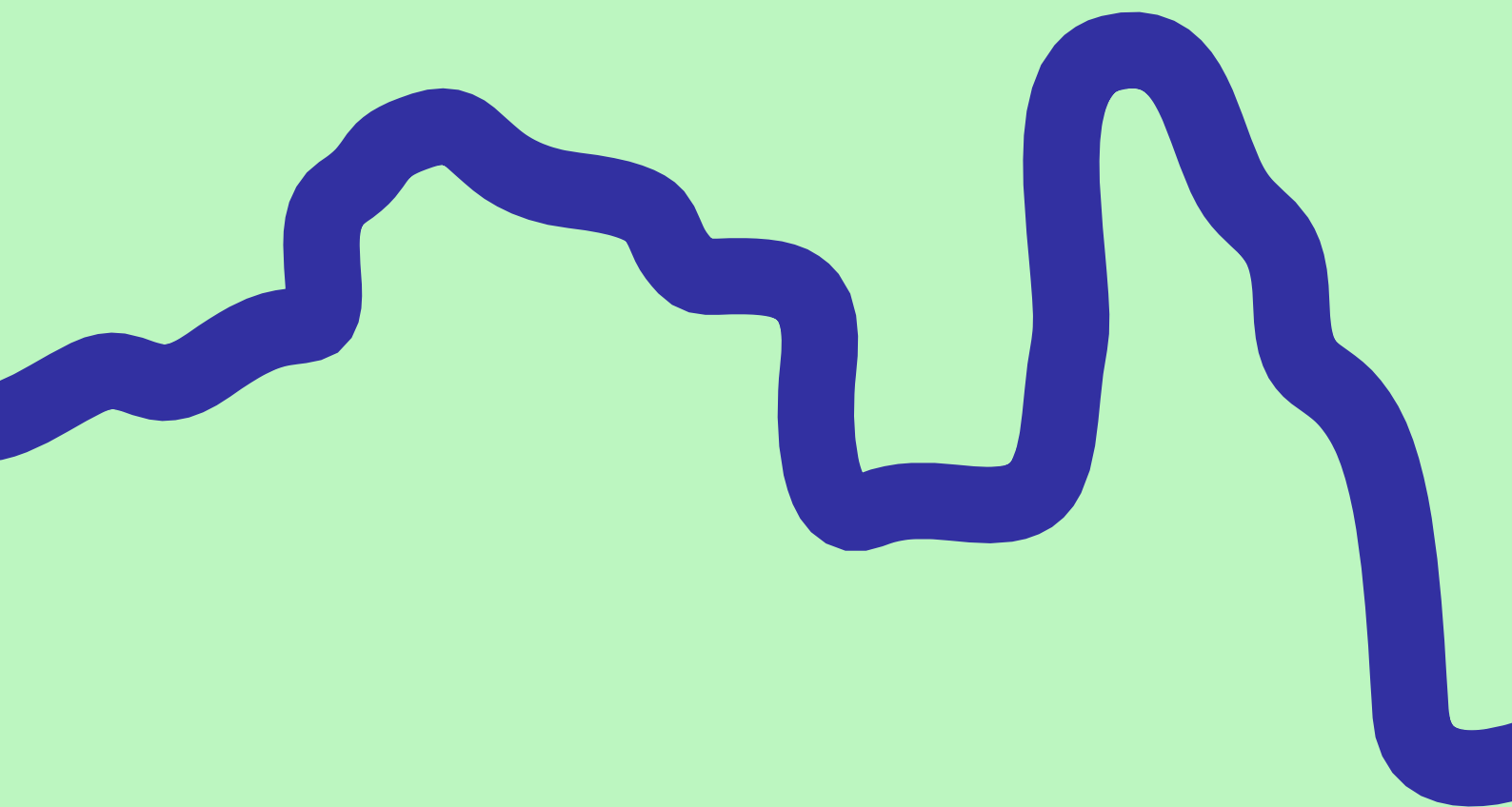


Områdeplan Nittedal Sentrum

PLANPROGRAM



Vedtatt 28.10.2024, Kommunestyresak 92/24

16.04.2024

REV. 14.09.2024

Plan ID: 290

Arkivsak ID: 24/07389



Innhold

Forord	1
1. Bakgrunn	3
2. Føringer for planarbeidet	14
3. Planprosess og medvirkning	24
4. Bærekraftig tettstedsutvikling	27
5. Temaer som skal redegjøres for og konsekvensutredes	33
6. Vedlegg	43

Forord

Kommuneplanens samfunnsdel er styringsdokumentet for Nittedal kommune, og påvirker alle som bor og jobber i kommunen. Planen angir den overordnede retningen og beskriver den langsiktige utviklingen av kommunen. Kommuneplanens samfunnsdel er derfor retningsgivende for utvikling Nittedal sentrum. Særlig gjelder det delmål knyttet til samfunns målet vi utvikler bærekraftige tettsteder hvor det tydeliggjøres at tettstedsutvidelser i midtre del av kommunen bidrar til livskraftig og attraktiv utvikling av framtidig sentrum i Nittedal.

Videreutviklingen av Nittedal sentrum vil endre Nittedalsamfunnet. Utviklingen vil styrke vår identitet, og samtidig utfordre den. En utvikling av et bærekraftig sentrum trenger en tetthet vi ikke har sett tidligere i Nittedal for å fungere som et livskraftig og attraktivt sentrum med handel og service, og gode møteplasser. Hvordan vi sikrer en utforming og arkitektur som styrker vår Nittedalsidentitet vil være et viktig spørsmål for det videre planarbeidet. Vi har et rikt foreningsliv, og et variert næringsliv. Det er likevel behov for å satse videre på lokal arbeidsplassutvikling for å redusere antall som må pendle ut av kommunen.

I Nittedal sentrum skal det være godt å bo for alle, hele livet. Felleskap, samhold og godt naboskap er viktige begreper som skal bidra til nærhet og trygghet. Boligene som skal bygges i sentrum må være riktig i forhold til etterspørsel og behov. Barnefamilien, unge i etableringsfasen, godt voksne og eldre skal alle kjenne at Nittedal Sentrum har et tilbud som er relevant – og godt.

Rune Winum

Ordfører

Med en stadig eldre befolkning må vi skape et mer aldersvennlig samfunn, og sikre riktige arealer til offentlige formål og andre byggeformål. Vi må redusere vårt klimautslipp og sørge for at det vi bygger er klimatilpasset og miljøvennlig.

Dette planprogrammet og oppstart av områdeplanen er begynnelsen på en ny fase for sentrum og den viktigste brikken som må på plass for den videre utviklingen. Sentrumsutvikling er likevel mye mer enn selve områdeplanarbeidet. Hvordan sentrum utvikles vil ha betydning for innbyggernes hverdag, helse, trivsel, trygghet og tilhørighet, og vil involvere hele kommunens organisasjon, innbyggere og aktører i mange år framover.

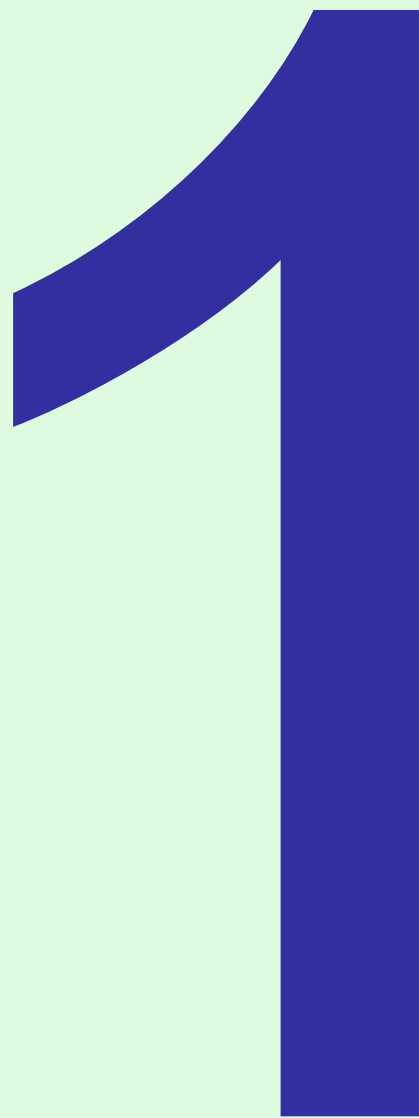
Kommunen har valgt å inngå en samarbeidsavtale med Betonmast Eiendom AS om utførelse av områdeplanen. Hensikten med samarbeidet er å sørge for at vi sammen lykkes med å lage en ambisiøs og realiserbar områdeplan som bygger opp under kommunens vedtatte samfunns mål.

Kommunen kan ikke utvikle Nittedal sentrum alene, og som vårt samfunns mål sier – vi skal skape framtiden sammen. Det er kun i felleskap med innbyggere, grunneiere, frivillighet, næringslivet, andre aktører, samt Betonmast, vi kan lykkes med å utvikle det sentrumet vi ønsker oss, som bidrar til at vi når våre felles mål.

Adelheid Buschmann Kristiansen

Kommunedirektør

Bakgrunn



1. Bakgrunn

1.1 Fra 1990-tallet til i dag

Kommunens satsing på ett livskraftig sentrum for hele kommunen startet i første halvdel av 90-tallet, og på relativt kort tid ble store deler av dagens sentrum etablert, med bebyggelse for bolig, næring og handel, Ørfiskebekken i kanal langs Mathias Skyttersvei, og Mosenteret.

I perioden fra 2007 til 2013 ble kommunedelplan for nye Nittedal sentrum utarbeidet, med omfattende involvering og utredninger. Rotnes kirke og Kulturverket Flammen, samt utvidelse av Mosenteret, er de siste tilskuddene til sentrum som resultat av planarbeidet. Usikkerhet rundt ny Rv4, samt mangel på private initiativ, har bidratt til at ytterligere utvikling av sentrum i stor grad har stått stille, på tross av at plangrunnlaget har vært videreført i flere kommuneplaner. Kommunen har gjennomført to arkitekt parallelloppdrag, i 2010 og 2017, som har gitt oss viktige innspill til og anbefalinger for videre utvikling.

Nå er situasjonen endret. BENU, en profesjonell aktør, har inngått en avtale med grunneier av størstedelen av sentrumsarealene. Kommunen har vedtatt en samfunnsdel med en langsiktig arealstrategi og ny arealdel som legger føringer for sentrumsutviklingen. Med oppstart av områdeplanarbeid for Nittedal sentrum kan en langvarig prosess gå over i en ny fase.

1.2 Mål for planarbeidet

Utviklingen av Nittedal sentrum til et livskraftig og attraktivt sentrum med møteplasser, handel, arbeidsplasser og boliger er den viktigste satsingen i utviklingen av Nittedalsamfunnet på flere generasjoner. I målbildet i vår nye samfunnsdel; «Det er godt å leve i Nittedal», er utviklingen av sentrum trukket fram som et sentralt element. og den påvirker alle våre tre satsingsområder; Livskvalitet hele livet, Klima-, natur- og miljøvennlig og Engasjement og samskaping. Områdeplanen skal bygge opp under alle kommunens samfunns mål.

For dette skal smultringmodellen, et rammeverk og metode for bærekraftig utvikling benyttes. Smultringmodellen har som mål å dekke de menneskelige behovene, uten å overskride naturens bæreevne.

1.3 Visjon for Nittedal sentrum

Visjonen for Nittedal sentrum er:

– **et kompakt, grønt og levende sentrum for hele Nittedal.**

Visjonen skal gi et rammeverk for en sentrumsutvikling som setter Nittedal på kartet. For å oppnå visjonen må sosial-, miljømessig- og økonomisk bærekraft gjennomføres alt vi gjør. Helt konkret skal vi:

1. *Skape et rikt sentrumsliv ved bevisste lokaliseringer av handel, arbeidsplasser, tjenester og opplevelse rundt møteplassene.*
2. *Skape gode bomiljø med ulike boligtyper som legger til rette for sosial kontakt og et mangfoldig botilbud.*
3. *Skape sosiale og aktive møteplasser med generasjonsvennlig design med plass til alle, herunder løfte fram Ørfiskebekken og dyrke nye blågrønne kvaliteter til å berike sentrum.*
4. *Skape et tilgjengelig og trafikksikkert sentrum hvor tilgangen til RV4, tverrforbindelser som knytter sentrum sammen med Rotnes og marka blir ivarettatt slik at det også blir enkelt å velge gange, sykkel og offentlig kommunikasjon.*
5. *Bruke arkitektur og gårdshistorie til å forsterke Nittedals identitet. Klima- og energimål skal følges opp ved å bruke naturbaserte og energieffektive løsninger som bygger videre på områdets identitet.*



Figur 1 Visjonskart for utvikling av Nittedal sentrum.

1.4 Planprogram og konsekvensutredning

Områderegulering brukes som verktøy der kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte føringer for arealbruken i utpekte områder. Det er fastsatt et krav i kommuneplanens arealdel at det skal utarbeides en områdeplan for Nittedal Sentrum.

Kommunen har likevel gjort en vurdering av konsekvensutredningsplikten iht. plan- og bygningsloven og KU forskrift. Plan og bygningsloven sier følgende om planprogram i § 4-1 Planprogram:

«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varslingsplanoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Kongen kan ved forskrift gjøre unntak fra kravet om planprogram for reguleringsplaner.»

Områdeplanen vil fastsette rammer for utvikling av sentrumsområdet. Dette er tiltak som omfattes av Forskrift om konsekvensutredning § 6 a, da de er inkludert i forskriftens vedlegg II pkt. 10 b) Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg og pkt. 11 j) Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål. Tiltaket skal derfor konsekvensutredtes og ha planprogram.

Områdereguleringen skal utarbeides i samsvar med kommuneplan for Nittedal, samfunnsdel og arealdel.

Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formålet med planarbeidet, overordnede rammer, utredningsbehov, plan for medvirkning og involvering, samt at viktige spørsmål skal avklares.

1.5 Tidsperspektiv og detaljeringsnivå

Planområdet er stort og kan romme mye bygningsmasse. Det vil derfor ta lang tid før hele området er utviklet. Underveis kan forutsetningene endres. Områdeplanen må derfor være tilstrekkelig fleksibel. Planen må imidlertid sikre de overordnede strukturene og samtidig sikre åpenhet til detaljert utforming av kvartaler og funksjoner for senere detaljreguleringer.

Det er et ønske å komme i gang med utviklingen av sentrum innenfor en relativt kort tidshorisont. Det anses derfor aktuelt å detaljere noe areal innenfor områdeplanen til et nivå tilsvarende detaljregulering. For utbygging innenfor dette arealet vil man kunne søke om tillatelse til tiltak når områdeplanen vedtas. Avgrensning av dette arealet vil avklares i løpet av prosessen.

1.6 Organisering av planarbeidet

Hovedregelen er at områderegulering utarbeides av kommunen. Plan og bygningsloven § 12-2 åpner for at kommunen likevel kan overlate utarbeidelsen av planforslag til private aktører.

Kommunen har inngått avtale med BENU om utarbeiding av dette planprogrammet, og sammen med planprogrammet fremmes det en avtale om at BENU skal utarbeide områdeplanen i samarbeid med og på vegne av kommunen. Områdeplan for Nittedal sentrum vil følgelig fortsatt være kommunens plan.

Det skal være tett samarbeid mellom Nittedal kommune og BENU gjennom planprosessen, som formaliseres av samarbeidsavtalen. Hovedutvalg for plan og miljø skal fungere som politisk referansegruppe for planarbeidet.

1.7 Utbyggingsavtale

Områdereguleringen skal legge til rette for at grunneiere og utbyggere får forutsigbare rammer for å kunne planlegge og gjennomføre egne prosjekter, samt tilhørende offentlig infrastruktur.

Planarbeidet vil avklare prinsipper for utvikling av overordnet offentlig infrastruktur som veier, gang- og sykkelveier, blågrønne strukturer, park, overvannsløsninger og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg. Det skal forhandles om utbyggingsavtale, og forhandlingene vil starte opp når prinsippene beskrevet over er lagt og kostnadsberegnet. Utbyggingsavtalen kan omhandle blant annet finansiering av felles infrastruktur i samarbeid med grunneiere og utbyggere innenfor planområdet.

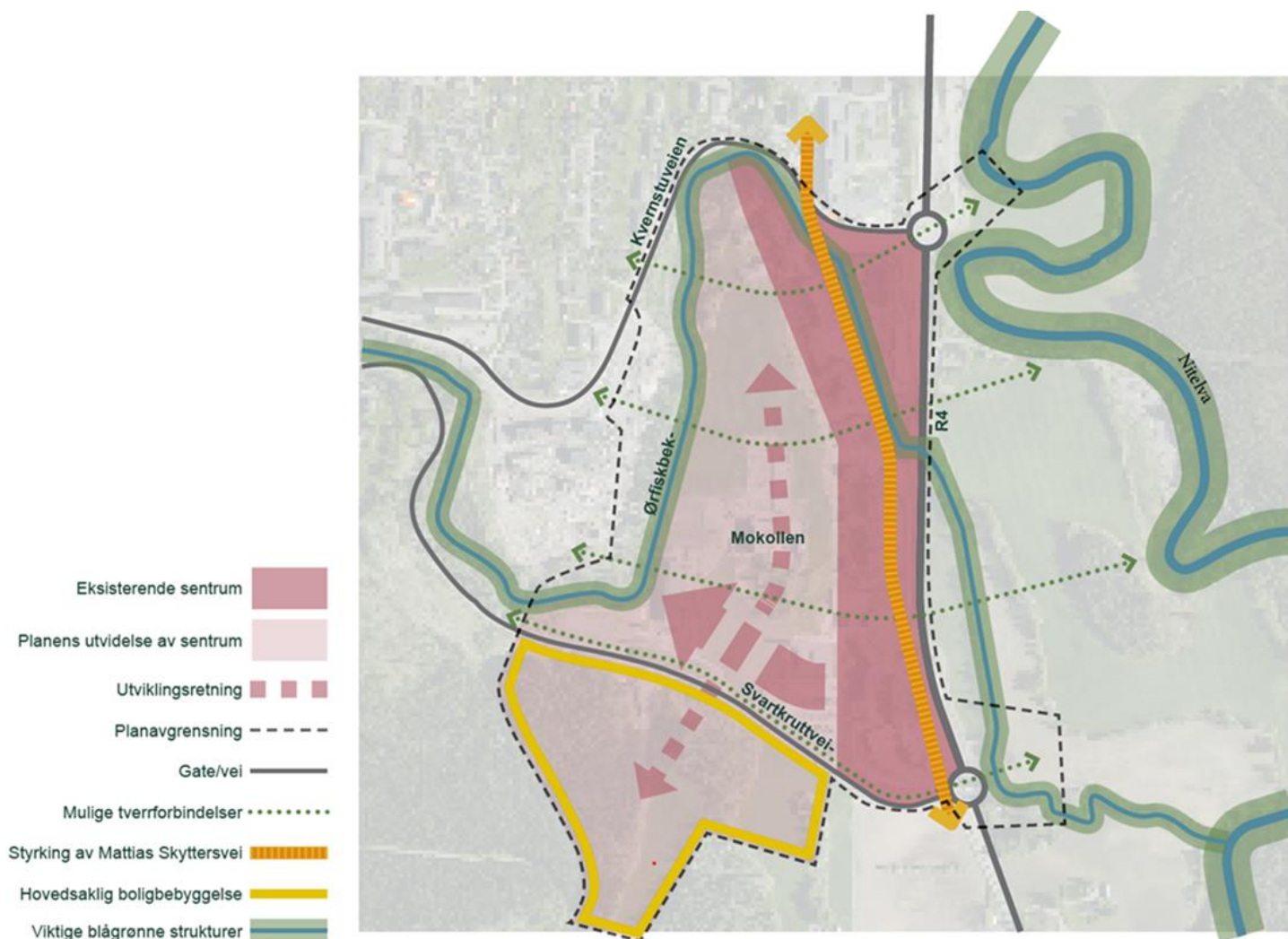
1.8 Planområdet

Planavgrensning

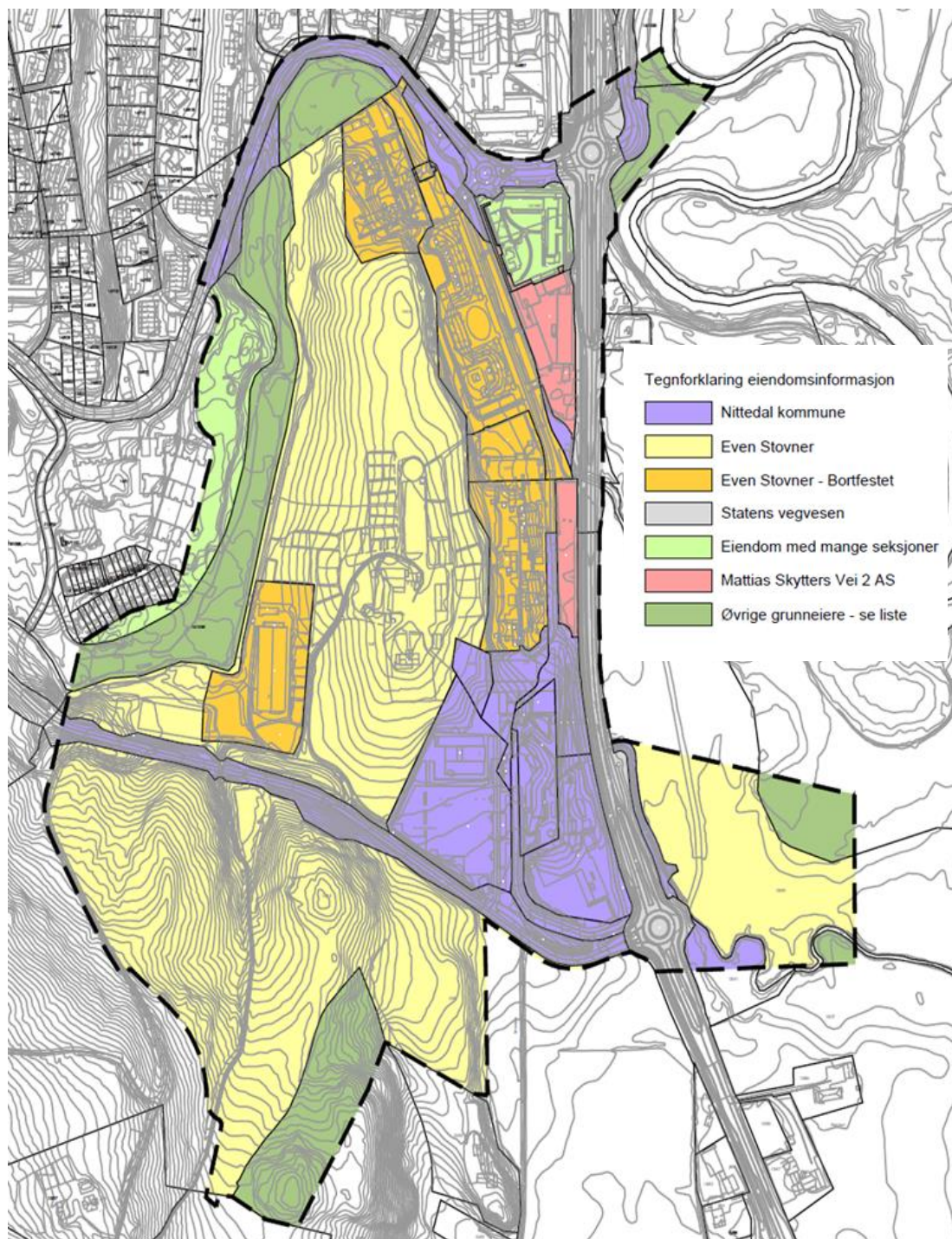
Planområdet, med utgangspunkt i Mokollen, omfatter et større område fra Rv 4 vestover til Kvernstua/Kvernstuveien samt områder syd for Svartkruttveien. Alle disse arealene er innenfor grønn grense for Rotnes. Videre er det medtatt noe areal øst for riksvegen. Disse arealene er ikke innenfor grønn grense, og er kun inkludert for å kunne vurdere krysning av veg og mulighet for tilknytning til mulige framtidige turveger videre østover. Ny trase for Rv 4 er ikke en del av planarbeidet. Planavgrensningen er vist på figuren under. Endelig planavgrensning vil kunne bli mindre og fastsettes i løpet av planprosessen.

Eiendomsforhold

Det er en rekke grunneiere og hjemmelshavere innenfor planområdet. I figuren under er vist en overordnet oversikt over hjemmelshavere. Komplette liste over hjemmelshavere for hver eiendom er listet opp i tabell.



Figur 2 Diagram som viser planens utstrekning og mål for utviklingen.



Figur 3 Forenklet oversikt over hjemmelshavere.

Eiendom	Navn	Rolle
3031-13/6	Stovner Even	Eier
3031-13/10	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/27	Skøien Halvor	Eier
3031-13/35	Foss Oddvar	Eier
3031-13/39	Stovner Even	Eier
3031-13/41	Nittedal Kommune	Eier

Eiendom	Navn	Rolle
3031-13/62	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/63	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/66/0/1	Stovner Even – bortfestet og framfestet	Eier
3031-13/66/0/1	Nittedal Utvikling AS	Fester
3031-13/66/0/1	Mo Terrasse Borettslag	Framfester
3031-13/67	Eiendommen er seksjonert med 67 seksjoner Adresse Sameiet Ørfiskebekken	
3031-13/68	Stovner Even – bortfestet og framfestet	Eier
3031-13/68	Nittedal Utvikling AS	Fester
3031-13/68	Kvernstua Borettslag	Framfester
3031-13/69	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/70	Stovner Even – bortfestet - framfestet	Eier
3031-13/70	Nittedal Utvikling AS	Fester
3031-13/70	Nittedal Butikkeiendom AS	Framfester
3031-13/71	Stovner Even – bortfestet og framfestet	Eier
3031-13/71	Nittedal Utvikling AS	Fester
3031-13/71	Kvernstua Borettslag	Framfester
3031-13/74	Mattias Skytters Vei 2 AS	Eier
3031-13/76	Stovner Even – bortfestet	Eier
3031-13/76	Nittedal Hestesenter AS	Fester
3031-13/247	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/287	Nittedal Kommune	Eier
3031-13/288	Nittedal Kommune	Eier
3031-14/3	Kvernstua Eiendommen er seksjonert med 199 seksjoner	
3031-14/9	Østbye Mari – Hermannspytten	Eier
3031-14/11	Nittedal Kommune	Eier
3031-14/18	Mattias Skytters Vei 2 AS	Eier
3031-14/490	Elvia AS	Eier
3031-14/498	Nittedal Kommune	Eier
3031-14/700	Nittedal Kommune	Eier
3031-14/1339	Bjertnestangen AS	Eier
3031-14/1360	Eiendommen er seksjonert med 77 seksjoner	
3031-14/1360/0/1	Mattias Skytters Vei 2 AS	Eier

Eiendom	Navn	Rolle
3031-14/1386	Kvernstua AS	Eier
3031-100/11	Statens Vegvesen	Eier
3031-100/12	Statens Vegvesen	Eier
3031-213/1	Nittedal Kommune	Eier
3031-213/13	Nittedal Kommune	Eier
3031-213/14	Nittedal Kommune	Eier
3031-214/27	Nittedal Kommune	Eier
3031-214/32	Nittedal Kommune	Eier

Dagens situasjon

Utviklingen av sentrum har allerede begynt med blant annet nybygg av boliger, Mosenteret, mindre næringer, kulturhuset Flammen, Rotnes kirke og annen kommunal virksomhet. Ny bebyggelse er primært etablert øst langs Rv4 og langs Mattias Skytters vei parallelt med riksvegen. Mellom dagens sentrum og Kvernstujordet/Kvernstuveien ligger Mo gård med tilliggende landbruksareal. Gården og arealet rundt vil være sentrale i planarbeidet og attraktivt for ny bebyggelse. Ørfiskebekken er et attraktivt element som omkranser Mokollen mot vest og skaper liv i dagens sentrum.

Sør for Svartkruttveien er det avsatt arealer til bebyggelse, anleggsformål og tjenesteyting i kommuneplanen. Dette er i dag jord- og skogbruksareal. I området er det også etablert veg og stier.

Innenfor plangrensen er også Rv4 og noen arealer vest for Rv. 4 inkludert. Arealene er interessante i planarbeidet for å vurdere bl.a. trafikkforhold og tilknytningen til natur og friluftsområdene i øst. I disse områdene er det i dag landbruksvirksomhet, elvefar, noe skog samt mindre veier og stier.



Bilde av plassen foran kulturverket Flammen benyttet igjennom årstidene.



Bilde av Rotnes Kirke foran Mo Gård.

Bilde fra Flammen ned mot Mattias Skyttersvei ved Rv4



Bilder øst for Rv4 ved elvebanken til Nitelva.



Bilde av boligbebyggelse i sentrum ved Mattias Skyttersvei med Ørfiskebekken i forgrunnen.



Bilder tatt på Prøysentorget.



Bilder langs Mosenteret ut mot Ørfiskebekken.



Bilde fra Mokollen – areal som skal utvikles til sentrumsformål.

Føringer for planarbeidet



2. Føringer for planarbeidet

2.1 Nasjonale føringer

De viktigste føringene for planlegging på et nasjonalt nivå fremlegges i Nasjonale forventninger til kommunal planlegging – Forventningsbrev (2024). Her redegjøres det for, av regjeringen, hva som er

ansett som formål for kommunal planlegging. Det er statlige planretningslinjer knyttet til temaer som støy, klima, miljø, barn, samt for bolig-, areal- og transportplanlegging.

2.2 Regionale føringer

Regionale planer

Regionale planer fra 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 nyskaping 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)

Viken fylkeskommune vedtok Regional planstrategi i desember 2020. Planstrategien bygger på FNs bærekraftsmål og peker ut seks innsatsområder.

- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraft og rettferdig økonomisk system
- Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og energiomlegging
- Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
- Helhetlig by- og tettstedsutvikling
- Miljø, økosystem og biologisk mangfold

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 omfatter:

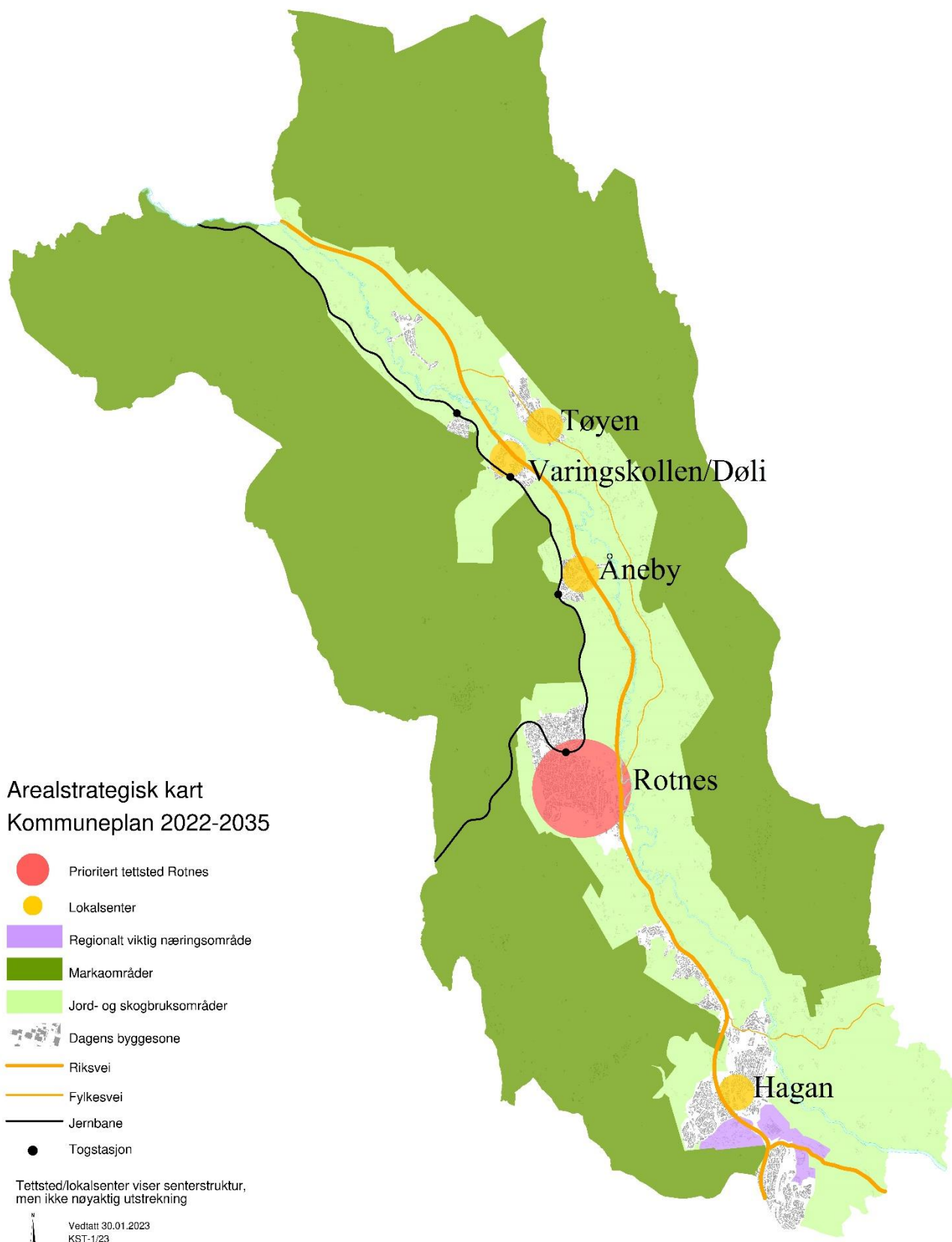
- Rotnes er Nittedals prioriterte tettsted, og hovedandelen av boliger og arbeidsplasser skal komme der.
- Grønn grense –bærekraftig avgrensning av prioritertvekstområde.
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted.
- Kollektive transportmidler, sykling og gange skal styrkes.
- Vekst kan gå foran 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.

2.3 Lokale føringer

Kommuneplan

Kommuneplan for Nittedal 2022 – 2035. Samfunnsdelen er vedtatt januar 2023, mens arealdelen ble vedtatt mai 2024.

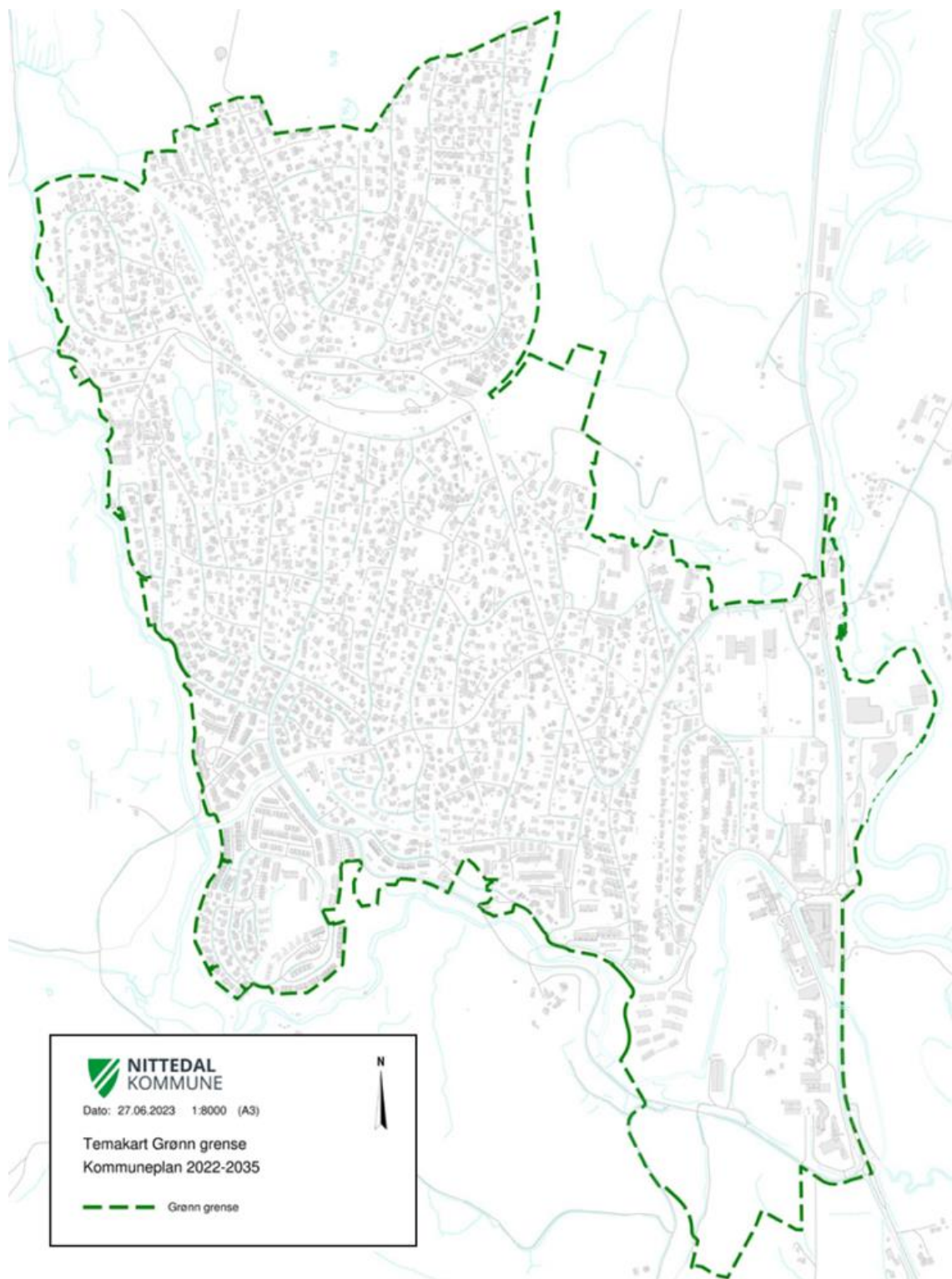
Både samfunnsdelen og arealdelen har prognoser og føringer for videre vekst i Nittedal, både for boligutbygging og arbeidsplasser. Den største delen av veksten er planlagt på Rotnes og i Nittedal sentrum, også vist som prioritert tettsted i arealstrategisk kart:



Figur 4 Arealstrategisk kart fra kommuneplanen.

Grønn grense

Kommuneplanen fastlegger en grønn grense som et verktøy for å styre hvor veksten på Rotnes skal kunne skje. Grønn grense skal tydelig vise sentralområdet i tettstedsbebyggelsen. Innenfor denne grensen kan vekst gå foran vern. Grønn grense er vist på figuren over.



Figur 5 Grønn grense fra kommuneplanen.

Kommuneplanens samfunnsdel

I kommuneplanens samfunnsdel er det gjort gjennomarbeidede vurderinger av kommunens utfordringer, befolkningsutvikling og utvikling av Nittedal sentrum.

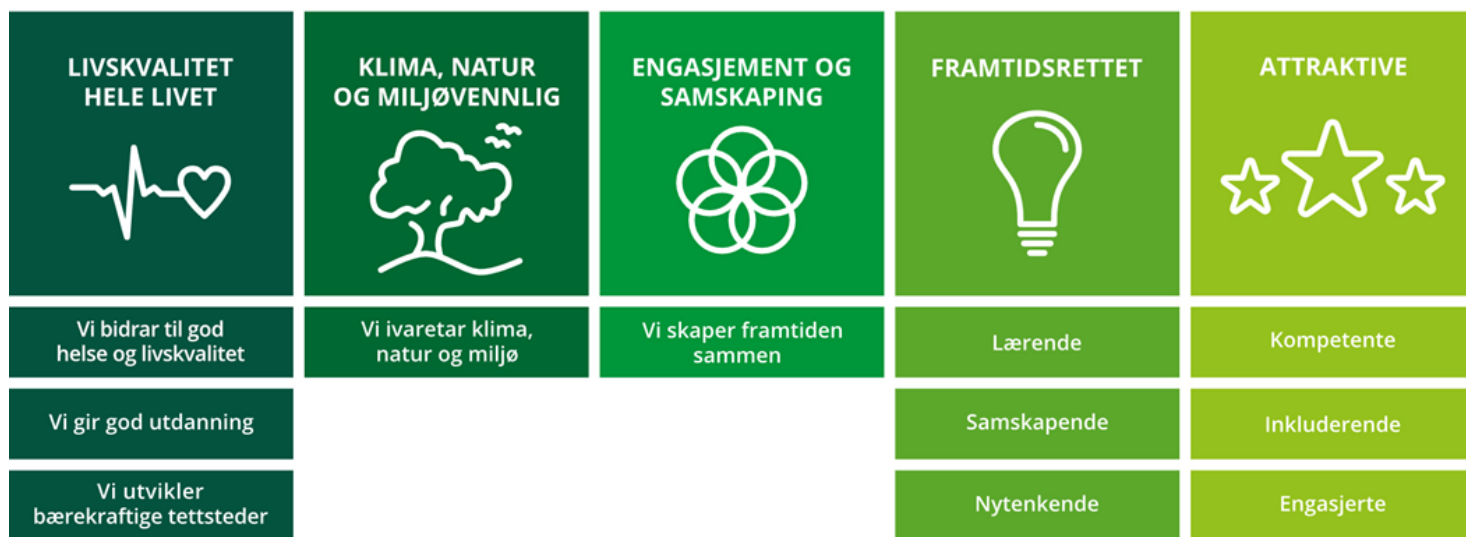
Nittedal har FNs bærekraftsmål som rammeverk for utviklingen av samfunnet. Bærekraftsmålene skal styre alle valg og handlinger kommunen gjør.

Nittedal kommune skal være en kommune som gjennomfører utviklingsprosjekter for å oppnå god samfunnsutvikling og setter innbyggerne først. Nittedal sentrum skal bli et miljøvennlig, klimanøytralt og attraktivt kommunesentrum der det tilrettelegges for variert boligbygging, servicefunksjoner, handel, sentrumsintegreerte arbeidsplasser, opplevelser og rekreasjon.

Et strengt jordvern og vern av kulturlandskap og kulturminner er viktig for å bevare Nittedal som en grønn bygd.

Kommunens målbilde er «Det er godt å leve i Nittedal». For å sikre en utvikling som bygger opp under målbildet er det definert 3 satsningsområder, med 5 samfunns mål, som vist under, 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



Våre valg og handlinger styres av disse fem bærekraftsmålene fra FN

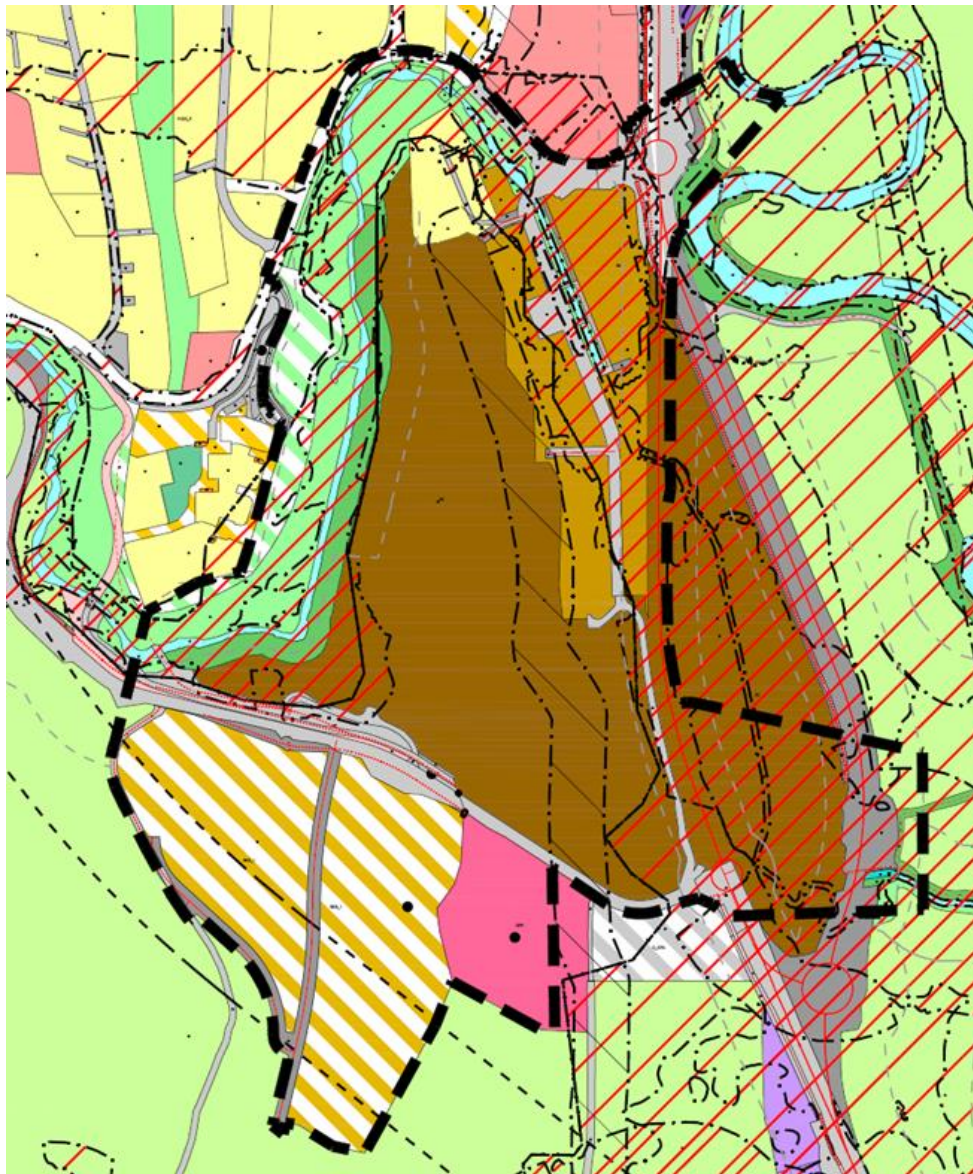


Figur 6 Målbilde med satsningsområder, samfunns mål og organisasjonsmål.

Kommuneplanens arealdel

Arealdelen gir overordnede føringer for disponering av arealer i kommunen. Formål knyttet til sentrumsutviklingen er tjenesteyting, sentrumsformål samt bebyggelse og anlegg.

Kommuneplanens formål innenfor plangrensen er vist på figuren under.



Figur 7 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2024-2035, påtegnet grensen for områdereguleringen.

Hovedtrekk fra kommuneplanens bestemmelser

En kort oppsummering av sentrale bestemmelser for sentrumsutviklingen følger under.

Kommuneplanen forutsetter en utvikling av Nittedal sentrum innenfra og ut. Boliger sør for Svartkruttveien, kan ikke bygges ut før Mokollen er ferdig utbygd. Dette kommer frem av rekkefølgebestemmelsene.

For arealer avsatt til sentrumsformål er det en rekke fellesbestemmelser som skal sikre at utviklingen skjer med den hensikt å få til et levende sentrumsområde. Feltene planlegges med en variasjon av underformål og det skal etableres en variasjon av boligtyper og

boligstørrelser, tilpasset ulike grupper. Bestemmelsene skal sikre tverrforbindelser igjennom området for å knytte sentrum sammen med omgivelsene.

Renovasjon og parkering skal planlegges for og det er en rekke krav til utforming og kapasitet for dette.

Utover de funksjonelle kravene i bestemmelsene skal sentrum planlegges med sterke føringer for estetikk og utforming. Fasader, materialitet, høyder og kvalitet på uterom skal fastsettes for å sikre en helhetlig utvikling med et rikt tilbud på sosiale møteplasser.

Bestemmelsene skal sørge for at grønn mobilitet i størst mulig grad blir benyttet. Det skal etableres holdeplasser for kollektivtransport som er lett tilgjengelige og det skal tilrettelegges for gang- og sykkelløsninger. For å sikre et aktivt «bygulv» skal fasader og programmering på bakkeplan planlegges slik at det blir et rikt liv i sentrum. Bestemmelsene på disse områdene vil suppleres ved at det skal fastsettes kvalitetsprogram estetikk, miljø og energikrav.

Verbalvedtak Budsjett og Økonomiplan 2024 – 2024 Framtidens helsetjenester og sykehjemsplasser i Nittedal

2.3. Samlokalisering av tjenester i helsehus vil styrke fagmiljøene, lette rekruttering og gi et bedre tilbud uavhengig av alder. Det skal derfor etableres et helsehus. Den videre planleggingen skal sees i sammenheng med aktuelle deler av sentrumutviklingen. Det vil i den sammenheng være aktuelt å vurdere samarbeid med ideelle og private om bygging av omsorgsboliger og rehabiliteringstilbud. Dette skal gjennomføres raskere enn det budsjettgrunnlaget antyder.

Strategisk næringsplan for Nittedal kommune, 2023-2028

Strategisk næringsplan er en temaplan i kommunen som vil være nyttig i arbeidet med områdeplanen. Næringsplanen setter søkelys på noen viktige satsningsområder for å oppnå de strategiske målene for næringsutvikling i Nittedal. Næringsplanen tar sikte på deltakelse og samarbeid mellom det offentlig og det private næringsliv. Næringsplanen inneholder nyttig faktagrunnlag som blant annet næringslivsundersøkelsen. Den peker på områder som er viktig for å drive næring i Nittedal og hva næringslivet mener er viktig for å trekke til seg nye bedrifter. Planen beskriver både strategiske mål og satsningsområder for næringsutvikling i kommunen.

Kommunedelplan for klima og energi 2019 - 2030

Planen inneholder konkrete mål og tiltak for både direkte og indirekte klimagassutslipp som skal sørge for at Nittedal bidrar til å nå nasjonale, regionale og lokale mål. Planen inneholder mål og handlinger knyttet til utvikling av Nittedal sentrum, herunder delmålet: Nittedal sentrum skal utvikles til en klimanøytral, attraktiv småby i samspill med natur og storby, med følgende handlinger:

- Utarbeide en tydelig klima- og energistrategi som omfatter et livsløpsperspektiv både for enkeltbygg og for området som helhet. Viktige elementer i strategien må formuleres som tydelige krav til utbyggere, og forankres i kommuneplan, reguleringsplan og utbyggingsavtaler.
- Tilrettelegge for en tetthet i tråd med regional plan for areal og transport.
- Prioritere myke trafikkanter.
- Utarbeide en differensiert parkeringsstrategi/-plan for nye Nittedal sentrum med fokus på sambruk. Strategien må vise løsninger på kort, mellomlang og lang sikt samt inkludere modeller for finansiering og drift.
- Arrangere inspirasjonsdag for bedrifter, kommunen og andre interesserte om et klimanøytralt nye Nittedal sentrum.
- Se på muligheten for innovative former for bærekraftig energiforsyning.

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 – 2027 og Boligtypeprogram 2020 – 2025

Målet med temaplanen er å sikre at all boligbygging bidrar til god bokvalitet i egnende boliger for kommunens innbyggere. Blant målene i temaplanen er hovedmålet om at *all boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse*, som følges opp av en strategi knyttet til Nittedal sentrum. Sentrum nevnes spesielt. *Fellesskap, aktivitet og deltakelse skal prioriteres i planlegging og forvaltning av areal i kommunen, og i oppbygging av sentrum.*

Boligtypeprogrammet følger opp temaplanen.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett 2024 – 2036

Planen følger opp ny samfunnsdel, og inneholder prioriterte handlinger for tre hovedområder:

Fysisk aktivitet – nittedøler er fysisk aktive hver dag, gjennom hele livet.

Relevant for planarbeidet for sentrum er handlinger som etablering av turveier og forbindelser gjennom sentrum, gode utearealer for skoler og barnehager, etablering av nærløkker og prioritere syklende og gående i sentrumsutviklingen.

Friluftsliv – alle nittedøler har lett og nær tilgang til opplevelser i naturen.

Relevante prioriteringer og føringer er tilrettelegging for sammenhengende turveier og tilgang til marka på tvers av kommunen

Idrett – Nittedal har anlegg og områder som stimulerer til at flest mulig driver idrett.

Relevante prioriteringer og føringer er flere nærmiljøanlegg ved alle tettsteder og utbedring av sentralidrettsanlegget.

Formingsveileder for Nittedal sentrum 2013

Veilederen har som målsetning å:

- Blir et verktøy for å vurdere kvaliteten i den videre utviklingen av Nittedal sentrum.
- Skape et livskraftig sentrum som bidrar til økt livskvalitet for kommunens innbyggere.
- Sikre at Nittedal sentrum bidrar til stolt Nittedalsidentitet.

Det skal utarbeides et kvalitetsprogram for områdeplanen som skal bygge videre på formingsveilederen.

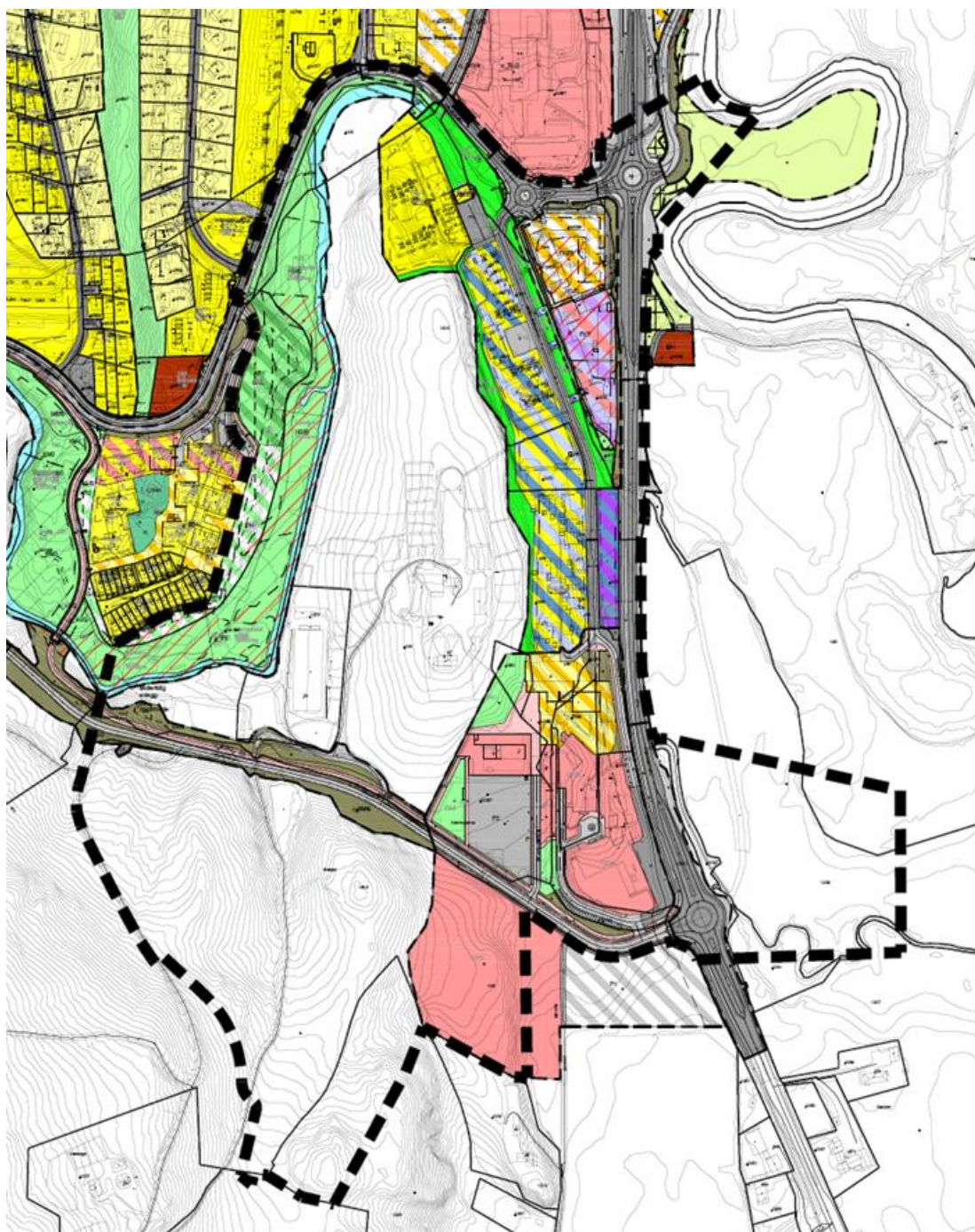
Anbefalinger fra parallelloppdrag for Nittedal sentrum 2017

Fra parallelloppdraget ble det formulert en visjon om en kompakt småby i samspill med natur, og 13 anbefalinger for utvikling av Nittedal sentrum, som ble politisk forankret i 2018. Selv om forutsetningene for utviklingen er endret i ettertid, er fortsatt flere av anbefalingene aktuelle, og videreført i handlingspunkter for arbeidet.

2.4 Gjeldende reguleringsplaner innenfor området

Opplisting planer:

- Rotnes sentrum (1997)
- Detaljreguleringsplan for utvidelse av Mosenteret med boliger (2015)
- Områdeplan for Rådhuskvartalet (2014)
- Detaljreguleringsplan for nedre del av Svartkruttveien (2008)
- Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) (2017)



Figur 8 Oversikt gjeldende reguleringsplaner.

2.5 Annen planlegging som kan ha betydning

Det pågår andre planprosesser i området som kan medfører behov for tilpasning mellom planene.

Turveg

Øst for riksvegen er det tidligere arbeidet med reguleringsplan for turveg langs Nitelva. Ved førstegangsbehandling av planforslaget ble det vedtatt å stanse planprosessen i påvente av nye planer for Rv4 og Nittedal sentrum.

Innholdet i planen er imidlertid medtatt i gjeldende kommuneplan.

Områdeplanene for Midtre Rotnes og Tummyrhagen

Områdeplanene for Midtre Rotnes og Tummyrhagen er under utarbeidelse og fremmes til førstegangsbehandling høsten 2024. Utforming av områderegulering for Nittedal sentrum må ses i sammenheng med disse. Dette gjelder særlig trafikkforhold og ganglinjer. Det gjennomføres en helhetlig vurdering av skolekapasitet på Rotnes som har betydning for alle planene i området.



Figur 9 Mulig turveg langs Nitelva, fra planforslag.

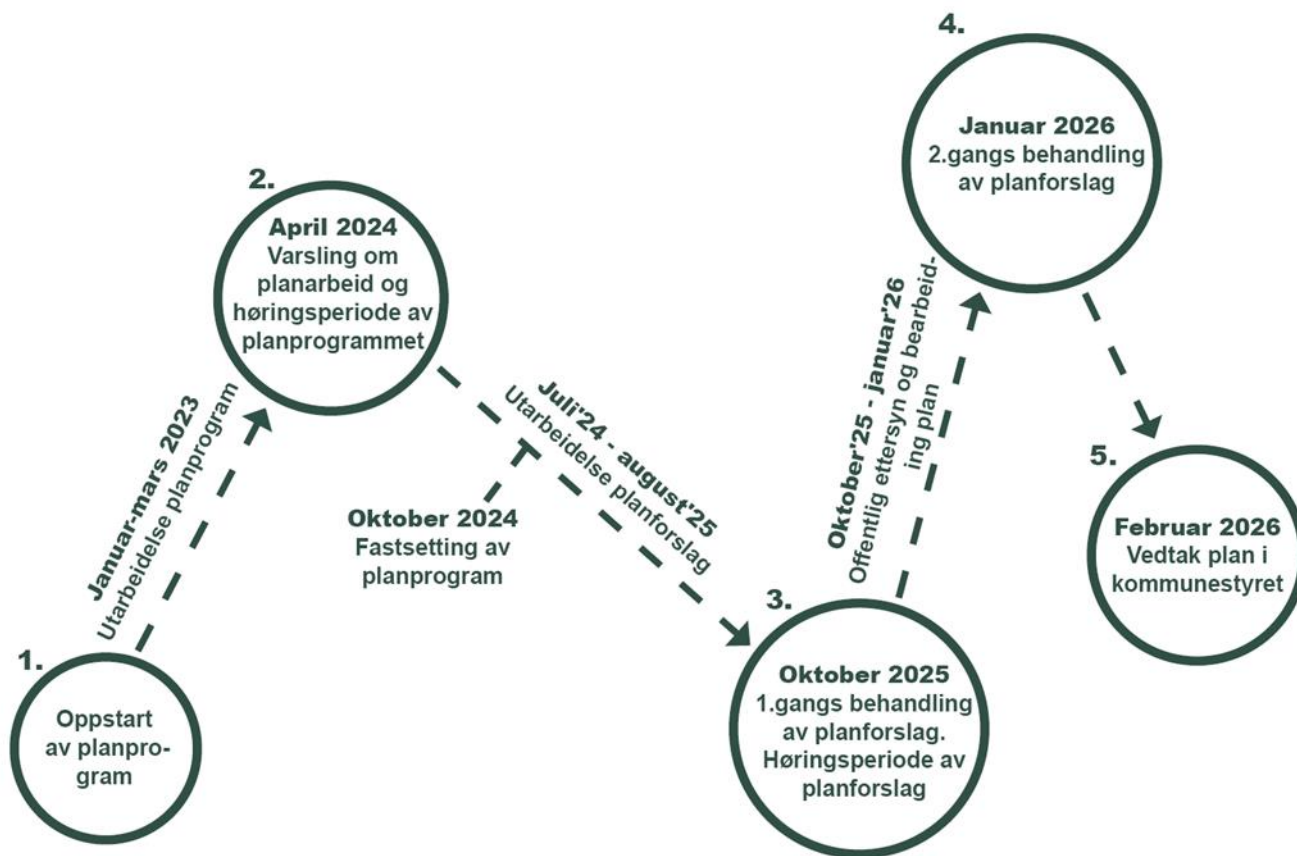
Planprosess og medvirkning



3. Planprosess og medvirkning

3.1 Fremdriftsplan

Foreløpig fremdriftsplan for planarbeidet er vist i figuren under:



Figur 10 Foreløpig fremdriftsplan for planarbeidet.

3.2 Medvirkning i planprosessen

Sentrumsutvikling er samfunnsutvikling, og god involvering er en viktig del av arbeidet med områdeplanen og sentrumsutviklingen og en forutsetning for å lykkes. Ett av satsningsområdene i kommuneplanens samfunnsdel er å skape engasjement og samskaping, og dette vil ha sterkt fokus i utviklingen av Nittedal sentrum i årene som kommer.

Det legges opp til en aktiv og åpen medvirkningsprosess i planarbeidet som også vil bidra til å gi innhold til utviklingen av Nittedal sentrum. Allmenheten, offentlige instanser og grupper som har spesielle interesser innenfor planområdet samt direkte berørte vil bli involvert. Planarbeidet skal sikre at alle som vil bli hørt får mulighet til dette gjennom blant

annet høringer og åpne møter. Det vil legges til rette for en prosess utover det lovpålagte, og at grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge og andre grupper kan medvirke og bidra til å gi innhold til utviklingen av Nittedal sentrum. En så stor

plan som denne er avhengig av engasjement og entusiasme for å gi planen og sentrum et attraktivt innhold.

Vedlagt planprogrammet følger en overordnet plan for medvirkning og involvering, som avklarer rammer og forventninger for den videre prosessen. Siden sentrumsutvikling er en omfattende og viktig prosess, vil dette følges opp av et handlingsprogram. Handlingsprogrammet vil avklare hvilke konkrete medvirknings aktiviteter som skal skje i løpet av planprosessen, og vil bygge videre på medvirkningen som allerede er gjennomført. Handlingsprogrammet vil utformes på bakgrunn av følgende prinsipper:

Kommunikasjon og dokumentasjon

Medvirkning vil bli gjennomført på ulike tidspunkter i planprosessen, i samsvar med tidsplanen som er

beskrevet i dette planprogrammet og i henhold til hva det er hensiktsmessig å medvirke om.

- Høringsperiode for varsling av planoppstart
- Tematiske avklaringsfaser underveis i utarbeidelse av planforslag
- Politisk 1.gangsbehandling av planforslaget og høringsperiode
- Politisk sluttbehandling av planforslag og påfølgende faser med detaljert planlegging

Innspillene og synspunktene fra innbyggerne vil bli dokumentert og vurdert i den videre planprosessen, og resultatene fra medvirkningen vil bli kommunisert tilbake til innbyggerne og andre deltakere av medvirkningsprosessen.

Kunnskapsgrunnlag

I arbeidet med utvikling av sentrum gjennom årene 2009 til 2018 har det vært gjennomført omfattende

involvering. Dette materialet gir oss mye viktig kunnskap, men verden og Nittedal har endret seg mye, og vi har behov for oppdatert kunnskap. I forbindelse med rullering av kommuneplan og folkehelsearbeidet, har det de siste par årene vært gjennomført flere medvirkningsprosesser. Mange mennesker har engasjert seg og kommet med gode innspill. Medvirkningen med tanke på tema tettstedsutvikling i kommuneplanprosessen går direkte på sentrum og vil sammen med innspill fra øvrige medvirkningsprosesser brukes som en del av kunnskapsgrunnlaget videre. I tillegg vil videre medvirkning benyttes til å innhente oppdatert kunnskap der det er nødvendig.

Metoder, virkemidler og arenaer

Det vil benyttes ulike metoder og verktøy for å gi innbyggerne mulighet til å delta og samskape i planprosessen. Dette kan inkludere åpne møter, workshops, digitale plattformer, midlertidige tiltak, spørreundersøkelser, høringer og andre former for dialog og informasjonsutveksling. Medvirkningen er en prosess og medvirkningsplanen vil sikre at ulike stemmer blir hørt og samtidig være fleksibel i forhold til utviklingen og hva som skjer i prosjektet underveis.

En forutsetning for arbeidet videre er at det sikres gode arenaer for medvirkning fra sentrale aktører i sentrumsutviklingen.

Politisk forankring

God politisk involvering er avgjørende for å sikre forankring av planforslag og fremdrift i planarbeidet.

Hovedutvalg for plan og miljø skal fungere som politisk referansegruppe, og skal holdes jevnlig oppdatert om status, gjennom muntlige orienteringer i hvert utvalgsmøte. Saker kan ved behov fremmes til politisk behandling underveis i prosessen i utvalg og kommunestyre for formelle vedtak.

Møtene i hovedutvalget har omfattende agendaer, og egner seg derfor dårlig som arena for verksted for å diskutere og gå i dybden på de ulike temaene i planen. Samtidig er ikke politisk ledelse, og alle partier, representert i utvalget. Det skal derfor gjennomføres en rekke tematiske verksteder gjennom planprosessen for hovedutvalget samt gruppeledere som ikke er representert i utvalget.

Bærekraftig tettstedsutvikling

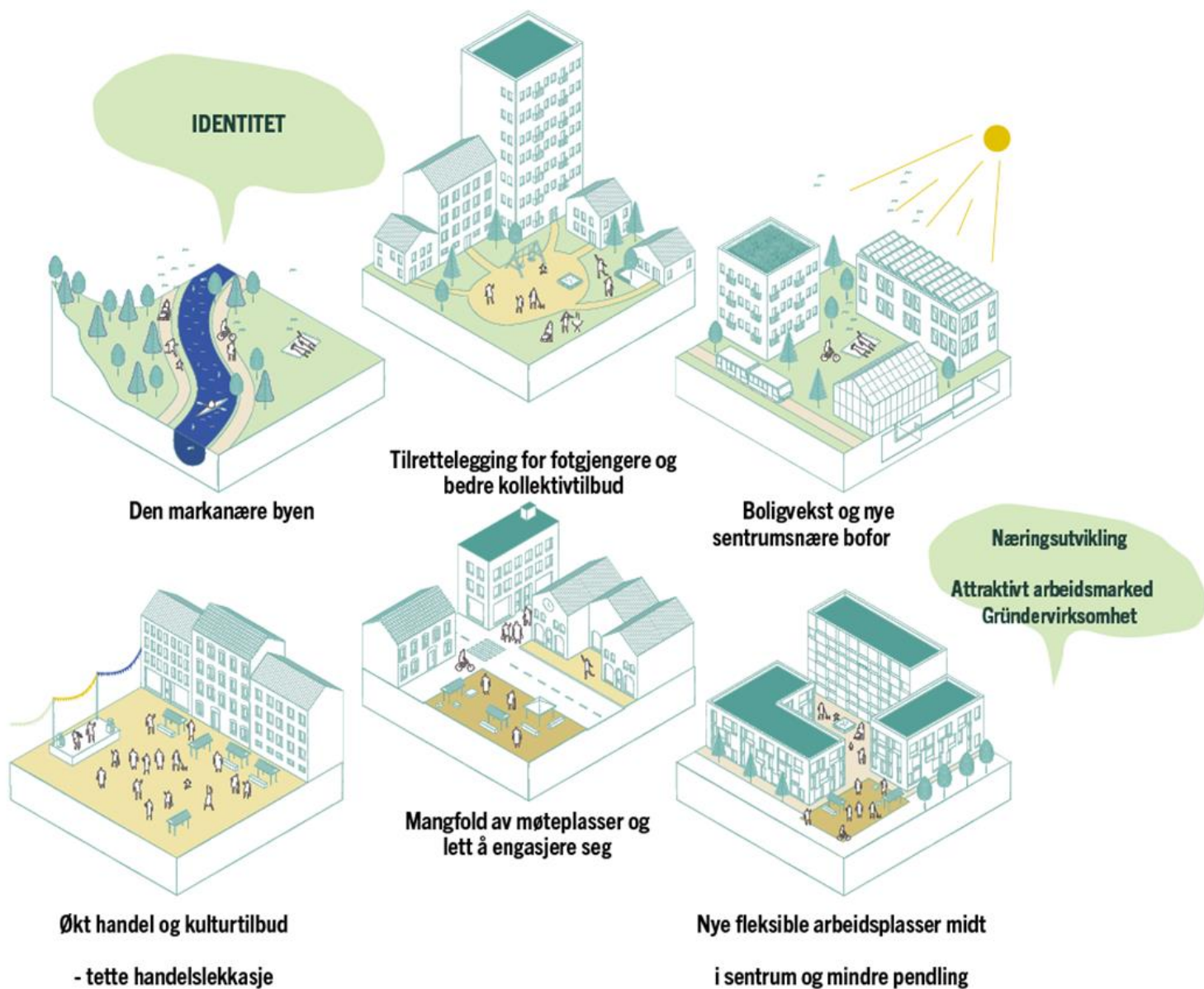
4

4. Bærekraftig tettstedsutvikling

Begrepet bærekraftig tettstedsutvikling knytter seg opp mot kommunens egne satsningsområder. For å få til en bærekraftig utvikling, vil smultringmodellen benyttes som et verktøy i planprosessen, for å sikre at de menneskelige, sosiale og økonomiske behovene dekkes, uten å overskride naturens bæreevne.

Alle temaene som er viktige for å lykkes med en bærekraftig utvikling av Nittedal sentrum vil undersøkes og utarbeides gjennom «linser» brukt i smultringmodellen: *det sosiale og økologiske, et lokalt og regionalt/globalt perspektiv*. Kommunens målsetninger fra samfunnsdelen integreres i modellen.

Dette kapitlet går igjennom flere av de sentrale temaene som skal vurderes og svares ut i planarbeidet.



Figur 11 Diagram som viser aktuelle problemstillinger for en bærekraftig tettstedsutvikling i Nittedal. III DARK.

4.1 Næring og tjenester

Skape et rikt sentrumsliv ved bevisste lokaliseringer av handel, arbeidsplasser, tjenester og opplevelse rundt møteplassene.

Det er en ambisjon at flere både bor og jobber i Nittedal kommune, og en hovedmålsetning for planen er å styrke lokalt næringsliv. Ved å gjøre dette bidrar man til en mangfoldig økonomi som er bærekraftig og motstandsdyktig. Flere arbeidsplasser er bra for kommuneøkonomien, og det vil være et effektivt verktøy for å redusere reiseveier i forbindelse med jobb. Det er også viktig å støtte lokale gründere som tar i bruk steds kvalitetene til Nittedal, og et lokalt næringsliv for å få opp trivsel i lokalmiljøet. Et rikt tilbud av varer og tjenester i sentrumskjernen gir innbyggerne kort vei til å handle, jobbe og til møteplasser i nabolaget sitt, som gir det sosiale limet.

Et bærekraftig tettsted bidrar til livskvalitet for Nittedølinger igjennom hele livet, ved å skape gode nabolag, et godt og rikt tilbud av varer og tjenester, god bokvalitet samt å tilrettelegge for en sunn og aktiv livsstil.

Barnehage- og skolebehov skal utredes i løpet av planprosessen. Dersom det for eksempel er behov for ny skole, vil plassering av denne være en viktig del av planarbeidet. Plassering av ny barnehage er også viktig og det må vurderes om den skal samlokaliseres med skolen eller om den skal plasseres mer sentralt hvor utearealer kan benyttes til lekeplass i helgene.

Private og kommunale tjenester innen helse inngår i den sosiale infrastrukturen, og det skal ses på muligheter for å etablere et helsebygg i sentrum.

4.2 Stedsidentitet, arkitektur, høyder og tetthet

Bruke arkitektur og gårdshistorie til å forsterke Nittedals identitet, mål om et levende sentrum og samtidig sette Nittedal på kartet.

Utviklingen skal skje på en måte som skaper tilhørighet til Nittedal som kommune og til Rotnes som sted. Arkitektur og signalbygg må brukes bevisst til å sette Nittedal på kartet. Grunnlaget for dette legges ved å kartlegge stedsspesifikke identitetsbærere innen arkitektur, omgivelsene i natur og kulturlandskap, og innholdet til stedet.

Viktige punkter er å videreutvikle kulturmiljøet på Mo gård og Mokollen i sentrumsutvidelsen mot vest. Her får man inn et viktig topografisk element i Rotnes som er svært synlig fra både Nitelva/Rv4 og bebyggelsen oppover åsen mot vest». Mo gård som kulturmiljø har og også verdi i seg selv som historiske spor og forbindelser.

Planen skal videreføre ambisjonene for Nittedal sentrum som et kompakt, grønt og levende sentrumsområde. Det betyr blant annet at man må se på hvor høy utnyttelse området trenger for å få nok nye innflyttere til å få et levedyktig næringsliv og lokale arbeidsplasser.

Det skal undersøkes hvordan man kan kombinere utnyttelsen med en varierte høydeutnyttelse som er bevisst på fjernvirkninger og lokal påvirkning av lys, skygge og komfort på uterom og bebyggelse.

Nedtrapping av bebyggelse mot viktige rekreasjonsområder som Ørfiskebekken, og tett/lav bebyggelse på Mokollen i form av tundannelser er måter man kan få til en utnyttelse for et sentrumsområde, og samtidig hensynta de eksisterende kvalitetene.

4.3 Bomiljø og boligkvalitet

Skape gode bomiljø med ulike boligtyper som legger til rette for sosial kontakt og mangfold.

Bærekraftig tettstedsutvikling handler også om den sosiale bærekraften man får igjennom å utvikle og planlegge for bokvalitet og gode uterom som legger til rette for møter mellom mennesker. Å utvikle Nittedal sentrum vil bringe med seg et stort tilfang av nye boliger. Planen må undersøke behovet for ulike boformer og boligkvaliteter for ulike demografiske grupper; eldre, førstegangskjøpere og barnefamilier. Planen må se på sammensettingen av boligtypologier som rekkehus, tomannsboliger og blokkbebyggelse. Videre vil også selve innholdet være viktig, som fellesfunksjoner og løsninger, utforming av uteområdene og boformer som tilrettelegger for forskjellige løsninger.

4.4 Torg, møteplasser og rekreasjon

Skape sosiale møteplasser med generasjonsvennlig design med plass til alle.

En av de viktigste steds kvalitetene til Nittedal er naturskjønne omgivelser i skog og mark med

rekreasjon som oppfordrer til en aktiv livsstil. Ørfiskebekken, som over lengre tid er blitt utviklet til et viktig rekreasjonssted i sentrum, vil bli sentral i planen. Områdeplanen må se på måter å utvikle sentrum samtidig som man tar hensyn til eksisterende bruk og styrker kvalitetene til bekken.

Et levende sentrum trenger også gode torg og møteplasser med variert utforming og bruk for å skape gode sosiale arenaer. Planarbeidet skal se på hvordan man kan utvikle gode uterom i sentrum, som gir et tilbud for opphold for ulike grupper. Gode torg, plasser og parker vil gi en attraksjonsverdi som tiltrekker beboere og potensielt skaper et aktivt sentrum. Planen må også se på måter å videreutvikle eksisterende plasser som Prøysentorget, for at denne skal finne sin rolle i sentrum. Andre byrom som Mattias Skyttersvei er en viktig kobling på langs i sentrum og funksjonene ut mot denne må også sees på. Foreslåtte byrom, som f.eks. "kulturtorget", må planlegges ut ifra funksjon som står i stil med de omkringliggende byggene som Rotnes kirke og Flammen kulturhus. Mo gård har også potensialet til å gjøres tilgjengelig og tas i bruk på en måte som videreformidler den historiske verdien til gården og Rotnes som sted.

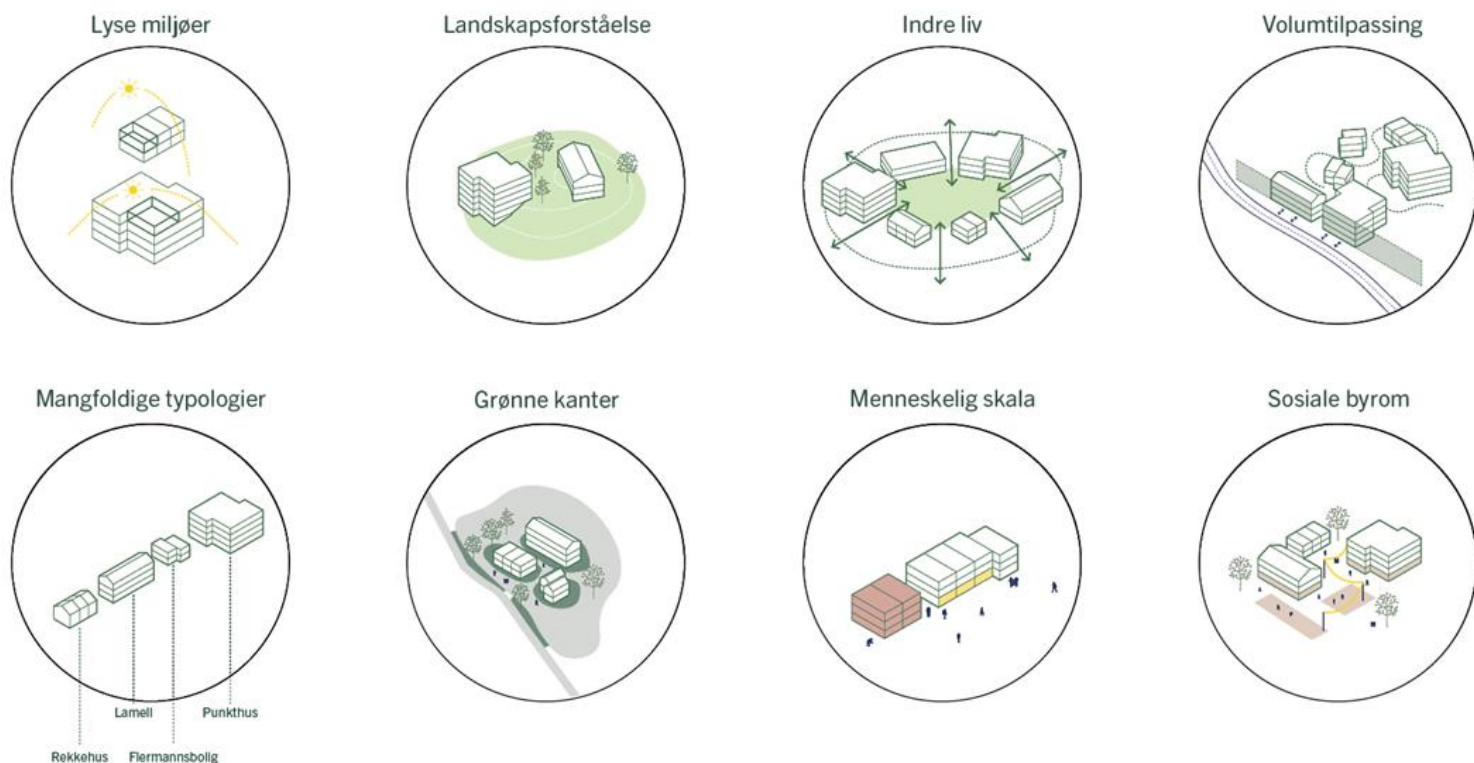
4.5 Blågrønne strukturer

Løfte fram Ørfiskebekken og dyrke nye blå-grønne kvaliteter til å berike sentrum.

Blå/grønne forbindelser og strukturer er allerede et viktig element i sentrum og blir vesentlig for den videre utviklingen. Bærekraftig utvikling er avhengig av å innpasse disse strukturene i sentrumsutvidelsen. De er viktige for å fordrøye regnvann og peile flomføringer i riktig retning for å unngå ødeleggelse av bygg og uterom. De er også viktige ferdselsårer for grønn mobilitet og rekreasjon, og visuelt behagelig for et triveligere nærmiljø. Nitelva og Ørfiskebekken, som allerede etablerte blågrønne årer i landskapet, er viktige identitetsmarkører for stedet.



Figur 12 Forslag til nytt "kulturtorget" på Mokollen mellom Flammen og kirken. Illustrasjon DARK Arkitekter.



Figur 13 Typologistudie for å sikre kvaliteter i forskjellige bebyggelsesstrukturer. III. DARK Arkitekter.

4.6 Mobilitet

Satse på løsninger som gjør det attraktivt å velge gange, sykkel og offentlig kommunikasjon.

Områdeplanen skal se på måter å tilrettelegge for et sentrum som i størst mulig grad er bilfritt, for å øke trivsel og sikkerhet for de som oppholder seg der. Dette må veies opp mot hvordan man kan få til et velfungerende sentrum der mange må kunne komme til med bil, varer må leveres til butikker og busser må få stoppesteder. Ved å se på forskjellige løsninger i form av parkeringsanlegg under bakken, mobilitetshub (et sted der flere typer transporttyper er samlokalisert), kjøremønster m.m., kan man se hvordan Nittedal sentrum vil fungere best for flest mulig.

4.7 Redusere barrierevirkning av Rv4

Tilpasse Rv4 slik at veiens barrierevirkning for myke trafikanter reduseres og grønn mobilitet slippes fram.

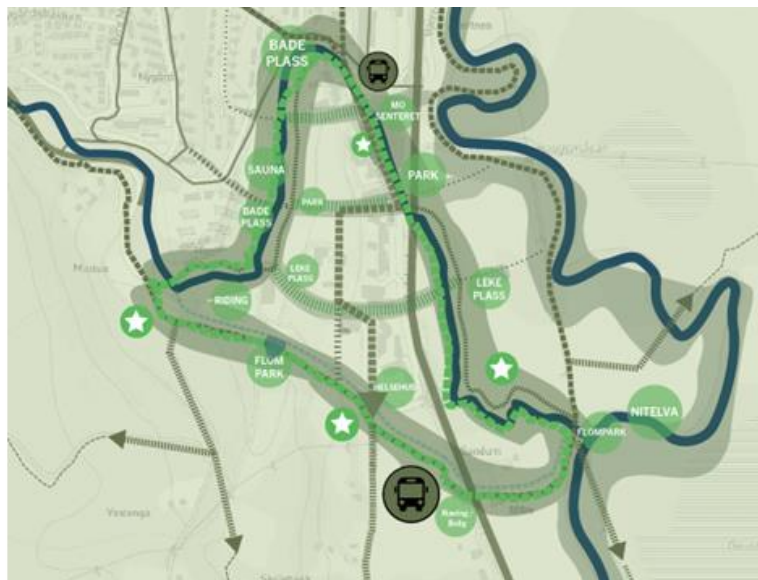
Områdeplanen skal ikke ta for seg ny trasè for Rv4, men vi skal gå i dialog med øvrige myndigheter for å se på en mulig omgjøring av veiprofil til en "bygata". Her skal man også se på fartsgrenser og flere trygge

kryssinger over veien. Et bærekraftig tettsted skal gjøre det enkelt å velge grønn mobilitet ved å planlegge for gående, syklende og en god kollektivdekning. Mobilitetsløsninger er i stadig utvikling og det vil være nyttig å se til nye konsepter for bl.a. mikromobilitet og deleløsninger.

4.8 Forbindelser

Lage tverrforbindelser som knytter sentrum sammen med Rotnes og marka.

En av Nittedal sine store identitetsbærere er omgivelsene. Nærhet til marka og et allerede rikt friluftsliv er kvaliteter som skal forbedres igjennom planen. Det blir viktig å både ta vare på eksisterende koblinger og tilrettelegge for nye, samt «koblingsringer» som knytter Rotnes og Nittedal sammen på forskjellige nivåer. Styrking av sentrumsgata i en nord/sør-akse er også viktig for å knytte eksisterende sentrumsbebyggelse sammen med ny og de tilstøtende områdene.



Figur 14 Tverrforbindelser fra parallelloppdrag Nye Nittedal Sentrum «koblingsringer» rundt Nittedal Sentrum. Illustrasjon DARK Arkitekter

4.9 Klima, natur og miljø

Sette høye klima- og energimål og bruke naturbaserte og klimasmarte løsninger.

Mange av de største klimagassreduserende tiltakene skjer i planleggingsfasen. I et sentrumsområde som Nittedal Sentrum vil det ligge et stort potensial for å få på plass føringer som kan gi gode miljøgevinster for kommunen, men også gi ringvirkninger utover Rotnes og hele kommunen. I løpet av planprosessen skal det defineres konkrete mål for klima, miljø og natur, som bygger videre på vedtatt klima- og energiplan, kommuneplan og BENU sine klima- og miljøambisjoner.

Aktuelle tema kan være samspill med natur, økning av biologisk mangfold, reduksjon av klimagassutslipp, fornybare energikilder og eliminering av farlige stoffer.

Det vil også bli behov for å planlegge for endringer vi vil oppleve i de neste tiårene som følge av klimaendringer. Eksempler på dette kan være økt nedbør og mer ekstremvær, som videre vil kunne stille endrede krav i forhold til teknisk utførelse av bebyggelse og planlegging for overvannshåndtering. Planen vil også måtte se på måter for bevaring av eksisterende natur og vannmiljø som Ørfiskebekken og kulturlandskap langs Nitelva og Mo Gård.

Et kommunesenter i vekst vil også øke tilflytting og arbeidsplasser med følger som økt trafikk. Det må kartlegges og utredes konsekvenser for støy i planen for å sikre gode utemiljøer og boforhold for de som

skal ferdes og bo i sentrum. Eksisterende støykilder som Rv4 må planlegges for å finne tiltak som sikrer lav nok støy innover i sentrumsområdet.

4.10 Gjennomføring

Lage en fleksibel og realistisk gjennomføringsstrategi.

Utbyggingen av sentrum vil skje over mange år, og kreve store investeringer. Det er behov for en robust og realistisk gjennomføringsstrategi med prioriteringer, som evalueres og oppdateres underveis. Planen må være fleksibel og gi rom for realisering av gode intensjoner. Et viktig element er å tilrettelegge for en trinnvis utvikling, med vekst innenfra og ut.

Kostnader til opparbeiding av felles infrastruktur vil beregnes på bakgrunn av et kvalitetsprogram, som skal følge områdeplanen. Det må vises bevissthet rundt rekkefølgekrav for å sikre realisme i en trinnvis utvikling. De økonomiske bidragene som skal inn i planen må skje i takt med den trinnvise utviklingen, og stå i stil med de økonomiske rammene som gis av utviklingen og realiseringen av verdiene i de forskjellige utbyggingsprosjektene. Områdeplanen må både sørge for en fleksibel måte å gjennomføre utviklingen på over tid, samt at den til enhver tid ferdigstilte delen av planen har gode nok kvaliteter til beboelse og opphold. For å legge til rette for et levende sentrum vil det sees på om og hvordan områdene kan benyttes før de utvikles, og mulige midlertidige tiltak som kan sette i gang utviklingen vil vurderes.

Temaer som skal
redegjøres for og
konsekvens-
utredes i
planarbeidet

5

5. Temaer som skal redegjøres for og konsekvensutredes

I tabellen under vises tema som skal redegjøres for i planbeskrivelsen samt tema det skal utarbeides konsekvensutredninger for. Temaene vil også være aktuelle for Risiko- og sårbarhetsanalyse.

Tema	Tema det skal redegjøres for	Tema som skal konsekvensutredes
FORUTSETNINGER FOR PLAN OG UTBYGGING		
Grunnforhold og stabilitet	✓	✓
Forurenset grunn	✓	
Risiko ved flom. Herunder virkninger som følge av klimaendringer	✓	✓
Støy fra vegtrafikk	✓	✓
Lokal luftkvalitet	✓	✓
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET		
Klima, natur og miljø		
Vannmiljø	✓	✓
Naturmangfold	✓	✓
Friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet	✓	✓
Kulturminner og kulturmiljø	✓	
Luft- og grunnforurensning (utslipp til luft og grunn)	✓	
Støy fra vegtrafikk som følge av utbyggingen	✓	✓
Landskap	✓	✓
Klimagassutslipp	✓	✓

Tema	Tema det skal redegjøres for	Tema som skal konsekvensutredes
Planinnhold og arkitektur		
Sentrumsstruktur	✓	
Arkitektonisk og estetisk utforming, stedstilpasning, uttrykk og kvalitet	✓	
Boligsammensetning	✓	
Næring	✓	✓
Barn og unges oppvekstvilkår	✓	
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	✓	
Folkehelse	✓	
Forebygging av kriminalitet	✓	
Sosial og teknisk infrastruktur		
Mobilitet og transportbehov inkludert trafikk og parkering	✓	✓
Vann og avløp	✓	
Beredskap og ulykkesrisiko	✓	
Kommunale funksjoner (skole, barnehage, helse, m.m.)	✓	
GJENNOMFØRING AV PLANFORSLAGET		
Gjennomføring og trinnvis utvikling/rekkefølge	✓	
Jordflytting	✓	

For konsekvensutredningene vil eksisterende situasjon og arealbruk med den bebyggelse og de virksomheter som er i området i dag utgjøre referansen (0-alternativet).

Utbyggingen som skal konsekvensutredes vil være en utvikling av området som samsvarer med det som er skissert i kommuneplanen med tanke på boliger, næring og andre formål.

Det kan bli aktuelt å utrede et eller flere underalternativer for utbyggingen uten at dette er identifisert per i dag. Det kan for eksempel være aktuelt å vurdere ulike lokaliseringer av de ulike formålene samt arealfordelingen mellom dem. Videre kan rekkefølgen på utbyggingen ha innvirkning på enkeltutredninger og alternativer kan være aktuelt.

5.1 Tema som skal konsekvensutredes

I tabellen under er listet opp de tema som skal konsekvensutredes og hva utredningene skal belyse.

Tema	Utredning	Hva utredningen skal belyse
FORUTSETNINGER FOR PLAN OG UTBYGGING		
Grunnforhold og stabilitet	Areal innenfor plangrensen er under marin grense.	Det skal vurderes om det lokalt innenfor området kan være ras- og skredfare. For områder der det åpnes for direkte utbygging fra områderegeringsplanen må det gjøres tilsvarende utredninger som på detaljreguleringsplannivå.
Risiko ved flom. Herunder virkninger som følge av klimaendringer	Konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel viser aktsomhetssoner flom i Ørfiskebekken og flomfare Nitelva. Videre angis Mokollen som lite egnet til infiltrasjon. Noe areal innenfor plangrensen er angitt som aktsomhetssone for jord- og flomskred.	Konsekvenser både for utbyggingen med tanke på dagens flomfare og utbyggingens påvirkning på flom i vassdraget.
Støy fra vegtrafikk	Støy fra dagens vegtrafikk.	Det skal vurderes mulige støysoner som kan legge begrensninger for utbyggingen.
Lokal luftkvalitet	Dokumentere luftkvaliteten i dagens situasjon.	Det skal vurderes om luftkvalitet kan legge begrensninger for utbyggingen.
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET		
Vannmiljø	Vannkvalitet og biologi.	Vurdere utbyggingens eventuelle påvirkning på miljøtilstand i Ørfiskebekken og/eller Nitelva. Inkluderer forurensning. Utredningene skal bidra til å sikre en mest mulig helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannforekomstene i området (jf. «Forskrift om rammer for vannforvaltningen»).

Tema	Utredning	Hva utredningen skal belyse
Naturmangfold	Naturtyper, arter med økologiske funksjonsområder, landskapsøkologiske sammenhenger og geologisk mangfold.	Sikre at hensynet til naturmangfold herunder naturpreget, artsmangfold og hydrologi er ivaretatt av planer og tiltak. Vurdere tiltakets belastning på naturmangfoldet, mulige avbøtende tiltak og eventuelt lokalt vern.
Friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet	Områder for friluftaktivitet, særlig områder kartlagt og verdsatt som svært viktige friluftsområder innenfor planområdet.	Bruk av området til friluftaktivitet i dag og planforslagets konsekvenser for denne aktiviteten. Hvilke forbindelser, natur- og opplevelseskvaliteter som bør ivaretas og/eller utvikles. Sikre at hensyn til friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet er ivaretatt av planer og tiltak.
Støy fra vegtrafikk som følge av utbyggingen.	Utbyggingen kan innebære økt støy fra vegtrafikk både i byggefase og endelig situasjon.	Utrede støypåvirkning som følge av utbyggingen.
Landskap	Utbyggingen vil endre de visuelle kvalitetene i omgivelsene og påvirke utsikten fra nærliggende områder.	Utrede planens virkninger for landskapets karakter.
Klimagassutslipp	Sentrumsutviklingen kan medføre klimagassutslipp som følge av: <ul style="list-style-type: none"> - Utbygging i karbonrike områder - Materialbruk - Massetransport (anleggsarbeid og jordflytting) - Energiforsyning og energibruk 	Utrede klimagassutslipp som følge av planen. Blant annet kan den medføre fjerning/nedbygging av skog med høy bonitet og massetransport av store volumer.
Næring	Vurdering av effekter som følge av økt næringsaktivitet. Samtidig behov for ny næringsaktivitet som følge av sentrumsutviklingen.	Vurdere overordnet behov for andel næringsareal og deres beskaffenhet i utviklingen av sentrum.
Mobilitet og transportbehov inkludert trafikk og parkering	Konsekvensen av planen for transportsystemet.	Utrede konsekvenser for trafiksikkerhet, trafikkavvikling på rv. 4, og fremkommelighet for buss, trafikkavvikling på øvrig vegnett, fremkommelighet for gående og syklende, og mulige avbøtende tiltak.

5.2 Tema det skal redegjøres for

Det skal gjøres rede for alle tema i planbeskrivelsen. For temaene som er konsekvensutredet, vil et sammendrag av utredningen inkluderes i beskrivelsen og beskrivelse av hva temaene skal belyse er listet opp i forrige avsnitt. Øvrige tema det skal redegjøres for, og hva redegjørelsen skal belyse, er listet opp i tabellen under.

Tema	Redegjørelse	Hva redegjørelsen skal belyse
FORUTSETNINGER FOR PLAN OG UTBYGGING		
Forurenset grunn	Det er ikke kjent at det er forurenset grunn i området. Tilgjengelig informasjon må gjennomgås for eventuelt å avdekke lokal forurensning.	Redegjøre for om det er sannsynlig å påtreffe forurenset grunn og hvilke tiltak som da skal gjennomføres.
KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET		
Friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet	Friluftsliv, rekreasjon og fysisk aktivitet både innenfor planområdet og tilgjengelighet til omkringliggende områder.	Redegjøre for hvordan planen legger til rette for utendørs aktivitet og opphold mellom ny bebyggelse og hvordan man sikrer grønn mobilitet til omkringliggende naturområder med skog, vassdrag og høydedrag.
Kulturminner og kulturmiljø	Kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet og i nærhet til planområdet. Både automatisk fredete kulturminner og nyere tids kulturminner.	Deler av planområdet er uavklart når det gjelder automatisk fredete kulturminner. Dette gjelder området rundt Mo gård, øst for Hadelandsveien ved Saudum gård og hoveddelen av området sør for Svartkruttveien. Det skal gjennomføres arkeologiske undersøkelser for de uavklarte områdene. Det skal redegjøres for kulturmiljøet på Mo gård og Mokollen, og hvordan kulturmiljøet kan innlemmes i sentrumsutvidelsen mot vest. Kulturmiljøet har elementer som har en verneverdi i seg selv, kan gi området stedsidentitet og vil være synlige fra Nitelva/Rv4 og bebyggelsen ovenfor.

Tema	Redegjørelse	Hva redegjørelsen skal belyse
Luft- og grunnforurensning (utslipp til luft og grunn)	Fare for forurensning ved byggeaktivitet.	Forurensningskilder ved byggeaktivitet og aktuelle tiltak for å redusere eller unngå ulempen. Samt også tiltak for å unngå akutt forurensning.
Sentrumsstruktur	Organiseringen av de ulike funksjonene i sentrum.	Redegjøre for overordnet plassering og innhold i ny bebyggelse, infrastruktur, offentlige rom og samspill med omkringliggende områder.
Arkitektonisk og estetisk utforming, stedstilpasning, uttrykk og kvalitet	Arkitektoniske grep for stedsidentitet.	Beskrive overordnede arkitektoniske føringer for hvordan man skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, landskap og bygge stedsidentitet. Hvordan skal arealene i sentrum bli attraktive for at folk ønsker å oppholde seg der.
Boligsammensetning	Boligtyper og størrelser.	Boligsammensetning som gjør sentrum attraktivt for flere aldersgrupper i forskjellige livssituasjoner. Hvem som bor i sentrum, vil også ha stor betydning for hva slags opphold og liv det blir.
Barn og unges oppvekstvilkår	Tilrettelagte arealer. Muligheter for aktiviteter. Skole og barnehage.	Tilrettelagte arealer for lek og opphold for barn og unge. Tilgjengelig skole, barnehage samt organiserte og uorganiserte fritidsaktiviteter. Trygg vei til alle funksjonene i nærområdet.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	Universell tilgjengelighet.	Hvordan skal det hensyntas og tilrettelegges i planen.
Folkehelse	Folkehelse.	Hvordan folkehelse skal ivaretas og tilrettelegges for i planen.
Forebygging av kriminalitet	Forebygging av kriminalitet.	Hvordan formgivning og programmering av omgivelser kan forebygge kriminalitet.
Mobilitet og transportbehov inkludert trafikk og parkering	Områdeplanen vil legge opp til flere boliger og mer næring i sentrum som vil føre til økt transportbehov.	Mobilitet- og trafikkutredning for å finne hensiktsmessige løsninger og som viser konsekvensene av flere boliger og mer næring. Inkludert vurdering av trafikksikkerhet og parkering.
Vann og avløp	Vann og avløpsnett.	Vurdere tilgjengelig kapasitet og nye løsninger.
Beredskap og ulykkesrisiko	Redusere fare for ulykker. Tilgjengelighet for utrykning.	Utforming av bygg, uteområder og gater for å redusere fare for ulykker. Sikre god tilkomst for utrykningskjøretøy og personell.

Tema	Redegjørelse	Hva redegjørelsen skal belyse
Kommunale funksjoner (skole, barnehage, helse m.m.)	En utbygging vil føre til økt bruk og behov for kommunale funksjoner.	Det skal vurderes økt behov for kommunale funksjoner som følge av utbyggingen. Det bør utredes mulige gevinster med lokalisering av kommunale funksjoner.

GJENNOMFØRING AV PLANFORSLAGET

Gjennomføring og trinnvis utvikling/rekkefølge	Valg av utbyggingsrekkefølge kan ha påvirkning på flere tema.	Vurdere nødvendig grep for gjennomføring og mest hensiktsmessig rekkefølge for utvikling av delområder.
Jordflytting	<p>Planforslaget omfatter flytting av totalt ca 70 dekar jord, hovedsakelig klassifisert med svært god jordkvalitet.</p> <p>Matjord som må fjernes som følge av planen ønskes gjenbrukt.</p>	Redegjøre for hvordan jordressursen kan flyttes og gjenbrukes.

Vedlegg



6. Vedlegg

/A/ Overordnet plan for medvirkning

/B/ Handlingsprogram for medvirkning, høst 2024

Områdeplan for Nittedal sentrum er et samskappingsprosjekt mellom Nittedal kommune og Betonmast Eiendom AS

Kontaktpersoner:

Kjersti Gakkestad
Samfunnsplanlegger
Tlf: +47 458 73 614
E.post: kjersti.gakkestad@nittedal.kommune.no

Lars Myrstuen
Prosjektsjef
Tlf: -47 400 37 185
E.post: lars.myrstuen@betonmast.no