Myrveien langs Sørliveien, som i dag er regulert til blokkbebyggelse med BYA 50%, foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse, med hensynssone kulturmiljø.



Øverst vises arealer der det tilrettelegges for blokkbebyggelse i dagens plan, i seks felt fra Østliveien i vest til Stasjonsveien i øst. Ingen av feltene er realisert siden planen for Nittedal stasjonsområde ble vedtatt i 2022.

Nederst vises forslag i ny plan, med tre større felt plassert mer samlet mot Nittedal stasjon. Området mellom Nyveien og Stasjonsveien foreslås i ny plan ivarettatt med hensynssone kulturmiljø. Hensynssonen strekker seg inn i felt BTF.

Eiendommene som foreslås omregulert til frittliggende småhusbebyggelse er:

- Sørliveien 6 (Gnr./Bnr.14/322)
- Sørliveien 4A (Gnr./Bnr.14/159)
- Sørliveien 4B (Gnr./Bnr.14/237)
- Blindveien 1A (Gnr./Bnr.14/1005)
- Sørliveien 2A (Gnr./Bnr.14/1206)

- Sørliveien 2B (Gnr./Bnr.14/28)
- uadressert eiendom sør for Stasjonsveien 70 (Gnr./Bnr.14/197), tilhørende samme eier som Stasjonsveien 70 (Tårnhuset)
- uadressert eiendom i Nittedal kommunes eie inntil Stasjonsveien (Gnr./Bnr.14/1312)

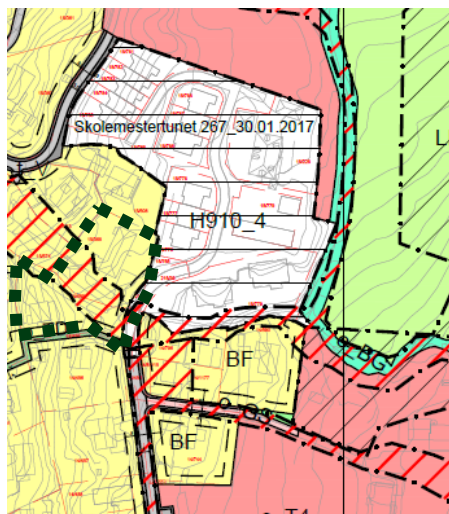
Dette gjelder også for de tre eiendommene Østliveien 2 (Gnr./Bnr.14/279), Sørliveien 18A og B (Gnr./Bnr.14/93 og vestre del av Sørliveien 16 (Gnr./Bnr.14/88), som i tillegg til å foreslås omregulert fra blokkbebyggelse til frittliggende småhusbebyggelse, får ny hensynssone for amfibier.

2. Stasjonsveien 62 foreslås omregulert til frittliggende småhusbebyggelse

Stasjonsveien 62 (Gnr./Bnr.14/29), som i dag er regulert til bolig/forretning/kontor foreslås omregulert til kun boligformål; frittliggende småhusbebyggelse. Denne endringen vil kun gjelde framtidige byggesøknader. Hensikten er å følge opp kommuneplanen, som sier rett næring på rett sted.

3. Skolemesterveien 12 og 14 foreslås tatt inn i ny plan

De to eiendommene Skolemesterveien 12 (Gnr./Bnr.14/455) og Skolemesterveien 14 (Gnr./Bnr.14/368) som i dag inngår i detaljreguleringsplan for Skolemestertunet tas inn i ny plan. Her er det i dag problemer med overvannsflom, slik at det vurderes som hensiktsmessig å gi disse eiendommene nye bestemmelser for utnyttelse og overvannshåndtering.



Til venstre: dagens plan, der Skolemesterveien 12 og 14 inngår i detaljreguleringsplan for Skolemestertunet. Til høyre: ny plan, der de to eiendommene foreslås tatt inn i planen. Eiendommene berøres av faresone vassdragsflom i Rotnesbekken (rød skravur).

Eiendommer som omreguleres fra frittliggende småhusbebyggelse til andre formål:

1. Transformasjonsområdet foreslås utvida sørover ift. i gjeldende plan.

Dette berører 14 eiendommer, som foreslås omregulert fra frittliggende småhusbebyggelse med BYA 30% til blokkbebyggelse med BYA 40%. (En av disse eiendommene er i dag ubebygd, med unntak av en garasje).

De 14 eiendommene er:

- Kruttverkveien 4A og B (Gnr./Bnr.14/737)
- Kruttverkveien 6A og B (Gnr./Bnr.14/738)
- Kruttverkveien 6C (Gnr./Bnr.14/1275)
- Kruttverkveien 7 (Gnr./Bnr.14/268)
- Lysgata 1 (Gnr./Bnr.14/202)
- Lysgata 2A (Gnr./Bnr. 14/444)
- Lysgata 2B og C (Gnr./Bnr.14/1354)
- Lysgata 3 (Gnr./Bnr.14/689)
- Lysgata 4 (Gnr./Bnr.14/806)
- Lysgata 6 (Gnr./Bnr.14/672)
- Myrveien 1 (Gnr./Bnr.14/909)
- Myrveien 3 (Gnr./Bnr.14/221)
- Myrveien 5 (Gnr./Bnr.14/107)
- Myrveien 7 (Gnr./Bnr.14/1066)



Forslag til ny avgrensning av transformasjonsområde. Endringen innebærer at 14 nye eiendommer, som i dag er regulert til frittliggende småhusbebyggelse omreguleres.

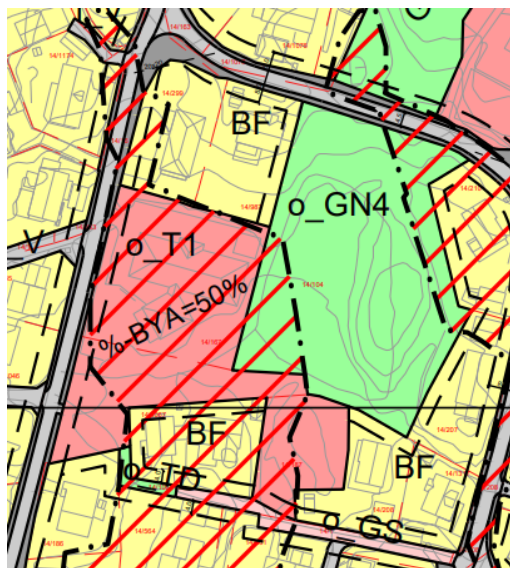
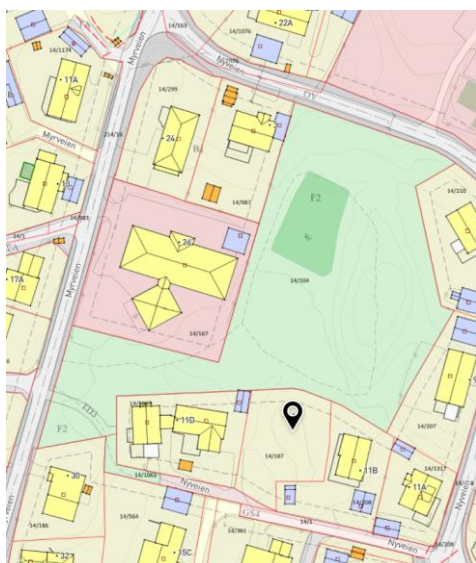
Transformasjonsområdene deles inn i tre felter, med dagens kjøreveier som skiller. Verdt å merke seg er at hele området som foreslås til transformasjon får parallelle bestemmelser som sier at bestemmelsene for eneboligfeltene skal gjelde inntil de tre feltene for blokkbebyggelse detaljreguleres. Samtidig settes noe begrensning for hvilke nye tiltak som tillates. Dette beskrives nærmere i kap.6.3.4 og i kap.7.1.

2. Nyveien 11C (Gnr./Bnr.14/187) foreslås omregulert til offentlig/privat tjenesteyting o_T1

Eiendommen er dag i privat eie og er i gjeldende plan regulert til boligformål – frittliggende småhusbebyggelse. Vestre del av eiendommen ligger innenfor eksisterende flomsone, og ny foreslått flomvei er anbefalt lagt langs dagens felles adkomstvei til Nyveien 11C og nabotomta.

Bakgrunnen for foreslått omregulering er behov for mer areal for etablering av et nytt bosenter for brukere med spesielle behov, med alt areal på én flate, og med tjenestetilbud/arbeidsbase. Forslaget innebærer at tomta Nyveien 11C og deler av friområdet mellom dagens bosenter og boligtomta innlemmes i felt o_T1. Forslaget innebærer etablering av ny adkomstveg fra Myrveien, der tomta Nyveien 11C disponeres til parkeringsareal.

I foreslåtte planbestemmelser settes krav til at etablering av ny flomvei til Ørfiskebekken skal være en del av tiltaket, og at grønn buffer mot naturområdet og bebyggelsen rundt skal sikres. Det stilles også krav til at ganglinjer skal opparbeides; både mellom naturområdet og Myrveien og mellom naturområdet og GS-veien o_GS mot Nyveien.



Til venstre: Nyveien 11C i dagens plan. Til høyre: forslag i ny plan.

Tomta er ubebygget, og siden dagens eier ikke var registrert i eiendomsregisteret da varsel om oppstart av arbeide med ny plan ble sendt ut, ble han ikke informert, og har dermed ikke hatt mulighet til å uttale seg til planarbeidet. Ny eier ble informert om forslaget like før politisk førstegangsbehandling av planen, og er informert om mulighetene han har til å uttale seg i høringen.

Nyveien 2C var opprinnelig foreslått omregulert til friområde, men etter at forslaget om utvidelse av bosenteret kom opp, er omregulering til friområde ikke lenger et alternativ. Dersom forslaget om utvidelse av Myrveien bosenter ikke fører fram, er alternativet å beholde dagens formål på Nyveien 2C, dvs. frittliggende småhusbebyggelse.

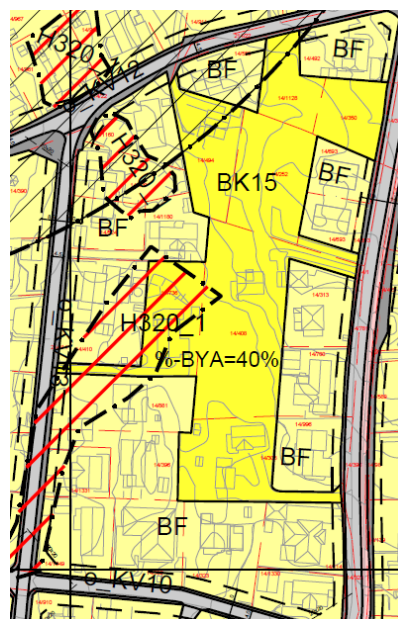
3.Seks eiendommer i Kruttverkveien foreslås omregulert til konsentrert småhusbebyggelse

Feltet foreslås omregulert fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse, BK15, med krav om detaljregulering.

Feltet omfatter følgende seks eiendommer:

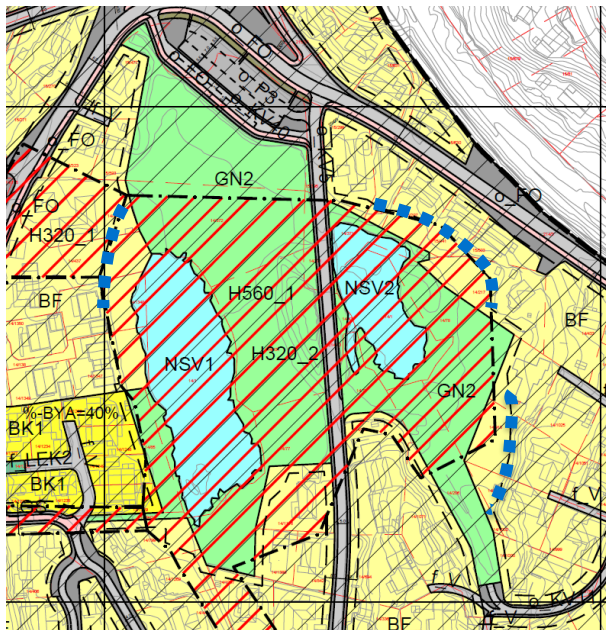
- Kruttverkveien 15 (Gnr./Bnr.14/252)
- Kruttverkveien 25 (Gnr./Bnr.14/303)
- Uadressert eiendom i Kruttverkveien (Gnr./Bnr.14/350)
- Kruttverkveien 17 (Gnr./Bnr.14/408)
- Askeladdveien 8 (Gnr./Bnr.14/736)
- Hulderveien 2B (Gnr./Bnr.14/1128).

Bestemmelsene for konsentrert småhusbebyggelse omtales i kap.6.3.3.



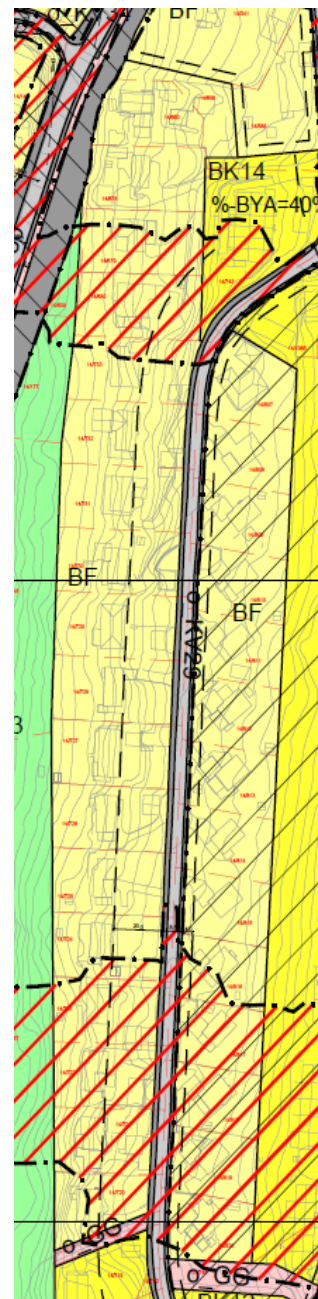
Felt BK15 (mørk gul farge) omfatter seks eiendommer

4. Nye byggegrenser foreslås på tre strekninger i frittliggende småhusbebyggelse rundt Vassøytjerna



Blå, stipla linje viser foreslåtte nye byggegrenser øst og vest for Vassøytjerna.

Byggegrense mot store Vassøytjernas vestsida foreslås utvida; først og fremst av hensyn til naturmiljøverdiene, men også fordi området er flomutsatt.



Rekka med vinkelhus langs østsida av Øvre Bjertnes settes som ferdig utbygd. I gjeldende plan fra 1974 ligger det detaljerte føringer for at bebyggelsen skal ha enhetlig utforming, og husrekka ble etablert med ønsket tomteutnyttelse da den ble bygget. Feltet har høy kulturmiljøverdi og i tillegg arkitektonisk verdi knyttet til enhetlig arkitektur; her er også foreslått hensynssone kulturmiljø. Det bemerkes at bestemmelsen ikke skal være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak

Eneboligrekken langs Øvre Bjertnes mangler bestemmelse for tomteutnyttelse i gjeldende plan fra 1974. For ny plan høres to alternativer for den frittliggende småhusbebyggelsen; BYA 25% og BYA 30%.

Vinkelhusene på østsida av veien får i tillegg hensynssone kulturmiljø og settes som ferdig utbygd mtp. søknadspliktige tiltak (se også omtale i kap.6.7.4.).

Arealbruk, tomteutnyttelse, byggehøyder og krav til uteoppholdsarealer

De nye føringene som foreslås støtter opp under plangrepet; at mesteparten av boligutviklingen skal styres til områdene nærmest Nittedal stasjon, og med kun restriktiv fortetting i villaområdene ellers. For frittliggende småhusbebyggelse foreslås noe mer spesifikke bestemmelser enn i gjeldende reguleringsplaner, både for hvor mye nytt som kan bygges og hvordan ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende. Hensikten med begge disse bestemmelsene er å ivareta dagens kvaliteter og «herlighetsverdier» i villabebyggelsen, med åpen bebyggelsesstruktur og store, grønne uteoppholdsarealer.

Eneboliger og tomannsboliger kan bygges med maks gesimshøyde 6 meter og maks mønehøyde 8 meter. For både gesimshøyde og mønehøyde skal høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Til sammenligning er maks tillatte gesimshøyde 7,5 meter og mønehøyde 9 meter i gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet. En annen forskjell fra gjeldende planer er at høyder skal måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng i stedet for fra endelig planert terreng, for å sikre at nye tiltak ikke blir for ruvende i forhold til nabobebyggelsen. Makshøyder på ethvert sted på fasaden skal måles fra endelig terreng, og terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig terreng legger til rette for er ikke tillatt.

Minstekrav til tomtestørrelse ved tomtedeling i tillegg til maksimumskrav for tomteutnyttelse (%BYA), er viktige virkemidler for å styre fortettingen i småhusområdene. Større krav til størrelse på private tomter vurderes som nødvendig for å kompensere for mangelen på fellesarealer i småhusbebyggelsen. Gjeldende reguleringsplaner har ikke minimumskrav for tomtestørrelse ved deling. I gjeldende plan for stasjonsområdet tillates samtidig prosjekter med tre nye boenheter uten krav om detaljreguleringsplan. Dette har ført til mange tomtedelinger med små uteoppholdsarealer og mindre bra løsninger der det er tett mellom husene.

For å hindre at denne utviklingen fortsetter, settes i ny plan følgende krav ved tomtedeling: minimum 600m² tomtestørrelse for eneboliger, totalt 900m² for tomannsboliger og minimum 750m² for eneboliger med sekundærleilighet. Til sammenligning er kravene i kommuneplanbestemmelsene 500 m² for eneboliger og 800 m² for tomannsboliger. Kommuneplanen har ikke minstekrav for eneboliger med sekundærleilighet.

For tillatt maksimal tomteutnyttelse (BYA) høres det to alternativer:

1. Maks %BYA = 25%
2. Maks %BYA = 30%

25% BYA vil innebære en reduksjon på 5% ift. gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet, og vil være det samme som i kommuneplanen.

30% BYA er det samme som i gjeldende stasjonsområdeplan. Alt i alt vil begge alternativene innebære at eneboligfeltene sør for gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet får omlag tilsvarende krav til utnyttelse som i gjeldende

reguleringsplaner, men dess lavere maks BYA som vedtas, dess større sannsynlighet vurderes det å bli for at «herlighetsverdiene» i småhusbebyggelsen kan ivaretas.

Alle innspill som kommer inn i høringen skal vurderes når utnyttelsesgraden skal fastsettes ved andregangsbehandling og vedtak av områdeplanen.

Eneboligfeltet nord for Nygårdsbakken har utnyttelsesgrad TU 20 i gjeldende plan fra 1968. Her er det kun lov med 1 etasje i gjeldende plan. I ny plan tillates 2 etasjer.



I gjeldende plan fra 1968 for eneboligfeltet nord for Nygårdsbakken tillates 1 etasje. Med ny plan tillates 2 etasjer.

Forslag til nye føringer for minimum uteoppholdsareal og parkering for hybler og sekundærleiligheter i alle BF-felter er bl.a. satt for å forhindre gateparkering, som er et problem i området i dag. For å ivareta dagens småhuspreg, med åpenhet og romslige tomter, tillates oppført maks ett småhus pr. tomt og fellesveier skal trekkes fra beregningsgrunnlaget for utnyttelse og uteoppholdsareal.

For å sikre hensiktsmessige uteoppholdsarealer med god størrelse, foreslås også krav om at minst 50 m² uteoppholdsareal skal være sammenhengende for eneboliger, og med minimum 5 meters bredde. Tilsvarende foreslås for tomannsboliger krav om minst 30 m² sammenhengende areal pr. boenhet, med minimum 5 meters bredde.

For sekundærleilighet/leilighet stilles det krav om 40 m² uteoppholdsareal pr. sekundærleilighet/leilighet. For hybel stilles det krav om 25 m² uteoppholdsareal pr. hybel. Til sammenligning er kravet i dagens områdeplan 25 m² uteoppholdsareal for sekundærleilighet og ikke gitt arealkrav for hybel.

Det er noen enkelttomter i planområdet som er veldig små; helt ned mot 300 m². For at så små tomter skal kunne bebygges, må det gis dispensasjon fra kravene til maks tomteutnyttelse og minimumskrav til størrelse på uteoppholdsarealer for at disse tomtene kan bebygges.

For å hindre innsynsproblematikk ble det til førstegangsbehandling foreslått at det ikke skulle være tillatt å etablere uteoppholdsarealer på tak, med mindre oppholdsarealet

nedfelles i takkonstruksjonen, samt at takareal for opphold ikke utgjør mer enn 20% av takflatens totalareal. Dette er helt nytt i forhold til i gjeldende planer.

I førstegangsbehandlingen ble det vedtatt at det skulle høres et alternativt tillegg i denne bestemmelsen:

Dette kan utvides til inntil 40% om det åpenbart ikke er til sjenanse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk.

Det alternative tillegget innebærer at det åpnes opp for unntak på visse vilkår. Mulige konsekvenser av å åpne opp for utvidelse av størrelser på takterrasser, er vurdert i kap.7.1 og 7.6.1.

Parkering

For å sikre at det settes av nok parkeringsplasser i byggeprosjektene, slik at risiko for gateparkering minimeres, ble det til førstegangsbehandling av planen foreslått krav om to parkeringsplasser pr. boenhet. Dette er det samme som i gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet.

I førstegangsbehandlingen ble det så vedtatt at det skulle høres et alternativt tillegg:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

Et kollektivknutepunkt er steder i kollektivnettet der flere kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre, og hvor det foretas omstigning eller bytte mellom ulike kollektive transportmidler (*Veileder for helhetlig knutepunktutvikling*, Statens vegvesen). Nittedal stasjon er det eneste kollektivknutepunktet i planområdet, med både tog- og busstilbud, der reisende kan stige om mellom ulike linjer og transportmidler.

Ved en byggesak må det dokumenteres at boligene ligger innenfor 500 meter gangavstand til stasjonen. Det må være en særskilt grunn som tilsier at en lavere parkeringsdekning er å anbefale for boligen.

Parkeringskravet med 2 biloppstillingsplasser pr boenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet/hybel har til hensikt å forhindre ytterligere gateparkering innenfor planområdet, noe som forhindrer snørydding på vinterstid og kan gjøre trafikkbildet uoversiktlig. Dette hensynet vil være en viktig del av en vurdering om redusert krav til parkeringsplasser.

Konsekvenser av å åpne opp for mulighet til å søke om redusert parkeringsdekning er nærmere vurdert i kapittel 7.2.

6.3.3. Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

To rekkehusområder i området som erstattes i sin helhet av ny plan settes som ferdig utbygd. Bestemmelsen gjelder søknadspliktige tiltak. Dette er rekkehusene i Nygårdsbakken og i Nedre Bjertnes. Begge feltene ble anlagt med ønsket tomteutnyttelse da de ble bygget, og har i tillegg høy kulturmiljøverdi og arkitektonisk verdi knyttet til enhetlig arkitektur og bebyggelsesstruktur.

Feltet BK6 i enden av Solliveien er en videreføring fra gjeldende reguleringsplan, med samme BYA. Ny plan tilrettelegger for rekkehus i 2-3 etasjer. Etter ønske fra grunneier gis det også mulighet for tomannsboliger. Gjeldende plan stiller krav om at feltet skal detaljreguleres samtidig som feltet som omfatter Solli aktivitetshus. Dette kravet foreslås ikke videreført i ny plan.

Det foreslås ett nytt felt til konsentrert småhusbebyggelse. Dette er felt BK15 i Kruttverkveien. Her tillates rekkehus og leilighetsbygg i variasjon mellom 2 og 3 etasjer. Det stilles krav om detaljregulering både for BK15 og BK6.

Arealbruk og høyder

For å sikre variasjon i bebyggelsen foreslås krav om at bygg skal oppføres i variasjon mellom to og tre etasjer.

Tomteutnyttelse og krav til uteoppholdsarealer

Maks tomteutnyttelse settes til 40%, det samme som for konsentrert boligbebyggelse i gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet.

I motsetning til i kommuneplanbestemmelsene, der kravene til uteoppholdsarealer er satt pr. boenhet, foreslås i denne planen å sette minstekrav til størrelse på uteoppholdsarealer som avhenger forholdsvis ut fra størrelsen på bebyggelsens bruksarealer. Hensikten med dette er å sikre en tettere sammenheng mellom hvor mye som bygges innomhus og hvor store utomhusarealer som avsettes.

Minstekrav til uteoppholdsarealer foreslås satt til 40 kvadratmeter pr. 100 kvadratmeter bruksareal, og av dette skal det settes av minimum 20 kvadratmeter til felles leke- og uteoppholdsarealer. Det settes krav om å avsette uteoppholdsarealer for leiligheter og hybler i tillegg.

For å sikre god tilgjengelighet, tilstrekkelig størrelse, tilgjengelighet og brukbarhet på uteoppholdsarealene, foreslås også krav om at uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og gis sentral og lett tilgjengelig plassering, at uteoppholdsarealer på tak og sykkelparkering ikke kan regnes med i MUA, samt at felles kjøreveier skal reguleres og trekkes fra tomtegrunnlaget ved regulering.

Summen av krav til tomtearronding og uteoppholdsarealer som foreslås i ny plan, medfører strengere føringer for tomtearronding, bl.a. størrelse, plassering og kvalitet på uteoppholdsarealer enn i dagens områdeplan.

Estetikk og utforming

For rekkehus og hus i kjeder foreslås litt mer detaljerte krav til estetikk og utforming enn for enebolig og tomannsboliger. Det stilles krav om variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold. Frittstående installasjoner skal også gis utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

For felt BK15 i Kruttverksveien 15, 17 m.fl. stilles mer konkrete, stedstilpassede krav etter anbefalingene fra mulighetsstudiet «Fortettingsstrategi rundt Nittedal stasjon», som er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet. Det stilles krav om saltak eller preg av saltak og trekledning. Eventuelle balkonger skal være inntrukket fra fasade og takterrasser skal bygges med rekkverk inntrukket minimum 1 meter fra fasade.



1. TREKLEDNING I NATURFARGER



2. ETASJEBÅND



3. TAKOPPLØFT OG ARKER



4. INNTRUKNE BALKONGER



5. HØYE VINDUER

Føringene for estetisk utforming av ny bebyggelse i rekkehus- og blokkbebyggelse tar utgangspunkt i fellestrekk i den bevaringsverdige bebyggelsen rundt stasjonen. Fine fargevariasjoner, horisontale bånd, saltak og oppløft/arker for å bryte ned skalaen. Illustrasjon hentet fra «Mulighetsstudie – fortettingsstrategi rundt Nittedal stasjon», Østre Linje Arkitekter.

For felt BK15 stilles også krav om at det skal etableres en sammenhengende gangforbindelse på tvers av feltet, for å sikre etablering av en ny snarvei mellom Kruttverkveien og Askeladdveien.

Felt BK15 ligger midt i et eneboligområde, og for å hindre innsynsproblematikk og negativ konsekvens for eksisterende bebyggelse her, foreslås at eventuelle takterrasser i den nye rekkehusbebyggelsen skal være nedfelt i takkonstruksjonen og maks utgjøre 20% av takflaten. Ved førstegangsbehandling ble det også for dette feltet vedtatt at det skulle høres et tilleggsforslag:

Følgende alternative tillegg høres:

Dette kan utvides til 40% om det åpenbart ikke er til sjenanse for noen naboer eller ødelegger for byggets estetikk.

Mulige konsekvenser av dette alternative tillegget vurderes i kap.7.1 og 7.6.1.

For BK15 stilles dessuten rekkefølgekrav om at fortau i Kruttverkveien skal være sikra før ny bebyggelse kan tas i bruk. Med dette menes at bl.a. finansiering skal være på plass. I utbyggingsavtale vil bl.a. kostnadsfordeling for finansiering av nytt fortau avklares.

Parkering

Det foreslås krav om at det skal settes av 1,5 parkeringsplass pr. bolig, herav minst 1 parkeringsplass under tak; det samme som i gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet. For sekundærleiligheter og hybler skal det settes av 1 parkeringsplass pr. sekundærleilighet/hybel. Hensikten med å kreve parkering under tak, er å sikre at dette blir etablert når bebyggelsen etableres. I tilfeller der dette ikke har vært et krav, har det i ettertid vist seg vanskelig å få til gode, helhetlige løsninger, når prosjektet ikke har planlagt for garasjer/carporter fra starten av.

Også for konsentrert småhusbebyggelse ble det i førstegangsbehandlingen vedtatt at det skulle høres et alternativt tillegg som åpner opp for å søke parkeringskravet redusert for boliger som ligger innenfor 500 meters gangavstand, og det oppfordres til å gi innspill til dette alternative tilleggforslaget;

Følgende tillegg høres:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

Et kollektivknutepunkt er steder i kollektivnettet der flere kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre, og hvor det foretas omstigning eller bytte mellom ulike kollektive transportmidler (*Veileder for helhetlig knutepunktutvikling*, Statens vegvesen). Nittedal stasjon er det eneste kollektivknutepunktet i planområdet, med både tog- og busstilbud, der reisende kan stige om mellom ulike linjer og transportmidler.

Ved en byggesak må det dokumenteres at boligene ligger innenfor 500 meter gangavstand til stasjonen. Det må være en særskilt grunn som tilsier at en lavere parkeringsdekning er å anbefale for boligen.

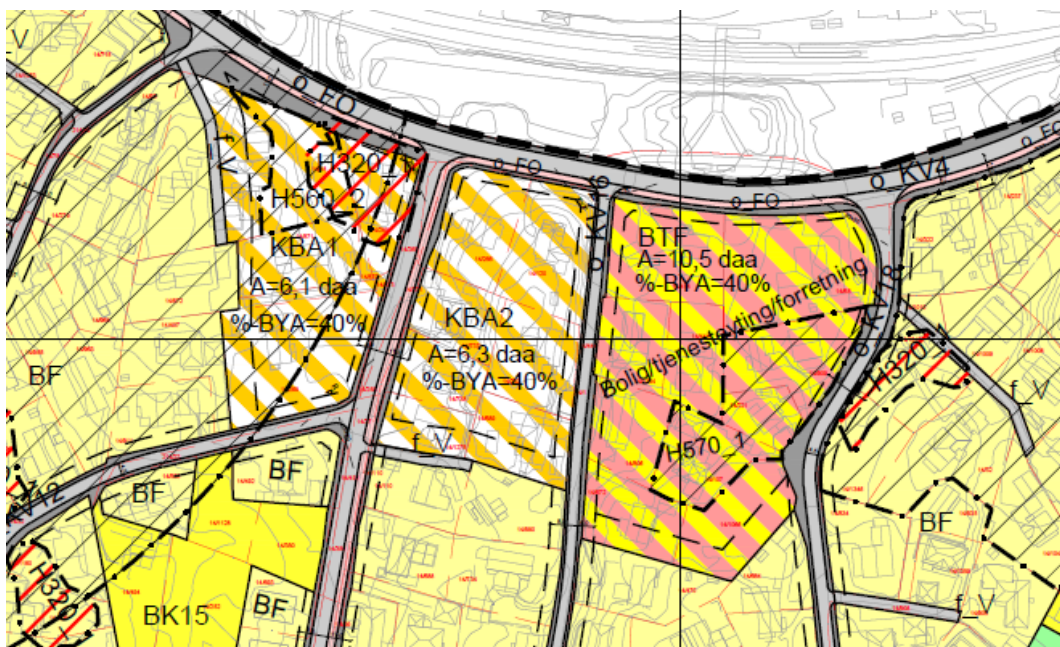
Parkeringskravet på 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet og 1 for sekundærleilighet/hybel ble satt med hensikt å hindre ytterligere gateparkering innenfor planområdet. Dette hensynet vil være en viktig del av en vurdering om redusert krav til parkeringsplasser. Parkeringsdekningen er noe lavere enn for BF felt, blant annet fordi BK feltene er mer sentrale til Nittedal stasjon.

Konsekvenser av tilleggsalternativet er nærmere vurdert i kapittel 7.1 og 7.2.

For BK15 stilles dessuten rekkefølgekrav om at fortau i Kruttverkveien skal være sikra før ny bebyggelse kan tas i bruk. Med dette menes at bl.a. finansiering skal være på plass. I utbyggingsavtale vil bl.a. kostnadsfordeling for finansiering av nytt fortau avklares.

6.3.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA og BTF)

Sentralt plassert mot Nittedal stasjon foreslås tre felter med blokkbebyggelse. Arealene som foreslås til blokkbebyggelse er ca. tre dekar større enn i gjeldende plan (se figur i kap.6.3.2, pkt.1)



Blokkbebyggelse i tre større felter plassert mer samlet mot Nittedal stasjon. Området mellom Nyveien og Stasjonsveien foreslås i ny plan ivaretatt med hensynssone kulturmiljø. Hensynssone strekker seg inn i felt BTF. Se 6.3.2 for blokkbebyggelse i gjeldende plan.

De to vestligste feltene, KBA 1 og 2 foreslås regulert til bolig, forretning og kontor. Det østligste feltet, (BTF) der Sørliveien barnehage ligger i dag, foreslås i tillegg krav om at feltet skal inneholde barnehage.

Alle de tre feltene som foreslås i ny plan får parallelle bestemmelser som sier at bestemmelsene for eneboligfeltene skal gjelde inntil feltene for blokkbebyggelse detaljreguleres. I tillegg begrenses mulighetene for nye tiltak ved at etablering av ny småhusbebyggelse ikke er tillatt, med unntak av hybler som etableres innenfor eksisterende bygg.

For alle tre feltene gjelder at handel/service kan etableres i første etasje mot Sørliveien, med krav om at fasader som hovedregel skal være inviterende og utadretta, med aktivt fasadeliv mot det offentlige rommet. For felt KBA 1 og KBA2 foreslås rekkefølgebestemmelse om at fortau langs Kruttverkveien skal være opparbeidet som regulert før ny bebyggelse kan tas i bruk.



Kulturmiljøet langs Myrveien i felt BTF. (Fra arrangementet "Ditt verdifulle nabolag" som ble arrangert på Rotnes i november 2022.)

På grunn av bebyggelse med høy kulturmiljøverdi mot Myrveien, foreslås hensynssone kulturmiljø her.

I det vestligste KBA-feltet er det et lavbrekk, der det er regulert hensynssone overvann. Her vil det være naturlig å bruke vann som en ressurs i anlegget. Overvannshåndtering løses i detaljreguleringsplanen.

Arealbruk og høyder

Blokkbebyggelse skal oppføres i varierende høyder fra tre til seks etasjer. Utover dette fastsettes ikke makshøyder i denne planen – dette skal avklares i detaljregulering. For boliger skal det søkes å legge til rette for sosiale møteplasser med innomhus fellesfunksjoner, som f.eks. lekerom, forsamlingslokale, låneleiligheter, vaskeri, drivhus, treningsrom etc.

Tomteutnyttelse og krav til uteoppholdsarealer

For å sikre god avstand til småhusbebyggelsen rundt feltet, settes krav om at det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse. Det skal også sikres en hensiktsmessig, sammenhengende gangforbindelse mellom Kruttverkveien og Myrveien. Denne gangforbindelsen vil det være naturlig å plassere langs den verneverdige bebyggelsen sør i feltet, for opplevelsesverdi og formidlingsverdi.

Maks tomteutnyttelse i ny plan foreslås satt til BYA 40%, til forskjell fra i gjeldende plan, der maks BYA for blokkbebyggelsen langs Sørliveien er 50%. Sammen med bl.a. kravet om grønn buffer mot dagens bebyggelse, er hensikten med å senke utnyttelsesgraden å sikre nok plass og åpne arealer mellom byggene, slik at lys og sol slipper til. Dette er viktig, både for å sikre lys inne i byggene og ned til uteoppholdsarealene på bakken, samt at det gir god mulighet for gjennomgang. Dette suppleres i estetikkbestemmelsene, der det foreslås krav om at volumer skal brytes opp, og at lange bygninger unngås.

Lavere utnyttelsesgrad kompenseres med at det åpnes opp for byggehøyder opp mot fem etasjer. Dette vurderes som forsvarlig, ettersom det ikke er bebyggelse nord for feltet som vil bli skadelidende pga. skygge.

Det foreslås krav om minimum 25 kvadratmeter felles leke- og uteoppholdsareal pr.100 kvadrat bruksareal i bygg.

Estetikk og utforming

Som for rekkehusbebyggelsen, tar estetikkbestemmelsene for blokkbebyggelsen ved stasjonen utgangspunkt i anbefalingene fra mulighetsstudiet som er laget i forbindelse med planarbeidet. Her gis konkrete anbefalinger som viderefører det arkitektonisk særpreg i dagens bebyggelse. De fleste kravene er absolutte, og i tillegg foreslås noen valgfrie. Hensikten er å sikre helhet i ny bebyggelse, samtidig som det gis rom for variasjon.

Ny bebyggelse skal ha farger som harmonerer med naturen og trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse. Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming. For de to vestligste feltene med blokkbebyggelse (KBA 1 og 2) foreslås krav om at balkonger mot eksisterende bebyggelse skal være inntrukket fra fasade. For det østligste feltet (BTF) gjelder kravet om inntrukne balkonger alle fasader; ikke bare fasadene mot småhusbebyggelsen rundt.

Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element, som berikelse for opplevelsesverdi og for biologisk mangfold. Det skal legges til rette for sosiale møteplasser i form av torg, grøntområder, lekeplasser mv.

Uteområder skal ha høy kvalitet, og møteplasser og lekeplasser skal gis hensiktsmessig og god plassering. Størrelse på offentlige rom skal avklares i forbindelse



Ny bebyggelse i de tre feltene der det tilrettelegges for blokkbebyggelse skal videreføre dagens kvaliteter i boligbebyggelsen.

(Illustrasjon av hentet fra mulighetsstudie – fortetningsstrategi rundt Nittedal stasjon, Østre Linje Arkitekter.)

med detaljregulering. Krav til estetikk og utforming av blokkbebyggelse kan leses i sin helhet i §§ 3.4.4 og 3.5.4 i planbestemmelsene.

Parkering

Parkering skal være under bakken.

For forretning/servicetilbud/kontor foreslås krav om maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m² BRA

For parkeringskrav pr. boenhet høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alternativ 2:

Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Alternativt tillegg:

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektivordning.

Kommuneplanen krever minimum 1 parkeringsplass og maks 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for leilighetsbebyggelse. Alternativene som foreslås her er absolutte krav og legger seg på laveste og høyeste parkeringsdekning i spennet i kommuneplanen. Tilleggsalternativet åpner for muligheten til å redusere antallet parkeringsplasser ved etablering av bilkollektiv-ordning.

For parkeringskrav til barnehage høres det to alternativer:

Alternativ 1:

For barnehage skal det settes av 0,7 parkeringsplass pr. ansatt, pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

Alternativ 2:

For barnehage skal det settes av 1 parkeringsplass pr. ansatt pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til og 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

Mulige konsekvenser av de ulike alternativene for parkeringsdekning er omtalt i kapittel 7.1, 7.2, 7.3 og 7.6.1. Det oppfordres til å sende inn høringsinnspill til de ulike alternativene.

Parkeringsdekning i nye felter for blokkbebyggelse avklares i detalj når feltene detaljreguleres.

6.3.5. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)

Feltet omfatter blokkbebyggelsen i Nedre Nygård og anses som ferdig utbygd mtp. søknadspliktige tiltak.

6.3.6. Bolig/tjenesteyting (o_T1, T2, o_T3 og o_T4)

Felter for offentlig eller privat tjenesteyting omfatter:

o_T1 forslag om utvidelse av Myrveien bosenter

Forslaget er spilt inn fra Nittedal kommunale eiendomsforetak. Bakgrunnen er at det trengs nye, tilrettelagte boliger med tjenestebase/arbeidsbase, tilrettelagt for beboere med vesentlige fysiske funksjonsutfordringer. Det er i utgangspunktet krav om detaljregulering for feltet. Tomta ligger midt i ei faresone for overvannsflom og forslaget forutsetter %BYA på 50 %, som er høyt for dette området.

Forslaget innebærer at nytt bosenter kan realiseres på dagens tomt pluss ubebygd, privat boligtomt i Nyveien 11C og deler av dagens friområde sørvest på «Faktor Hansen-tomta». Se illustrasjoner i kap.6.3.2. Forslaget er å anlegge ny parkeringsplass på dagens boligtomt i Nyveien 11C og ny adkomstvei fra Myrveien til parkeringsplassen. Nabo i Nyveien 11D (gnr./bnr. 14/1067) skal sikres kjøreadkomst til sin tomt fra Nyveien.

Alt boareal skal være på én flate, slik at bruksarealet for nytt bygg blir forholdsvis stort ift. tomtestørrelsen. Maksimal tomteutnyttelse settes derfor til 50%. For å ta høyde for at tjenestebase kan ligge i 2.etasje, foreslås at bygg kan etableres i 1 eller 2 etasjer. Maks gesimshøyde settes til 7,5 meter og maks mønehøyde 9 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter. Høyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen. Høyder på tekniske installasjoner på tak kommer i tillegg.

Det settes krav til at ny, trygg flomvei til Ørfiskebekken skal realiseres som del av prosjektet. Det stilles også krav til at ganglinjer på kryss og tvers skal på plass som del av løsningen. Det settes krav til at det skal etableres grønn buffersone mellom parkeringsarealer og omkringliggende småhusbebyggelse og o_GN4. Bredde på buffersone må være på minst 5 meter.

Det kommunale eiendomsforetaket jobber nå videre med å avklare hvordan det utvidede feltet egner seg for planlagt prosjekt og hvilke hensyn som ivaretas i løsningen, bl.a.

- håndtering av overvann
- konkrete løsninger for realisering av ny, trygg flomvei, med vannmengdeberegninger
- terrengtilpasning/estetikk ved utforming av bygg, vei og parkeringsareal
- hensyn til eksisterende vegetasjon
- plassering av bygg, vei og parkeringsareal

- krav til parkeringsdekning
- redegjørelse for hvorvidt kravene i fellesbestemmelsene ivaretas

Til 2.gangsbehandling vurderes så om det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å formulere detaljerte planbestemmelser når planen fremmes til vedtak. I motsatt fall vil det foreslås krav om at feltet skal detaljreguleres.

For krav til parkeringsdekning høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr ansatt

Alternativ 2:

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr ansatt

En parkeringsdekning på minimum 1 plass pr. ansatt vurderes å kunne gi unødvendig høyt antall parkeringer. Konsekvenser av de ulike alternativene for parkeringsdekning som høres, er vurdert i kapittel 7.1-3 og 7.6.1.

T2 Skolebakken

Høydebestemmelser og tomteutnyttelse foreslås videreført fra gjeldende plan.

o_T3 Rotneslia

Her foreslås offentlig/privat tjenesteyting, fortrinnsvis barnehage/skole. Det settes krav om detaljregulering. Realisering av feltet forutsetter ny kjøreadkomst fra Rotneshagen i nord. Her er utfordrende terreng og ny vei skal inngå i detaljreguleringsplan. Dersom feltet skal reguleres til annet enn barnehage, skal det være avklart at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes.

o_T4 Rotnes skole

Feltet omfatter Rotnes skole med grøntanlegg. I dagens plan er grøntanlegget i vest regulert til friområde, mens i ny plan er grøntanlegget foreslått innlemmet i skoleformålet. Det er satt krav om at uteoppholdsarealer skal ivaretas med grønt preg og som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden.

Større byggetiltak her forutsetter ny detaljreguleringsplan.

6.3.7. Barnehage (BH1, BH2 og BH3)

Felt BH1-3 reguleres til barnehage.

Felt BH1 inneholder: Steinrøysa andelsbarnehage SA

Felt BH2 inneholder: Stubben barnehage

Felt BH3 inneholder: Nygård barnehage

Feltene anses som ferdig utbygd.

6.3.8. Undervisning (UN)

Feltet omfatter Sørli skole med utearealer. Utearealene skal ivaretas som sosial møteplass, tilrettelagt for varierte aktiviteter for barn og unge, både i og utenfor skoletiden. Feltet anses som ferdig utbygd mtp. søknadspliktige tiltak.

6.3.9. Annen offentlig eller privat tjenesteyting (AT)

Feltet, som inneholder Utheim grendehus, reguleres forsamlingshus/velhus og/eller barnehage, videreført fra dagens plan.

For krav til parkeringsdekning høres det to alternativer:

Alternativ 1:

Det skal avsettes minimum 0,7 parkeringsplass pr ansatt og minimum 0,1 plasser pr barn.

Alternativ 2:

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 plasser pr barn.

Konsekvenser av alternativene er nærmere vurdert i kapittel 7.1-3 og 7.6.1.

6.3.10. Vann- og avløpsanlegg (VA)

Feltet omfatter eksisterende kommunalt VA-anlegg.

6.3.11. Lekeplass (LEK)

Begge de to felleslekeplassene i gjeldende planer (i Fossegrimsveien og i Peer Gynts vei) videreføres.

6.3.12. Bolig/forretning/kontor (B/F/K 1 og 2)

Feltene videreføres fra gjeldende plan og anses som ferdig utbygd mtp. søknadspliktige tiltak.

6.3.13. Bolig/tjenesteyting (B/T 1-4)

Feltene B/T 1,2 og 4 videreføres fra gjeldende plan og anses som ferdig utbygd mtp. søknadspliktige tiltak. For B/T1 (ved krysset Sagerudveien x Stasjonsveien) gjelder dessuten bestemmelsene for BF (frittliggende småhusbebyggelse).

Felt B/T3, som er kommunalt eid tomt i Kvernstuveien 33 er tidligere kommunal søppelfylling. Eiendommen er regulert til barnehage i gjeldende reguleringsplan for «del av Bjertnes», vedtatt i 1974, men foreslås i ny plan omregulert til bolig/tjenesteyting. Her

kreves detaljregulering før feltet kan realiseres, og det stilles krav om miljøtekniske undersøkelser pga. påvist forurensning i grunnen.

6.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.4.1. Veg (V)

Dette formålet omfatter felles og private adkomstveier. Det er i ny plan regulert noen flere fellesveier enn i gjeldende plan, med tanke på at adkomstveier som brukes av flere enn en boenhet ikke skal regnes som del av beregningsgrunnlaget ved beregning av tomteutnyttelse og minste uteoppholdsareal.

6.4.2. Kjøreveg (KV)

Alle feltene er videreført fra gjeldende plan. o_KV er offentlige veier, f_KV er felles adkomstveier, og KV er private veier.

o_KV39 er snuplass og avsetningsplass for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV39 skal inneholde minimum 4 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV40 er rondell for av- og påstigning til Sørli skole. o_KV40 skal inneholde 9 plasser for stopp/av- og påstigning.

o_KV41 er rondell for av- og påstigning til Rotnes skole.

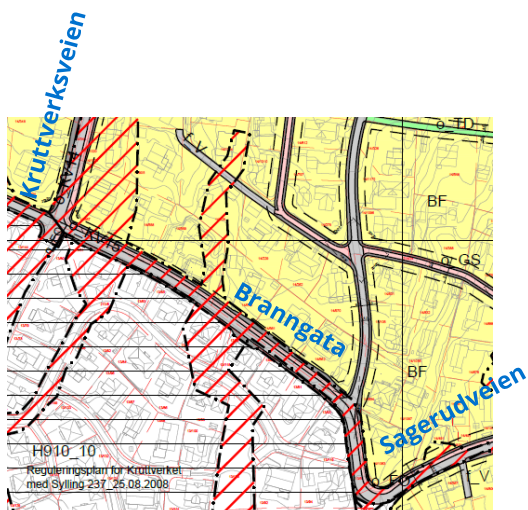
6.4.3. Fortau (FO)

Det vurderes som viktig å få et mer sammenhengende gangsystem på plass for å bedre tilgjengeligheten for gående og syklende i planområdet.

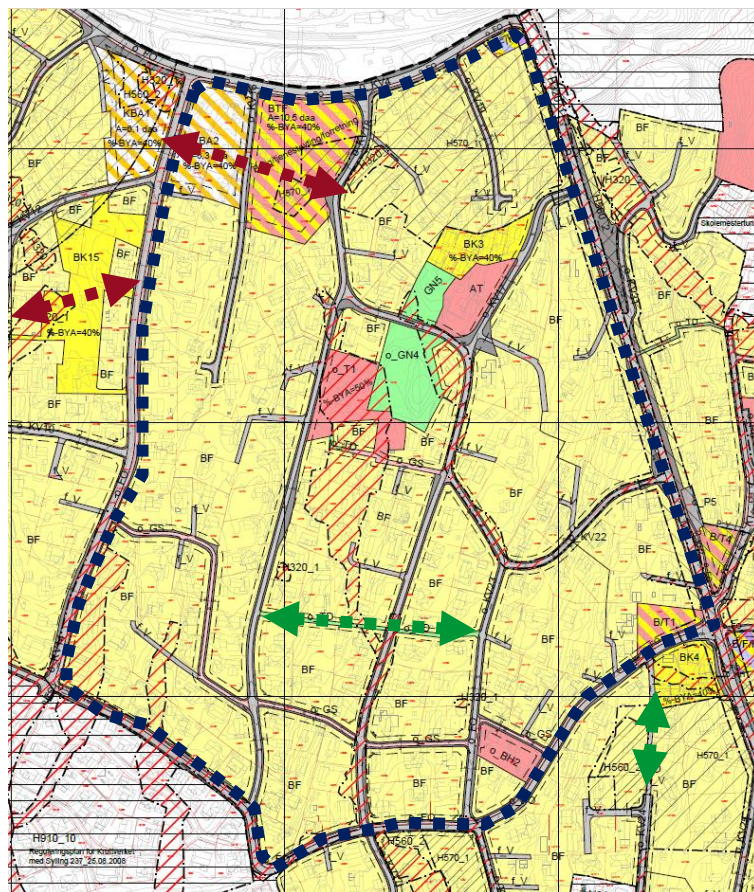
For å sikre realisering før det etableres vesentlig med nye boliger i området, stilles det rekkefølgekrav til at fortauet skal være sikra før ny rekkehusbebyggelse i felt BK15 vest for Kruttverkveien kan tas i bruk og være på plass før ny blokkbebyggelse på de to vestligste feltene med blokkbebyggelse (KBA 1 og 2) mot Sørliveien kan tas i bruk.

For å oppnå sammenhengende gangforbindelse videre mot eksisterende fortau i Sagerudveien, foreslås ny fortausstrekning i Branngata. Det stilles ikke rekkefølgekrav til etablert fortau i Branngata, men hensikten er på sikt å oppnå sammenhengende fortau rundt hele «kjernen» av planområdet.

Fortauet i Bjertnesveien-Nedre Bjertnes videreføres også fra gjeldende reguleringsplan, men det stilles heller ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse av dette fortauet.



Med fortau i Brannegata oppnås trygg gangforbindelse til Sagerudveien.



Sammenhengende fortausstrekninger fra Stasjonsveien og vestover i ny plan er vist med mørk blå, stipla linje. Turdrag som videreføres og nytt turdrag som foreslås mellom Sagerudstubben og Øvre Huseby er vist med grønne, stipla piler, se kap.6.5.3. Sammen med tverrforbindelsene som kreves opparbeidet i rekkehusfeltet og blokkbebyggelsen som skal detaljreguleres, tilrettelegger ny plan for bedre framkommelighet.

6.4.4. Gang-/sykkelveg (GS)

Alle gang-/sykkelveier videreføres fra dagens plan.

Gang- og sykkelveier skal være offentlig og opparbeidet i bredder som vist på plankartet.

6.4.5. Gangveg/gangarealer (GG)

Gangveier er offentlige gangarealer som skal være åpne for allmennheten.

Alle gangveier videreføres fra dagens plan.

6.4.6. Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjæring, grøft) og kan inneholde teknisk anlegg.

Alle felter er videreført fra dagens plan.

6.4.7. Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Feltene er en del av veiformålet (fylling/skjæring, grøft).

6.4.8. Parkering (P)

P1 er felles parkeringsplass for Ringveien 19A, 19B, 21 og 23.

P2 er felles parkeringsplass for Vestliveien 10A, 10B, 12A og 12B.

P3 er kombinert utfartsparkering og parkering for Sørli skole og skal inneholde minimum 50 parkeringsplasser.

Alle felter for parkering er videreført fra dagens plan.

6.5. Grønnstruktur

Grønnstruktur i denne planen er naturområder, blågrønnstruktur, turdrag og turveier.



Områder med grønn farge er arealer som reguleres til grønnstruktur i ny plan. Lys blå farge viser nye arealer som reguleres til sjø og vassdrag. Skraverte arealer er foreslåtte nye hensynssoner bevaring naturmiljø (se kap.6.5.3). Grønnstruktur som er regulert i planene 1-26 (se fig. side 33) er ikke vist i denne illustrasjonen.

6.5.1. Fellesbestemmelser for grønnstruktur

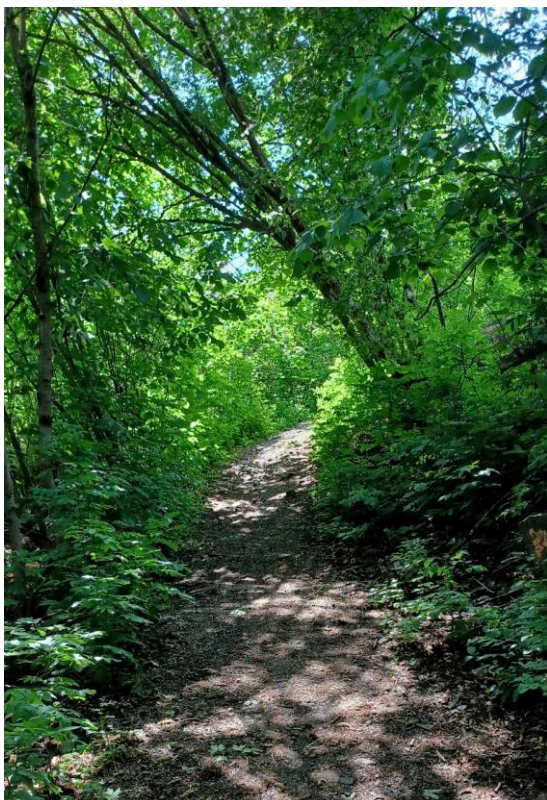
For å ivareta naturmiljøverdiene i grønnstruktururområdene foreslås bestemmelser, som blant annet forbyr utsetting av nye arter, dumping av hageavfall og forsøpling, tilsåing og gjødsling, samt planering og lagring av masser eller deponering av snø i disse feltene. I grønnstruktur er verken søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak som forringer naturverdiene tillatt.

6.5.2. Naturområde (G1-5)

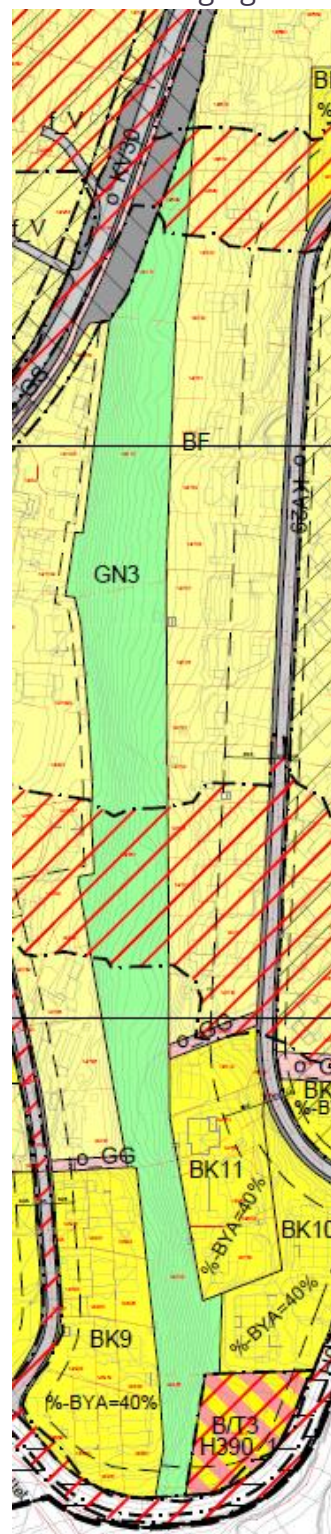
GN1 er den vestvendte skråningen mot Ørfiskebekken, videreført fra dagens plan. For å bevare naturverdier i GN1 er det tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag.

GN2 omfatter våtmarka rundt Vassøytjerna
Vernet av Vassøytjerna med våtområdene rundt foreslås styrket på bekostning av folks tilgjengelighet, ved at turveien som i dag er regulert gjennom naturområdet tas ut. Dette fordi naturmiljøet i våtmarksområdet her er sårbart ved for mye tråkk og slitasje, slik at det ikke er hensiktsmessig å tilrettelegge for ferdsel her.

Grønndraget mellom Nedre Nygård og Øvre Bjertnes foreslås i ny plan regulert fra park til naturområde, **GN3**. Grønndraget ligger vanskelig tilgjengelig i bratt skråning, og her er gjort funn av vesentlige mengder rødlistearter. Derfor vurderes hensynet til naturmiljøverdiene å veie tyngre enn bruksverdien i dette tilfellet. Opparbeidelse av enkle stier tillates, men ellers minimalt med tiltak.



Stien gjennom GN3 er en viktig snarvei.



Naturområdet i skråningen mellom bebyggelsen i Nedre Nygård og boligrekka i Øvre Bjertnes.

For Vassøytjerna og for kulturlandskapsdammen på Rotnes Bruk foreslås også en hensynssone for ivaretagelse av amfibielokalitet i dammene, med buffersone; se kap.6.7.3.

GN4 er «Faktor Hansen-tomta» som ligger ved siden av Myrveien bosenter. Feltet er videreført fra gjeldende plan, men med en liten reduksjon i areal pga. innspillet om at deler av området foreslås innlemmet i feltet Myrveien bosenter (se kap.6.3.2., 6.3.6 og 7.1).



"Faktor Hansen-tomta" har naturmiljøverdi, samtidig som det er en viktig sosial møteplass i nabolaget.

GN5 er grøntområdet vest for Utheim grendehus og nord for «faktor Hansen-tomta». For å legge større vekt på ivaretagelse av naturmiljøverdiene her er grøntområdet vest for grendehuset foreslått omregulert fra «annen offentlig eller privat tjenesteyting» til naturområde.

6.5.3. Turdrag (o_TD)

Et nytt turdrag mellom Sagerudstubben og Øvre Huseby foreslås (vist nederst til høyre på figuren til høyre i kap.6.4.3. Ellers videreføres alle turdrag fra gjeldende plan, men med offentlig formål for å understreke betydningen av at kommunen tar eierskap og innløser grunn til å realisere gangforbindelsene.

6.5.4. Turvei (TV)

Formålet omfatter turveien i fortsettelsen av Fossegrimsveien sør for Sørli skole. Turveg skal minimum være opparbeida med grusdekke og kunne brøytes. Feltet er videreført fra dagens plan.

6.5.5. Friområde (FRI)

Formålet omfatter et felt i skråningen mot bekken på vestsida av Ringveien. Friområde kan tilrettelegges for lek og opphold, samtidig som vegetasjon skal bevares. Feltet er videreført fra dagens områdeplan.

6.5.6. Blågrønnstruktur (BG)

Blågrønnstruktur er grøntområder som gis funksjon for håndtering overvann og/eller flom, gjerne i kombinasjon med tilrettelegging for ferdsel.

Et nytt felt for blågrønnstruktur foreslås regulert mellom Askeladdveien og Korningsveien. Feltet er regulert til felles grøntareal i dagens reguleringsplan «Krutverket med Sylling», vedtatt i 2008. Hensikten er å gi feltet tilleggsfunksjon som ny

flomvei, i tråd med foreslåtte nye flomveier (se temakart «Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, 21.06.2024).

Foreslått gangforbindelse mellom o_T3 i Rotneslia og o-T4 Rotnes skole reguleres også som blågrønnstruktur. Her foreslås også ny flomvei, slik at tilrettelegging for vann og ferdsel bør planlegges i sammenheng.

6.5.7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV og NSV)

Felt BSV omfatter Vågedam og en strekning av Ørfiskebekken med randsone og vegetasjon som er uregulert i dag.

Felt NSV 1 og NSV 2 omfatter store og lille Vassøytjern. For å hensynta naturmiljøverdiene tillates ikke byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter.

Moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag tillates. All skjøtsel og øvrige tiltak på området skal avklares med kommunen v/miljøvernråd giver.

6.6. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNFR)

Formålet omfatter deler av kulturlandskapet på Rotnes Bruk, som er innlemmet i planen for å få med Rotnesbekken. Det foreslås ingen bestemmelser knyttet til selve formålet, arealformålet får i tillegg tre hensynssoner; foreslått ny flomvei; bevaring kulturmiljø og bevaring amfibier – se kap.6.7.1, 6.7.3 og 6.7.4 lengre ut i planbeskrivelsen.

6.7. Hensynssoner og temakart

6.7.1. Flomfare overvann og flomfare vassdrag

Flomfare overvann deles i denne planen i to hovedkategorier:

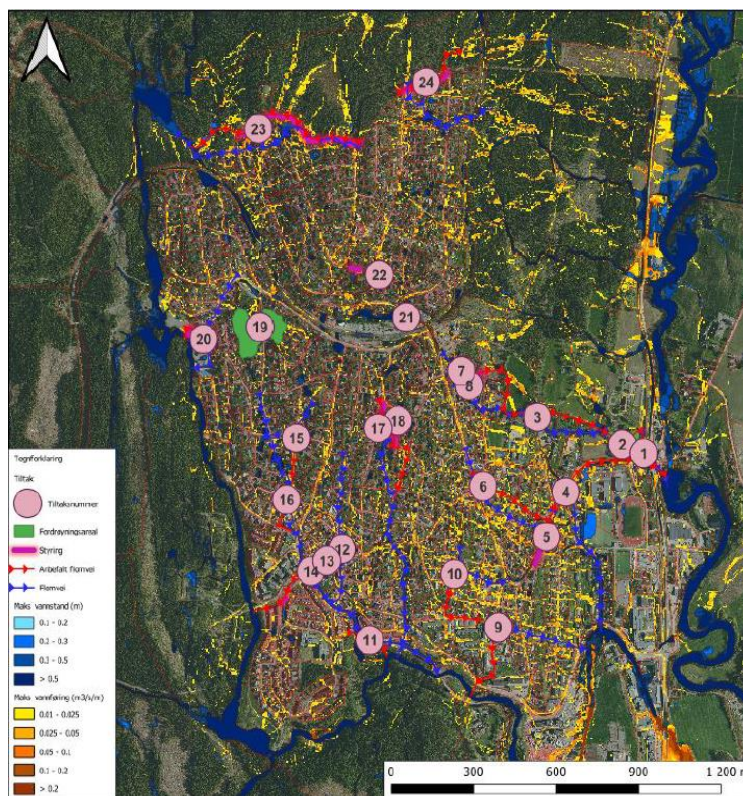
Flomfare overvann (H320_1, som er flomfare overvann generelt i planområdet og H 320_2, som er flomfare overvann langs vassdrag (dvs. Trollbekken og Rotnesbekken, som delvis ligger i rør under bakken under bebyggelsen).

Arealer som vurderes berørt av overvannsflom, og tiltak for å styre vannet over i nye løp, vises i *Temakart – Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom. Vurderinger av dagens situasjon og foreslåtte tiltak beskrives i notatet Fagrapport 05: VA- Overvann, Sweco AS, 2024.*

De foreslåtte nye flomsonene baserer seg på beregninger og en rekke foreslåtte tiltak for å forsinke overvann og lede vannet i nye, sikre flomløp ved skybrudd. Figuren til høyre er en oversikt over alle tiltakene som er foreslått.

I rapporten beskrives tre tiltak som prioriterte:

- tiltak 7 og 8 (Rotnesbekken)
- tiltak 12, 13 og 14, samt 15 og 16 (Trollbekken)



Oversikt over alle foreslåtte tiltak i fagrapport VA og overvann, Sweco AS, juni 2024.

Flomfare langs vassdrag deles i kategoriene H320_3 og H 320_4).

Innenfor disse hensynssonene tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold

Bestemmelsen gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann/flom. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at ny bebyggelse ikke rammes av flom og overvann og at eksisterende bebyggelse ikke får forverret flom- og overvannssituasjon. Materielle skader som følge av flom og overvann kan medføre både økonomisk og psykisk belastning for de som rammes, i tillegg til økonomisk belastning for samfunnet. Flomsikring skal tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak. For nye tiltak skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

Viktig å merke seg er at det gis unntak fra bestemmelsen for tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak aktsomhetssonen, og som ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.



Temakartet viser eksisterende og foreslåtte nye flomveier for de to nye områdeplanene Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Eksisterende flomfaresoner som er beregnet (vist med røde ruter i temakartet over) samsvarer med hensynssone flomfare overvann (H320_1) og flomfare vassdrag (H320_2) i plankartet. Fagrapporten foreslår en rekke overvannstiltak for å sikre trygge framtidige flomveier. Dersom de foreslåtte tiltakene realiseres, vil man få nye flomveier, vist med blå farge på temakartet.

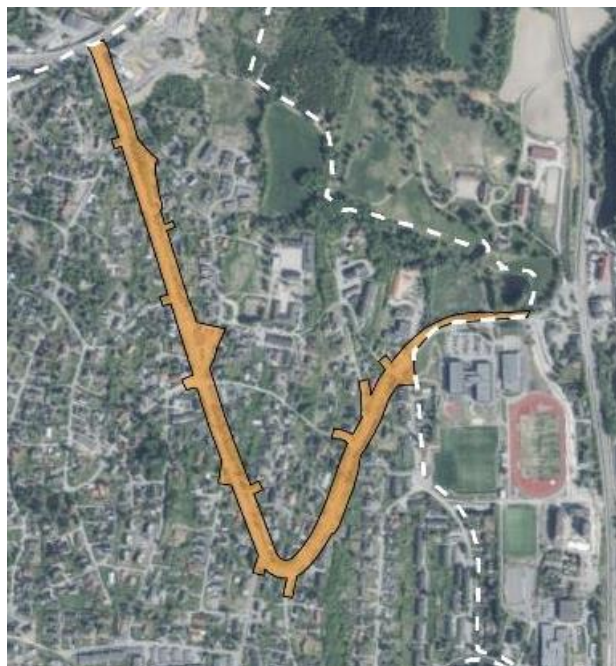
6.7.2. Hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur

Sone med krav til infrastrukturtiltak omfatter Stasjonsveien med sidearealer. Det foreslås krav om at hele Stasjonsveien skal detaljreguleres. Likelydende krav settes i ny områdereguleringsplan for Tumyrhaugen.

Illustrasjonen til høyre viser hensynssonen innenfor dette planområdet.

Hensikten bak kravet er å få en helhetlig planlegging og gjennomføring av tiltak for å bedre trafiksikkerhet og overvanns- og flomhåndtering, i sammenheng med områdene rundt.

Rekkefølgekravene til sona omfatter felt o_T3 Rotneslia og felt o_T4 Rotnes skole.



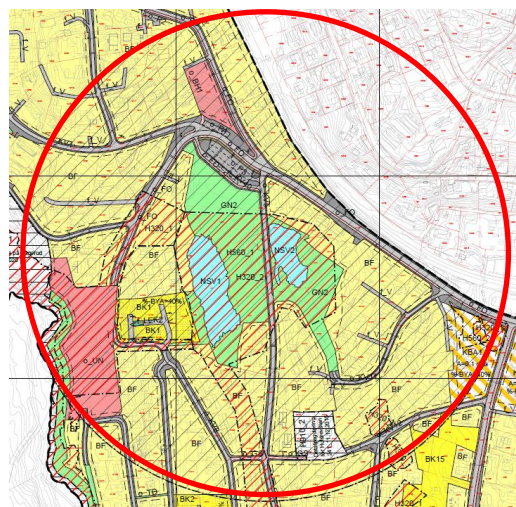
Foreslått hensynssone infrastrukturtiltak i denne planen. I planbestemmelsene settes krav til at krysset med riksvei 4 og krysset mot Tumyrveien skal inngå i detaljplanen det settes krav til.

Rekkefølgekravet innebærer at det må foreligge en detaljreguleringsplan for Stasjonsveien med tilliggende infrastruktur før igangsettingstillatelse kan gis for disse to feltene (se kap. 6.8).

6.7.3. Bevaring naturmiljø (H560_1-2)

Hensynssoner for bevaring av naturmiljø i planforslaget er vist med skråskravur på kartet på siden.

Hensynssone H560_1 er hensynssone amfibier. Det foreslås to slike soner i planen; for Vassøytjerna og for de to kulturlandskapsdammene på Rotnes Bruk. For begge sonene er det satt en buffer på 300 meter rundt vannene, slik at også områdeplanen for Tumyrhaugen berøres. Det foreslås derfor samme bestemmelse i planforslaget for Tumyrhaugen.



Hensynssone amfibier rundt Vassøytjerna.

Innenfor hensynssoner amfibier skal amfibienes leveområde, vandringskorridorer og overvintringsområder søkes ivaretatt. I fagrapporten *Statusrapport for amfibier på Rotnes* anbefales blant annet å kombinere tiltak for å løse overvannsproblematikk og etablering av nye flomveier med tiltak som ivaretar amfibiene. Det er viktig å være klar over at bruk av høye kantsteiner for å styre flomvann virker som stengsler for amfibiene. Det vil derfor som regel være bedre å styre flomvann ved etablering av grøfter enn ved å anlegge kantstein.

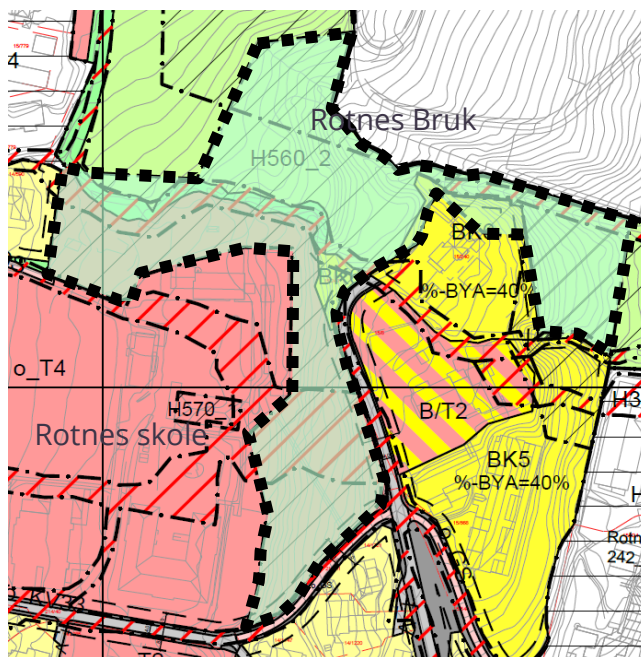
Andre tiltak som anbefales;

1. ivareta grøntområdene rundt Vassøytjerna
2. forhindre fortetting og forsegling av overflater
3. begrense bruk av robotgressklippere
4. unngå høye fortauskanter
5. begrense biltrafikk
6. sikre sandfangkummer og lyssjakter
7. åpne Vassøybekken
8. fremme etablering av hager med et rikt biomangfold
9. motvirke spredning av fisk
10. motvirke spredning av amfibiesykdommer
11. begrense mating av stökkender
12. hindre snødumping
13. hindre dumping av hageavfall, jordmasser og byggavfall
14. unngå å tilrettelegge for mer ferdsel til fots rundt tjerna i sommerhalvåret, unngå bålrensing i sommerhalvåret

Flere av disse anbefalingene kan ikke styres i detalj i en områdeplan, men det er likevel viktig å informere om enkle grep som hver og en kan gjøre.

Av hensyn til verneverdiene her er også byggegrensen på enkelte boligtomter utvida noe mot våtområdet, i forhold til i dagens områdeplan, se beskrivelse i kapittel 6.3.2, pkt.4. Arealene langs jernbanen på Tumyrhaugen er viktige som overvintringsområde for amfibiene. Mer detaljer er å lese i notatet *Statusrapport for amfibier på Rotnes, datert januar 2024, van der Kooij*, som ligger som vedlegg i høringsdokumentene.

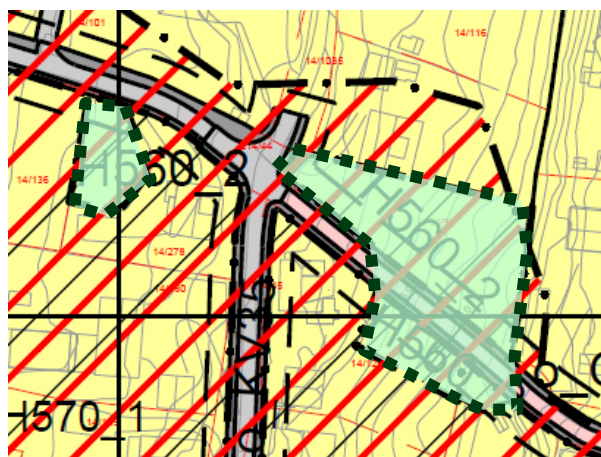
Innenfor **hensynssone H560_2** er det foreslått bestemmelse om at naturverdier knyttet til vegetasjon og biotoper skal ivaretas. Sonene omfatter arealer med høy verdi for naturmiljø på noen enkelttomter inne i boligområdet, øst og nord for Rotnes skole, deler av felt BK6 og videre nord-østover i kulturlandskapet på Rotnes Bruk.



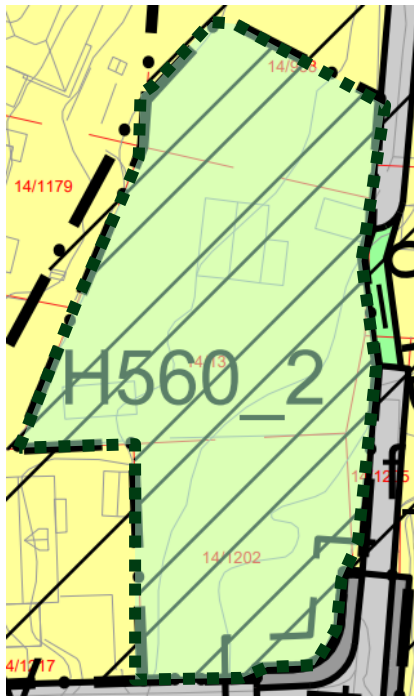
Hensynssone naturmiljø som berører Rotnes skole, felt BK6 og Rotnes Bruk vist med lys grønn farge.

Øvrige steder det foreslås hensynssone naturmiljø:

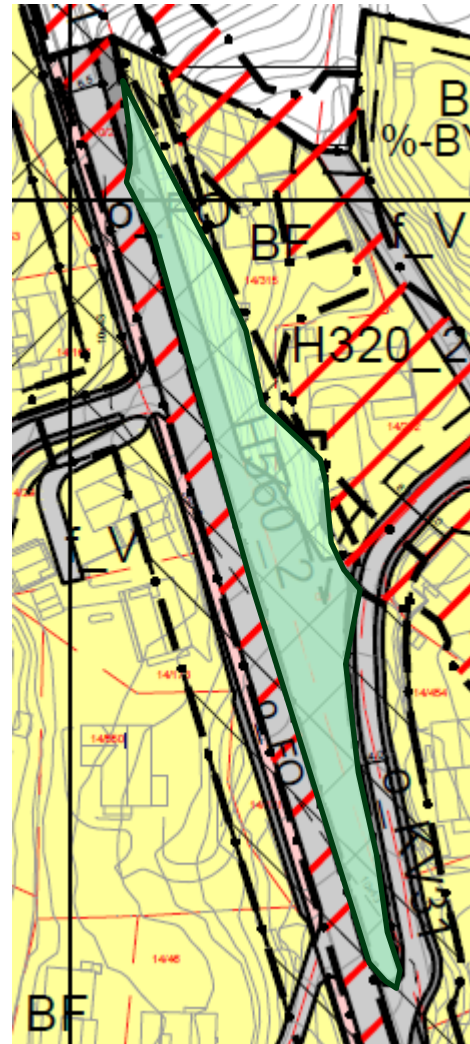
- Bråtaveien 7 (Gnr./bnr. 14/95)
- Bråtaveien 8 (Gnr./bnr. 14/278)
- Vegetasjonssone langs østsida av Stasjonsveien
- Sagerudstubben 5 (Gnr./bnr. 14/131)
- Sagerudstubben 3 (Gnr./bnr. 14/938)
- Øvre Huseby 48 (Gnr./bnr. 14/1202)
- Lundveien 19 (Gnr./bnr. 14/1328),
- Sagerudveien 16 (Gnr./bnr. 14/64)
- Sagerudveien 18 (Gnr./bnr. 14/673)



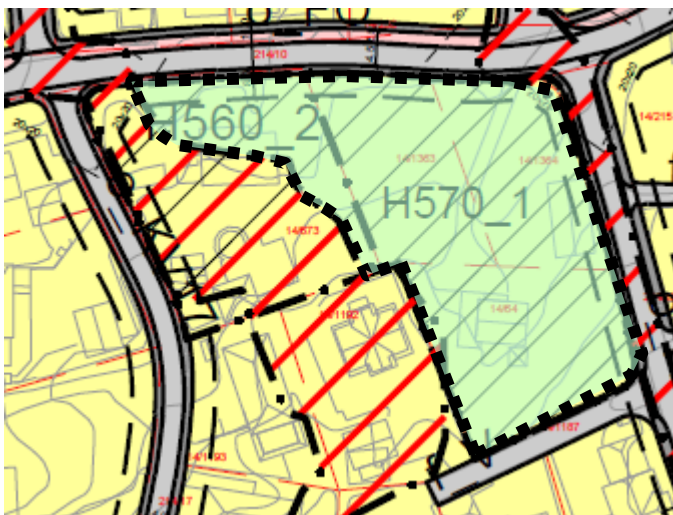
Hensynssone naturmiljø langs Bråtaveien.



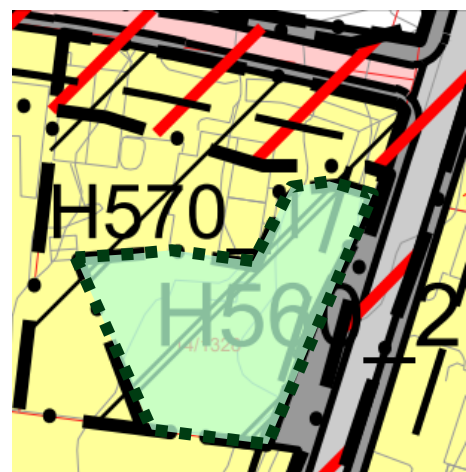
Sagerudstubben 3 og 5 og Øvre Huseby 48.



Foreslått hensynssone naturmiljø øst for Stasjonsveien.



Foreslått hensynssone naturmiljø i Sagerudveien 16 og 18.



Lundveien 19

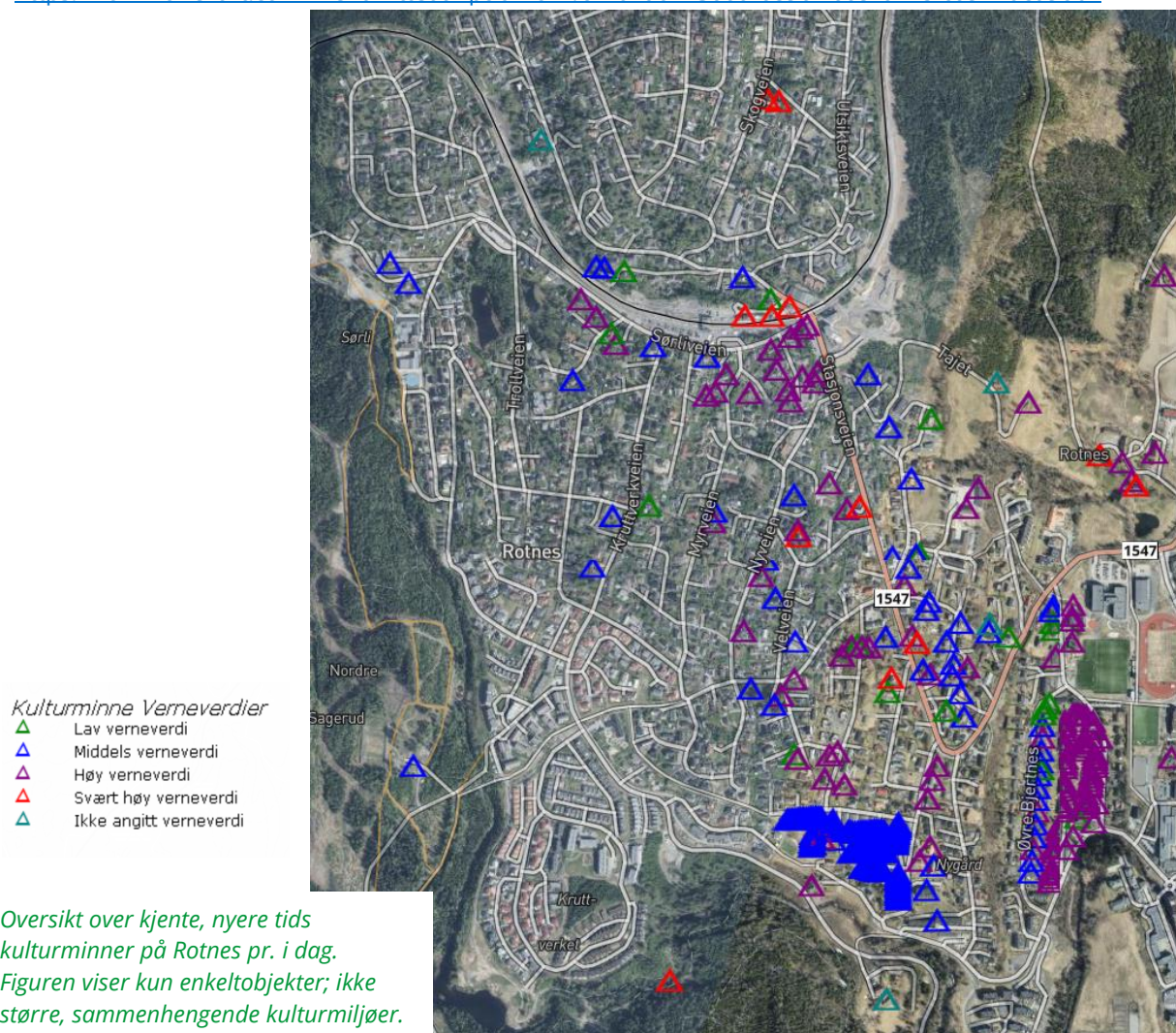
6.7.4. Bevaring kulturmiljø (H 570 1-3)

I planarbeidet er det gjort en registrering og verdivurdering av nyere tids kulturminner i planområdet, siden området ikke tidligere hadde vært systematisk kartlagt. Arbeidet er oppsummert i en rapport, der liste over nyregistrerte objekter med verdivurdering er inkludert.

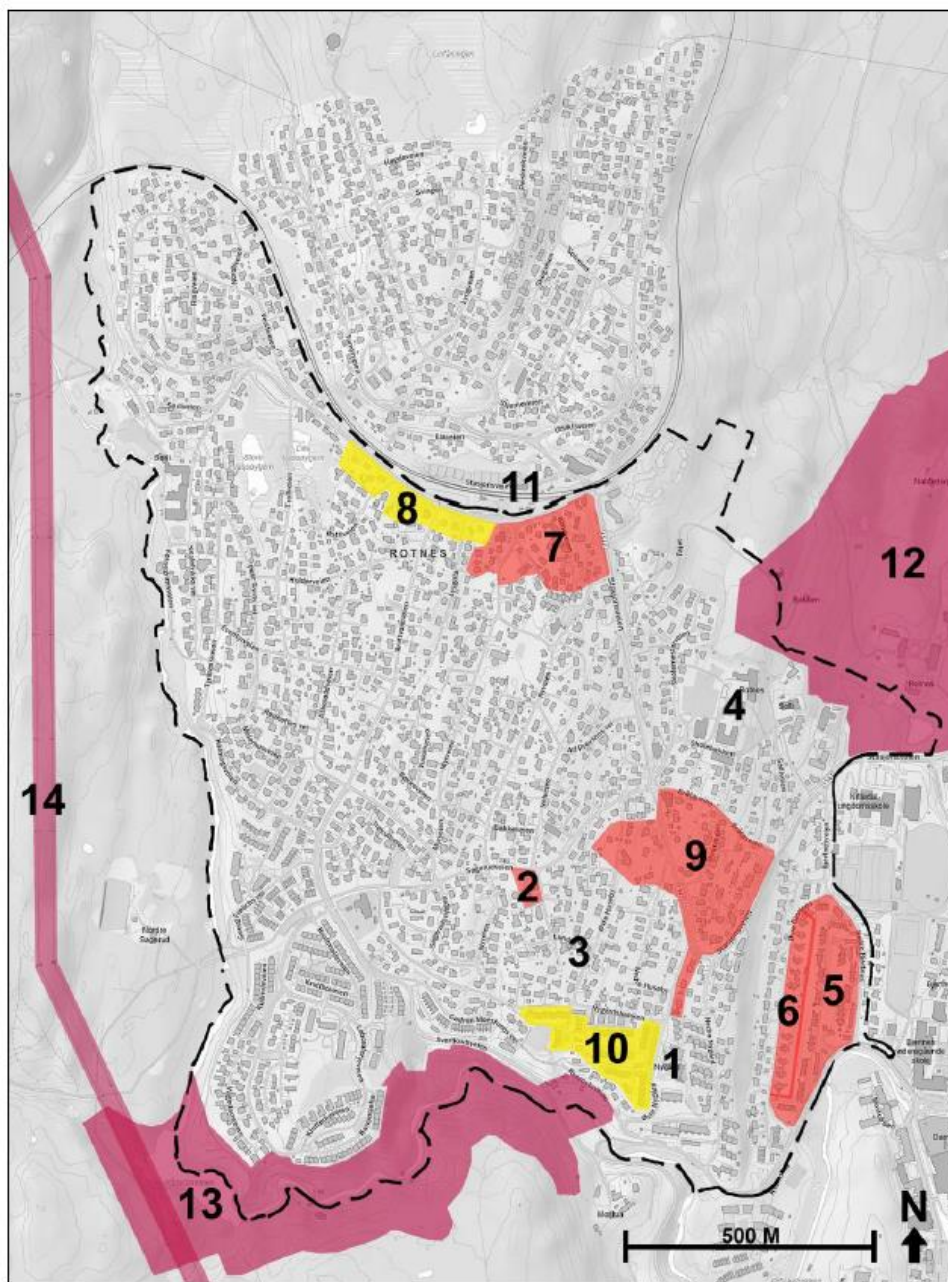
Sammen med allerede kjente registreringer, har vi nå en vesentlig bedre oversikt over kulturminneverdier i planområdet enn vi hadde før planarbeidet startet. Vi har fortsatt ikke oversikt over alt, men har likevel nå en forholdsvis god samlet oversikt, som omfatter både SEFRAK-bygg (dvs. bygg eldre enn ca.1900) og nye objekter opp til ca.1950-60. Det er ingen freda bygninger i planområdet.

Summen av registreringer og verdivurderinger er kartfestet i et kartlag, som ligger offentlig tilgjengelig. Kulturminneregistreringene er gjort i henhold til anerkjent metodikk, og enkeltobjektene og kulturmiljøene deles i vernekategoriene Svært høy (S), Høy (H), Middels (M) og Lav (L). Samlet oversikt over objekter ligger i kommunens kartløsning, i kartlaget *Kulturminner*;

<https://kommunekart.com/klient/nittedal/publikum?urlid=a014300d-6896-4aa9-b178-6a977dcd96b2>



Ut fra dette er det foreslått hensynssoner kulturmiljø i områder med høyest kulturmiljøverdi (figuren nedenfor). Kulturmiljøene vurderes generelt å ha høyere verdi enn de fleste av enkeltobjektene i seg selv.



Kulturminner og kulturmiljø
hentet fra Kulturminnerapport
Områdeplan Midtre Rotnes, mai
2024.

Lilla = svært høy verdi.
Rød = høy verdi.
Gul = middels verdi

- Nr.1: Øvre Nygård 10 (enkeltpinne)
- Nr.2: Sagerudveien 16
- Nr.3: Lundveien 19 (enkeltpinne)
- Nr.4: Rotnes skole i Skolebakken 4 (enkeltpinne)
- Nr.5: Rekkehusene på Nedre Bjertnes
- Nr.6: Vinkelhusene, Øvre Bjertnes 2-28
- Nr.7: Sørliveiens sideveier (bl.a. Myrveien, Blindveien, Tårnhuset).
- Nr.8: Sørliveien
- Nr. 9: Boligmiljø langs Stasjonsveien
- Nr.10: Øvre og Nedre Nygård
- Nr.11: Nittedal jernbanestasjon (enkeltpinne)
- Nr.12: Rotnes Bruk
- Nr.13: Nittedals Krudtværk
- Nr.14: Kraftledning 300 kV Nedre Vinstra-Oslo

Sammenhengende kulturmiljøer med høyest verdi er satt som hensynssone bevaring kulturmiljø i planen, se kartet nedenfor. Nye tiltak innenfor disse feltene skal ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø med verdifulle bygninger og anlegg, store gamle trær o.l. Nye tiltak skal bidra til å bygge opp under kulturmiljøets identitets- og kulturmiljøverdi



Lys blå farge viser områder som foreslås med hensynssone H 570_1.

Mørk blå farge viser hensynssone H 570_2_ Rotnes Bruk og H 570_3 Kruttverksdalen, som har regional/nasjonal verdi, og som er videreført fra kommuneplanen og kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Kraftlinjetraseen vest for Waage dam ligger så å si utenfor planområdet, og er derfor ikke tatt med her.

Hensynssone på Rotnes Bruk har svært høy kulturmiljøverdi. Ved byggetiltak i hensynssonen skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøets verdier og kvaliteter.

Henssynssone i Kruttverksdalen har også svært høy kulturmiljøverdi. Her gjelder bl.a.:

- Nye byggetiltak i hensynssone tillates kun dersom tiltaket understøtter den kulturhistoriske dimensjonen og -formidlingen av området og ivaretar hovedtrekkene i det naturgitte og menneskeskapte landskapet.
- Nye gangforbindelser, bruer og demninger kan etableres der det er kjente historiske forløpere. Gjenoppbygging av historisk relevante industrianlegg som bekkesager og lignende kan tillates.
- Ved tiltak langs elvebredden øst for Waage dam skal risiko for eventuell forurensning i grunnen tas høyde for

Dokumentasjonskrav knyttet til tiltak på kulturminner framgår av §9.6 i planbestemmelsene.



Figur 10: Rester etter eldre gårdsbruk i Lundveien 19 (Nr.3). Merk den flotte låvebroen som er svært godt bevart.

Lundveien 19 har fått hensynssone kulturmiljø. Illustrasjon hentet fra kulturminnerapporten, Sweco AS



Bebyggelse i ny hensynssone kulturmiljø langs Sørliveien. Foto hentet fra Google Street View.

6.8. Rekkefølgebestemmelser

Det stilles rekkefølgekrav til følgende:

- vurdering av tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes
- tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes
- tilstrekkelig kapasitet på vann, avløp og brannvanndekning
- sikring/opparbeidelse av fortau langs Kruttverkveien
- detaljreguleringsplan for fylkesveg 1547 Stasjonsveien
- realisering av barnehage som del av felt BTF

Etablering av nye flomveier som gir ny flomsone

Innenfor faresoner flom H 320_1 og H320_2 tillates ikke

- oppføring av ny bebyggelse
- vesentlige terrenginngrep
- bruksendring av kjeller til varig opphold
- nyetablering av kjeller til varig opphold

før ny flomsone er etablert, som illustrert i kartet «Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom», datert 21.06.2024, se kart i kapittel 6.7.1.

Vurdering av om det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes

Ved oppstartsmøte for detaljreguleringsplan skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes. Bestemmelsen gjelder kun felt omfattet av krav om detaljregulering. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det er gjort en vurdering av kapasiteten på Rotnes. Ved å stille krav om vurderingen til oppstartsmøte vil «involverte» parter bli tidlig informert og gjort oppmerksom tidlig i planprosessen. Både for kommunen som må tilrettelegge for kapasiteten og forslagsstiller som ønsker forutsigbarhet og fremdrift i prosjektet sitt.

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor felt KBA1-2, BTF, BK15 og BK6.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre at kommunen har tilstrekkelig sosial infrastruktur til å kunne ivareta dagens og framtidige barnekull. Rekkefølgekravet omfatter ikke frittliggende småhusbebyggelse, fordi barnehage- og barneskolekapasiteten vurderes å være tilstrekkelig for den marginale boligveksten som planen tilrettelegger for i frittliggende småhusbebyggelse.

Sikring/etablering av fortau i Kruttverkveien

For detaljregulering av KBA 1-2 gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal fortau langs o_KV14 Kruttverkveien være opparbeidet som regulert.

For felt KB15 gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk skal nytt fortau langs Kruttverkveien være sikra. Se nærmere beskrivelse i kap.6.4.3.

Detaljreguleringsplan for fylkesvei 1547 Stasjonsveien

Før det kan gis igangsettingstillatelse for felt o_T3 og o_T4 skal det foreligge en detaljreguleringsplan for Stasjonsveien. Se beskrivelse i kap.6.7.2.

Hensikten med rekkefølgekravet er å sikre en helhetlig planlegging og gjennomføring av trafikk- og trafikksikkerhetstiltak og tiltak for håndtering av overvann og overvannsflom. I planprosessen har det vært dialog med Akershus fylkeskommune og Statens Vegvesen, som er positive til et samarbeid om å få på plass en helhetlig plan for Stasjonsveien.

VA-kapasitet

Ved detaljregulering på felt KBA 1-2, BTF, BK6, BK15, o_T3 og o_T4, skal tilstrekkelig VA-kapasitet (herunder vann- avløps- og brannvannkapasitet) være sikret før ny bebyggelse på feltene kan tas i bruk. Bakgrunnen for dette er en vurdering av at VA-kapasiteten er begrenset, slik at tilstrekkelig kapasitet i VA-nettet skal være vurdert og avklart før reguleringsplanlegging for nye felter kan starte. Dette omfatter all ny boligbebyggelse ut over eneboliger og tomannsboliger.

Krav om barnehage i felt BTF

For detaljregulering av BTF gjelder: Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal ny barnehage være på plass som del av feltet. Det er en barnehage i feltet i dag, og hensikten er å sikre at barnehagekapasiteten opprettholdes ved realisere av feltet.

6.9. Dokumentasjonskrav

Kapitlet omfatter kravene til dokumentasjon ved søknadspliktige og ikke-søknadspliktige tiltak eller ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan.

I dokumentasjonskravene spesifiseres kravene til registreringer, utredninger, beregninger osv., samt hva materialet skal inneholde og hvordan det skal vises. Eksempler her er overvannshåndtering og flomberegninger, miljø- og klimaavtrykk, dokumentasjon av grunnforhold, sol- og skyggeanalyser, plassering, kvalitet og utforming av sosiale møteplasser, terrengtilpasning og utforming av bygg mv. Kravene følger i store trekk gjeldende kommuneplanbestemmelser, men er mer detaljert og dels skjerpende på tre punkter:

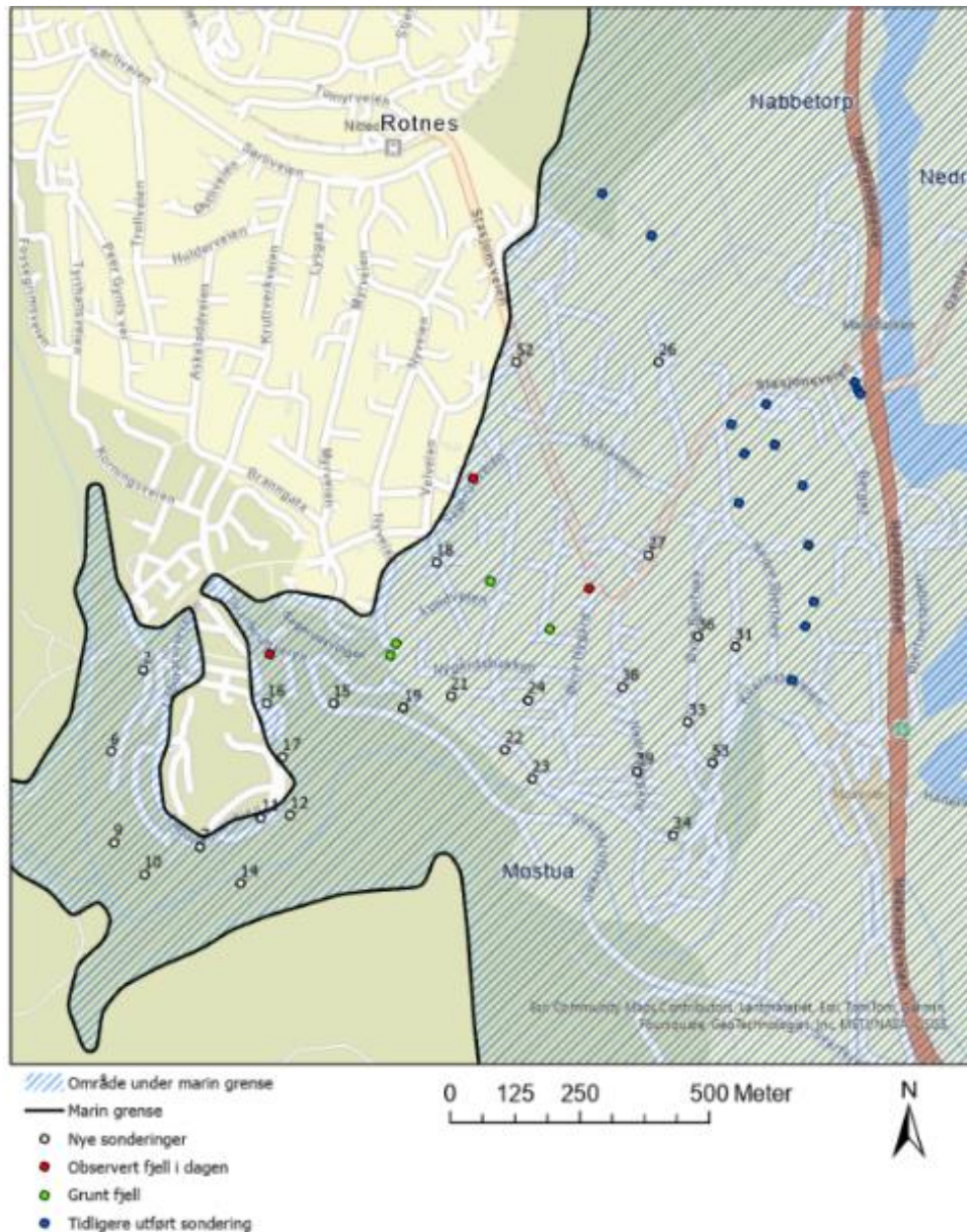
- Det settes krav til dokumentasjon av at nye tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier
- Alderen på bygg som kommunen kan stille krav om verdivurdering for ved søknad om riving eller ombygging er satt til 1970, ikke 1950 som i kommuneplanbestemmelsene. Årsaken til dette, er at mesteparten av den eldste bebyggelsen i planområdet er kommet til etter krigen, og selv om mye av etterkrigsbebyggelsen ble kartlagt under planarbeidet, var det ikke mulig å rekke over alt. Både fylkeskommunen og fortidsminneforeningen la i sine uttalelser ved

varsel om oppstart av planarbeidet vekt på etterkrigsarkitekturens verdier i boligområdene.

- Kravene til dokumentasjon med redegjørelse for hvordan nye bygg tilpasses terreng, landskapselementer og nabobebyggelse er skjerpet i forhold til i gjeldende planer.

Områdestabilitet

Som del av planarbeidet er det gjort grunnundersøkelser for å avklare områdestabilitet.



Tidligere borpunkter er vist med mørk blå punkter og nye sonderinger i forbindelse med denne planen med hvite punkter. Skravur viser områder som befinner seg under marin grense. Illustrasjon: Sweco AS.

Fordi området inneholder en rekke boliger og andre viktige samfunnsfunksjoner ble det vurdert behov for å kartlegge hele Midtre Rotnes, uavhengig av planlagte eller

kommende tiltak. Det er gjennomført grunnundersøkelser på 27 prøvepunkter i planområdet.

Fordi områdestabilitet nå er avklart på detaljnivå, er det i følge Sweco derfor ikke behov for videre utredning av områdestabilitet innenfor planområdet, verken i byggesak- eller detaljregulering.

Videre skriver Sweco:

«Når det gjelder lokalstabilitet er det en annen sak. Vi har kun kartlagt for områdestabilitet, som tar utgangspunkt i en kvikkleireutredning. Lokalstabilitet kan være aktuelt å vurdere senere, dersom en skråning blir brattere ifm. et byggeprosjekt eller liknende. Likevel er det slik at det sannsynligvis (avhengig av hvor lang avstand det er fra skråning som vurderes og borpunkt) at en vurdering av lokalstabilitet vil bli en enkel oppgave, med en anbefalt skråningshelning basert på de nå utførte grunnundersøkelsene. Dette er opp til det bestemte prosjektet å avgjøre.

Lokalstabiliteten i området her vil være avhengig av hva som gjøres med området. Dersom det graves ut, slik at en skråning blir brattere, må det vurderes. Til tross for at slike tiltak utføres, vil vurderingen av områdestabiliteten, slik vi har beskrevet den, fremdeles gjelde. Årsaken til dette er som nevnt over, at en områdestabilitet baserer seg på kartlegging av kvikkleire, og vi har ikke gjort funn av kvikkleire på Midtre Rotnes.»

7. Konsekvenser av planforslaget

Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger. Det foreslås ingen nye områder for utbygging, som ikke allerede er bebygd. Planen er ikke i strid med kommuneplanen eller overordna føringer, og faller heller ikke inn under forhold som omfattes av skjema I og II i vedlegg til forskrift om konsekvensutredninger.)

7.1. Konsekvenser for grunneiere og bomiljø

Endringer i områder som tilrettelegges for boligutvikling mot Nittedal stasjon

Planen foreslår endringer ift. i dagens områdeplan med tanke på hvilke områder som tilrettelegges for blokkbebyggelse nærmest togstasjonen. Åtte eiendommer mellom Myrveien og Stasjonsveien foreslås tatt ut av utviklingsfeltene, og i stedet foreslås hensynssone bevaring kulturmiljø på dette strekket langs Sørliveien. Motsatt foreslås andre privattomter lengre vest inn i utviklingsområdene. Se kart og beskrivelse i kapittel 6.3.2 og 6.3.4. Disse endringene vil kunne oppleves som positivt for noen og negativt for andre.

For å gi forutsigbarhet for grunneierne innenfor de tre feltene som foreslås for framtidig blokkbebyggelse, foreslås parallelle bestemmelser her. Hensikten er å grunneierne her handlingsrom og trygghet til å fortsette å bo og leve på eiendommene sine inntil detaljplanlegging av utviklingsfeltene kommer i gang.

Nye føringer for nye tiltak i småhusbebyggelsen

Planforslaget vil legge nye føringer for grunneiere som planlegger nye tiltak på sin tomt. Av innspillene som har kommet inn i løpet av planprosessen, ser vi at meningene er delte. Enkelte vil ikke ha mer fortetting der de bor, mens andre ønsker at det skal kunne bygges mer. Det blir nyttig å få høringsinnspill på de alternative forslagene for tomteutnyttelse, takterrasser og krav til parkeringsplasser på egen tomt i småhusbebyggelsen.

Det foreslås høyere krav til størrelse og utforming av uteoppholdsarealer i ny plan enn i gjeldende planer. Sammen med strengere føringer for terrengtilpasning og estetikk, vil de nye føringene kunne oppleves som negative for grunneiere som ønsker å bygge mer. På den annen side vil strengere krav om at nye tiltak skal tilpasses nabobebyggelsen bli oppfattet som positivt for naboene til et byggeprosjekt, som ellers ville følt at det nye tiltaket kom for tett på.



Det foreslås nye føringer for nye tiltak i småhusbebyggelsen, bl.a. med hensikt å ivareta kvalitetene i dagens bebyggelse.

Vurdering av konsekvens av alternativene som høres

Maks BYA 25% eller 30%

Dersom maks tomteutnyttelse settes til maks 25% i boligområder med eneboliger og tomannsboliger, vil dette for store deler av planområdet innebære en reduksjon på 5% i forhold til i dag. Dersom BYA settes til maks 30%, vil dette være det samme som i store deler av planområdet i dag. Dess lavere BYA som settes, dess større sannsynlighet vil det være for at kvalitetene og «herlighetsverdiene» i bomiljøene ivaretas.

Mulighet for større takterrasser

Bestemmelsen om at oppholdsareal på tak ikke tillates, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal vurderes å hindre uheldige konsekvenser som økt innsyn til naboer ved etablering av takterrasser.

Alternativet som høres, om at dette kan økes til 40% om det åpenbart ikke er til sjanse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk, åpner for subjektive tolkninger.

Bestemmelsen er ikke entydig; hva som oppfattes å være til sjanse vil kunne variere fra person til person. Konsekvensen blir at bestemmelsen blir vanskelig å håndheve. For frittliggende småhusbebyggelse vil dette vil også kunne medføre oppholdsarealer på tak på bekostning av oppholdsarealer på bakkenivå, som vil være uheldig fordi takarealer normalt ikke vil være like egna som arealer på bakken, f.eks. til barns utfoldelse og frie lek.

Redusert krav innenfor 500 meters gangavstand til kollektivknutepunkt

Forslaget om at det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meters gangavstand fra kollektivknutepunkt vurderes å kunne gi negativ konsekvens for bomiljøet. Dette vil omfatte et stort område med mange boligeiendommer. Bebyggelsesmønster og kollektivdekning i Nittedal er ikke tilstrekkelig til at de fleste beboere kan få utført/nådd daglige gjøremål/reisemål uten bil. Det er derfor grunn til å anta at å redusere kravet om bilparkeringsplass på egen eiendom fra 2 til 1 bil pr. boenhet på et så stort område vil føre til mer gateparkering i småhusbebyggelsen. Det er mange smale og bratte veier inne i boligområdene, og dårligere framkommelighet og mindre oversikt i trafikkbildet, særlig vinterstid. Dette beskrives også i kapittel 7.2.

Mange av innspillene som har kommet inn i planprosessen dreier seg om bekymring for økt gateparkering ved mer fortetting, og det pekes på eksempler på boligprosjekter der dette er et problem. Dersom det settes for lavt parkeringskrav for ny blokkbebyggelse, vil dette kunne medføre mer gateparkering i småhusbebyggelsen rundt.

Bestemmelsen er ikke entydig og sier ingenting om hvilke andre vilkår og kriterier som skal være oppfylt for at hovedregelen kan avvikes. Det vil derfor måtte forventes utfordringer med å håndheve slike søknader.

Parkeringskrav for barnehager

Alternativet som innebærer krav om minimum 1 parkeringsplass pr. ansatt i barnehager vurderes å være uforholdsmessig høyt, blant annet fordi man må kunne anta at noen av de ansatte ikke kjører bil, i tillegg til at alle ofte ikke er på jobb samtidig, pluss at det ofte er deltidsstillinger i barnehagene. Konsekvensen kan bli at vi trenger større tomter til barnehager eller barnehager må bygge mer i høyden for å ha tilstrekkelig uteoppholdsarealer.

Konsekvenser av alternativene som høres omtales også i kap. 7.2 *Trafikk og trafikksikkerhet*, og i kap. 7.1, 7.3 og 7.6.1.

Privateiendom som foreslås omregulert fra boligformål til offentlig tjenesteyting

Omregulering av boligeiendommen i Nyveien 11C fra boligformål til offentlig tjenesteyting har stor betydning for eieren av Nyveien 11C. Forslaget forutsetter at kommunen og eieren av Nyveien 11 C enes om en avtale om salg av tomte. Grunneieren er informert om forslaget og muligheten han har til å gi innspill i høringen.

For kommunen som grunneier vil det være positivt å kunne benytte denne eiendommen til å dekke behovet for kommunale boliger til denne brukergruppa, som vil kunne få stor glede av å bo like ved «Faktor Hansen»-tomta, som er et attraktivt og mye brukt grøntareal.

Krav om å sette av tilstrekkelig arealer til overvann og overvannsflom

Kravet om at overvann skal håndteres på egen tomt og at nye tiltak ikke skal medføre økt belastning med mer vann ned til nabo er hjemlet i en forholdsvis ny bestemmelse i plan- og bygningslov. Dette er et krav som vil komme samme grunneier til gode den dagen naboen ovenfor planlegger tiltak som ville kunne gitt konsekvens for vann som renner ned på tomte nedenfor.

Inntil nye flomveier er på plass, vil grunneiere innenfor dagens flomsoner få begrensninger på hva de kan bygge og hvordan. Dette vil nok oppleves som negativt for mange, men er samtidig en sikkerhetsventil mot skader som følge av framtidige hendelser ved ekstremvær.

Avgrensningen av flomsonene bygger på teoretiske modelleringer, der verken grunnens filtreringsevne eller kapasitet i rørsystemet under bakken er lagt til grunn. På enkelte strekk vil derfor flomsonene oppleves å ha feil avgrensning. Nøyaktig avgrensninger av flomsoner i planen ville krevd detaljerte og kostnadskrevenne modelleringer, som er utover planens budsjett. Dette er en svakhet i planen. Dersom grunneier kan dokumentere at nytt tiltak åpenbart ikke er i konflikt med eksisterende flomsone, vil det være grunnlag for å søke om å få tillatelse til å gjennomføre tiltaket.

Planen tilrettelegger for at kommunen kan planlegge og etablere nye flomveier på privat grunn. Dette vurderes å gi marginal konsekvens for grunneiere, da de nye flomveiene trolig vil kunne etableres med forholdsvis enkle tiltak. De fleste nye flomveier er foreslått langs dagens kjøreveier, og ser ut til å kunne realiseres uten å ta særlig plass.

Strekningene av den foreslåtte nye flomveien for Rotnesbekken som ligger på Rotnes Bruk, må planlegges mer i detalj sammen med grunneier, slik at vannet styres med minst mulig konsekvens for grunneier og kulturlandskap.

Felter som settes som ferdig utbygd

En rekke områder foreslås satt som ferdig utbygd. Dette gjelder blant annet flere rekkehusområder. Dette gir naturlig nok konsekvens for grunneiere som ønsker å bygge mer. Her tilføyes at dette ikke skal være til hinder for ikke-søknadspliktige tiltak.

Nye føringer for hensyn til naturmiljø og vegetasjon

Mange vil oppfatte føringene om at verdifullt naturmiljø og store trær skal søkes bevart som negativt, mens andre igjen vil sette pris på at naturverdiene i boligområdene tas vare på.

Grunneierne på Rotnes Bruk vil oppleve strengere vern ved at kulturlandskapsdammene gis ny hensynssone amfibier med bestemmelser om at amfibiene skal hensyntas.

Nye føringer for hensyn til kulturmiljø

Kulturminneregistreringene som er gjort i forbindelse med planarbeidet har gitt bedre kunnskap om kulturmiljøverdiene generelt og bedre oversikt over hvilke bygg som er viktigst å ta vare på. Bestemmelsene for bygg av høy og svært høy verdi er skjerpet ift. i kommuneplanbestemmelsene, med en ny føring om at originale bygningsdeler skal søkes ivaretatt, f.eks. ved istandsetting.

Føringen for de nye hensynssonene som foreslås innenfor boligbebyggelsen er forholdsvis moderat: Nye tiltak skal bidratt til å bygge opp under områdets identitets- og kulturmiljøverdi. Avgrensningen av hensynssone bevaring kulturmiljø på Rotnes Bruk er identisk med kommuneplanens hensynssone for særlig bevaring av kulturlandskap og kulturmiljø. Bestemmelsen i ny områdeplan begrenser seg til et krav om at det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøets verdier og kvaliteter ved byggetiltak innenfor hensynssona. Denne bestemmelsen er bare en liten del av kommuneplanens retningslinjer for hensynssona på Rotnes Bruk, siden sona i denne områdeplanen



Rekkehusbebyggelsen i Nygård er vurdert med høy kulturmiljøverdi og er gitt hensynssone kulturmiljø.

bare omfatter en liten del av eiendommen. Bestemmelsen i ny plan vurderes å ikke ha betydning for grunneier.

Avgrening av hensynssone befaringskulturmiljø i Kruttverksdalen er også den samme som i kommuneplanen. Bestemmelsen til hensynssona er de samme som kommuneplanens retningslinjer, og vil ikke medføre betydning for grunneier.

Arealbeslag på private tomter langs nye fortausstreknings

Nye fortau som reguleres vil gi noe arealbeslag på private tomter. Ny veinormal gir utslag i at en noe bredere veiprofil langs Kruttverksveien enn i gjeldende plan, men tiltaket vil kunne tilpasses bebyggelsen. Også fortau i Branngata vil gi noe arealbeslag på privat grunn, mens fortau i Nedre Bjertnes/Bjertnesveien har tilsvarende bredde som i dagens plan.

Arealbeslag til eksisterende og nye turdrag

Nytt turdrag som reguleres mellom Sagerudstubben og Øvre Huseby ligger også på privat grunn. For grunneierne av turdraget Myrveien – Velveien gir det forutsigbarhet at turdraget som ble regulert inn i planen i 2011 nå gis offentlig formål.

7.2. Konsekvenser for vei, trafikk og trafikksikkerhet



Oversikt over anslått trafikkvækst (ÅDT) som følge av boligfortettingen som foreslås i de to nye områdeplanene. Illustrasjon: Sweco (kartkilde: Finn kart)

I dag opplever mange utrygghet i trafikken; spesielt barn på skolevei og i fritiden. Innspill fra FAU og foreldre peker særlig på trafikksituasjonen rundt Rotnes skole som kaotisk, særlig om morgenen. Dårligst trafikkkavvikling er det i dag i krysset Stasjonsveien/rv.4 nedenfor planområdet.

Det viktigste grepet for å minimere økt personbiltrafikk som følge av boligveksten planen tilrettelegger for, ligger i planforslagets hovedgrep: å tilrettelegge for mest boligvekst nærmest Nittedal stasjon og minst mulig nye boliger rundt om i planområdet ellers. Hensikten er å legge til rette for at de som jobber i Oslo kan ta tog til jobb i stedet for bil, og slik redusere sannsynligheten for økt personbiltrafikk, særlig i rushtidene.

Trafikkanalysen konkluderer med at trafikkveksten som følge av boligutviklingen som de to nye områdeplanene tilrettelegger for i hovedsak vil øke trafikkbelastningen på hovedveinettet. Ifølge analysen vil ikke trafikkbelastningen øke så mye at veiene helt endrer karakter eller skaper nye trafikkproblemer, men at dagens behov for å separere biltrafikken fra gang/sykeltrafikken langs hovedveiene forsterkes.

Bjertnesveien/Nedre Bjertnes, lengst øst i planområdet kan få mer trafikk fordi flere bilister vil kunne komme til å kjøre denne strekningen, for å komme innpå rv.4 ved Mosenteret.

Å gi myke trafikanter et separat fortaustilbud ved å realisere fortauet i Bjertnesveien/Nedre Bjertnes vil være et viktig avbøtende tiltak.

Trafikkanalysen anbefaler at trafikksituasjonen ved Rotnes skole kartlegges mer i detalj før eventuelle nye tiltak kan anbefales her. Planen setter krav om at det skal være en helhetlig detaljreguleringsplan for Stasjonsveien på plass før en eventuell oppstart av videre planlegging av Rotnes skole og feltet i Rotneslia som foreslås for tjenesteyting.

Det settes krav i bestemmelsene om at krysset mot rv.4 skal inngå i detaljreguleringsplanen for Stasjonsveien.

Rekkefølgekravet til at fortau i Kruttverkveien skal være sikra/på plass før ny bebyggelse i de tre nye feltene som foreslås inntil Kruttverkveien kan tas i



Strekning langs Bjertnesveien der fortauet som er regulert i dagens plan videreføres i områdeplanen. Bjertnesveien/Nedre Bjertnes er en viktig nord-sør-forbindelse. I tillegg er den mye brukt skole- og fritidsvei, like ved ungdomsskolen og sentralidrettsanlegget.



Utvidelse av fortauet langs Stasjonsveien er ett av flere tiltak som vurderes som aktuelle.

bruk, er vesentlig for å motvirke negativ konsekvens av økt boligutvikling her. Planen regulerer også fortau i Branngata, slik at det blir sammenhengende fortausstreking på tvers mellom Kruttverksveien og Stasjonsveien.

En positiv konsekvens av planen er at den tilrettelegger for sikring av flere snarveier på kryss og tvers mellom kjøreveiene, slik at framkommeligheten for myke trafikanter bedres. Nye turdrag og snarveier og krav om gjennomgangsmulighet i de nye boligfeltene, vil også bidra til at folk kan bevege seg mer rundt i området til fots og sykkel utenom kjøreveiene.

Vurdering av konsekvenser av alternativene som høres

Unntak fra byggegrense mot vei

En mulig risiko ved å gi mulighet for unntak fra byggegrense mot vei for mindre konstruksjoner, er at dette kan vanskeliggjøre andre nødvendige framtidige tiltak nær veiene.

De fleste av de framtidige foreslåtte flomveiene ligger langs offentlig vei. For Stasjonsveien, som er fylkesvei, foreslås infrastrukturene med rekkefølgekrav. Denne infrastruktursona omfatter arealene innenfor byggegrensa mot veien. Rekkefølgekravet innebærer at det skal lages detaljplan for Stasjonsveien og arealene nær veien. Planen skal inneholde tiltak for å bedre trafikksituasjonen og løse overvannsproblematikken langs fylkesveien. Ved å åpne opp for unntak fra byggegrensa, oppstår det en mulig risiko for konflikt mellom disse tiltakene og detaljplanen som skal lages. Her vil det være spesielt nyttig å få høringsinnspill fra Akershus fylkeskommune som eier Stasjonsveien, men også fra andre regionale instanser og myndigheter, som Statsforvalteren, NVE, Ruter og Elvia, i tillegg til interkommunale foretak som f.eks. ROAF.

Alternativer for parkeringsdekning

Regulering av parkeringsdekning er ett av flere virkemidler for å begrense personbiltrafikk. Til førstegangsbehandling av planen ble det foreslått samme krav til parkeringsdekning som i kommuneplanbestemmelsene. Alternativene som nå høres, stiller samla sett lavere krav til parkering for frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse og høyere parkeringsdekning for blokkbebyggelse og barnehage. Risikoen er at dette vil innebære en uproposjonalitet, ved at det blir et misforhold i kravene til å håndtere bilparkering på egen tomt mellom de ulike bebyggelsestypene/funksjonene.

En positiv konsekvens av lavere parkeringsdekning kan være at økningen i personbiltrafikken blir lavere, fordi flere går og sykler og/eller tar tog og buss. Lokal erfaring er imidlertid at husstandene i kommunen har opptil flere biler og har behov for dette i hverdagen. Det er derfor ikke sikkert at lavere parkeringsdekning fører til lavere bilbruk og færre biler. Økt gateparkering er derfor en mer sannsynlig konsekvens av lavere parkeringskrav.

Parkering i veiene inne i boligområdene fører til et mer uoversiktlig trafikkbilde, hindrer frisikt og gjør det mer utrygt, særlig for små barn å ferdes langs veiene. Parkerte biler er også til hinder for trafikkflyt og snørydding, slik at særlig vinterstid vil konsekvensen kunne bli stor.

For ny blokkbebyggelse skal det lages detaljreguleringsplan, slik at her vil man gjøre mer grundige vurderinger for det enkelte felt i detaljreguleringsprosess. Parkeringskravene som settes for BF-feltene (dvs. eneboliger og tomannsboliger) har derfor størst betydning i denne omgang.

7.3. Konsekvenser for naturmiljøverdier og klima

Planen viderefører gjeldende plan, ved å styre boligveksten til kollektivtilbud, og legger i tillegg strengere føringer enn i dagens plan for hva som kan bygges ellers. Dette vurderes å kunne tillegges positiv konsekvens for klima, ved at flere får mulighet til å velge sykkel, gange og kollektivt i dagliglivet, i stedet for privatbil.

Grepet i planforslaget, der utviklingsområdene styres lengre vekk fra naturområdet Vassøytjerna vurderes å gi positiv konsekvens for naturmiljø. Krav om at store trær skal søkes bevart vil også være positivt. Det samme gjelder strengere føringer for tiltak i boligbebyggelsen, der terreng og landskapselementer som vann og trær skal hensyntas ved nye tiltak.

At grøntbeltet i lia vest for øvre Bjertnes omreguleres fra park til naturområde er også positivt for naturmiljøet, her er store mengder rødlisteart.

Av andre forslag som gir bedre vern for naturmiljø kan nevnes:

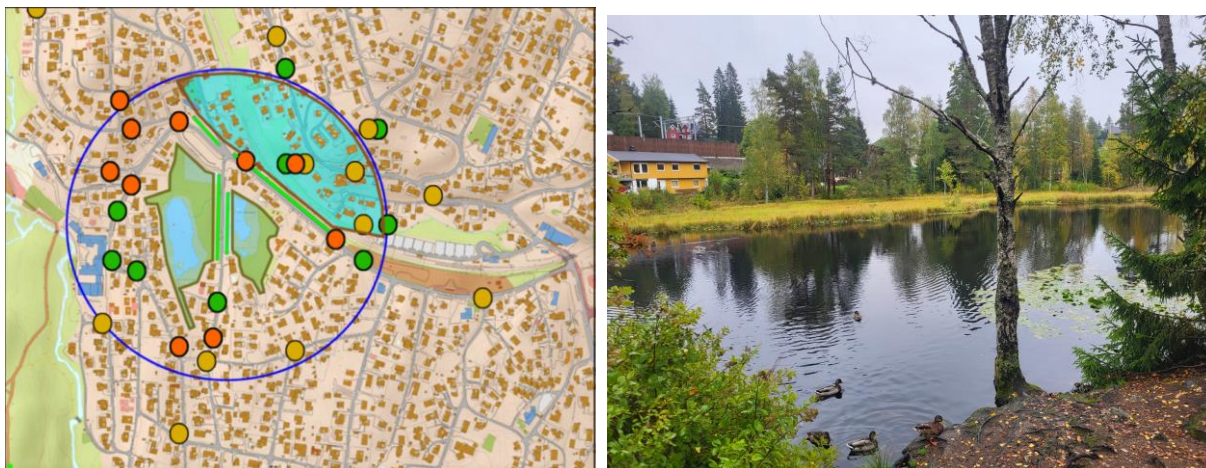
- nye felter regulert til naturområde med bestemmelser
- nye hensynssoner naturmiljø, med egne soner for amfibier
- krav om hensyn til vassdrag og kantsoner
- bedre vern av viktig vegetasjon med store trær

Ellers viderefører planforslaget alle felter som er regulert til naturområde i dagens planer, deriblant kalkholdig eng vest mot Ørfiskebekken, med bestemmelser.

Hensyn til naturmiljø langs og på Rotnes Bruk må vektlegges i planleggingen og realiseringen av ny flomvei for Rotnesbekken. Med dette som forutsetning vurderes planforslaget å ivareta naturverdiene bedre enn i dagens planer og vurderes å gi positiv konsekvens for naturmiljø og klima.

Sterkere vern av amfibielokaliteter

I planforslaget ivaretas amfibienes leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområder med hensynssone og bestemmelser rundt Vassøytjerna og kulturlandskapsdammene ved Rotnes Bruk. Planforslaget viderefører dagens ordning,



Til venstre: Store og Lille Vassøytjern med innsirklet kjerneområdet for amfibier. De små sirklene angir funn av småsalamander (oransje), buttsnutefrosk (grønn) og padde (brun). Ledegjerdene langs Trollveien (2013) og langs Sørlikeveien (2015) er vist med lysegrønn farge. Viktig våtmark nærmest dammene er vist med mosegrønn. Sannsynlig overvintringsområde, basert på ledegjerdene langs Sørlikeveien (i nordøst) er vist i turkis. Kartgrunnlag: Norgeskart.no.

som gir kommunen mulighet til å stenge deler av Trollveien i amfibienes vandreperioder. Plante- og dyrelivet i og rundt Vassøytjerna er sårbare for ferdsel som medfører trakk og slitasje. Planforslaget viderefører derfor dagens bestemmelser; det er ikke tillatt med noen form for terrenginngrep eller bygging i dette feltet. I tillegg er turdraget mellom Trollveien og Østlikeveien som er regulert i gjeldende plan, tatt ut av planen. Planforslaget vurderes å gi positiv konsekvens for verdiene knyttet til amfibielokaliteter.

Vern av store trær

Store trær på private tomter erstatter på mange måter fraværet av sammenhengende, offentlig grøntstruktur i boligområdene. Sterkere vern av store trær vil gi positiv konsekvens for naturmiljø; det er store mengder verdifulle trær i planområdet. Ivaretagelse av trær gir positivt utslag for dyreliv, insekter og fugler. Vern av trær er også viktig i et klimaperspektiv og trærne hjelper til med å stabilisere overvann og terreng, i tillegg til å tilføre kulturverdi, miljøverdi og opplevelsesverdi for innbyggerne.

Bekjempelse av skadelige, fremmede arter

Det er kartlagt et stort antall fremmede arter i området, mange av disse i private hager. Blant de mest skadelige er parkslirekne, springfrø, rynkeroser og alpegullregn. Flere av disse, særlig parkslirekne og springfrø er aggressive og invaderende arter som det er viktig å bekjempe av hensyn til naturmiljøet.

Planforslaget gir blant annet følgende føringer for å begrense spredning av fremmede arter:

- Ved detaljregulering stilles krav til tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter.
- Det er ikke tillatt å dumpe hageavfall i naturområder.



Parkslirekne ved felt GN3.

Vurdering av konsekvens av alternativene som høres

Alternativet som høres om maks tillatt BYA 30% i frittliggende småhusbebyggelse vurderes å kunne gi mer negativ konsekvens for naturmiljø med plante- og dyreliv enn BYA 25%, siden mer av arealene da tillattes bygd ned, på bekostning av vegetasjon og markdekke, arealer for overvannshåndtering mv. Spesielt er vannansamlinger viktig for amfibier.

En negativ konsekvens av for høy parkeringsdekning er at unødvendige arealer blir opparbeidet som harde, grå flater på bekostning av grøntarealer. Dette vil ha innvirkning på fordrøyningskapasitet og mulighet for håndtering av snø, flom og overvann, samt naturmiljøverdier og opplevelsesverdi. Fagrapporten fra naturkartleggingen som er gjort i forbindelse med planarbeidet viser til at det er gjort nesten 5000 artsregistreringer i området siden år 2000. Dette er et svært høyt antall. Det er også flere store, verdifulle trær i boligområdene, og i rapporten vises blant annet til de få eldre frukthagene som er igjen i boligfeltets betydning for biologisk mangfold.

Tilleggsforslagene om parkeringsdekning vurderes å gi mye samme konsekvens for naturmiljø som for bomiljø og folkehelse, se kap.7.1 og 7.6.1.

Kravene i §§ 8-12 i lov om naturmangfold

Lov om naturmangfold krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres vurderinger av om §§ 8-12 i lova er oppfylt.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at «*prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet...*» og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Vurderingen skal vise om arealer som er egna til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging medfører at naturmangfoldet påvirkes.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort en rekke kartlegginger av naturmangfoldet i planområdet de siste åra. Den siste kartleggingen før arbeidet med denne områdeplanen startet opp, ble gjennomført i 2019 i forbindelse med kommuneplanrulleringen. Lokale ressurspersoner har også gjort en rekke registreringer. Disse ligger i den offentlige databasen naturbase.no. I planarbeidet er det gjennomført naturkartlegging spesielt for denne planen. I rapporten konkluderes med at kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig grunnlag for vurderinger for dette plannivået.

Planforslaget

Planforslaget hensyntar naturmangfoldet ved en rekke grep som har til hensikt å minimere samla belastning. Vi nevner her noen.

Plangrepet, der mesteparten av utvikling samles til et avgrenset område nord i planområdet i stedet for å spre bebyggelsen jevnt utover er i seg selv et tiltak for å minimere negativ konsekvens for naturmiljø. I tillegg flyttes områdene som åpner opp for mest utvikling lengre vekk fra den verdifulle amfibielokaliteten ved Vassøytjerna. Planforslaget tar også en rekke andre grep for å hensynta naturmiljø og hensynssoner for naturmiljø på vegetasjonssoner ved Rotnes skole og østover.

Alle naturområder i gjeldende reguleringsplaner videreføres, og i tillegg omreguleres et nytt felt fra park til naturområde. Det settes hensynssone for amfibienes leveområder og det settes hensynssoner hensyn naturmiljø på vegetasjonssoner ved Rotnes skole og østover, i tillegg på noen enkelteiendommer.

Planen setter krav til at verdier på byggetomt skal dokumenteres om søkes hensyntatt, f.eks. rødlistearter og viktig vegetasjon. Det settes også krav om bedre vern av store trær, byggegrense mot vassdrag og forbud mot hogst langs vassdrag og i hekkesesongen. Det er også lagt inn en buffer pga. klimaendringene med noe lengre hekkesesong enn i normen. Det settes også krav til at uheldig lysforurensning skal minimeres, forbud mot tømning av hageavfall i naturen. Plastmaterialer tillates ikke brukt i markdekker på lekeplasser, og miljøvennlige løsninger uten plast skal fortrinnsvis benyttes ved etablering av nye og vedlikehold av eksisterende kunstgressbaner. I detaljregulering skal det lages plan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter.

Med bakgrunn i summen av alle tiltak i planforslaget, vurderes kravene i lov om naturmiljø som innfridd. Begrunnelse for vurderingen er også redegjort for i kapittel 4 i

rapport *Naturkartlegging i forbindelse med områderegulering av Midtre Rotnes i Nittedal kommune*, Sweco AS, 21.02.2024. Rapporten er vedlagt høringsdokumentene.

7.4. Konsekvenser for kulturmiljøverdier

Planforslaget vurderes å gi positiv konsekvens for kulturmiljøverdier, først og fremst fordi arealer som tilrettelegges for utvikling styres bort fra det mest verdifulle kulturmiljøet langs Sørliveien. Her foreslås i stedet hensynssone bevaring kulturmiljø. I tillegg forventes positiv konsekvens ved videreføring av kommuneplanens bestemmelse om at kulturminner med høy og svært høy verdi skal bevares, med en tilleggsbestemmelse om at originale bygningsdeler skal søkes ivaretatt.

Mulighet for å ta hensyn til verdifulle bygg fra etterkrigstiden er også styrket ved skjerpet bestemmelse for bygg med uavklart verneverdi.

Ny bestemmelse gir kommunen hjemmel til å stille krav om verdivurdering av bygningen/anleggets verneverdi for bygg med uavklart verneverdi fra før 1970 (dette er en utvidelse, siden gjeldende kommuneplanbestemmelse gir hjemmel til å kreve verdivurdering av bygg fra før 1950).

Hensynssone kulturmiljø på Rotnes Bruk innebærer blant annet at det skal tas hensyn til kulturmiljøverdiene ved eventuell realisering av ny flomvei langs eller over eiendommen.



Godt ivaretatt funkishus i Sørliveien.



Bolig med høy kulturmiljøverdi i hensynssone kulturmiljø i Sagerudstubben.

7.5. Konsekvens for sosial infrastruktur

7.5.1. Barnehagedekning

På Rotnes er det i dag sju barnehager med en totalkapasitet på ca. 470 barn. Det er ikke ledig barnehagekapasitet på Rotnes i dag. Med knapphet på barnehageplasser må barn som ikke får plass i Rotnes-barnehagene enten få tilbud i Hakadal eller i Søndre. Det er forventet en lav økning i antall barnehagebarn i åra framover.

Planforslaget tilrettelegger for etablering av et nytt felt for offentlig/privat tjenesteyting i Rotneslia. Dette feltet kan romme en ny barnehage, dersom dette blir aktuelt.

For å sikre tilstrekkelig barnehagedekning gjøres følgende grep i planen:

- Ved detaljregulering skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes. Dersom vurderingen avdekker behov for ny barnehage som konsekvens av utbyggingen, kan tidspunkt for etablering av nye barnehage styres i forbindelse med detaljreguleringsprosessen.
- Krav om at barnehage skal inngå som del av felt BTF
- Barnehage kan også etableres i de to KBA-feltene
- I forbindelse med detaljregulering skal det avklares at tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes er sikra, før feltet kan reguleres til annet formål enn barnehage.
- Alle barnehager i planområdet videreføres

7.5.2. Kapasitet på barneskoler

Det er i dag to barneskoler på Rotnes. Arealer avsatt til utvikling i gjeldende områdeplan for Stasjonsområdet er ikke tatt med som grunnlag for gjeldende befolkningsprognose.

Siden økt kapasitet på vann og avløp må på plass før man kan begynne å bygge mer i områdeplanene Midtre Rotnes og Tumyrhaugen, er det usikkert når veksten her kan realiseres. Utslaget av disse to planene er ikke vurdert å ha nevneverdig betydning for elevtallene på de to barneskolene før tidligst i 2037. En boligvekst på ca.500 boliger som de to områdeplanene tilrettelegger for, anslås å gi behov for 125 elevplasser i barneskolen i 2040. Planlagt utvikling utenfor de to områdeplanene (f.eks. Sentrum) vil også medføre økt barnetall.

For å sikre tilstrekkelig skoledekning, stilles følgende krav i planen:

- Ved detaljregulering skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barneskolekapasitet på Rotnes
- Det settes rekkefølgekrav for alle felter som har krav om detaljreguleringsplan om at tilstrekkelig skolekapasitet skal være på plass før igangsettingstillatelse kan gis

7.6. Konsekvenser for folkehelse og friluftsliv

7.6.1. Folkehelse

En vesentlig hensikt med plangrepet er å styre utviklingen på Rotnes slik at pågående og framtidig fortetting skal gi minst mulig økt trafikkbelastning. Dette gjøres ved å begrense boligutviklingen til områdene nærmest stasjonen og legge bedre til rett for grønn mobilitet. Grønn mobilitet som sykkel og gange er et viktig bidrag til folkehelse. Å sykle og gå er sunt for folk og mindre bruk av bil bidrar dessuten til renere luft, mindre støy og tryggere forhold for myke trafikanter.

I tillegg vurderes at summen av alle kvalitetskravene; krav til fellesløsninger, sosiale møteplasser, terrengtilpasning, ivaretagelse av viktig vegetasjon, store nok uteoppholdsarealer, lekeplasser, tilpasning av nye prosjekter til eksisterende bebyggelse m.fl. vil sikre ivaretagelse av «herlighetsverdiene» i boligområdene og bokvalitet i nye prosjekter i langt sterkere grad enn i dagens planer. Kvalitet i utformingen av det fysiske miljøet har positiv innvirkning på folkehelse, og trivsel er folkehelse.

Forsterket vern av natur og grøntområder som planen tilrettelegger for vurderes også å gi positiv konsekvens for folkehelse. Ivaretagelse av kulturmiljøer og tidsdybde i arkitekturen i bomiljøene, med blanding av gammelt og nytt, bidrar til identitet, variasjon og opplevelsesverdi.

Vurdering av konsekvens av alternativene som høres

Åpning for større takterrasser

Det alternative tillegget for rekkehusfeltet BK15 og for frittliggende småhusbebyggelse, om at uteoppholdsarealer på tak kan utgjøre inntil 40% av takflaten i tilfeller der dette åpenbart ikke er til sjenanse for naboer, vurderes å kunne gi negativ konsekvens og også bli utfordrende å håndheve, se tidligere kapitler, spesielt kap. 7.1.

Tomteutnyttelse 25 eller 30% for frittliggende småhusbebyggelse

Alternativet som høres, om maks tillatt BYA 30% i frittliggende småhusbebyggelse vurderes også å kunne gi mer negativ konsekvens for folkehelse enn BYA på 25, siden mer av arealene tillattes nedbygd, på bekostning av grønt, opplevelsesverdi og «herlighetsverdier». Dette beskrives også i de foregående kapitlene.

7.6.2. Friluftsliv

Planforslaget vurderes å ha positiv konsekvens for friluftsliv. Snarveier, smett og fortauene, som planforslaget tilrettelegger for gjør det blant annet enklere og tryggere å komme seg rundt i området og ut til utmarksområdene vest for Ørfiskebekken.

7.7. Konsekvenser for vann og avløp

Det vises til *Notat om rammebetingelser for utbygging på Rotnes med hensyn på VA, NK 2024*, vedlegg i saken til politisk behandling.

7.7.1. Avløp

Det er god hydraulisk kapasitet på avløpsledningsnettets på Rotnes. Det er store dimensjoner og godt fall på hovedledningene, men belastningen er skjevfordelt og det er mye innlekkasje av fremmedvann. Majoriteten av avløpsvann føres til avløpsledningen i Stasjonsveien, mens det samtidig er ubenyttet kapasitet i avløpsledningen ned Svartkruttveien og Kvernstuveien.

Boligveksten planforslaget legger opp til vil øke belastningen på avløpsnettets. Avløpsnettets vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse. En videre/større utbygging/fortetting i planområdet krever imidlertid omstrukturering i avløpssystemet, der deler av belastningen blir ført til avløpsledningen i Svartkruttveien og Kvernstuveien. For felt med krav om detaljregulering stilles det rekkefølgekrav om tilstrekkelig avløpskapasitet før bebyggelse kan tas i bruk.

7.7.2. Vann

Drikkevann

Det er tilstrekkelig med kapasitet på vannledningsnettets for dagens forbruk av drikkevann. Analyser på forsyningskapasitet gjort i nettmodell viser at det sannsynligvis er kapasitet til den planlagte utbyggingen med hensyn på forsyning av drikkevann, men utbyggingen vil også sannsynligvis medføre problemer med slokkevannkapasiteten i deler av Rotnes området. Det er også usikkerhet rundt andre planlagte utbygginger i Rotnesområdet som ikke er en del av planområdet for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen. Det er derfor en sammensatt problemstilling med mange usikkerheter som påvirker den fremtidige kapasiteten i planområdet.

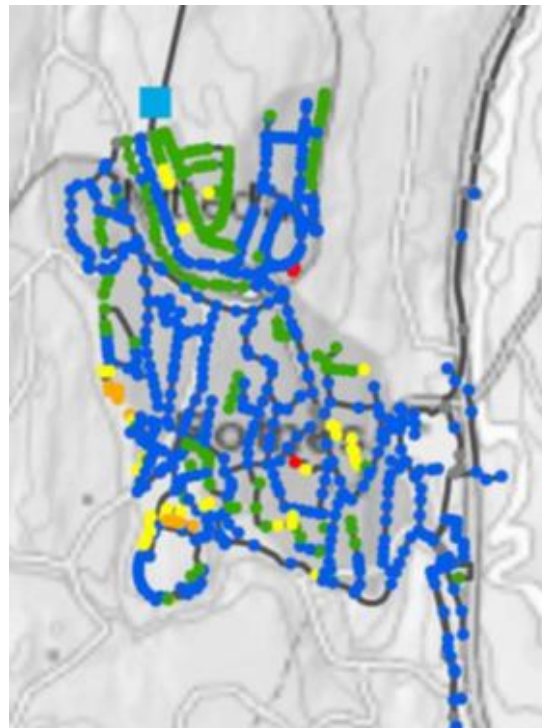
Boligutviklingen som planforslaget tilrettelegger for, vil øke belastningen på drikkevannsnettets. Grunnet usikkerhet i kapasitet stiller planforslaget krav om tilstrekkelig drikkevannkapasitet før bebyggelse på felt omfattet av krav om detaljregulering kan tas i bruk. Drikkevannskapasiteten vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse.

Slokkevann

Det er gjort analyser av slokkevannkapasitet for vannsystemet vist i figuren på neste side.

Dagens kapasitet for slokkevann er i henhold til gjeldene krav på henholdsvis 20 liter/sekund i småhusbebyggelse og 50 liter pr. sekund i annen bebyggelse, men visse noder i nettmodellen viser lavere kapasitet enn kravene. Majoriteten av disse nodene er teoretiske, og er ikke faktiske kummer eller hydranter for slokkevann. Det er derfor i praksis tilstrekkelig med slokkevann for dagens situasjon, men sannsynligvis begrensninger for videre utbygging.

Utviklingen som planforslaget tilrettelegger for, vil påvirke områdets slokkevannkapasitet. Det foreslås krav om tilstrekkelig slokkevannkapasitet før bebyggelse på felt omfattet av krav om detaljregulering kan tas i bruk. Slokkevannkapasiteten vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse.



Legende

• mw_Junction	5.1 - 9.9
— mw_Pipe	10.0 - 19.9
■ mw_Tank	20.0 - 49.9
Brannvann (l/s)	• >= 50
• 0.0 - 5.0	

Brannvannskapasiteter

Beskrivelse:	Maksimal brannvannskapasitet med minst 10 mVs resttrykk i samtlige kummer i samme sone.
Prosjekt:	NRV_Nittedal Kommune
Tegnet av:	AKYO
Dato:	21.04.2021
DHI Prosjekt nr.:	13800978
Fiaur nr.:	Fiaur A1

Kart som viser modellert brannvannkapasitet i Rotnesområdet. Dagens kapasitet er tilfredsstillende, men det er sannsynlig at fremtidige utbygginger vil føre til at det ikke er tilstrekkelig med slokkevann i deler av planområdet.

7.8. Konsekvenser for landbruk

Det er viktig at den foreslåtte nye flomveien på Rotnes Bruk planlegges med mål om minst mulig konsekvens for kulturlandskap og landbruk på Rotnes Bruk. Langs flomveitraseen er også verdifullt naturmiljø. Dette tiltaket må detaljplanlegges i nært samarbeid med grunneier. Med dette som forutsetning, vurderes planen å gi marginale konsekvenser for landbruk.

Hensynssoner naturmiljø, og spesielt for amfibier vil legge noe begrensninger på landbruksdrifta på Rotnes Bruk, men dette vurderes å ha begrensa konsekvens for landbruksdrifta. Ny hensynssone kulturmiljø er den samme som i kommuneplanen, så her vurderes ingen konsekvens.

7.9. Risiko og sårbarhet

I risiko- og sårbarhetsanalysen er det identifisert tre hendelser og sju forhold der det er anbefalt at det enten settes reguleringsbestemmelser eller rett myndighet gjennomfører beredskapsplaner. ROS-analysen anbefaler å sette reguleringsbestemmelse om at det settes av tilstrekkelig areal for overvannshåndteringen. Ved tiltak på kommunens tomt i Kvernstuveien 33 anbefales å sette reguleringsbestemmelse med krav om undersøkelse av grunnforurensning. Analysen anbefaler også å sette en bestemmelse om at massene ved Kruttverket skal behandles som forurensede masser dersom det gjøres tiltak i dette området.

Analysen anbefaler også at det bør settes bestemmelse om at berg undersøkes for alunskifer for tiltak som kommer i kontakt med berg. Nittedal kommune vurderer at dette er ivaretatt i teknisk forskrift, og et slikt krav er derfor ikke satt i bestemmelsene.

Anbefalingene i ROS-analysen legger til grunn at det ikke er undersøkt om det er høyspent jordkabler i planområdet, og anbefaler å sette bestemmelse som sikrer at dette blir undersøkt dersom det gjennomføres nye tiltak. Elvia skriver imidlertid i sitt innspill til varsel av oppstart av planarbeid at det er jordkabler i planområdet, men at disse pga. beredskaps- og sikkerhetsmessige hensyn ikke bør vises i plankartet. I høringen vil det i dialog med nettselskapene avklares om det skal inn en egen bestemmelse i planen, eller om dette er et hensyn som er ivaretatt i annen forskrift/lovverk.

Analysen anbefaler at trafikksituasjonen ved Rotnes skole kartlegges, med påfølgende tiltak. Slik kartlegging vil inngå i detaljplanen som det settes krav om i planbestemmelsene.

Videre påpekes at Nittedal kommune må følge opp damforskriften og at vannstanden for regulerte vann som har avrenning mot planområdet overvåkes, i tillegg til at det utarbeides beredskaps-, varslings- og evakueringsplaner for tilfeller ved dambrudd. Dette ivaretas i kommunens beredskapsarbeid.

Analysen forutsetter at beredskapsetatene har utarbeidet egne beredskapsplaner for skogbrannscenarioer eller dersom det skjer hendelser i forbindelse med transport av farlig gods. Det forutsettes også at relevant jernbaneforetak har utarbeidet egne risikoanalyser knyttet til terrorhendelser på jernbanen.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. ROS-analysen konkluderer med at ingen av forholdene som er avdekket tilsier at tiltak planen legger til rette for, ikke bør gjennomføres.



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no