



**NITTEDAL
KOMMUNE**

Områdeplan mellom jernbanen og sentrum - planID 286



PLANPROGRAM – forslag til fastsetting

Juni 2023

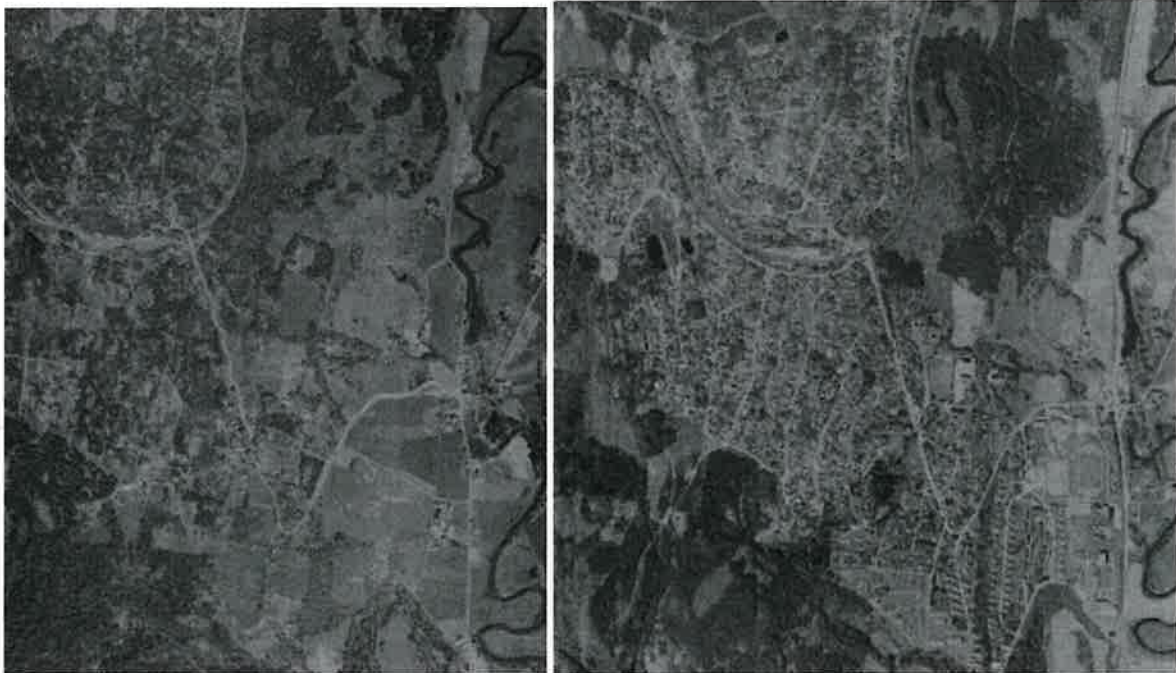
Arkivsak 22/03357

Innhold

1. Kort historisk tilbakeblikk	2
2. Behovet for ny plan	3
2.1. Planavgrensning ved oppstart av planarbeid	3
2.2. Bakgrunn og utfordringer	4
2.3. De tre plannivåene.....	7
2.4. Formål med planprogrammet.....	7
2.5. Politisk forankring av planprogrammet.....	8
3. Planprosess og framdrift	8
4. Lokale planer og føringer.....	10
4.1. Kommuneplanen.....	10
4.2. Andre kommunale rammer og føringer	13
4.3. Gjeldende reguleringsplaner i planområdet.....	15
4.4. Pågående planprosesser i planområdet.....	15
4.5. Planprosesser og prosjekter i nærheten	16
4.6. Andre studier og utredninger som er relevante for planarbeidet.....	16
5. Sentrale tema i planarbeidet.....	18
5.1. To eksempler på sammenhengende infrastruktur som skal utredes.....	19
6. Statlige og regionale føringer	21
6.1. Viktige statlige føringer.....	21
6.2. Viktige regionale føringer.....	22

1. 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 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.



Flyfotokart fra 1946 og 1986.



Flyfotokart fra 2011 og 2017.

Illustrasjoner hentet fra Fortettingsanalyse Rotnes, AsplanViak 2021

Fra 1950-tallet ble hytteområdet fortettet, ved at tomter ble delt opp og nye bolighus ble bygget, samtidig som hytter ble gjort om til boliger. Det ble også anlagt flere boligveier, og det kom mer bebyggelse langs riksvei 4. Svartkruttveien ble bygget i starten av 2000-tallet, i forbindelse med etableringen av boligfeltene i Kruttverket.

2. Behovet for ny plan

Oslo og Akershus er Norges raskest voksende region. Som en del av regionen og med stor nærhet til både Oslo og Marka opplever Nittedal en stor befolkningsvekst, og forventer en fortsatt betydelig vekst i årene som kommer. I Nittedal har det blitt bygget ca.150 nye boliger hvert år siden år 2000. 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 kommunens oppgave å sikre helhetlige infrastrukturer. En områdeplan er et godt egna verktøy for å se større områder i en helhet og sikre sammenhengende strukturer, som det ikke er mulig å sikre i mindre reguleringsplaner.

2.1. Planavgrensning ved oppstart av planarbeid



Foreslått planområde ved oppstart av planarbeid strekker seg fra jernbanen i nord og ned til sentrumsområdet i sør, og tar med seg de to bekkesystemene på Rotnes. Området omfatter ca.2800 grunneiere. Ca.5400 personer bor i området.

Planområdet som foreslås er omfattende. Omfanget vurderes som nødvendig nå i startfasen for å kunne omfatte sammenhengende infrastrukturer i området. Disse infrastrukturene beskrives nærmere i de neste kapitlene. Gjennom planprosessen vil endelig planavgresning avklares.

De forskjellige strukturene skal ses i sammenheng i ny plan.

2.2. Bakgrunn og utfordringer

Kommunestyret behandlet 28.03.22 *Interpellasjon om nedleggelse av forbud mot tiltak Nittedal stasjonsområde*, interpellasjon/spørsmål nr.4/22. I interpellasjonen pekes det på at gjeldende reguleringsplan har vist seg å være for dårlig styringsverktøy for fortettingen som foregår. Helhetsløsninger for sammenhengende infrastrukturer mangler, og reguleringsplanen er ikke god nok til å styre fortettingen slik at eksisterende bebyggelsesstruktur hensyntas.

Behov for å sikre sammenhengende infrastruktur

Vi mangler en helhetlig plan for Rotnes mellom jernbanen og sentrum som tar høyde for sammenheng mellom boligmengde og utforming/kapasitet for forskjellig infrastruktur. Slik infrastruktur kan være vegutforming, vann- og avløpsledninger, grøfter for håndtering av overvann, snøopplag, grønt-/lekearealer, friområder og gangvegsystemer. Dimensjonering av infrastruktur som avløp/overvannsledninger må henge sammen med antall tomter/boliger og bebygd arealer på hver enkelt tomt. Avviks tillatt boligmengde i vesentlig grad over tid, spises arealer som kan håndtere vann og snø opp. Det samme gjelder for vegsystem og lekearealer. Etter en tid vil det ikke lenger være riktig sammenheng mellom boligvolum og områdets kapasitet.

I deler av planområdet har det skjedd en stadig fortetting, med oppdeling av tomter og bygging av nye boligheter («eplehagefortetting»). Vi ser nå en utvikling med økende fortetting av bebyggelsen spredt rundt på de arealene som inngår i Stasjonsområdeplanen fra 2011. Med mange små byggeprosjekter, mister man helhetstankegangen. Det bygges nytt, uten at negative konsekvenser belyses eller vurderes eller at avbøtende tiltak kreves eller iverksettes. Summen av konsekvenser av alle de små fortettingsprosjektene gir negative utslag. Ny plan skal se sammenhengende infrastruktur i en helhet.

Når det gjelder føringer for fortetting, kan det være at disse vil gjelde bare for deler av planområdet, siden det for dette tema ikke vil ha noe for seg å gi nye føringer for relativt ny bebyggelse, som for eksempel Kruttverket og Rotneshagen.

Det er i dag fra tid til annen problemer å håndtere overvannet i deler av området. Utfordringer med overvann forventes å øke, med forventede klimaendringer. Vi mangler i dag kunnskap om hvor de gamle bekkene gikk; bekkene ble lagt i rør ettersom bebyggelsen vokste fram. Det er et sikkerhetsproblem når bekker som er lagt under bakken «faller sammen». Hvor gikk de gamle bekkene før bebyggelsen kom, og hvor ble rørsystemene lagt da bekken ble lagt i rør? Når vi har kunnskap om dette, kan vi legge til rette for nye løsninger som tar høyde for forventet situasjon.

Utfordringen med å få til nye, helhetlige infrastrukturtiltak i bebygde områder, er at det vesentligste av bebyggelsen og struktur allerede er gjennomført. Det er behov for rammer som ikke forverrer situasjonen med tanke på de hensyn planen skal ivareta, og samtidig ivareta nye overordna føringer og gi realistiske rammer for videre utvikling. Her er bebyggelsesstruktur og infrastruktur viktig.

Veier er en annen type infrastruktur som bør ses på. Det er behov for en «gatebruksplan», der de forskjellige veiene settes inn i et system etter hvilken bruk de skal ha. Flere trafiksikre forbindelseslinjer for gående og syklende må på plass. Planen bør legge føringer for videre utvikling av et helhetlig veinett, med forskjellige veier for ulike brukere.

Trygge bevegelseslinjer for myke trafikanter er en forutsetning for at andre transportformer enn privatbilen kan bli et reelt alternativ for hver enkelt. Sikring av smett og trygge, sammenhengende stier og gangveier må derfor være et sentralt tema. Barnetråkkregistreringer, med barnas bevegelsesmønster til skole og på fritiden er et viktig grunnlagsmateriale. Problemstillingene med trafiksikkerhet rundt Stasjonsveien må ses på, jf sak 123/22 trafiksikkerhetsplan om «Det må utføres en helhetlig trafiksikkerhetsplan med tiltak Stasjonsveien.»

Planområdet er stort og med mye bebyggelse og mange problemstillinger mange føler behov for å ta tak i. Det blir viktig å sile hva som skal løses i områdeplanen og hva som kan løses i kommende detaljreguleringsplaner etter hvert som forslag til prosjekter materialiserer seg.

Behov for styringsverktøy

Det skal lages en ny, helhetlig plan der de forskjellige hensyn er veid opp mot hverandre. Planarbeidet skal legge til rette til for en ønsket utvikling. Konkrete løsninger må avklares på detaljreguleringsnivå, men det er en målsetning at områdeplanen skal avklare overordna infrastruktur; dvs. sammenhengende løsninger som krever at man ser området som helhet.

Ny områdeplan skal

- ✓ være et oppdatert styringsverktøy fundert på en helhetlig plan
- ✓ gi forutsigbarhet og langsiktige rammer for innbyggerne i området, hva kan forventes av ny infrastruktur og ny bebyggelse og med hvilken rammer
- ✓ etablere et rammeverk for utviklingen i området og være et grunnlag for senere reguleringsplaner, rekkefølgebestemmelser og eventuelt utbyggingsavtaler.
- ✓ rette seg etter føringer for «grønn grense» på Rotnes
- ✓ være bindeleddet fra kommuneplanen og ned til mer detaljert nivå
- ✓ bygge på vurderinger av typer nye boliger som kan etableres, mengde av ny bebyggelse og plan for infrastruktur
- ✓ avklare hvilke områder som kan/bør fortettes med nye boliger, og i hvilke områder som bør «fredes» mtp. videre fortetting
- ✓ ivareta naturmiljøverdier og myrområder
- ✓ ha rammer for utnytting, som tillatt bebygd areal (BYA), krav til uteoppholdsareal og makshøyder på bygg. Det må stilles betingelser knyttet til planering og oppfylling av masser ved tomteopparbeiding. Det må hensyntas at deler av området har bratt topografi.
- ✓ legge rammer for fordeling og differensiering av ulike trafikanter og bevegelsesretninger på det veisystemet vi allerede har i området; fotgjengere, syklist, bilister («gatebruksplan» med fordeling av ulike typer trafikk og kjøreretninger)
- ✓ være juridisk grunnlag for ekspropriasjon av fellesarealer, som for eksempel snarveier og smett som reguleres i planen

Ny områdeplan kan

- ✓ stille krav til felles detaljreguleringsplan for større områder som reguleres til fortetting
- ✓ danne grunnlag for utbyggingsavtaler som sikrer finansiering av nødvendig felles infrastruktur (f.eks. krav om opparbeidelse eller finansiering av nye flomveier, leke- og grøntarealer, snarveier eller fortau langs kjøreveier ved realisering av transformasjonsområder)

Sikring og utvikling av sammenhengende infrastrukturer

Nødvendige avbøtende tiltak for å håndtere forventet fremtidig overvannssituasjon på overordnet nivå skal så langt det lar seg gjøre avklares i områdeplanen. Sikre flomveier gjennom boligområdene og fram til vassdrag er blant infrastruktur som det er et mål om å fastsette i områdeplanen. Blant det som skal vurderes er mulige avskjæringer av flomløp ned til vassdrag, eventuelt om andre tiltak kan iverksettes for å unngå framtidige problemer.

Planen skal også legge til rette for utvikling av infrastruktur som sammenhengende, trafikk sikre ganglinjer og sykkelveier, grønt- og blågrønnstrukturer, uteoppholdsarealer og sosiale møteplasser.

2.3. De tre plannivåene

Områdereguleringsplannivået er et plannivå mellom kommuneplan og detaljreguleringsplan.



Arbeidet denne områdeplanen vil, i likhet med områdeplanen det jobbes med for Tumyrhaugen, ses i sammenheng med kommuneplanrulleringen. Ny kommuneplan vil legge føringer, blant annet for **grønn grense** på Rotnes. I fastsettelsen av grønn grense ligger blant annet vurdering av hvor på Rotnes nye arealer kan tas i bruk til ny bebyggelse, og på hvilke arealer man bør fortette i dagens bebyggelse. Dette beskrives nærmere i kap.4.1.

Når kommuneplanens samfunnsdel nå er vedtatt og arealdelen førstegangsbehandlet, har vi tilstrekkelig forutsigbarhet til å fremme planprogrammet til fastsetting. Ved at områdeplanprosessen går parallelt med kommuneplanprosessen kan vi spare tid, slik at ny områdeplan kan være på plass så raskt som mulig, gitt de ressurser vi har til rådighet.

2.4. Formål med planprogrammet

Planarbeidet innledes med utarbeidelse av et planprogram for å avklare rammebetingelsene for planforslaget og gi politisk forankring av planarbeidet. Planprogrammet er en «oppskrift» på planarbeidet og skal legges til grunn for gjennomføring av planarbeidet.

Planprogrammet skal

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

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

2.5. Politisk forankring av planprogrammet

Forslag til høringsutkast planprogram ble behandlet i hovedutvalget for miljø og samfunnsutvikling, og av formannskapet i februar-23. I denne behandlingen ble det vedtatt noen tilleggspunkter i høringsutkastet. Den viktigste endringen var raskere framdrift i planarbeidet, med kortere tid til utarbeidelse av planforslag til 1.gangsbehandling. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.

3. Planprosess og framdrift

Organisering av planarbeidet

Utarbeidelse av planforslaget vil utføres av innleid konsulent. Sweco Norge AS avd. Lillestrøm er valgt som plankonsulent til å lage områdeplanen på vegne av kommunen.

Kommunalsjef for sektor for miljø og samfunnsutvikling er formell prosjekteier. Plan- og geodataavdelingen er prosjektansvarlig, med ansvar for politisk planprosess og prosjektledelse, tilrettelegging og koordinering av planarbeidet og samarbeid med innleid konsulent. Det er også satt en ressursgruppe med representanter fra flere avdelinger i kommuneadministrasjonen, for å bidra inn i arbeidet; bl.a. kommunalteknikk, folkehelsekoordinator, miljørådgiver, byggesaksavdelingen, det kommunale eiendomsforetaket, oppvekst og utdanning, kultur og beredskap.

Medvirkning

Det er viktig at planprosessen er godt forankret, både faglig og politisk, slik at produktet blir en omforent plan. Planprosessen vil legge stor vekt på god dialog og reell innbyggermedvirkning. Høringen av planprogrammet har synliggjort at det er mange ulike meninger blant innbyggerne, og det er viktig at alle grupper kommer til orde. Det opprettes ei ressursgruppe med lokale ressurspersoner og representanter fra lag og foreninger; bl.a. velforeningene, skolene med FAU og rektorer, barnehagene, idrettslaget, seniorrepresentanter, fortidsminneforeningen, historielaget, FRINI turkameratene, Kruttverkets venner, Birdlife Nittedal, Nittedal Elveforum. Utbyggere og offentlige myndigheter og instanser, som Roaf, Ruter, Statens vegvesen m.fl. vil også bli invitert til å delta. Medvirkningsaktiviteter som arbeidsverksted, møter og befaringer er aktuelt.

Det blir eget opplegg for barn og unge. Barnetråkk-registreringene som er gjennomført på Sørli og Rotnes gir viktig informasjon om barnas opplevelser av nærmiljøet sitt og ønsker om forandring. Kommunen har et særlig ansvar for å sørge for involvering av grupper som krever spesiell tilrettelegging, som barn og unge, jf. § 5-1 plan- og bygningsloven, og barn og unge skal derfor spesielt gis mulighet til å komme til orde.

Det vil bli laget en detaljert medvirkningsplan i samarbeid med innleid konsulent som skal fasilitere medvirkningsaktivitetene.

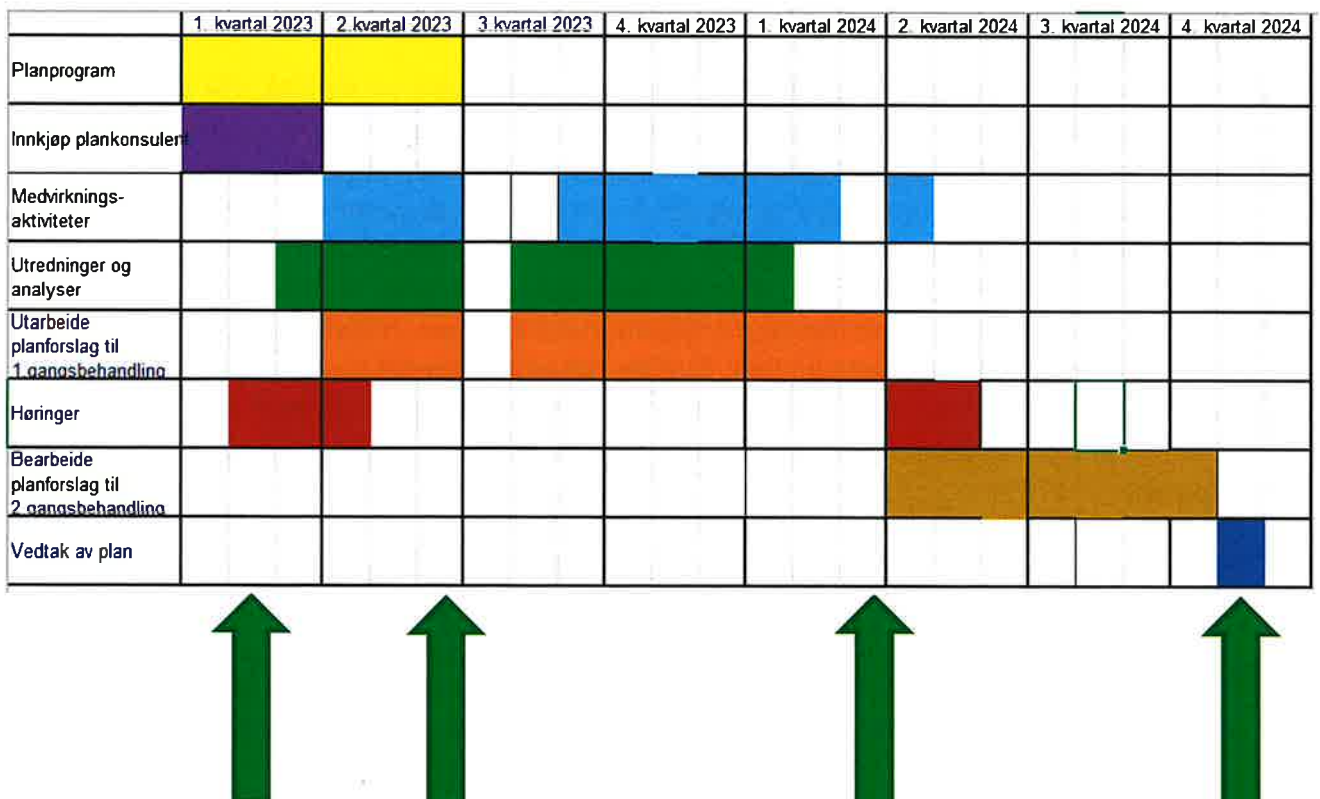
Planprosess



Planprogrammet fremmes nå til fastsetting i kommunestyret (illustrert med oransje ramme).

Forslag til ny områdeplan vil bli behandlet av hovedutvalg for miljø og samfunnsutvikling HMS og av formannskapet. Deretter skal planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med frist for innspill på minimum seks uker. Etter en gjennomgang og vurdering av høringsuttalelsene, vil et revidert planforslag bli lagt fram for utvalg for HMS, formannskapet og kommunestyret til andregangsbehandling og vedtak. Planarbeidet foregår parallelt med kommuneplanprosessen, der arealdelen skal vedtas. De to områdeplanene som skal lages på Rotnes har høy prioritet.

Framdriftsplan



Grønne piler viser tidspunkt for politisk behandling av planprogram og områdeplan. Det er avsatt fire uker for sommerferie, for medvirkning er hele juli og august tatt ut. En mer detaljert framdriftsplan vil bli satt i samråd med innleid plankonsulent. Dersom planen påklages, kommer klagebehandlingstid i tillegg.

4. Lokale planer og føringer

4.1. Kommuneplanen

Ny kommuneplan 2022 – 2035 og kommunens strategiske styringsmål

Kommuneplanen er under rullering, og ny samfunnsdel ble vedtatt i januar.

Bærekraftsmålene skal styre alle valg kommunen gjør. Nittedals innbyggere og politikere har valgt ut fem bærekraftsmål, som danner utgangspunkt for mål og satsingsområder, og som alle har relevans for planarbeidet. De tre satsingsområdene som er valgt ut, er tegnet inn i kronen på eika.

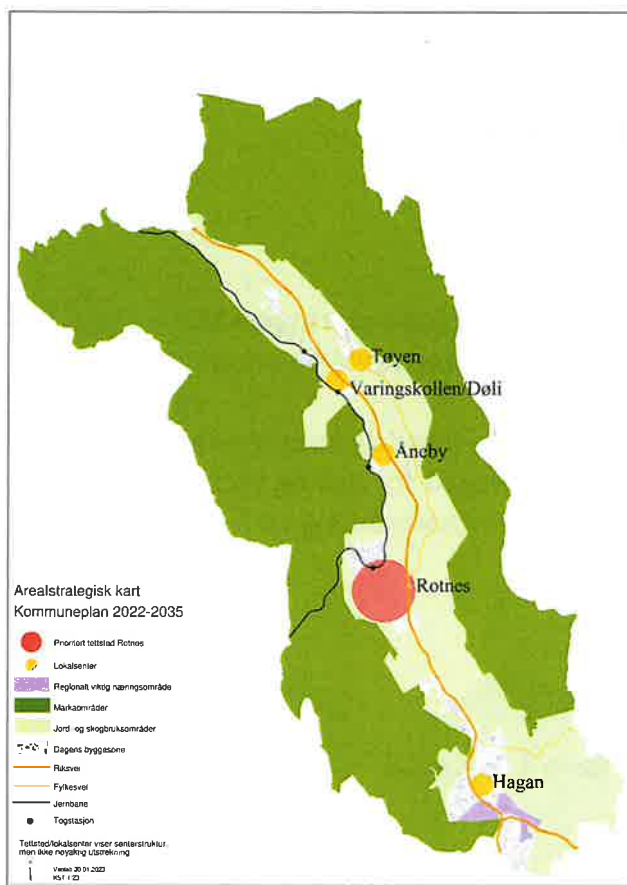


Under hvert av disse satsingsområdene er det igjen uttrykt en rekke delmål.

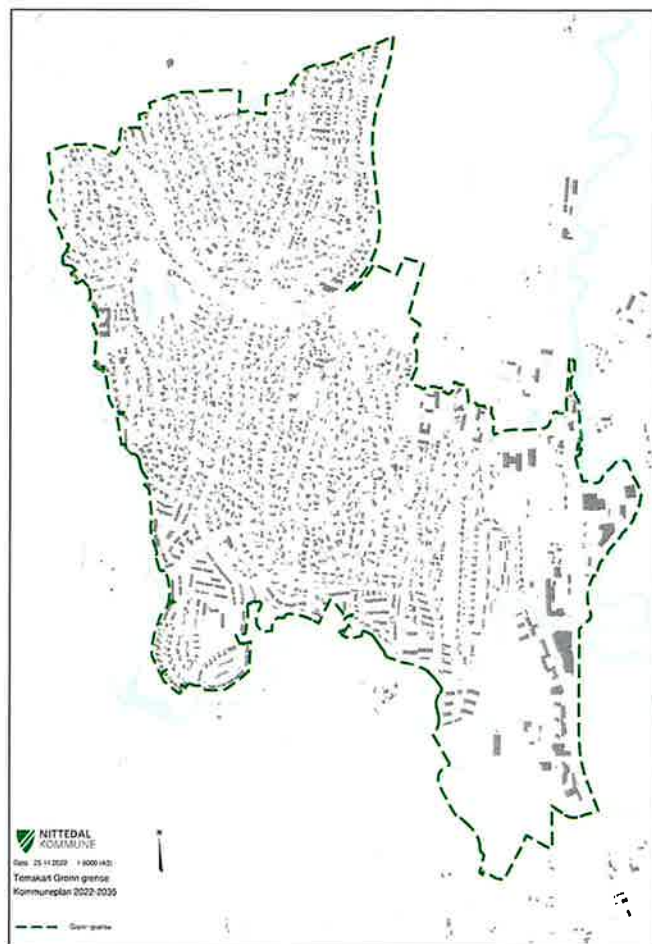
Mer om kommuneplanarbeidet kan du lese her:

<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommuneplan-2022---2034/>

I arealstrategisk kart vises Rotnes som prioritert tettsted, der hovedveksten av boliger og næring skal komme:



Arealstrategisk kart for Nittedal, vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, januar-23



Grønn grense Rotnes, hentet fra høringsutkast til kommuneplanens arealdel, desember 2022

Grønn grense er et verktøy for å styre hvor veksten i kommunesenteret skal kunne skje;

- Grønn grense skal vise et geografisk sentralområde i tettstedsbebyggelsen.
- Grønn grense skal tydelig vise ønsket utvikling av Rotnes i neste 12-årsperiode.
- Innenfor grønn grense kan vekst gå foran vern.

Grønn grense er i kommuneplanforslaget lagt rundt dagens bebyggelse vest for riksveien + arealene sør for Svartkruttveien som allerede ligger inne i gjeldende kommuneplan men som ikke er dyrka mark. «Kjernen» øst for rv.4 foreslås beholdt som i dagens plan, som disponibelt framtidig sentrumsareal.

Tegnet grønn grense innebærer omdisponering av arealene på Mokollen fra landbruk, natur- og friluftsmål til sentrumsformål. Arealene innenfor den grønne grensen er vurdert til å kunne romme forventet boligvekst på Rotnes, med den tyngste utviklingen i Nittedal sentrum. Her skal også handel og service, offentlige funksjoner og

arbeidsplasser inn. Et såpass stort, nytt areal som blant annet kan tilrettelegges for boligbygging vil kunne bidra til å lette utbyggingspresset i de etablerte boligområdene ellers på Rotnes. Den grønne grensen og nye arealer for sentrumsutvikling har derfor direkte betydning for områdeplanen.

Nye kommuneplanbestemmelser

Endring av rekkefølgekravet til arealene sør for Svartkruttveien vil også sannsynliggjøre en raskere realisering av disse arealene enn rekkefølgekravet i gjeldende

kommuneplanbestemmelser, som knytter seg til sentrumskjernen øst for rv.4.

I kap. 1 og 2 i forslag til nye kommuneplanbestemmelser legges føringer for en rekke forhold; miljø og naturverdier, geoteknikk, estetikk og landskap, støy, flom og overvann mv. Som eksempel vil nye bestemmelser om bevaring og forvaltning av bygninger og anlegg med bevaringsverdi kunne bidra til et sterkere vern av bebyggelsen i dagens boligområder. Kulturmiljøverdier i planområdet skal kartlegges som del av planarbeidet.

Kommuneplanen foreslår også retningslinjer for estetikk og landskap til områder med småhusbebyggelse;

Flertallet av følgende formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse: høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk.

Takform eller materialbruk skal alltid være ett av elementene.

I nærområder med ensartet bebyggelse hentes alle ovennevnte formingsfaktorer fra eksisterende bebyggelse.

Foreslått ny kommuneplanbestemmelse 1.19.1 lyder:

1.19 Kulturminner og kulturverdier

pbl § 11-9 nr.7

1.19.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer. Nye bygninger skal være tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner må det påregnes arkeologiske utgravninger. Karakterfastsettelsen etter kulturminneevalueringen blir gjort i tråd med registrerings- og vurderingssystemet som avklarer objekters verneverdi. Lenke til verdivurderingsskjema med oversikt over verneverdige objekter kan lese her:

<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/kultur-og-fritid/kulturminner/>

Ny bestemmelse 1.19.2 lyder slik:

1.19.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi (kulturminneevaluering med kode S og H) skal bevares i tråd med enhver tid gjeldende kulturminneplan.

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygninger kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og – volum, material- og fargebruk utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

Bestemmelsene gir et nytt, viktig signal til planarbeidet.

4.2. Andre kommunale rammer og føringer

Kommunen har en rekke planer, retningslinjer og normer som på forskjellige måter vil få betydning for planarbeidet. Her nevnes noen:

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 og klimatilpasning.

Ny kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer

Forslag til revidert plan har vært til høring og offentlig ettersyn. Kommunedelplanen er berammet vedtatt i løpet av 2023. Planen vil være retningsgivende for planarbeidet. Gjeldende plan fra 2015 gjelder inntil ny plan er vedtatt.

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*».

Planens tre hovedområder har hvert sitt hovedmål:

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

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

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

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

Tiltak for boligområder og tilgjengelighet

- alle beboere i regulerte boligområder har tilgang til gode samlings- og aktivitetsområder i nærmiljøet. Disse områdene skal være tilrettelagt for sosiale samlinger og ulike aktiviteter
- ved planlegging sikres det sykkelparkering i nærmiljøet der folk samles
- nærmiljøanlegg knyttes sammen med boligområder og nærturområder på en 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
- god dekning og god kvalitet på utfartsparkeringer ved idrettsarenaer og hovedutfartsområdene til skogen og til elva

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 - 2027

Målet med temaplanen er å sikre at all bygging bidrar til god bokvalitet i egnede boliger for kommunens innbyggere. Planen ble vedtatt i juni 2018 og et boligtypeprogram forventes lagt fram til politisk behandling høsten 2019. Boligtypeprogrammet vil bestå av to deler: en del med prioriteringer og føringer for den allmenne utbygging i regi av private aktører, og en boligsosial del med prioritering av kommunale og private prosjekter. I prosessen med temaplanen kom det politiske signaler og høringsinnspill på at boliger for den eldste del av befolkningen bør ha en sentral rolle i programmet.

Temaplanen har definert følgende hovedmål:

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

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

Formingsveileder Nittedal

Veilederen er retningsgivende også for områder utenfor sentrum. Formingsveileder for nye Nittedal sentrum har som målsetning å:

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

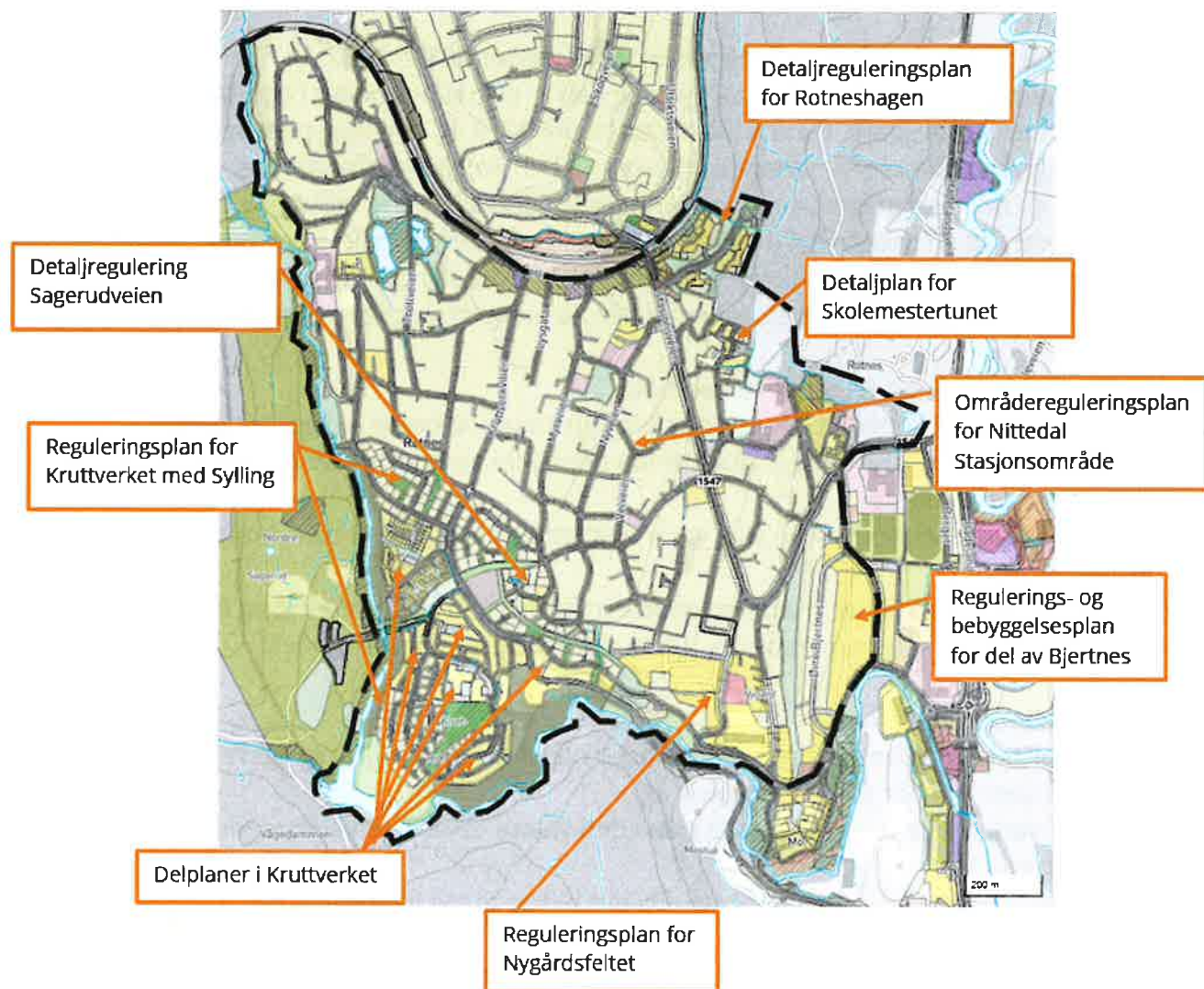
Estetikkveileder for Nittedal og **Kvalitetsnorm for uteoppholdsarealer** er to andre arbeider som kan pågå parallelt med planarbeidet. I tillegg finnes det en rekke andre retningslinjer og normer; kommunal **veinorm**, kommunal **VA-norm** for å nevne to.

Ny hovedplan for vann og avløp

Kommunen skal lage ny hovedplan for vann og avløp. Hovedplanen skal gi en oversikt over tilstand og prognose for framtidig kapasitetsbehov for avløp, vann og overvann/flomveier.

4.3. Gjeldende reguleringsplaner i planområdet

Det er en rekke gjeldende reguleringsplaner i området. Noen av de viktigste er vist i kartet nedenfor.



4.4. Pågående planprosesser i planområdet

Det er en detaljreguleringsplan under arbeid i området; Øvre Nygård/Nedre Huseby. Det er også en detaljreguleringsplan under oppstart i kvartalet Kruttverkveien/Hulderveien/Askeladdveien. Begge planene har boligfortetting som målsetning.

4.5. Planprosesser og prosjekter i nærheten

Det er behov for å se områdeplanene som er under arbeid og som er på trappene på Rotnes i sammenheng. Det er viktige avhengigheter og forbindelser mellom de tre planene.

Områdeplan for Tumyrhaugen

Arbeidet med ny områdeplan for Tumyrhaugen går parallelt med områdeplan for arealene mellom jernbanen og sentrum. Flere av temaene som skal utredes i områdeplan for Tumyrhaugen er også relevante for en ny plan for området sør for stasjonen. Overvannsproblematikken på Tumyrhaugen og overvannsproblematikken sør for jernbanen her henger nøye sammen.

Områdeplan for sentrum

Forslag til ny kommuneplan medfører behov for områdeplan for Mokollen. Denne vil også omfatte arealer øst for rv.4.

4.6. Andre studier og utredninger som er relevante for planarbeidet

Kommunen har i senere tid fått utført en del kartlegginger og som kan dras nytte av i planarbeidet. Samtidig må flere av disse arbeidene suppleres, slik at grunnlagsmaterialet blir godt nok for dette detaljnivået. Naturmiljø, kulturminner og kulturmiljøer er blant temaer vi har en del informasjon om, men der det er behov for systematisk kartlegging og verdivurdering.

Eksempler på sentralt grunnlagsmateriale:

Fortetningsanalyse Rotnes, AsplanViak, juni 2021

<https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan2022-2034/fortetningsanalyse-rotnes-endelig-versjon-1.pdf>

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>

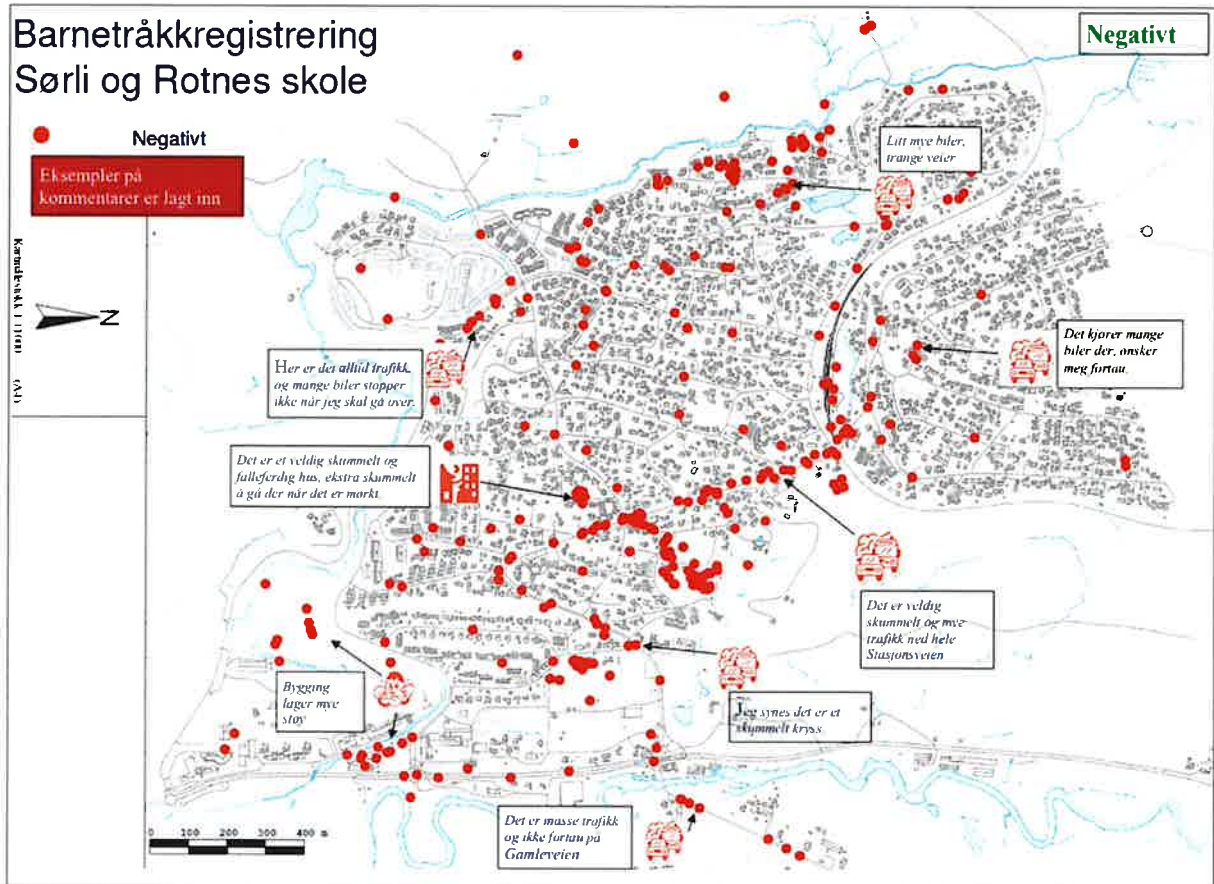
Barnetråkkregistreringer, 2019

Høsten 2019 gjennomførte kommunen barnetråkk for 5. og 6.trinn på Sørli skole og 6.trinn på Rotnes skole. Rapport fra barnetråkk:

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

Barnetråkkregistreringene er et viktig grunnlagsmateriale for alle arealplaner som skal lages på Rotnes.

Illustrasjon på tema negativt:



«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 for tiden to større prosjekter i gang for å se på reismønstret til innbyggerne og hva som skal til for at det blir attraktivt å få folk til å velge alternativer til privatbilen i dagliglivet. Dette er prosjekter som pågår parallelt med at arealplaner oppdateres og der bedre tilrettelegging for myke trafikanter er tema. Her kan du lese om arbeidet:

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

5. Sentrale tema i planarbeidet

Planarbeidet skal

- avklare strategi for utvikling av ny bebyggelse versus vern av eksisterende områder (bebyggelsesstruktur/arkitektur, kulturverdier, landskap/terreng, uteoppholdsarealer mm.)
- grøntstruktur, offentlige grøntområder, friområder og lekeplasser
- naturmiljø (Vi har NiN*-kartlegging fra 2019, men har behov for mer kunnskap, f.eks. om amfibier)
- kulturminner og kulturmiljøer
- bokvalitet – «herlighetsverdier»
- godt nett av trygge og hensiktsmessige bevegelseslinjer for myke trafikanter (stikkord her: trafikksikkerhet, trygg skolevei, grønn mobilitet)
- vei- og gatebruksplan (organisering av det kommunale veinettet, fordeling av «harde» og «myke» trafikanter, kjøreretninger og bevegelseslinjer)
- trafikksituasjonen inn mot Stasjonsveien og kapasiteten til veien må ses på med særlig fokus på myke trafikanter
- regulering av felles private kjøreveier, adkomster, gang-/sykkelveier, fortauer
- overvannshåndtering og snøopplag, regulere flomveier til vassdrag (vurdere om private adkomster vurderes regulert med grøfter for overvannshåndtering, enten i kart eller i bestemmelser)
- identifisere vann- og avløpsnett under bakken, vurdere kapasitet
- sette rammer for arealutnytting, som tillatt bebygd areal (BYA), MUA (minste uteoppholdsareal), makshøyder på bygg etc. Områdets til dels bratte topografi må hensyntas.
- støy - hensyn og avbøtende tiltak
- byggegrenser
- rekkefølgekrav knyttet til tiltak, områdemodeller og fordeling av kostnader
- avklare delområder som bør omfattes av krav til felles reguleringsplan m.m.

Alle disse forskjellige utredningene og hensynene skal ses i sammenheng og vektes opp mot hverandre. Deretter skal alt sys sammen en helhetlig plan. Rekkefølgekrav opp mot dimensjonerende forhold skal vurderes satt i planen. Konsekvenser av planforslag skal utredes og avbøtende tiltak beskrives. Områdemodeller skal vurderes som verktøy for gjennomføring. Rekkefølgekrav er særlig aktuelt å sette til utbyggingsprosjekter.

Nedenfor illustreres to temaer som skal vurderes og forsøkes strukturert i ny plan; strukturer for vann/grønt og ulike trafikantergrupper. Dette er bare to eksempler; i tillegg kommer en rekke andre temaer som skal ses i sammenheng og vektes opp mot hverandre.

**Natur i Norge. Offentlig database for naturkartlegginger.*

5.1. To eksempler på sammenhengende infrastruktur som skal utredes

Blågrønnstruktur

I kommuneplanrulleringen er overvann og overvannsflom vurdert på et overordna nivå, og det er gjort vurderinger av mulige nye flomveier i området. Sammenhengende grønnstruktur som er offentlig tilgjengelig mangler i stor grad i dag. Samtidig veier de relativt mange store privathagene noe opp for mangelen på sammenhengende grøntstruktur.

Planarbeidet skal ta for seg om vann og grønt kan ses i sammenheng og kombineres på en bedre måte - blågrønnstruktur.



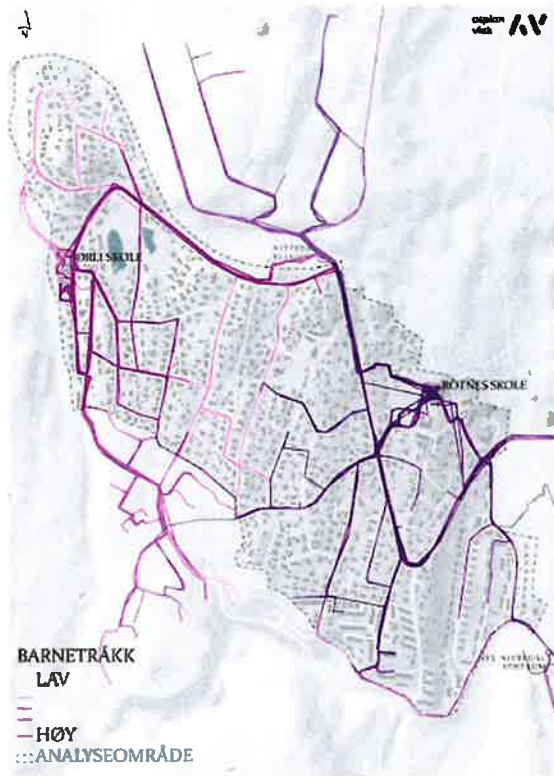
Kartet over viser dreneringslinjer (blått), anslåtte hensynssoner (rød skravur) og mulige nye flomveier (lys blå felter).



Nordre/midtre del av området - dagens offentlige grøntområder med buffersoner, lekeplasser og vann.

Vei- og gatebruk

Barnetråkk-registreringene gir en viktig indikasjon på barnas ferdselsveier. Registreringene er viktig grunnlag for arbeidet med videreutvikling av gang- og sykkelveinettverk. Det tyder på at Stasjonsveien kan være den mest trafikerte veien i planområdet for både «myke» og «harde» trafikanter. Dette er nyttig informasjon inn i planarbeidet.



Kart som viser registrert barnetråkk fra 2020 gjennomført på Rotnes og Sarli skole

Barnetråkk for barneskolen.
Dess mørkere lillafarge, dess fler barn bruker veien til skolevei og fritidsaktiviteter.



Trafikkmengder biltrafikk. Dess rødere farge, dess mer trafikk.

Illustrasjonen fra «barnetråkk» i kap.3.6 utfyller dette bildet.

Vurdering av plikt til konsekvensutredning etter KU-forskriften

Planen vurderes, etter en konkret vurdering å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger. Planen vil ikke være i strid med kommuneplanen eller overordna føringer. Konsekvenser for planen og av planen skal redegjøres for som på vanlig måte i plansaker, og det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven.

6. Statlige og regionale føringer

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

6.1. Viktige statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023, mai 2019

Nasjonale forventninger samler mål, oppgaver og interesser som regjeringen forventer at fylkeskommuner og kommuner legger særlig vekt på i planleggingen i fireårsperioder. Regjeringen har som mål å redusere ikke-kvotepliktige klimagassutslipp med minst 45 prosent innen 2030 sammenlignet med 2005-nivå, og at Norge skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050.

Nasjonale forventninger vektlegger fire store utfordringer:

- 1) å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- 2) å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- 3) å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- 4) å skape et trygt samfunn for alle

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

- statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
- statlig planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging»
- om barn og planlegging (T-2/08, T-1513)
- retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skred i arealplanar»
- Nasjonal transportplan 2018-2029

m.fl

6.2. Viktige regionale føringer

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunal arealforvaltning for 2023

Her refereres noen tema relevant for planarbeidet

- kommunens rolle i å realisere en bærekraftig samfunns- og arealutvikling
- reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og tettstedsutforming
- folkehelse og boligsosiale hensyn
- samfunnssikkerhet
- klimatilpasning og naturbaserte løsninger
- vassdrag og vannkvalitet
- hensyn til avløp
- masseforvaltning
- kvalitet i arealplanene
- samordning og interesseavveining

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015

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

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

Andre regionale føringer:

- regional plan for kulturminner i Akershus, nov.2019
- regional planstrategi 2020-2024, Viken fylkesting des.2020
- fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur
- folkehelsestrategi for Akershus fylkeskommune
- regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 2018
- regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027
- regional plan for masseforvaltning i Akershus
- regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030
- regional plan for handel, service og senterstruktur



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

