

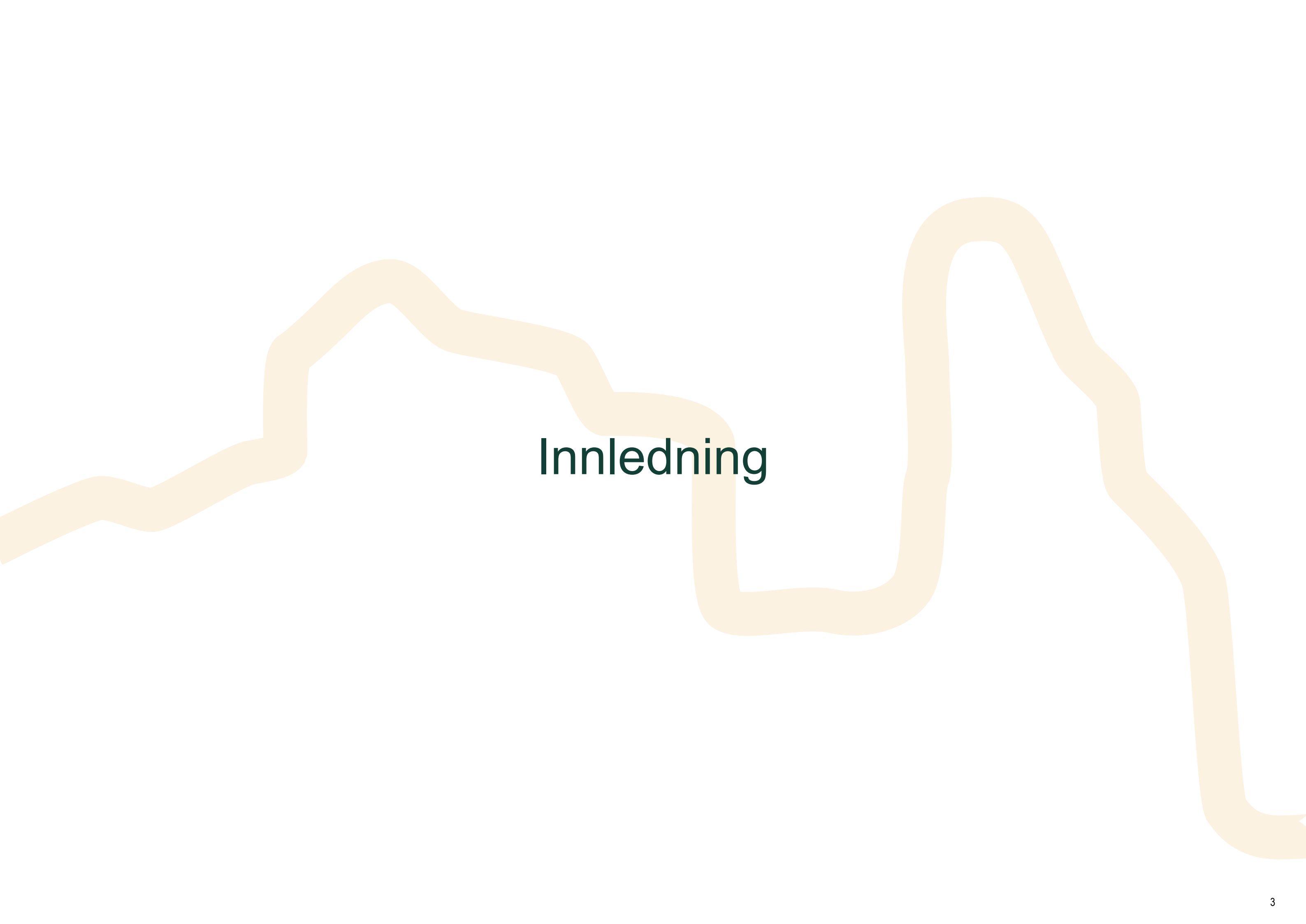
Masterplanskisse Nittedal Sentrum - underlag

28.04.2025

Til politisk sak om masterplanskisse og kvaliteter 05.06.2025

Innholdsfortegnelse

Innledning	s. 3	Masterplanskisse	s. 22	Gater, parker, torg	s. 33
Et godt sentrum		Masterplanskissen		Strøksgaten	
Nittedals karakter		Kjerneområdet		Gårdsveien	
Et sentrum for alle		Ta turen til sentrum		Svartkruttveien	
		Tilgjengelighet og koblinger		Triangelplassen	
		Trafikk og parkering		Gårdstunet	
Studier	s. 7	Bebyggelse - Høyder		Gårdsparken	
Klimatiske forhold		Bebyggelse - Farger og materialitet		Kulturtorget	
Sol / skygge		Bebyggelse - Takform		Prøysentorget	
Areal til sentrumsfunksjoner		Bebyggelse - Variasjon		Aktivitetsparken	
Høyder		Boligkvaliteter		Ørfiskebekken	
Eksisterende farger					
Eksisterende kantsoner					
Ørfiskebekken					
Hestemiljøet					
Gårdstunet					



Innledning

Et godt sentrum

I dag består Nittedal sentrum av boliger, Mosenteret, og næringslokaler i 1.etasje mot Prøysentorget og Mattias Skytters vei.

Kommunen har en stor handelslekkasje, på ca. 50%. Ved å videreutvikle dagens sentrum, med sentrumsfunksjoner og boligtilbud, vil dette bidra til å svare ut planens visjon om et grønt, levende og kompakt sentrum.

Et godt sentrum..

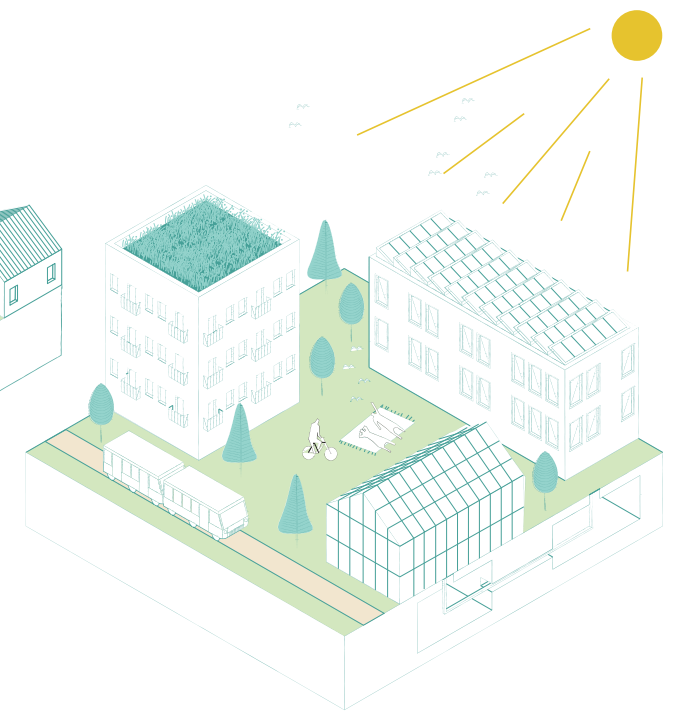
- har variasjon av tilbud og aktiviteter.
- er konsentrert og tydelig aktivisering gjennom plassering av sentrumsviktige funksjoner.
- har kort gangavstand mellom sentrumsviktige funksjoner.
- har sentrumsboliger som bidrar til liv og aktivitet i sentrum.
- har variasjon av boligtyper og -størrelser gir en variasjon av beboere, mangfold.
- muliggjør utvikling innenfor strukturen sin, og endres i takt ved endret behov, bruk og etterspørsel.
- er levende i flere av døgnetts tider. Sentrumsboliger, arbeidsplasser og kommunale tjenester er viktige for å skape sentrumsliv.
- er en destinasjon som samler Nittedals befolkning.
- har aktivitetstilbud og møteplasser som er tilrettelagt for bruk hele året.
- har en tydelig identitet, og bygger opp om tilhørigheten, gir stedstilhørighet og fellesskap.
- har grønt preg i sentrumsnære omgivelser.
- er bra for biologisk mangfold, at det fortettes sentrert fremfor å øke ubebygde områder.



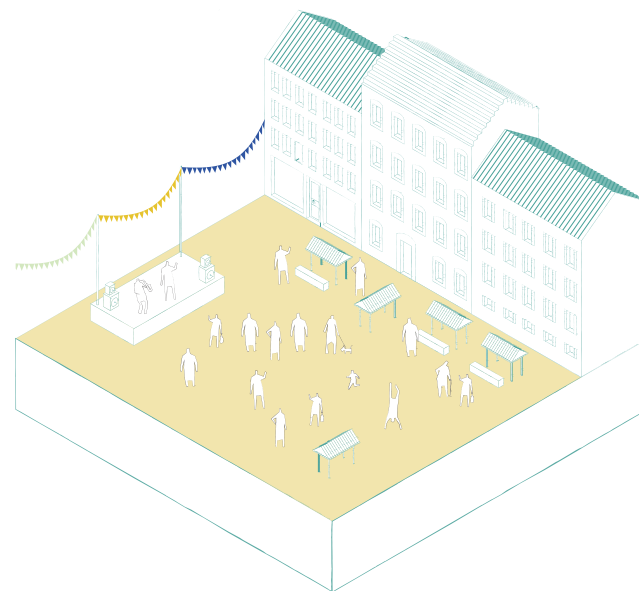
Den markanære byen



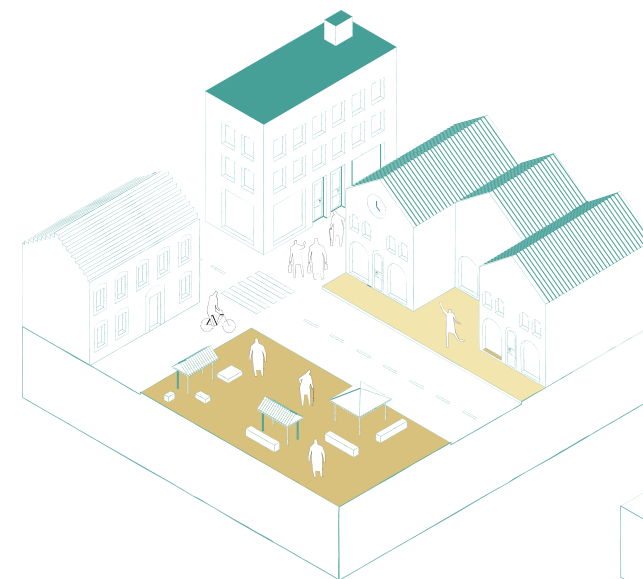
Tilrettelegging for fotgjengere og bedre kollektivtilbud



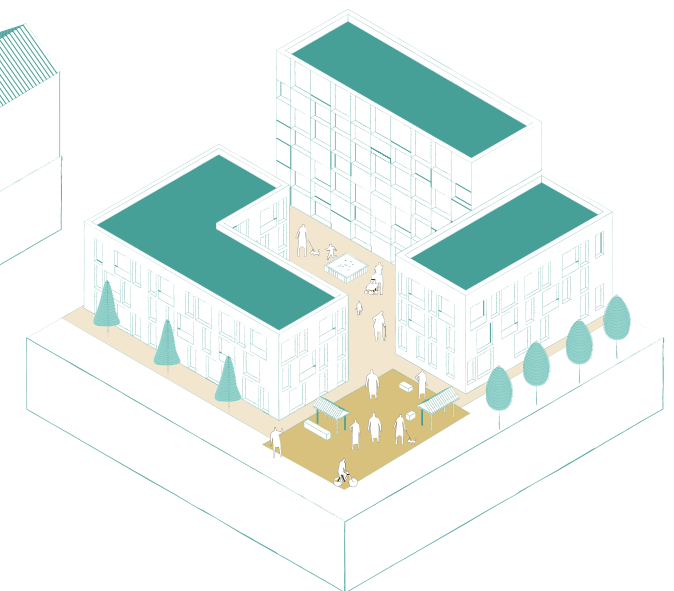
Boligvekst og nye sentrumsnære boformer



Økt handel og kulturtilbud
- tette handelslekkasje



Mangfold av møteplasser og lett å engasjere seg



Nye fleksible arbeidsplasser i sentrum
i sentrum og mindre pendling

Nittedals karakter



Friluft



Idrett



Gård og landbruk



Nittedal sentrum



Kultur, fellesskap,
frivilligheten



Natur



Terreng

Et sentrum for alle

Nittedal sentrum skal være et bosted, møteplass og oppholdssted for alle generasjoner. Generasjonsvennlig design står sentralt i planen, gjennom:

- Universell utforming (UU) – tilgjengelighet for alle, uavhengig av alder og funksjonsevne. Dette gjelder både bygg, uteområder og infrastruktur.
- Boliger for ulike livsfaser og behov – variasjon i boligtyper og -størrelser som gir plass til både unge, barnefamilier, enslige, eldre og personer med funksjonsnedsettelse.
- Sitteplasser og hvilesteder – jevnt plassert i området, sosialt utformet og tilgjengelige for alle.
- Møteplasser på tvers av generasjoner – sosiale soner som stimulerer til samhandling, som lekeplasser med benker, nabolagshager, torg, fellesareal og nabolagsfunksjoner.
- Trygghet og oversiktligheit – god belysning, siktlinjer, trafiksikkerhet gjennom tydelige soner for ferdsel og bilfrie gater, og hensyn til opplevd trygghet i hele området.
- Nærhet til viktige funksjoner – barnehager, skoler, helsetjenester og butikker i gangavstand for å gjøre hverdagen enkel for alle aldersgrupper. Mellom funksjoner vil det være mulighet for hvile og opphold.
- Grøntområder og naturopplevelser – tilgang til natur, turveier og aktivitetsområder som er tilpasset ulike brukere og behov.
- Areal for fellesskap og frivillighet – lokaler og rom som kan brukes av lag, foreninger, nærmiljøinitiativ og ulike generasjoner.
- Transportløsninger for ulike mobilitetsbehov – god kollektivdekning, trygg sykkel- og ganginfrastruktur, og hensyn til behov for transporttjenester for eldre eller bevegelseshemmede.
- Fleksible strukturer som kan tilpasses over tid – bygningsmasse og uterom bør kunne endres etter demografiske endringer og behov i befolkningen.





Studier til grunn

Klimatiske forhold

Studie - volumskisseanalyse

Bygningshøyder bør tilpasses til terrenget rundt Mokollen. Tre hovedinndelinger:

- ① Toppen av kollen
- ② Skåning mot Ørfiskebekken
- ③ Skråning mellom Mo Gård og Svartkruttveien

Bebyggelse vestover gir gode kvaliteter med punktvis bebyggelse ift sol og blågrønne kvaliteter.

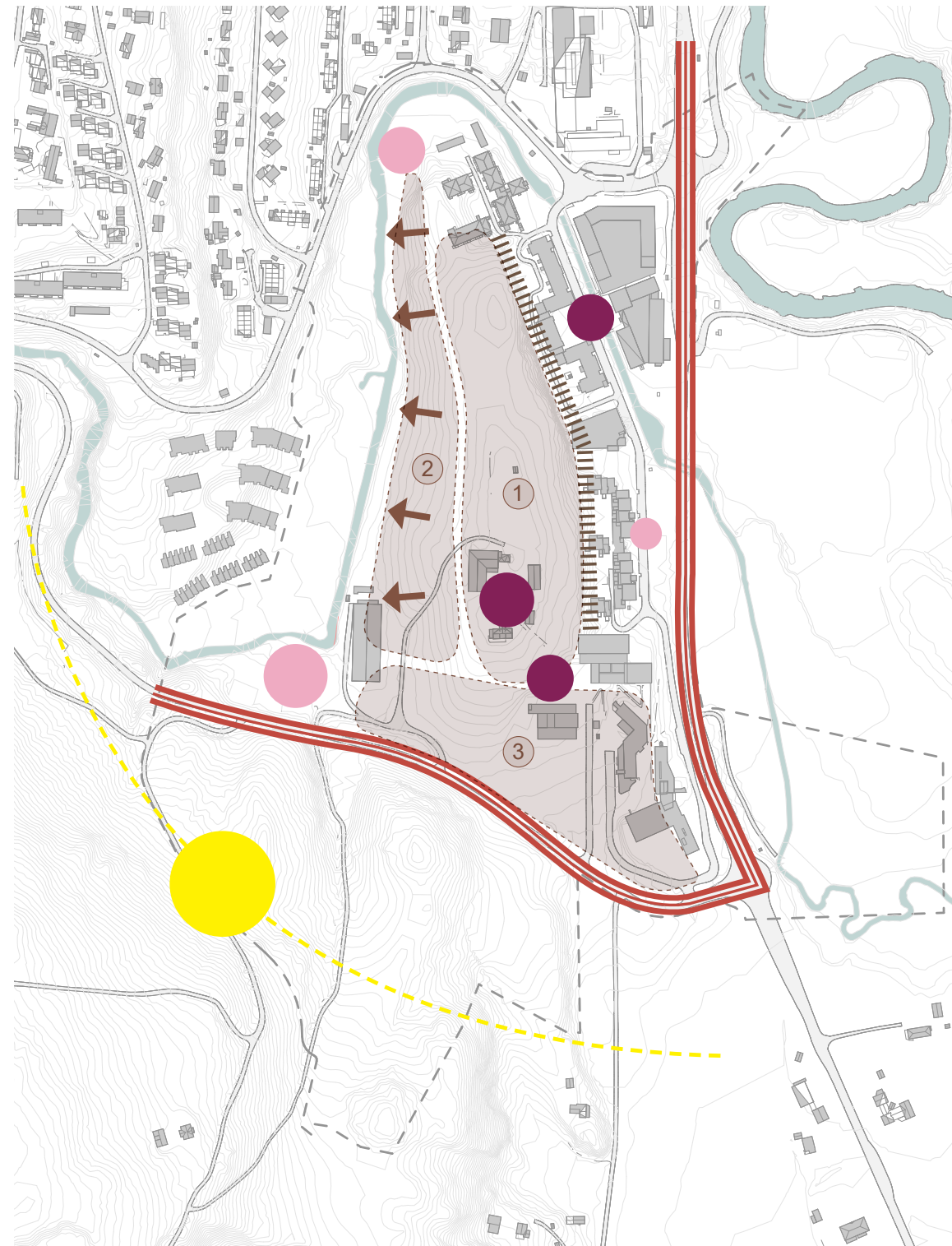
Støy fra RV4 og SKV er betydelig innover i sentrum. Ny bebyggelse bør brukes aktivt som skjerming.

Støy fra RV4 når opp i høyden og treffer ny bebyggelse på Mokollen avhengig av høyde på bygg.

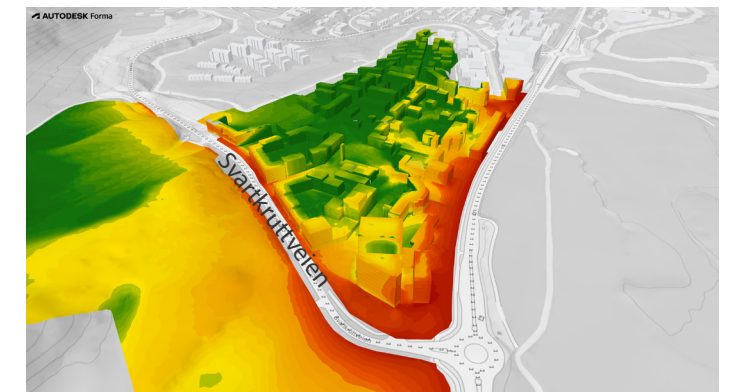
Dagens ÅDT i Mattias Skyttersvei er i seg selv nok til å gi høyde støyverdier i gateløpet.

Komforfaktorer på sol, støy og vind samlet peker ut noen egnede steder for å sitte lenge ute.

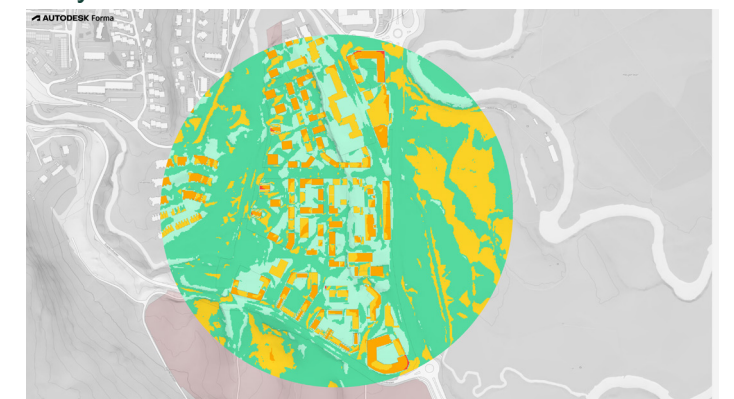
Generelt gode komforfaktorer på bakken, Tak får jevnt over gode solforhold men uegnet for å sitte lenge ute uten større tiltak for vindavskjerming.



- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| ● Egnert for å sitte lenge ute | ➔ Vestvendt i terreng |
| ● Egnert for aktivitet/lek | —●— Sol |
| | ≡≡≡ Støykilde vei |



Støy



Vind



Solforhold



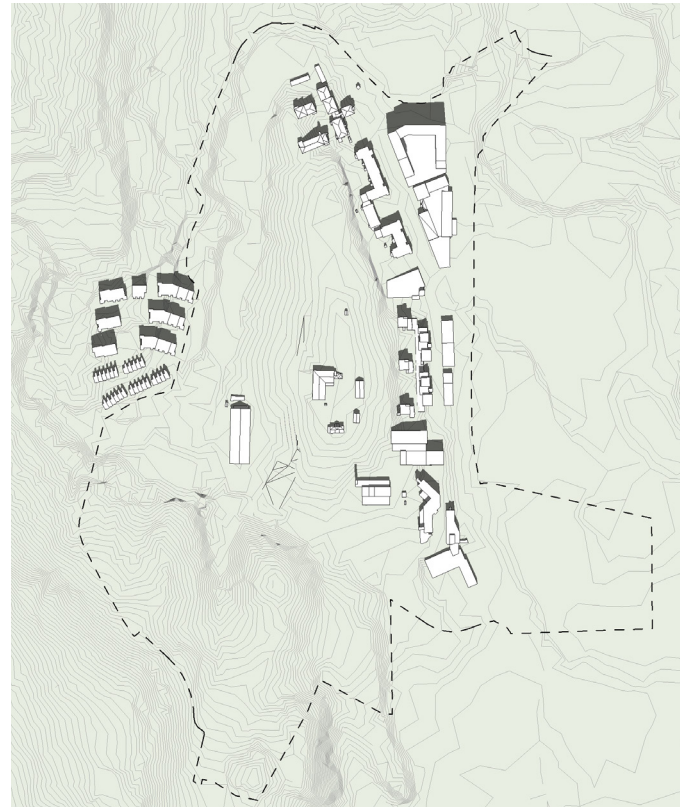
Høyder

Sol / skygge

Eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse



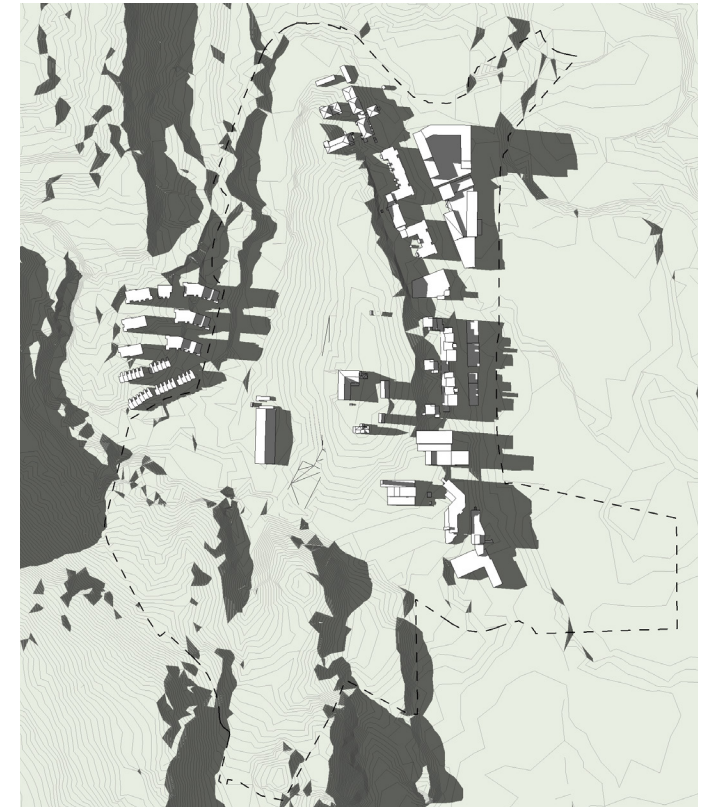
1. mai kl 0900



1. mai kl 1200



1. mai kl 1500



1. mai kl 1800



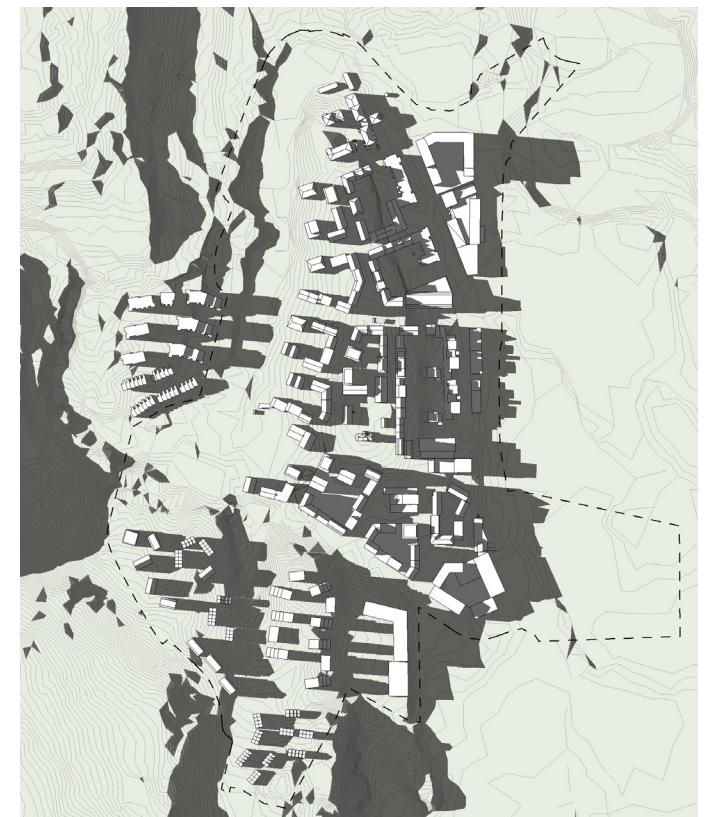
1. mai kl 0900



1. mai kl 1200



1. mai kl 1500



1. mai kl 1800

Areal til sentrumsfunksjoner

Handel, næring, tjenestetilbud

Generelt vil handels- og næringsetableringer i sentrum ha stor synergieffekt med plassering av offentlige tjenester og - bygg i sentrum.

Det er utarbeidet en konsekvensutredning for handel og næring for Nittedal. Rapporten viser betydelig potensial for økt handelsomsetning i Nittedal kommune, og gjør en positiv vurdering av mulighet for kontorarbeidsplasser.

I dag har kommunen en handelslekkasje på rundt 50 %, som betyr at halvparten av forbrukernes kjøp skjer utenfor kommunen. Dette tilsvarer 1,468 milliarder kroner i tapt omsetning i 2023. Samtidig er lønnsomheten for handelsvirksomheter i Nittedal svakere enn landsgjennomsnittet, med en gjennomsnittlig driftsmargin på kun 0,7 %.

Utredningen modellerer tre scenarioer for utvidelse av handelsareal i Nittedal sentrum: Utvidelse med 5 000 m², 10 000 m² og 15 000 m², i kombinasjon med etablering av ca. 1 800 nye boliger.

Med 5 000 m²:

- økt omsetning fra 424 til 645 MNOK – en vekst på 52%
- handelslekkasje: fra 50% til 47%

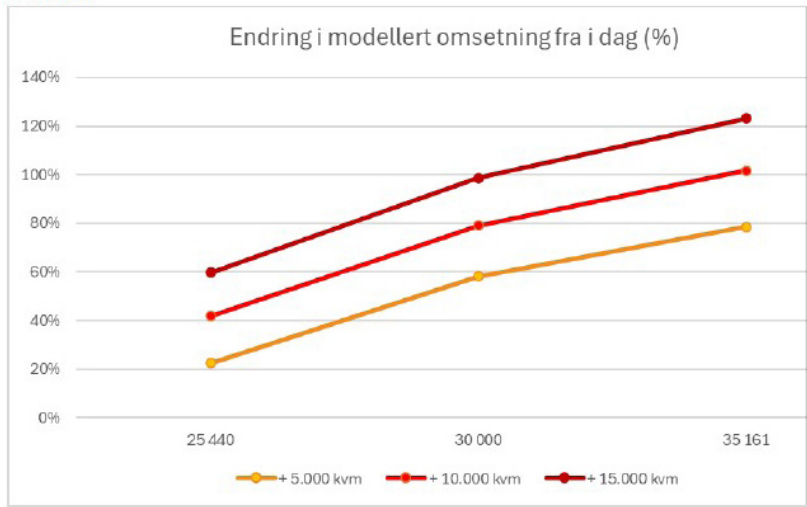
Med 10 000 m²:

- økt omsetning til 822 MNOK – en vekst på 94%
- handelslekkasje<: fra 50% til 44%

Med 15 000 m²:

- økt omsetning til 898 MNOK – en vekst på 112%
- handelslekkasje: fra 50% til 41%

Utsnitt fra KU handel og næring (Analysebutikken):



Endring i modellert omsetning fra i dag (%) med netthandel					
År	Populasjon	i dag	+ 5.000 kvm	+ 10.000 kvm	+ 15.000 kvm
2023	25 440	0 %	22 %	42 %	60 %
2040	30 000		23 %	39 %	54 %
2050	35 161		16 %	31 %	45 %

Modellert omsetning (mnok ekskl. mva) med netthandel					
2023	25 440	424	519	601	677
2040	30 000		523	590	653
2050	35 161		494	556	614

Konklusjon: Utredningen viser at ved utvikling av bolig i takt med et bredere handels- og tjenestetilbud, i synergi med dagens handelstilbud, minker handelslekkasje. Dette kan styrke bærekraftig drift av lokalt handelstilbud. Dette vil altså kunne gi en positiv lønnsomhet ved flere kvadratmeter handel tilført. Ved utvikling av nye boliger, i takt med økt næringsareal, vil 15 000 m² handelsareal tilgjengelig være mulig å forsvare.

Modelleringen i utredning viser også at opp til 15 000 m² handelsflater ikke vil redusere omsetning på Mosenteret, eller andre steder i kommunen, dersom sammensetningen av tilbud er i synergi med dagens handels-/tjenestetilbud.

Rapporten utreder også mulighet for kontorplasser i sentrum. Foreløpige beregninger viser at det er mulig å etablere kontorarbeidsplasser i Nittedal sentrum. Det økonomiske grunnlaget for større kontorbygg, er i dag usikkert.

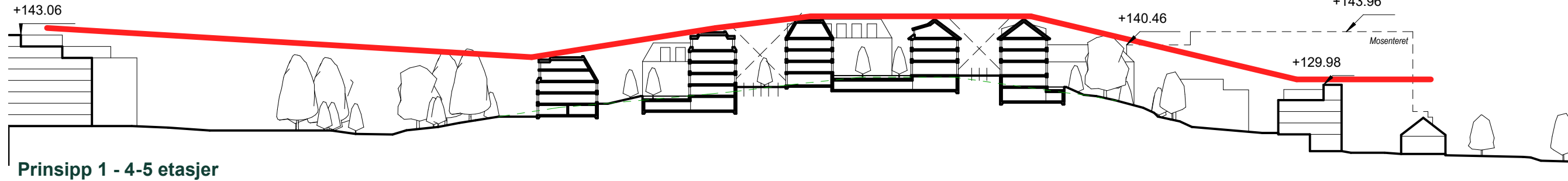


- Eksisterende tilbud på bakkeplan
- 5000m² BRA på bakkeplan
- 5000m² BRA på bakkeplan

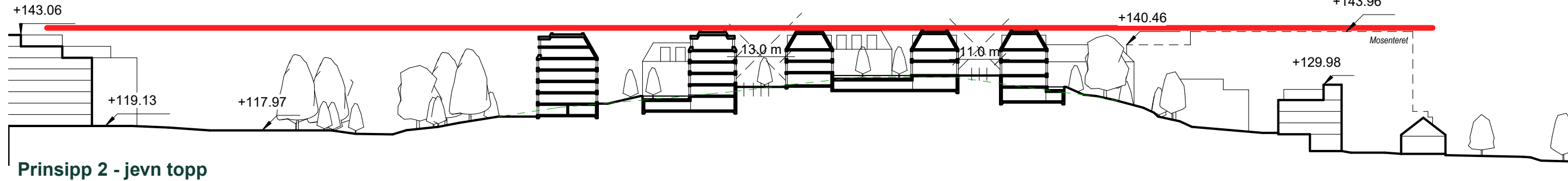
Høyder

Studie - Høydeprinsipp i snitt

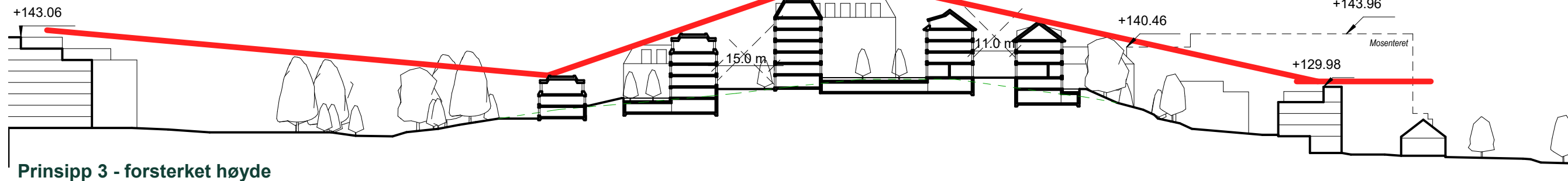
Kvernstua 7 etasjer



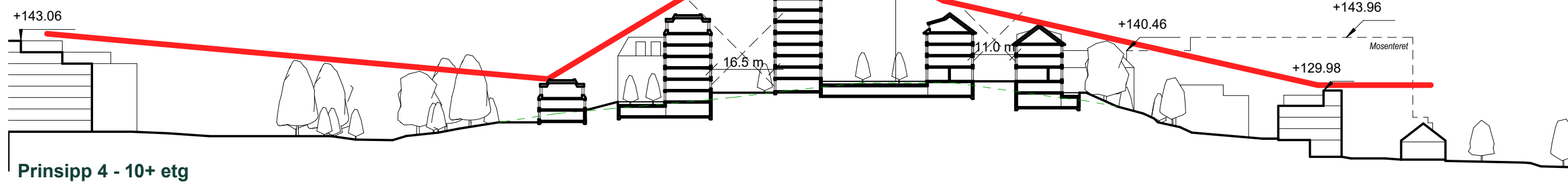
Kvernstua 7 etasjer



Kvernstua 7 etasjer

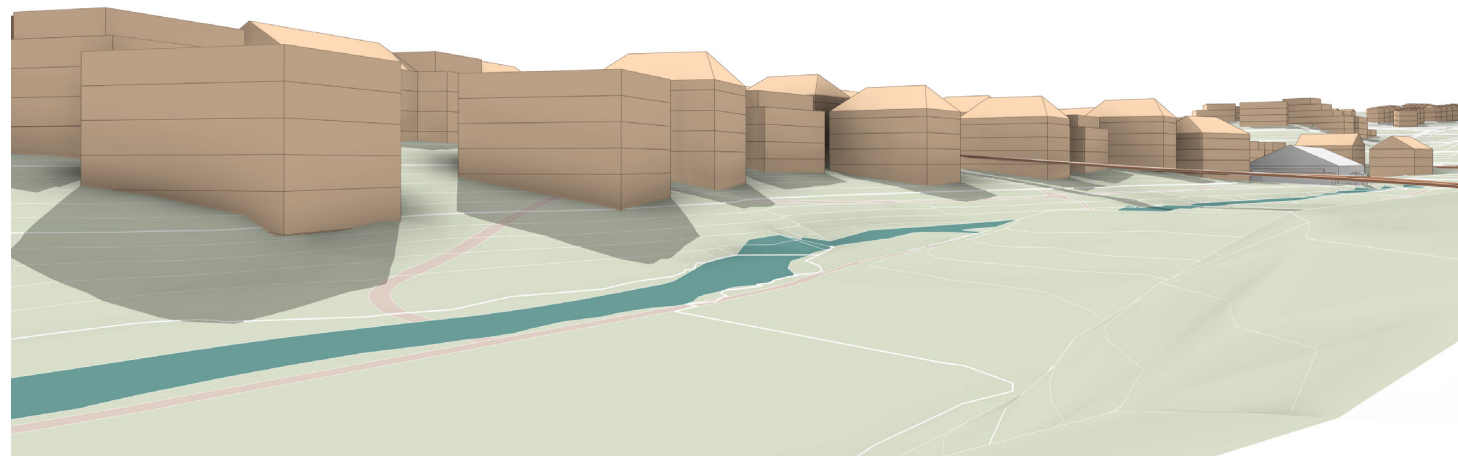
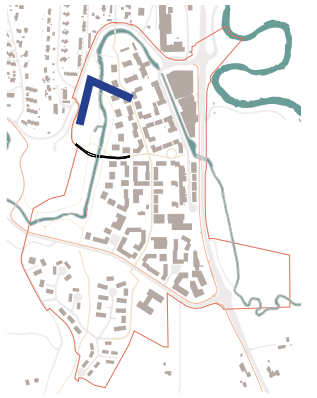


Kvernstua 7 etasjer

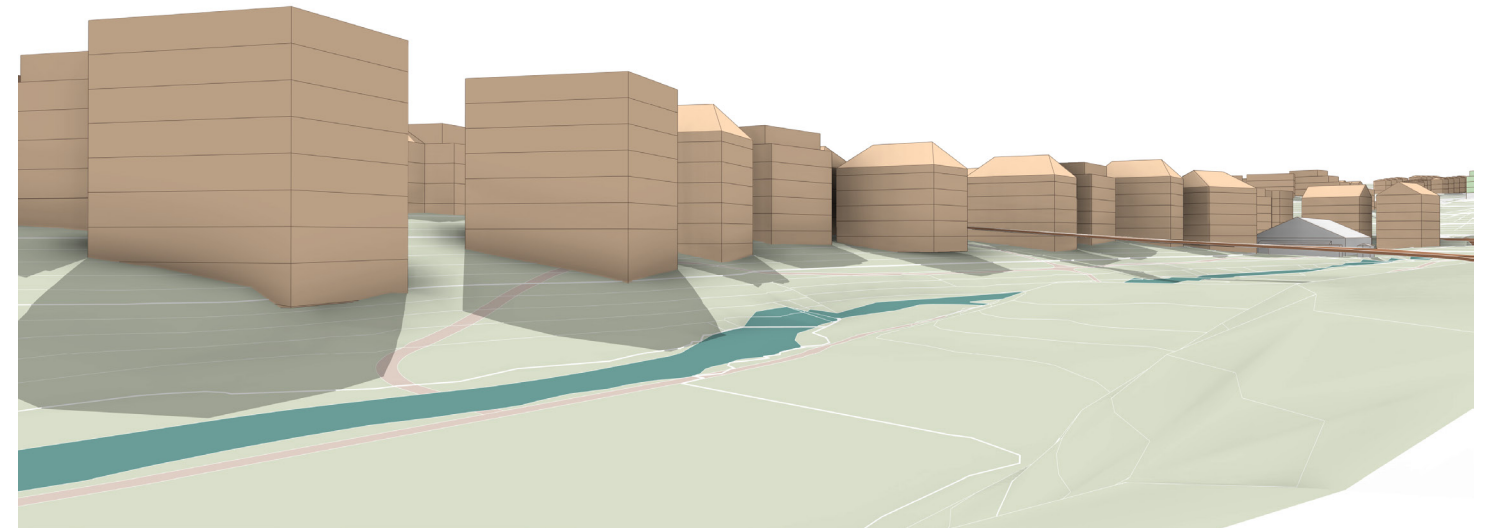


Høyder

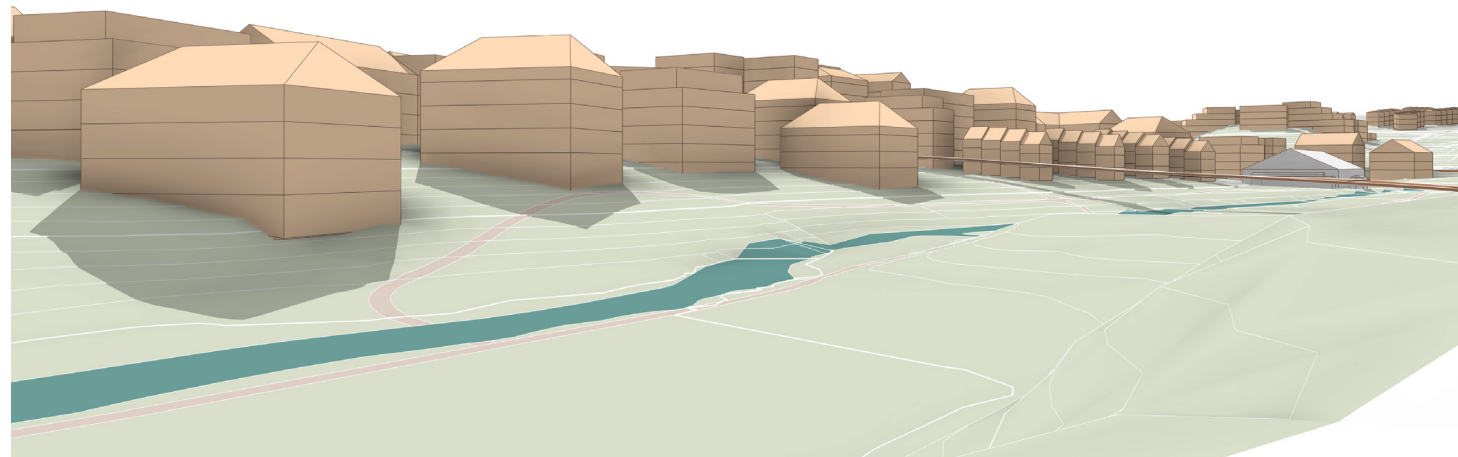
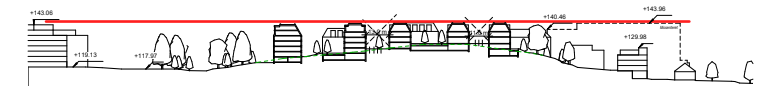
Perspektiv fra Ørfiskebekken



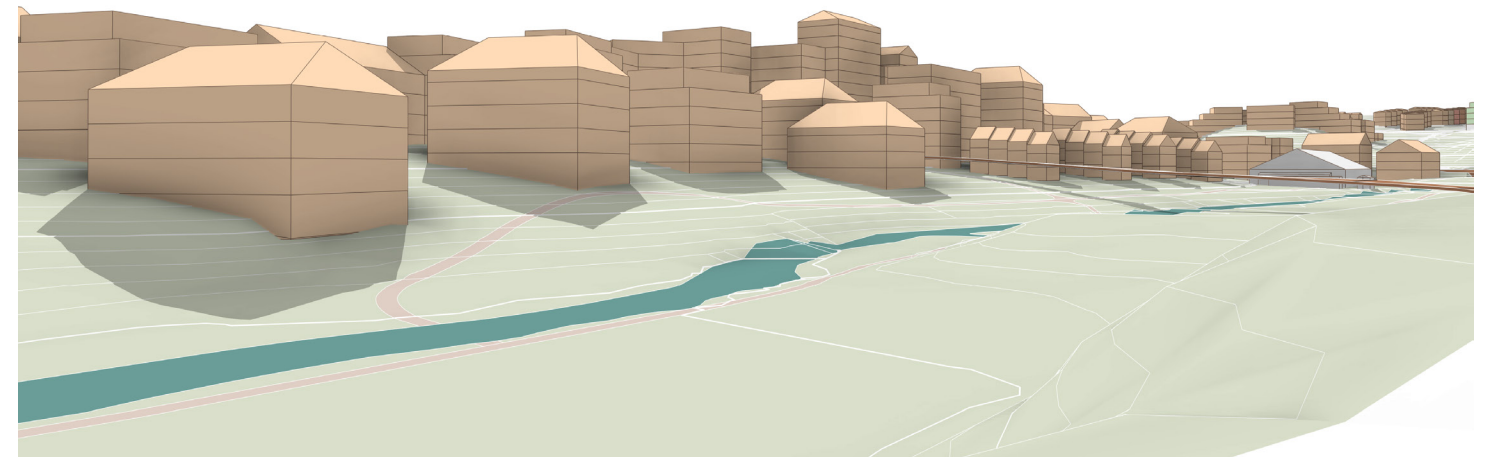
Prinsipp 1 - 4-5 etasjer



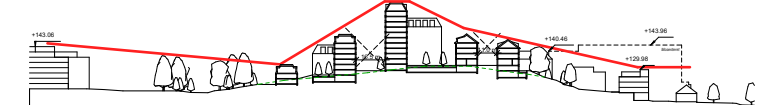
Prinsipp 2 - jevn topp



Prinsipp 3 - forsterket høyde

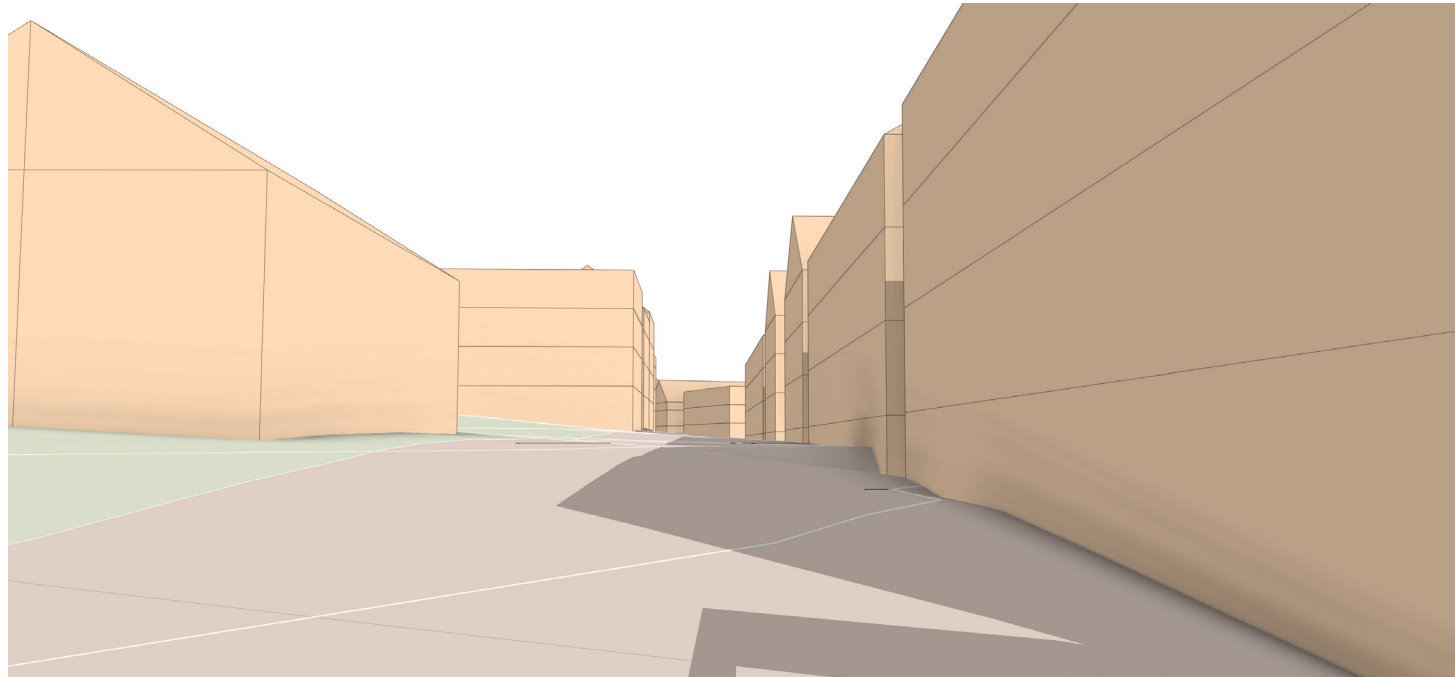


Prinsipp 4 - 10+ etg

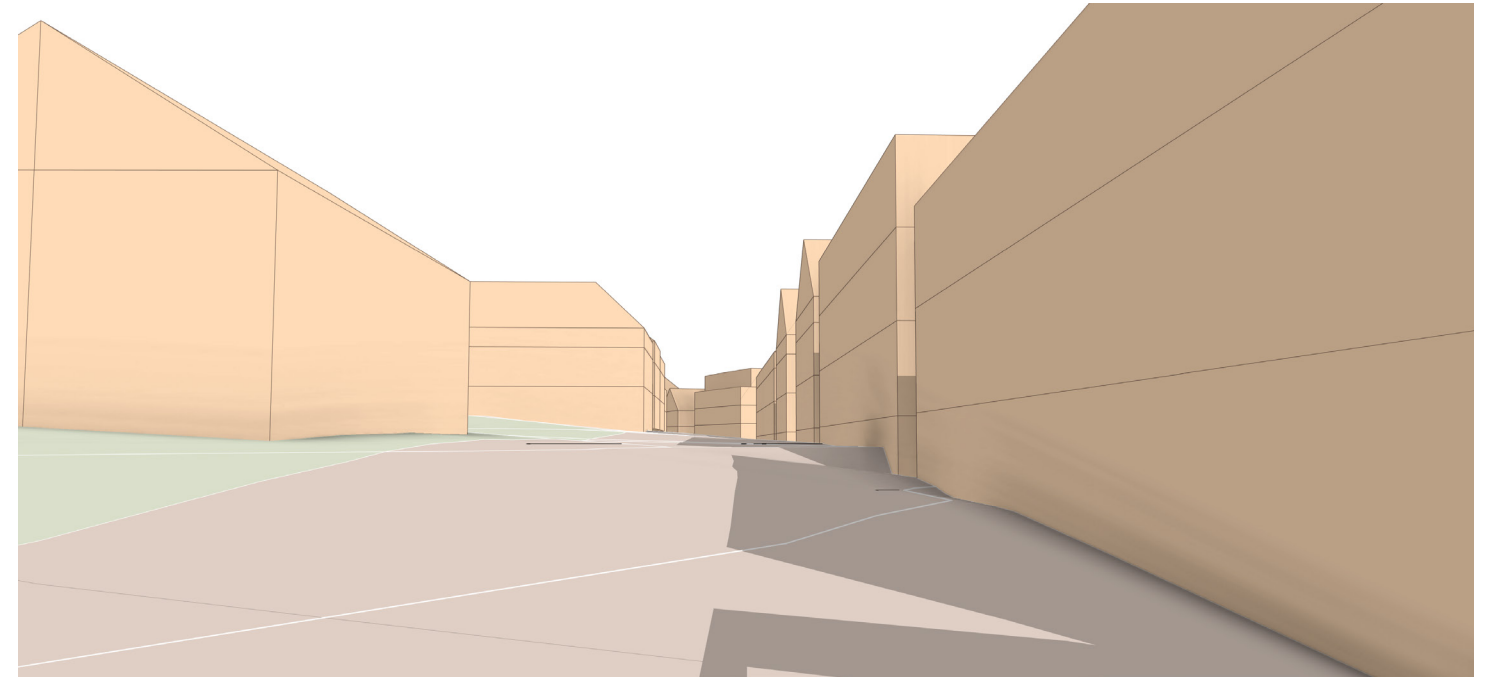


Høyder

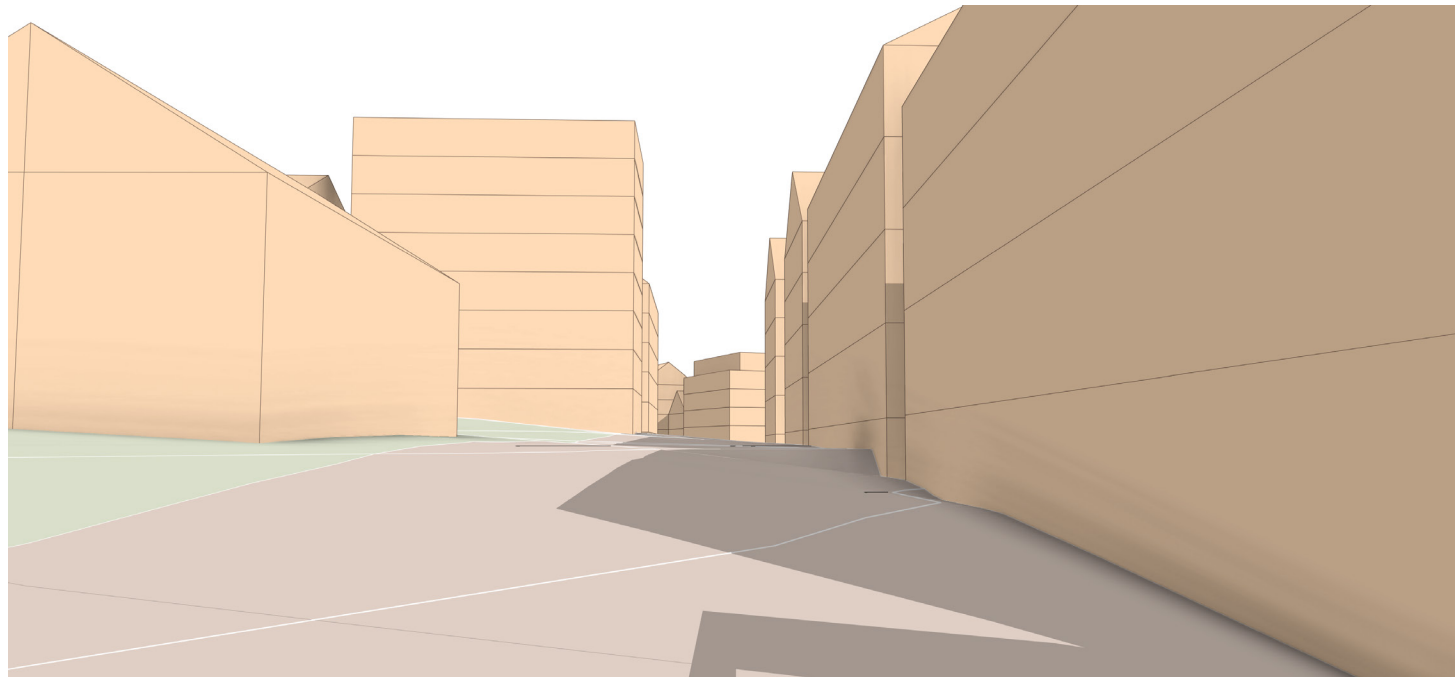
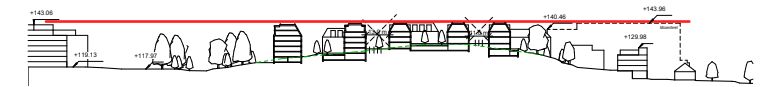
Perspektiv fra Strøkskata på Mokollen



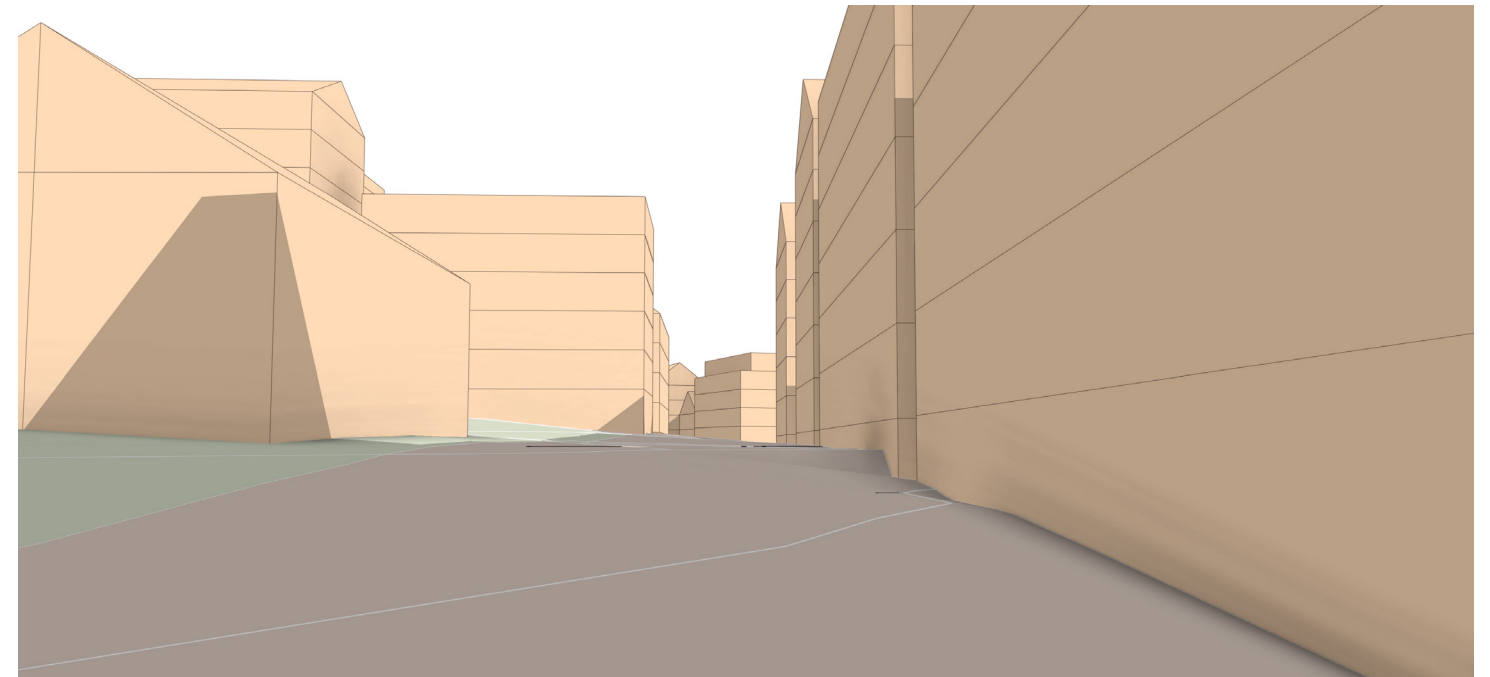
Prinsipp 1 - 4-5 etasjer



Prinsipp 2 - jevn topp



Prinsipp 3 - forsterket høyde

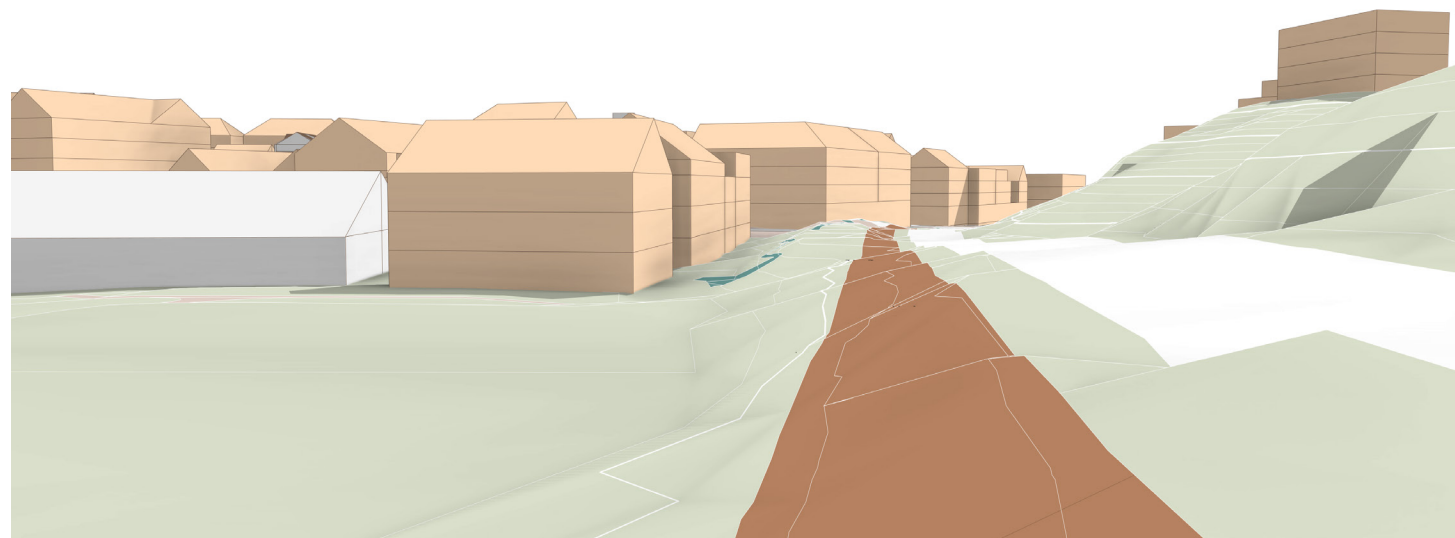


Prinsipp 4 - 10+ etg

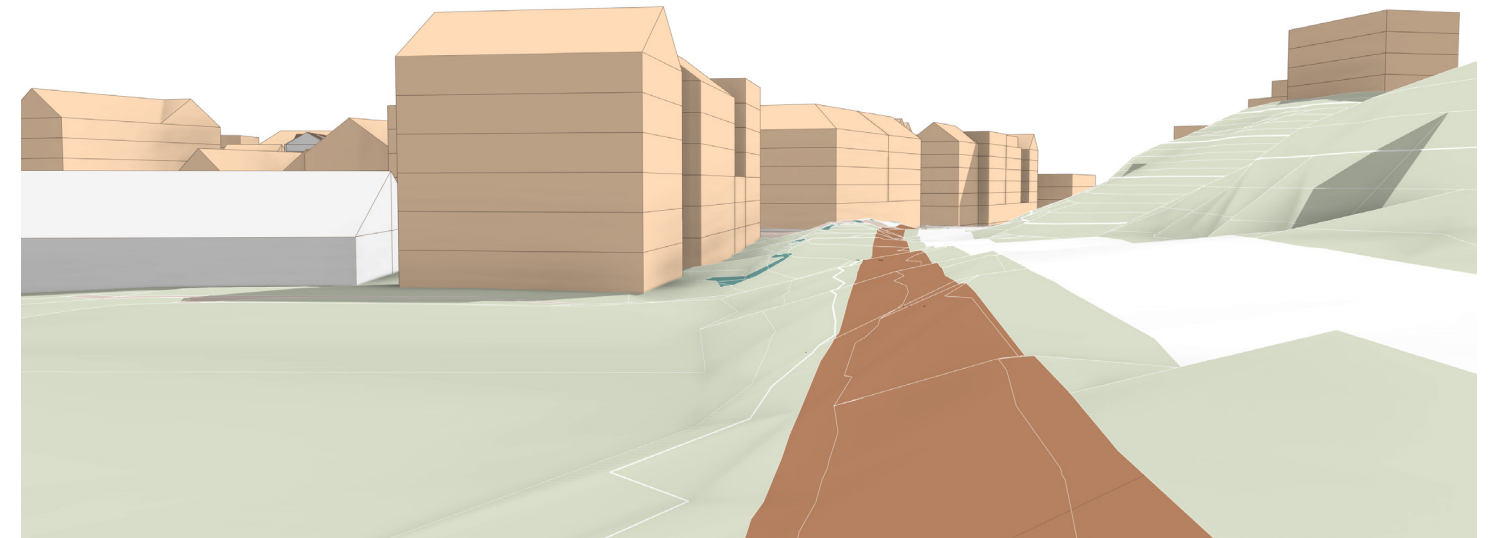


Høyder

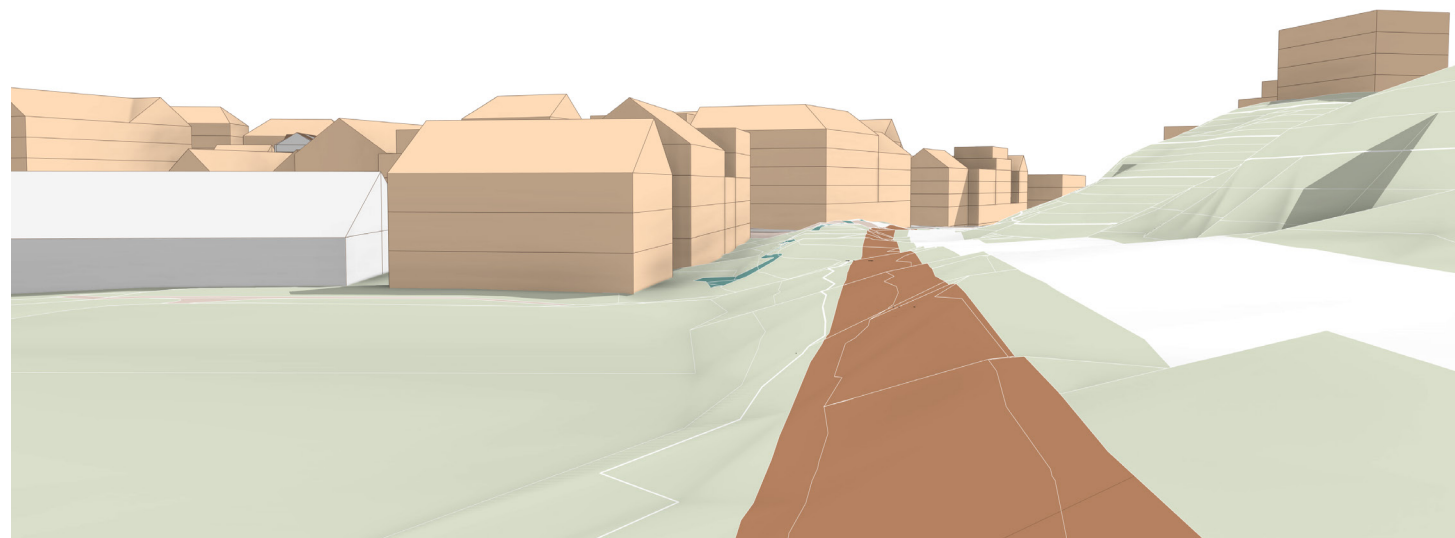
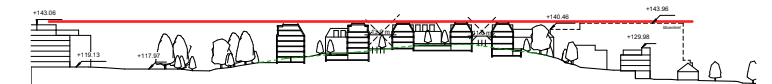
Perspektiv fra Svartkruttveien



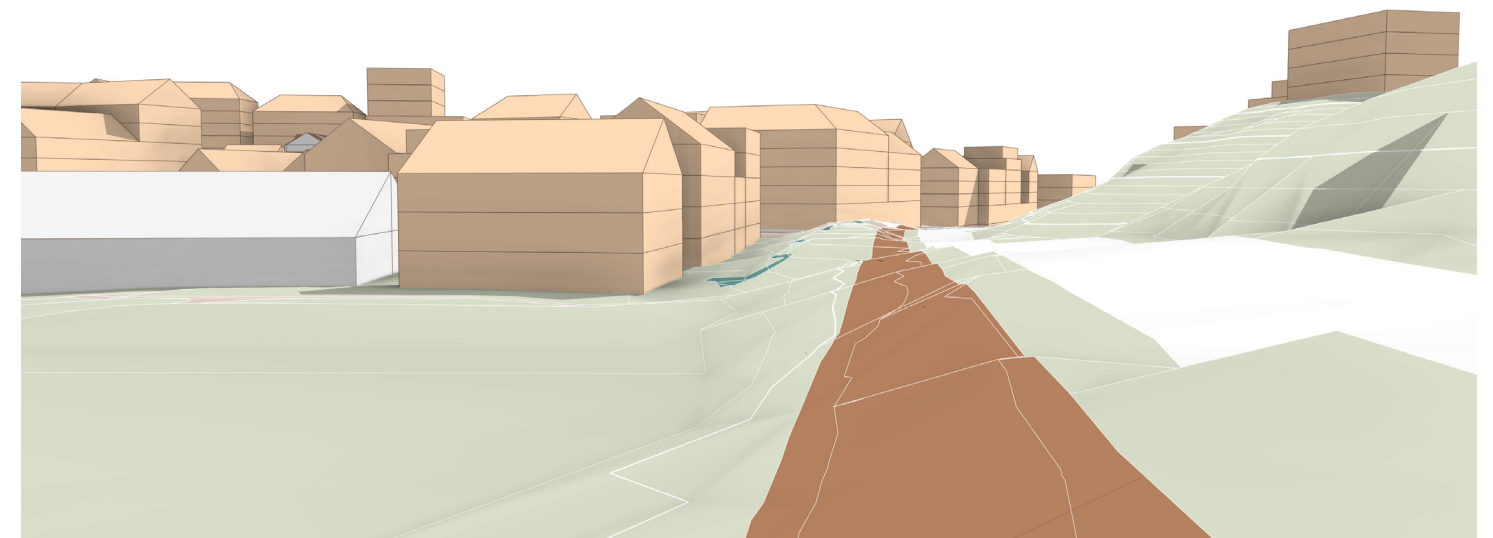
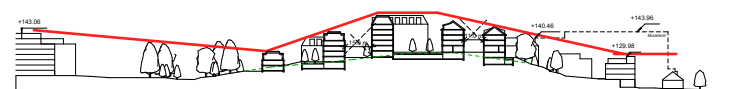
Prinsipp 1 - 4-5 etasjer



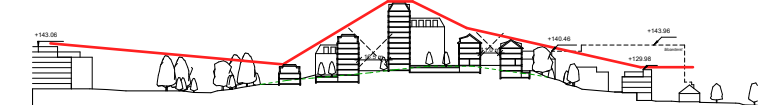
Prinsipp 2 - jevn topp



Prinsipp 3 - forsterket høyde

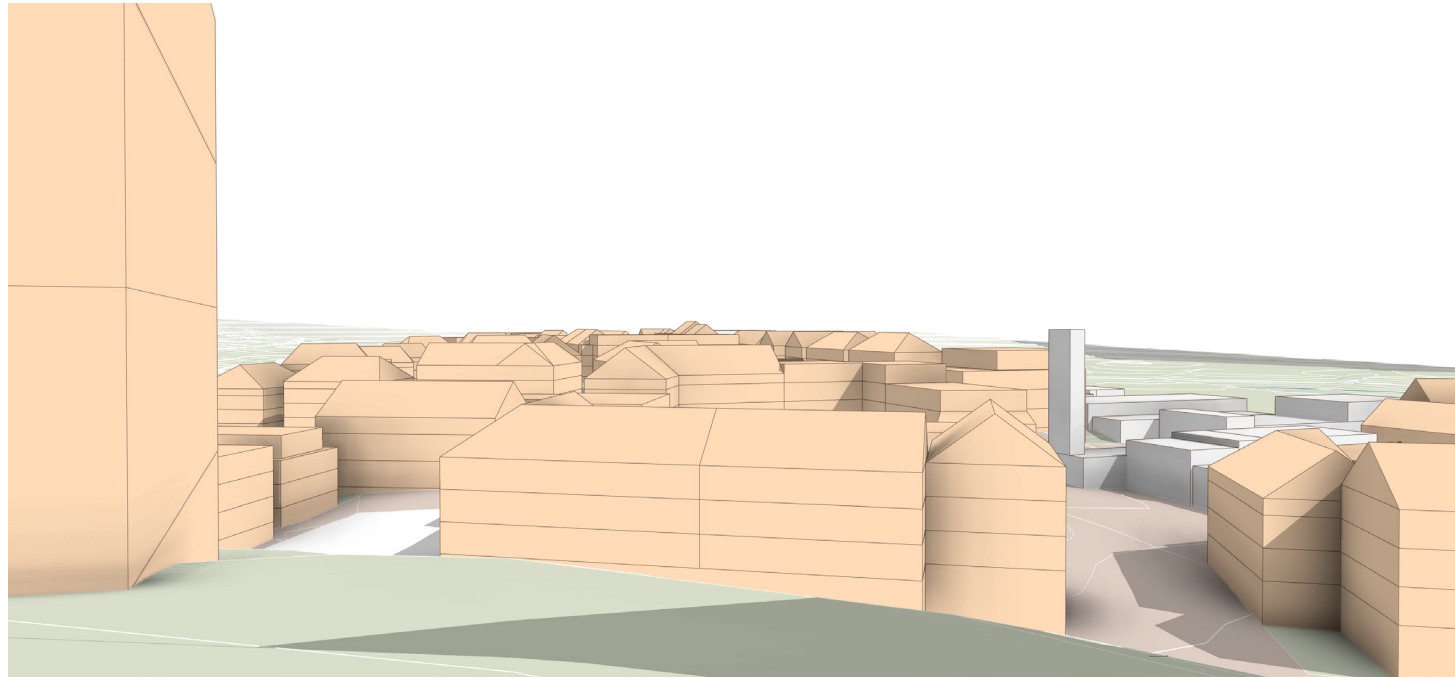


Prinsipp 4 - 10+ etg

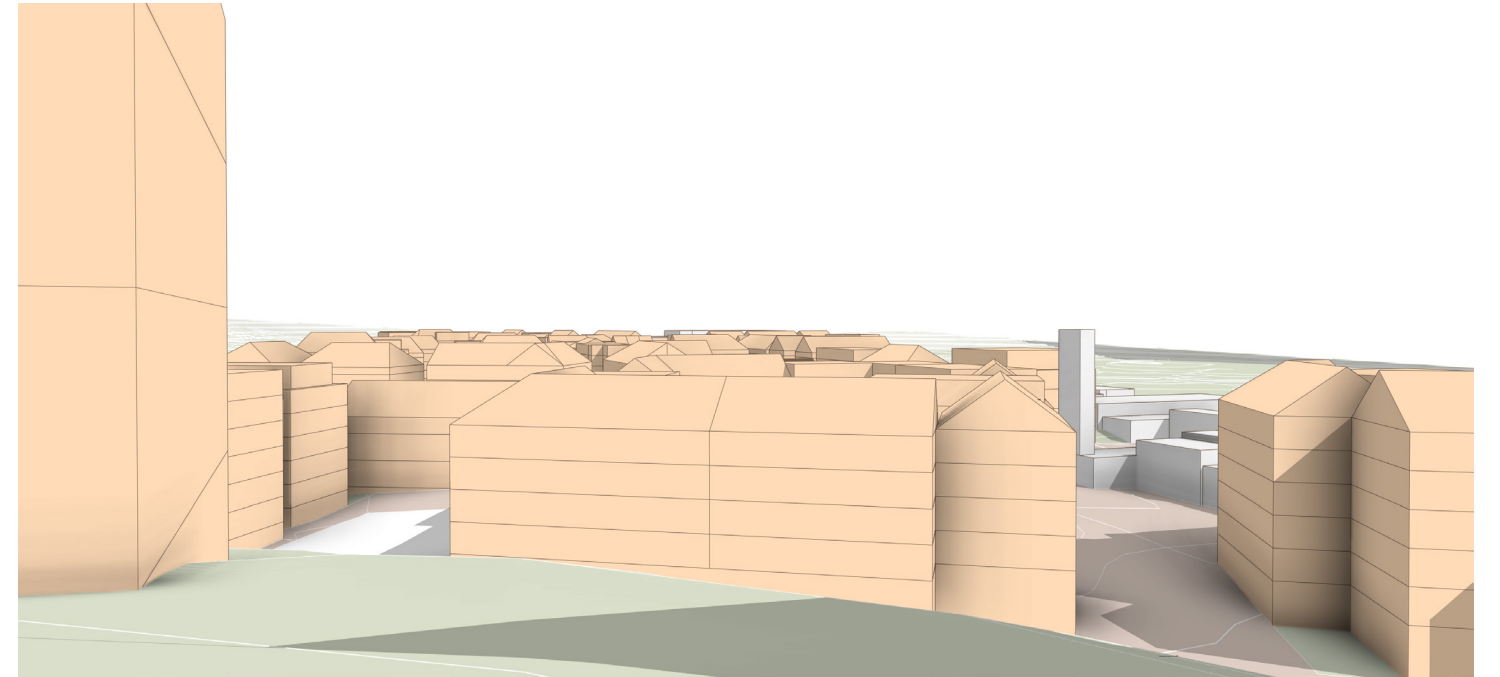


Høyder

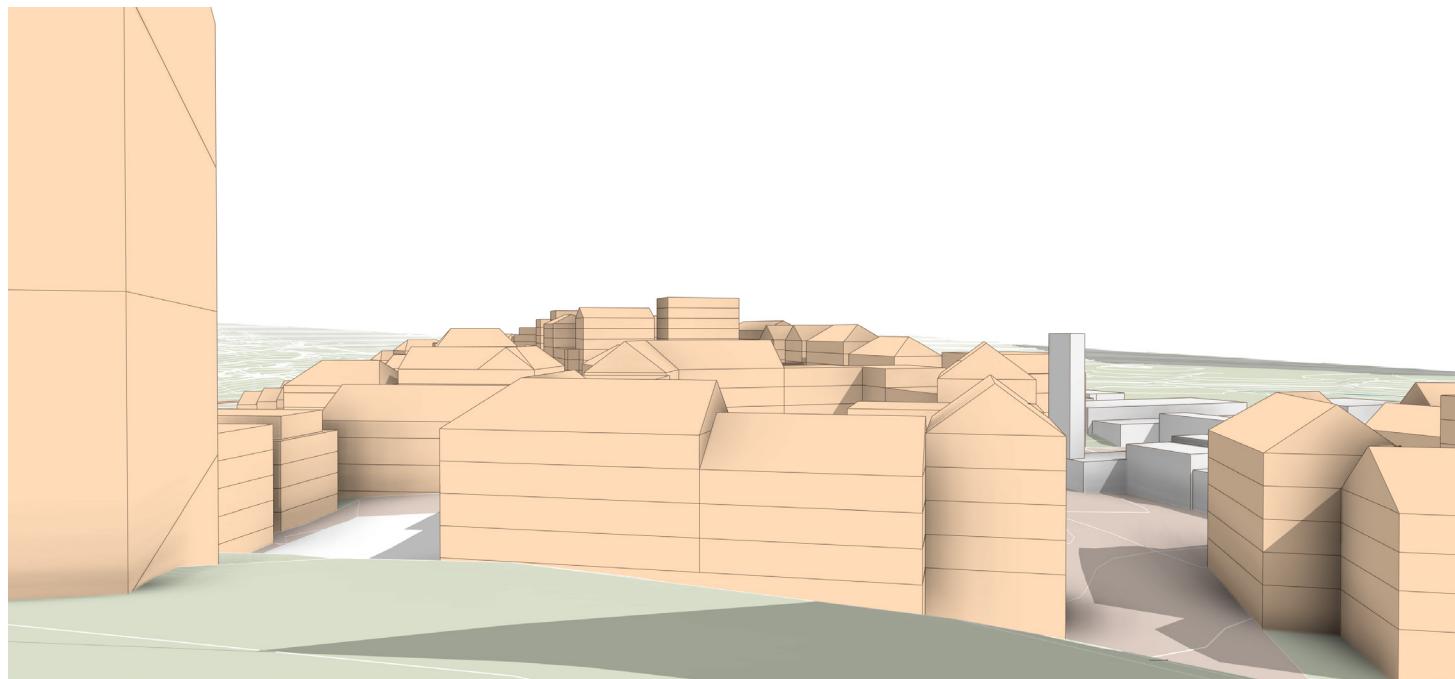
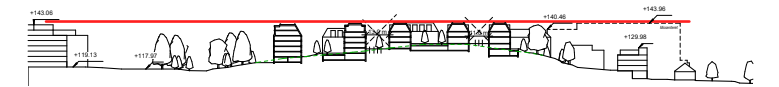
Perspektiv fra sør for Svartkruttveien



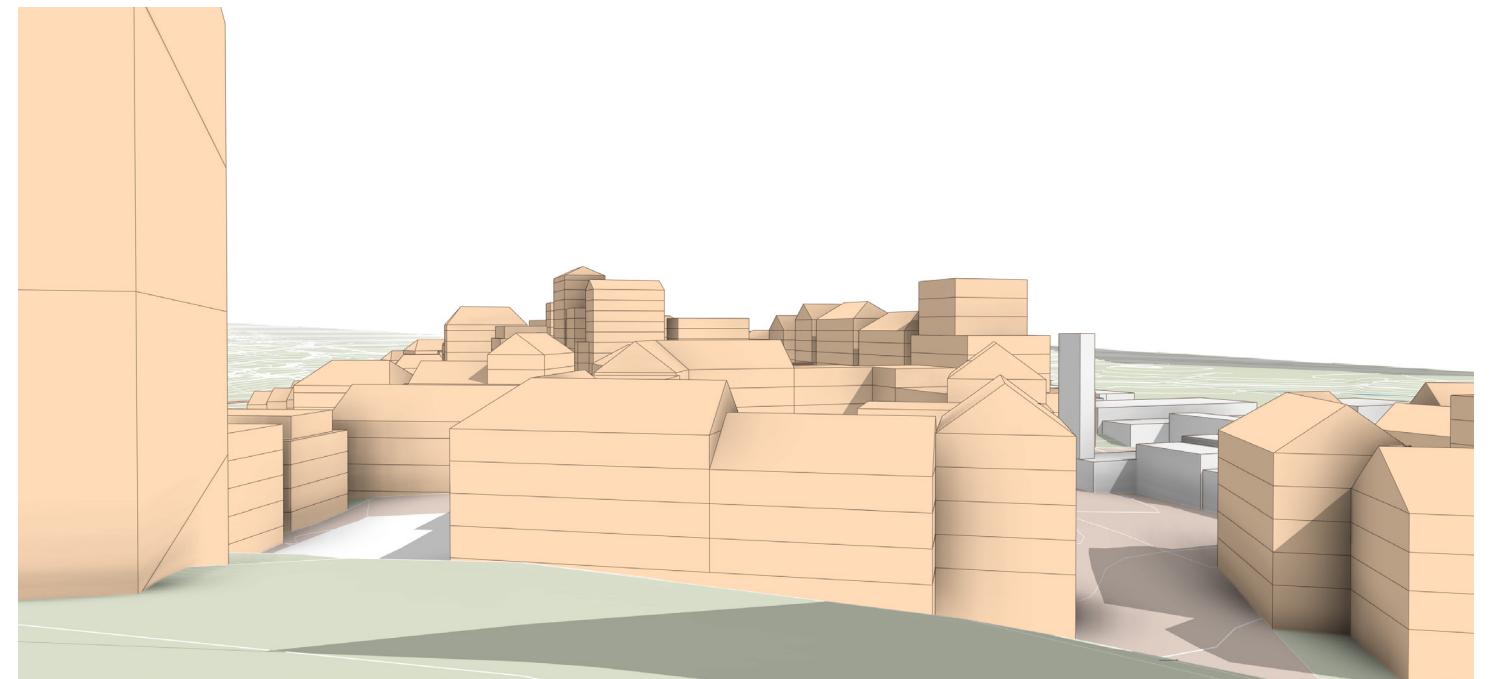
Prinsipp 1 - 4-5 etasjer



Prinsipp 2 - jevn topp



Prinsipp 3 - forsterket høyde

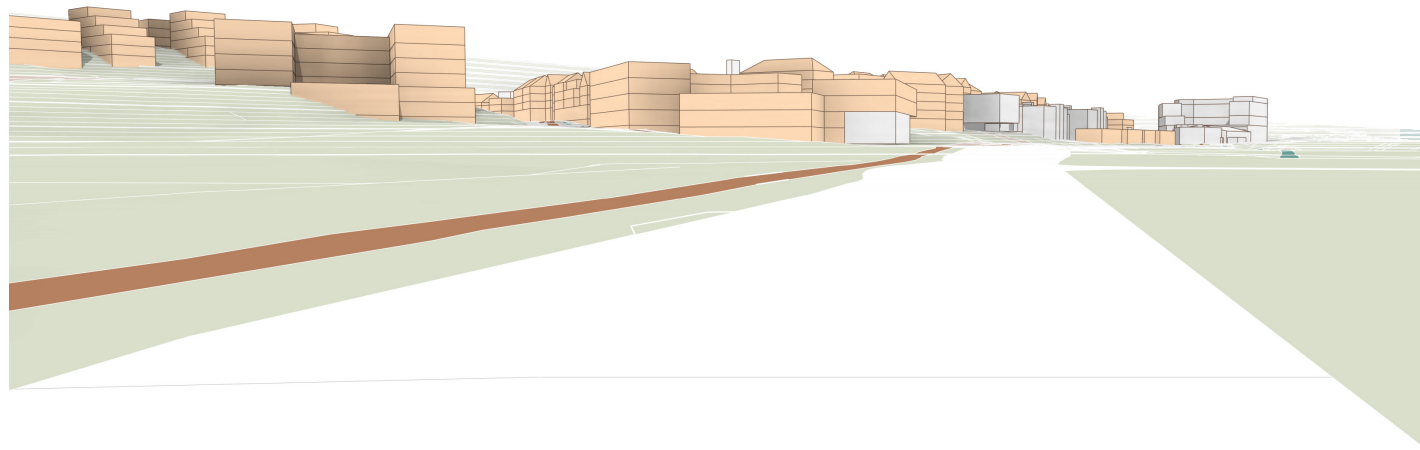
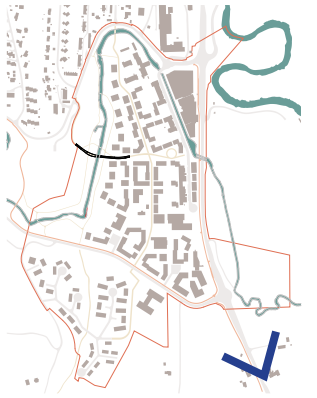


Prinsipp 4 - 10+ etg

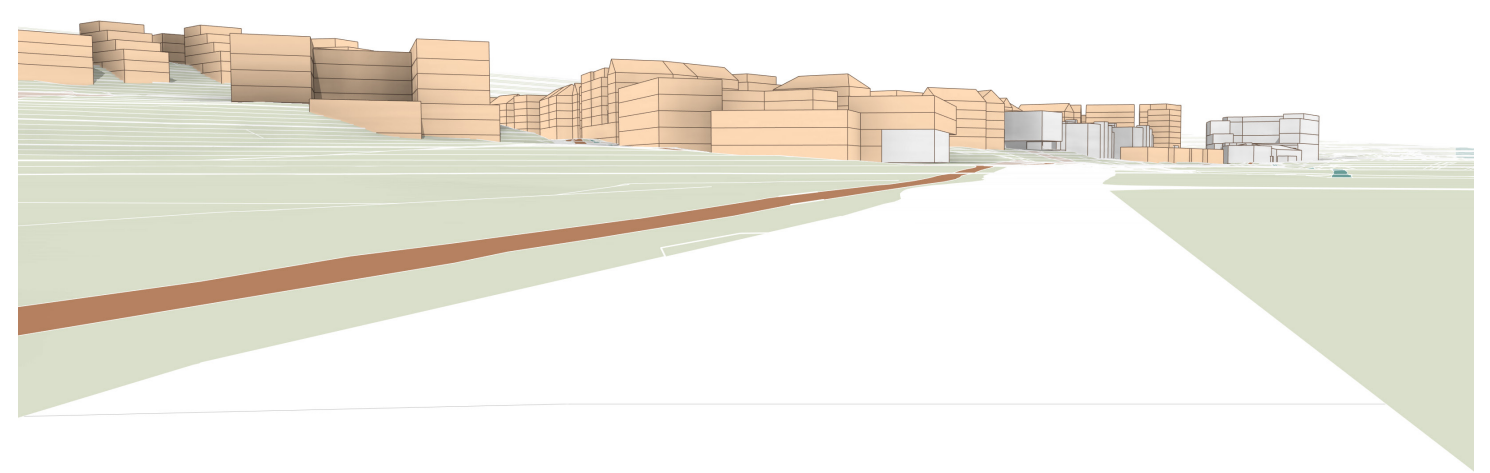


Høyder

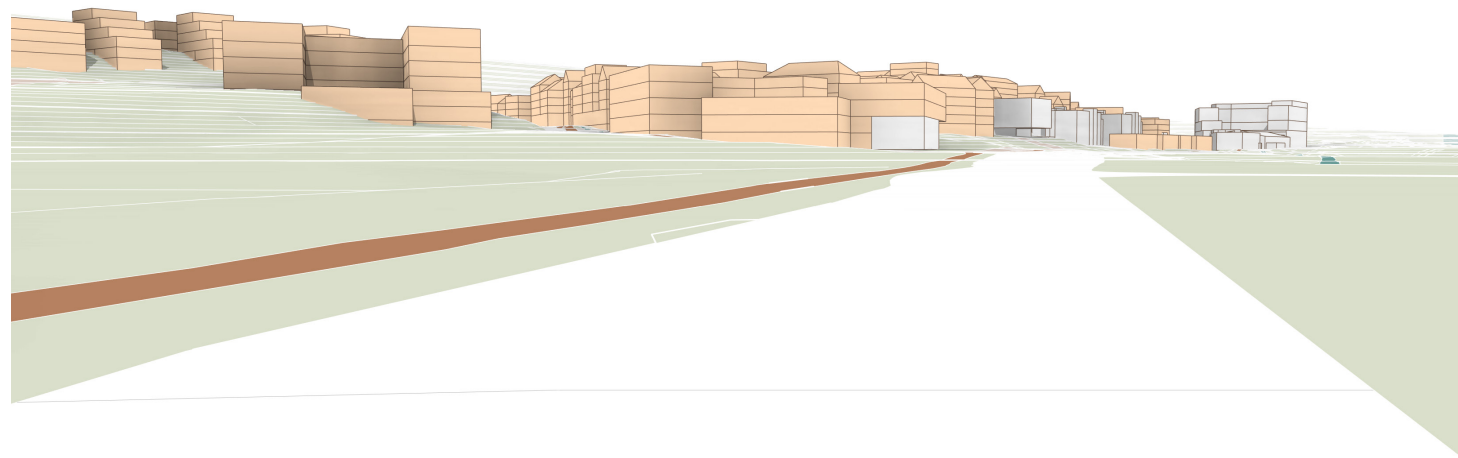
Perspektiv fra sør, Rv4



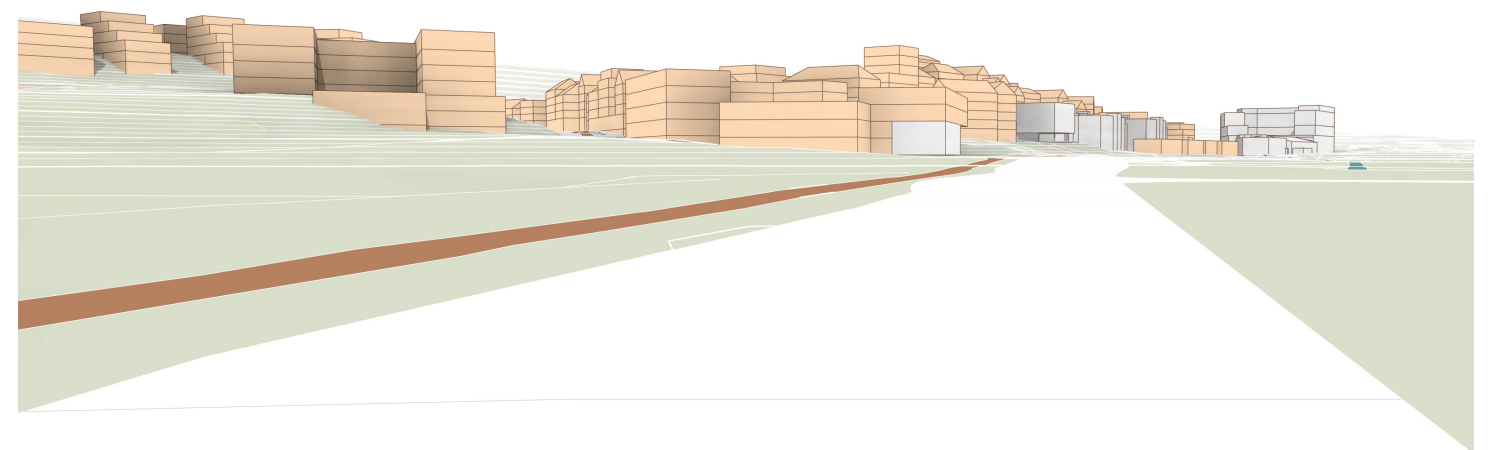
Prinsipp 1 - 4-5 etasjer



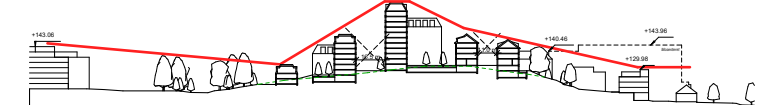
Prinsipp 2 - jevn topp



Prinsipp 3 - forsterket høyde

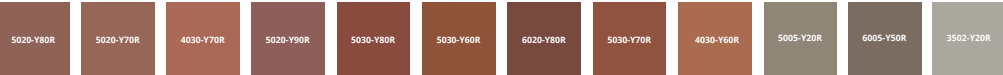


Prinsipp 4 - 10+ etg



Eksisterende farger

undersøkelser som grunnlag til fargepalett



Varme jordtoner, røde farger med gult innslag. Verken utpregede lyse eller mørke farger. Kan manipuleres (gjøres mer intens eller roe ned ved bevisst valg av fugefarge).

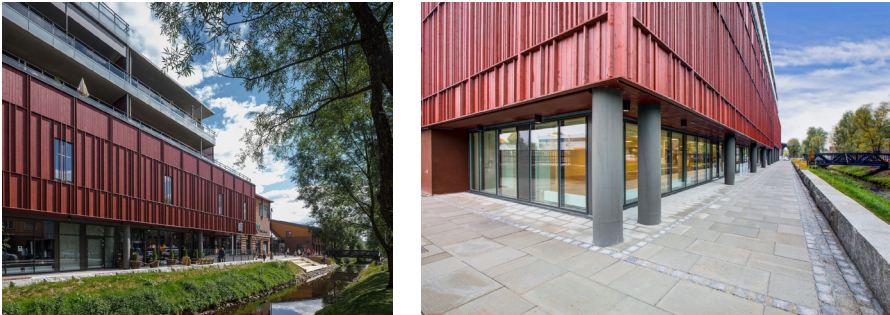


Varme jordtoner, gule farger med rødt innslag. Fargesterke gulfarger i dags- og sollys. Aksentpreg.



Naturens grønne farger består i hovedsak av mørke grønne farger som er lite fargesterke, eller mellommørke farger med høyere fargeintensitet.

Grønne farger med gult innslag.



Tydelig rød farge i dags- og sollys. Tydelig aksentfarge. Noe kjølig preg.



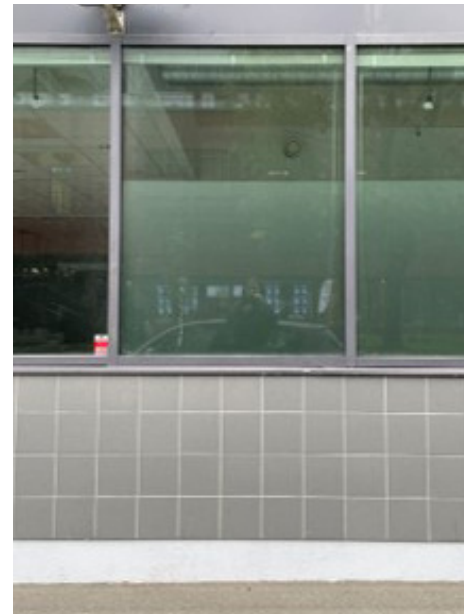
Eksisterende kantsoner

undersøkelser

Aktive fasader som er innbydende og tilrettelagt for opphold



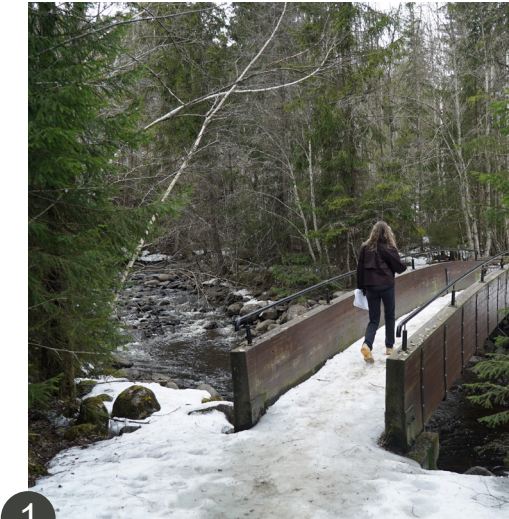
Døde fasader og barrierer



Ørfiskebekken

Registreringer

Det er foretatt en befaring langs Ørfiskebekken for å kartlegge kantsoner, kvaliteter ved bekken og andre registreringer som grunnlag for å videreutvikle bekken i Nittedal sentrum.



Hestemiljøet

Eierskap, avtaler og arealer

Hestesenteret fester i dag en tomt sørvest innenfor planområdet. Det er derfor gjort en vurdering av tomtens kvaliteter, og presenteres også en oppsummering av eierskap, avtaler og arealer.

Terreng og topografi

Tomten der hestesenteret i dag disponerer, er ett av få steder i planen lite nivåforskjeller i terreng, og kan være egnet for aktivitet som ikke er mulig i terreng.

Solforhold og landskapskvaliteter

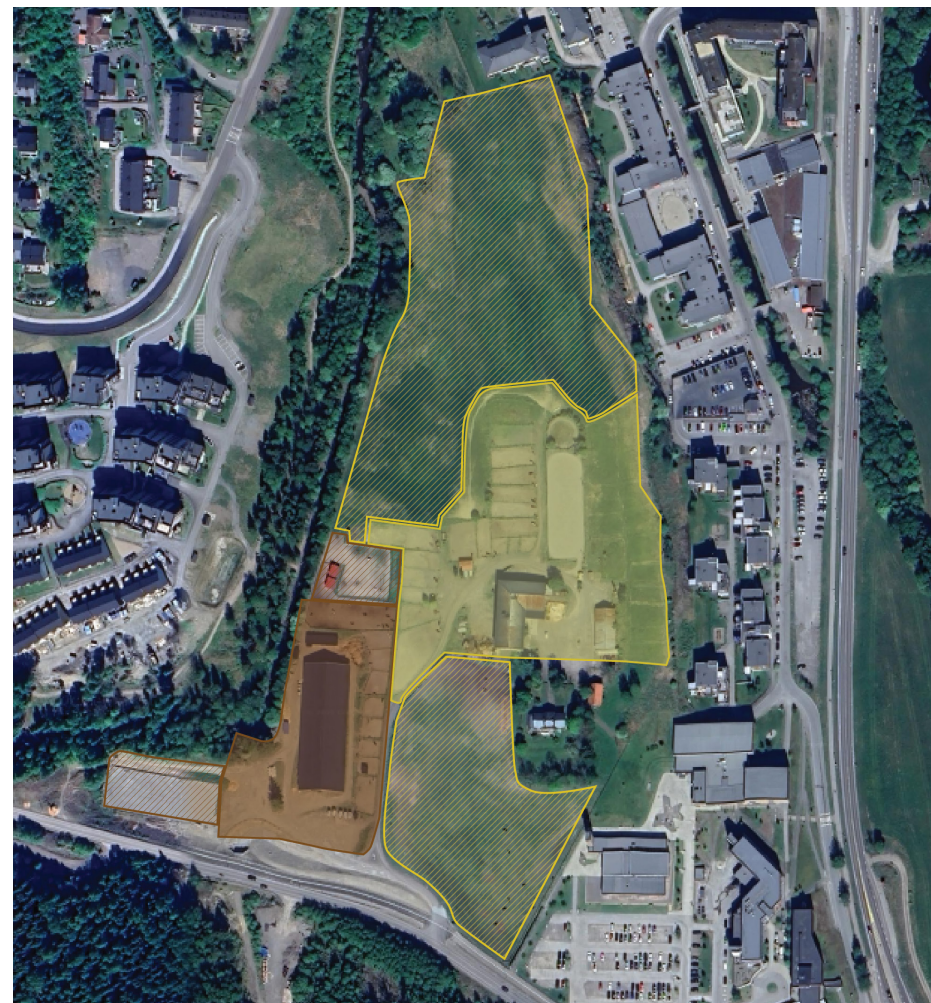
Ved plassering i sørvestlige del av planen, har tomten gode solforhold. Det er nærhet til blågrønne kvaliteter, gjennom Ørfiskebekken og grønn kantsone langs bekken. Dette tilrettelegger for rekreative verdier og naturbaserte opplevelser.

Tilgjengelighet, koblinger og bevegelsesmønstre

Tomten er lett tilgjengelig fra Svartkruttveien og ligger strategisk til nær en undergang. For Nittedal sentrum, vil raskeste vei til undergang og eksisterende gangvei være gjennom tomten. Tomten ligger tett på, og langs sørlig del av Ørfiskebekken.

Hestemiljøet i Nittedal, består av Nittedal hestesenter, men også hesteeiere som benytter arealer tilknyttet Mo gård. På Mo gård benytter hesteeiere låve og arealer rundt gården (gult under), med leieforhold som utløper sommer 2025.

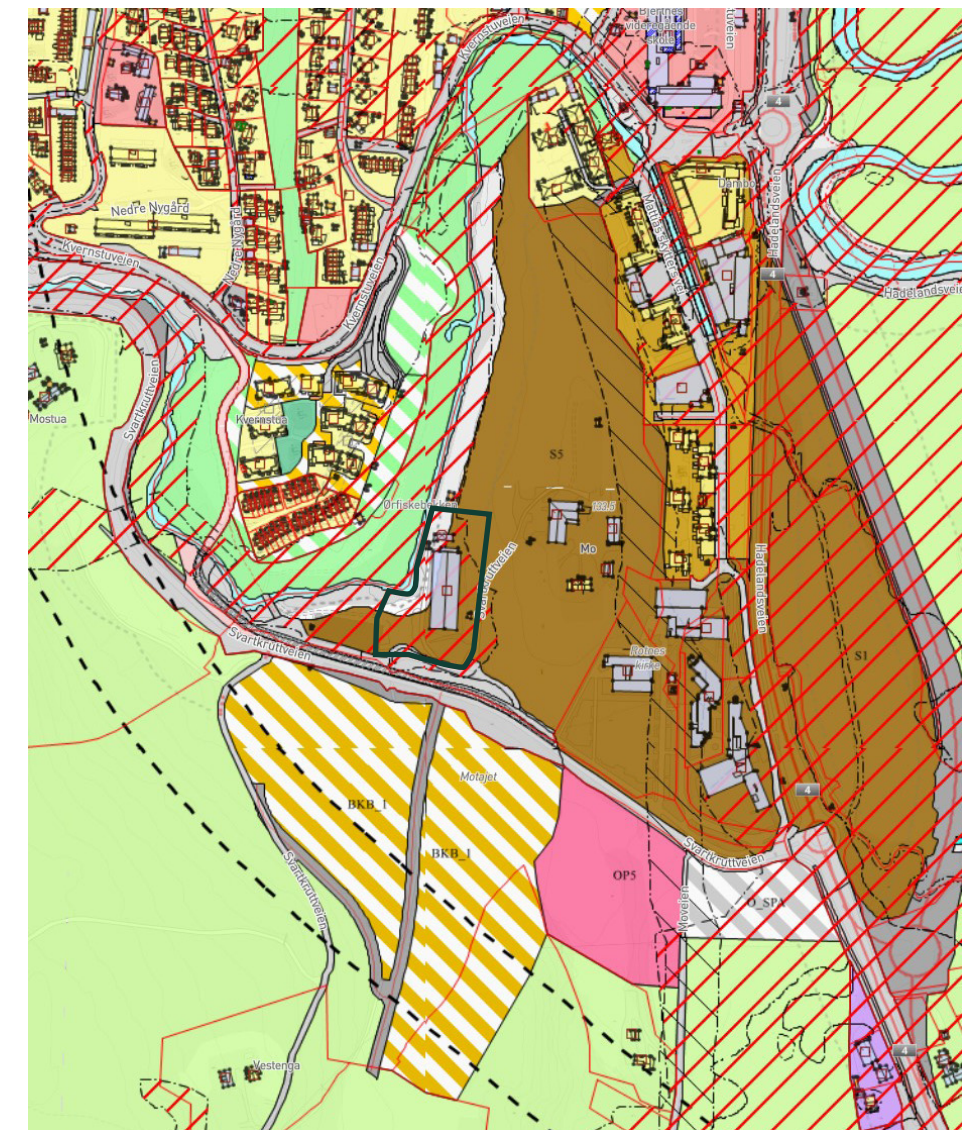
Hestesenteret har i dag en festeavtale som utløper 2031, som er vist i brunt i illustrasjonen under. I tillegg disponerer de areal nord og vest for festetomten, til rideareal og luftegård.



Viser arealer og hvordan de er disponert

-  **Hestesenteret** festetomt - *utløper 2031*
-  **Hestesenteret** disponert areal
-  **Hesteeiere** leier areal hos Mo gård - *utløper sommer 2025*
-  **Hesteeiere** areal beite hos Mo gård

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanens arealdel i K-sak 115/22 14.11.2022 vedtok kommunestyret: *Rådmannen bes opprette dialog med Nittedal Hestesenter AS med tanke på å finne alternativ etablering og videreføring av ridetilbudet så sentralt som mulig i Nittedal*



Unsnitt fra kommuneplanen

-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Faresone - flomfare
-  Hestesenterets festetomt

Gårdstunet

Analyse

Mo gård var skysstasjon og gjestgiveri fra 1671 og mot slutten av 1600-tallet. Senere ble gjestgiveriet flyttet til Bjertnes, men så var det igjen på Mo fra først på 1800-tallet. Det aller første herredstyremøtet i bygd ble holdt på gjestgiveriet.

Gårdshuset har to fulle etasjer med kjeller. Gammelt tømmerhus på gråstensmur som senere har blitt panelt og modifisert. Huset må sannsynligvis påkostes betydelige summer dersom det skal tilpasses dagens boligstandard.

Låven er en stor vinkellåve. Må påregnes store kostnader dersom det skal oppgraderes til en god tilstand.

Vognskjulet er bygget ca 1970. Det registreres at dette dekker et bruksbehov for gård og drift, men vil ikke ha en bruks- eller estetisk verdi for sentrumsutviklingen.

Stabburet har en kulturverdi for gårdstunet, og er tilsynelatende flyttbar.

Hovedbygning (sør) og stabbur (øst) er SEFRAK-registrert som enkeltminner/lokalitet. Bygningene er datert fra 1800-tallet. Mangler videre beskrivelse. En kommunal verneverdisregistrering fra 2014 vurderte bygningene fra lav til svært høy basert på følgende kriterier:

kunstnerisk/arkitektonisk verdi (1),
identitet/symbolverdi (2),
historisk/pedagogisk verdi (3),
miljøverdi/strøksverdi (4),
representativitet (5),
autentisitet (6),
sjeldenhet (7):
tilstand (8)
alder (9)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Sam.
Hovedbygning	L	M	H	H	M	M	M	H	M	M
Stabbur	L	M	M	M	M	M	M	H	M	M

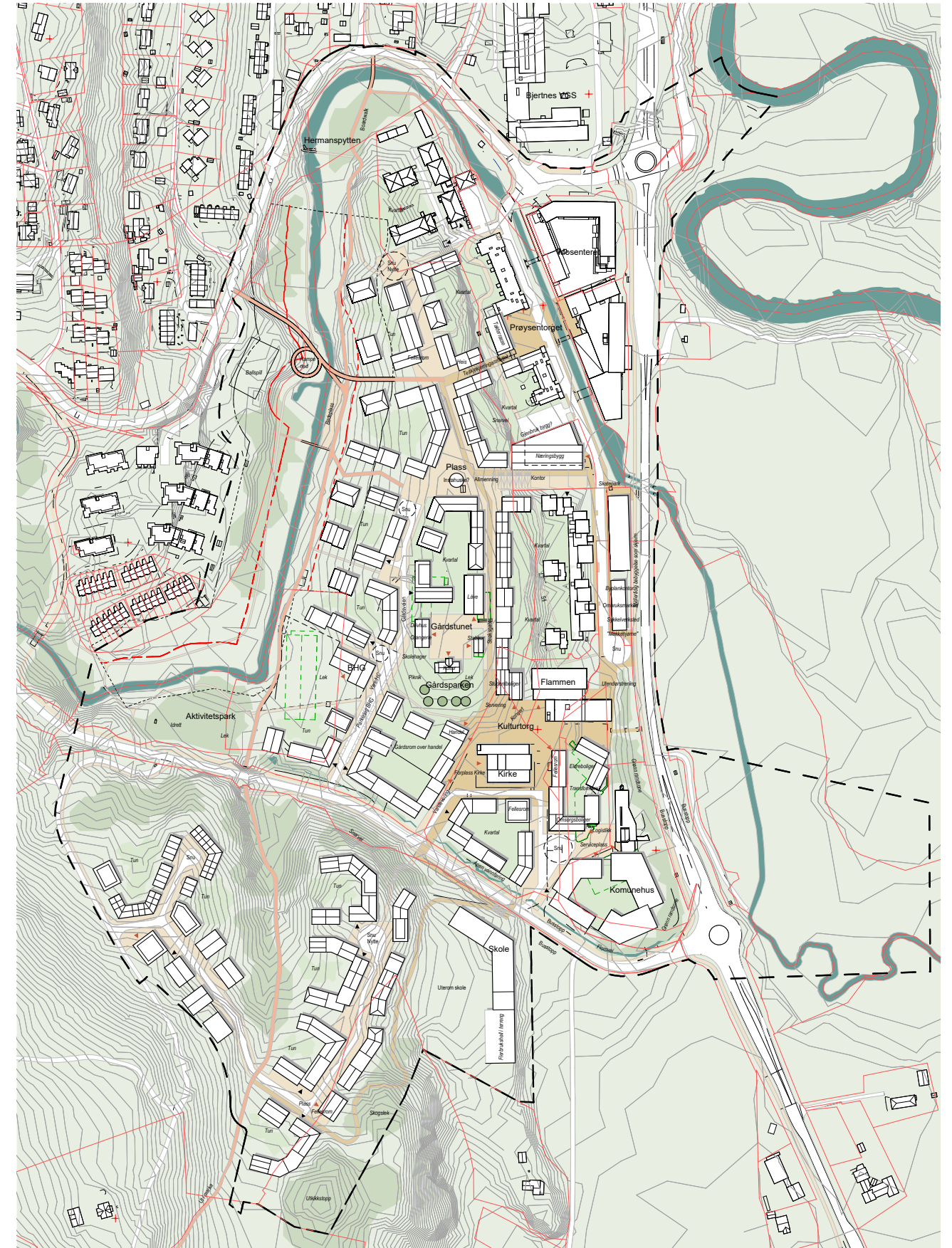
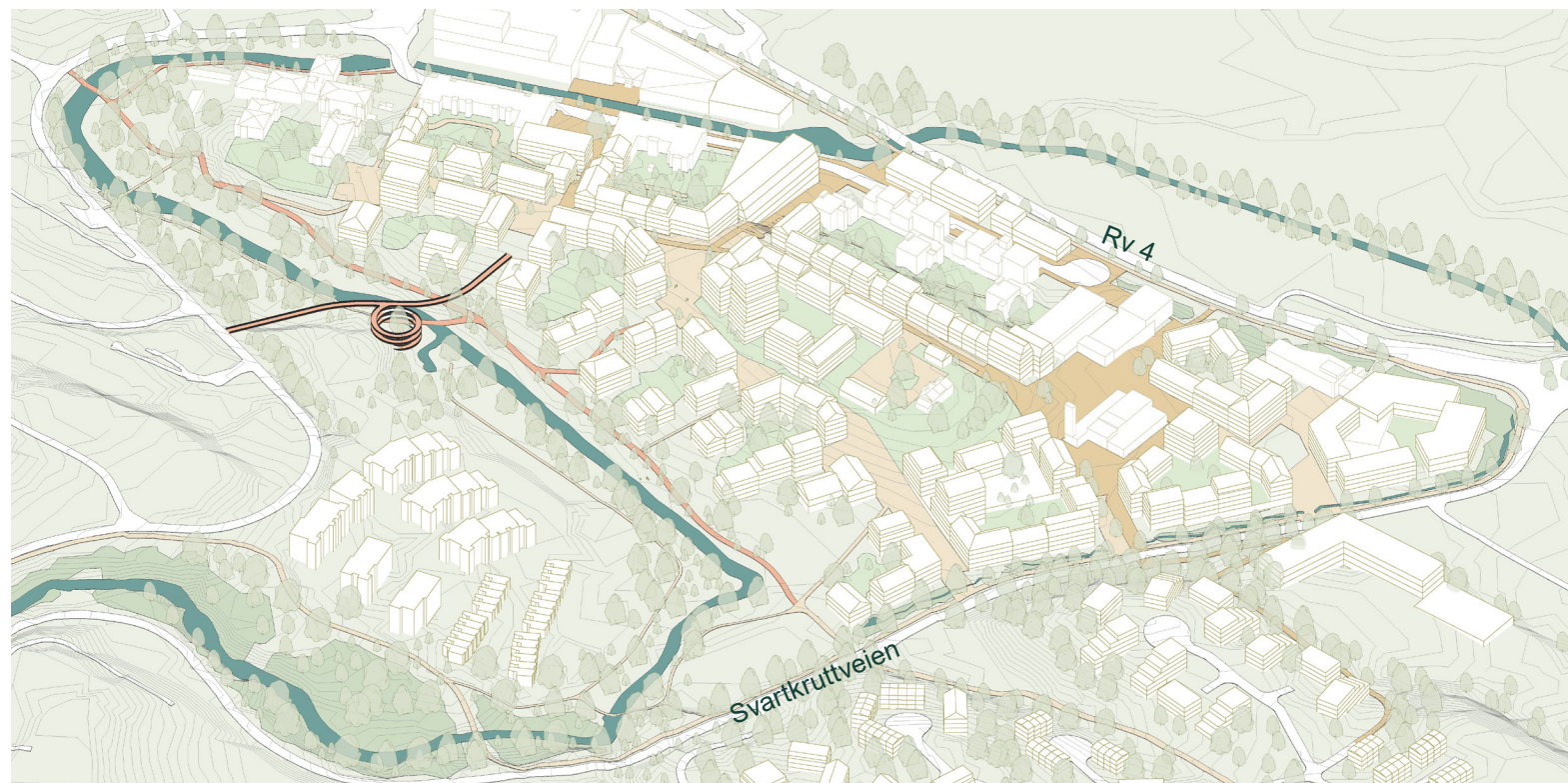
Vurderingskala: L (lav), M (mellom), H (høy), S (svært høy)





Masterplanskisse og kvaliteter

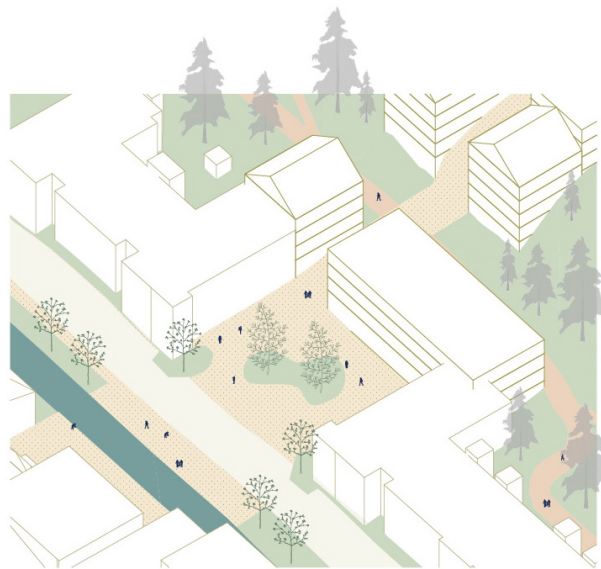
Masterplanskissen



Kjerneområdet

Fire sentrale punkt definerer viktige målpunkt i sentrum. Alle koblinger mellom de fire hovedpunktene sammen med tilstøtende bebyggelse utgjør kjerneområdet. Hovedaksene som kobler disse sammen, er Sentrumsgaten og Strøks-gaten.

I kjerneområdet skal bylivet sentreres mot gater og møteplasser, gjennom utadrettede og aktive 1.etasjer. Det skal hovedsaklig ikke være boliger i 1.etasjer mot gater og torg i kjerneområdet. Ved hjørner kan bebyggelsen utformes med inntrekning for å skape områder for uteservering eller annet sentrumsliv.



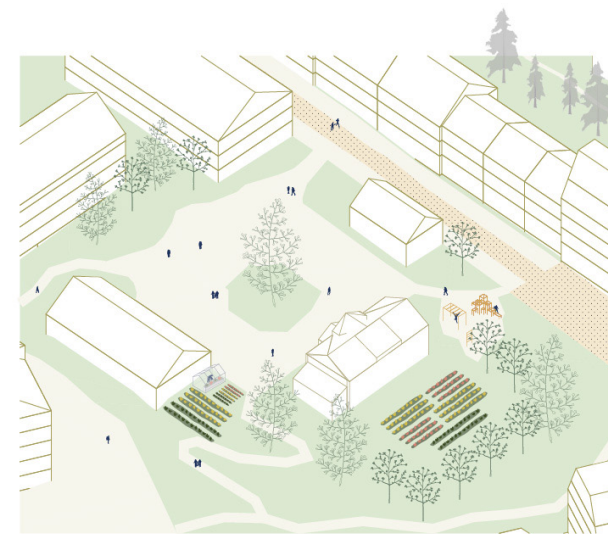
Prøysentorget



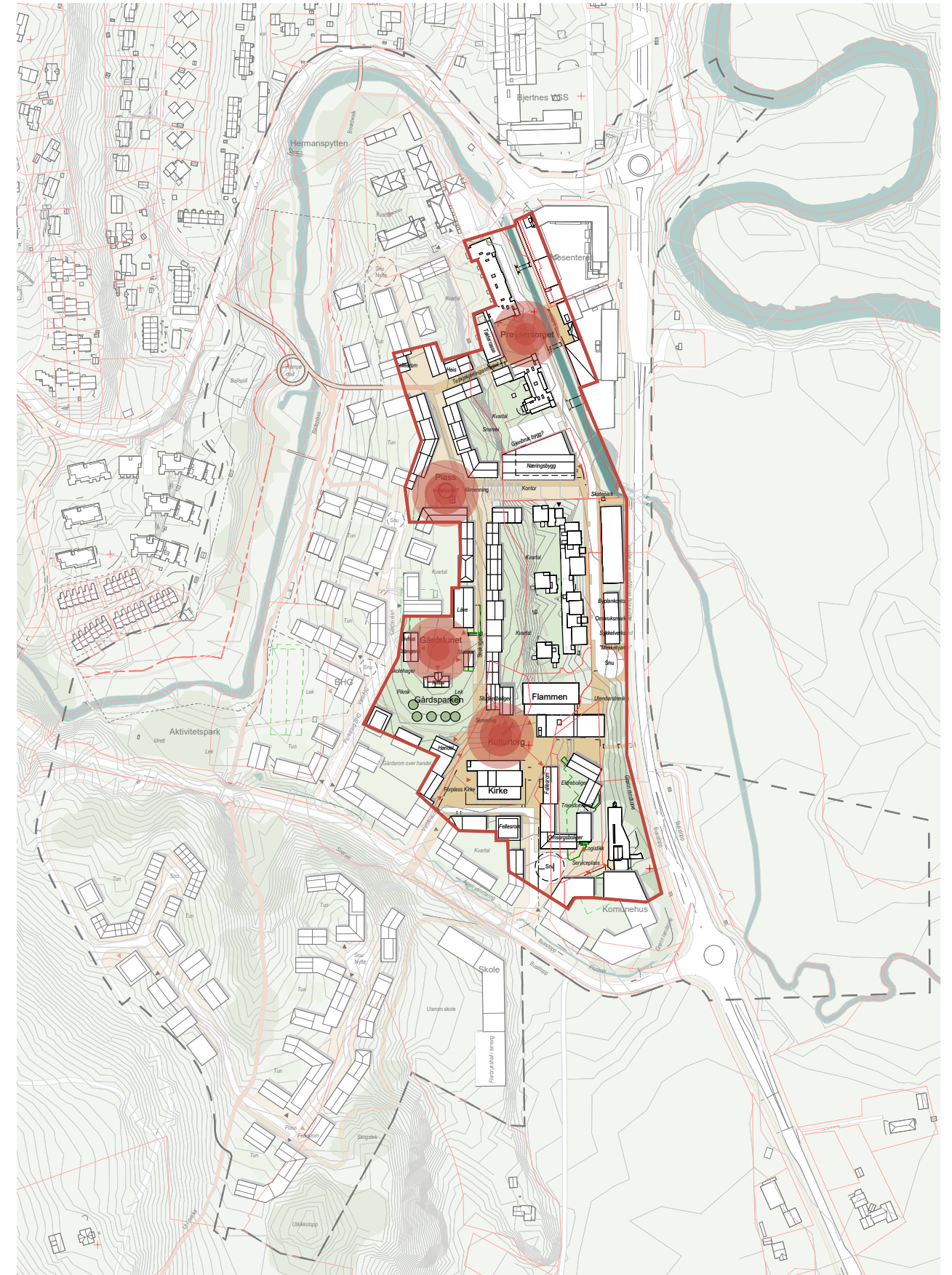
Kulturtorget



Triangelplassen

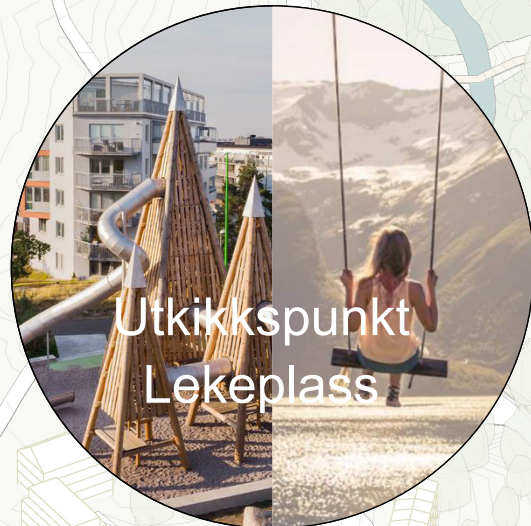


Gårdstunet



Ta turen til sentrum

Nye identitetsmarkører



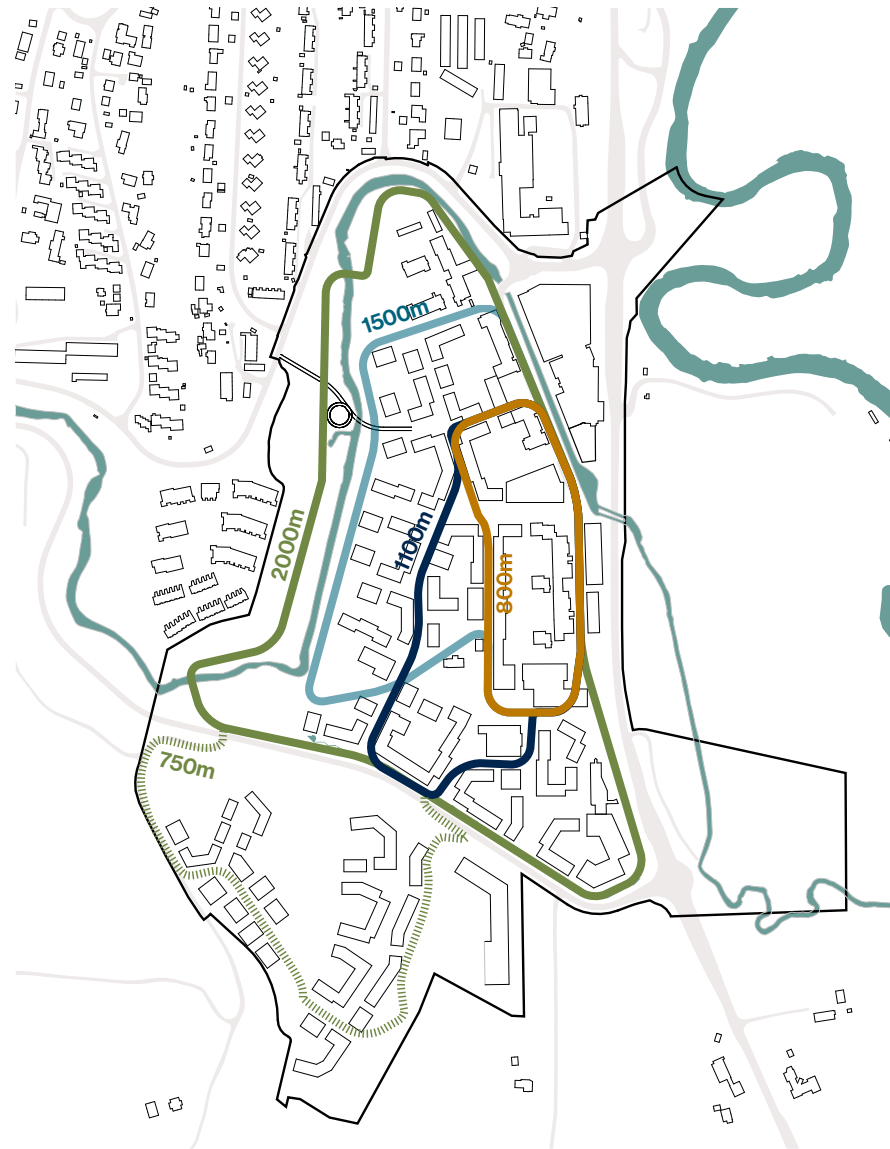
Tilgjengelighet og koblinger



Tilgjengeliggjøring av kollen

- ➡ Ramper (UU)
- ➡ Slake koblinger (UU)
- ➡ Trapp (ikke UU)
- ➡ Bratt sti (ikke UU)

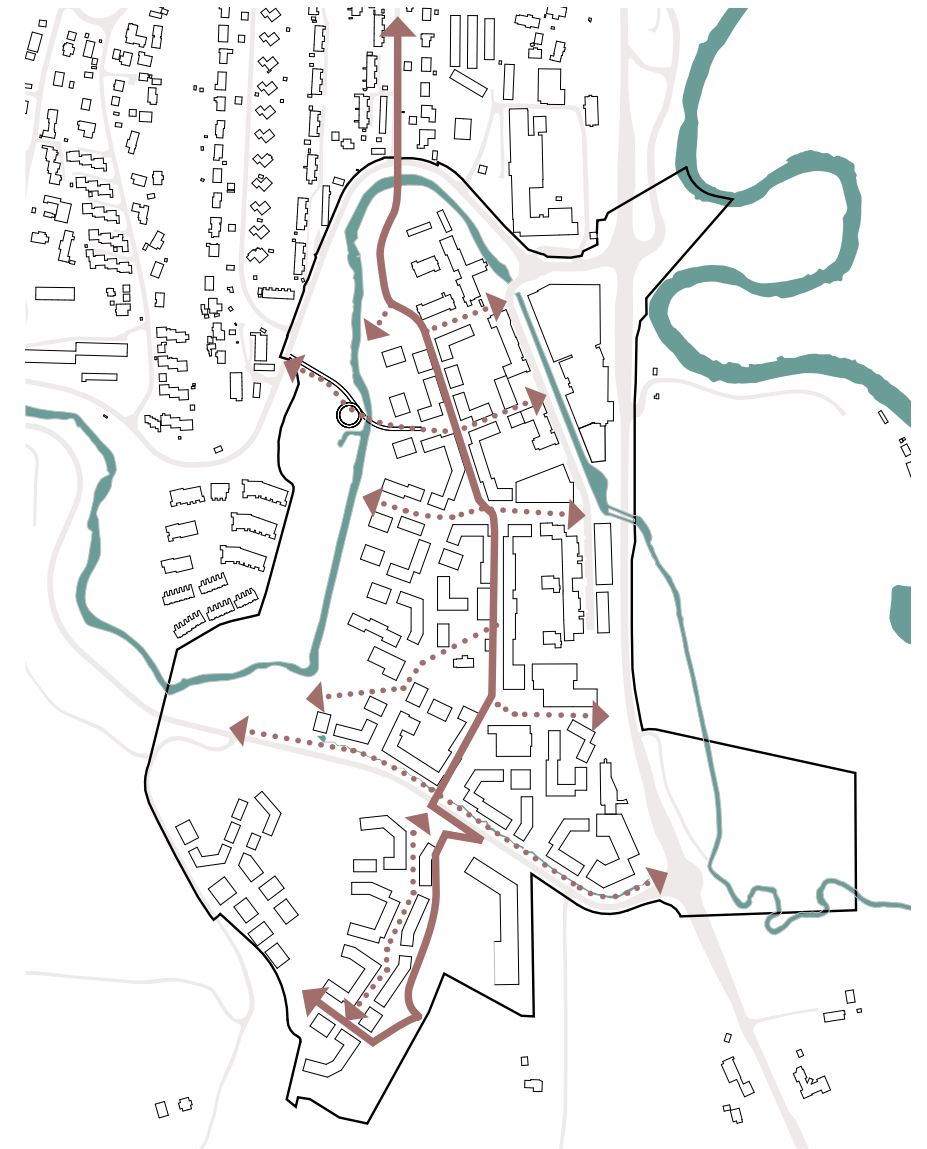
Ved trapp øst for kollen, ved Prøysentorget, kan det være mulighet for å ha en heis i bebyggelsen, slik at man også her kan ha en universelt tilgjengelig tilkomst til kollen.



Runder i sentrum

- Kjernerunden
- Gjennom sentrum og gårdstun
- Tur fra sentrum, til gård, til bekk
- Vandre langs Ørfiskebekken
- Tur i høyden sør for Svartkruttveien

I Nittedal sentrum skal det være attraktivt å gå. Her har man mange mulige rundturer i sentrum.



Kollen på kryss og tvers

- Kollen på langs
- Kollens tverrforbindelser

Forbindelser er et viktig grep i planen, for å tilgjengeliggjøre kollen og skape et finmasket bevegelsesmønster til fots.

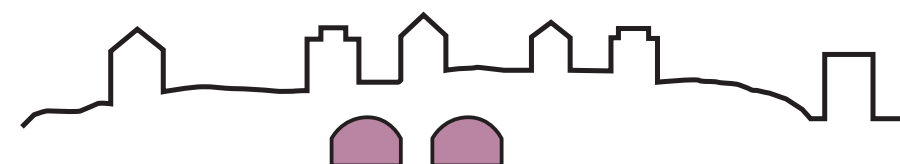
Trafikk og parkering



Prinsipp 1



Prinsipp 2



Prinsipp 3

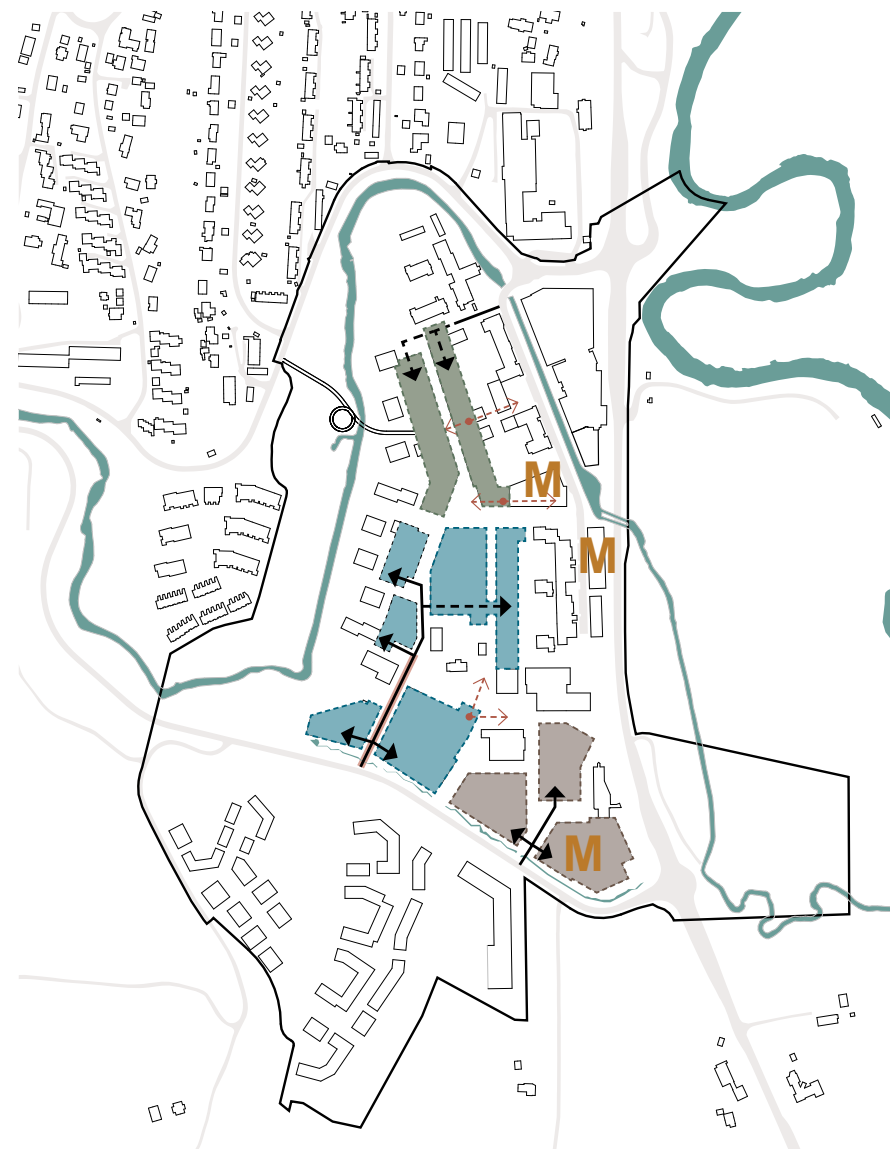


Referanse P-hus:
Tønsberg stasjon,
Jaja Arkitekter

Prinsipp parkering

- Parkering beboere
- Parkering brukere sentrum og næring
- Parkering fjellanlegg

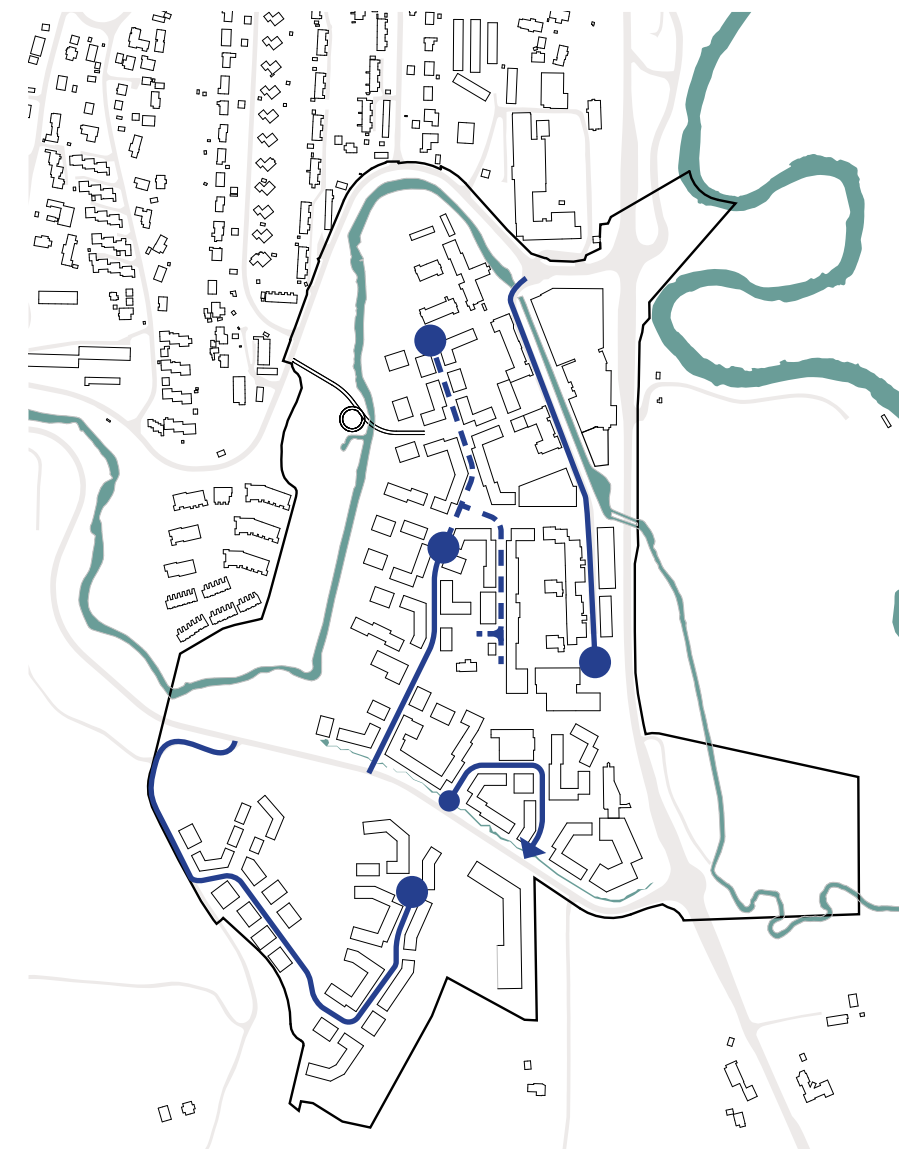
Foretrukket løsning for parkering er kjelleranlegg for boligparkering under hvert boligfelt med ekstra kapasitet på felter som krever gjesteparkering, handelsparkering og pendlerparkering. Eventuelt anlegge mobilitetshus/ parkeringshus for å oppnå god nok kapasitet



Parkering

- Parkering Øst
- Parkering Vest
- Parkering Nord
- Alternativ for Mobilitetshus/Pendlerp.
- Innkjøring til P-anlegg
- Utganger fra handelsparkering
- Gateparkering for BHG

Felter med kapasitet for handelsparkering anlegger gode adkomster til handlesarealer oppe på kollen og inn til Mattias Skyttervei



Logistikk; Vare/brann/renovasjon, bil

- Privatbiltrafikk og nytte
- Vare/brann/renovasjon

Store deler av kollen blir fri for privatbiltrafikk

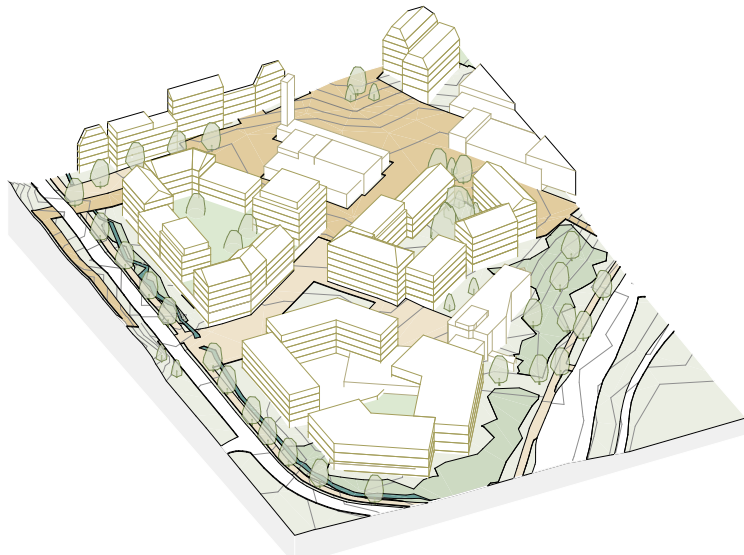
Bebyggelse

Høyder: opptil 10 etg

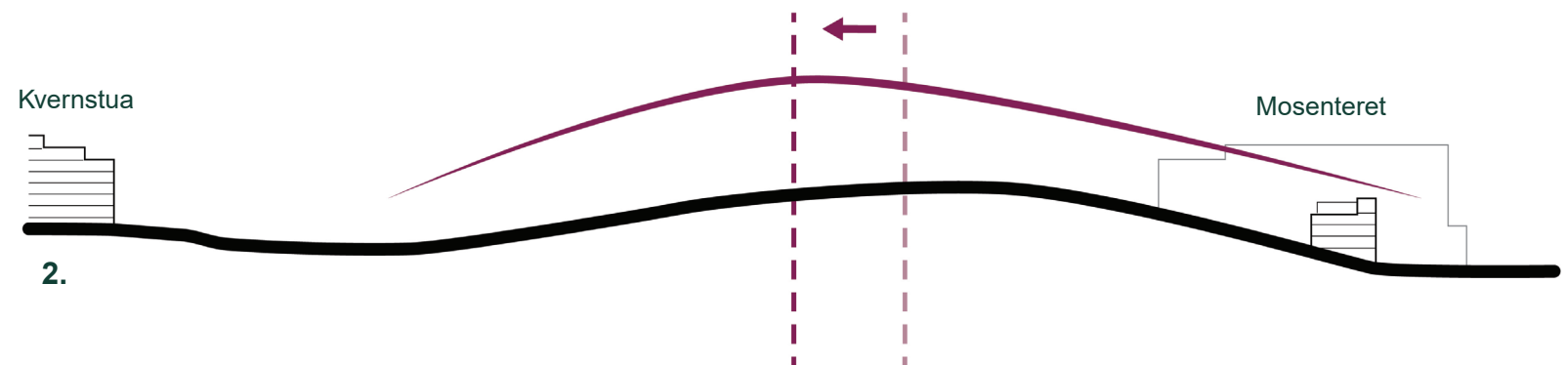
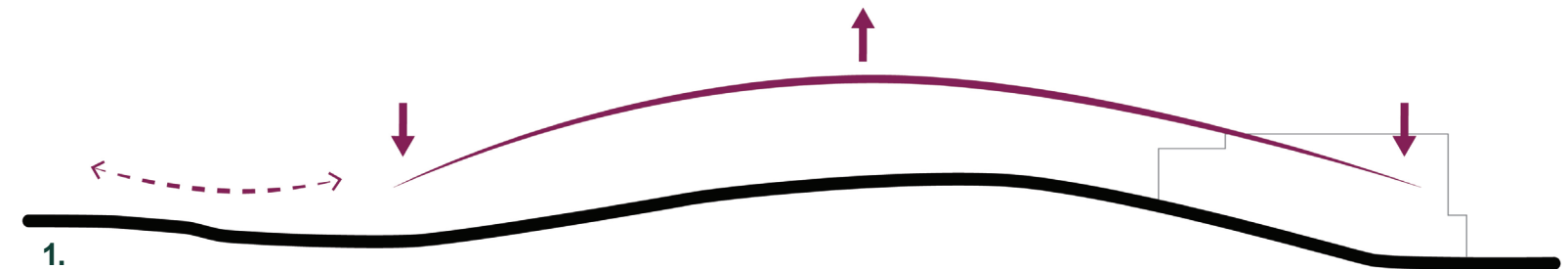
Basert på tidligere utredning på høydeprinsipper har vi testet ut et konsept med utgangspunkt i høydeprinsipp 3: Forsterking av kollens høydeprofil.

1. For best mulig fjerneffekt dras høyder ned i periferien på kollen og forsterker uttrykket av en kolle med å gå høyere på midten
2. For å hensynta sol og skyggevirkninger på dagens bebyggelse langs Mattias Skyttersvei, flyttes aksen vest for høyeste punktet. Terrenget stiger oppover mot vest for Ørfiskebekken, og Kvernstua har en 3-7 etasjers bebyggelse
3. Bebyggelse mot Ørfiskebekken terrasseres ned med høyeste bygg på begge sider av Gårdsveien. Strøksgata får lavere bebyggelse for å kunne løse et intimt gatesnitt
4. Gårdsrom blir grønne og romslige. Gater blir tilpasset høyder og med definerte romløp

Konklusjon: Høyder vil ved enkelte steder gå opp/ned, og kan punktvis gå opp til 10 etasjer rundt Gårdsveien. Lavere bygg vurderes rundt Strøksgaten og Gårdstunet. Rådhuskvartalet skal trappes ned mot rundkjøring ved Rv4.



Rådhuskvartalet trapper ned mot rundkjøringen Rv4



Høydeprinsipp 3 (som undersøkt i høydestudier)

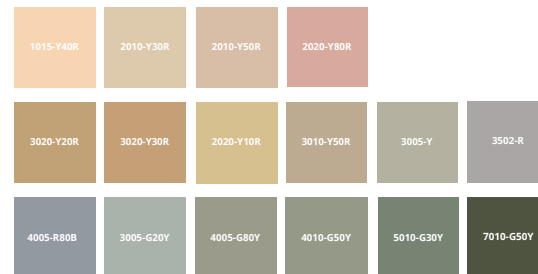
Bebyggelse

Fasader, farger, materialitet

Eksisterende pallett



Supplerende pallett

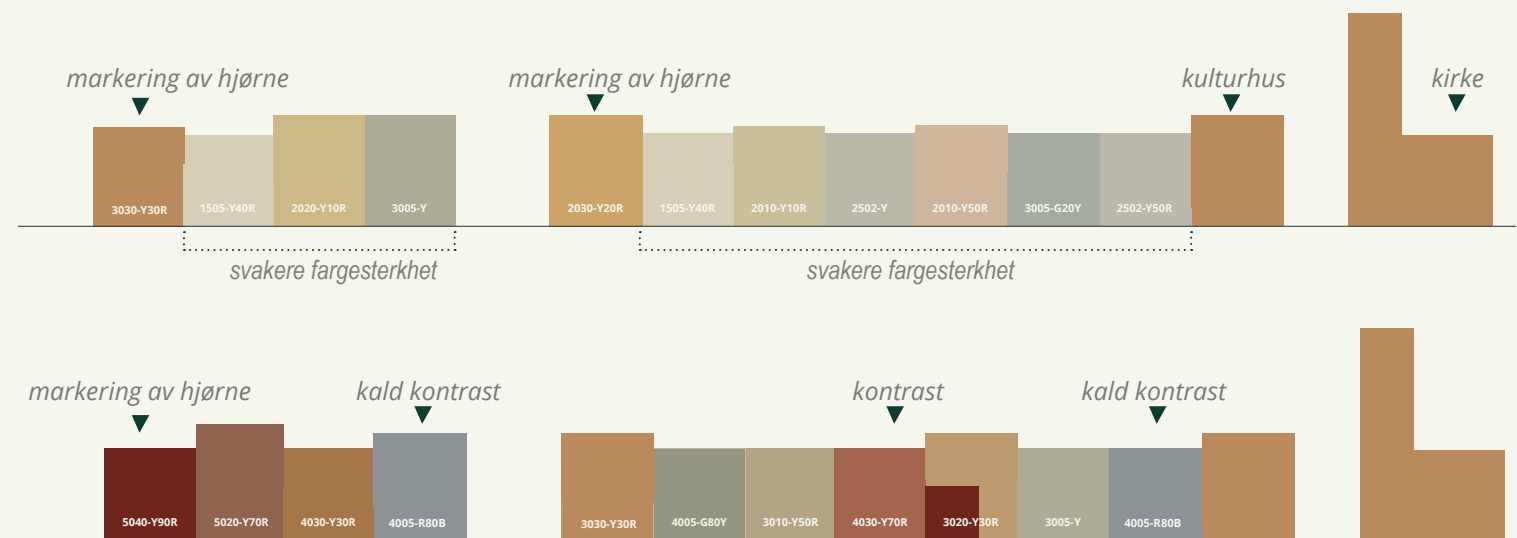


Materialitet

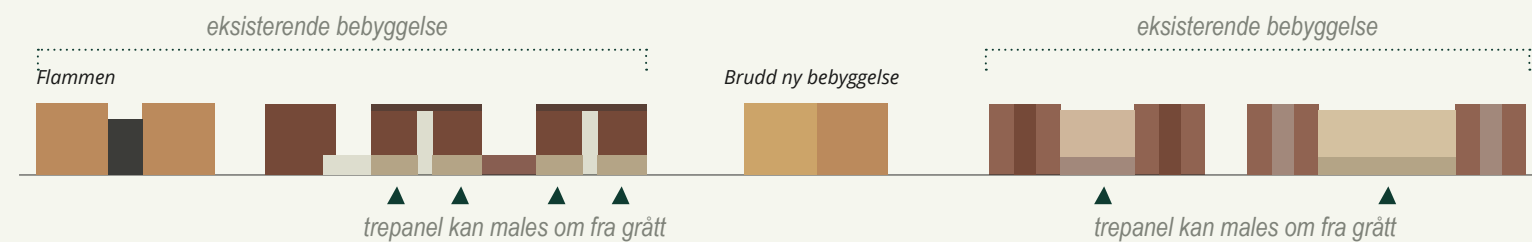


Det er tenkt å benytte og uttrykke naturlige materialer, typisk trepanel og tegl. Bærekraftig materialvalg som ombruksmaterialer og kortreiste materialer bør også vurderes, som kan bidra til unike uttrykk og variasjon i fasader.

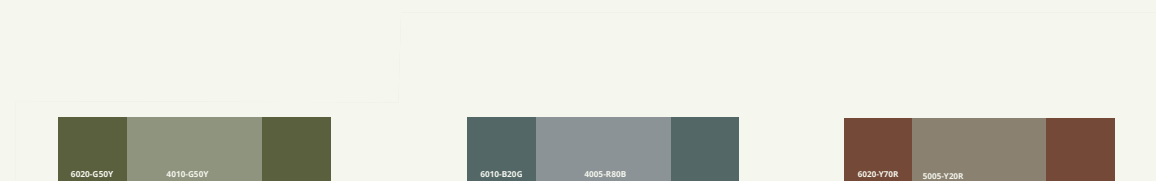
Grønne fasader vil bidra til å styrke biologisk mangfold, slik som perforert tegl, som kan gi opphold for insekter. Grønn fasade ved beplantning lags “døde fasader” vil virke dekorativt.



Strøks-gaten: Eksempler på fargebruk i Strøks-gaten. Varme farger oppleves omsluttende og god atmosfærisk i intime byrom.



Mattias Skytters vei: Eksisterende bebyggelse i Mattias Skyttersvei er relativt fargesterk og mørk. Nytt bygg i bruddet mellom eks. bebyggelse kan alt. få tilsvarende gul kontrast som kulturhuset, kald eller lys kontrast.



Mot Ørfiskebekken: Eksempler på hvordan farge på bebyggelse i randsoner kan få til gode overganger til natur. Kaldere farger i kombinasjon med jordfarger. Feks langs Ørfiskebekken



fargeprinsipp mot
Ørfiskebekken vist i plan



Bebyggelse

Takform

Som uttrykk:

Hvert gateløp og byggefelt skal ha en sammensetning av takformer som gir variasjon i taklandskap, opplevd høyde, silhuett og uttrykk.

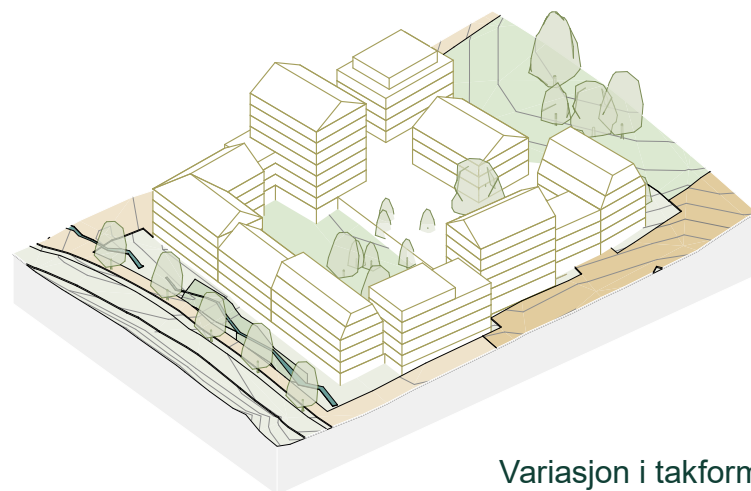
Takformen er en del av bygningens karakter og uttrykk. Typiske saltak, valmtak og mansardtak vil typisk gi en lavere opplevd gesim enn byggets høyde. Flate tak kan understreke en urban karakter, og kan ha variasjon gjennom helt eller delvis tilbaketrekninger.

Som funksjon:

Taket er også en viktig funksjonell flate. Det kan f.eks bidra til

- fordrøyning av regnvann
- biologisk mangfold, leveområde for insekter og fugler
- økologisk og sosial verdi gjennom dyrking
- energiproduksjon, som solceller eller solfangere
- sosial bruk, med felles oppholdsarealer, parselhager og takterrasser

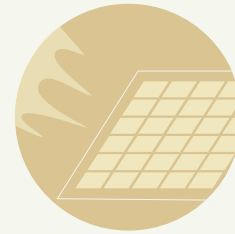
Ikke alle funksjoner lar seg kombinere like godt med alle takformer. For eksempel vil orientering av solceller være viktig og kan derfor være mer krevende på saltak enn på flate tak, mens dyrking og sosiale møteplasser vanskelig lar seg etablere på sterkt skrånende takflater. Derfor er det viktig med bevisste valg og prioriteringer i samspill mellom uttrykk og funksjon.



Variasjon i takformer



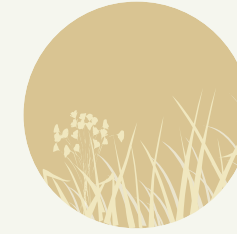
Drenering



Energiproduksjon



Dyrking

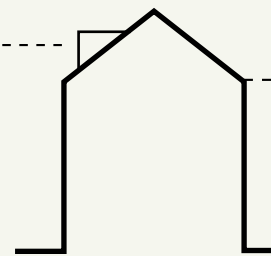


Grønne tak

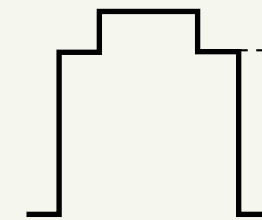


Sosialt

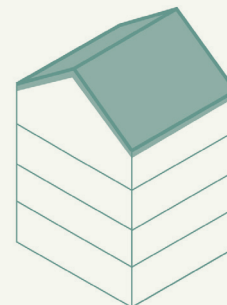
muliggjør
arker



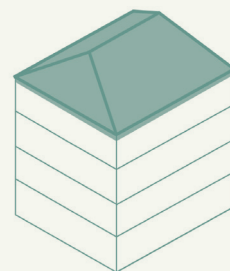
opplevd gesims



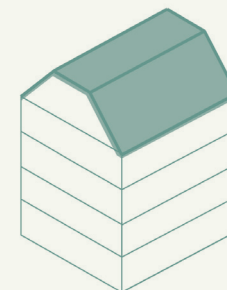
opplevd gesims



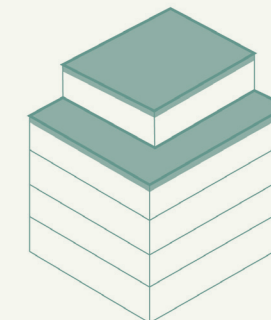
Saltak



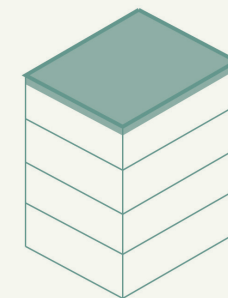
Valmtak



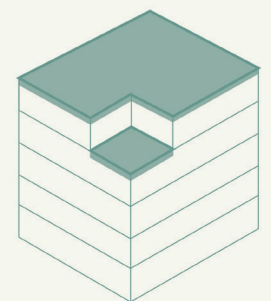
Mansardtak



Flatt tak med
inntrukket etasje



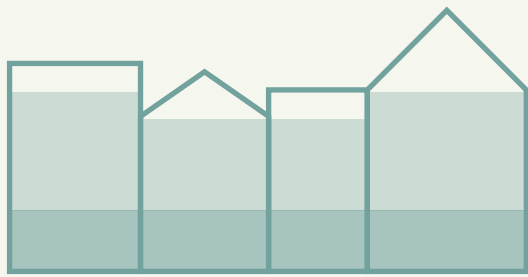
Flatt tak



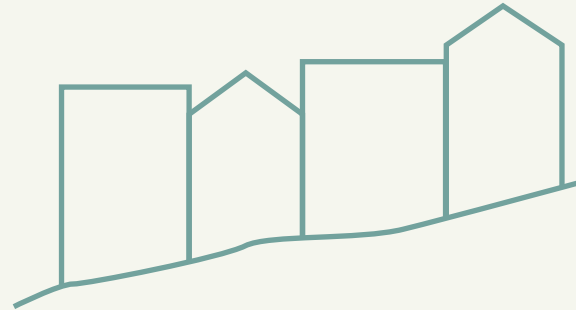
Flatt tak med
inntrukket hjørne

Bebyggelse

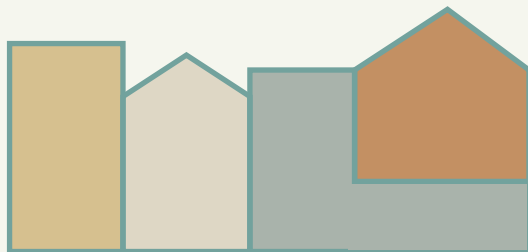
Variasjon



Prinsipp 1: Horisontal variasjon gjennom tredeling i fasadeuttrykk.



Prinsipp 3: Bebyggelsen trapper med terrenget.

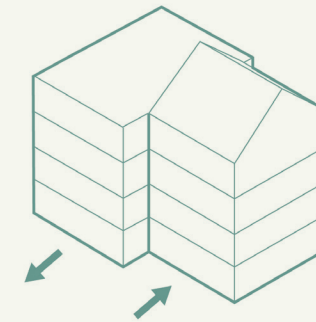


Prinsipp 2: Vertikal variasjon gjennom: skifte i materialer, farger, høyder, tekstur eller inntrukket fasadeliv.

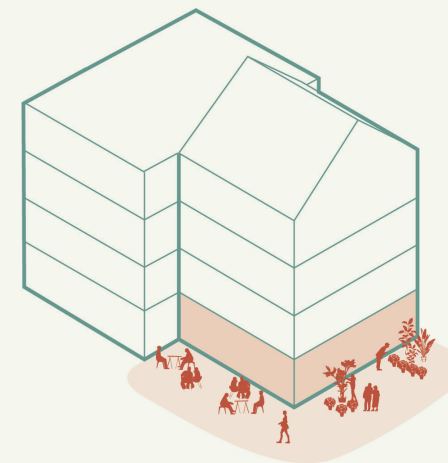


Prinsipp 4: Førsteetasje næring eller lignende får særskilt utforming som sørger for menneskelig skala i kjerneområdet.

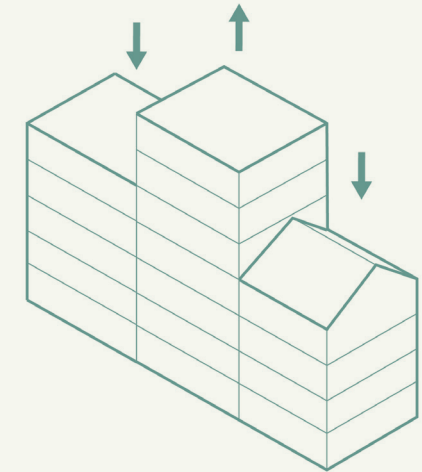
Aktive fasader og kantsoner i kjerneområdet, der alle hjørner skal ha utadrettet bruk/opphold.



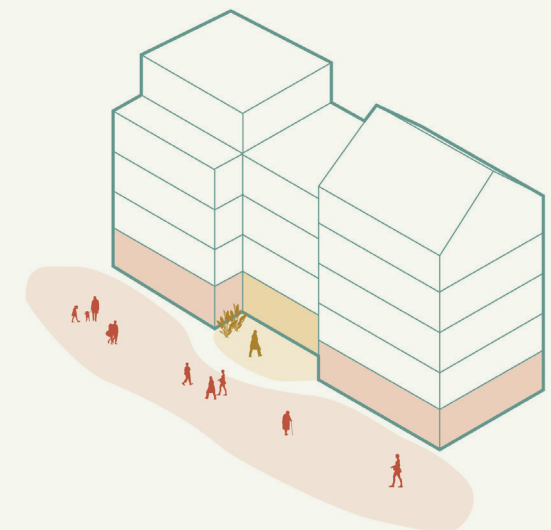
Prinsipp 5: Setbacks på fasadeliv mot gater



Prinsipp 6: Mindre møteplasser lokalt. Hjørner er særlig viktig for å skape små oppholdssoner i gateløp. Ved å trekke inn byggelivet på hjørnebygg, skapes uterom som f.eks. kan benyttes til uteservering.



Prinsipp 7: Variasjon i høyder



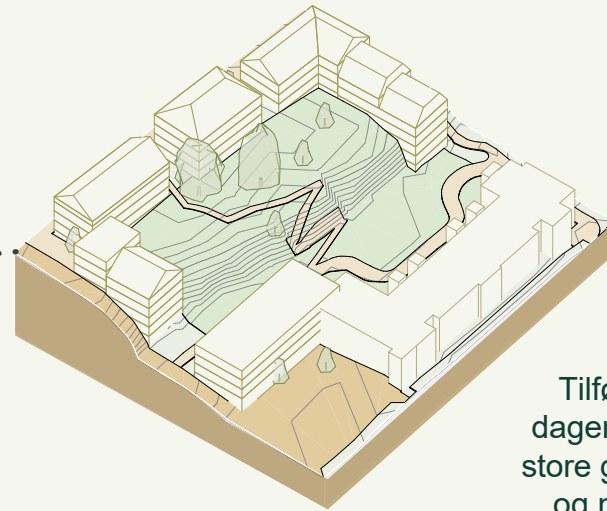
Prinsipp 8: Setbacks i gater kan gi variasjon i gateløpene, og skaper soner. Inntrekkingen kan brukes for å skape rom for opphold, eller inngangsområder for næring eller boliger.

Boligkvaliteter

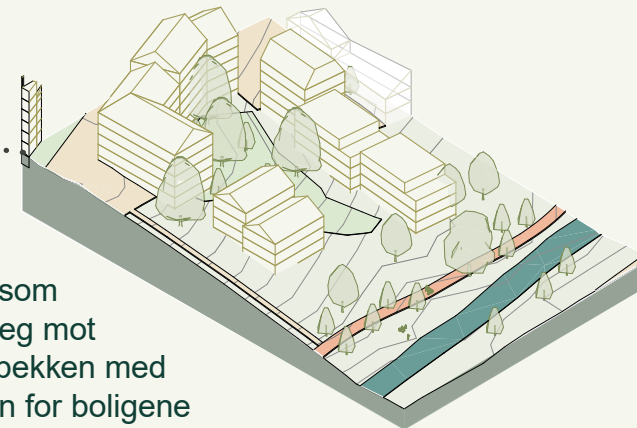
Struktur og innganger



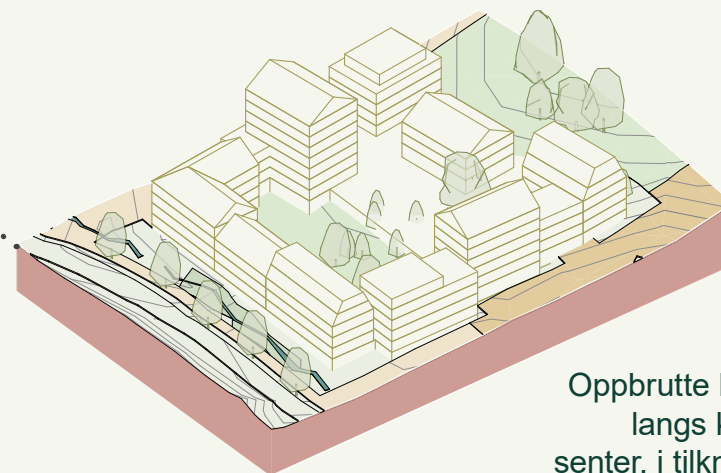
Alle boligfeltet får et dedikert gårdsrom eller tun i direkte tilknytning til boligene, som skaper et skille mellom det offentlige sentrum og boliger



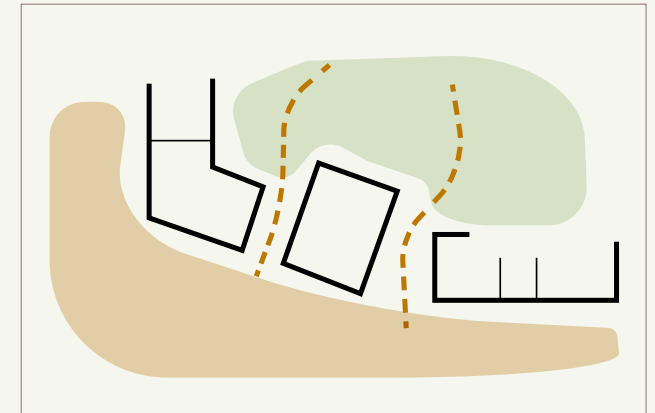
Tilføre kvaliteter til dagens boligfelt. Gir store gårdsrom oppe og nedenfor kollen



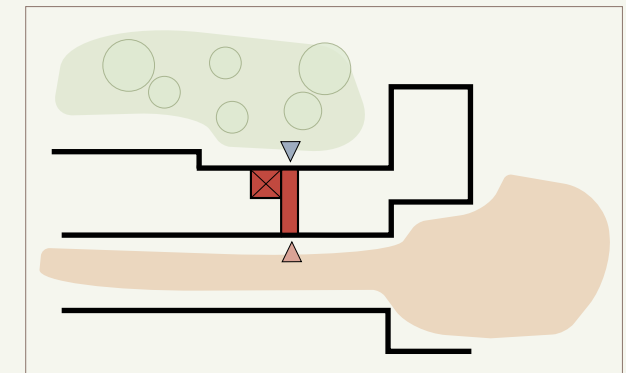
"U" felt som åpner seg mot Ørfiskebekken med egne tun for boligene



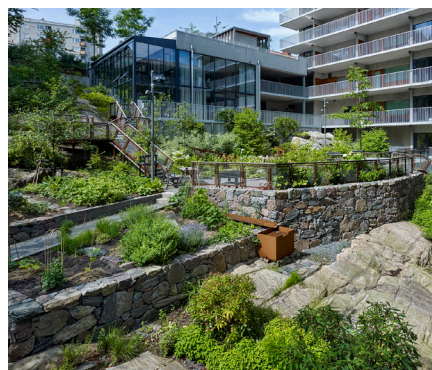
Oppbrutte kvartal langs kollens senter, i tilknytning sentrumskjernen.



Bebyggelsesstrukturene har variert grad av åpenhet mot gater og torg. Dette gir snarveier, primært for gjester og beboere. Oppbrutte kvartaler åpner for passasjer gjennom gårdsrom. Det skal være tydelig at du går inn i boligens gårdsrom. Man skal føle at man er en gjest.



Felles inngang tilgjengelig både fra gate og bakgård. Inngangsmulighet fra gate tilfører aktivitet og liv til gater.



Referanse: Bakgård i terreng



Referanse: Grønne bakgårder



Byrom, gater, torg

Strøksgaten

Gaterom

En livlig og sjarmerende gågate med handel, servering og sosiale møteplasser, hvor lokalt næringsliv og byliv får blomstre.



Funksjon:

Handelsgate og gågate med begrenset adkomst for nød- og nyttekjøring. Kobler sammen viktige byrom og fungerer som sentrums sosiale åre.

Karakter:

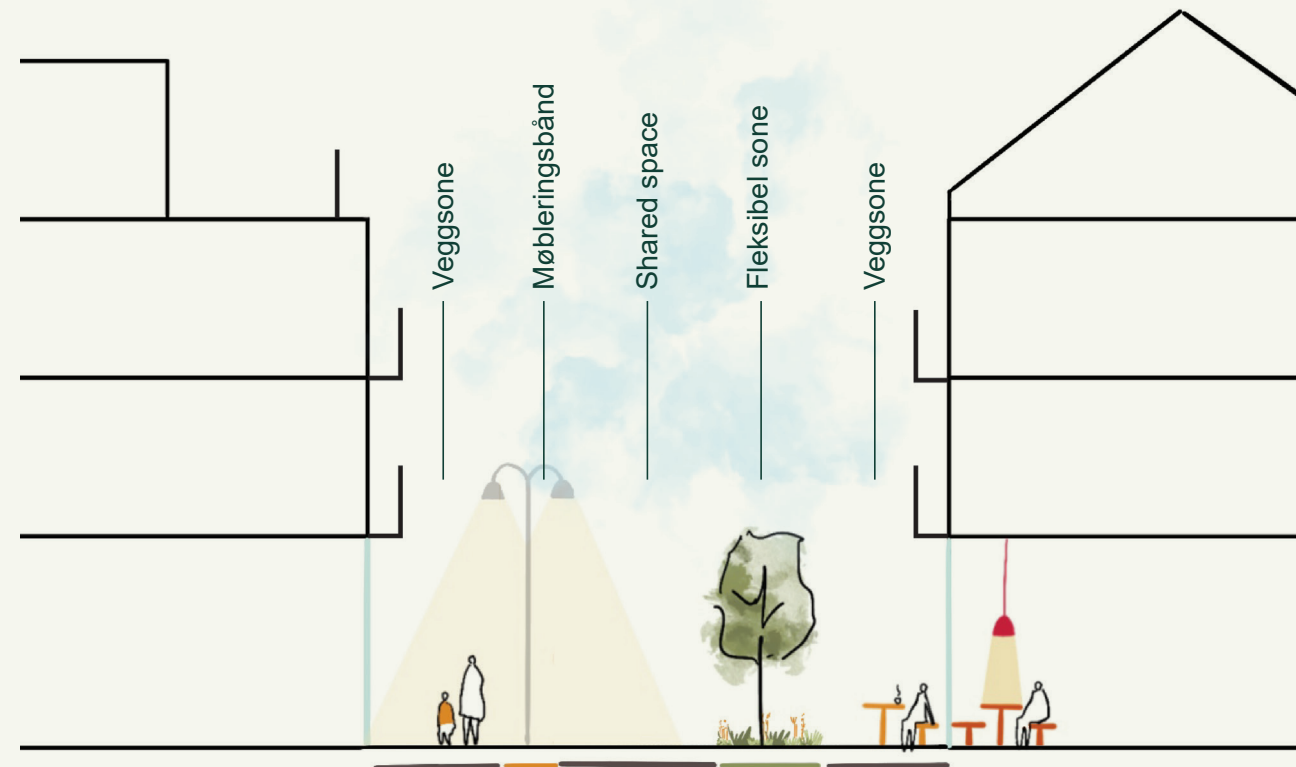
Uformell og koselig med lokale aktører, handel, håndverk, tjenester og servering. En gate som inviterer til opplevelser og gir en følelse av å bevege seg «fra gøy til gøy».

Hovedmålgruppe:

Fotgjengere og besøkende. Småbarnsfamilier, ungdom og eldre – alle som bruker sentrum til hverdags og helg.

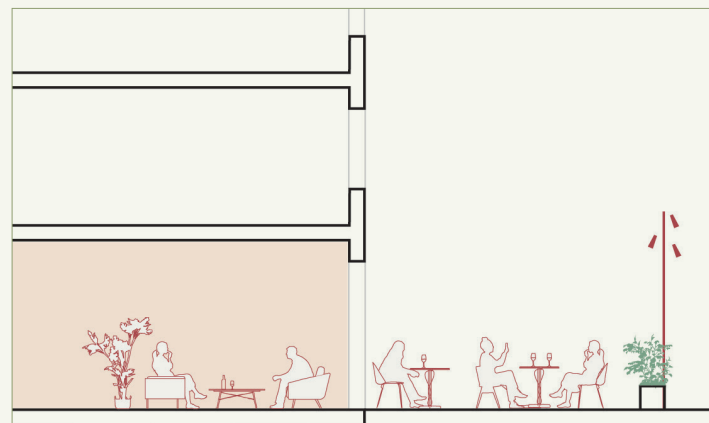


Fritt for privatbiltrafikk, med shared space og en fleksibel sone for opphold og beplantning

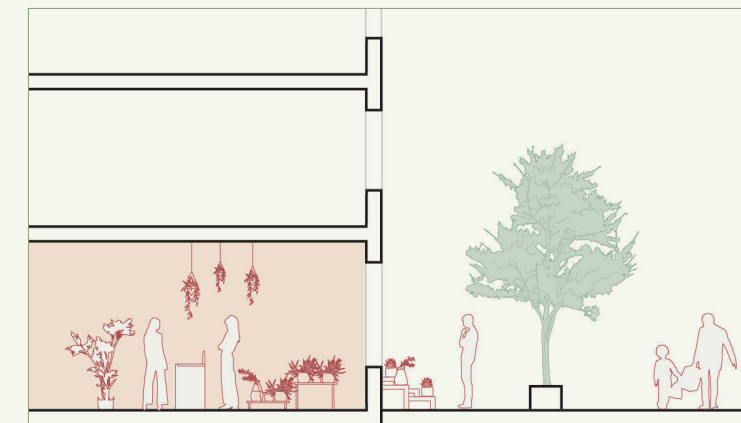


Strøksgaten blir en intim gate på ca 11 meter bredde

Fasaden i Strøksgaten brukes som møbleringssone. Gir god kontakt mellom inne og ute. Uteareal kan rammes inn som en plass (t.v.), eller ha sitteplasser, utstillinger el. lignende tett på fasaden (t.h.)



Prinsipp 1: Typisk "ved hjørner"



Prinsipp 2: Typisk "midt i gaten"

Gårdsveien

Gaterom

Hovedadkomst til Kollen for personbiler, med en grønnere karakter lengst nord.



Funksjon:

Gårdsveien fungerer som hovedadkomst for biltrafikk til Kollen, med gateparkering og adkomst til p-kjellere. En snuplass før Triangelplassen gjør at den nordligste delen blir bilfri, og bidrar til å redusere trafikkbelastningen på dette området.

Karakter:

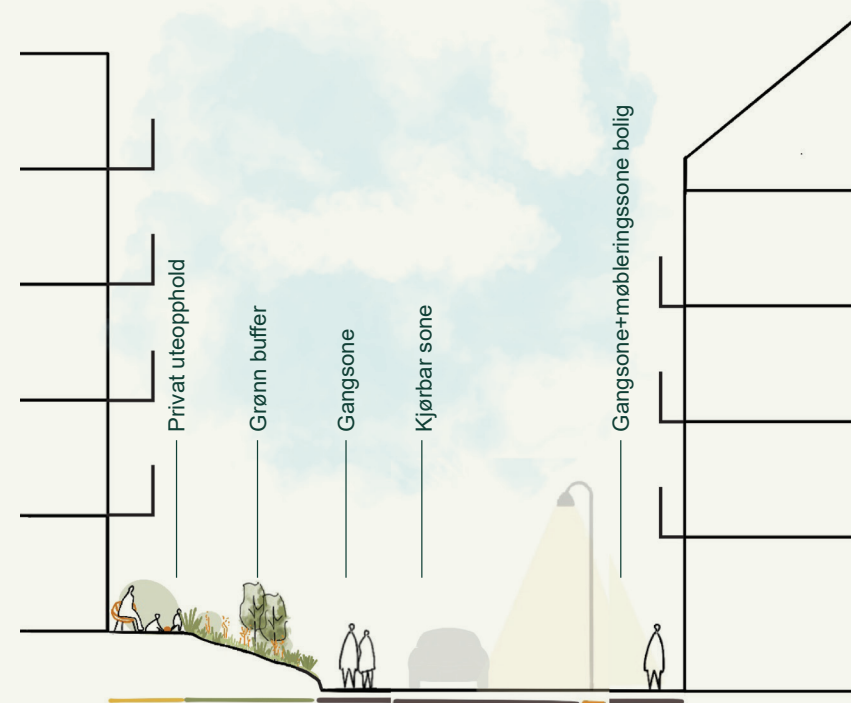
Den nordligste delen av Gårdsveien får en grønnere karakter, med frodige forhager som skaper en mer innbydende og estetisk tiltalende atmosfære. Kombinasjonen av biltrafikk og grønne soner gir en god balanse mellom funksjonalitet og estetikk.



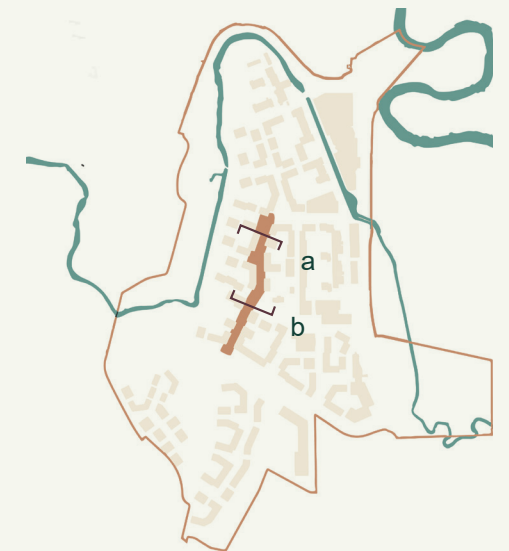
Grønn sone som buffer
DARK / Pilares



Variasjon i dekker kan bidra til
opplevd høy kvalitet.
Nybodaringen / Stockholm



a - Grønn buffer langs gårdsveien



b - Gårdsveien og skråning opp mot gårdstunet

Svartkruttveien

Gaterom

Fra trafikkert barriere til en frodig, trygg og bymessig gate.

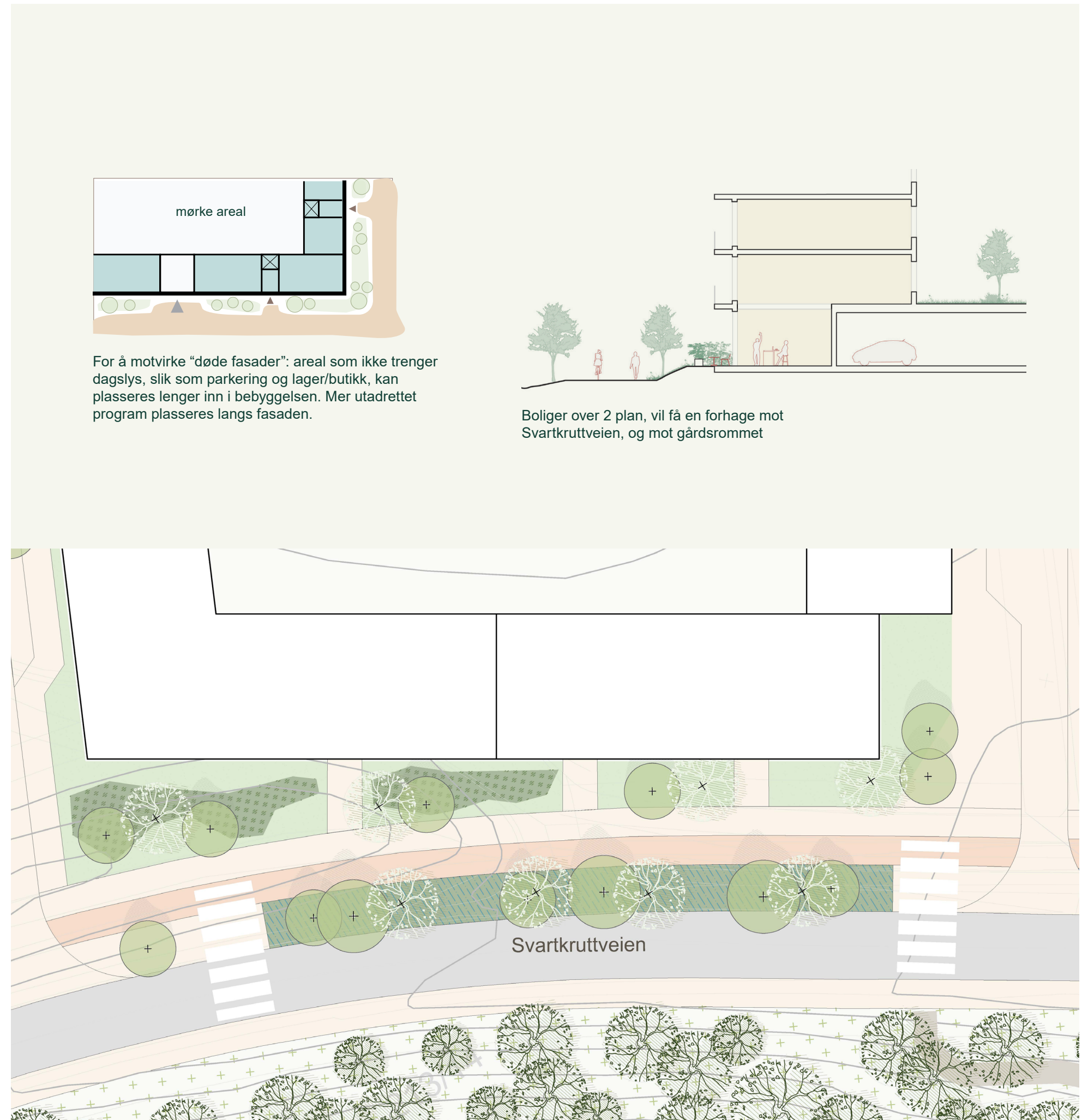


Svartkruttveien blir til en mer innbydende gate, med frodige grønne soner, regnbed og trær langs veien. Dette gir et hyggeligere miljø for fotgjengere og bidrar til å redusere den dominerende trafikkfølelsen. Planlagte fotgjengeroverganger vil gjøre veien mer tilgjengelig og koble området bedre sammen.

Organisering vist i diagrammene, er et prinsipp som minimerer mengden døde fasader. Der det vil oppstå “døde fasader”, kan kantsonen brukes til sittegrupper, kunst, beplantning med mer.



Blågrønne strukturer
Bjørnstjerne Bjørnsons gate / Drammen



Svartkruttveien

Gaterom



Triangelplassen

Torg, park og møteplasser

Plassen blir et aktivt og inviterende knutepunkt på høyden – et sted for lek, pause og utsyn, der Nittedals identitet får fysisk uttrykk.



Funksjon:

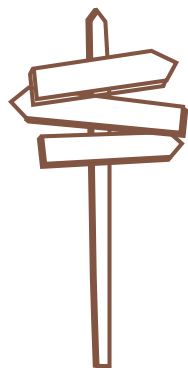
Lekbar møteplass og viktig koblingspunkt mellom sentrale byrom. Et naturlig stoppested og samlingspunkt på vei gjennom sentrum.

Karakter:

Triangelplassen utvikles som en grønn og urban lekeplass med et ikonisk element – et lekeskulpturelt blikkfang som gir identitet og tiltrekningskraft. Beliggenheten på kollen gir utsikt og rom for både aktivitet og opphold. Plassen skal oppleves som en destinasjon i seg selv.

Hovedmålgruppe:

Generasjonsvennlig – tilrettelagt for barn og foreldre, med tilbud og kvaliteter som appellerer til familier, ungdommer og eldre.



Triangelplassen har blitt et viktig nytt plassrom i sentrumsplanen



Ikonisk lekekonstruksjon i Årstabergsparken
Årstabergsparken / Stockholm / Nyréns Arkitektkontor



Gigantisk huske. Activity Landscape
Kastrup / København



Uteservering, Nedre Foss gård

Gårdstunet

Torg, park og møteplasser

Et åpent og uformelt gårdsrom i tilknytning til Mo gård, som kombinerer lokalhistorie, naturlek og fellesskap i hverdagen.



Funksjon:

Samlingsplass og sosialt tun som en destinasjon og møteplass. Tilrettelagt for uformelle møter, lek, dyrking og mindre arrangementer.

Karakter:

Tunet utformes som et tradisjonelt gårdstun med en stor gruslagt plass og grønne omgivelser. En bevisst enkelhet i utformingen gir fleksibilitet og inviterer til egenorganisert bruk. Naturmaterialer, dyrkningskasser og en stemning inspirert av steder som Fåbro gård, skaper en lun og hverdagsnær atmosfære. Historien om Mo gård og stedet som gammel skysstasjon ligger som et tydelig bakteppe.

Hovedmålgruppe:

Nittedals beboere – barn, voksne og eldre. Et sted for familier, barnehager, skoleklasser og aktiviteter, med lav terskel for både opphold og deltakelse.



Dyrkningsarealer som en naturlig samleplass for uformelle møter. Fåbro gård / Oslo



Gruslagt plass, med uformell møblering. Tøyen hovedgård, Botanisk hage / Oslo



Gårdsparken

Torg, park og møteplasser

En åpen og grønn park for ro, hverdagsliv og uformelle aktiviteter – midt i sentrum.



Funksjon:

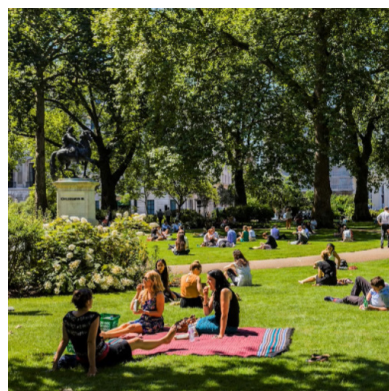
En park der alle i Nittedal kan søke opphold, rekreasjon og rolig bruk. En grønn kobling mellom Gårdstunet og Kulturtorget.

Karakter:

Parkens identitet forankres i de grønne omgivelsene, der trær og beplantning gir karakter og knytter stedet til det historiske kulturlandskapet rundt Gårdstunet. Åpne plenflater og enkle gangstier gir fleksibilitet og rom for piknik, soling, yoga eller en rolig pause. Utformingen blir enkel og inviterende, med fokus på vegetasjon, utsikt og mulighet for egenorganisert bruk.

Hovedmålgruppe:

Nittedals beboere. Alle som søker et grønt avbrekk i hverdagen – forbipasserende, eldre, familier og ungdom.



Åpne plenflater som gir rom for ulike aktiviteter.



Kulturtorget

Torg, park og møteplasser

Et åpent og aktivt byrom som fungerer som et kulturelt knutepunkt og samlingsplass for både store arrangementer og hverdagslige møter.



Funksjon:

Kultur- og samlingsplass for arrangementer, markeder, kunstutstillinger og uformelle møter. Et vitalt knutepunkt mellom offentlige og kulturelle funksjoner i sentrum.

Karakter:

Det er her man samles for flaggheising på 17. mai og julegrantenning i desember, samt for ulike arrangementer, markeder og kunstutstillinger gjennom året. Et pulserende knutepunkt for aktivitet og fellesskap i sentrum.

Hovedmålgruppe:

Alle som søker kulturelle opplevelser og fellesskap – fra unge til eldre, samt besøkende til Flammen kultursenter og bibliotek.

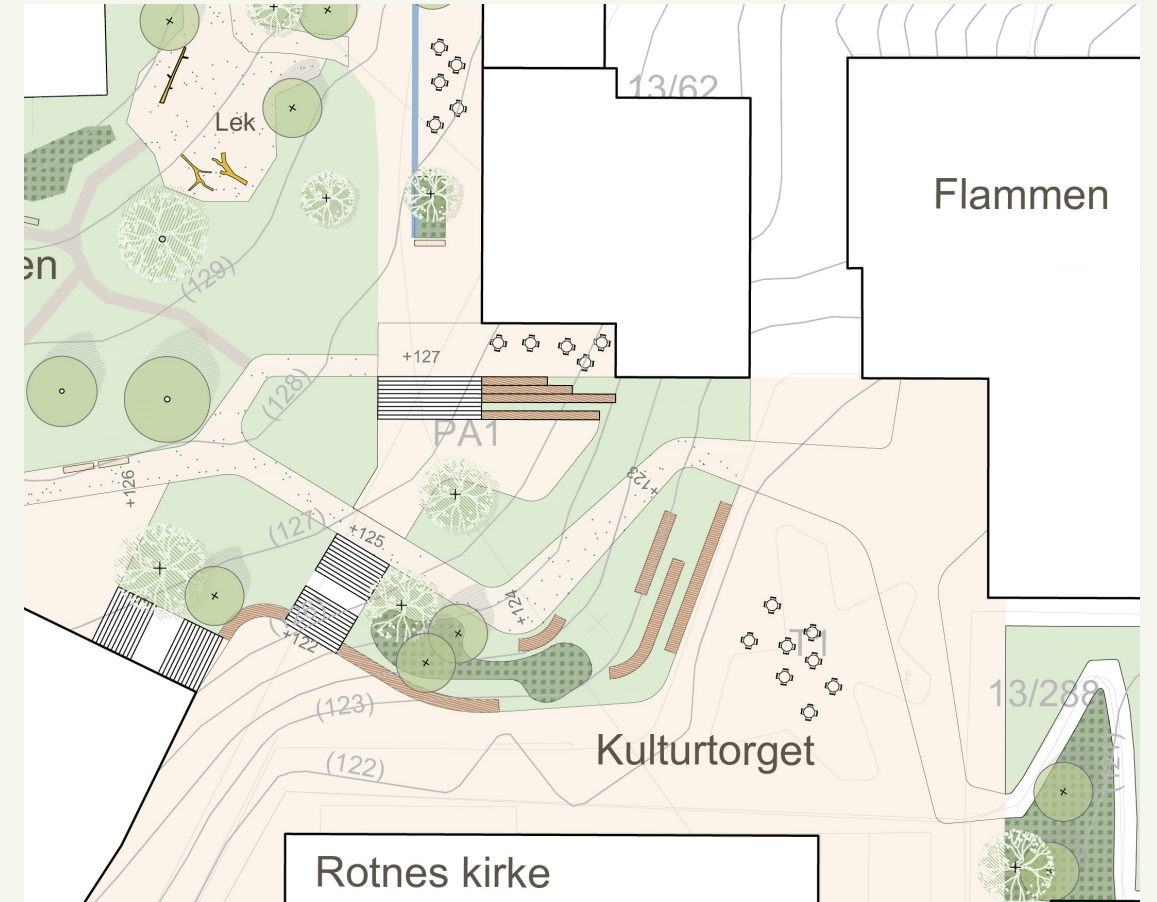
Kulturtorget i dag



Grønt amfi, sitteplasser og forbindelser
SUND Nature park / København / SLA



Vannlek som et identitetsskapende
og estetisk element i utformingen.
Wesselskvartalet / Asker / Lark landskap



Tradisjonelt torg, for små og
store arrangementer.
Stora torget / Eslöv / Sydväst
arkitektur och landskap



Foodtruck i midlertidighet
og medvirkning
Ruseløkkveien / DARK

Prøysentorget

Torg, park og møteplasser

Prøysentorget er et tradisjonelt torg, som ligger sentralt plassert vis-à-vis hovedinngangen til Mosenteret. Det fungerer som et viktig bindeledd mellom handelstilbudet og det nye sentrumsområdet, og vil utvikles som et hverdagsnært og inviterende byrom med tydelig identitet.



Funksjon:

Torget styrkes som oppholds- og møteplass med et sentralt element – som for eksempel et vannspeil – som også kan fungere som skøyteis om vinteren. Det etableres en ny forbindelse til strøksgaten på kollen.

Karakter:

Prøysentorget får en enkel og funksjonell utforming, med et tydelig midtpunkt.

Hovedmålgruppe:

Nittedals innbyggere og besøkende til sentrum. Byrommet henvender seg først og fremst til handlende og folk som oppholder seg i sentrum.

Røa Torg ►



Lilleborg torg / Gullik Gulliksen ▲
Sæter Torg ►



Aktivitetsparken

Torg, park og møteplasser

En flompark med varierte aktiviteter som appellerer til både jenter og gutter i alle aldre.



Funksjon:

Aktivitetsparken etableres på et flomutsatt område og vil fungere som en flompark, samtidig som den tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for ulike aldersgrupper. Parken utformes til en sosial møteplass og aktivitetsarena med eksempelvis volleyball, multibane og hinderløype.

Karakter:

Utformingen vil følge prinsippet “on stage, off stage, backstage”, og legger vekt på lek og aktivitet for jenter, samtidig som det skal være aktiviteter for alle. Dette prinsippet skaper en fleksibel og variert park som innbyr til både organiserte aktiviteter og uformell lek.

Hovedmålgruppe:

Ungdom, voksne og familier, med særlig fokus på å tilrettelegge for jenter, men med tilbud for begge kjønn.



On stage

Godt synlig der aktivitet skjer, sentrum for oppmerksomheten



Off stage

Tilskuer uten å være midtpunktet selv, observerer



Backstage

Trekker seg mer tilbake, roligere og skjermede soner

Aktivitetspark / Lakkegata, Asplan Viak ►

Tuftepark / Økern Portal, LARK ▼



Risenga naturlekeplass / Asker, ▲
Bjørbekk & Lindheim

Aktivitetspark ved elv / ►
Lynghaugsparken, Norconsult



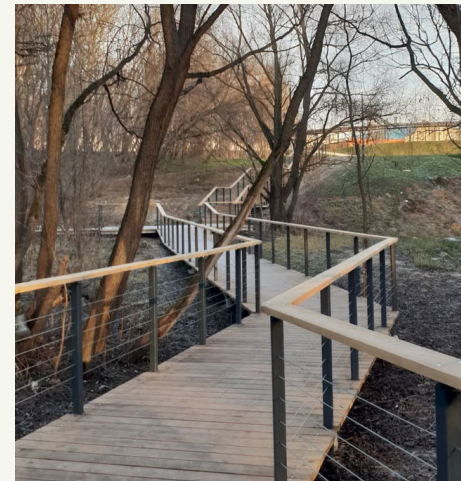
Ørfiskebekken

Torg, park og møteplasser

Ørfiskebekken skal spille en sentral rolle i utviklingen av Nittedal sentrum, som et naturlig bindeledd mellom sentrum og nærliggende natur. Målet er å åpne opp for større tilgjengelighet til bekken, samtidig som vi ivaretar naturmangfoldet og sikrer god vannkvalitet.

I de videre planene kan Ørfiskebekken utvikles som et rekreasjonsområde, med muligheter for stier, broer og gangforbindelser som knytter bekken til sentrum. En mulighet kan være å etablere en badeplass med boardwalks og brygger, som gir en skånsom tilnærming til bekken og dens kantsone.

I noen områder vil det være viktig å begrense inngrepene for å bevare den naturlige kvaliteten i bekken. Tiltakene kan derfor konsentreres til utvalgte områder, der man kan tilrettelegge for aktivitet og opphold uten å forringe økosystemet.



Boardwalk med rekkverk som styrer bevegelsen og beskytter sårbare områder.



Boardwalk, plattformer og brygger, gir nærhet til elven og naturen. Reykjadalur Hot Springs / Island



Aktivitet ned bot bekken / Lynghaugsparken, Norconsult



Boardwalk tilpasset eksisterende situasjon. Akerselva / Oslo



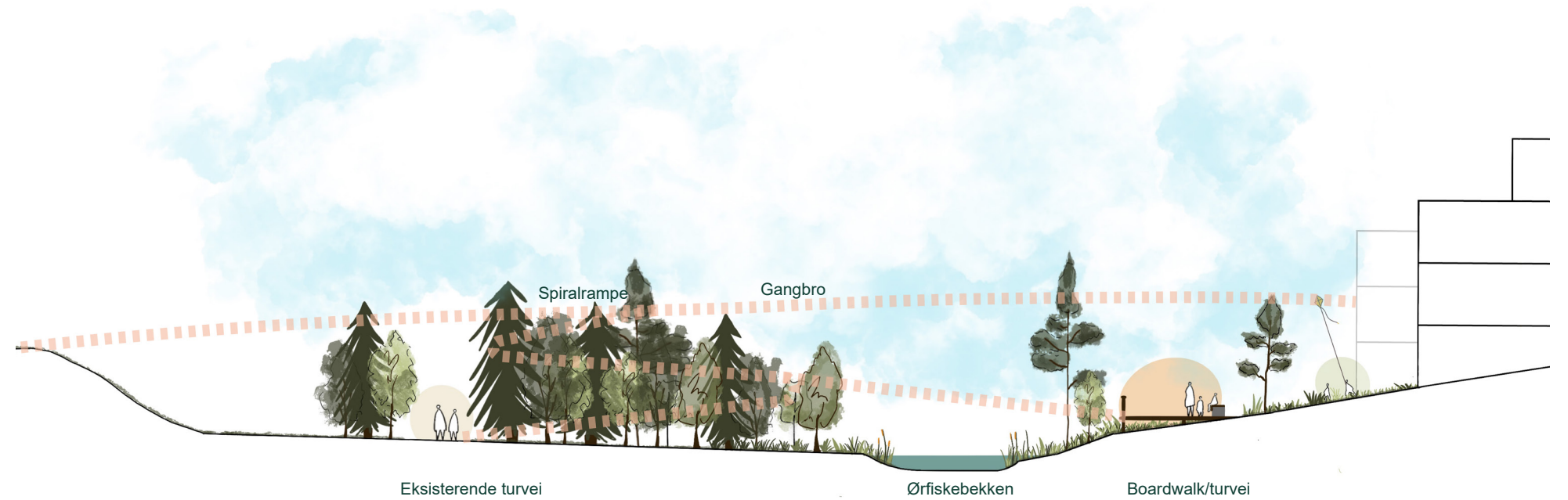
Kombinasjon av tilgjengeliggjøring og naturlig kantsone. Tösspark / Sveits



Ørfiskebekken

Torg, park og møteplasser

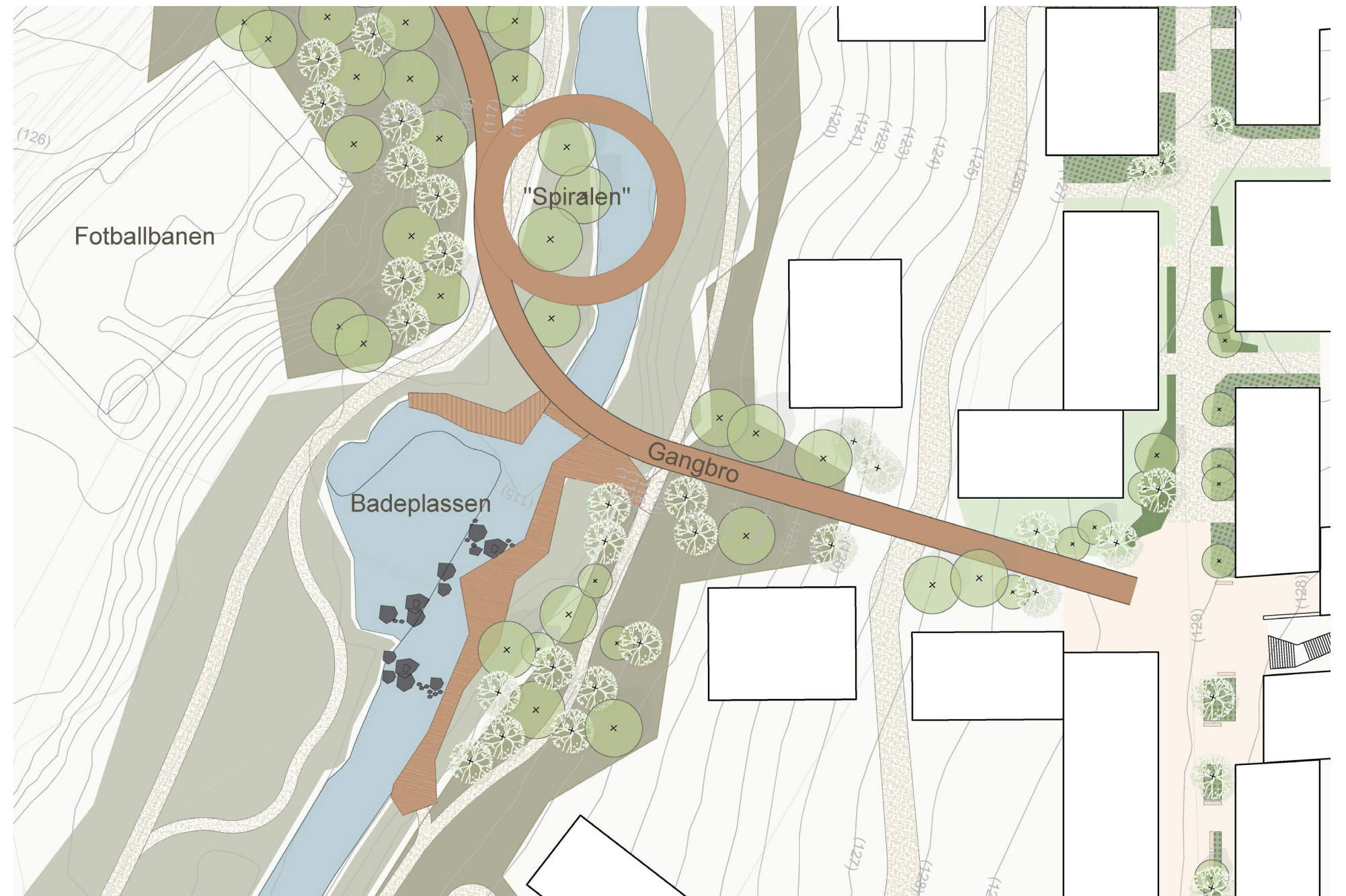
Spiralen vil bli en viktig kobling mellom sentrum, naturen og de omkringliggende boligfeltene, samtidig som den vil fungere som en attraksjon og destinasjon i seg selv. Broen, med sin karakteristiske form og materialvalg i treverk, blir en naturlig del av det større turveisystemet rundt sentrum og Ørfiskebekken. Den vil ikke bare tilby en praktisk forbindelse, men også en unik opplevelse, hvor man kan vandre blant tretoppene.



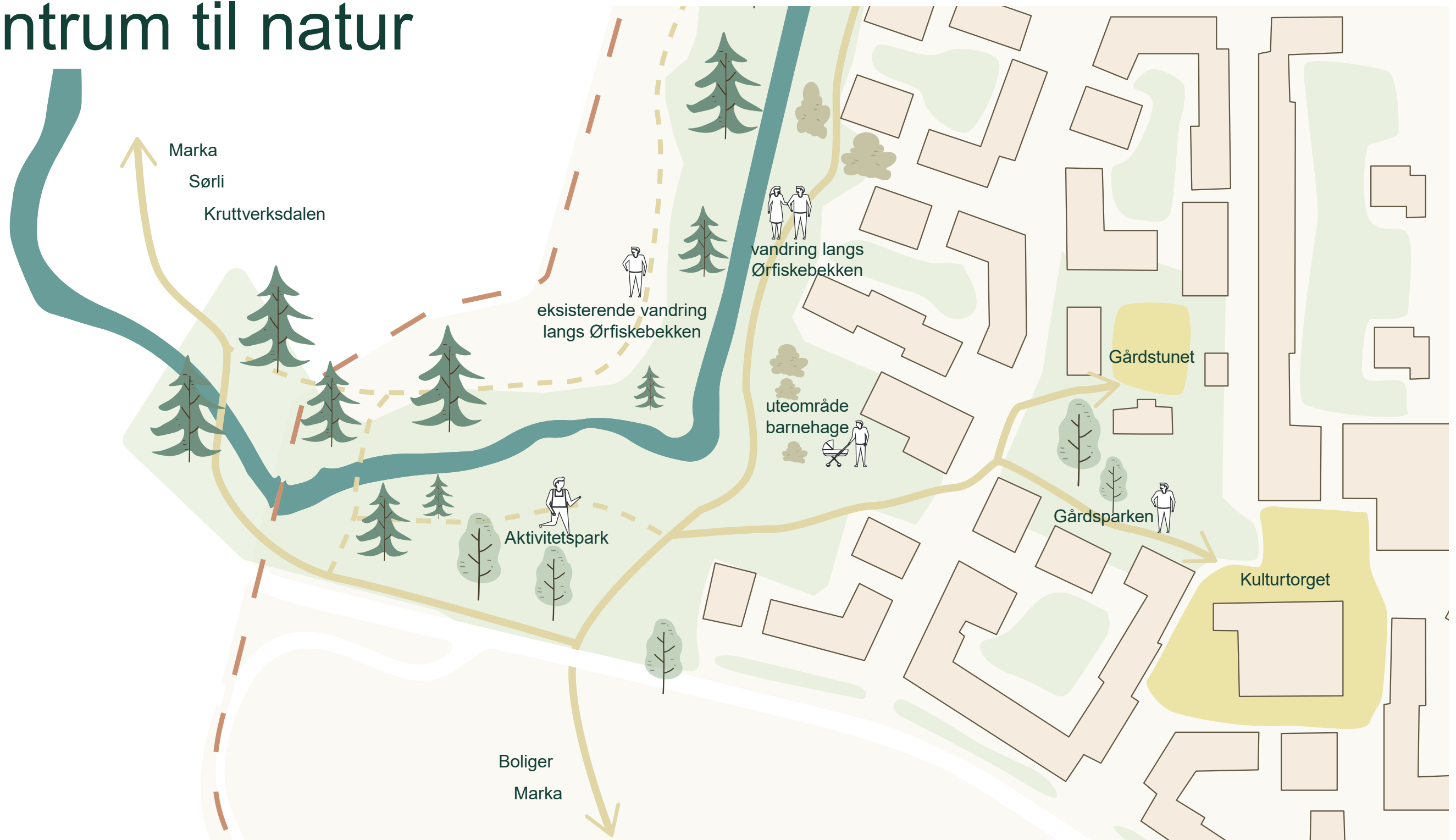
Tretoppvegen / Hamaren aktivitespark



Boardwalk, plattformer og brygger, gir nærhet til elven og naturen. Reykjadalur Hot Springs / Island



Fra sentrum til natur



Aktivitetspark



Beliggenheten til Aktivitetsparken har som ett av få steder i planen lite nivåforskjeller i terreng, og er derfor egnet for aktivitet. Parken blir en møteplass og oppholdssted for alle i Nittedal.

Vandring langs Ørfiskebekken

Planen tilrettelegger for et finmasket bevegelsesmønster, der man både kan bevege seg i og rundt sentrum, og langs Ørfiskebekken.

Uteområde barnehage

Barnehagens uteområde ligger plassert ned mot Ørfiskebekken. Utover barnehagens åpningstider, vil disse arealene være tilgjengelig for bruk som et aktivitets- og oppholdsområde.

Gårdsparken og gårdstunet

Gårdsparken vil bli et 'grønt knutepunkt' der vandring ved sentrumskjernen møter turmuligheter langs Ørfiskebekken eller videre ut mot marka.



Kulturtorget

På Kulturtorget kommer det både kommersiell virksomhet, tjenestetilbud og nærhet til parkområder. Fra kulturtorget kan man vandre gjennom gårdsparken, langs barnehagen og ut mot Ørfiskebekken eller marka.

