FORTETTINGSANALYSE FOR TUMYRHAUGEN

27.03.2020

asplan viak

PROSJEKTDATA

Oppdragsgiver:	Nittedal kommune
Rapporttittel:	Fortettingsanalyse for Tumyrhaugen
Utgave/dato:	4 / 27.03.2020
Arkivreferanse:	624674-01

Oppdragsleder:	Katja Buen
Fag:	Stedsutvikling, fortetting
Skrevet av:	Ragnhild Batseba Ødegaard Skaugen, Åse-Marit Flesseberg og Katja Buen

Denne versjonen av rapporten er revidert på oppfordring av Nittedal kommune. Transformasjonsområdet "Sentrum" har fått nytt navn, "Stasjonsveien", og området er utvidet til å inkludere hele delområdet "Stasjonsområdet". Anslått antall nye boliger er basert på kartet fortettingssoner på side 40, og er ikke endret.

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

asplan viak

FORORD

I denne rapporten presenteres resultatet av en fortettingsanalyse for Tumyrhaugen på Rotnes i Nittedal kommune. Analysen er utarbeidet av Asplan Viak på oppdrag fra Nittedal kommune, og skal være en del av kunnskapsgrunnlaget for arbeidet med ny områdereguleringsplan for Tumyrhaugen.

Nittedal kommune er i vekst, og i henhold til kommuneplan og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skal 80 % av veksten i Nittedal kommune legges til Rotnes. Resultatet av analysen viser at det er potensiale for at noe av denne veksten kan skje på Tumyrhaugen.

Det anbefales å fortette gjennom transformasjon og eplehagefortetting med konsentrert småhusbebyggelse i de områdene av Tumyrhaugen som ligger nærmest Nittedal stasjon. Det anbefales mer restriktiv eplehagefortetting i de mer usentrale delene av området. Det totale fortettingspotensialet anslås til å være omtrent 370 nye boliger.

Ved fortetting stiller det krav til videreutvikling av offentlig infrastruktur som leke- og friområder og forbindelser for gange og sykling. Det anbefales at kommunen etablerer en investerings- og forvaltningsplan for Tumyrhaugen og at det stilles krav til bidrag fra utbyggere ved utbygging av nye områder.

Oslo, 17.12.2019

Katja Buen
Oppdragsleder

Øyvind Dalen
Kvalitetssikrer

INNHOLD

1. INNLEDNING **SIDE 5**

1.1 BEGREPSAVKLARINGER

2. TETTSTEDET ROTNES **SIDE 6**

3. OVERORDNEDE FØRINGER **SIDE 12**

3.1 REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS
3.2 BEFOLKNING OG BOLIGBEHOV NITTEDAL KOMMUNE
3.4 FORMINGSVEILEDER NYE NITTEDAL SENTRUM
3.5 REGULERINGSPLANER FOR TUMYRHAUGEN
3.6 TILGRENSENDE REGULERINGSPLANER TUMYRHAUGEN

4. STEDSANALYSE TUMYRHAUGEN **SIDE 17**

4.1 NATURGITTE FORHOLD
4.2 DET BYGDE MILJØET
4.3 UNDERSØKELSE AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ
4.4 GRØNNSTRUKTUR
4.5 TILGJENGELIGHET

5. OPPSUMMERING INNLEDENDE ANALYSER **SIDE 36**

5.1 INNDELING I DELOMRÅDER
5.2 ANBEFALINGER FOR FORTETTING

6. OVERORDNET FORTETTINGSSTRATEGI **SIDE 40**

6.1 FORTETTINGSSONER
6.2 HENSYNSSONE BEVARING
6.3 NY OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

7. VURDERING AV TETTHET **SIDE 44**

7.1 EPLEHAGEFORTETTING
7.2 TRANSFORMASJON

8. FORTETTINGSPOTENSIALE **SIDE 54**

9. OPPSUMMERING OG TILRÅDNING **SIDE 56**

10. FORSLAG TIL BESTEMMELSER **SIDE 58**

1. INNLEDNING

Nittedal kommune er en del av Norges raskest voksende region, Oslo og Akershus. Kommunen deler arbeidsmarked med store deler av regionen, og mange som arbeider nærmere sentrum i regionen har bosatt seg i Nittedal. Som en konsekvens er det jevn befolkningsvekst i kommunen og behov for nye boliger og tettstedsfunksjoner.

Som kommunens administrasjonssentrum er Rotnes utpekt som lokalt prioritert tettsted i Regional plan for areal og transport. og planen angir at tettstedet skal ta 80 % av utbyggingsveksten i kommunen. I henhold til målsetningene i planen skal det legges til rette for konsentrert utvikling med høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkter.

Nittedal ligger tett inntil marka, og har et rikt kulturlandskap. Dette er viktige kvaliteter som gjør Nittedal til et attraktivt område å bosette seg i. Ved utvikling av nye arealer i kommunen er det viktig å bevare disse verdiene.

Nittedal kommune har igangsatt arbeid med en områdeplan for området Tumyrhaugen på Rotnes. Områdereguleringsplanen skal dekke kommunens behov for et oppdatert styringsverktøy som ivaretar helheten i området og bygger på oppdaterte krav og føringer.

Som en del av arbeidet med områdeplanen har Nittedal kommune engasjert Asplan Viak til å utarbeide en fortettingsanalyse av området. Analysen skal peke på en strategi for å ivareta stedets kvaliteter og et godt bomiljø samtidig som det skal legges til rette for forventet befolkningsvekst. Den skal presentere fire alternativer som viser en kombinasjon av høy og lav utnyttelse i henholdsvis småhusområder og transformasjonsområder. Analysen skal fungere som et dimensjoneringsgrunnlag i det videre arbeidet med områdeplan.

Analysen er utarbeidet mellom august og desember 2019, og oppsummeres i denne rapporten.

1.1 BEGREPSAVKLARINGER

En viktig rammebetingelse for fortetting og sentrumsutvikling på Rotnes er lokalisering og realisering av ny Nittedalsbane med stasjon i sentrum. Dersom flytting av stasjonen realiseres, vil det endre forutsetningene for fortetting på Tumyrhaugen. På oppfordring fra oppdragsgiver er det lag til grunn at stasjonen forblir der den er i dag.

I planprogrammet for Tumyrhaugen defineres to ulike strategier for hvordan et område kan fortettes, «transformasjon» og «fortetting». Transformasjon beskrives som tyngre utbygging med vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn i dag. Transformasjon krever ny bebyggelsesstruktur der flere tomter ses i sammenheng, og større områder reguleres og/eller bygges ut i sammenheng.

Fortetting brukes om utbygging med lavere utnyttelsesgrad, der småhusområder fortettes innenfor eksisterende eiendomsstruktur. Tomter deles opp ved å ta av utearealet (eplehagen), og ny småhusbebyggelse plasseres inne i eksisterende småhusområder.

I analysen vil vi legge disse definisjonene til grunn, men vi vil omtale «fortetting» som «eplehagefortetting» for å sikre entydig tolkning.

2. TETTSTEDET ROTNES

I det følgende vil vi kort presentere en geografisk kontekst for Tumyrhaugen, ved å se nærmere på tettstedet Rotnes, som Tumyrhaugen er en del av.

Rotnes er administrasjonssenteret i Nittedal kommune. Her bor omtrent 7000 av kommunens 24 000 innbyggere.

Tettstedet ligger sentralt plassert i kommunen. Det ligger i et dalføre, og avgrenses av riksvei 4, jordbruksarealer og Nitelva i sørøst og markagrensa i nordvest. Riksvei 4 går i dalbunnen, og Gjøvikbanen med Nittedal stasjon ligger i utkanten av tettstedet ved markagrensa, i overkant av 2,5 km vest og 125 høydemeter over riksveien.

Området mellom Riksvei 4 i dalbunnen og opp til markagrensen i vest er bebygd med varierende tetthet og funksjoner. Boligområdene er i all hovedsak utbygd etter krigen, flyfotoene på motstående side viser hvordan utviklingen av tettstedet har vært fra 1946 fram til 2017.

Områdene langs riksvei 4 fra rådhuset i sør til og med Bjertnes videregående skole i nord utgjør dagens sentrumsområde. Det foreligger vedtatte planer om videre utvikling med tettere boligbebyggelse også videre nordover langs Hadelandsveien.

Som det fremgår av kartet over bygningsformål på side 11, ser vi at dagens sentrum har størst grad av funksjonsblanding i tettstedet, med offentlige bygg, boliger og kontor- og handel. Sentrumsområdene og i det nybygde boligfeltene Kruttverket og Nedre Nygård er de områdene i Rotnes der vi finner konsentrert boligbebyggelse med rekkehus og blokkbebyggelse. De øvrige områdene består i hovedsak av frittliggende småhusbebyggelse.

Dette kommer også til uttrykk dersom vi ser på utnyttelsesgraden i tettstedet på kart «Områdeutnyttelse Rotnes» på side 12. Her kan vi se hvor stort volum som er bebygd i ulike områder i Rotnes. Det oppgis i % BRA med 50 meters radius. Et typisk småhusområde i Norge har en områdeutnyttelse på mellom 15 % og 30 %, blokk- eller leilighetsbebyggelse kan ha en utnyttelse på 20 % og oppover, mens sentrumsområder varierer fra 60 % til 150 % og høyere.

I dagens situasjon på Rotnes ser vi at der er få områder med tetthet på over 60 %. Disse områdene ligger i sør, mot randsonen av tettstedet, og er de samme områdene som er bebygd med konsentrert boligbebyggelse, og arealkrevende sentrumsformål.

Småhusområdene på Rotnes har en tetthetsgrad som varierer fra 10 til 30 %. Dette gjelder også for småhusområdet på Tumyrhaugen.

Dersom vi ser på «Befolkningstetthet Rotnes», på side 13, ser vi at det er boligområdet Kruttverket som har den tetteste befolkningen med opp mot 10 personer per dekar. Deler av sentrumsområdene har samme befolkningstetthet som boligområdene i Rotnes for øvrig, mens andre deler har svært få beboere. Tett opp mot Nittedal stasjon er befolkningstettheten på sitt aller laveste med mindre enn 1 person per dekar.

TETTHET

% områdeutnyttelse = bruksareal for bebeyggelse (BRA) innenfor et avgrenset areal (A)/ avgrenset areal (A) * 100

befolkningstetthet = antall folkeregistrerte personer per dekar

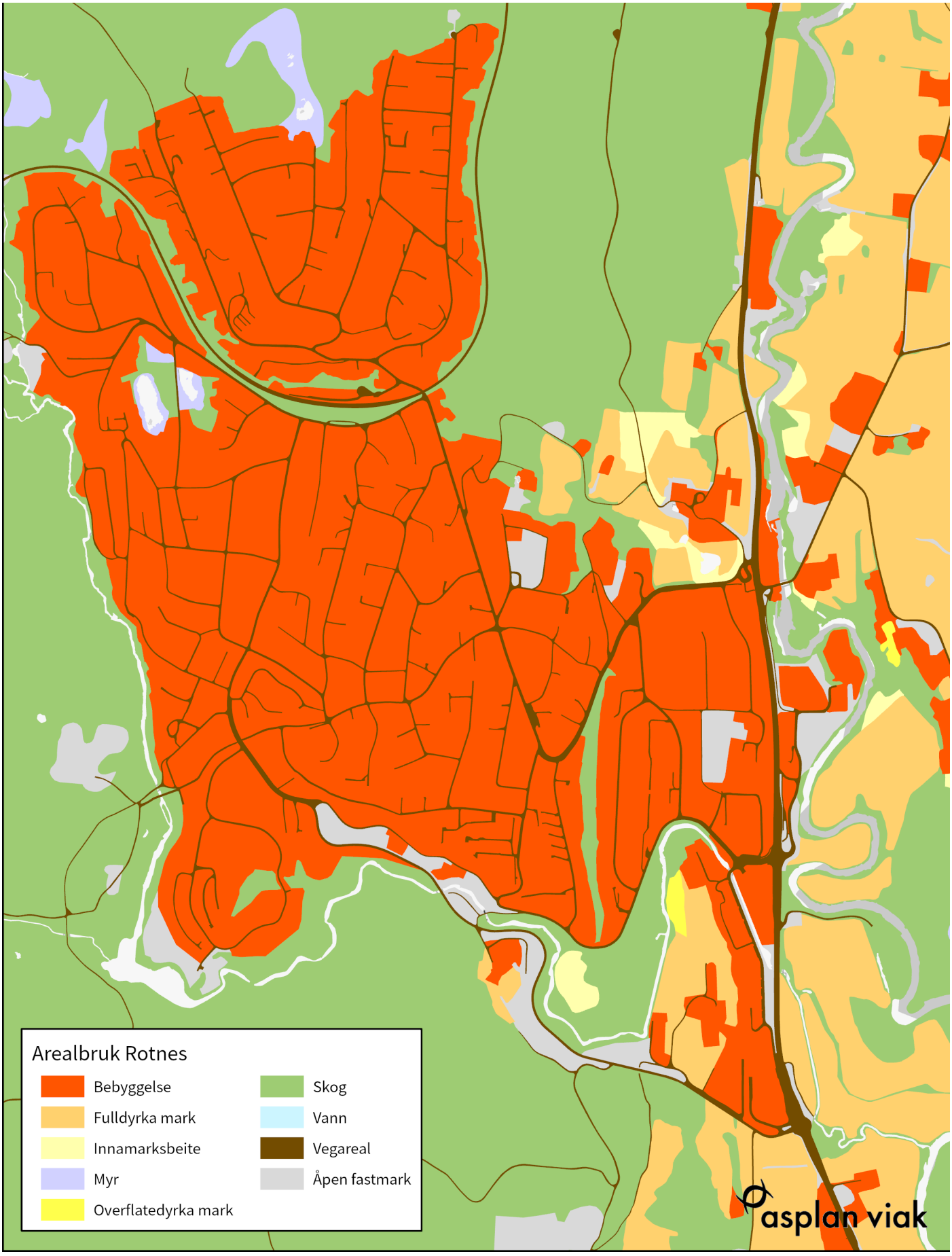
Kartene viser tetthet som funksjon av areal, der soner med radius 50 meter er addert for å finne aggregert tetthet.

Kartene som viser områdeutnyttelse og befolkningstetthet sier noe om situasjonen på akkurat det tidspunktet dataen ble hentet ut fra SSB (2018). Den sier ikke noe om hvilke planer som er vedtatt eller er under bygging. Selv om kartene viser en tendens, kan situasjonen være mer nyansert enn den fremstår på kartene.

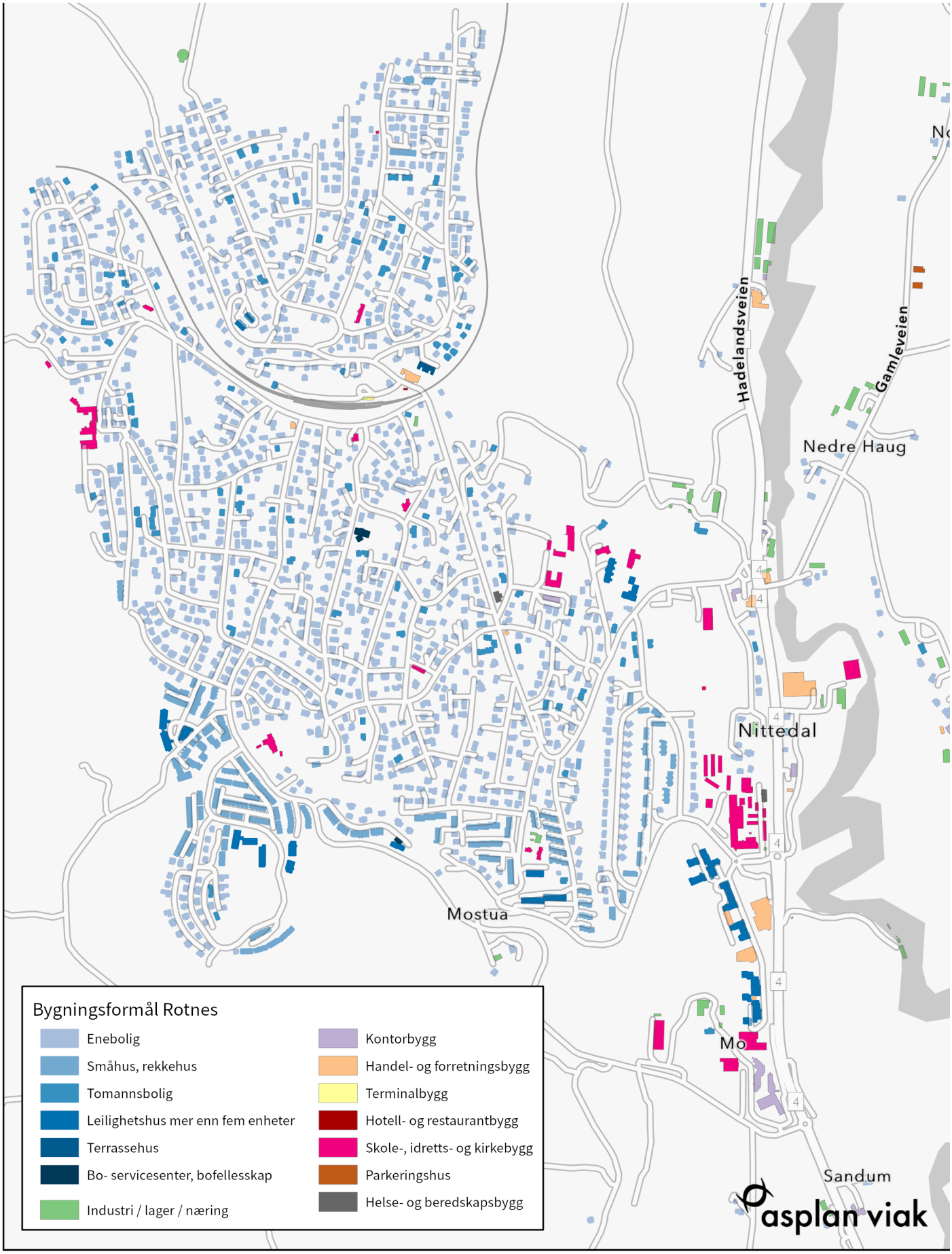
Flyfoto Rotnes 1946

Flyfoto Rotnes 2017

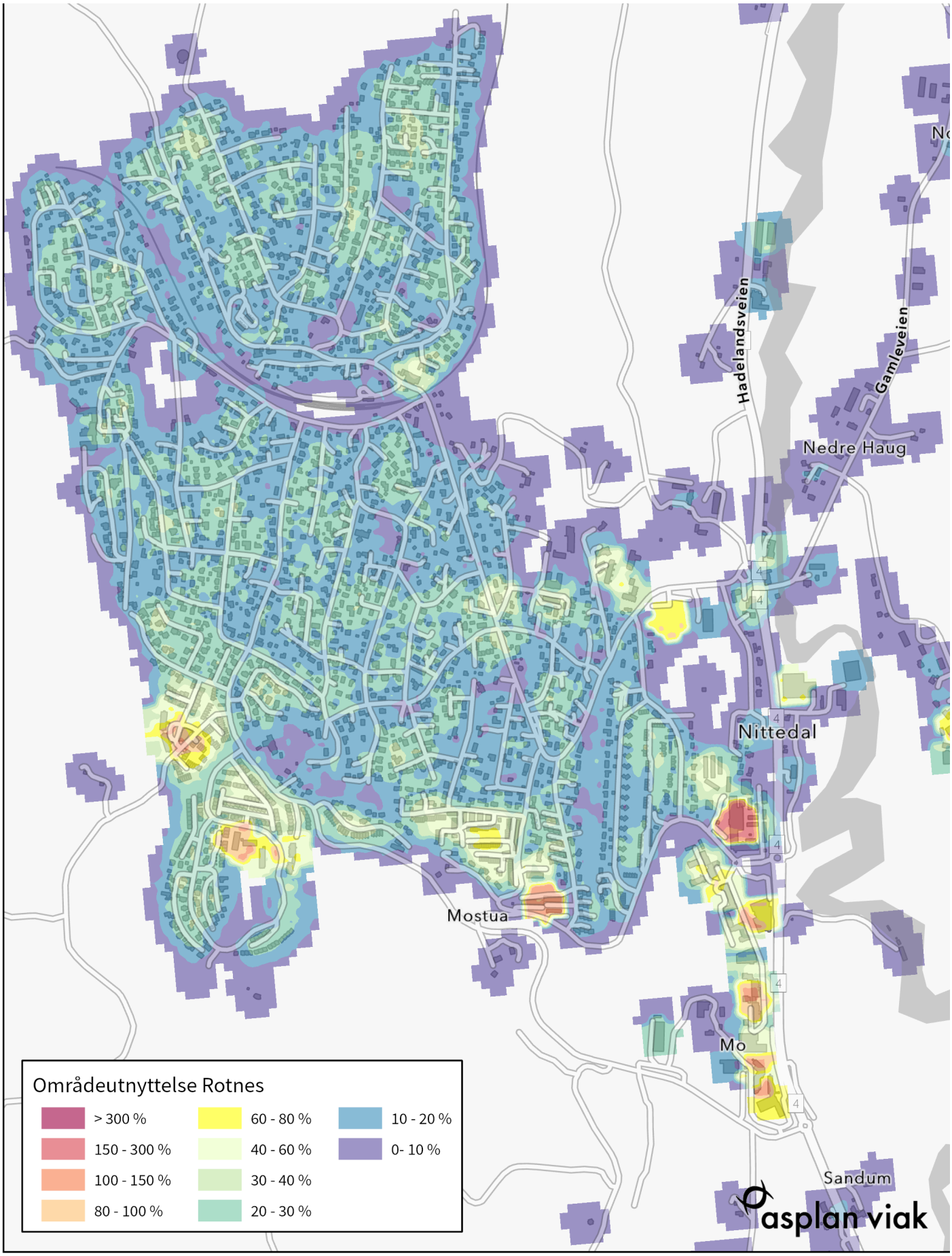
AREALBRUK ROTNES



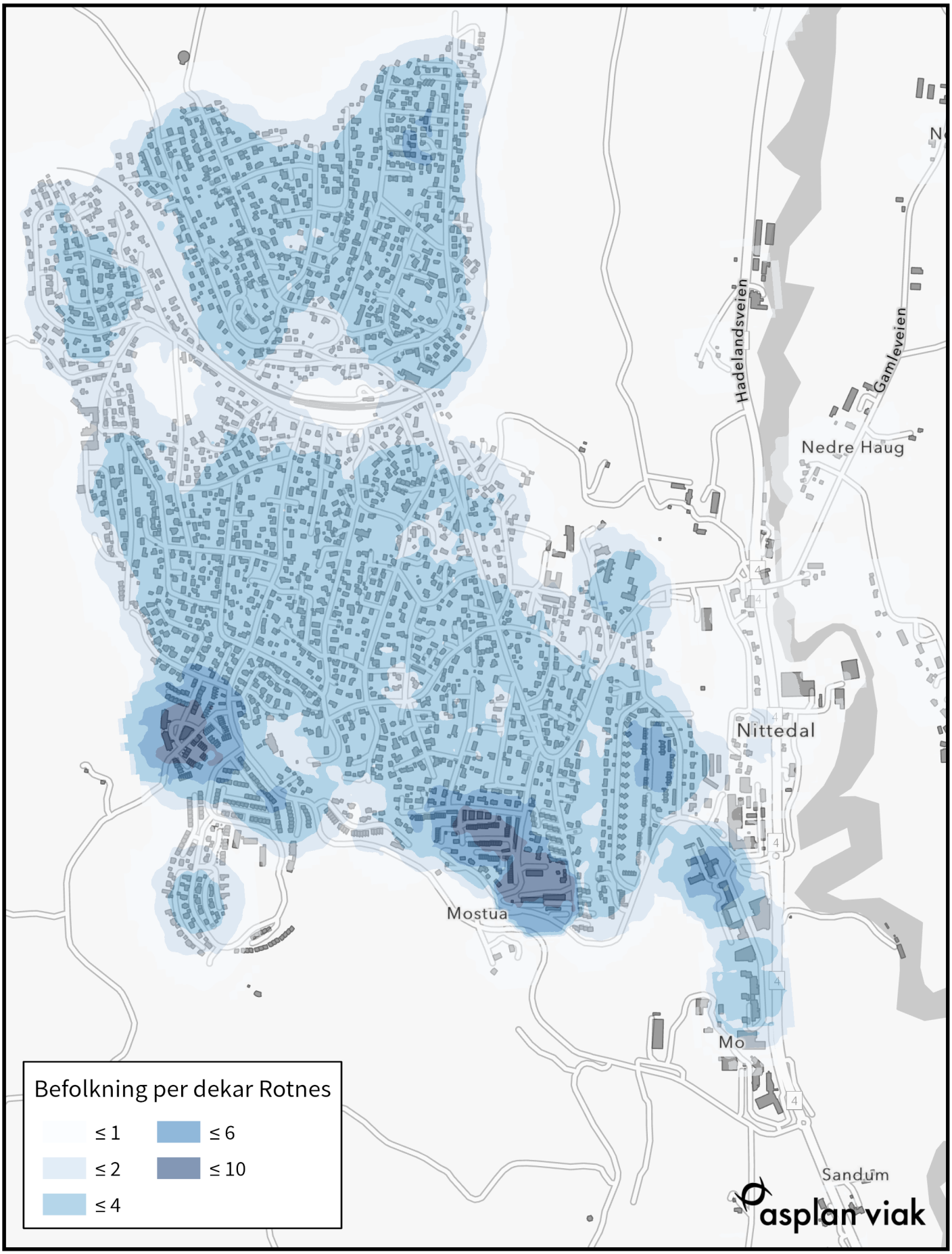
BYGNINGSFORMÅL ROTNES



OMRÅDEUTNYTTELSE ROTNES



BEFOLKNINGSTETTHET ROTNES



3. OVERORDNEDE FØRINGER

I dette kapittelet presenteres overordnede føringer som vil påvirke valg av fortettingsstrategi på Tumyrhaugen.

3.1 REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS

I regional plan for areal og transport (RP-ATP) er Rotnes utpekt som lokalt prioritert tettsted. Med dette følger at tettstedet skal fungere som sentrum for et større omland, og ta 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen.

Formålet med planen er å etablere en strategi for arealbruk og transportsystem i region Oslo og Akershus som vil styrke regionens konkurransekraft og sikre en bærekraftig utvikling i regionen.

Planen bygger på prinsipper om flerkjernet utvikling av regionen, noe som innebærer at veksten skal konsentreres i prioriterte kjerneområder. Kjerneområdene skal utvikles som levende steder med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, gode og varierte bomiljøer og gangavstand mellom funksjonene. Lokalisering av næring og handel må bygge opp under sentrum.

Det skal være godt tilrettelagt for transport med sykkel, gange og kollektiv innad i kjerneområdene, og god kollektivdekning mellom kjerneområder. Målsetningene i Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3 legger til grunn at veksten i persontransport skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. Like fullt skal det også tilrettelegges for tilgjengelighet med bil.

I planen gis retningslinjer på at kommunen skal legge til rette for utvikling med områdetetthet på 60 – 80 % i sentrumsområdene og tett på kollektivknutepunkt, med funksjonsblanding av arealbruk. Det defineres også at vekst skal komme foran vern i prioriterte utviklingsområder.

Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune desember 2015

3.2 BEFOLKNING OG BOLIGBEHOV NITTEDAL KOMMUNE

I Kommuneplan for Nittedal 2019-2030 er det vedtatt mål om en befolkningsvekst på 1,7 % per år. Dette tilsvarer en tilvekst på omtrent 400 innbyggere i året. Målet er litt høyere enn forventet vekst i SSBs befolkningsframskrivinger (MMMM) for samme periode. Dersom 80 % av veksten skal håndteres innenfor Rotnes tilsvarer dette 320 innbyggere per år.

I kommuneplanen legges 2,5 personer per husstand til grunn for boligbehovet, dette er tett på dagens gjennomsnitt på 2,46 personer. På bakgrunn av dette vil det være behov for om lag 165 -185 nye boliger per år, hvorav rundt 135 av disse skal bygges i Rotnes.

I kommuneplanen beskrives et behov for å bygge mer varierte boligtyper. I dag er 83% av boligene i kommunen småhus, og kun 15 % leiligheter i blokk. Bygging av leiligheter vil kunne bidra til variasjon i typologi og brukere. Leiligheter i småhus eller blokk kan være et boligtilbud til eldre, enslige eller til folk i etableringsfasen, samt at det bidrar til å frigjøre småhus i nærområdet. Slik det fremgår av arealplanen legges flere leiligheter til grunn som strategi for fortetting i sentrum og knutepunkt.

Med flere leiligheter er det imidlertid grunn til å anta at gjennomsnittlig antall personer per husstand vil reduseres, da det er vanlig å legge 2 personer per husholdning til grunn i tettere bebygde områder. Det er derfor grunn til å anta at det reelle boligbehovet vil ligge litt høyrere enn beskrevet i kommuneplanen.

3.3 AREALSTRATEGI NITTEDAL KOMMUNE

I arealstrategiene i Kommuneplan for Nittedal 2019-2030 etableres det at det er områdene ved dagens sentrum som skal utvikles for å ta hovedtyngden av veksten i Rotnes.

I tillegg er det, i tråd med RP-ATP definert at det åpnes for omregulering fra frittliggende småhusbebyggelse til konsentrert småhusbebyggelse og blokk dersom utbyggingen tillater at fremtidig vekst skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Det er satt følgende føringer for transformasjon:

- Maks avstand på 1000 m målt horisontalt fra Nittedal stasjon
- Maks avstand på 500 m målt horisontalt fra kulturhuset Flammen eller Mo senteret eller Hagan sentrum.
- Tilgang til større lekeplasser og korridor til friområde innen 500 m målt horisontalt

I arealdelen av kommuneplanen er det satt bestemmelser til utforming av nye eiendommer, dersom det ikke foreligger egen reguleringsplan.

Føringer som er relevante for fortetting på Tumyrhaugen er presentert i tabellene nedenfor.

Parkeringsareal, adkomst- og kjøreareal og areal som er brattere enn 1:3 skal ikke beregnes i uteoppholdsarealer.

I kommuneplanen er det etablert plankrav som vil være gjeldende i eventuelle transformasjonsområder på Tumyrhaugen. De tilsier at det skal utarbeides områdeplan eller detaljplan som viser utbyggingen som en del av et større område for å sikre helhetlig boligutvikling. Reguleringsplan skal regulere tilstrekkelig areal for å løse fellesfunksjoner. I tillegg kan kommunen kreve at nødvendige naboeiendommer og omkringliggende arealer reguleres for å kunne se området i en helhet og sikre nødvendig areal for fellesfunksjoner som lekeplasser/fellesarealer, friområder, arealer for overvannshåndtering, adkomstvei og veistruktur og gode gangforbindelser/korridorer.

Frittliggende småhusbebyggelse		
	Enebolig	Tomannsbolig
Minste tomtestørrelse	500 m2	800 m2
Utnyttelse (BYA)	inntil 30 % på tomt	
Minste uteoppholdsareal per enhet	200 m2	150 m2
Parkering per enhet	2 plasser (1 i garasje)	
Gesimshøyde	7 meter, 7,5 meter ved pulttak	

Konsentrert bebyggelse, 1000 meter avstand til Nittedal stasjon		
	Småhusbebyggelse	Blokkbebyggelse
Minste tomtestørrelse	Ikke fastsatt	
Utnyttelse (BYA)	Inntil 40 % BYA på tomt Områdeutnyttelse 60- 70 % BYA.	
Minste uteoppholdsareal per enhet	150 m^2, 100 m^2 for mindre leiligheter	
Parkering per enhet	1,5 plasser	1 plass
Høyder	3 til 4 etasjer	

3.4 FORMINGSVEILEDER NYE NITTEDAL SENTRUM

Nittedal kommune har utarbeidet en formingsveileder for sentrum med hensikt å skape stedsidentitet, gode bomiljøer og ivareta klima- og miljøhensyn. I kommuneplanen oppfordres det til å anvende prinsippene i veilederen også for utbygging i øvrige områder i kommunen.

Blant flere temaer gir veilederen føringer for utformingen av det bygde miljøet. Det beskrives at det er ønskelig at bebyggelsen i sentrum i gjennomsnitt skal ligge på 4-5 etasjer, men at det kan tillates spesielt tilpassede signalbygg på opptil åtte etasjer.

Det skal tilstrebes å bygge lavt og sammenhengende for å sikre urbane kvaliteter, og det vises til en tommelfingerregel på 7,5 enheter per dekar. Det er ønskelig at bebyggelsen rommer blandede funksjoner. Videre beskrives det at det er ønskelig med variasjon i uttrykk på fasadene, og at man ønsker farge- og materialbruk som speiler tettstedets nærhet til naturen.

Vedtatt i Nittedal kommunestyre 16.12.2013

3.5 REGULERINGSPLANER FOR TUMYRHAUGEN

Innenfor området er det åtte gjeldende reguleringsplaner. Reguleringsplan for Tumyrhaugen, med tomtedelings- og bebyggelsesplan, godkjent 17.04.74 er planen som omfatter størstedelen av planområdet og som har gitt de sterkeste føringene for hvordan området har blitt utformet.

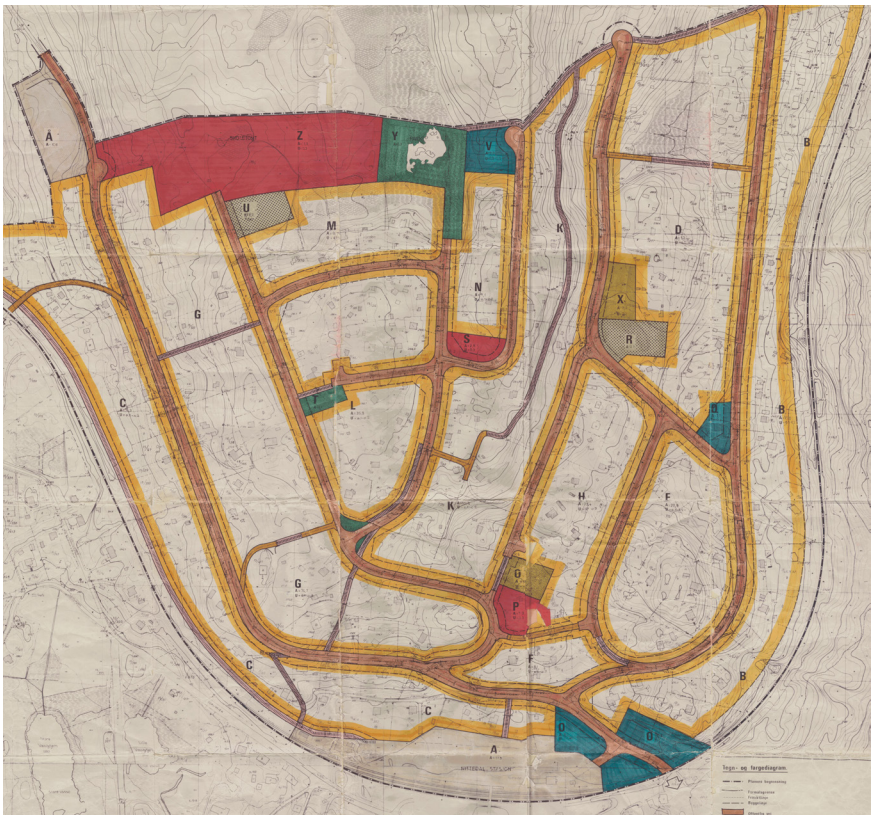
Reguleringsplanen har imidlertid ikke blitt realisert slik den foreligger. Området er i hovedsak et boligområde, med en barnehage beliggende sentralt. Reguleringsplanen fra 74 åpnet for ny skole i nord opp mot marka, forretningsarealer i Peiskrokveien/Solveien, samt daginstitusjon for barn med mer. Planen viser flere turveier og gangforbindelser som ikke er gjennomført eller sikret i etterkant av planarbeidet, og boligområdet har som et resultat få gode tverrgående forbindelser.

Veistrukturen i vedtatt plan ville også kunnet ha påvirket kjøremønsteret innenfor boligfeltet på bakgrunn av at flere av boligveiene er tegnet som blindveier med kun turveier som forbindelse som eksempelvis Skogveien forbi barnehagen og videre til Høgdaveien. Den opprinnelige planen viste flere offentlige funksjoner, og det er grunn til å anta at det hadde vært god dekning på opparbeidet lekeareal innenfor området dersom skolen hadde blitt realisert.

Det er i planarbeidet fra 74 også utformet en tomtedelingsplan, tomtedelingsplanen har innenfor enkelte områder vært retningsgivende for hvordan tomtene er fradelt. Mellom Høgdaveien og Tumyrveien er boligene er fradelt i to rekker slik som vist på tomtedelingsplanen. Tomtedelingsplanen er imidlertid relativt skjematisk, en fradeling slik som vist på planen medfører i de fleste tilfeller store terrenginngrep ettersom høydeforskjellene innenfor området er store.

I gjeldende reguleringsbestemmelser for Tumyrhaugen er den gjennomsnittlige utnyttelsesgraden for feltene med boligbebyggelse 10 til 20 %. For en enkelt tomt kan utnyttelsesgraden ikke overstige 25 %.

De resterende syv planene for Tumyrhaugen er mer detaljerte planer for mindre deler av boligområdet med unntak av de to planene som dreier seg om jernbanen og stasjonsområdet. Planene for stasjonsområdet sikrer parkeringsarealer samt byggegrenser langs jernbanen. Planen sikrer også utredning av kulturmiljø i videre planlegging.



Reguleringsplan Tumyrhaugen 1974

Tomteinndelingsplan Tumyrhaugen 1974

3.6 TILGRENSENDE REGULERINGSPLANER TUMYRHAUGEN

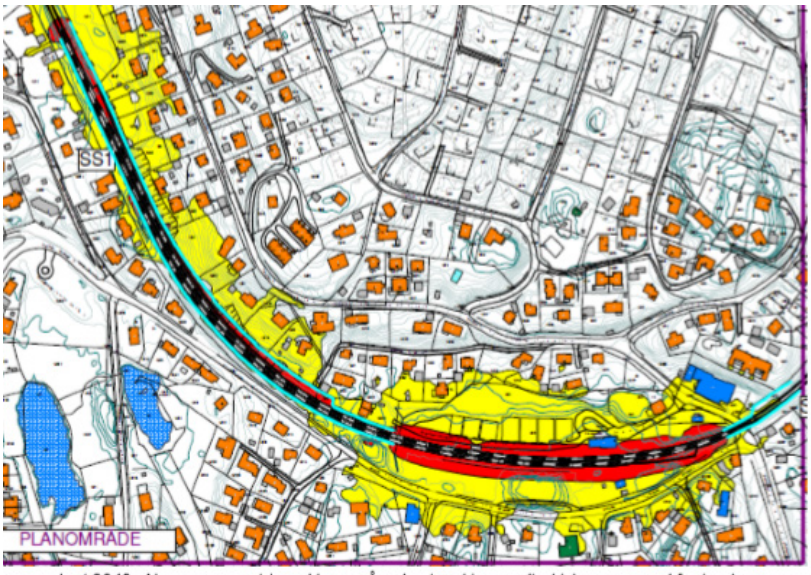
266 Rotneshagen
Rett øst for Stasjonsveien er det regulert et boligfelt i et område der det i dag er ubebygd. Det planlegges en blanding av blokkleiligheter og rekkehus organisert som tun rundt felles uteoppholdsareal, med næring og et torg ut mot Stasjonsveien. Det er tillatt en utnytting på 50 – 60 % BYA, med 3-6 etasjer for blokkbebyggelsen og 2-4 etasjer for rekkehusene.

Vedtatt i Nittedal kommunestyre 27.05.2019

241 Nittedal stasjonsområde
Planen regulerer store deler av bebyggelsen mellom jernbanen og riksveien på Rotnes. I områdene ved Sørliveien rett sør for Nittedal stasjon er det lagt inn en fortettingssone; B9 og B10.

Her tillates 50 % BYA, og konsentrert bebyggelse, eksempelvis lavblokker. Maks tillatt mønehøyde er 10 meter. Det ligger imidlertid plankrav til senere detaljregulering eller områderegulering av fortettingssonen. Det er også lagt inn formål barnehage på feltet rett sør for overgangen fra stasjonen.

Vedtatt i Nittedal kommunestyre 20.06.2011



øysonekart 2040. Ny sporgeometri med langsgående støyskjermer (turkis) sør og nord for jernbanen.
'vivalent støynivå beregnet 1,5 m over terreng

Støysonekart fra reguleringsplan for Nittedal stasjon. Utarbeidet av Norconsult på vegne av Bane Nor

269 Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon
Planen regulerer Bane Nors eiendommer i tilknytning til Nittedal stasjon. Den legger til rette for utvikling av stasjonsområdet på Rotnes, samt etablering av et lengre dobbeltspor sør for stasjonsområdet, for kryssing av godstog. Den avsetter et rigg- og anleggsområde på eiendommene 15/ 11, 97, 393, 447 og 500.

Det etableres også hensynssone for flom omkring Rotnesbekken, rett nord for stasjonsområdet, samt for å sikre kulturmiljøet ved stasjonsbygningen. Parkeringsarealene rett nord for stasjonsområdet opprettholdes. Tverrforbindelsen for gående over stasjonsområdet beholdes, men det er ikke avklart i hvilken form.

Utredningene gjort i forbindelse med utarbeidelsen av planen viser at boligområdene tett på jernbanesporene er ligger i gul støysone, og at støyen ikke forventes redusert ved realisering av planen.

Vedtatt i Nittedal kommunestyre 26.02.2018

4. STEDSANALYSE TUMYRHAUGEN

I det følgende kapittelet vil vi presentere resultatene fra en stedsanalyse av Tumyrhaugen. Sammen med føringene fra foregående kapitlene danner de grunnlaget for fortettingsstrategien.

Tumyrhaugen er et boligområde på Rotnes, beliggende i kort avstand til Nittedal stasjon. Boligområdet er avgrenset av jernbanelinjen i sør og Nordmarka i nord.

Historisk var området et hyttefelt, men har forandret seg til et boligområder med jevn utbygging av eneboliger fra omtrent 1920 og frem til i dag. Området har mange kvaliteter med hensyn til nærhet til togstasjonene og nærhet til store naturkvaliteter i marka. Området ligger høyt og fritt og store deler har flott utsikt over dalføret med Nitelva.

Det er lite tjenesteyting i området. Stasjonen har en kafé og noe detaljhandel, og ved stasjonsområdet ligger det også en dagligvarehandel og et gatekjøkken. Av offentlige tjenester er det etablert en midlertidig barnehage, og det vurderes om den skal bli permanent.

Områdets eneste kjøreadkomst er under jernbanen i sørvest i området. Adkomsten har god kapasitet, men det knytter seg utfordringer til beredskap ved at det kun er en adkomst til området, og denne er under jernbanen. For gående er det en annen forbindelse til områdene sør for jernbanen, i bro over stasjonsområdet.

Flere benytter Tumyrhaugen som utgangspunkt for turer i marka, og det er opprettet en utfartsparkering i enden av Tumyrveien.

Utsikt fra Peiskrokveien på Tumyrhaugen

4.1 NATURGITTE FORHOLD

Tumyrhaugen ligger på et høydedrag i landskapet, over dalføret. Det er store høydeforskjeller i innad i området. Navnet Tumyrhaugen kommer til sin rett for å beskrive landskapsformen, da det rett og slett er en haug. Det er høydedrag i øst-vest retning rett nord for stasjonen, i tillegg er det to høydedrag i nord-sør retning som ligger parallelt på hver side av platået midt i området, og terrenget skråner ned mot marka nord i området.

Stasjonsområdet er et av de laveste og flateste feltene på Tumyrhaugen. De høyeste områdene på Tumyrhaugen ligger på over 290 m.o.h, mens stasjonsområdet ligger til sammenligning på ca 235 m.o.h.

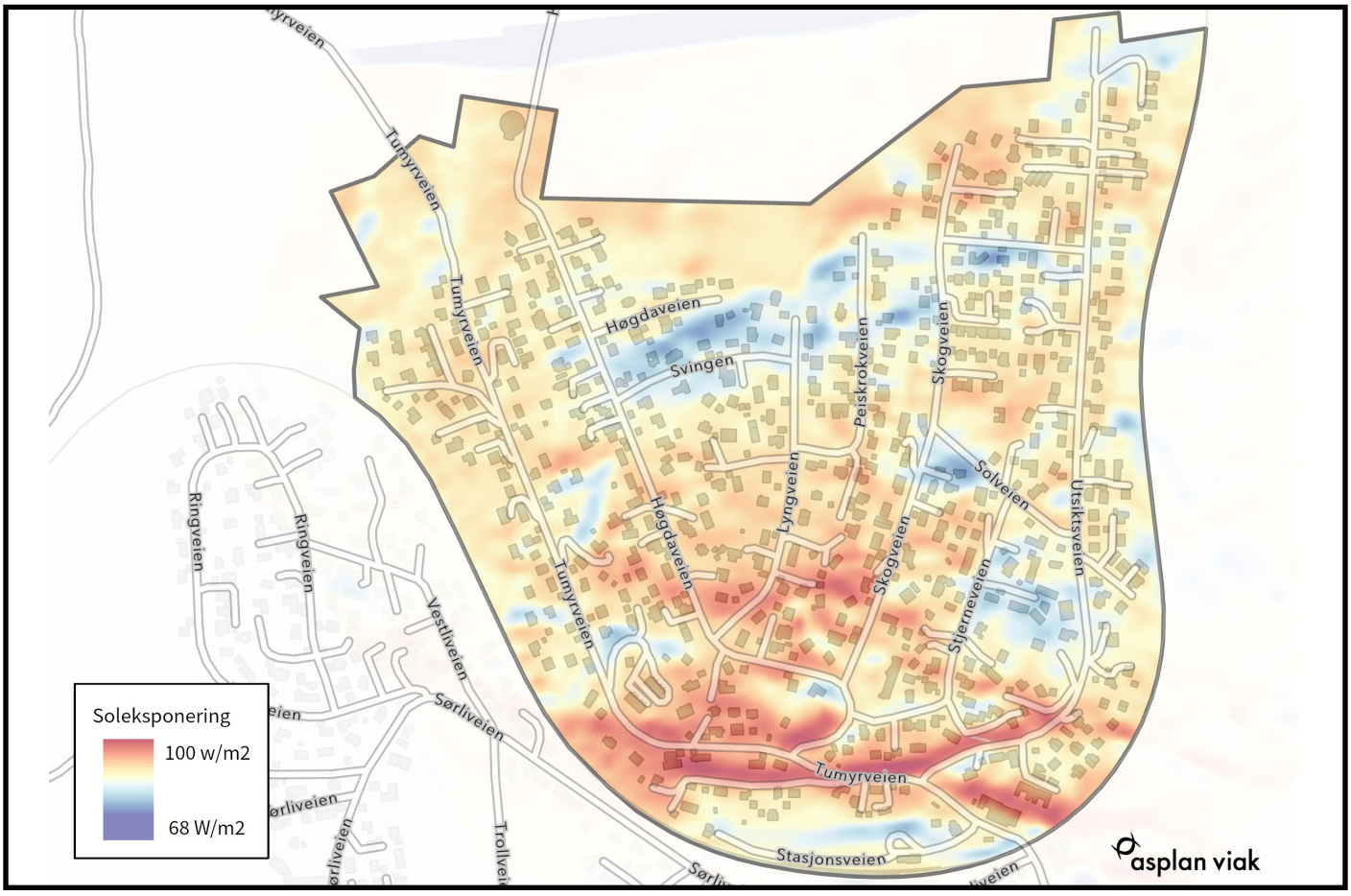
Terrenget på Tumyrhaugen innebærer at det er svært gode solforhold på store deler av området. Flere av tomtene har gode muligheter for soleksponering både fra øst og vest.

Sintef utarbeidet i 2016 en veileder for boligbygging i bratt terreng. Veilederen tar utgangspunkt i TEK 10. I standarden ligger det ingen føringer på hva som er en for bratt tomt, men det er en rekke funksjonelle krav vil utgjøre utfordringer i bratt terreng.

Veilederen introduserer en tommelfingerregel for inndeling av arealer basert på helning og diskuterer medfølgende krav.

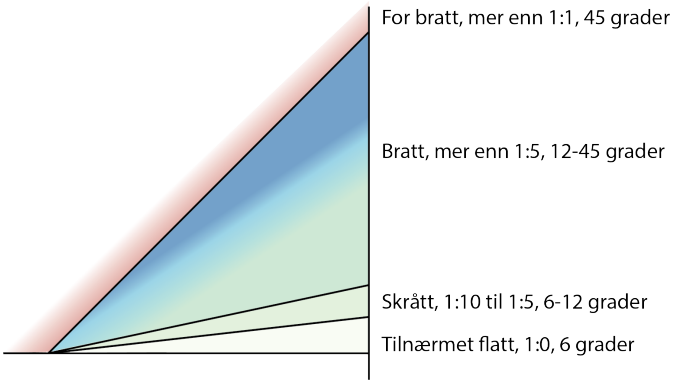
Inndelingen er gjengitt her, og det er de samme kategoriene er brukt for å illustrere helningsforhold på Tumyrhaugen på kartet ovenfor.

SOLFORHOLD PÅ TUMYRHAUGEN



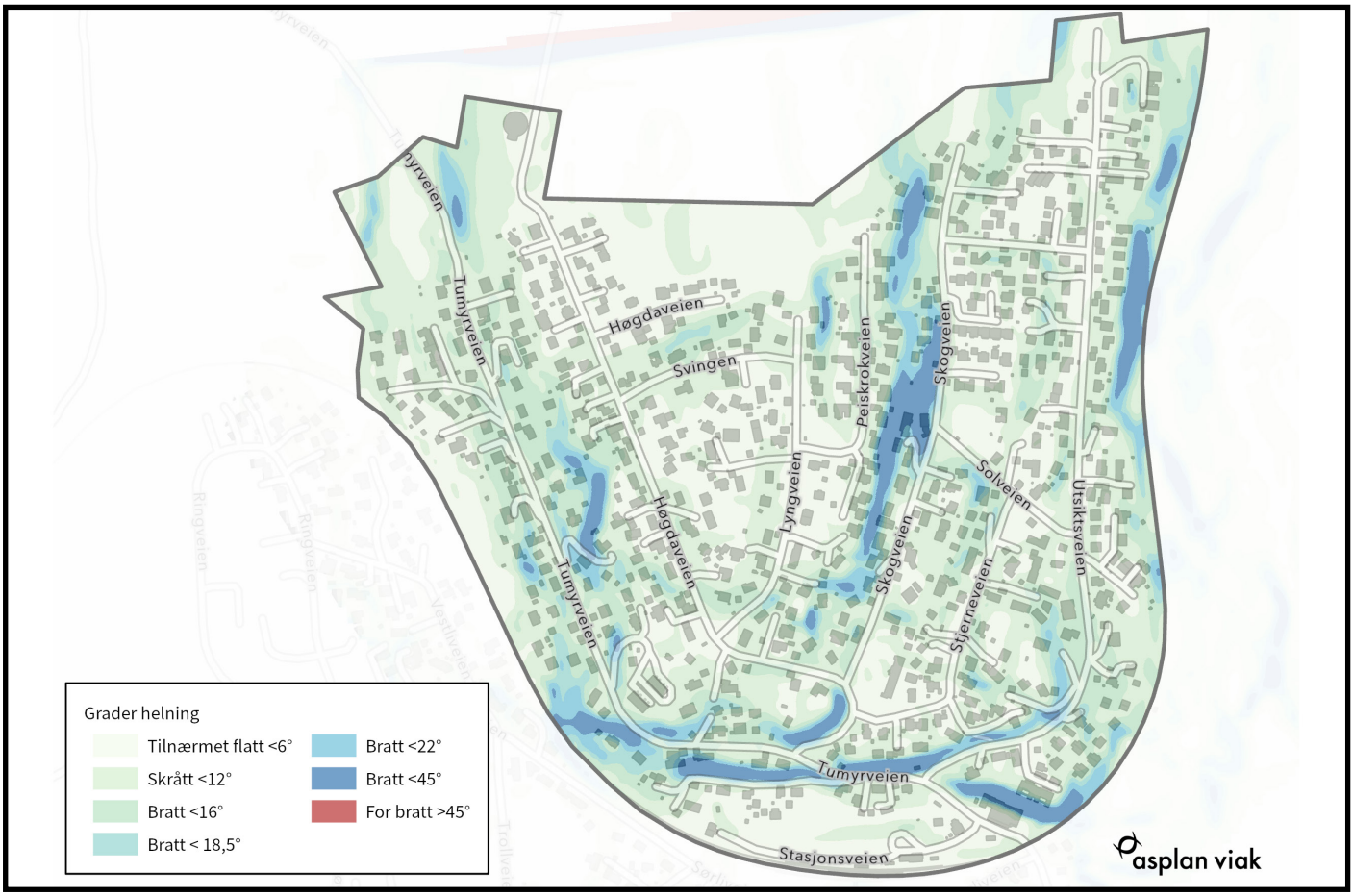
I veilederen beskrives for bratte arealer der det ikke anbefales å bygge. Boligkvaliteter som sol- og lysforhold kommer under press, og det er vanskelig å etablere universelt utformet adkomst og gode utearealer. Det er risiko for ras og flom, og høy investeringskostnad.

På Tumyrhaugen er det ingen tomter der helningen er «for bratt». Imidlertid kan store deler av arealet på Tumyrhaugen klassifiseres som «bratt». Her er det mulig å bygge nye boliger, men disse områdene krever tilpasninger for å oppnå prosjekter av god kvalitet.



Sintefs klassifisering av helningsforhold

TERRENG OG HELNINGSGRAD PÅ TUMYRHAUGEN



4.2 DET BYGDE MILJØET

Det er 470 bolighus med 585 registrerte boenheter innenfor området. Det er flest eneboliger, noen tomannsboliger og noen få områder med kjedete eneboliger/rekkehus.

Det som finnes av tjenesteyting ligger i nærheten av stasjonen og adkomsten til området. Her er det en matbutikk med parkering, det er gatekjøkken, og i stasjonsbygningen er det kafé, interiørbutikk, frisør og landhandleri. Her er det også bygget ut terrasseblokker i senere tid. Sammen utgjør denne bebyggelsen et kuntepunkt og etablerer stasjonsområdet som et møtested på Tumyrhaugen.

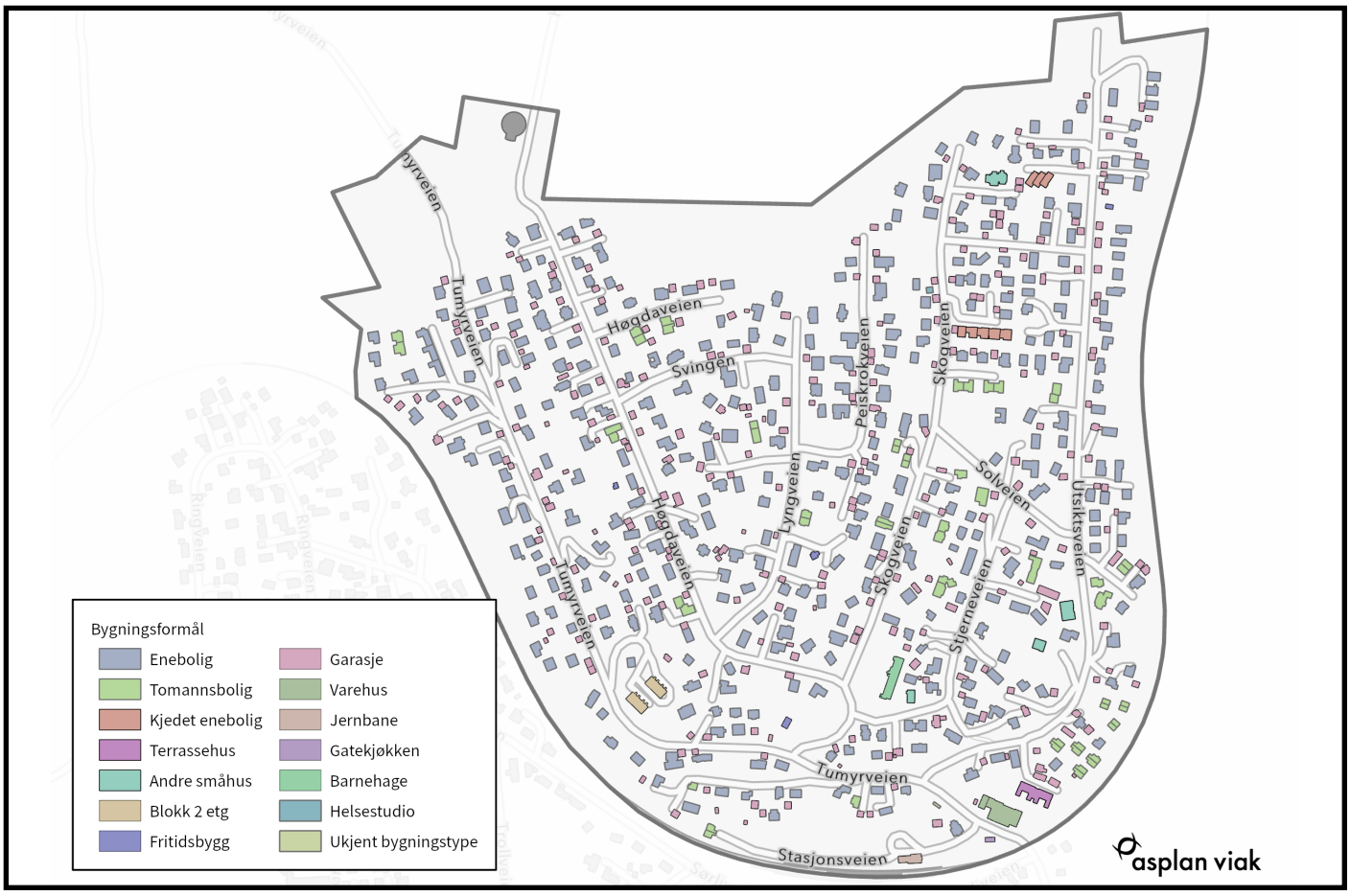
Slik det fremgår av kartet «Utbyggingsår» nedenfor har utbyggingen av Tumyrhaugen fra hyttefelt til småhusområde foregått fra 1960 og frem til i dag.

Kartet viser at utbyggingstakten har utviklet seg over tid, og man kan se en tendens til at områdene nærmest stasjonsområdet, og i skrentene øst og vest på området i hovedsak ble utbygd mellom 1970 og 1990. Utbyggingen oppe på platået mot marka har skjedd etter 1990 og frem til i dag.

Selv om noen av områdene hovedsakelig er bygd ut i samme tidsperiode er de likevel ikke enhetlig utbygd med en gjenkjennelig stilart. Stedvis fortetting over tid har også brutt opp det som eventuelt var av strukturerende elementer i tomtestruktur eller bygningsplassering.

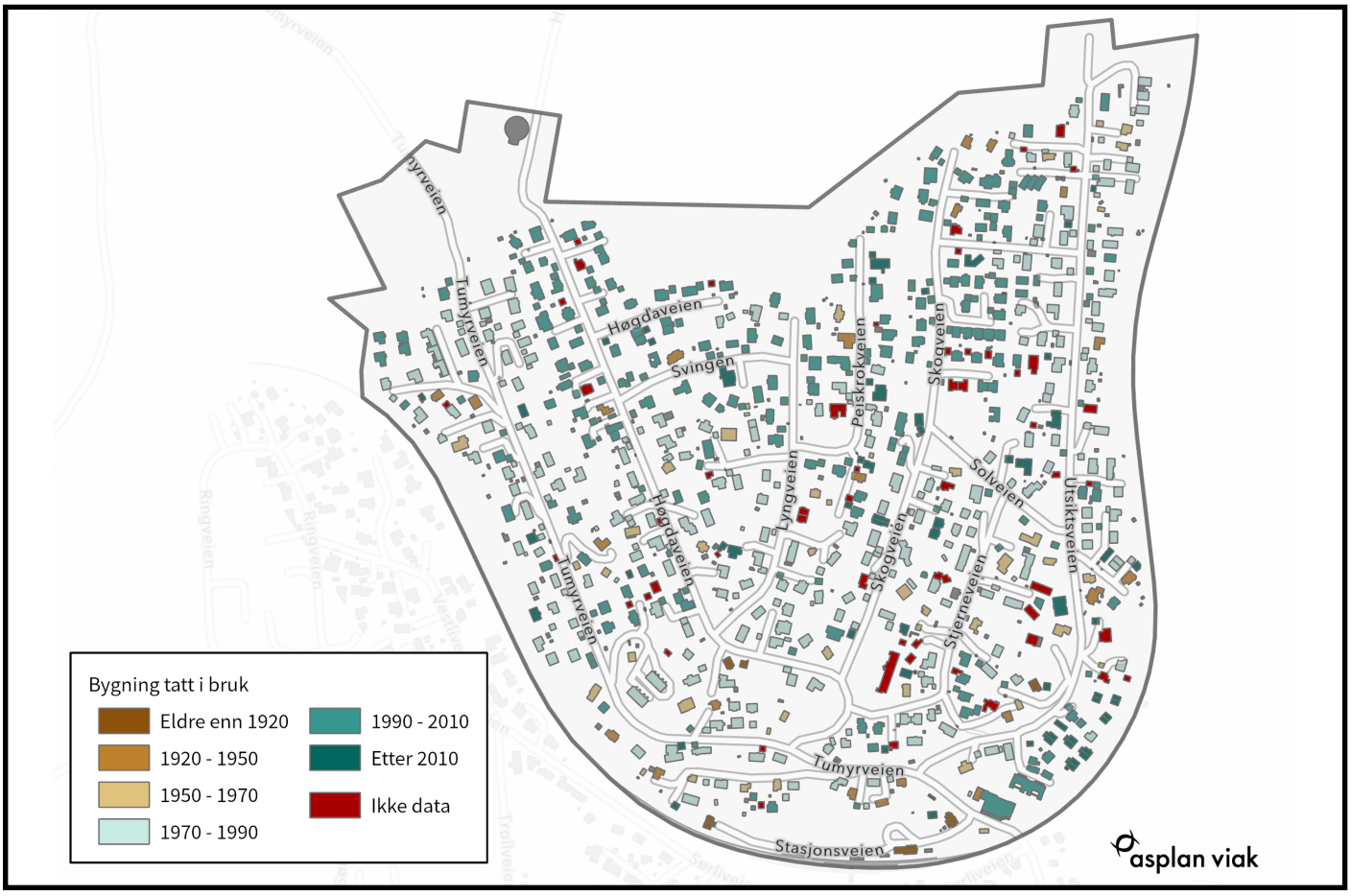
Vi ser også at tomtene som er utbygd på et senere tidspunkt gjerne har høyere utnyttelse (%BRA) enn tomtene som er utbygd tidligere. Dette medfører at det er tettere i befolkning og høyere bygningsvolum i områdene lengst vekk fra stasjonen.

BYGNINGSFORMÅL TUMYRHAUGEN

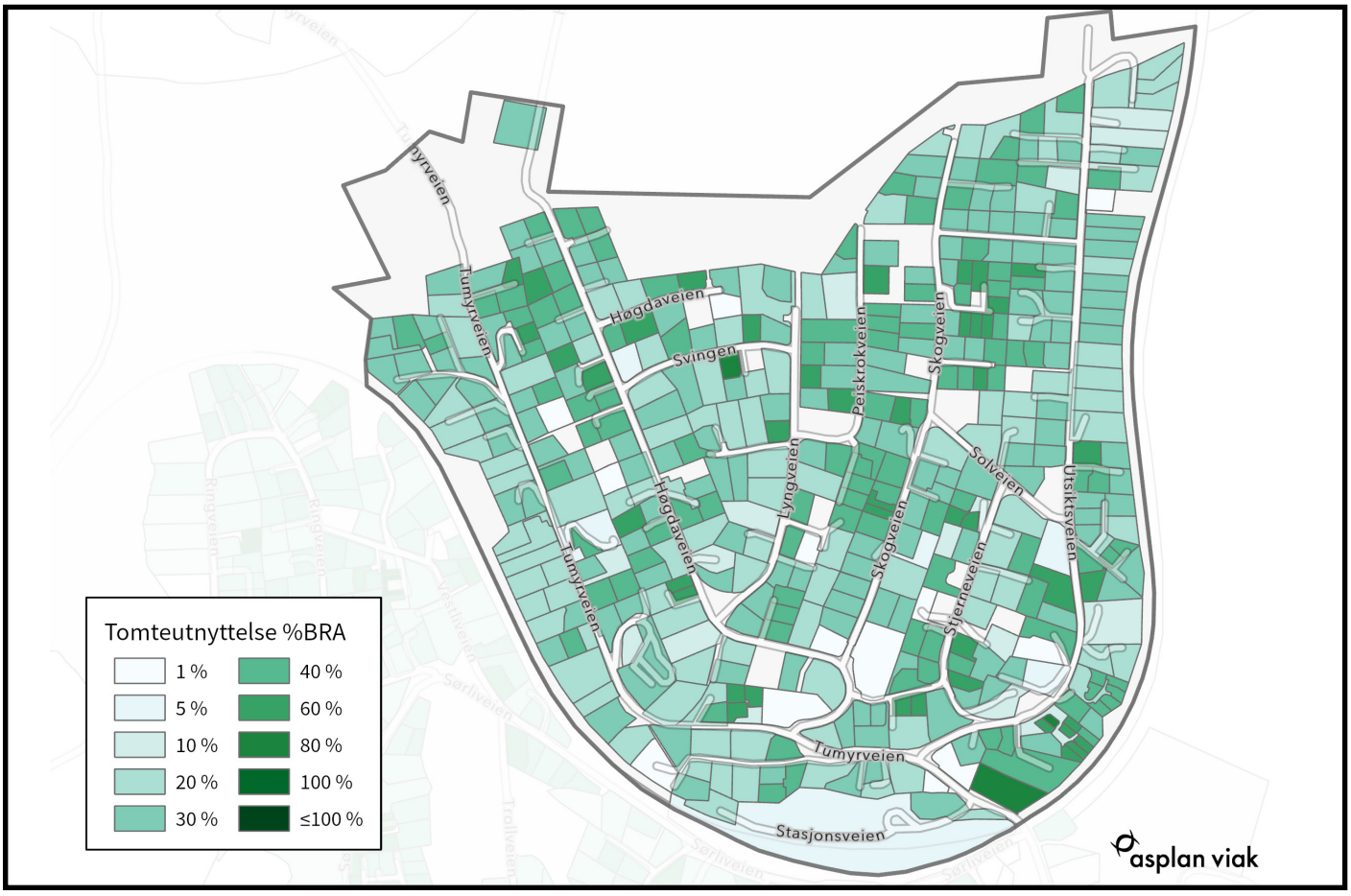


Eneboligene på Tumyrhaugen har et variert stiluttrykk

UTBYGGINGSÅR



TOMTEUTNYTTELSE TUMYRHAUGEN



4.3 UNDERSØKELSE AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

I dette delkapittelet presenteres resultatene fra undersøkelsen av kulturminner og kulturmiljø på Tumyrhaugen.

KORT HISTORIKK

Nittedal stasjon ble opprettet i 1900 som et stoppested betjent kun for reisende og gods to år før Gjøvikbanens åpning i 1902.

I 1907 ble Nittedal oppgradert fra stoppested til en stasjon betjent for ekspedering av tog, reisende og gods. I mellomtiden ble det også reist et ekspedisjonsbygg etter tegninger av arkitekten Paul Armin Due.

Den nye kommunikasjonslinjen bandt Nittedal sterkere til hovedstadsregionen og fikk stor betydning for nyere bosetting og næringsetablering. Det ble tidlig lagt planer for bebyggelse rundt den nye stasjonen, med tomtedelingsplan og veistruktur på plass.

Ved stasjonen ligger det et miljø med bygninger fra de første tiårene etter jernbanens utbygging, men forøvrig ble områdene nord for jernbanen i hovedsak først utbygget med hytter frem til 1960-tallet. Veistrukturen fra 1914-planen er langt på vei den samme vi finner i området i dag.

Hyttebyggingen foregikk spredt over hele området, gjennom hele denne første perioden. Slik har det foregått en gradvis fortetting og utbygging fordelt over hele Tumyrhaugen.

Oppover på 1970-tallet begynte man å fortette området med boliger. Etter hvert ble også mange av hyttene utvidet og ombygget til boliger, eventuelt revet til fordel for oppføring av ny bolig. Boligfortettingen har fortsatt frem til i dag, både med ombygging og tilbygg til eksisterende bygninger, men også ved riving av eldre bebyggelse eller nybygg på ledige tomter. Denne kontinuerlige fortettingen og transformasjonen som har foregått i området gjør at det i liten grad er miljøer med stilmessig ensartet bebyggelse på Tumyrhaugen.

Nittedal stasjonsområde

VURDERING AV VERNEVERDIGE BYGNINGER

Verneverdige bygninger i området er kategorisert i en skala fra A til C.

Kategori A er bygg med vesentlig kulturhistorisk egenverdi. Byggene har stor grad av autentisitet i fasademateriale og utforming. Byggene er lett lesbare som bygg fra sin tidsperiode og har lite endret hovedform.

Kategori B er bygg med kulturhistorisk egenverdi. Disse karakteriseres av at det har skjedd noe mer endringer i fasade, men byggene er fortsatt lett lesbare som bygg fra sin byggeperiode.

Kategori C er bygg med begrenset kulturhistorisk egenverdi. Dette er bygg med større grad av endringer, men som har betydning for og som understøtter et miljø med kulturhistorisk verdi.

Utenfor det området som ligger tett på stasjonen er det kun én eiendom hvor det er registrert verneverdier, i Solveien 21.

OVERSIKT OVER REGISTRERTE KULTURMINNER

Nittedal stasjon

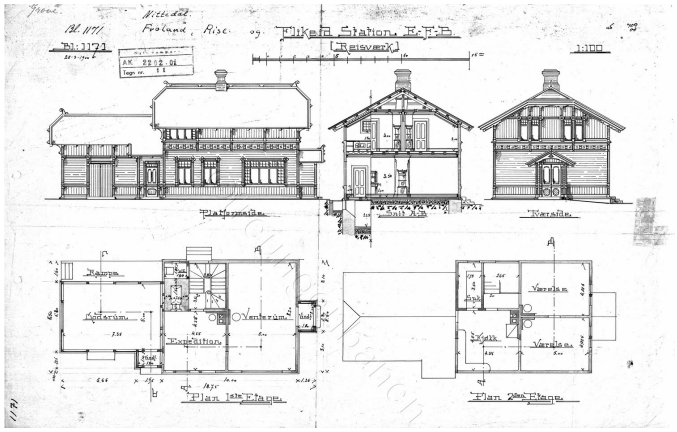
I området ved jernbanestasjonen ligger den eldste bebyggelsen på Tumyrhaugen. Stasjonsbygningen, tegnet av arkitekt Paul Armin Due, er regulert til bevaring.

Bygget inneholdt opprinnelig godsrom, ekspedisjon og venteværelse for reisende i første etasje, mens andre etasje inneholdt en leilighet med to rom og kjøkken. Vest på stasjonsarealet ligger et mindre bygg av enklere utforming enn stasjonsbygget, men trolig oppført på samme tid og lite endret fra byggeår.

Over jernbanen går en gangbro i fagverkskonstruksjon i jern. Brua er lett lesbar som en eldre brukonstruksjon, lite endret siden byggeår. Trolig finnes det få eksempler av samme type også i nasjonal målestokk.

Stasjonsbygningen, det lille bygget på plattformen i vest og gangbrua vurderes alle å ligge i Kategori A og inngår i samme historiske kontekst. Elementene bør derfor sees i sammenheng når det gjelder forvaltning av verdiene.

Gangbro over Nittedal stasjon



Planskisse for Nittedal stasjon

Stasjonsveien 72

I Stasjonsveien 72 ligger et lite funkisbygg oppført like etter andre verdenskrig. Tidligere var dette postkontor. Bygget er lite endret med hensyn til fasadeutforming og detaljering og fremstår som lett lesbart også i dagens situasjon. Bygget vurderes å være i kategori A.

Stasjonsveien 73

Tett på stasjonen, i Stasjonsveien 73 ligger et Sveitserhus med en svært forseggjort sveitserstilveranda som vender mot stasjonen. Bygget fremstår som lett lesbart fra sin tid, kledning og vinduer er skiftet, men med kopier som ligner på hva som har vært her originalt. Tilbygg mot nord er formgitt slik at det fremgår at det er nytt, men harmonerer med stiluttrykket på bygningen forøvrig. Bygget vurderes å tilhøre kategori B.

Tumyrveien 2

Tumyrveien 2 er en bygning i jugendstil. Bygget har beholdt den karakteristiske takformen med originalt taktekke, og selv om en del av fasadedetaljering er skiftet er hovedform og opprinnelse lett lesbart. Bygget vurderes å tilhøre kategori B.

Liaveien 16

I Liaveien 16 ligger en eiendom med et lite bolighus i én etasje, samt et uthus med sveitserstildetaljering. Boligen har enkelte originale tofløyede vinduer og til tross for enkelte endringer, er bygningens opphav før andre verdenskrig lett lesbart. Bygningene vurderes å tilhøre kategori B.

Stasjonsveien 77 og 79

Tomannsboligen i Stasjonsveien 77 og 79 er trolig oppført som en funksjonærbolig tilknyttet jernbanen. Her er hovedformen med de store takutstikkene fra sveitserstilen intakt, men vinduer og fasadeutforming er kraftig forenklet etter byggeår. Bygget tilhører kulturmiljøet ved jernbanestasjonen, både historisk og typologisk og har verdi som en del av dette miljøet. Bygningen vurderes derfor å tilhøre kategori C.

Liaveien 10

Liaveien 10 er trolig en bygning oppført i stilblanding. Bygget har originale vinduer og lite endret hovedform siden byggeår, men bygget er panelt om og taktekke skiftet slik at mye av original detaljering er gått tapt. Bygningene har understøttende verdi for miljøet og vurderes å tilhøre kategori C.

Solveien 21

I Solveien 21 ligger en bolig med uthus fra etterkrigstiden. Boligen er oppført i en kombinasjon av hvitpusset mur og upusset teglsteinsmur. Bygget har originale vinduer eller vinduer av tilsvarende type og fremstår svært autentisk. Uthuset er trolig nærmest uendret fra byggeår. Eiendommen rundt bygget har lave forstøtningsmurer og fremstår som ytterligere underbyggende kvalitet.

Bygningene vurderes å tilhøre kategori A som tydelige og gode eksempler på arkitektur og byggeskikk fra perioden med klare kulturhistoriske kvaliteter.

OM HYTTEBEBYGGELSEN PÅ TUMYRHAUGEN

Den opprinnelige hyttebebyggelsen på Tumyrhaugen bestod av bygg med svært begrenset grunnflate og lav byggehøyde. Ved ombygging til bolig er det derfor skjedd store endringer. I dag er det kun en håndfull av de opprinnelige hyttene igjen og kun et fåtall er gjenkjennbare som hytter. Situasjonen rundt disse er også kraftig forandret, dersom man sammenligner med byggeår.

I området er det identifisert tre originale hytter som fremstår som rimelig autentiske, uten store endringer etter byggeår. Med bakgrunn i at to av disse i dag er boliger og den tredje har redusert tilstand, anbefales det ikke å legge vern på bygningene. Samtlige har lav alder i et kulturhistorisk perspektiv og selv om de har en historiefortellende kapasitet, vurderes det at konteksten er tapt og den samlede reelle verneverdien er lav.

Bygningene inngår heller ikke i et miljø. Byggene er vesentlig mindre enn hva som ansees som forventet størrelse på en bolig i dag. Samtidig er byggenes tålegrense for endring før lesbarheten går tapt lav. En forvaltning av de begrensede kulturhistoriske verdiene ville enten medføre urimelige strenge begrensninger for eier eller at gjenværende kulturhistorisk verdi går tapt.

De tre identifiserte hyttene anbefales derfor ikke ilagt et vern, men som kunnskapsgrunnlag for fremtiden kunne man isteden vurdert å dokumentere de hyttene som står igjen, før de eventuelt forsvinner.

Ombygget hytte i Utsiktsveien 49 A. Trolig er størrelsen uendret siden byggeår.

Hytte i Tumyrhaugen 34A

Hytte i Høgdaveien 32B

4.4 GRØNNSTRUKTUR

LEKEPLASSER

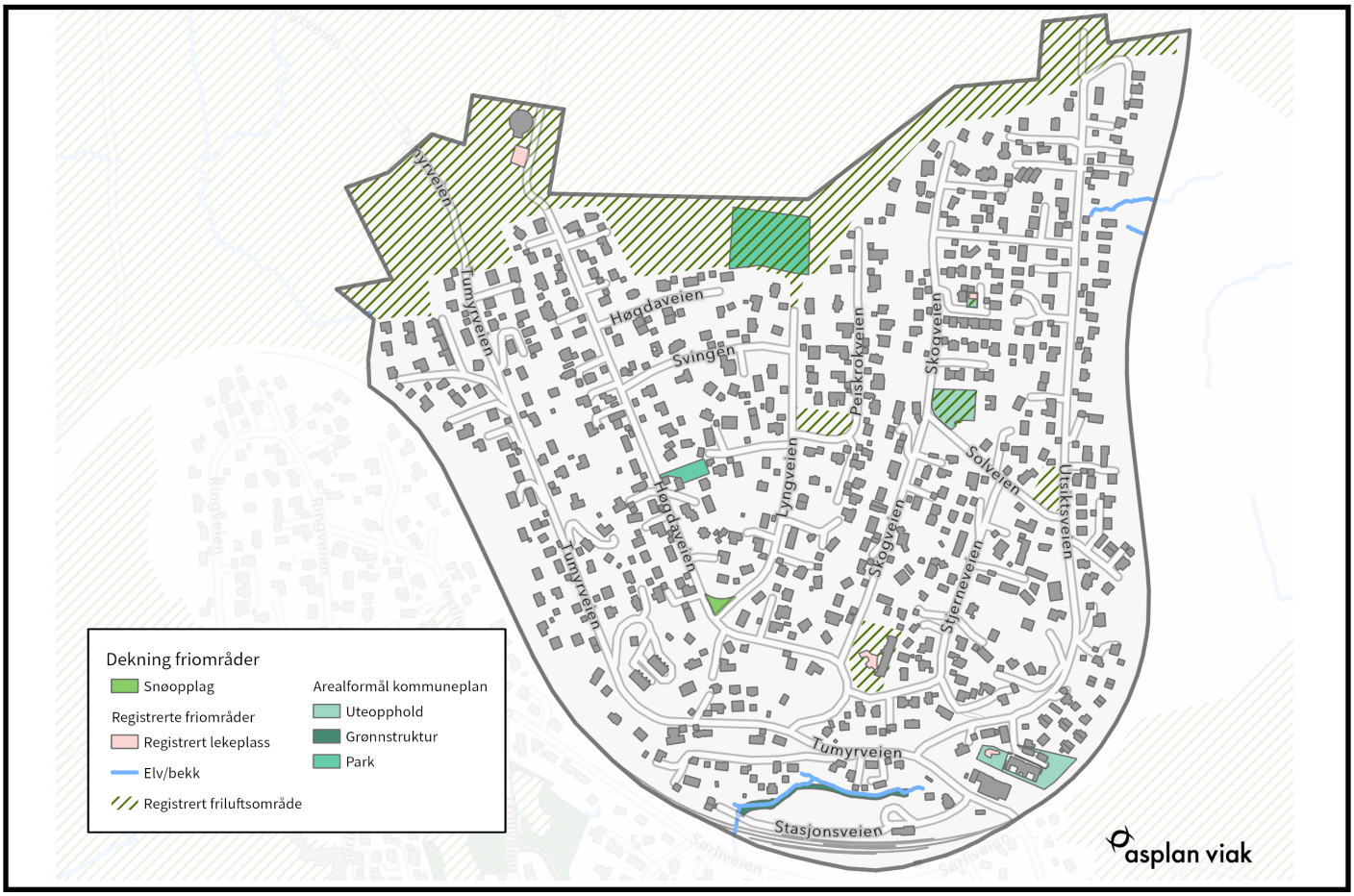
Tumyrhaugen ligger tett på naturen, og marka er et viktig tilbud til lek og rekreasjon for beboerne på Tumyrhaugen. Det er utfartssteder med forbindelser til turveinettet i marka, akebakker og lokalt nettverk av stier tett på bebyggelsen. Innspillene fra barnetråkk i området bekrefter at markaområdene tett på bebyggelsen er mye brukt til lek.

Av andre lekemuligheter er det opparbeidet en lekeplass i tilknytning til terrassehusene i Utsiktsveien ved stasjonen, samt mellom Skogveien og Utsiktsveien nord i området. Den midlertidige barnehagen på området er etablert på et område som er registrert som friområde for lek og opphold. Innspill fra barnetråkk viser at området blir brukt til aktivitet, og flere markerer det med «positivt». Parkeringsplassen ved barnehagen blir også brukt til ballspill utenfor barnehagens åpningstider.

FRIOMRÅDER

På Tumyrhaugen er det arealer som i dag er regulert til friområde og som ikke er tilgjengelig for bruk, og omvendt, arealer som anvendes som friområde i dag som er regulert til et annet formål. Eksempelvis er grøntområdet mellom Peiskrokveien og Lyngveien i dag registrert som friområde, men er regulert til offentlig formål, mens det i kommuneplan er avsatt til boligformål. Og grøntområdet ved Solveien x Utsiktsveien er regulert til grendehus. Kartet nedenfor viser forskjellene.

REGISTRERTE OG REGULERTE LEKEPLASSER OG FRIOMRÅDER



Kartet viser også et areal i krysset Lyngveien x Høgdaveien som brukes til snøopplag om vinteren og derfor er avsatt til veiformål i kommuneplan. Arealet er heller ikke registrert friområde, men det er satt ut en benk og arealet fremstår som et friområde.

Felles for mange av friområdene på Tumyrhaugen er at de i liten eller ingen grad er opparbeidet for opphold, og oppfattes mer som restarealer enn felles grøntstruktur for rekreasjon. Et eksempel er området i Lyngveien som mangler adkomst og er mer eller mindre ubrukt.

Det er en verdi å beholde litt «ville» områder i et tett bebygd boligområde, men for å realisere potensialet i eksisterende grøntstruktur vil det være tilrådelig å i større grad differensiere mellom ulike typer grøntområder, og at kommunen prioriterer oppgradering og tilrettelegging av noen av dem.

Snøopplag/friområde ved Lyngveien x Høgdaveien

Uopparbeidet friområde ved Solveien x Skogveien

Tursti og akebakke ved skogbrynet innerst i Utsiktsveien

Uteområde ved barnehagen ved Høgdaveien

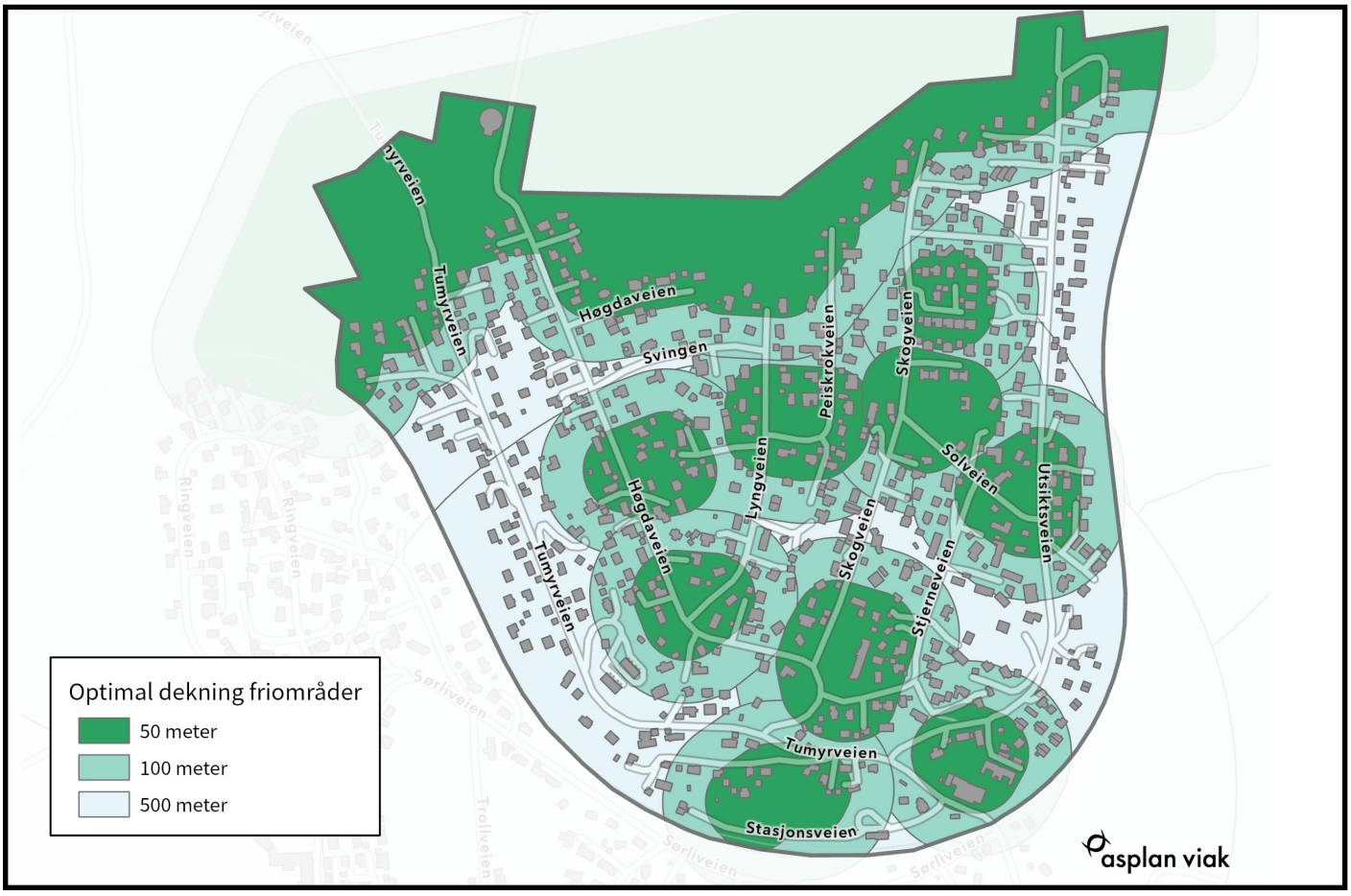
I henhold til Kommuneplan for Nittedal kommune skal det reguleres eller sikres større offentlig tilgjengelige grøntområder maksimum 500 fra boliger i boligområder. Det står videre at det bør være etablert en nærlekeplass maksimum 50 meter fra boligen, og strøkslekeplass maksimum 100 meter fra boligen.

Kartet «Dekning friområder» viser dekning for grøntområder på Tumyrhaugen dersom vilkårene i kommuneplanen legges til grunn. På Tumyrhaugen er det full dekning av større grøntområder. Det er imidlertid ikke like god dekning på nærlekeplasser og strøkslekeplasser, og særlig områdene i vest mangler dette tilbudet. Man kan se for seg at typologien på Tumyrhaugen med eneboliger og store hager avlaster behovet noe, men ved videre utvikling og fortetting med andre typer boliger, så bør dette behovet sikres.

I kommuneplanen differensieres det ikke mellom opparbeidete og regulerte grøntområder, og som beskrevet overfor er det flere av de regulerte grøntområdene som ikke er opparbeidet eller tilgjengelig for offentligheten.

I kartet nedenfor er både regulerte og registrerte områder inkludert. Den reelle dekningen av friområder av høy kvalitet for beboere er derfor lavere enn det som fremgår av kartet. Kartet viser imidlertid et potensiale over friområder som er tilgjengelige for å opparbeide og sikre gjennom regulering.

OPTIMAL DEKNING FRIOMRÅDER



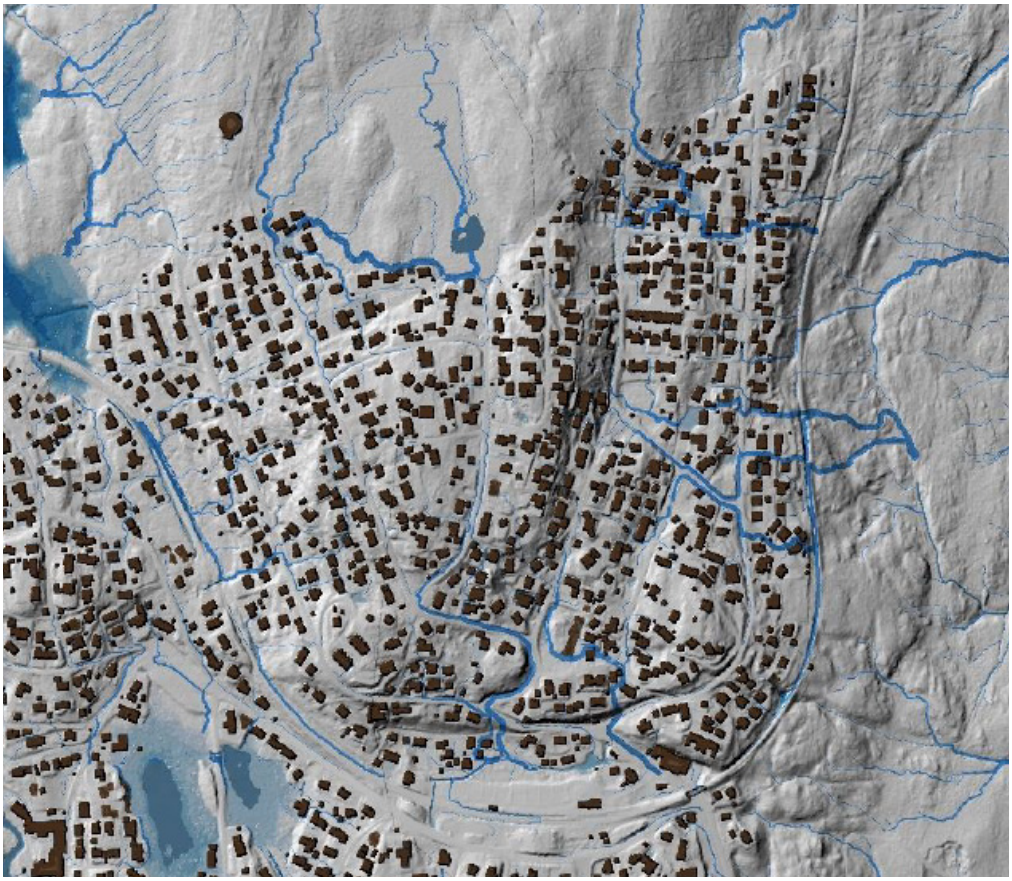
OVERVANN

I forbindelse med områdeplanen er det gjennomført kjøringer for overvann på Tumyrhaugen.

Resultatene fra undersøkelsen viser at veistrukturen fungerer som overvannsveier. Høgdaveien, Lyngveien, Solveien, Stasjonsveien og deler av Stjerneveien er alle viktige overvannsveier.

Mye av overvannet på platået på Tumyrhaugen ledes fra Høgdaveien, ned til stasjonsområdet, og inn i Rotnesbekken og våtmarken der. Dette området er regulert til hensynssone flom i reguleringsplan 269 Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon. I samme helning er det mye av vannet fra Stjerneveien som ledes gjennom eksisterende boligfelt ut i Stasjonsveien.

I skrenten mot øst er det fire større overvannsveier. Fra Solveien renner vannet gjennom to boligadkomster ut forbi jernbanen, og det går en overvannsvei gjennom friområdet i krysset Solveien og Skogveien, videre gjennom boligfelt ut ved jernbanen. I tillegg går det en overvannsvei fra Peiskrokveien og skogkanten, gjennom boligfeltet, og ut i en bekk under jernbanen. Denne bekken er registrert som en del av friområderegistreringen.



Overvannssimulering utarbeidet av Norkart på oppdrag fra Nittedal kommune

4.5 TILGJENGELIGHET

VEISTRUKTUR

Terrenget på Tumyrhaugen har vært styrende for hvordan veistrukturen er lagt. Veiene ligger i hovedsak langs kotene med enten skjæringer eller fyllinger for å ta opp terrengforskjellene. Det er få tverrgående forbindelser, og den reelle gangavstanden mellom øst og vest i området er lang.

Veiene har tosidig bebyggelse. Dette medfører at det er en terrengforskjell mellom boligene og veien, og mange av adkomstene er veldig bratte. Enkelte tomter har benyttet mye av tomtearealet til å få kjøreadkomst til boligen. Tomteinndelingen på Tumyrhaugen har fulgt planen fra 1974, der det blant annet er lagt opp til fradeling i doble rekker mellom veiene. Dette har medvirket til å forsterke effekten og særlig i Tumyrveien ser vi mange bratte avkjørsler.

Veiene på Tumyrhaugen er relativt smale og har ikke fortau. Unntaket er Tumyrveien frem til Høgdaveien som er opparbeidet med fortau samt i Utsiktsveien fra krysset med Tumyrveien og i underkant av 100 meter oppover bakken. Fra barnetråkk er det flere innspill på steder der man ønsker seg fortau. Her er også flere kryss fremhevet som «misliker» på grunn av trafikk, herunder Stasjonsveien x Tumyrveien, Tumyrveien x Utsiktsveien og Utsiktsveien x Stjerneveien.

PARKERING

Det er offentlig tilgjengelig parkering på Nittedal stasjon, ved den midlertidige barnehagen, samt på utfartsparkering i enden av Tumyrveien. Det realiserte arealet av utfartsparkeringen er mindre enn det fremgår av reguleringsplan og det som vises på kartet nedenfor. For besøksparkering eller parkering det ikke er er plass til på hver tomt, benyttes gatene.

VEISTRUKTUR

STIER OG SMETT

Det er etablert noen smett på tvers av veistrukturen på Tumyrhaugen. Dette gjør det raskere for beboerne å bevege seg til fots gjennom området.

På grunn av det kuperte terrenget på Tumyrhaugen er stiene gjerne bratte, eller har flere trapper. Det gjør dem lite tilgjengelig for mennesker med nedsatt bevegelighet eller med barnevogn. Slik smettene fremstår i dag er det få som faller inn under kommuneplanens krav til «turvei», gruset vei med 1,5 meter bredde, som beskrives som ønsket standard for å etablere forbindelser gjennom boligområder og til friområder.

Det er flere regulerte smett enn det som faktisk er opparbeidet i området. Forbindelsen gjennom Bjerkeveien til Høgdaveien er ikke realisert, og det er heller ikke smettet mellom Høgdaveien og Tumyrhaugen sør i området.

I reguleringsplanen for Tumyrhaugen fra 1974 var det flere stier som nå er forsvunnet fra reguleringsplanen. Blant annet en som gikk parallelt med Skogveien ut i marka.

Smett med trapper mellom Peiskrokveien og Skogveien

Der er mange bratte adkomstveier på Tumyrhaugen

Smal veibane med gateparkering i Tumyrveien

Sti mellom Tumyrveien og Liaveien

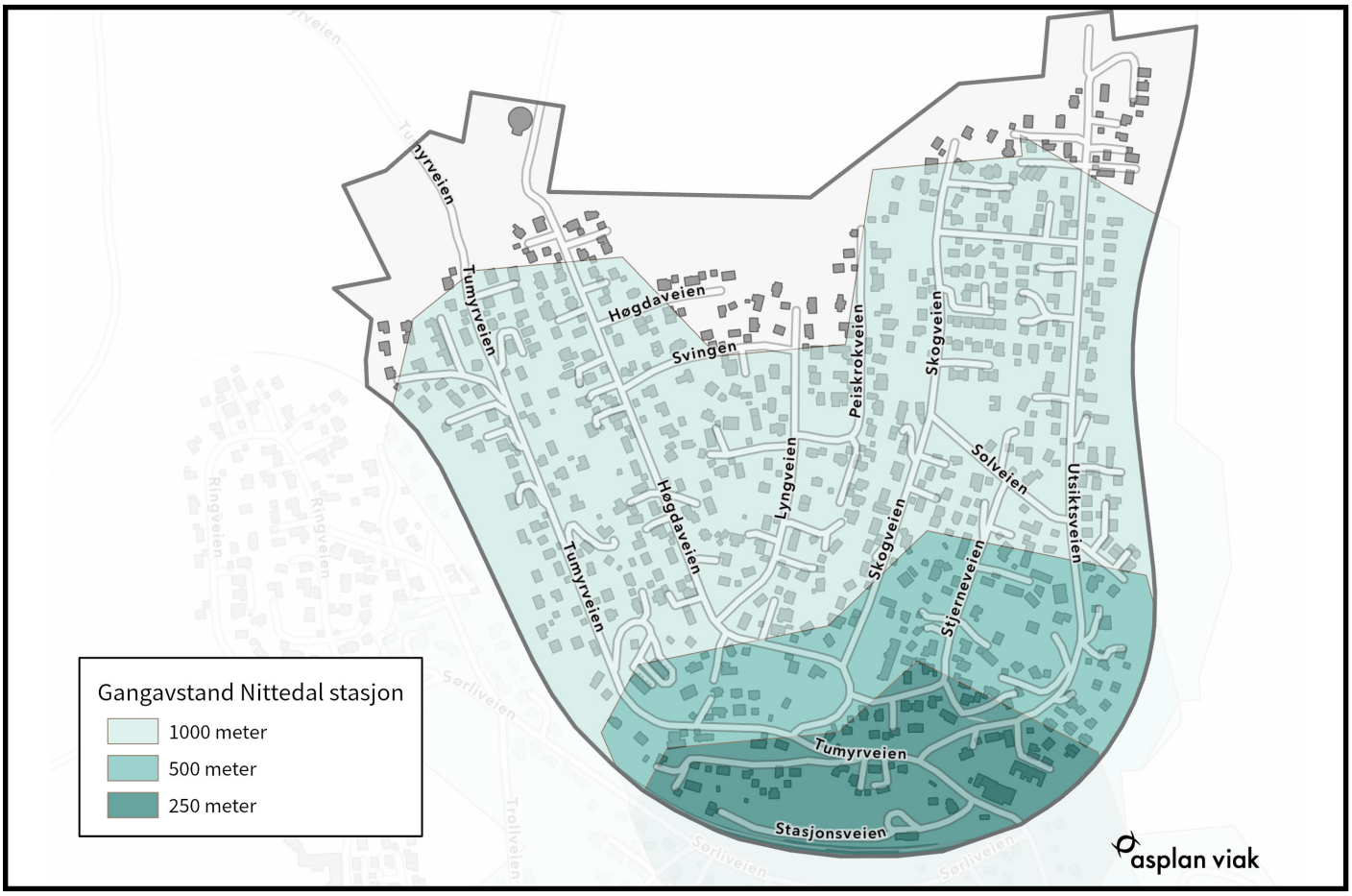
Plasskrevende privat adkomstvei

SENTRALITET

I henhold til RP-ATP er sentralitet med tanke på gangavstand til kollektivknutepunkt et viktig prinsipp for plassering av nye boligområder. I kommuneplanen er det definert et sentralitetsområde i 1000 meter radius fra Nittedal stasjon. I planprogram for Tumyrhaugen er det definert et sentralitetsområde innenfor 500 meter i gangavstand til stasjonen, med begrunnelse i at det er store høydeforskjeller i området.

Kartet nedenfor viser områdene på Tumyrhaugen som er henholdsvis 1000, 500 og 250 meter i gangavstand fra stasjonen. Mer eller mindre hele boligområdet ligger inne i sentralitetsområdet, mens 500 meterssonen ligger rett sør for Solveien i øst, ved krysset Høgdaveien x Lyngveien i vest.

GANGAVSTAND NITTEDAL STASJON



5. OPPSUMMERING INNLEDENDE ANALYSER

I dette delkapittelet brukes grunnlaget fra de innledende analysene til å formulere rammene for en fortettingsstrategi for Tumyrhaugen. Tumyrhaugen deles inn i delområder, og det formuleres anbefalinger som legges til grunn i arbeidet med strategien.

5.1 INNDELING I DELOMRÅDER

På bakgrunn av de innledende analysene har vi valgt å dele Tumyrhaugen opp i fem delområder.

For å dele inn områdene har vi sett på hvilke faktorer som beskriver felles trekk innad i et geografisk område, og som skiller området fra andre. Vi har også vurdert om områdene er «operasjonelle» med tanke på strategi for fortetting - deler de felles potensiale eller utfordringer knyttet til fortetting?

De fem delområdene er:

Stasjonsområdet
Sentrale Tumyrhaugen
Tumyrhaugen vest
Tumyrhaugen øst
Platået

Stasjonsområdet ligger på et av de flateste områdene på Tumyrhaugen. Området er det eneste feltet som inneholder flere store kulturminneverdier i tillegg til at det er problematikk knyttet til overvann. Området skiller seg fra resten av Tumyrhaugen gjennom funksjoner, landskap og terreng samt kulturmiljøverdi, feltet er også det mest sentrale med tanke på kollektivdekning. På grunn av kollektivdekningen på stasjonen, og andre knutepunktsfunksjoner som butikk, kafé og gatekjøkken benyttes området av flere enn de som bor på Tumyrhaugen, og området fungerer som en del av et større omland.

De øvrige feltene innenfor området har i større grad fått sin inndeling på bakgrunn av terreng og veistruktur, og de har betydning som nabolag og nærturterreng for beboerne innenfor feltene. For Tumyrhaugen er terrenget, som tidligere nevnt, en viktig faktor, da det skaper barrierer mellom områder. Fysisk med tanke på veistrukturen og forbindelsene mellom områdene, men også visuelt. Delområde Øst og Vest ligger i hver sin skråning, og har felles orientering og utsyn. Vest er tilknyttet Tumyrveien, mens Øst inkluderer Skogveien og Utsiktsveien, med tilhørende tverrforbindelser. Platået er et mer flatt område, uten klar orientering på husene. Deler av Sentrale Tumyrhaugen, sammen med Stasjonsområdet er mer orientert sørover.

En annen sentral faktor for inndeling i delområder er sentralitet med tanke på stasjonsområdet. I henhold til planprogrammet er knutepunktutvikling rundt stasjonsområdet avgrenset til 500 meter fra stasjonen. Stasjonsområdet og Sentrale Tumyrhaugen ligger innenfor denne sonen.

Slik det er beskrevet tidligere, er det, med unntak av stasjonsområdet ingen klare forskjeller innad i området hva angår byggestil, og det har ikke vært en førende faktor for å dele inn området i delområder.

5.2 ANBEFALINGER FOR FORTETTING

Fortettingsstrategien formulert i de påfølgende kapitlene vil være basert på følgende anbefalinger.

1: Det bør fortettes på Tumyrhaugen

For å imøtekomme føringer fra RP-ATP om å fortette nær kollektivknutepunkt anbefales det å fortette på Tumyrhaugen. Utbyggingen av boligfeltet Kruttverket har flyttet tyngdepunktet i Rotnes vekk fra kollektivknutepunkt i sentrum, og ved stasjonen. Derfor er det nettopp områdene i sentrum og ved kollektivknutepunkt som bør prioriteres for utbygging fremover. Den innledende utredningen viser at det er underutnyttede arealer på Tumyrhaugen.

2: Fortetting gjennom transformasjon bør kun foregå i delområdene Sentral og Stasjonsområdet

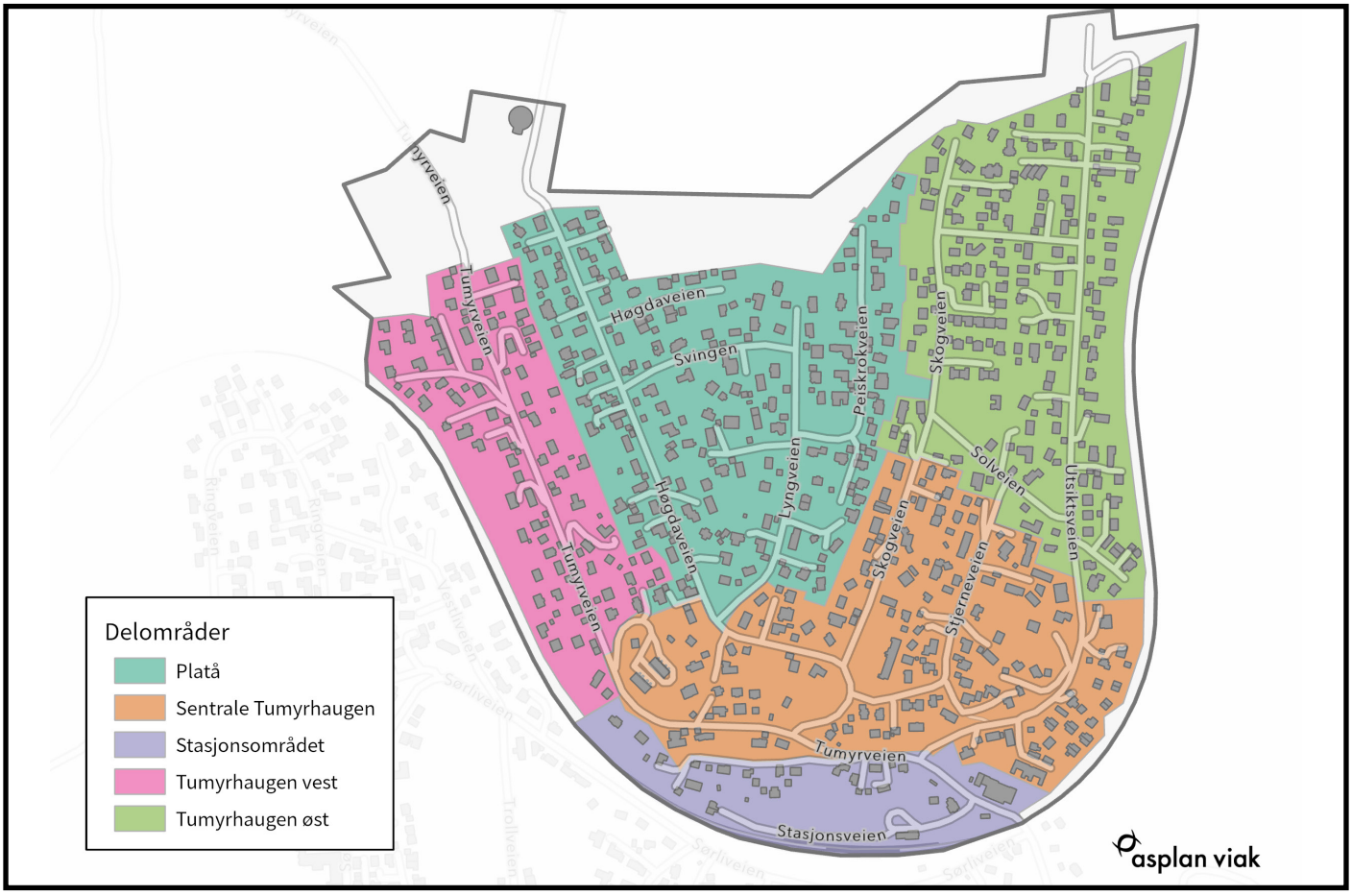
Det bør ikke bygges ut på en måte som medfører stor vekst i persontransport og kjøring til eiendommene. Utbygging av arealer med vesentlig høyere utnyttelsesgrad enn i dag, bør skje i områder med gangavstand til kollektivknutepunktet på Nittedal stasjon. Dette er basert på føringer i RP-ATP og kommuneplanen, samt erfarte problemer med trafikkavvikling i området.

De innledende analysene viser også at arealene lenger nord på Tumyrhaugen, er bedre utnyttet og tettere befolket enn områdene tett på stasjonen, de er også utbygd på et senere tidspunkt. Dette antyder at det har vært lettere å utvikle disse delområdene og at de nå har høyere transformasjonsmotstand enn områdene nærmere stasjonen.

Fortetting gjennom transformasjon er en krevende prosess, som innebærer at flere hjemmelshavere må samarbeide om utvikling av et område eller at flere eiendommer kjøpes opp av en utvikler. Innsats for å lykkes med dette bør prioriteres i de sentrale områdene.

Områdene rundt stasjonen og i Stasjonsveien fungerer som et knutepunkt med handel for det umiddelbare omlandet. Disse arealene bør vurderes for en mer urban struktur. Dette vil også virke godt sammen med de tilgrensende reguleringsplanene rett sør for jernbanen.

FORSLAG TIL DELOMRÅDER



3: Fortetting i delområdene Øst, Vest og Platå bør foregå gjennom eplehagefortetting

Det anbefales å bruke eplehagefortetting som strategi for utvikling innenfor Øst, Vest og Platå. Eplehagefortetting kan gjennomføres stedvis innenfor området dersom tomtene er store nok. Det tillates fradeling av tomter når bokvalitet for ny- og eksisterende bolig er ivaretatt, og krav til bidrag til felles infrastruktur er vurdert.

Dette begrunnes med at områdene bør opprettholdes som småhusområder slik de er i dag. Som allerede beskrevet vurderes transformasjonsmotstanden i disse områdene som høy, da de allerede er relativt tett bebygd. Området ligger utenfor gangavstand til kollektivknutepunktet i henhold til planprogrammet, og tett på marka.

4: Det bør tillates høyere utnyttelse ved eplehagefortetting i delområdene Sentral og Stasjonsområdet enn i delområdene Øst, Vest og Platå

I tråd med overnevnte prinsipper for sentralitet bør det tillates høyere utnyttelse i en 500 meters avstand fra kollektivknutepunktet. Dette sammenfaller med de to sentrale delområdene. Der det ikke er aktuelt med transformasjon gjennom samordnet planlegging bør det legges til rette for eplehagefortetting med høy utnyttelse.

5: Der det er identifisert kulturminner av kategori A, B og C bør disse behandles med særlig hensyn

Det anbefales at den kulturhistoriske bebyggelsen reguleres til bevaring og at det utarbeides relevante bestemmelser for å ivareta vern av bygningene.

Tilhørende bestemmelser bør sikre at originalt fasademateriale og detaljering ivaretas i størst mulig grad, gi føringer for å ivareta materialkvalitet og detaljering dersom det er nødvendig å gjøre utskifting.

Eiendommene med verneverdi bør ikke tillates fortettet med nye boenheter, men det bør gis rammer som sikrer at en kan imøtekomme behov utløst av dagens bruk. Typiske forhold det bør tas stilling til er rammer for tilbygg, retningslinjer for utforming av fasade og plassering i forhold til det verneverdige bygget (f.eks. minst eksponerte side).

6: Fortetting med typologier som kan bygges i bratt terreng anbefales

Mange av tomtene med fortettingspotensial på Tumyrhaugen er i bratt terreng. Det blir derfor viktig at områdeplanen for Tumyrhaugen åpner for typologier som kan utnytte terrenget til å skape boligområder med høy kvalitet. Det innebærer også særlige utfordringer knyttet til blant annet uteoppholdsareal, adkomst og terrenginngrep som må adresseres i områdeplanen.

7. Adkomst til eiendommer er en utfordring på Tumyrhaugen og bør adresseres særlig.

For å unngå økt konfliktnivå ved trafikkavvikling bør det utarbeides gode løsninger for adkomst til eiendommer der det tillates fortetting. Eksempelvis kan det stilles krav til at manøvrering må foregå på egen tomt, og det bør undersøkes fellesløsninger for adkomst og parkering.

8: Det bør stilles krav til bidrag til offentlig infrastruktur ved fradeling av tomter, og ved utbygging i transformasjonsområder

Flere innbyggere gir økt press på eksisterende infrastruktur, og kommunen bør benytte seg av kommuneplanens plankrav til samordnet planlegging og krav ved fradeling til å sikre investeringer i offentlig infrastruktur.

Det er blant annet behov for å forbedre forholdene for gående på Tumyrhaugen gjennom nye gangforbindelser og fortau. Det er også behov for investeringer i oppgradering av eksisterende friområder og etablering av nye. Kommunen bør også vurdere behovet for investeringer i teknisk infrastruktur.

9: Nittedal kommune bør utarbeide en investeringsplan for opparbeidelse av friområder på Tumyrhaugen med tanke på differensiert bruk av eksisterende og planlagte friområder

Flere innbyggere i området stiller økte krav til felles friområder, og kommunen bør legge en plan for hvilke arealer og formål den ønsker å investere i og prioritere fremover. Felles for eksisterende og regulerte friområder på Tumyrhaugen er at de i liten grad er opparbeidet for bruk, slik at friområdene fremstår relativt ensartede.

En strategi for investering i friarealer er å stille krav ved fradeling av eiendommer og utbygging i transformasjonsområder. Planen bør derfor synliggjøre hvilke eiendommer som ligger i rimelig nærhet til området for å etablere utbyggingsavtaler eller kontantbidrag.

10: Det bør identifiseres og sikres areal til opparbeidelse av offentlig tilgjengelig grønn infrastruktur vest i området

Dekningen av arealer registrert og regulert til friområder og lekeplasser på Tumyrhaugen er relativt god øst i området, men det mangler lekeplasser og friområder i vest. Dette hensynet bør ivaretas ved fortetting.

11: Det bør legges til rette for flerbruk av utearealer og friområder

Ved eventuell permanent etablering av barnehagen, bør det legges til rette for flerbruk av uteareralene. Det innebærer at den opparbeides med tanke på tilgjengelighet, og bruk utenom barnehagens åpningstid. Dagens bruk av parkeringsplassen som ballbane/ møteplass for ungdom etter åpningstid bør videreføres og utvikles. Tomta er sentralt plassert i området, og har potensielt et stort brukergrunnlag.

Tilsvarende bør deler av de opparbeidede uteareralene i forbindelse med transformasjonsprosjekter gjøres tilgjengelig for allmenn bruk.

12: Overvannsveier må hensyntas ved fortetting

Det er grunn til å anta at store nedbørshendelser vil komme med økt frekvens fremover. Kombinert med flere grå overflater i området, kan man anta økt problematikk knyttet til overvann. Det anbefales derfor ikke å fortette på arealer der det er kartlagt betydelige overvannsveier. Eventuelt må tiltaket detaljreguleres for å finne riktig strategi for å håndtere overvannet, slik at det ikke skaper oversvømmelser eller ukontrollert avledes til tilgrensende arealer.

6. OVERORDNET FORTETTINGSSTRATEGI

I dette kapittelet vil vi formulere overordnet grep som ligger til grunn for å vurdere fortettingspotensialet på Tumyrhaugen.

6.1 FORTETTINGSSONER

Et overordnet strategisk grep for fortetting på Tumyrhaugen er formulering av ulike fortettingssoner med differensiert grad av utnyttelse. Sonene er basert på inndelingen av delområder fra de innledende analysene.

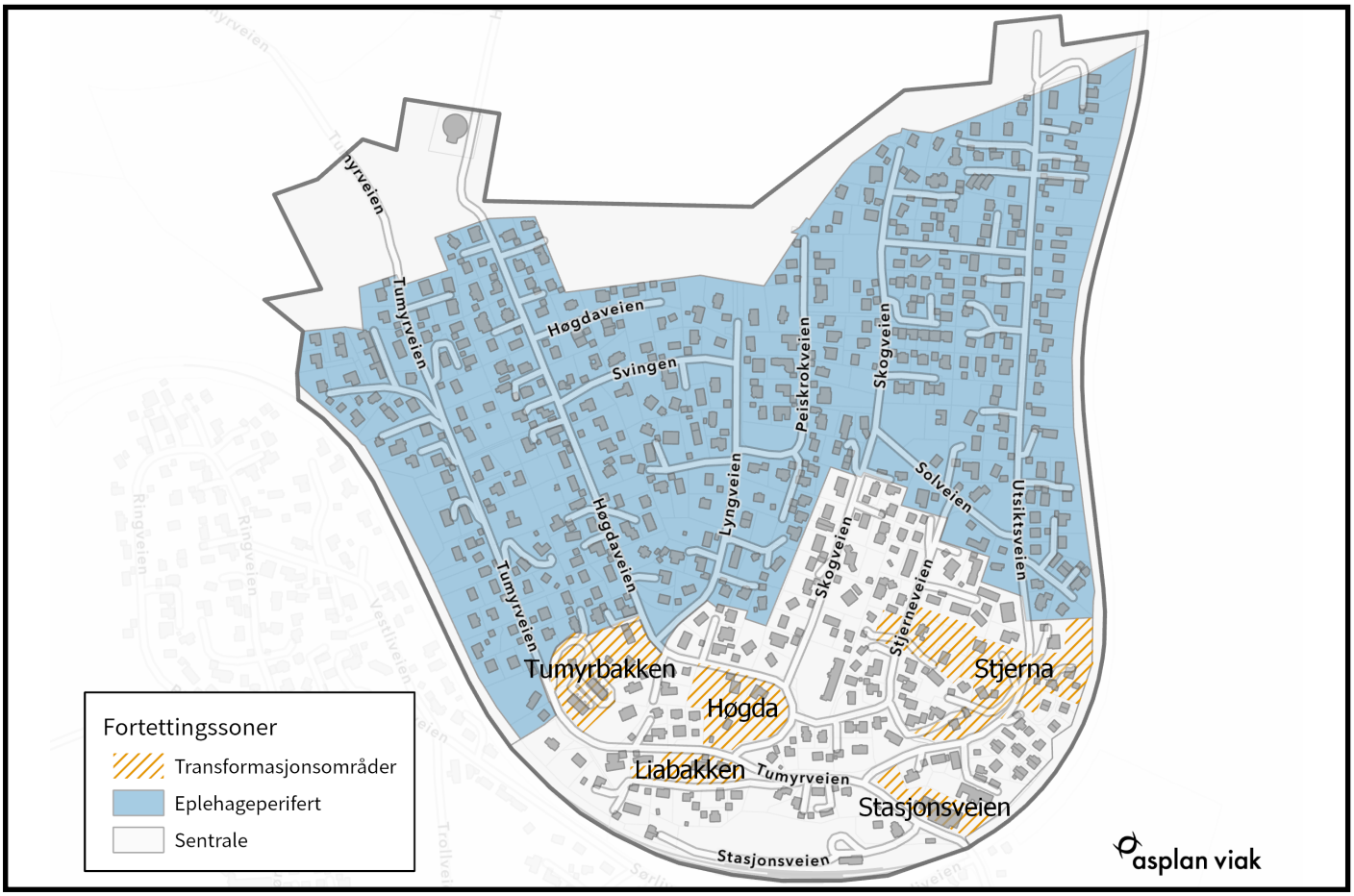
Som beskrevet i det foregående kapittelet bør det legges til rette for eplehagefortetting i delområdene Tumyrhaugen Øst, Tumyrhaugen Vest og Platået. Arealet er farget blått på kartet nedenfor.

Innenfor delområdene Sentrale Tumyrhaugen og Stasjonsområdet kan det åpnes for flere transformasjonsområder. Det gjort et utvalg på tomter innenfor disse delområdene vi mener har potensiale for samordnet planlegging og transformasjon.

Felles for områdene er at de har lav utnyttelse i dag. Vi har vurdert at det i områder som allerede er tett bebygd vil være vanskelig å gjennomføre transformasjon.

Transformasjonsområdene ligger ikke i områder som er spesielt utsatt for overvannsproblematikk, og utenfor hensynssoner for bevaring. Deler av områdene har bratt terreng, men det kan anvendes som en fordel for å muliggjøre høy utnyttelse uten store høydevirkninger for omgivelsene. Områdene er beskrevet nærmere i kapittel 7.2.

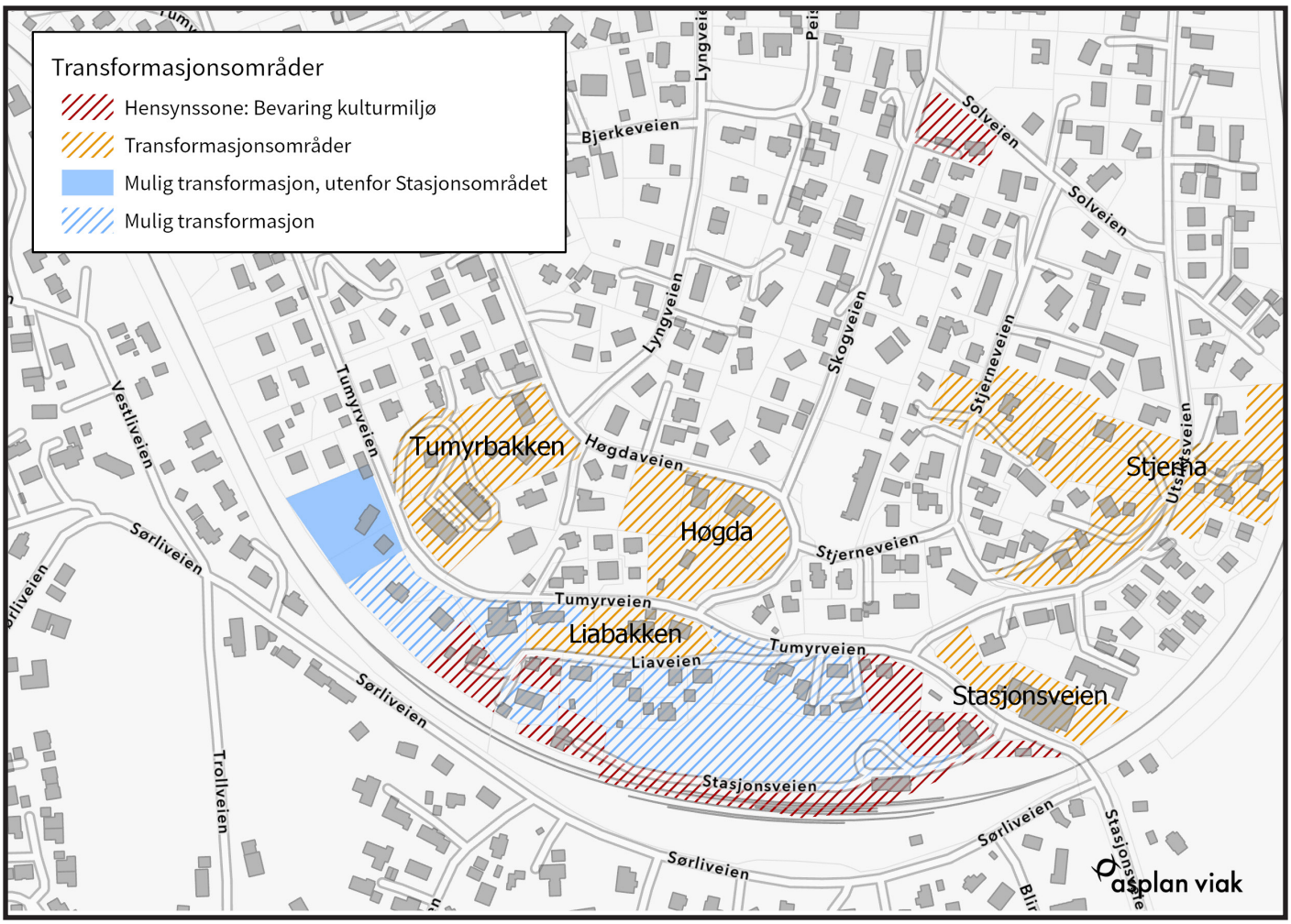
FORTETTINGSSONER



Det er også andre arealer innenfor Sentrale Tumyrhaugen og Stasjonsområdet som kan være aktuelle for transformasjon. Dette må vurderes fra sak til sak dersom det fremmes forslag om det fra utbygger, og flere tomter kan sees i sammenheng.

På de arealene som ikke er en del av transformasjonsområder bør det legges til rette for eplehagefortetting med høy utnyttelse. Dette vil fungere som et område der tettheten «trappes ned» mot mer åpne områder i delområdene Øst, Vest og Platå. På kartet er øvrige områder vist i hvitt, mens foreslåtte transformasjonsområder vises i skravur.

MULIG TRANSFORMASJON I STASJONSOMRÅDET



6.2 HENSYNSSONE BEVARING

I henhold til registreringen av kulturminner og kulturmiljø på Tumyrhaugen, foreslår vi følgende hensynssoner for kulturminnevern. I tillegg anbefaler vi å dokumentere de tre identifiserte hyttene for ettertiden før de forsvinner.

HENSYNSSONE BEVARING

6.3 NY OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

I tråd med anbefalingene har identifisert steder det kan være mulig og hensiktsmessig å legge til rette for investeringer i ny offentlig infrastruktur. Investeringene kan bedre dekningen av friområder i området, eller skape bedre forhold for gående mellom bolig og målpunkt. Arealene bør sees i sammenheng med utbygging av arealer i tilknytning til området.

Forslagene på nye friområder bør sees i sammenheng med eksisterende og regulerte friområder presentert i de innledende analysene. Det bør gjøres en samordnet vurdering av hvilke områder som prioriteres for opparbeidelse og hvilke muligheter kommunen har til å stille krav til kontantbidrag eller opparbeidelse ved utbygging av nye tomter.

Stasjonsstien

Det foreslås en ny forbindelse fra stasjonsområdet opp gjennom grøntområdet ved våtmarka, opp gjennom transformasjonsområdet Høgda og videre ut i Høgdaveien. Se skisse nedenfor. Forbindelsen vil gi en ny mulighet for gående for å komme raskt ned til stasjonsområdet, da alternativet er gjennom adkomsten helt nede ved Stasjonsveien. Det bør tilstrebes at stien utformes for å sikre best mulig tilgjengelighet for flest mulig.

Andre stier

Ved utbygging av transformasjonsområdene Tumyrbakken og Stjerna, bør det sikres en tverrforbindelse som er åpen for allmennheten gjennom områdene. Dette bør også tilstrebes ved utbygging av andre områder som forbinder to eksisterende veier. Se eksempel i skissen nedenfor.

Friområde/lekeplass i transformasjonsområder

I de tre største transformasjonsområdene, Tumyrbakken, Høgda og Stjerna bør det tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer. Arealene må være tilgjengelige for brukere også utenfor transformasjonsområdene. Se eksempel i skissen på forrige side.

Utbygging av fortau

For å ivareta sikkerheten til gående og syklende fra transformasjonsområder til målpunktene stasjonen og Stasjonsveien bør det stilles krav om videreføring av fortau langs Utsiktsveien frem til transformasjonsområdet Stjerna. Det kan også vurderes utbygging av fortau i Tumyrveien til transformasjonsområdet Tumyrbakken, og i Høgdaveien forbi barnehagen.

Allmenning ved Stasjonsveien

Transformasjonsområdet Stasjonsveien markerer inngangen til hele Tumyrhaugen. Her er det potensiale for å etablere en allmenning i tilknytning til ny bebyggelse som kan underbygge områdets karakter og kvalitet som et lokalt knutepunkt og urbant område. Allmenningen etableres som et byrom med arealer for opphold og ferdsel for myke trafikanter.

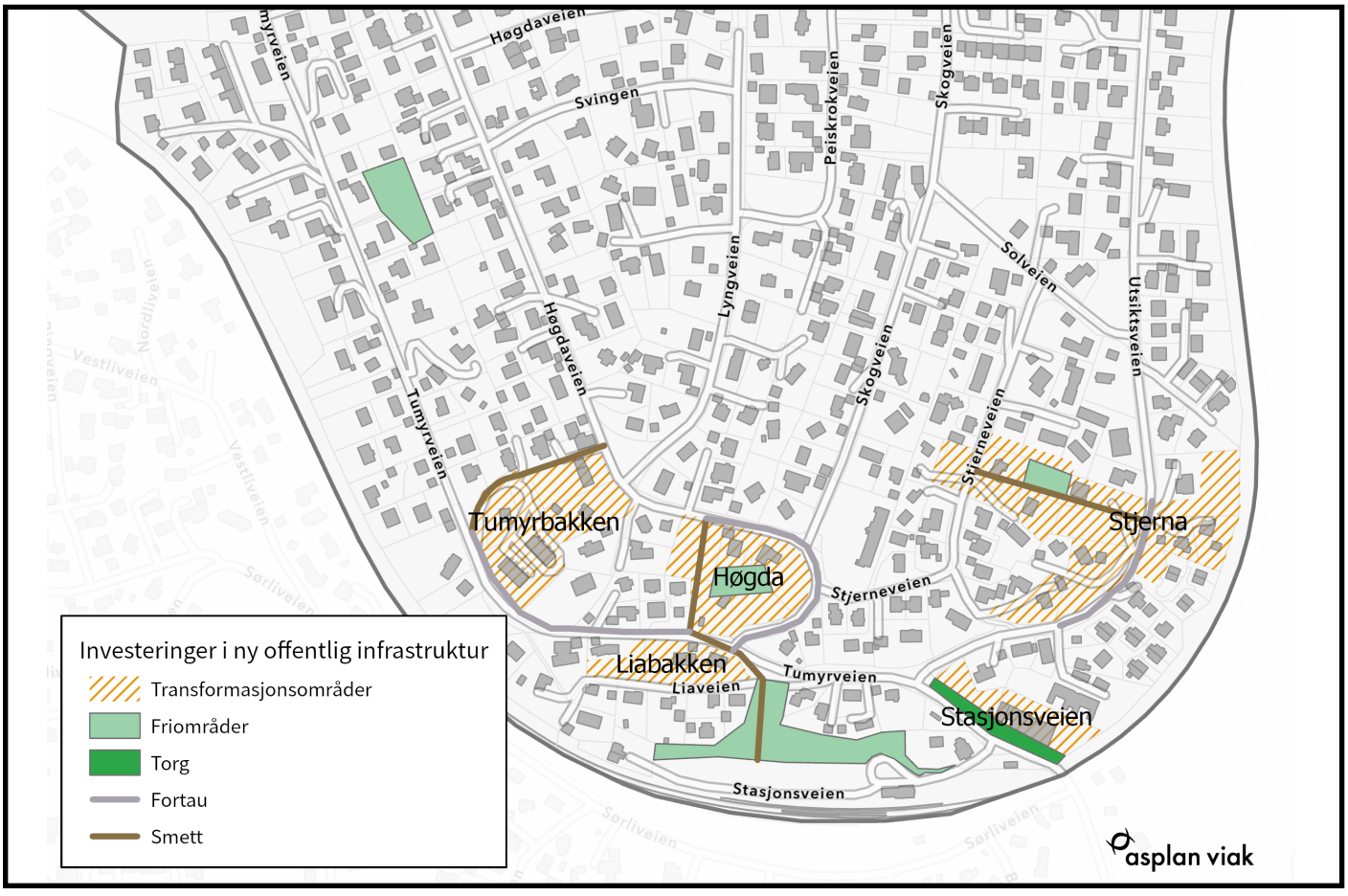
Våtmarka ved stasjonen

Våtmarka ved stasjonen bør fremheves og ivaretas. Området er viktig for overvannshåndtering og for å beholde et større grøntareale sentralt innenfor Tumyrhaugen.

Friområde vest på Tumyrhaugen

Som beskrevet i den innledende analysen er det lavere dekning av offentlige friområder vest på Tumyrhaugen, og kommunen bør undersøke om det finnes egnede arealer i området som kan avsettes til friområde. På skissen er tegnet inn et forslag på et mulig friområde på to ubebygde tomter som ligger i tilknytning til den eksisterende stien mellom Tumyrveien og Høgdaveien.

NY INFRASTRUKTUR



7. VURDERING AV TETTHET

I dette kapittelet vil vi vurdere opplevelsen av tetthet ved de to ulike metodene for fortetting, eplehagefortetting og transformasjon. Det introduseres et høyt og lavt alternativ for grad av utnyttelse, og de øvrige faktorene som påvirker opplevelsen av tetthet diskuteres i sammenheng med alternativene.

Om et område oppleves som tett varierer med flere faktorer. Et småhusområde som oppleves åpent har andre dimensjoner og typologier enn et urbant område.

Veilederen «Grad av utnytting» utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet definerer ulike mål på tetthet, og synliggjør hvilke muligheter myndighetene har til å påvirke tetthet gjennom regulering. Her fremheves at opplevelsen av tetthet varierer gjennom hvordan faktorer som høyder, fasader og takform, estetisk utforming, utnyttelse, bebyggelses- og tomtestruktur og plassering av bebyggelse er løst for et område. Ved å regulere disse faktorene kan man styre hvordan et område oppleves.

For et fortettingsområde er ofte noen av disse faktorene låst. Det er eksempelvis ofte etablert en bebyggelsesstruktur og tomtestruktur, som begrenser handlingsrommet for de arealene som kan utbygges. Dette er også tilfelle for områder på Tumyrhaugen. På Tumyrhaugen er også landskapet en særlig faktor, som styrer hvilke tiltak det er mulig å realisere.

Fra gjennomgangen av kommuneplanen i Nittedal ser vi at kommunen anvender indikatorene %BYA, minste tomtestørrelse, minste uteoppholdsareal og gesimshøyde for å regulere tetthet i ulike områder. Det er også definert et mål %BRA for å vurdere områdetetthet i tråd med RP-ATP.

I kommuneplanen defineres det grenseverdier for disse indikatorene for hva som betraktes som tett bebygde områder og mer åpne områder i Nittedal kommune. Disse er gjengitt i kapittel 3. En vurdering av hva som er riktig tetthet for et område i Nittedal kommune bør derfor ta utgangspunkt i disse grenseverdiene.

For analysen av fortettingspotensial for nye boliger på Tumyrhaugen vil vi begrense oss til å variere grad av utnytting uttrykt ved prosent bebygd areal (%BYA). Det er denne indikatoren som påvirker potensielt volum i størst grad, og dermed antall nye boliger.

I tillegg til disse faktorene er det viktig å diskutere hvordan de øvrige faktorene fremhevet i «Grad av utnytting»; typologi, herunder høyder og takform og plassering på tomt, vil virke for å påvirke opplevelsen av tetthet innenfor de konkrete områdene på Tumyrhaugen.

7.1 EPLEHAGEFORTETTING

Steder tett på store byer opplever press på småhusområdene, og disse har erfaringsmessig høyere utnyttingsgrad enn småhusområder i mer perifere strøk. Dette er gyldig for Tumyrhaugen, som opplever utbyggingspress, og deler av området har allerede høy tetthet. Utnyttelsen i delområdene vil derfor ligge i det høyere sjiktet av det som er vanlig for småhusområder.

Som et alternativ for lav utnyttelse i området anbefales det 20 % BYA per tomt. Dette alternativet ligger rett i underkant av det som tillates i dagens reguleringsplan.

Vi vurderer det dit at det vil være lite realistisk å foreslå et alternativ som er lavere enn det som tillates i for uregulerte boligområder i kommuneplanen for småhusområdene på Tumyrhaugen.

Lav utnyttelse - 20 % BYA per tomt

Som et alternativ for høy utnyttelse i området anbefales 35 % BYA per tomt. Dette ligger i det øvre sjiktet av hva som er mulig utnyttelse uten at det forringer bokvaliteter som krav til uteoppholdsareal og byggegrenser.

Høy utnyttelse - 35 % BYA per tomt

Eksempel på 20 % BYA utnyttelse ved eplehagefortetting fra Svingen. Åpner for enebolig og annen småhusbebyggelse.

Eksempel på 35 % BYA utnyttelse ved eplehagefortetting fra Svingen. Åpner for mer konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus og små leilighetshus.

Typologi

Boligområdene på Tumyrhaugen består i hovedsak av eneboliger og tomannsboliger. Det er denne typologien som gir området det småhuspreget det har i dag.

Det er noen eksempler på annen type bebyggelse i delområdene i dag, eksempelvis rekkehusbebyggelsen i Skogveien, tremannsboliger i Utsiktsveien og kjedede eneboliger i Tumyrveien. Områdene har en litt annen karakter enn Tumyrhaugen forøvrig, og fremstår som særlig tette til sammenligning. Disse områdene har en utnyttelsesgrad på omtrent 35 %BYA.

Vi ser at 35 %BYA åpner for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse med en høyere grad av fellesarealer og en tettere bygningsstruktur.

Ved eplehagefortetting kan det være utfordrende å finne aktuelle tomter som gjør det mulig å ivareta gode nok kvaliteter med tanke på uteoppholdsareal og adkomst, samt krav til parkering. Dette er særlig tilfelle for Tumyrhaugen der terrenget er veldig kupert.

Ved 20% BYA tilrettelegges det i hovedsak for utbygging med eneboliger og tomannsboliger.

Tomtestørrelse

Generelt har byggestilen for småhusbebyggelse utviklet seg over tid og vi finner eksempler fra denne utviklingen på Tumyrhaugen.

Bebyggelse fra sent 60- og 70-tall er gjerne plassert på romslige tomter. De har gjerne en hovedetasje, eventuelt underetasje der terrenget tillater det, samt relativt flat takvinkel. Det er flere eksempler på denne type hus på Tumyrhaugen, for eksempel i Utsiktsveien.

På 80- og 90-tallet blir de gjennomsnittlige tomtene mindre, og bolighusene blir mer standardiserte, ved at de i mindre grad er skreddersydd til tomten. Bolighusene bygges med boligarealer i loftsetasjen som ofte har brattere vinkel enn tidligere. Denne tendensen forsterkes ytterligere på boliger utbygd frem til vår tid, da tilgjengelig tomteareal er mindre og bruksarealene i større grad stokkes i høyden.

Rekkehus i Skogveien

Tre og tomannsboliger ved Utsiktsveien

Minste tomtestørrelse i kommuneplanen er 500 m^2. I forhold til tomtestørrelsen generelt på Tumyrhaugen er dette svært lite. Det er kun et knippe som har denne størrelsen eller lavere.

Med begrensninger på høyde, er det utfordrende å sikre god bokvalitet på tomter av mindre størrelse. Å åpne for tomter av mindre størrelse vil også påvirke opplevelsen av tetthet i området, da det blir tettere mellom husene uavhengig av utnyttelsen på hver enkelt tomt.

Vi vurderer at det ikke er tilrådelig å åpne for mindre tomtestørrelse enn det som er beskrevet i kommuneplanen. For å beholde områdekarakteren i småhusområdet kan man vurdere å stramme inn kravene i kommuneplanen ved å stille krav til 500 m^2 per boenhet.

Å øke minste tomtestørrelse utover dette anbefales ikke da det er utfordrende med tanke på forutsigbarhet i forhold til kommuneplanen.

Eksempel på tomter på mindre enn 500

Prinsipp grønt mot grønt

Minste uteoppholdsareal

I kommuneplanen defineres minste uteoppholdsareal til 150 kvm for konsentrert bebyggelse og 200 kvm for eneboliger og tomannsboliger. Uteoppholdsarealet er med på å skape rom og kvalitet rundt bygningen.

Uteoppholdsarealkravet bidrar også til at bygning og tomteareal må utformes og spille sammen også for å ivareta kravene til stigning på ikke mer enn 1:3. I skrånende terreng som på Tumyrhaugen kan det være vanskelig å tilfredsstille krav til tillatt helning på MUA ved 35 %BYA uten å måtte gjøre store terrenginngrep. Det kan fortsatt være nødvendig med terrenginngrep ved lavere utnyttelse, men det kan forventes et mer moderat omfang

Ved høyere utnyttelse %BYA blir det vanskeligere å ivareta kravene til MUA og ved høy utnyttelse må krav til MUA reduseres, eller bygningstypologien må endres til en med lavere krav.

Opplevelsen av uteareal påvirkes også av høyden på den tilgrensende fasaden. Gate- og uterom der forholdet mellom fasadehøyde og bredde ligger på maksimum 3:5 oppleves som gode og definerte rom, mens der forholdet nærmer seg 1:1 oppleves rommet trangt. Dette bør vurderes ved utforming av utearealer i nye prosjekter

Ved å plassere uteareal etter prinsippet grønt mot grønt, grått mot grått, kan området oppleves mindre tett. Prinsippet er illustrert på figuren nedenfor, med eksempel fra Svingen. Ser man derimot på rekkehusene og de tilstøtende eneboligene i Skogveien på forrige side, er ikke prinsippet fulgt.

Plassering på tomt

Småhus ivaretar innsyn og privatliv gjennom byggegrenser eller de generelle kravene til avstand i plan- og bygningsloven. Småhusbebyggelse har tradisjonelt et hageareal/ inngangsparti inn mot boliggate med felles byggegrense for bebyggelsen langs gata. Mellom boliger er avstandskravene styrt gjennom detaljreguleringer eller gjennom de generelle avstandskravene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Avstandskravene ivaretar også grøntarealer og sikrer brannkrav og utnyttelse i småhusområder. For å håndtere bratt terreng kan det vurderes om det er riktig å plassere bebyggelsen tettere langs boligveiene for å kunne bevare grøntarealer og terrengfall i bakkant. En tettere plassering langs boligvei må styres gjennom en reguleringsplan. Byggegrensene ivaretar imidlertid kun en ytre begrensning på plassering og angir ikke bestemt hvordan bygget skal løses.

Adkomst

I småhusområder er det ofte potensiale for å fortette ved å etablere en ny rekke boliger foran eller innenfor eksisterende bebyggelse. Dette kan føre til at mye av det tilgjengelige arealet brukes til å etablere ny adkomst for boligen lengst fra veien, og vi får typiske «kotelettomter» der mye areal går vekk til adkomst for tomta lengst vekk fra veien.

For å unngå dette bør man se flere tomter i sammenheng, og dermed unngå at adkomst løses prosjekt for prosjekt. Da kan man etablere felles stikkveier, enten på tvers av eksisterende veistruktur eller parallelt. Stikkveiene bør etableres etter prinsippet grønt mot grønt, og grått mot grått, slik at man får maksimert uteareal for tomtene og en grønn profil for boligområdet generelt.

Veistrukturen på Tumyrhaugen, og den originale tomteinndelingsplanen åpner for at det kan ligge mange tomter innenfor hverandre mellom veiene. Ved utbygging eller fradeling av nye tomter bør det stilles krav til at eksisterende adkomster brukes, og eventuelt vurdere om disse kan videreutvikles til en gjennomgående stikkvei.

Da mange av veiene på Tumyrhaugen er bratte og smale kan det oppstå farlige situasjoner der private adkomster møter veien. Med bratt terreng kan det ofte være dårlig sikt for både bilist og fotgjenger. Det å redusere antall private adkomster, kan også redusere risiko for farlige situasjoner.

Eksempel på kotelettomt

En stikkvei kan erstatte flere bratte adkomster og muliggjøre hensiktsmessig boligstruktur/fortetting

Parkering

I kommuneplanen skilles det mellom frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse når det gjelder krav til parkering. Tumyrhaugen boligområde er kollektivnært, men allikevel er det et relativt spredtbygd småhusområde per i dag. Det vil derfor være viktig å legge til rette for noe parkering, samtidig som parkeringsdekningen for de sentrale områdene der det er småhusbebyggelse kan vurderes å legges lavere enn de generelle kravene i kommuneplanen.

Framtidig bør også parkering og adkomstforhold vurderes ved søknad om fradeling til frittliggende småhus. For konsentrert småhus bør felles parkeringsanlegg vurderes dersom dette fører til en bedre terrengtilpasning. For småhusbebyggelse innenfor de sentrale områdene bør det vurderes å gå ned på kravet til parkering dersom dette løses i felles parkeringsanlegg.

Takform

I småhusområder oppleves takform og møneretning som strukturerende faktorer og takform benyttes ofte som felles element. På Tumyrhaugen er dette i liten grad gjennomført, og husene er orientert i ulike retninger innenfor samme område.

I tradisjonell småhusbebyggelse har stort sett tak med takvinkel vært vanlig å bygge for å sikre en tett konstruksjon. Skrå flater kan være med på å binde ny og eksisterende bebyggelse sammen, og det gir redusert høydeeffekt mot naboer.

Flate tak har hatt utbredelse i ulike tidsperioder, og har i de siste årene kommet som en måte å utnytte bygningsvolumene i større grad. For å realisere fortettingspotensialet på Tumyrhaugen bør man tillate flate tak.

Flate tak åpner for muligheten til å bruke takarealene som utearealer/terrasser, og kan være et godt tillegg til private uteoppholdsarealer på tomter med bratt terreng. Uteareal på tak bør imidlertid ligge tilbaketrukket fra bygningens fasadeliv, begrunnelsen for dette er både høydevirkning på småhuset, samt innsynsproblematikk for tilliggende naboer/hus

Høyder

Veilederen «Grad av utnytting» definerer småhus som bolighus med inntil tre målbare plan der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl §29-4. Småhus er derfor begrenset til tre etasjer.

For alle typer bebyggelse oppleves høyden på en bygning i hovedsak ved gesims, og ikke ved møne. I kommuneplanen er det ønsket gesimshøyde og mønehøyde som er definert. I småhusområdene er den satt til 7 meter gesims, og 7,5 meter med pulttak, noe som i praksis blir er noe lavere enn det som er fastsatt i pbl.

For delområdene Øst, Vest og Platå anbefales det at dette beholdes for å opprettholde småhuspreget. Ved å unytte terrengformene vil man kunne bygge opp til tre etasjer. For enkelte tilfeller kan det tillates takterrasse over anbefalt gesims. For de mer sentrale delområdene kan man vurdere høyere gesimshøyde, eksempelvis 8-9 meter, dersom det gir muligheter til flere - ikke større, boliger.

Uteareal på tak, trukket inn fra gesims, gjør at det ikke er så dominerende.

7.2 TRANSFORMASJON

Tomtene for transformasjon ligger sentralt og kollektivnært, og det vil være aktuelt å se på en annen utnyttelse og typologi enn for øvrige deler av Tumyrhaugen.

For disse områdene er det tatt utganspunkt i kommuneplanens bestemmelser 2.18.2 som regulerer områder 1000 meter fra Nittedal stasjon, bestemmelser for sentrumsområder 2.13 og boligområder 2.12.

I vurdering av utnyttelse for transformasjonsområder er det lagt til grunn at områdene utbygges med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Som et alternativ for lav utnyttelse av transformasjonsområdene er det sett på en utnyttelse på 35 % BYA. Utnyttelsgraden ligger rett i underkant av det som tilltates i kommuneplanen for konsentrert bebyggelse.

Lav utnyttelse - 35 % BYA

Som et alternativ for høy utnyttelse av transformasjonsområdene er det sett på en utnyttelse på 50 % BYA. 50 % BYA er en høyere utnyttelsesgrad enn det åpnes for i bestemmelsene knyttet til konsentrert bebyggelse i kommuneplanen. Utnyttelsgraden ligger tettere på det som tillates for sentrumsområder i Nittedal.

Til sammenligning er det tillatt en utnyttelse på 50 - 60 % BYA for det nye boligfeltet Rotneshagen. Vi vurderer det imidlertid dit at en utnyttelse på over 50 % er vanskelig å løse i et allerede etablert boligfelt, og at det vil utfordre krav til MUA, samt at det vil bli marginalt med arealer til etablering av felles infrastruktur som renovasjon, gangveier og gode felles uteoppholdsarealer.

Høy utnyttelse - 50 % BYA

Typologi og plassering

Innenfor transformasjonsarealene bør det i hovedsak tilrettelegges for leilighetsbygg, og konsentrert småhus bebyggelse som flermannsboliger og rekkehus.

Da transformasjonsområdene ligger i et allerede etablert boligfelt må egnet typologi vurderes fra område til område, og det må stilles krav til at de tilpasses omgivelsene.

Flere av de aktuelle tomtene er svært bratte, og egner seg for terrasseblokker. Dette innebærer at flere av leilighetene er ensidige. Terrenget skråner imidlertid mot sør og vest med få unntak, og det bør sikre tilstrekkelig dagslys.

Ved strukturering av bebyggelsen på området vil det være viktig å sørge for å samle de gode uteoppholdsarealene på sentrale og solfylte områder innenfor feltene.

Bebyggelsen bør også plasseres slik at det strukturerer og definerer tilliggende gaterom. Innsyn kan begrenses ved å heve 1.etasje noe over gateplan, til forskjell fra småhusbebyggelse der avstand mellom bygg og beplantning begrenser innsyn.

Transformasjonsområdene vil innføre en ny bygnings- og boligtype innenfor Tumyrhaugen. Områdene må utformes med gode fellesarealer som også kan være tilgjengelig for andre beboere, dette kan bidra til å løfte kvaliteten på området generelt og tilgjengelighet på gode opparbeidede fellesarealer innenfor området spesielt.

Minste uteoppholdsareal

I henhold til kommuneplanen skal det i boligområder avsettes 150 m^2 til uteoppholdsareal per boenhet ved konsentrert småhusbebyggelse, og 150 m^2 til 100 m^2 for blokkbebyggelse avhengig av leilighetsstørrelsen. For sentrumsformål utenfor sentrum tillates minste uteareal 50 m^2.

For blokkbebyggelse i transformasjonsområdene på Tumyrhaugen bør det vurderes å nærme seg MUA-kravet knyttet til sentrumsformål, og legge føringer på at en del av arealet skal organiseres som fellesarealer av høy kvalitet.

Det vil også være aktuelt å løse deler av minste uteoppholdsareal på takflatene. Både for å få til boliger tilpasset terrenget, men også for å ikke utfordre stigningskravene til minste uteoppholdsareal.

Takform og høyder

For småblokker vil gesims være viktigste punkt for hvordan høyde oppleves. Taket vil i liten grad oppfattes og være strukturerende for denne typen bebyggelse. Det anbefales derfor at bebyggelsen har flate tak, også fordi gavlvegg med saltak kan få en ekstra høydevirkning inn mot nabobebyggelse.

Det bør tillattes høyder på 3 + 1 etasje, i tråd med føringer i kommuneplan.

Parkering

Nærhet til Nittedal stasjon er et avgjørende prinsipp for utvalg av transformasjonsområder. Målsetningen er i tråd med RP-ATP om å minimere vekst i bruk av bil til persontransport. Med dette utgangspunktet anbefales det at krav til parkering i transformasjonsområdene reduseres i forhold til kravene i kommuneplanen.

Kravet må imdlertid ikke bortfalle da det vil gjøre det mindre attraktivt for utbygger å investere i fellesløsninger for parkering, og vil medføre mer gateparkering.

Det anbefales at parkeringskrav for transformasjons-områder settes til minimum 0,5 og makismum 1 plass per boenhet.

Eksempel på konsentrert typologi i bratt terreng. Mulig for eksempelvis Tumyrbakken og Stjerna.

I det følgende gis en kort beskrivelse av de foreslåtte transformasjonsområdene.

Høgda
På knausen rett ovenfor stasjonsområdet er det i dag mye ubebygd areal. Terrenget er svært bratt, men det et mulig å tilrettelegge for terrasseblokker i skråningen ned mot Høgdaveien og Tumyrveien.

Dette tillater et stort felles oppholdsareal i bakkant der terrenget er flatere. I bakkant vil det være mulig å tilrettelegge for konsentrert bebyggelse av litt mer dempet karakter, for å tilpasse til omkringliggende bebyggelse.

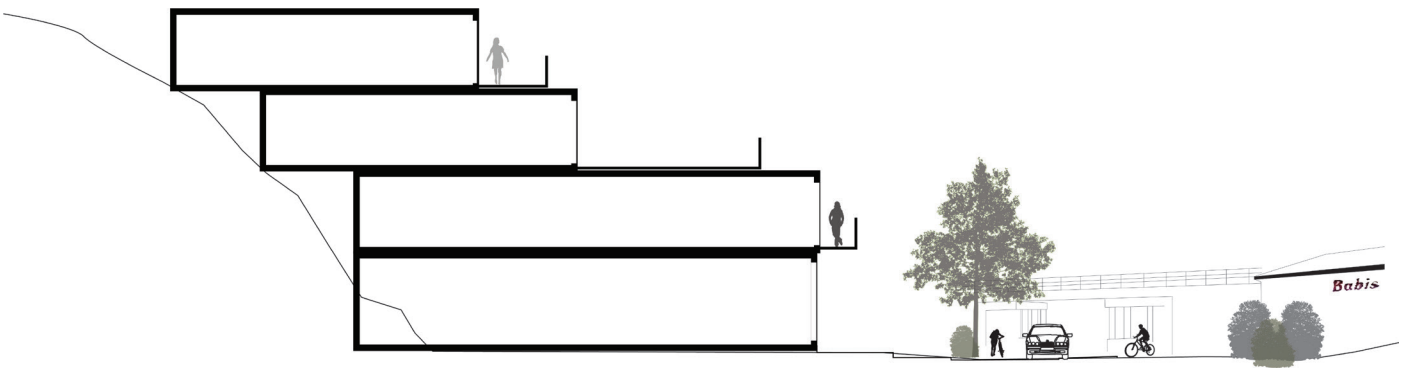
Stjerna
Feltet består av spredt bebygde tomter i hovedsak mellom Stjerneveien og Utsiktsveien. Dersom flere eiendommer ses samlet, og tomtene kan utnyttes til en mer sammenhengende bebyggelsesstruktur med potensiale for konsentrert småhusbebyggelse. Her bør det også etableres en forbindelse gjennom området.

Stasjonsveien
Det er potensiale for transformasjon langs østre side av Stasjonsveien, rett nord for jernbanen. Dersom bygget der dagens nærbutikk ligger rives åpner det for muligheten for å utnytte arealet til å skape et mer urbant gaterom og markere området som et lokalt knutepunkt.

Det bør tilrettelegges for bebyggelse med næring og utadrettet virksomhet i de nederste etasjene og det bør etableres et byrom i forkant, ut mot gata. I øvrige etasjer kan det etableres boliger.

Lia
Området er en sørvendt skråning med mye terreng og spredt bebyggelse. Dersom skråningen utnyttes optimalt og bebygges med terrasseleiligheter, vil det være mulig å oppnå en tettere bebyggelse i umiddelbar nærhet til stasjonsområdet.

Tumyrbakken
Området består av eneboliger med store arealer i mellom, og grenser til en tomt med lavblokker. Arealet er kupert. Dersom flere av byggene vurderes sammen med områdene som er åpne i dag, vil feltet kunne transformeres til et tettere boligområde med lavblokker eller rekkehus.



Illustrasjon mulig utforming i transformasjonsområde Stasjonsområdet

Utsyn fra Høgda en grå oktoberdag

Dagens bebyggelse i Stasjonsveien

8. FORTETTINGSPOTENSIALE

I dette kapittelet vil vi vise hvordan kombinasjoner av henholdsvis høy og lav utnyttelse for de ulike fortettingssonene påvirker boligpotensialet på Tumyrhaugen.

Det er lagt til grunn to alternativer for utnyttelse for hver fortettingsmetode. Disse blir testet i de ulike fortettingssonene presentert på side 40.

For å identifisere potensialet for eplehagefortetting har vi identifisert tomter der det er mulighet til å fradele areal i henhold til minste tomtestørrelse på 500 m^2. Det er lagt til grunn høy utnyttelse på 35 % BYA og lav utnyttelse på 20 %BYA for de identifiserte tomtene.

For transformasjonsområdene er det sett på hele området som en helhet, og det er trukket fra areal for felles infrastruktur som adkomst, gangveier, park, renovasjon og uteoppholdsareal. Det er lagt til grunn 50 m^2 MUA per boenhet.

Gjennomsnittlig antall etasjer varierer mellom 2,5 i de usentrale områdene, Øst, Vest og Platå, og 3,5 i de sentrale områdene, Stasjonsområdet og Sentral og transformasjonsområdene.

For å identifisere boligpotensialet er det brukt gjennomsnittlig boligstørrelse på 160 i Øst, Vest og Platå, og 125 i de sentrale områdene, Stasjonsområdet og Sentral, og transformasjonsområdene.
Resultatet er presentert i tabellen på neste side. Lav utnyttelse vises i blått, og høyt i grønt.

Ved å variere utnyttelsgrad for eplehagefortetting i sentrale og usentrale områder, og for transformasjonsområdene etableres det 8 alternativer for fortettingspotensialet på Tumyrhaugen. Antall boliger varierer fra 430 i alternativet med høyest utnyttelsgrad til 260 i det laveste.

Tallet som presenteres er et anslag som sier noe om størrelsesorden for fortettingspotensialet på Tumyrhaugen, og hvordan det varierer med utnyttelsgrad. Det er ikke et absolutt antall nye boliger.

Av alternativene presentert i tabellen vurderer vi at det er alternativ 3 som best svarer ut målsetninger etablert i overordnede føringer og prinsippene formulert i kapittel 5.

Dette alternativet åpner for etablering av omtrent 370 nye boliger på Tumyrhaugen.

Ved å åpne for høy utnyttelsesgrad for eplehagefortetting sentralt og i transformasjonsområdene, vil hovedvekten av de nye boligene på Tumyrhaugen etableres innenfor 500 meter gangavstand til stasjonen.

I de usentrale områdene bevares dagens bebyggelsesstruktur og kvalitet som småhusområde gjennom en mer restriktv utnyttelsesgrad. Dette bidrar også til å skape en overgangssone mellom tett bebyggelse og marka.

Dette er i tråd med overordnede målsetninger etablert i vedtatt planprogram for områdeplan Tumyrhaugen, Kommuneplan for Nittedal 2019-2030 og i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.

For Rotnes som helhet vil alternativ 3 bidra til å styre en andel av forventet utbygging i Rotnes til områder tett på Nittedal stasjon.

POTENSIALE FOR NYE BOLIGER

		EPLEHAGE-FORTETTING USENTRALT	EPLEHAGE-FORTETTING SENTRALT	TRANSFORMASJONS-OMRÅDER	ANTALL NYE BOLIGER
ALTERNATIVER	1	120	60	250	**430**
	2	120	40	250	**410**
	3	60	60	250	**370**
	4	60	40	250	**350**
	5	120	60	160	**340**
	6	120	40	160	**320**
	7	60	60	160	**280**
	8	60	40	160	**260**

9. OPPSUMMERING OG TILRÅDNING

I dette kapittelet vil vi samle trådene fra de ulike temaene i fortettingsanalysen og komme med en overordnet oppsummering og tilrådning som kan brukes videre i arbeidet med områdeplan for Tumyrhaugen.

I videre arbeid med områdeplan for Tumyrhaugen anbefales det at overordnet fortettingsstrategi formulert i kapittel 6 legges til grunn. Det bør tilpasses bestemmelser som åpner for fortetting i henhold til dimensjonene vurdert i kapittel 7, og utnyttelsgrad i henhold til alternativ 3.

Dersom dette legges til grunn vil kommunen klare å realisere fortettingspotensiale på Tumyrhaugen i henhold til overordnede målsetninger uten at dette forringer stedskvaliteter på Tumyrhaugen. Kvaliteter ivaretas gjennom krav til utnyttelse, høyder og plankrav, og med særlig bevissthet rundt behov for investeringer fra utbyggere og kommunen i oppgradering og etablering av ny felles infrastruktur. I det påfølgende kapittelet formuleres forslag til bestemmelser som ivaretar dette.

Nedenfor følger en kort oppsummering av de viktigste temaene i analysen.

Fortetting
Det foreslås å dele Tumyrhaugen inn i fem delområder, Øst, Platå, Vest, Stasjonsområdet og Sentrale.

Øst, Platå og Vest karakteriseres som *usentrale områder.* Her foreslås det fortetting ved eplehagefortetting med følgende utnyttelse og typologi.

- Inntil 20 % BYA
- Frittliggende småhusbebyggelse

Stasjonsområdet og Sentrale karakteriseres som sentrale områder. Her foreslås det fortetting ved eplehagefortetting med følgende utnyttelse og typologi:

- Inntil 35 % BYA
- Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor de sentrale områdene er det foreslått fem transformasjonsområder. Her er det potensiale for å se flere tomter i sammenheng for å muliggjøre en høyere utnyttelse og mer urban utvikling. Områdene må detaljreguleres og det må legges vekt på god tilpasning til omkringliggende omgivelser. For disse områdene foreslås følgende utnyttelse og typologi.

- Inntil 50 % BYA
- Lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse

Sentralitet
Alternativ 3 gir høy utnyttelse innenfor de sentrale områdene av Tumyrhaugen. De innledende analysene viser at det i dette området er lav befolknings- og områdetetthet, og det vurderes dermed at det er rom for en fortetting innenfor disse områdene. Dette alternativet vil bidra til å konsentrere en betydelig andel av forventet utbygging- og befolkningsvekst til områder i kort avstand til Nittedal stasjon. Dette underbygger målsetningen fra RP-ATP om at økning i persontransport skal tas med kollektiv, og gange og sykkel. Alternativ 3 gir lav tetthet i de mindre sentrale boligområdene på Tumyrhaugen, det vil si områder som ligger mer enn 500 meter i gangavstand fra Nittedal stasjon. De innledende analysene viser at det har vært bygget mest i disse områdene de siste årene. Befolkningstettheten er også noe høyere innenfor dette området enn innenfor de sentrale områdene.

Det anbefales å videreføre småhuspreg i de minst sentrale områdene, med hovedvekt på frittliggende småhusbebyggelse, og at videre fortetting begrenses. Vurderingen som ligger til grunn for dette er at sentralitetseffekten er mindre for disse områdene, og at utbygging her vil kunne medføre uforholdsmessig belastning på trafikksystemet på Tumyrhaugen. Det er også disse områdene som ligger tettest på marka, og det vurderes som viktig å dempe fortetting inn mot disse områdene.

Gangforbindelser

I videre utvilkling av de sentrale områdene av Tumyrhaugen anbefales det å sørge for å tilrettelegge for nye offentlig tilgjengelige forbindelser som kan bli snarveier og nye gangforbindelser for både eksisterende og nye boligområder. Forslag på nye forbindelser presenteres i kapittel 6. Samtidig bør kommunen etablere en forvaltningsplan for eksisterende stier og smett i området. Dette vil bidra til at flere kan få kortere gangvei inn mot stasjonen og mellom veier og nabolag.

Leke- og friarealer

Gjennom utvikling av transformasjonsområder vil det være viktig å legge til rette for nye leke- og rekreasjonsarealer med høy kvalitet. Ved utbygging av nye områder på Tumyrhaugen bør det være krav til felles leke- og friarealer.

De innledende analysene viser at det er en noe lavere dekning av leke- og rekreasjonsområder i den vestlige delen av Tumyrhaugen. Det er også lav grad av opparbeidede lekearealer.

Kommunen bør etablere en investerings- og forvaltningsplan for leke- og friarealer for å styre etablering av nye arealer og sikring og opparbeidelse av allerede avsatte arealer.

Hensyn

Innenfor delområdet Stasjonområdet er det identifisert flere kulturminner i tilknytning til miljøet rundt Nittedal stasjon. Det er også identifisert hytter som kulturminner i delområde Sentrale og Tumyrhaugen Øst. Det anbefales at det etableres hensynssone for bevaring av kulturminner etter avgrensningen foreslått i kapittel 6.

Det anbefales at hensynssone for flom ved våtmarken opprettholdes, og at det legges særlig strenge krav til håndtering av overvann ved utbygging i områder der det er overvannsveier.

Landskap og terreng og uteoppholdsarealer

Flere av både transformasjonsområdene og de sentrale fortettingsområdene har svært bratt terreng. Dette medfører større krav til utforming og landskapstilpasning.

Ved utforming av nye boligområder må terrengtilpasning vektlegges i tråd med kommuneplanens § 2.5 estetikk som begrenser høyden på forstøtningsmurer, skjæringer og fyllinger.

Det anbefales imidlertid å åpne for at takarealer kan benyttes som uteoppholdsarealer innenfor områdene for sentral eplehagefortetting og transformasjonsarealer. Dette kan medføre høyere bokvalitet i tette områder gjennom å sikre at uteoppholdsarealet ligger innenfor stigningskravene på 1:3 og blir lett tilgjengelig.

Eneboliger i Utsiktsveien

10. FORSLAG TIL BESTEMMELSER

På bakgrunn av tilrådningen har vi satt sammen et forslag til bestemmelser som kan vurderes inn i videre arbeid med områdeplan for Tumyrhaugen.

Forslag til bestemmelser er ikke utfyllende, og bør være gjenstand for videre prosess i utforming av planforslaget.

Bestemmelsene ivaretar momenter vi mener vil være viktig å sikre riktig fortettingsstrategi i planarbeidet og kan derfor tjene som et utgangspunkt for videre arbeid.

PLANKRAV

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 20-4 ikke finne sted før detaljreguleringsplan for området er vedtatt. Kravet gjelder ikke tiltak på jernbane.

Kommunen kan gi unntak fra krav om detaljreguleringsplan for mindre anlegg og konstruksjoner, samt nybygg mindre enn 700 m^2 BRA, og som ikke er i strid med planens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

GENERELLE BESTEMMELSER

I detaljplan skal det presenteres en illustrasjonsplan som viser bebyggelsens plassering og fotavtrykk, felles uteoppholdsarealer, terrengtilpasning, overvannshåndtering, plassering av adkomst renovasjon og parkering.

Ved detaljregulering skal følgende vurderes:
- Mulighet for å styrke offentlig grønnstruktur
- Muligheter nye offentlige forbindelser gjennom området

PARKERING OG SYKKELPARKERING

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

For frittliggende småhusbebyggelse
2 biloppstillingsplasser pr boenhet - derav 1 plass i garasje

For konsentrert småhusbebyggelse
1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet - derav 1 plass i garasje.

Ved bygging av fellesanlegg, dvs garasjeanlegg for tre eller flere boenheter reduseres kravet til 1,0 biloppstillingsplass per boenhet.

For blokkbebyggelse og bygg med leiligheter
Det skal avsettes minimum 0,5 og maksimum 1 plass per boenhet. Tilordning av parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Bilparkering skal som hovedprinsipp lokaliseres i kjeller under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringsanlegg mot offentlige og private fellesarealer skal unngås. Parkering i førsteetasje er ikke tillatt inn mot Stasjonsveien og Tumyrveien.

For detaljhandel
Maks 10 plasser per 1000 kvm BRA detaljhandel.

Det skal avsettes 1,5 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm BRA.

FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV

- Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstider.
- Arealet på østsiden av Stasjonsveien skal utformes som et offentlig byrom med miljøskapende kvaliteter og vegetasjon.
- For utforming av veier, adkomster og samferdselsanlegg legges vei- og gatenormal til grunn.

KULTURMILJØ

Innenfor hensynssonen skal eksisterende bygninger og bygningsmiljø bevares.

En eventuell uttalelse fra kulturminnemyndighet skal vektlegges i saksbehandling av verneverdig bebyggelse. Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet. Det tillates ikke økt utnyttelse i form av ytterligere boenheter.

Eventuelle tilbygg bør plasseres til bakside eller minst eksponerte side. Tilbygg bør tilpasses i størrelse og utforming slik at det underordner seg det verneverdige bygget og at det verneverdige byggets opprinnelige utstrekning fortsatt er lesbart.

Ved utvendig vedlikehold bør gamle bygningsdeler og detaljer gjenbrukes der dette er mulig. Ved behov for utskifting, av f.eks. vinduer, dører, listverk etc., skal det benyttes kopier av originale bygningsdeler eller stilmessig riktige kopier. Det bør ved større arbeider søkes å tilbakeføre verneverdig bebyggelse til tidligere dokumentert tilstand.

BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

Transformasjon sentralt

Innenfor transformasjonsområder vil det åpnes for å løse deler av uteoppholdsarealer på tak og balkong. Den andel av minste uteoppholdsarealer som skal avsettes til lek må skal løses på terreng. Det må stilles krav til god tilpasning til omgivelsene.

Bestemmelser:

- Det tillates bygging av lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse med inntil 50 % BYA
- Ny bebyggelse kan bygges med inntil tre etasjer og en inntrukket fjerde.
- Utbygging i transformasjonsområdet "Stasjonsområdet" kan vurderes for opp til fem etasjer forutsatt estetisk tilpasning til terreng og utvikling av offentlig byrom langs bebyggelsen inn mot Stasjonsveien.
- Minste uteoppholdsareal er 50 kvm per boenhet
- 20 % av MUA skal avsettes til felles uteoppholdsarealer ta høy kvalitet.
- Ved transformasjonsområder større enn 4000 m^2 skal minimum 150 m^2 opparbeides til offentlig tilgjengelig friareal med lek.

Eplehagefortetting sentralt

Innenfor eplehagefortetting sentralt vil det åpnes for å løse inntil 25% av uteoppholdsarealer på tak og balkong. Andel av minste uteoppholdsarealer som skal avsettes til lek bør løses på terreng.

Bestemmelser:

- Det tillates bygging av konsentrert småhusbebyggelse med inntil 35 % BYA
- Det tillates å bygge inntil maks 8 meter gesims og maks 9 meter møne dersom bygget rommer mer enn to boenheter.
- Private felles adkomster skal reguleres som samferdselsformål og/eller fellesadkomster
- Minste uteoppholdsarealer er 150 kvm per boenhet

Eplehagefortetting usentralt

Bestemmelser:

- Det tillates bygging av frittliggende småhusbebyggelse med inntil 20 % BYA.
- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles fra eksisterende terreng
- Minimum tomtestørrelse per boenhet er 500 kvm netto tomt.
- Private felles adkomster skal reguleres som samferdselsformål og/eller fellesadkomster i tråd med stigningskrav i gjeldende vei- og gatenormal.
- Minste uteoppholdsareal er 200 kvm per boenhet

Retningslinjer:

- Der terrenget er særlig utfordrende med tanke på plassering av garasjer, kan disse plasseres nærmere vei enn byggegrensen, dette forutsettes at tilfredsstillende sikt og adkomst til garasjen ivaretas.

asplan viak

2020