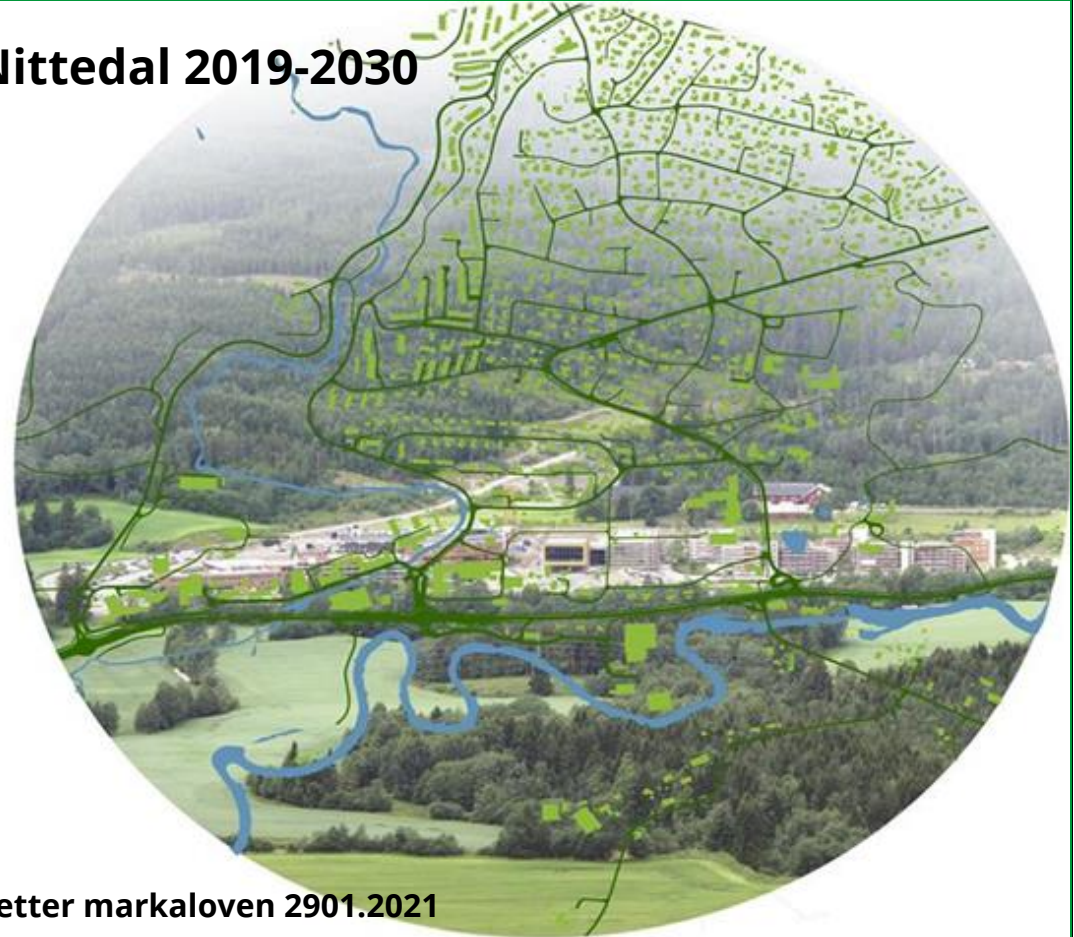


Kommuneplanens arealdel for Nittedal 2019-2030

Planbeskrivelse



Vedtatt i kommunestyret 26.08.2019, Stadfestet etter markaloven 2901.2021

Innhold

Innhold	2
Forord	4
Innledning	5
1 Bakgrunn for arealdelen	7
1.1 Nasjonale og regionale føringer	7
1.2 Strategiske styringsmål.....	10
1.3 Oppfølging av kommuneplanvedtak fra 2015	15
1.4 Fokusområder ved revisjonen.....	17
2 Befolkningsutvikling og boligbehov.....	33
3 Arealstrategier	37
4 Langsiktig utvikling av Rotnes	40
5 Boligbygging ellers i kommuneplanen.....	42
6 Ny vurdering av ubebygde, ikke regulerte utbyggingsområder utenfor prioritert tettsted	46
7 Beskrivelse av planforslaget.....	51
7.1 Bebyggelse og anlegg	51
7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	55
7.3 Grøntstruktur	56
7.4 Forsvaret.....	56
7.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder	56
7.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser	57

Vedlegg 1

7.7	Hensynssoner, PBL § 11-8.....	57
7.8	Nye hensynssoner	57
8	Endringer i forhold til kommuneplan vedtatt 2015	60
8.1	Plankartendringer	60
8.2	Vesentlige endringer i planbestemmelsene.....	62
9	Konsekvenser dyrka mark	65
10	Temakart.....	66
10.1	Juridisk bindende temakart.....	66
10.2	Temakart - ikke juridisk bindende.....	67
11	Oppfølging av temaer frem til og i neste revisjon av kommuneplan	70

Forord

En av kommunens hovedoppgaver er å lede an i samfunnsutviklingen. En forsvarlig forvaltning av miljø og arealer er viktig for å sikre en god utvikling av Nittedalssamfunnet. Det å tilrettelegge for gode offentlige rom og gode møteplasser som kulturhus, kirke, skolebygninger, svømme- og idrettshaller, er en sentral forutsetning for å levere gode tjenester, men disse møteplassene har en minst like viktig funksjon som arenaer for å bidra til aktive og engasjerte innbyggere og skape et godt sted å bo og leve.

Stolt Nittedalsidentitet er et selvstendig strategisk mål for Nittedal kommune, og samtidig et uttrykk for i hvilken utstrekning kommunen i alle øvrige aktiviteter lykkes i å skape et samfunn hvor det er godt å bo og leve, og som innbyggerne kjenner seg stolte over å tilhøre.

For å skape dette samfunnet vil det være avgjørende å fokusere på folkehelse, rent miljø og et levende lokaldemokrati. En sunn befolkning som lever under gode miljøbetingelser, vil ha de beste forutsetninger for et godt liv. Aktive og engasjerte innbyggere vil være helt sentralt for å skape et samfunn som innbyggerne kan kjenne seg stolte over å tilhøre.

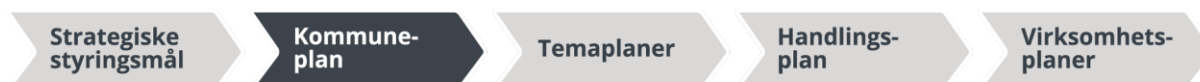
For å få til dette er kommuneplanens arealdel en viktig og avgjørende premiss. Den skal avklare skillet mellom arealer som skal utvikles og bebygges, og arealer som ikke skal bebygges. Hensikten med arealdelen er å sikre og avklare tilstrekkelige arealer for boligbebyggelse, næringsutvikling, idrett og offentlig tjenesteyting. Videre skal man ivareta samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, hensyn til grøntstruktur og naturområder som er viktige for friluftsliv og biologisk mangfold, samt verne om kulturmiljø og kulturlandskap.

For å kunne ivareta disse viktige målsettingene er det helt avgjørende med en god og funksjonell kommuneplan, hvor arealdelen blir et godt virkemiddel som staker ut en tydelig utviklingsretning for årene som kommer.

Innledning

Kommuneplanen er «alle planers mor», og det viktigste verktøyet for langsiktig utvikling av nittedalssamfunnet.

Plasseringen i planhierarkiet er som følger:



Planen består av en samfunnsdel og en arealdel, der arealdelen viser sammenhengen mellom ønsket framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Gjennom planstrategien fra 2015 ble det vedtatt at gjeldende samfunnsdel videreføres mens arealdelen for 2015 – 2027 revideres. Ny planperiode for arealdelen er 2019-2030. Den skal avklare skillet mellom arealer som skal utvikles og bebygges, og arealer som ikke skal bebygges - som i hovedsak er LNF-områder og grøntstruktur. Hensikten med arealdelen er å:

- sikre og avklare i plan tilstrekkelige arealer for utbyggingsformål som boligbebyggelse, næringsarealer og nødvendig offentlig tjenesteyting, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med rammebetingelser
- sikre viktig grøntstruktur og verne naturområder som er viktige for friluftsliv og biologisk mangfold, verne om kulturmiljø og kulturlandskap
- avveie arealbrukskonflikter

Nittedal er en del av Osloregionen, med sterk vekst som følge av tilflytting. Det politiske målet vedtatt i gjeldende samfunnsdel er en gjennomsnittlig vekst på 1,7 % i Nittedal. Ut fra dagens ca. 24 000 innbyggere innebærer det en årlig tilvekst på ca. 400 innbyggere - som alle skal ha gode tjenester. Kommunen skal planlegge for best mulig å kunne styre veksten, både når det gjelder veksttakt og geografisk fordeling. Samtidig skal tjenestetilbudet utvikles slik at det møter fremtidige behov. Ved neste rullering av kommuneplanen vil det være naturlig å vurdere om denne type mål skal justeres, sett til investeringsbehov etc.

Den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, heretter kalt RP-ATP, ble vedtatt i 2015 kort tid etter forrige kommuneplanrevisjon. Den viktigste nye føringen er at Rotnes som prioritert tettsted skal ta minst 80% av den fremtidige bolig- og arbeidsplassveksten. Planen sier også at kommunen skal tegne en langsiktig «grønn grense» som viser langsiktig romlig utvikling for Rotnes. Fylkeskommunen har utviklet en veileder for arbeidet med grønn grense.

Vedlegg 1

Arbeidet med å lage en langsiktig strategi for Rotnes vil være omfattende og komplekst. Det vil derfor være fornuftig å sette av god tid til en grundig prosess, som inneholder blant annet:

- Høy grad av medvirkning fra innbyggere og folkevalgte
- Analyse av eksisterende boligområder, som grunnlag for å lage en strategi for bevaring, transformasjon og fortetting
- Vurdering av aktuelle utviklingsretninger på lang sikt, med tilhørende behov for infrastruktur
- Utarbeidelse av ulike fremtidsbilder for Rotnes

Det ovennevnte vil være hovedfokus for neste revidering av kommuneplan. Det fremmes derfor ikke forslag til nye byggeområder for boliger på Rotnes i denne revisjonen, selv om det vil være behov for mer byggeareal i slutten av perioden mot 2030-perspektivet for å nå vekstmålet. Det blir synliggjort i dette planutkastet. Dette betyr at vedtak av sentrumsplan fra 2013, og gjeldende kommuneplankart fra 2015 står ved lag, og at det kun foreslås noen mindre justeringer på formål for enkelte områder som allerede er omdisponert til byggeformål.

En viktig del av utviklingen av Rotnes som tettsted er realiseringen av nye Nittedal sentrum som et attraktivt og klimavennlig tettsted.

En viktig rammebetingelse for både Rotnes som tettsted og sentrumsutviklingen, er lokalisering og realisering av ny Nittedalsbane med stasjon i sentrum. Tidspunkt for og realisering av banen er usikker, samtidig vurderes det å være nødvendig å sikre arealer som en sone. Kommunen vil jobbe for å få tilslutning hos nasjonale myndigheter for ny bane, slik at en egen kommunedelplan kan utarbeides og fastsette traséen. Frem til det skjer ser kommunen behov for å sette av en sone for hvor jernbanen kan legges basert på tidligere utredninger, sist konseptvalgutredning for Gjøvikbanen. Planforslagets sone for fremtidig bane vil derfor fryse dagens arealbruk for relativt store sentrumsnære arealer.

Dette dokumentet beskriver føringer som er gitt for planarbeidet, hvilke endringer som er gjort siden kommuneplanen ble vedtatt i 2015, og inneholder en beskrivelse av hovedtrekkene i arealplanforslaget bestående av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse
- Plankart
- Planbestemmelser
- Konsekvensutredning og ROS-analyse av forslag til utbyggingsområder
- Temakart

1 Bakgrunn for arealdelen

1.1 Nasjonale og regionale føringer

Nasjonale føringer er sammenfattet i Fylkesmannens årlige forventningsbrev, tilpasset den enkelte regions utfordringer.

Regionale føringer – regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015 (RP-ATP)

I Ot.prp. nr. 10 (2008-2009) om gjennomføring av forvaltningsreformen gikk regjeringen inn for å møte styringsutfordringene i hovedstadsregionen gjennom et pålagt samarbeid om areal- og transportplanlegging mellom Oslo kommune og Akershus fylkeskommune. Regional plan for areal og transport ble vedtatt av Akershus fylkesting og Oslo bystyre i desember 2015 og gir klare føringer for hvordan stat, fylkeskommuner, kommuner og andre aktører skal samordne og utvikle areal og transport i hele regionen.

Rotnes er utpekt som et av de prioriterte tettstedene i planen, og dette gir føringer for Nittedal både når det gjelder transportsystemer, arealdisponering generelt i kommunen og utvikling av nye Nittedal sentrum. Arealdisponering og utbyggingsplaner legger grunnlaget for geografisk fordeling av og type boliger i boligprogrammet som igjen er et grunnlag for befolkningsframskrivingene. Framskrivningene legges til grunn for planlegging av tjenester og infrastruktur.

Oppfølging av RP-ATP er et sentralt tema ved revisjon av kommuneplanen. 80 % av fremtidig befolknings- og arbeidsplassvekst i Nittedal skal skje på Rotnes. Det gis også føringer for lokalisering i forhold til kollektivknutepunkt og andre sentrale funksjoner, og det skal fastsettes en langsiktig grønn grense for utstrekningen av tettstedet. Lokaliseringskriteriene og den grønne grensen tar utgangspunkt i dagens byggesone og at alle daglige gjøremål og funksjoner skal kunne nås med sykkel og gange.

RP-ATP trekker opp følgende 3 grupper av strategier:

1. *Overordnede strategier*
 - Prioritere utvikling av lokale byer og tettsteder i Akershus
 - Opprettholde gode og stabile bomiljø utenfor prioriterte vekstområder

Vedlegg 1

2. *Arealstrategier*

- Konsentrere hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser til prioriterte vekstområder
- Utvikle prioriterte vekstområder med bykvalitet
- Innenfor prioriterte vekstområder bør vekst gå foran vern
- Utenfor prioriterte vekstområder bør vern gå foran vekst
- Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted
- Utvikle terminalområder og regionale næringsområder for gods og logistikk utenfor byene

Arealstrategi A1 er å «konsentrere hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser til prioriterte vekstområder», se også retningslinje R3 nedenfor.

3. *Transportstrategier*

- Utvikle et helhetlig transportsystem for hele Oslo og Akershus som bygger opp om regional struktur
- Utvikle transportløsninger i prioriterte vekstområder som bidrar til gange og sykling, enkle kollektivreiser og bykvalitet
- Utnytte eksisterende og planlagt transportinfrastruktur
- Møte veksten med kapasitetssterk kollektivtransport
- Utvikle et godstransportsystem som gir mer gods på sjø og jernbane og avlaster tettbygde områder for unødvendig tungtransport

Retningslinjer

Det er for øvrig gitt retningslinjer for oppfølging av de ulike strategiene. De relevante retningslinjene for kommunen er R2-R8.

R2 Vekst i kommunen

Med utgangspunkt i forventet regional vekst og strategiene i regional plan for areal og transport, forventes det at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for vekst i kommunen frem mot 2030. Kapasitet i det regionale kollektivtransporttilbudet bør tillegges vekt når fremtidig vekst fastsettes.

R3 Bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder

Vedlegg 1

Det forventes at kommunen utarbeider et dimensjoneringsgrunnlag for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder. Det legges til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.

R4 Utvikling utenfor prioriterte vekstområder

Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst som er beskrevet i R3.

Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

R5 Vurdering av områder i gjeldende kommuneplan

Det forventes at områder avsatt til utbygging i kommuneplaner som ikke er regulert og ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.

R6 Attraktiv by- og tettstedsutvikling,

Det anbefales å legge til rette for en områdetetthet på 60 – 80 % i prioriterte tettsteder, og høyest i sentrumsområder.

R8 langsiktig grønn grense for prioriterte vekstområder

Det forventes at det defineres en langsiktig avgrensning av de prioriterte vekstområdene med utgangspunkt i dagens byggegrense. Avgrensningen defineres på grunnlag av ønsket langsiktig utvikling av stedet. Prinsipper om gangavstand mellom viktige funksjoner er et viktig kriterium for fastsetting av grensen. Resultat og metode dokumenteres. Innenfor avgrensningen av prioriterte vekstområder vektlegges utbyggingshensyn sterkere enn vern av jordbruksområder og regional grønnstruktur i et helhetlig samfunnsperspektiv.

Hvis utbyggingshensyn skal gå foran vern er det forutsatt at:

- potensialet for fortetting og transformasjon i vekstområdet er utnyttet
- nye arealer som ønskes tatt i bruk til byggeområder har høy arealutnyttelse
- en utvidelse av byggesonen er nødvendig ut fra mål for bolig- og arbeidsplassvekst i prioriterte vekstområder

1.2 Strategiske styringsmål

Kommunens strategiske styringsmål er forankret i samfunnsdelen, som ikke revideres i denne omgang. Målene er:



Styringsmålene fra samfunnsdelen siteres nedenfor sammen med de strategiene som har betydning for arealdelen.

Gode tjenester innebærer å ha trygghet for å få gode tjenester til rett tid, herunder:

- Bærekraftig og fleksibel barnehage- og skolekapasitet
- Trygg og verdig eldreomsorg
- Differensierte botilbud
- God, miljøvennlig og effektiv infrastruktur

Vedlegg 1

Strategier for å nå dette målet som berører areal er bl.a.:

- Fleksibel bruk og optimal utnytting av kommunale eiendommer og utstyr både i planlegging og bruk
- Størrelse og lokalisering på nye kommunale barnehager og skoler skal sikre en bærekraftig og effektiv drift

God folkehelse innebærer at alle skal ha mulighet for et godt og aktivt liv

- Nittedal skal være et lokalsamfunn med plass til alle
- Nittedal kommune skal bidra til å redusere sosiale helseforskjeller
- Barn og unge i Nittedal skal ha et oppvekstmiljø som gjør dem robuste
- Den sosiale boligpolitikken er rettet mot dem som trenger det mest
- Nittedal kommune skal legge til rette for at eldre er trygge, aktive og selvhjulpne

Strategier for å nå dette målet som berører areal er bl.a.:

- Lett tilgjengelighet til og gode møteplasser og fellesarealer som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse for alle grupper
- Etablere elementer i det offentlige rom som innbyr til aktivitet
- Nok og rent drikkevann
- Differensiert boligbygging, mht. type boliger og størrelse og inkludere muligheter for offentlige tjenester i alle bomiljøer
- Gang- og sykkelveinett som legger til rette for bilfri transport i hverdagen
- Trygge skoleveier
- Lett tilgjengelige natur- og rekreasjonsområder, maks avstand fra boliger til nærmeste friområde eller grøntstruktur ut til større friområde skal være 500m
- Gode idrettsarenaer

Rent miljø

Nittedal skal ha ren luft, jord og vann som innebærer bla. at:

- Vannkvaliteten i Nitelva skal tilfredsstillere kravene til god økologisk tilstand innen 2021 i tråd med EUs rammedirektiv
- Nittedal kommune skal innen 2027 redusere sine klimagassutslipp med 50 % i forhold til 1990-nivå
- Nittedal skal bevare det biologiske mangfoldet

Vedlegg 1

Strategier for å nå dette målet som berører areal er:

I arealplanlegging skal det tas hensyn til miljøspørsmål og klimaendringer. Kommunen vil:

- Planlegge for og sikre et robust gang- og sykkelvegnett
- Planlegge for og sikre gjennomgående/ sammenhengende grøntstrukturer
- Sikre nødvendige områder og korridorer for biologisk mangfold og vilt
- Planlegge for og sikre en tilstrekkelig utbygging av vann- og avløpsløsninger, inkludert overvannsløsninger for å hindre uønsket avrenning til vann og vassdrag
- Legge til rette for klimavennlige areal- og transportløsninger

Stolt Nittedalsidentitet

Nittedal skal være

- Et sted å være stolt av
- Den grønne kulturbygda
- Et godt sted å bo
- Et trygt sted å vokse opp
- Inkluderende med plass til alle
- Et attraktivt sted å jobbe
- Et sted for opplevelser
- Et sted der du får gode tjenester og omsorg når du trenger det

Strategier for å nå dette målet som berører areal er bl.a.:

- Legge til rette for variert boligtypestruktur
- Inkludere offentlige tjenester til vanskeligstilte i alle bomiljøer
- Arbeide for nærmiljøfora og kriminalitetsforebyggende arbeid
- Arbeide for forskjønnelse og vedlikehold av fellesområder
- Legge til rette for fysisk utforming med grønne lunger, gode møteplasser og aktiviteter for alle
- Vektlegge trygghet i nabolagene

Levende lokaldemokrati og Gode prosesser

Styringsmålene *Levende lokaldemokrati* og *Gode prosesser* gir føringer for arealplanlegging og prosesser selv om ikke føringene vises i arealdelens kart og bestemmelser. Levende lokaldemokrati innebærer å legge til rette for deltakelse og medvirkning, sette samfunn og innbyggere i sentrum og lytte til brukerne. Gode prosesser kjennetegner blant annet forutsigbarhet, god forankring og effektivitet.

Kompetente medarbeidere

Kompetente medarbeidere er en viktig forutsetning for å gjennomføre de fleste andre strategiene.

Andre viktige fokusområder for arealdelen er næring samt beredskap og samfunnssikkerhet.

Næring

Det er et mål å ha en variert og fremtidsrettet næringsstruktur med satsing på følgende hovedområder; eksisterende næringsvirksomhet og nye og små og mellomstore bedrifter, gründere og annen nybrottsvirksomhet, handels- og servicenæringer, grønne næringer samt landbruks-, kultur- og opplevelsesbaserte næringer.

Strategier som berører arealforvaltning er:

- Praktisere et strengt jordvern og grunnlaget for en levende næring og bidra til å bevare et levende kulturlandskap
- Justere rammevilkårene for regulerte og utbygde områder slik at disse kan tilpasse seg endringer
- Sikre transportkorridorer

Beredskap og samfunnssikkerhet

Det er et mål at Nittedal kommune skal ha beredskap mot uønskede hendelser, og for å redusere konsekvensene av slike hendelser. Strategier som berører arealforvaltning er at kommunen til enhver tid skal ha kapasitet og prioritet på hovedutfordringene i nasjonal og kommunal risiko- og sårbarhetsanalyse og herunder bl.a. legge vekt på klimatilpasning i kommunal planlegging.

1.3 Oppfølging av kommuneplanvedtak fra 2015

Ved vedtak av kommuneplan 2015 ble det lagt til noen punkter for oppfølging til neste kommuneplan:

1. Etterbruken av Glittre
2. Løsninger for massehåndtering
3. Etablering av flere innfarts- og utfartsparkeringsplasser
4. Forslag til utbyggingsområder som i tabellene er grønne i rådmannens siliingsrapport datert 22.08.14, planstrategi og planprogram

Etterbruk Glittre

Eier av Glittre har fremmet innspill til kommuneplan om arealbruksendring og videreutvikling av området til kombinert formål med bl.a. boliger. Parallelt ble det fremmet et planinitiativ for oppstart regulering. Planinitiativet ble avvist av formannskapet den 16.04.2018, sak 36/18, der det ble vedtatt å videreføre dagens reguleringsformål. Arealet foreslås som kombinasjonsformål offentlig- og privat tjenesteyting, hotell og bevertning knyttet til helsevirksomhet. Etablering av boliger tillates ikke.

Massehåndtering

Nittedal vedtok en plan for mottak av inerte og lettere forurensede masser på Aas gård i 2016. Etter rådmannens vurdering har Nittedal kommune med denne planen tilstrekkelig kapasitet på mottak av masser fra byggeprosjekter i inneværende planperiode.

Utfartsparkeringer

Det har vært gjennomført en kartlegging av utfartsparkeringer i forbindelse med Friluftslivkartleggingen 2017 i kommunen.

Kartleggingen omfatter både eksisterende, behov for nye plasser og behov for sikring av arealbruk og eierskap.

På bakgrunn av Frilufskartleggingen er det lagt inn forslag om en plass i Gruveveien i tilknytning til ballplassen. De øvrige p-plassene er ikke lagt inn i arealplankartet, men er lagt inn på temakart Friluftsliv for å kunne reguleres og eventuelt inkluderes ved regulering i de aktuelle områdene.

Vedlegg 1

Innfartsparkeringer

Punktet er fulgt opp ved at det er utarbeidet et eget temakart som viser eksisterende innfartsparkeringer og områder og der det vurderes muligheter for utvidelse eller nye plasser. Det er ulikt behov for ytterligere tiltak og tilpasninger for plassene, dette kan være adkomst og behov for underganger. Eierskap er i hovedsak Statens vegvesen og Nittedal kommune. Dagens arealformål varierer mellom samferdsel, LNF og bebyggelse og anlegg.

Ny vurdering av forslag til utbyggingsområder som er grønne i rådmannens silingsrapport datert 22.08.14

Enkelte innspill om utbyggingsarealer til kommuneplanrevisjonen i 2014 ble i silingsrapporten 2014 vurdert til «gul farge», dvs. de ble ikke anbefalt omdisponert til utbyggingsformål. Hovedbegrunnelse var at arealbehovet ikke tilsa omdisponering. Disse er ikke konsekvensutredet på nytt, men er nå gitt en ny vurdering etter revidert arealstrategi med en anbefaling. Revidert arealstrategi og vekstfordeling med 80 % til Rotnes tilsier en enda strammere prioritering av hvilke områder som omdisponeres og medfører at ingen av områdene anbefales lagt inn som utbyggingsområder. Ny vurdering er vedlagt i *Ny vurdering av innspill markert som gul i 2014*.

Etablering av økolandsby -fra handlingsplan 2018, vedtatt desember 2017

Det skal vurderes i kommuneplanen om noe av befolkningsveksten kan gjennomføres ved å legge til rette for etablering av en økolandsby.

Begrepet økolandsby kan forstås på flere måter, og noen av de bærende prinsippene er miljøvennlige byggeteknikker og fornybar energi. Dagens bygg-teknisk forskrift ivaretar dette i stor grad, ved at det stilles større krav til energieffektivitet i boligene. Kommunens vedtak om et klimanøytralt sentrum vil også oppnå mange av de samme miljøeffektene. Konseptet Økolandsbyen i Hurdal kan anses som lite arealeffektivt. Med kommunens fokus på konsentrert utvikling i sentrum kan man se for seg at man planlegger og tilrettelegger for miljøvennlige boliger i samspill med urbant landbruk som en del av sentrumsutviklingen på Rotnes. Konseptet om såkalt «Grønt nabofellesskap» er boligprosjekter inspirert av internasjonale trender med mer kollektive boformer, samtidig som beboerne er opptatt av kort avstand til arbeid og daglige funksjoner. Dette konseptet bør vi se nærmere på og vurdere om det er områder som kunne egne seg til slike formål.

1.4 Fokusområder ved revisjonen

Planprogram for revisjon av kommuneplan 2015, presiserer noen fokusområder ved revisjonen. I etterkant av kommuneplan 2015 har det også pågått flere temaplanprosesser som setter fokus på sentrale temaer og gir føringer for revisjon av kommuneplanens arealdel. Det skal nedenfor gjøres en gjennomgang av noen av disse fokusområdene, hvor noen av de mest sentrale er:

- Utvikling av nye Nittedal sentrum
- Næringsutvikling
- Samfunnssikkerhet
- Klimatilpasning og klimahensyn
- Fysisk aktivitet, idrett, friluftsliv
- Skole- og barnehageutvikling
- Boligutvikling

1.4.1 Utvikling av nye Nittedal sentrum

Et viktig fokus i kommuneplansammenheng og forutsetning med bakgrunn i regional plan er å legge til rette for arealbruk som støtter opp under utvikling av nye Nittedal sentrum, i tråd med vedtatt kommunedelplan i 2013. I 2017 ble det gjennomført et parallelloppdrag for nye Nittedal sentrum. Tre tverrfaglige team ga forslag til utvikling av sentrumsstruktur og områdene rundt sentrum, for tilrettelegging av sentrumsvekst i et tettsted som skal ta 80 % av kommunens fremtidige vekst.

Som grunnlag for gjennomføring av parallelloppdraget ble det utarbeidet et program som formannskapet ga sin tilslutning til. Programmet for gjennomføringen ga flere konkrete problemstillinger som skulle løses. Eksempel er grønn mobilitet med fordykningstema ny Nittedalsbane. I tillegg ble det gitt noen fastlagte elementer som ikke var i spill, dette gjaldt omlegging av Rv 4, rådhuskvartalet med rådhus og kirke/kulturhus, bebyggelsen i Mathias Skytters vei, Rv 4 som avgrensning av sentrum i øst og opprettholdelse av Nitelvas løp.

Flere av momentene har konsekvenser for arealbruk og avgrensning av utbyggingsområder på kommuneplannivå der de ytre, overordnede rammene legges. Valg av elementer som utbyggingsrekkefølge, volum og eksakt områdetetthet for sentrum og de nære

sentrumsområdene må sees i sammenheng og arbeides mer med før det konkluderes i en områderegeringsplan for sentrum. Det vurderes ikke hensiktsmessig eller mulig å fastsette slike detaljer på kommuneplannivå.

Felles for forslagene er at nye Nittedal sentrum skal utvikles til en bærekraftig, klimavennlig og attraktiv småby. En forutsetning for å få til dette er tilrettelegging for funksjonsblanding, kommersiell drift, korte avstander og høy tetthet som settes sammen på riktig måte. Tett utnytting vil også legge til rette for klimavennlige løsninger som blant annet fellesløsninger for lavere energibruk og produksjon av varme basert på fornybar energi.

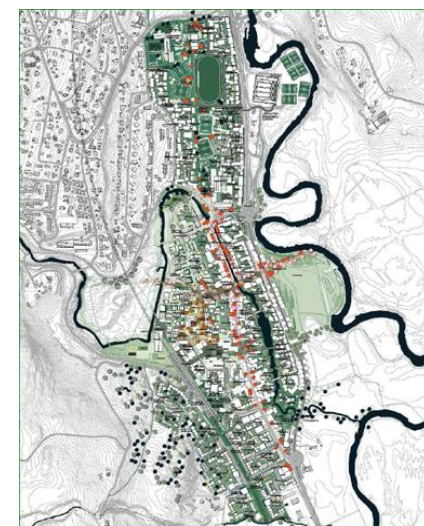
Resultatet fra parallelloppdraget og anbefalinger for utviklingen av nye Nittedal sentrum er oppsummert i Norske Arkitekters Landsforbunds rapport nr. 493/2018 «Parallelloppdrag nye Nittedal sentrum».



«Det blå båndet» fra Architema
Architects/ Dronninga landskap/ Rejlers
Norge/Via trafikk.



«Byen i naturen-naturen i byen» fra
Holscher Nordberg Architecture and
Planning/Kragh & Berglund planning,
Urban design and landscape/Urban
Creators/Dansk Energi Management &
Esbensen.



«Urban landsby» fra Rambøll
med Everyday studio og Dr. Steven Fleming.

1.4.2 Næringsutvikling

Velferdssamfunnet er avhengig av et levende og vekstkraftig arbeidsliv, som gjennom sin virksomhet skaper verdier og arbeidsplasser. Arbeidsledigheten i kommunen har gått ned fra 2016 til 2017 og ligger vesentlig under landsgjennomsnittet og under gjennomsnittet i fylket. Lokale arbeidsplasser har positive effekter for lokal identitet, klima, ressursbruk og tidsbesparelser for den enkelte/familier. Nærmere 70 % av de yrkesaktive som bor i Nittedal pendler ut av kommunen for å arbeide. Nittedal kommune har samtidig betydelig «handelslekkasje» til omegnskommunene.

Næringer som handel og forretninger har en naturlig plass i sentrum. Tilrettelegging for flere arbeidsplasser som styrker lokalsentrene vil kunne bidra til mer levedyktige lokalsamfunn og mindre handelslekkasje, og vil også kunne redusere pendling og transport.

Det overordnede målet i kommuneplanen er en variert og fremtidsrettet næringsstruktur med satsing på følgende hovedområder:

- Eksisterende næringsvirksomhet og nye små og mellomstore bedrifter
- Gründere og annen nybrottsvirksomhet
- Handels- og servicenæringer
- «Grønne næringer», landbruks-, kultur- og opplevelsesbaserte næringer

I arealsammenheng blir det viktig å legge til rette for «rett næring på rett sted» etter ABC-prinsippet, som innebærer at arbeidsintensive næringer som forretning, handel og kontorarbeidsplasser legges til sentrum. Andre næringer som industri, lager og logistikk lokaliseres til eksisterende områder for slike typer virksomheter.

Oppfølging av næringsplan og hvordan forutsigbare rammer for næringslivet kan sikres bør ha fokus ved neste revisjon av kommuneplan.

Grønne næringer

I henhold til nylig vedtatt regional plan for areal og transport skal Akershus ta sin andel av de nasjonale målene for økt matproduksjon og reduksjon i nedbygging av matjord. Nasjonale føringer for utvikling i landbruket er

- Meld. St.11 (2016-2017) «Endring og utvikling- en fremtidsrettet jordbruksproduksjon»
- Meld. St. 6 (2016-2017) «Verdier i vekst – konkurransedyktig skog- og trenæring»
- Meld. St.31 (2014-2015) «Garden som ressurs – markedet som mål – Vekst og gründerskap innan landbruksbaserte næringer»

Føringer fra næringsplanen vedtatt i 2016 er bl.a.

- Arbeidsplassintensive virksomheter som forretning- og servicenæringer skal primært plasseres i senterområder og nær kollektivknutepunkt
- Eksisterende og nye næringsareal skal ha god arealutnyttelse
- Hensynet til estetikk og grønnstruktur skal ivaretas
- Sambruk og samlokalisering skal vektlegges
- Rammevilkårene for regulerte og utbygde områder justeres for å tilpasse seg endringer
- Sikre transportkorridorer
- Praktisere et strengt jordvern og grunnlaget for en levende næring, bidra til å bevare et levende kulturlandskap
- U hensiktsmessige næringsareal transformeres til andre formål
- Ved transformering av næringsareal inntil vassdrag bør tilgjengelighet for allmenheten sikres

Oppfølging i kommuneplan

Føringene er fulgt opp blant annet gjennom bestemmelser for eventuell omregulering av eksisterende områder på Skytta i tråd med føringene ovenfor. Bestemmelsene åpner opp for å transformere uhensiktsmessige næringsarealer til andre formål som kombinasjon av lager og kontor. Det skal legges til rette for flerfunksjonalitet, sambruk og samlokalisering. Nærmere detaljer omkring høyder og utnytting må avklares ved regulering. Nye kommuneplanbestemmelser og arealformål vil gjelde for utarbeidelse av nye reguleringsplaner, og er ikke til hinder for dagens bruk og utvikling i tråd med gjeldende regulering.

1.4.3 Samfunnssikkerhet

Samfunnssikkerhet og beredskap har fått økt oppmerksomhet de senere årene, dels som følge av klimaendringer med økt sårbarhet for ekstremvær, men også som følge av nye og endrede trusselbilder knyttet til uhell, ulykker og kriminell adferd. Kommunen har ansvar for å ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet innenfor sitt geografiske område. Det er uttalt fokusområde i kommuneplanens samfunnsdel å arbeide systematisk og helhetlig med samfunnssikkerhet på tvers av sektorer i kommunen, med sikte på å redusere risiko for tap av liv eller skade på helse, miljø og materielle verdier.

Det ble høsten 2016 utarbeidet en overordnet ROS – analyse for kommunen. Det er nå utarbeidet eget temakart ROS, uønskede hendelser avdekket i 2016 er sammenstilt med temakartet for å følge opp med nødvendige krav og forutsetninger i arealplankart og planbestemmelser, se vedlagte dokument *Konsekvensutredning og ROS*.

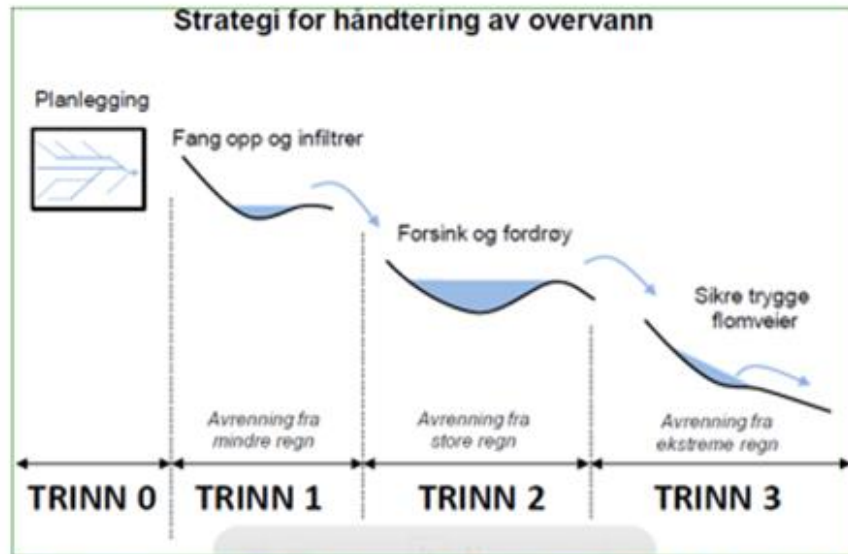
1.4.4 Klimatilpasning, flom og overvann

Rotnes skal ta det vesentligste av fremtidig vekst i kommunen og det må forventes høyere tetthet. Økt fortetting gjør det ekstra viktig med god håndtering av overvann for å unngå skader på eiendom, og økt belastning på bekker og vassdrag, overvannsnett og avløpsnett. Grunnleggende føringer for overvannshåndtering er:

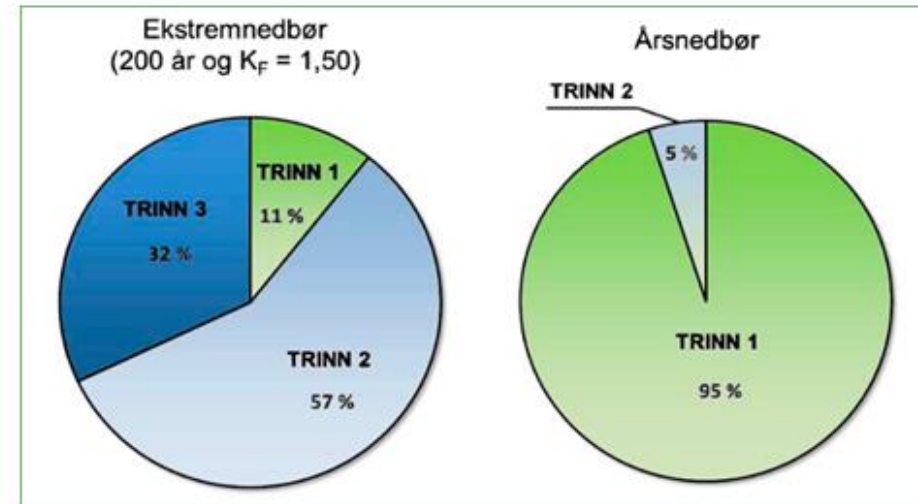
- Å etablere robuste systemer som kan tåle økt nedbør som følge av klimaendringer for å unngå skader
- Opprettholde vannets naturlige funksjon i kretsløpet, ivareta grunnvanns stabilitet og naturens selvrensningsevne
- Være et positivt element i landskapet og være en del av rekreasjon og opplevelsesområder
- Mest mulig åpne og naturbaserte løsninger
- Overvann og taknedløp skal som hovedregel ikke føres til kommunalt nett
- Overvann skal ivaretas lokalt og belastning på tilstøtende arealer og vassdrag skal ikke øke som følge av utbygging

Strategi for å håndtere overvann lokalt er først og fremst tre-trinnstrategien med 1) infiltrasjon av mindre regn, 2) fordrøyning og 3) sikre flomveier for ekstremnedbør. Figuren t.v. nedenfor viser illustrasjon av *Tre-trinnstrategi for håndtering av overvann*, videreutviklet til 4 trinn av Kim Paus, Asplan Viak. Å løse dette krever en helhetlig tilnærming til og fokus på overvann og avrenning i nedbørsfelt

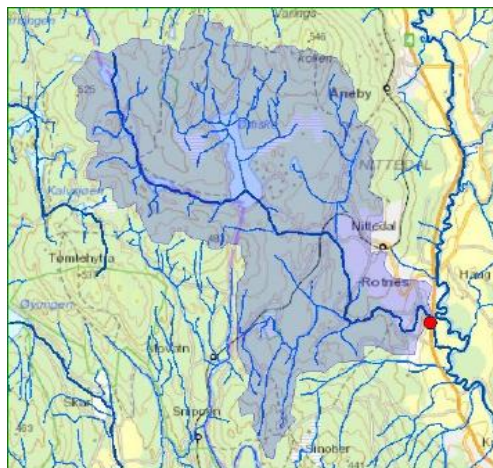
gjennom alle utbyggingsfaser, fra planlegging til og med vedlikehold og drift. Figuren t.h. nedenfor viser at ved et normalt regn håndteres nesten alt vannet ved infiltrasjon, og at ved større regn som 200 års frekvens håndteres over halvparten av vannet i trinn to. Dette viser viktigheten av å planlegge for alle trinnene for å kunne håndtere ekstremnedbør på en sikker måte.



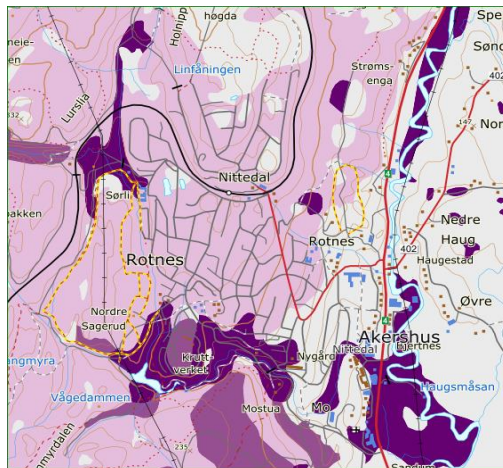
Tre-trinnstrategi for håndtering av overvann, videreutviklet av Kim Paus, [AsplanViak](#)



Hvordan håndteres vannet ved de ulike nedbørene? Kilde: Kongsberg overvannsplan



Kartet til høyre viser infiltrasjonsevne for den bebygde delen av området som drenerer til Ørfiskebekken. Kilde: NVE atlas



Kartet t.v. viser Ørfiskebekkens nedbørsfelt. Store deler av Rotnes drenerer til Ørfiskebekken.

Kartet t.h. viser at Rotnesområdet består av løsmasser som er klassifisert til å være uegnet til infiltrasjon (mørkere lilla godt egnet, lys lilla lite egnet).

Flomveier

Dreneringslinjer eller flomveier er den veien vannet renner når bakken ikke klarer å absorbere mer vann og det ikke er fordrøyningsanlegg eller rør som leder vannet bort. Vannet vil følge naturlige lavbrekk i terrenget og linjene kan fremstilles som dreneringslinjer på kartet. Dreneringslinjene (flomveier) er fremstilt på eget temakart. Modellen er basert på dreneringslinjer på terrengmodell og antatt tette flater. Kartet viser at en del av dreneringslinjene/flomeiene er grøfter langs veger og veiarealet. Dette er ofte kommunal grunn. En stor del av flomveiene i tettbebygd strøk går langs private veger og over private eiendommer og her er både arealbruk, ansvar og eierforhold en utfordring. Tradisjonelt sett har en del av overvannet i mange bebygde områder vært ledet bort i rør, og bebygde områder er planlagt og etablert uten sikre flomveier. Utfordringene øker med nedbygging av flater som har infiltrert og fordrøyd vann samt lukking av bekker. Klimaendringer og mer ekstremregn øker behovet for lokale og gjennomgående flomveier, men også arealer som kan fordrøye vann.

Gjennomgående flomveier er en viktig del av den overordnede blågrønne infrastrukturen og må ivaretas i planlegging. På den enkelte tomt eller utbyggingsområde må det tas stilling til terrengforhold og terrengbearbeiding og hvordan koble seg på flomveier ut av området for å lede vann på en sikker måte til vassdrag.

Oppfølging i kommuneplan

Dagens situasjon for dreneringslinjer/flomveier i byggesonene er vist på temakart. Det er i etterkant av høring foretatt en kartlegging med mer nøyaktig høydegrunnlag. Dette vil måtte følges opp med oppdatert temakart over dagens avrennings situasjon. Bekker nedstrøms utbyggingsområder vil være viktige flomveier fra byggeområdene, for Rotnes er disse vist med hensynssone på plankartet.

Nye kommuneplanbestemmelser har flere bestemmelser knyttet til håndtering og dokumentasjon av overvann og flom. Overvann skal håndteres ved tre-trinnstrategien og belastning på tilstøtende områder og vassdrag skal ikke øke som følge av utbygging.

NVE har foretatt flomanalyser for Nitelva, disse er lagt inn som hensynssoner på plankartet. Det er også utarbeidet aktsomhetskartlegging for flom for Ørfiskebekken på Rotnes og Glanerudbekken på Skytta. Aktsomhetssonene er lagt inn som hensynssone på kommuneplankartet med krav om flomanalyse ved regulering og tiltak innenfor sonen.

Oppfølging i reguleringsplaner for utbyggingsområder

Bruk av arealer til vannhåndtering må sees i sammenheng med bruk og utforming av alle flater i et utbyggingsområde tidlig i planprosessen, både for å oppnå en god arealutnytting og sikre en gjennomførbar overvannshåndtering innenfor planlagt utbyggingsvolum. I hht. TEK 17 skal det dokumenteres sikkerhet mot flom. I områder berørt av aktsomhetssonen må det gjennomføres flomanalyse som avklare reell flomfare, denne vil danne grunnlag for tillatt arealbruk langs vassdrag. Påvirkning og kapasitet på flomveier og vassdrag må utredes ved alle utbyggingsplaner for å styre påslipp til vassdrag og unngå overvannsskader og økt flomfare nedstrøms. Arealer for håndtering av overvann i alle tre trinn skal sikres i plankart og bestemmelser.

1.4.5 Klimahensyn

Parallelt med revisjon av kommuneplanen pågår arbeid med kommunedelplan for klima og energi 2018-2030. Det er et tydelig fokus på tilrettelegging for reduksjon av transportbehovet og løsninger hvor transporten kan skje kollektivt, på sykkel og til fots. Klimahensyn er et viktig grunnlag for lokalisering av utbygging. Det fokuseres på valg av klimavennlige løsninger og krav til kvalitetsprogram.

Oppfølging i kommuneplan

Klimahensyn og muligheter for å nå sentrale daglige funksjoner på sykkel og til fots er et viktig kriterium for lokalisering av nye områder for utbygging og fortetting, dette er illustrert med sentralitetssirkler på temakart sentralitet og er en sentral del av arealstrategien.

Reviderte kommuneplanbestemmelser for miljø- og klimapåvirkning stiller krav om at det skal legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg. Det skal sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi og utarbeides planer for energiløsninger basert på fornybare energikilder. For reguleringsplaner som omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA skal det utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi.

Det stilles krav til tilrettelegging for lading av ladbare motorkjøretøyer. Minimum 20% av p-plassene skal tilrettelegges for lading for handel- og servicefunksjoner. For boligparkering i fellesanlegg skal minimum 50 % av p-plassene ha ladepunkt. For handel og service

er kravet 1,5 sykkelparkeringsplass under tak per 50 kvm BRA bebygd areal. For boliger er kravet minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet. Ved nye bensinstasjoner stilles det krav om tilrettelegging for ladning.

1.4.6 Fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv

Tilgang til friområder

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv ble vedtatt 18.12.2017. Prioriteringer fra planen er blant annet:

- Sikre at barnehager og skoler har tilrettelagte områder for aktivitet og bruker nærområder rundt aktivt
- Skape sammenhengende nett for gange, løp og sykling i bebyggelse, langs trafikkåre og i marka, gode parkeringsforhold og godt lokalt kollektivtilbud
- Tilrettelegge boligområder for lavterskeltilbud for samling og aktivitet i nærmiljøet og lett adkomst til nærturområdet
- Sikre utmarksområdene for ulik bruk med god tilrettelegging
- Prioriteringer av fysisk aktivitet: Trygge skoleveier, prioritere syklende og gående i sentrumsutviklingen
- Prioriteringer friluftsliv: utfartsparkeringer

Idrettsområder

Det er avsatt flere områder i kommuneplan til idrett, nedenfor er opplistet eksisterende og nye områder:

- Li
- Bjønndalen
- Slattumhallen, ny
- Sagerud
- Sagerud forslag til utvidelse, ny
- Bjertnes, sentralidrettsanlegget
- Varingskollen
- Varingskollen, forslag til utvidelse, ny
- Elvetangen
- Skytebanen på Varpet

- Golfbanen på Aas
- Golfbanen på Hauger

Oppfølging i kommuneplan

I foreliggende kommuneplanforslag er dette fulgt opp ved å foreslå utvidelser av arealer for anlegg i Varingskollen, og et areal for utfartsparkering. Det foreslås utvidelse av Sagerudområdet for å inkludere eksisterende og planlagt skiløype. Det er videre satt krav i bestemmelsene om nærhet eller maksimale avstander til friluftslivsområder.

1.4.7 Skoler og barnehager og andre offentlige tjenester

Skoleplan

Det ble i 2016 vedtatt revidert skolebehovsplan for Nittedal. I henhold til denne skal det avsettes areal for fremtidig skole i nærheten av nye Nittedal sentrum.

Barnehageplan 2017 hadde følgende vedtak:

1. Planen gir føringer for prinsipper for barnehageutbygging i Nittedal
 - a) Bygge barnehager der folk bor
 - b) Plassere nye barnehager sentralt i forhold til skoler og offentlig transport
 - c) Bygge større kommunale barnehager
 - d) Øke andelen kommunale barnehageplasser
2. Det bygges ny Tøyen barnehage med plass til inntil 120 barn. Endelig tomtevalg foretas i forbindelse med kommuneplanprosessen.
3. Bjertnes barnehage etableres midlertidig med 5 avdelinger på Tumyrhaugen fra høsten 2018. Kostnader er innarbeidet i HP 2018 - 2021.
4. Endelig tomtevalg for ny permanent Bjertnes barnehage avklares i Kommuneplanen

5. Rådmannen vurderer alternativer for å utvide eksisterende kommunale barnehager på Rotnes i påvente av økt permanent kapasitet.
6. Tomter for sentrumsbarnehager med inntil 120 barn vurderes i kommuneplanprosessen.

I prosessen med barnehageplan ble det vurdert flere alternative barnehagetomter, se

<https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/politikk-og-organisasjon/planer/temaplan---plan-for-nittedalsbarnehagene-2017-til-2030---behovsdekning.pdf>

Oppfølging i kommuneplan

Barnehager

Det har vært sett på muligheter for å utvide eksisterende barnehager i Rotnesområdet. Eksisterende barnehager er inneklemt tomter med eneboliger rundt og tomtene er ikke store nok for utvidelse uten å måtte erverve og omregulere bolighus. I henhold til barnehageplan er det ønskelig å kunne etablere store barnehager med 5-8 avdelinger. Barnehagene vil ha bruk for ca. 10 daa.

På bakgrunn av dette avsettes barnehagetomt på OP5 i tilknytning til BKB1. Med endring i rekkefølgebestemmelsene kan området bygges ut før sentrumkjernen. Området har en sentral beliggenhet ift. høyfrekvent busstilbud, fremtidige boområder og boliger i og nær sentrum som realiseres nå.

Kombinert formål sør for Svartkruttveien (BKB1) for fremtidig offentlig arealbehov, kan i fremtiden blant annet romme barnehager og skole.

Området BOP2 nord vest for Rotnes skole har gode kvaliteter i nærområdet i.f.t. kulturlandskap, mulighet for turveier, opplevelse av beitedyr og skogsområder. Både på bakgrunn av, og for videre utbygging i området må korridorer for gående fra skole til skogområdene sikres. Områdene som avsettes til formålet er:

Det avsettes areal for offentlige og private tjenester (BOP3) på oversiden av MS senteret. Tøyen barnehage kan flyttes hit.

Andre offentlige tjenester (kommunalteknisk drift og brannstasjon)

Andre offentlige tjenester som kommunal teknisk drift og brannstasjon kan lokaliseres på området BKB 1 sør for Svartkruttveien, da det kan bli behov for nye arealer både til brannstasjon og permanente lokaler for kommunalteknisk drift på sikt. Det er rekkefølgekrav om at området ikke skal bygges ut før etter sentrumskjernen. Arealene bør ligge sentralt men ikke i sentrum.

1.4.8 Boligutvikling

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet ble vedtatt av kommunestyret 18.juni 2018. Planen omfatter sosial boligbygging og boligutvikling i et helhetlig perspektiv, og gir svært viktige føringer for arealutvikling med lokalisering og utforming av boliger, tjenester og lokalmiljø. De fysiske omgivelsene påvirker våre liv og er en viktig premiss for gode lokalsamfunn og tettsteder. Gode boliger er en grunnpilar for velferd og livskvalitet og mulighet for den enkelte til å delta aktivt i sosialt felleskap og samfunnsliv. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid 2014-2020 – «Bolig for velferd», ref. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har et mål om at alle skal bo godt og trygt.

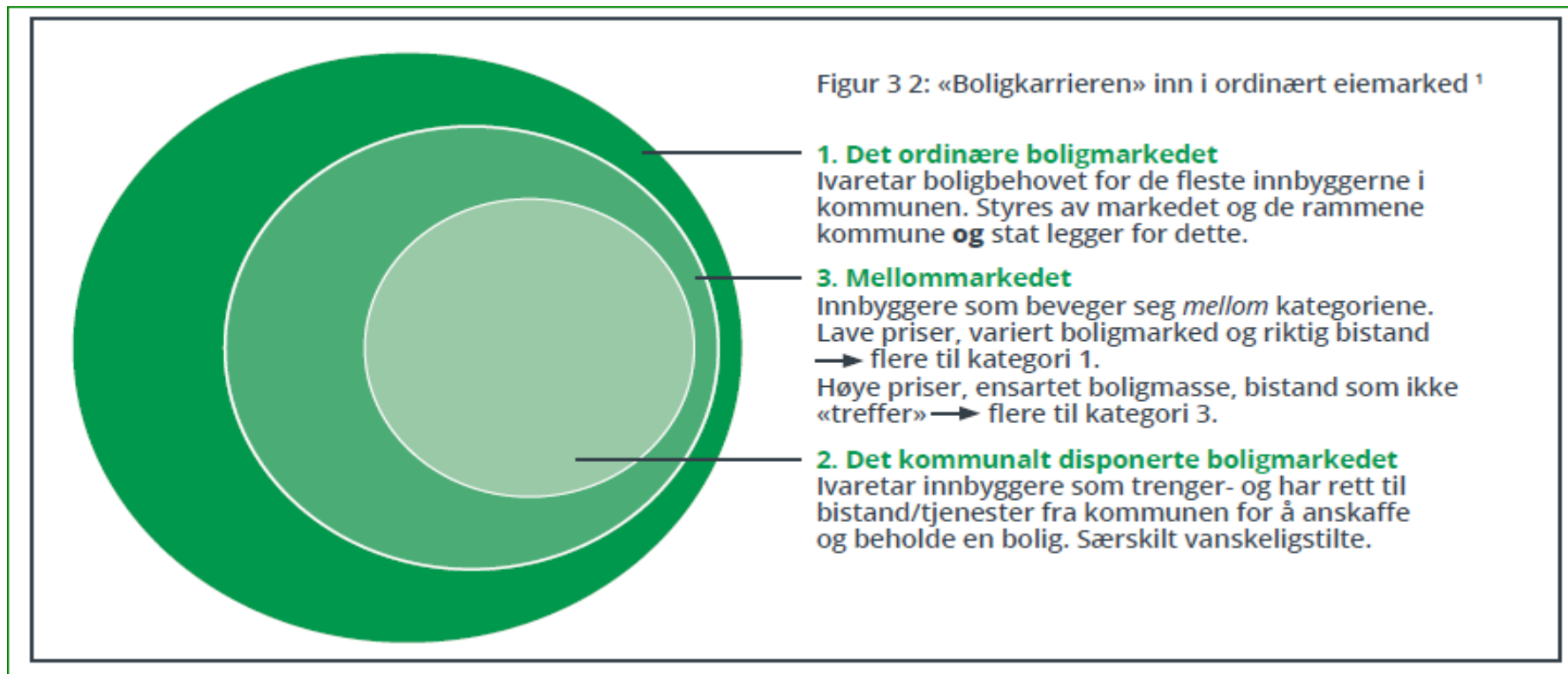
Forebygging og universelle tiltak

Forebyggingsperspektivet legges til grunn, utgangspunktet her er at forebyggende strategier rettet mot hele befolkningen er det som er mest effektivt for å hjelpe de som trenger en eller annen hjelp på boligmarkedet. Breddetiltakene hjelper flere av de vanskeligstilte enn tiltak som bare er rettet mot enkeltgrupper. Det innebærer i arealplanlegging å legge til rette for produksjon av nok og egnede boliger som dekker alle innbyggernes behov og legge til rette for utvikling av gode bomiljøer. Dette vil kunne bidra til at flere blir selvhjulpne på boligmarkedet og styrke forutsetningene for at kommunen kan klare å hjelpe de som trenger det.

Normalisering - flest mulig skal ivareta eget boligbehov

Å eie egen bolig er viktig for å bygge opp kapital, og målet er at flest mulig skal eie sin egen bolig. Jo større barrierer for å komme inn på det ordinære leie- eller eiemarkedet, desto flere vil ha behov for kommunal boligbistand til å skaffe seg sin egen bolig.

Gode boliger er grunnleggende for all velferdsutforming av våre omgivelser



Normalisering - flest mulig skal ivareta eget boligbehov

Vår fysiske og psykiske helse påvirkes av fysiske faktorer som støy og utslipp, arkitektur og utforming av boliger og uteområder, men også av opplevelse av sosial tilhørighet, fellesskap og trygghetsfølelse. For å legge til rette for gode boliger og bomiljøer som tilrettelegger for fellesskap, aktivitet og deltakelse i dagliglivet, er det ønskelig med mer fokus på tilgang til parker og grøntarealer, fravær av støy og forurensning samt nærhet til ulike tjenester ved arealplaner.

Egnede boliger - variasjon i boligbyggingen

Det er et mål i Nittedal at boligpolitikken skal bidra til å styrke mangfold og inkludering. Dette knytter seg til utforming av fysiske omgivelser og sammensetning av bomiljøer som legger til rette for sosial interaksjon på tvers av alder, bakgrunn og sosial status. For å bidra til inkludering av alle grupper skal kommunalt disponerte boliger og boliger med mulighet for tilrettelegging, planlegges inn i ordinære bomiljøer.

Oppfølging i kommuneplan

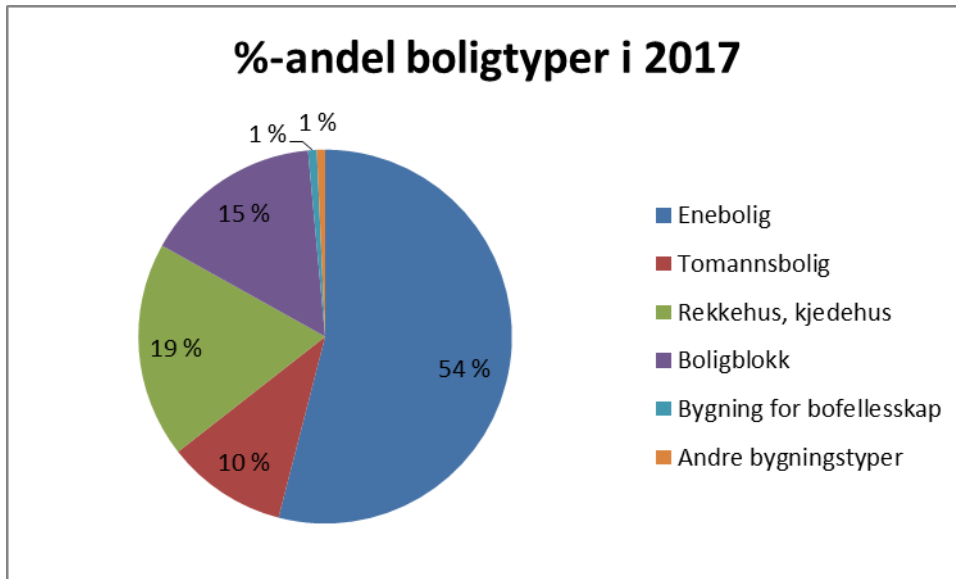
Arealplanlegging er et viktig verktøy for eksempelvis å legge til rette for inkludering og aktivitet. Føringer i kommuneplanen har dannet bakgrunn for utforming av bestemmelser for blant annet utforming av fellesområder i både boområder og byrom som innbyr til fellesskap, deltakelse og aktivitet for alle i dagliglivet.

Et annet tiltak i planen er å utarbeide boligtypeprogram inkl. boligsosialt boligprogram, dette er fulgt opp i bestemmelsene. Utbygging skal følge det til enhver tid gjeldende boligtypeprogram for å sikre ivaretagelse av ulike behov på boligmarkedet, og sikre en viss fordeling av boligtyper. Utbyggingsavtaler kan benyttes som redskap for å sikre målsetningene i boligpolitikken. Det forutsetter at det er tilgjengelige arealer til disposisjon, først og fremst avsatt i kommuneplanen og etterhvert også ferdig regulerte arealer.

For å sikre fleksibilitet i områder som skal bygges ut og gi muligheter for tilpasning av behov for ulike typer funksjoner og boliger, avsettes eksempelvis arealer sør for Svartkruttveien til kombinasjonsformål bebyggelse og anlegg BKB1. På denne måten kan både utbygging av ordinære boliger og boliger med behov for tjenestebaser innpasses i området.

2 Befolkningsutvikling og boligbehov

Kommunens befolkningsframskrivinger baserer seg på historiske data om boligbygging, befolkningsvekst, flytting, fruktbarhet, dødelighet og et boligprogram for perioden 2018-2030. I perioden 2010-2016 ble det bygget i snitt 118 nye boliger pr år. I 2017 var det totalt 9119 boliger i Nittedal. Eneboliger utgjør 54 % og hele 83 % av boligene er eneboliger eller småhus og kun 15 % leiligheter i blokk. Se figuren nedenfor som viser fordeling av boligtyper.



Figur. Prosent andel boligtyper per 2017.

Gjennomsnittlig antall personer pr husstand i kommunen er 2,46.

Beregningene viser at Nittedal kommune kan vokse til drøye 27 000 innbyggere i kommuneplanperioden. Det gir et gjennomsnitt på 320 innbyggere pr. år frem mot 2030. Det er stor usikkerhet knyttet til befolkningsveksten fordi fremtidig vekst er avhengig av hvilken langsiktig utviklingsstrategi som velges, det vises til kap. 5 og til samfunnsdelen kap. 2. Det skal nedenfor gjøres en gjennomgang av boligbyggingen i kommuneplanen.

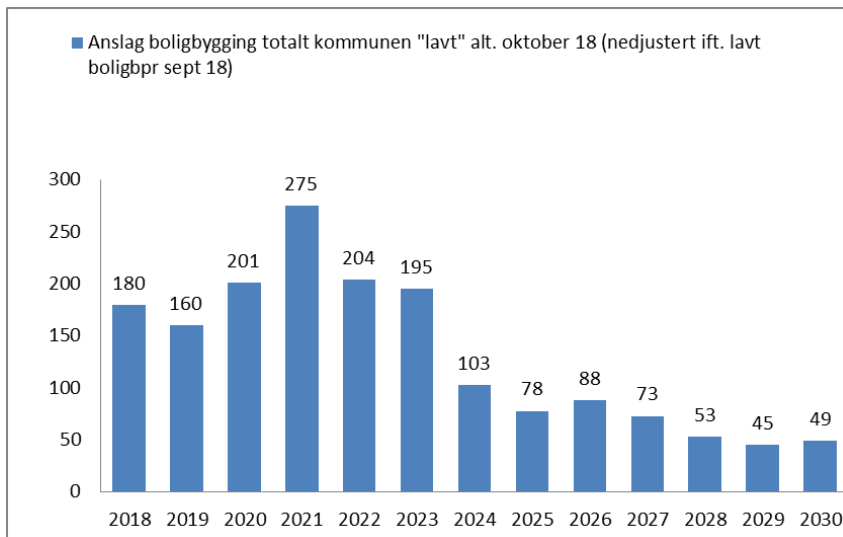
Boligbygging i kommuneplan

Boligbyggeprogrammet viser en anslått boligbygging på ca. 1400 boliger frem til 2025, med ca. 195 enheter pr. år i snitt. Dette vurderes i hovedsak som realistiske prognoser med tanke på omfang, da prognosene er basert på regulerte arealer og områder med igangsatt utbygging. Områdene er geografisk fordelt utover kommunen, men andelen i Rotnes er om lag 50%.

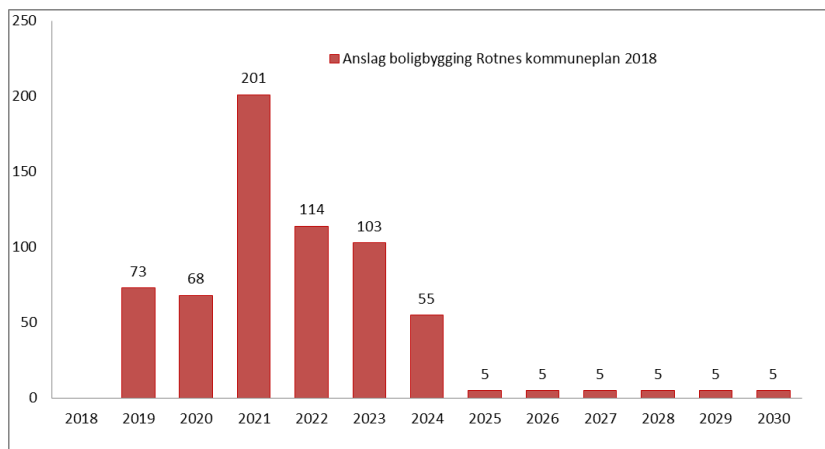
Boligbyggeprogrammets anslag for hele perioden frem til 2030 er ca. 1750 boliger, med et snitt på ca. 140 enheter pr. år.

Legges 2,5 personer pr. boenhet til grunn tilsier dette med SSB sine alternativer boligbehov på 110 og 136 nye boliger pr. år frem til 2030. Skal vi nå vekstmålet på 1,7% tilsvarer dette 400 nye innbyggere pr år i starten av perioden, som stiger til ca. 460 innbyggere pr. år i 2030. I boligbehov tilsvarer vekstmålet omlag 165 nye boenheter pr. år i starten av perioden, som stiger til ca. 185 boliger pr. år i 2030. For Rotnes utgjør dette ca. 133 nye boliger pr. år i 2018 og nærmere 150 boliger pr. år i 2030.

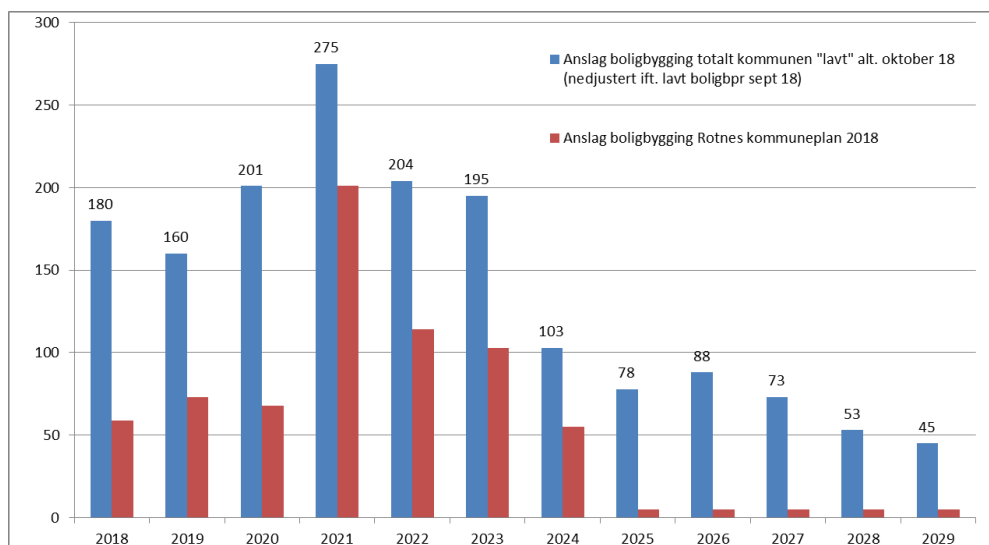
Figurene nedenfor viser hvordan dagens kjente boligprosjekter i boligprogrammet slår ut i vekst i **kommunen** og på Rotnes.



Figur. Anslag på boligbygging totalt i kommunen etter revidert lavt boligbyggeprogram.



Anslag på boligbygging på Rotnes etter lavt boligbyggeprogram sammenlignet med grovt overslag for boligbehov for Rotnes med 80% vekst til Rotnes.



Figur. Sammenstilt figur viser anslag på boligbygging totalt i kommunen etter revidert lavt boligbyggeprogram.

Framover mot 2050

Etter 2025 er det få avklarte områder for boligutvikling, spesielt på Rotnes. For å tilrettelegge for den ønskede veksten er det behov for å utrede fortetningspotensialet og planlegge nye områder for boligutvikling på Rotnes ved neste revisjon av kommuneplanen. Se kap. 5 og 12 som drøfter dette.

I sør og Hakadal er det fortsatt ubenyttede boligreserver som kan realiseres. Av større prosjekter er det Bjørnholtlia i Hakadal. I søndre er fortsatt reserver i regulerte arealer på Skyset, samt realisering av arealer i Skytta nord med ny adkomstvei. Hagan sentrum har potensiale for en vesentlig andel leiligheter, men hvor antallet foreløpig er usikkert. I neste revisjon av kommuneplanen blir det viktig å få et godt grep om hvordan befolkningsvekst, boligbehov og boligarealer skal styres i et i et langsiktig perspektiv.

3 Arealstrategier

Arealstrategi for Nittedal er det uttrykte bindeleddet mellom de overordnede samfunnsmålene og arealdelen. Dette danner grunnlaget for en helhetlig fremtidig arealpolitikk i arbeidet med kommunens langsiktige målsettinger for å møte fremtidige utfordringer. Strategien er en del av grunnlaget for prioritering av arealbruk, dvs. også siling av innspill til arealdelen. RP- ATP gir føringer for kommunens arealstrategi. Til neste revisjon av kommuneplanen vil det arbeides med å lage en langsiktig strategi for Rotnes. Dette skal danne grunnlag for grønn grense for Rotnes.

Arealstrategien skal gi tydelige signaler om hovedretning for utviklingen, og hvordan arealene skal forvaltes og utvikles for å styre den langsiktige utviklingen i ønsket retning. Dette får konsekvenser både for befolkningsvekst, hva slags næring, tjenester og boliger som skal utvikles, lokalisering av planformål og hvordan utviklingen skal styres.

Følgende prinsipper er lagt til grunn for denne kommuneplanen, inklusiv vurdering av alle arealinnspillene:

Lokalisering basert på sentralitet

Det er utarbeidet et temakart for lokalisering av boliger, arbeidsplasser og barnehager, sett i forhold til kollektivknutepunkter og sentrale funksjoner i dagliglivet som butikker, idrettsanlegg, kulturtilbud, barnehager og skoler. Sirklene viser tilgjengelighet i nærområdet til infrastruktur, eksempelvis til barnehager, men sier ikke noe om kapasitet. Avstandene er basert på RP-ATP og gir føringer for lokalisering av nye byggeområder for bl.a. boligområder og barnehager.

- Kollektiv transport:
 - Maks 1000 meter fra Nittedal stasjon
 - Fra andre stasjoner er det maks 500 meter
 - Maks avstand for nye Nittedal sentrum brukes holdeplass på Rv 4 frem til kollektivknutepunkt er etablert
 - For øvrig er maks 500 meter fra bussholdeplass
- 500 meter fra dagligvarebutikk
- Avstandssirkler fra eksisterende og fremtidige barnehager på 500 meter, viser også områdedekning av barnehager
- 500 meter fra eksisterende idrettsanlegg og kulturtilbud som kulturhuset Flammen

Vekst og vekstfordeling

- Samfunnsdelen har et mål for befolkningsvekst på 1,7 % pr. år i kommunen
- Fremtidig vekst i boliger og arbeidsplasser konsentreres til Rotnes som prioritert tettsted
- 80 % av fremtidig vekst styres til Rotnesområdet og nye Nittedal sentrum, og resterende vekst på 20 % fordeles til Hakadal og søndre for planperioden i form av «vedlikeholdsvekst» innenfor dagens byggesone

Utvikling av Rotnes og nye Nittedal sentrum

- Utbygging skal støtte opp under bruk og utvikling av et levedyktig og bærekraftig nytt Nittedal sentrum
- Lokalisering av arbeidsplasser, handel og tjenester planlegges etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted
- Høy områdetetthet på minimum 60-80 %
- Se også kap. 5 om langsiktig utvikling av Rotnes

Klimahensyn

- Tilgang til gang- og sykkelveinett som legger til rette for sykkel og gange i hverdagen og korte avstander til sentrale funksjoner
- Legge til rette for miljøvennlig infrastruktur, restriktiv parkeringspolitikk
- Styre mot en arealeffektiv utvikling
- Krav til maks avstander for arealutvikling, både av hensyn til effektiv areal- og ressursbruk og klimagassutslipp

Gode tjenester og infrastruktur

- Nødvendige arealer til tjenester og infrastruktur
- Utnytte eksisterende infrastruktur
- Utbyggingstakt som sikrer gode tjenester og infrastruktur
- Sikre krav om oppgradering/utbygging av teknisk og sosial infrastruktur
- Sikre arealer til fremtidig Nittedalsbane
- Legge til rette for samlokalisering av funksjoner og flerfunksjonalitet i arealbruk

Boligsosiale hensyn

- Differensiert boligbygging og flerfunksjonalitet i nye områder, inkludere muligheter for offentlige tjenester i alle bomiljøer
- Tilstrekkelig med areal for boligutbygging, variasjon av type og størrelse på boliger, innenfor rammene av regional plan
- Gode fellesområder som inviterer til sosial kontakt, fellesskap og inkludering

Folkehelse

- Tilgjengelighet til natur- og rekreasjonsområder, maksimalt 500 meter fra friområde/ korridor som leder til større friområde
- Stille krav til utforming av bo- og fellesområder som kan skape inkluderende og identitetsskapende bomiljøer som legger til rette for aktivitet og deltakelse
- Ta hensyn til støy i planlegging

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

- Sikkerhet for flom og skred og andre kartlagte farer
- Krav til overvannshåndtering og sikring av flomveier

Næringsutvikling

- Rett næring på rett sted. Publikumsrettet næringsvirksomhet lokaliseres fortrinnsvis i sentrum. Annen næring lokaliseres utenfor sentrum i eksisterende næringsområder i sør og det gis muligheter for videreutvikling.

Bevaring av dyrka mark utenfor prioritert tettsted

- Grønn identitet, grøntstruktur
- Praktisere et strengt jordvern og bidra til å bevare et levende kulturlandskap
- Innenfor prioriterte vekstområder kan vekst gå foran vern når fortetningspotensialet er utnyttet
- For øvrige områder i kommunen skal dyrka mark og viktige naturressurser bevares
- Balansere behovet for arealer til utbygging og vern

4 Langsiktig utvikling av Rotnes

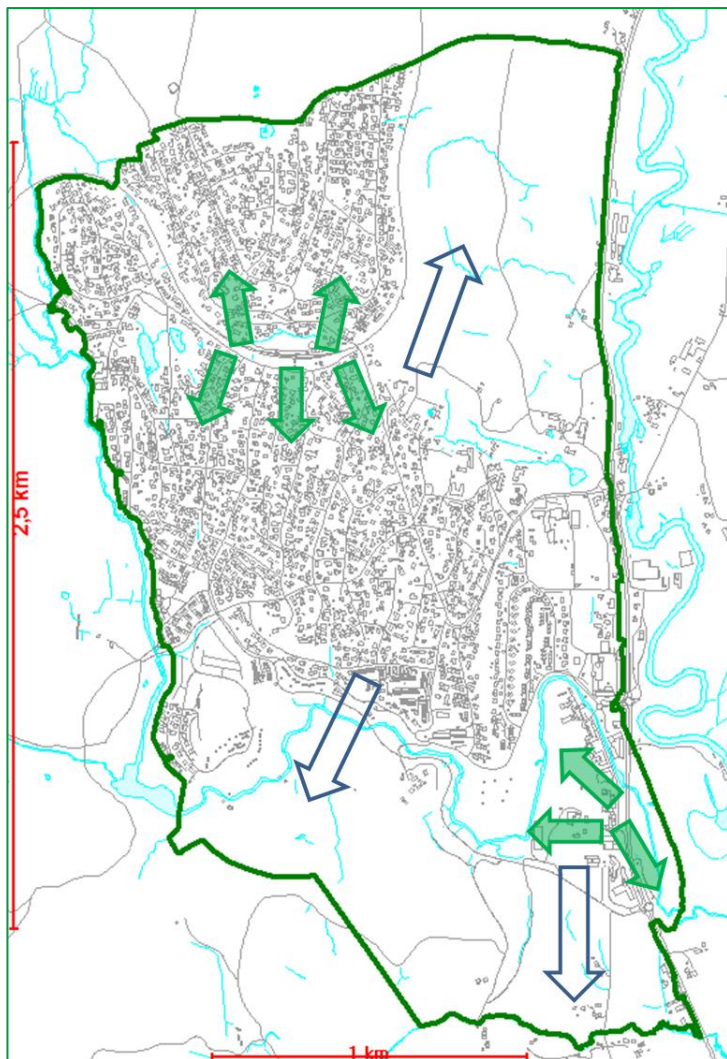
Det er både ønskelig og nødvendig å se utviklingen av Rotnes og nye Nittedal sentrums omland i et langsiktig helhetlig perspektiv, uavhengig av arealformål og valg av tidshorisont. Tidsperspektivet for fremtidig planlegging av overordnet struktur bør være relativt langt for å legge et godt grunnlag både for disponering av arealene, men også for en helhetlig planlegging av infrastruktur og muligheter for fordeling av kostnader. Vei, vann og avløp er samfunnskritiske og kostbare investeringer med levetid langt utover de nærmeste planhorisonter og langt utover de enkelte byggenes levetid. Bygninger og arealer omdisponeres, rives og erstattes med nye bygg og ny bruk raskere enn overordnet infrastruktur. Gjennomgående strukturer og forvaltning av grå, blå og grønn infrastruktur er viktig for videreutvikling av områder og er temaer som må sees på i en helhet. Overordnet grøntstruktur er både korridorer til dagens nærfriluftsområder, friområder og akser gjennom bebygde områder.

Strategi A3 i RP-ATP om at vekst går foran vern i prioriterte vekstområder innebærer fastsetting av en langsiktig grønn grense. Grønn grense er et virkemiddel for å sikre grønne verdier for videre byggeområder og for å stimulere til å bygge «innenfra og ut». Grensen markerer hvor prioritert tettsted slutter og vern begynner, og skal gi stabile rammer for langsiktig planleggingen av arealene på begge sider av den grønne grensen. Før en tilnærming av grønn grense for Rotnesområdet er det behov for en langt bredere drøfting i kommunen. I denne revideringen av kommuneplanen er det derfor ikke lagt inn en grønn grense i plankartet. Kommunen har nylig mottatt en veileder som skal brukes i arbeidet.

Fastsetting av langsiktig grønn grense har konsekvenser for veksttakt og vekstforholdet mellom Rotnes for øvrig og sentrum, og motsatt. Arealdisponeringer vil kunne endres ved revisjoner av planer, men den grønne grensen bør stå fast i et angitt tidsperspektiv. Dette arbeidet vil være omfattende og komplekst. Det vil derfor være fornuftig å sette av god tid til en grundig prosess, som inneholder blant annet:

- Bred medvirkning med innbyggere og folkevalgte
- Analyse av eksisterende boligområder og boligpotensialet, som grunnlag for utarbeidelse av en strategi for bevaring, transformasjon og fortetting
- Grundig vurdering av aktuelle utviklingsretninger med tilhørende behov for infrastruktur
- Utarbeidelse av ulike scenarier – fremtidsbilder for Rotnes

Nedenfor vises en kartskisse over Rotnes og mulige fremtidig utviklingsretninger.



Figur. Rotnes – analyseområde.

Hele området må ses i en helhet i forhold til blant annet nye ubebygde arealer, fortetningsområder, transformasjonsområder, kommunikasjon og teknisk infrastruktur.

Grønne piler indikerer at det skal gjennomføres analyser for hvor og hvordan vekst kan komme internt i tettstedet.

Lyse piler viser ulike utviklingsretninger. Alle krever investeringer i teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. For eksempel vil en utvikling nordover utløse ny vei ned med nytt kryss på rv4. Den eneste retningen hvor kommunen er grunneier er sør for Kruttverket/Ørfiskebekken.

Videre utvikling av sentrum vil først skje for fullt når Rv4 er på plass. For sentrumsområdets utvikling blir det på lengre sikt viktig å få avklaring rundt realisering av ny Nittedalsbane og Rv4 i tunnel under Rotnes.

5 Boligbygging ellers i kommuneplanen

Hakadal

Åneby

To felt som er under utbygging er totalt regulert for 50-60 enheter. Ett område, Meny Åneby, som i gjeldende kommuneplan er avsatt til sentrumsformål ved krysset Rv 4/Rulseveien, har vært forsøkt regulert til forretning og bolig. Dette har imidlertid ikke lyktes, på grunn av kryssløsning på Rv 4. Foreslått utbygging her er anslått til 43 enheter.

Kirkebylia og Brannfjell

Områdene er avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse for å kunne omdisponere hytter til boliger eller erstatte hyttene med boliger. Bakgrunn for sonene var bruk av hyttene til helårsboliger. Området i Kirkebylia rommer i dag 34 fritidsboliger, og Brannfjell har en maks begrensning på bruksendring av 39 boliger totalt på grunn av krysning av jernbanen i plan.

Bjørnholtlia

Reguleringsplan for Bjørnholtlia er regulert til eksakt 300 boliger, utbyggingstakt er styrt med maks antall pr år, og anslag på tid til og med midt 2030 tallet. Bjørnholtlia er det eneste større feltet utenfor Rotnes som er regulert, og som har utbygging som vil pågå utover planperioden.

Hellerudhaugen

Hellerudhaugen, med 140 boliger er under bygging og anslått ferdig 2020.

Blomsterbakken

I Blomsterbakken er siste blokk under bygging. Feltet har totalt 75 boenheter i blokker ved siden av dagligvareforretning.

Døliområdet

Boligfelt vest for Rv 4 på oversiden av skole- og idrettsområdet på Elvetangen, er på 16 daa. Gjeldende reguleringsplan er fra 1997. Feltet er ikke bebygd, og her vurderes behov for ny regulering. Området opprettholdes på grunn av sentral beliggenhet til barnehager, Varingskollen togstasjon, idrettsområdet Varingskollen, samt nytt skole- og idrettsanlegg på Elvetangen. Med rekkehus og en tetthet på 3-4 boenheter pr daa har dette et potensiale på 50-60 enheter.

Søndre Nittedal

Det foreslås ikke nye arealer i søndre Nittedal.

Kjul, Haugerlia, Skredderud og Rudstein

For de uregulerte boligarealene på Kjul foreslås det at området reduseres noe i areal og at det fastsettes et maksimalt antall nye boliger. Se kap. 6. Haugerlia er regulert for 14 enheter og utbygging pågår. Skredderudveien er regulert for 10 enheter og er i prosess. Rudsteinområdet er ferdig regulert, og ferdig utbygget for flere år siden. Det er ca. 10 ubebygde tomter i feltet, i tillegg til muligheter for noen få tomtefradelinger. Ellers er det ingen ubebygde arealer avsatt eller regulert til bolig igjen her.

Markerud, Li og Skyset

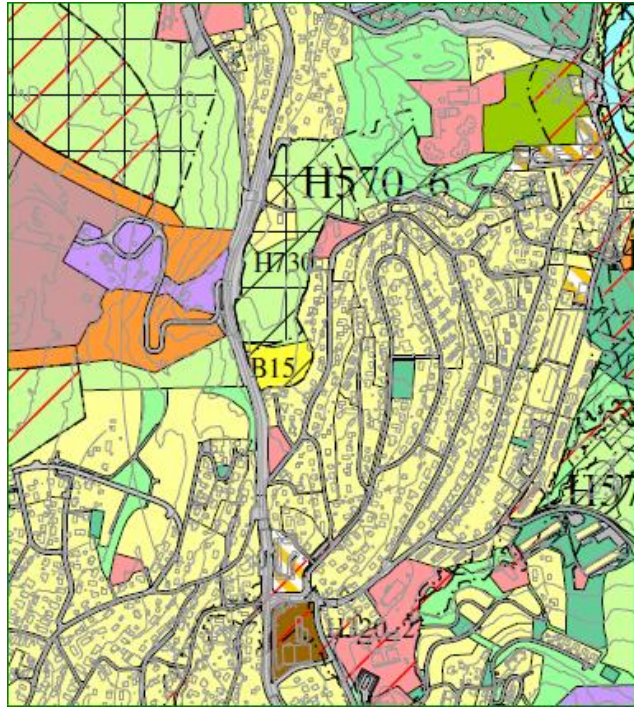
Et mindre boligområde ved Markerud B15 er ikke regulert. Det pågår områderegulering av Li ungdomsskole som inkluderer et mindre boligområde overfor ungdomsskolen. Begge områdene ligger innenfor tettstedsgrensen. Utbygging av avsatte boligarealer på Skyset pågår og har pågått i over 10 år. Bygging forventes å ville pågå fremover, men med relativt få enheter pr. år. Ubebygde, regulerte arealer på Skyset har en anslått kapasitet på om lag 130 boliger. Eventuelt fortettingspotensiale i eneboligbebyggelsen på Skytta, Li/Hagan og Skysetområdet er ikke vurdert.

Skytta

På Skytta er det 2 ubebygde regulerte areal igjen. Området i Skyttamyerveien er planlagt for en boligblokk på 15 enheter. Gjeldende planbestemmelser for Skytta nord tillater konsentrert småhusbebyggelse, området er totalt på vel 70 daa men kapasitet for området er uviss.

Hagan sentrum

I kommuneplan fra 2009 var Hagan sentrum angitt som sentrumsformål, med boliger, kontor og forretning. I kommuneplan 2015 ble det ikke angitt noe arealformål på kommuneplannivå, tidligere formål for Haganområdet fra 2009 videreføres som sentrumsformål. Anslag på potensiale er 100 enheter.



Hagan sentrum, Skytta nord, Markerud B15 og Li

Gjølleråsen

I Gjølleråsen-området er det ikke vesentlig med regulerte ledige tomter eller ledig areal igjen.

6 Ny vurdering av ubebygde, ikke regulerte utbyggingsområder utenfor prioritert tettsted

For å oppnå en kursendring i tråd med RP-ATP og retningslinje R5 «Vurdering av områder i gjeldende kommuneplan», er det nødvendig å revurdere uregulerte og urealiserte utbyggingsarealer i gjeldende kommuneplan. Som oppfølging av regional plan, har administrasjonen gjennomgått boligområder utenfor prioritert tettsted Rotnes. Hensikten er å søke å redusere volumet av boligbygging utenfor det prioriterte tettstedet, for å bidra til å nå målet om 80 % vekstandel, samt minimere bilkjøring og dermed utslipp av klimagasser. Nærhet til skole, barnehage, offentlige tjenester og kollektivtransport, samt kapasitet på veg, vann og avløp er blant kriteriene som vurderes.

Det er vurdert om uregulerte områder avsatt til boliger i kommuneplanen kan tilbakeføres til LNF-områder, som oppfølging av regional plan. Det ble vedtatt en prinsippsak i desember 2017, der utbyggingsprosjekter utenfor Rotnes skal begrenses i volum og areal og tilpasses lokal kapasitet på vei, vann og avløp. Den samme føringen gjelder også for transformasjoner innenfor allerede regulerte områder.

Kjul B18, B19, B21, B22 og B23

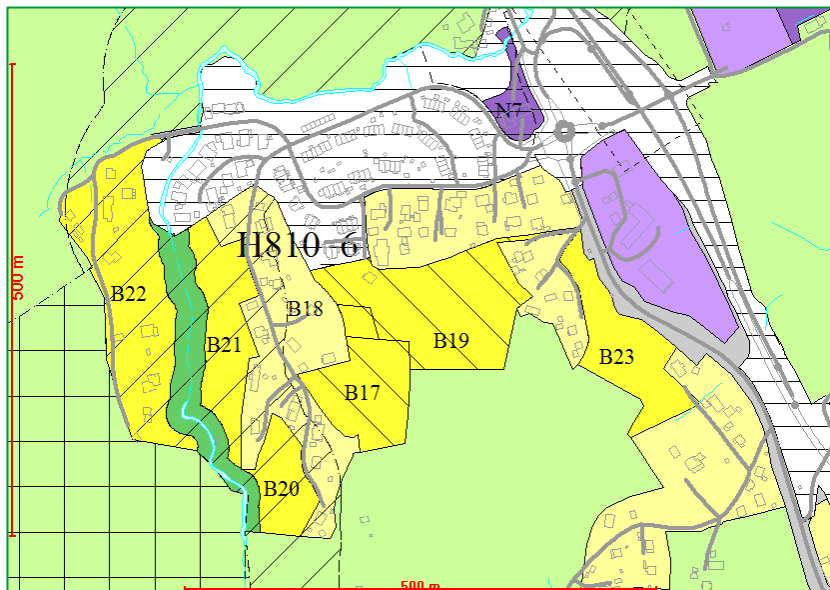
For de uregulerte boligarealene på Kjul foreslås det at områdene reduseres i areal og at det fastsettes maksimalt antall nye boliger som tillates. Bakgrunnen for dette er RP-ATP og vedtak i prinsippsak 127/17 om utbygging utenfor Rotnes og begrensning i utbygging og tilpasning til infrastruktur. Detaljer omkring infrastruktur og eventuelle avtaler avklares i reguleringsplan.

I bestemmelsene er det lagt inn at det tillates maksimalt 5 boliger per felt. For felt B18 foreligger det et godkjent planinitiativ med 5 nye boenheter. For felt B21 ble planinitiativ behandlet i formannskapet den 16.04.2018, sak 37/18. Planinitiativet ble ikke realitetsbehandlet fordi formannskapet ønsket ny vurdering av boligbehov og boligtyper. Behandlingen er utsatt i påvente av avgjørelse i kommuneplanen.

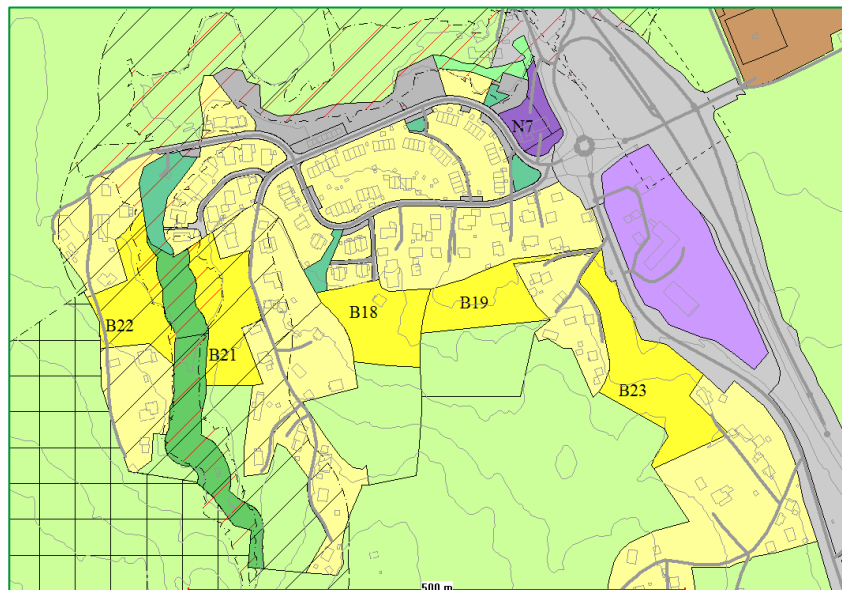
Alternativet til reduksjon av antall enheter totalt for alle feltene, er enten utbygging i tråd med kommuneplan 2015 med vesentlig krav om ny infrastruktur, eller at formålet endres fra bolig til LNF. Endring til LNF ville medført at det ikke hadde vært tillatt å fradele

nye tomter og bygge nye boenheter. Feltene foreslås opprettholdt som boligformål, da det har pågått forsøk på regulering over tid og at det er godkjent et planinitiativ, men med et redusert i omfang.

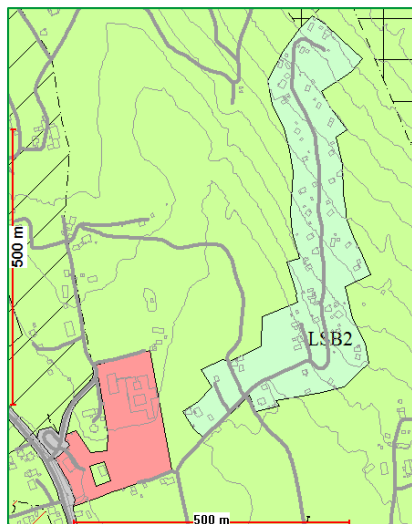
Erfaringsmessig kan utbyggingen komme til å spre seg over tid, da det er flere ulike grunneiere og arealmessig spredning på området. Området som eies av Nittedal kommune, felt B 17 i kommuneplanen 2015, endres i sin helhet til LNF.



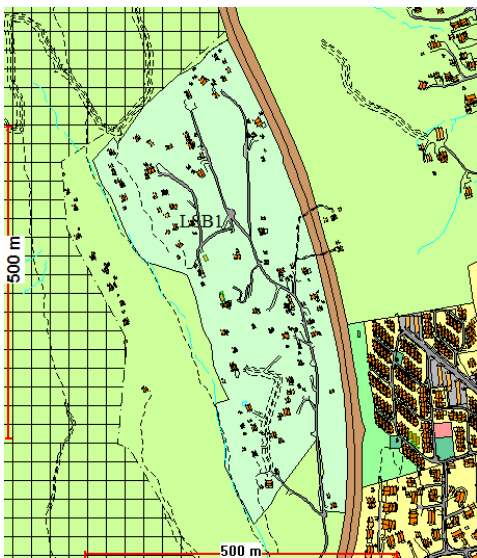
Kommuneplan 2015



Forslag kommuneplan 2018



Kirkebylia, LSB2, i forslag til kommuneplan



Brannfjell LSB1, i forslag til kommuneplan

Kirkebylia

Kirkebylia, LSB1 var i kommuneplan 2015 avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse og med bestemmelser om tillatelse til bruksendring av eksisterende hytte til bolig eller erstatte hytte med bolig, forutsatt at det foreligger løsninger for vann, avløp og vei. Opparbeidelse av vann og avløpsløsning er i oppstartsfasen i regi av Nittedal kommune. Området anbefales beholdt som LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse. I bestemmelsene er det ingen antallsbegrensning på Kirkebylia, men det kan ikke fradeles ny tomter.

Brannfjell

Brannfjell LSB2 er i kommuneplan 2015 avsatt til LNF-område med tillatt spredt boligbebyggelse. I bestemmelsene tillates maks 39 nye boenheter ved at eksisterende hytter bruksendres til bolig eller eksisterende hytter erstattes med bolig. Nivået på 39 hytter er satt av Bane Nor og har sammenheng med kryssing av jernbanen i plan. Kommunen har opparbeidet avløpsledning til Brannfjell, samt til deler av de aktuelle hyttene (innenfor tidligere sone SB2). Feltet ligger innenfor 500 m fra Åneby stasjon, rv. 4, samt barnehage og butikk. Brannfjell foreslås derfor opprettholdt ved at det tillates inntil 39 boliger. Nytt i bestemmelsene er at det gis tillatelse til å rive hytte og oppføre ny bolig.



Kommuneplan 2015

Kommuneplan forslag 2018

Ånebymosen - sentrumsareal langs Rv 4:

Endring fra boligformål i kommuneplan 2015 til LNF i kommuneplan 2018, gjelder gbnr. 40/186 og 40/216. Tiltak på eksisterende bolighus behandles på lik linje med mange lignende bebygde eiendommer i Nittedal som ligger i LNF-områder. For å forenkle saksbehandling og gi forutsigbare rammer for tiltak på bebygde boligeiendommer i LNF videreføres unntaket i LNF-bestemmelsene fra 2015. Denne åpner for mindre påbygg og tiltak på eksisterende bolighus i LNF for å kunne oppgradere alle bolighus til dagens boligstandard.

Sentrumsformål S9

Endring fra sentrumsformål S9 i kommuneplan 2015 til LNF. Gjelder deler av eiendommene gbnr. 40/180, 40/177, 40/15, 40/289. Begrunnelse for endring av formål er at arealene som var avsatt til både bolig og sentrum lå i sin helhet innenfor byggegrensen mot rv 4 og vurderes som lite aktuelle fremtidige byggeområder.

Li og Markerud

Et mindre areal inntil Li ungdomsskole er avsatt til bolig i kommuneplanen og ikke regulert. Området omfattes nå av forslag til områdeplan for Li, området videreføres i kommuneplan. Område B15 ved Markerud er ca 10 daa og ligger 450 m fra Hagan sentrum. Området ligger innenfor byggesonen og videreføres i kommuneplan.

7 Beskrivelse av planforslaget

Arealformål

Kommuneplanens arealdel avklarer hvor det fortsatt skal være LNF, og hva som kan bygges innenfor ulike byggeformål. PBL § 11-7 lister opp de ulike arealkategoriene i arealdelen:

1. Bebyggelse og anlegg, § 11-7, 1. nr. 1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7, nr. 2
3. Grønnstruktur (naturområder, turdrag, friområder og parker) PBL § 11-7, nr. 3
4. Forsvaret, PBL § 11-7, nr. 4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder, PBL § 11-7, nr. 5
 - a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet nærings-virksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
 - b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. § 11-11 nr.2.
6. Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser, PBL § 11-7, nr. 6
7. Hensynssoner, PBL § 11-8.

Lovens struktur er lagt til grunn for inndelingen av dette kapittelet. I det følgende er innhold i hver kategori, arbeidsprosess og endringer i forhold til arealdelen 2015 er beskrevet.

7.1 Bebyggelse og anlegg

7.1.1 Arealer for kombinert bebyggelse og anlegg

Areal med kombinasjonsformål sør for Svartkruttveien BKB1

Arealene her er både sterkt *begrenset av og er svært usikre* på grunn av ikke fastlagt trasé for ny nittedalsbane og realisering av fremtidig Rv 4 tunnel. Uavklart trasé medfører usikkerhet i forhold til både tid, volumtype og type bebyggelse. Det er ønskelig å kunne komme i gang med et så sentrumsnært område for å støtte opp under nye Nittedal sentrum. Utbygging på BKB1 kan

inneholde boliger i kombinasjon med ulike offentlige formål, området kan bygges ut når sentrumskjernen er etablert. Endelig utforming av området vil måtte avvente endelig trasé for ny nittedalsbane.

Usikkerhet rundt trase vil kunne innebære midlertidige plasseringer og at bygg må flyttes ved realisering av banen dersom denne er i konflikt med etablerte tiltak. Høyde og tunnellinislag for Rv 4 tunnel er ikke fastsatt og vil kunne virke inn på bruk av arealene som er innenfor bestemmelseslinje for Rv 4 trasé. Arealene er svært sentrale og det er ønskelig å kunne benytte arealene til funksjoner som kan støtte opp under sentrum som en barnehage og brannstasjon.

Areal for offentlig og private tjenester

Arealet for nittedalsbanen beslaglegger store arealer og skaper usikkerhet omkring både lokalisering og realisering. Arealer for kommunalteknisk drift vil kunne ligge innenfor BKB1 på sikt. Kommunalteknisk drift er midlertidig lokalisert på Skytta, frem til flytting til permanent lokasjon. Ny brannstasjon er nødvendig for at Nittedal skal kunne etablere høydeberedskap for bygg over 3 etasjer i store deler av Rotnesområdet og nordover. Fremtidig skole og barnehage kan også lokaliseres på området.

Områder med boliger

Områdene for kombinert formål BKB1 sør for Svartkruttveien vil kunne inneholde en del boliger. Boligkapasitet vil avhenge av tetthet, områdetetthet på arealer nær sentrum er på i dag på 4-6 boenheter pr daa.

Glittreklubben

Glittreklubben ble lagt ned i 2018 og eierne har fremmet innspill om endring av formål. Formålet endres til næring og tjenester i tråd med behandlet planinitiativ for området våren 2018.

7.1.2 Areal for offentlig eller privat tjenesteyting

Arealbehov for barnehage og skole er i henhold til nylig vedtatt barnehageplan. Behovet tilsier to nye barnehager for å dekke dagens behov på Rotnes for å unngå transport til søndre eller Hakadal. Tomtene skal ligge sentralt i.f.t. kollektivpunkt, det skal ligge der folk bor og det skal legges til rette for etablering av store barnehager.

Det har vært sett på muligheter for å utvide eksisterende barnehager i Rotnesområdet. Eksisterende barnehager er inneklemt tomter med eneboliger rundt og tomtene er ikke store nok for utvidelse uten å måtte erverve og omregulere bolighus. Det er i henhold til barnehageplan ønskelig å kunne etablere større barnehager med 5-8 avdelinger med et arealbehov på ca. 10 daa.

Barnehage OP5

Barnehage kan etableres på regulert areal OP5. Med bakgrunn i meklingsplan for kommuneplan og endring av rekkefølge igangsettes endring av områdeplan for rådhuskvartalet for å kunne bygge barnehage her.

Området OP5 har et stort potensielt nedslagsfelt og sentral beliggenhet i forhold til boligområder som realiseres i sentrum og fremtidige boliger på BKB1.

Barnehage BOP2

Barnehagetomt BOP2 nordvest for Rotnes skole. Som en forlengelse av boligområdet Rotneshagen, foreslås areal for ny barnehage BOP2. Utbygging av barnehagen vil måtte avvete utbygging av Rotneshagen, da den er avhengig av ny infrastruktur, vei vann og avløp. Området har gode kvaliteter i nærområder i.f.t. kulturlandskap, mulighet for turveier, opplevelse av beitedyr og skogområder. Både på grunn av og for videre utbygging i området må korridorer for gående fra skole til skogområdene sikres.

Barnehage Hakadal BOP3

I Hakadal avsettes ny tomt for ny Tøyen barnehage for opptil 120 barn, som vil være en større erstatning for eksisterende Tøyen barnehage. Ny tomt ligger på oversiden av MS-senteret inntil boligfeltet Hellerudhaugen som er under utbygging. Tomten har sentral beliggenhet i forhold til Elvetangen skole.

7.1.3 Sentrumsformål

Hagan sentrum

Hagan sentrum er vist med arealformål fremtidig sentrum som kan inneholde boliger og sentrumsfunksjoner i tråd med kommuneplan fra 2009.

Nye Nittedal sentrum

Deler av eksisterende bebyggelse i sentrum antas å ha et fortsatt utnyttingspotensiale og angis som fremtidig sentrumsformål for å illustrere mulighet for høyere utnytting. Dette gjelder først og fremst tomten med Rema 1000 butikken.

7.1.4 Idrett

Varingskollen

Det er lagt inn nye delområder til idrett i Varingskollen (BIA5). Arealet BIA5 ble noe redusert ved stadfesting etter markaloven 29.01.2021. Ved regulering av Varingskollen skal blant annet gamle sleper, stier, friluftsliv, kulturminner, naturverdier og støy i området tas hensyn til. Det er krav om at det skal utarbeides områdeplan.

Slattumhallen

Riktig arealformål for Slattumhallen er lagt inn inntil Slattum barneskole (BIA4) i tråd med pågående prosesser.

Sagerud

Det er lagt til utvidelse av Sagerud BIA2 for å få med planlagt skiløype. Det er lagt tillegg i planbestemmelsene for BIA2 Sagerud om at området kan inneholde utfartsparkering i tråd med pågående reguleringsarbeid.

Li

Arealformålet på idrettsanlegget på Li endres i tråd med eksisterende bruk.

7.1.5 Næring

Strøm sag

Det er lagt inn arealer for næring N13 på Strøm i tråd med dagens bruk. Området er regulert.

Rotnes bruk

Det er lagt inn nytt næringsområde N14 på Rotnes bruk nord, langs Rv 4. Det tillates etablering av næring med tilhørende kontorplasser på området. Tyngre industri, større lager- og logistikkvirksomheter, forretning og tjenesteyting tillates ikke. Det er viktig at bebyggelsen tilpasses kulturmiljø og bygningsstruktur på Rotnes bruk.

7.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det er ikke lagt inn nye arealer for samferdsel. Arealer avsatt til samferdsel fra kommuneplan 2015 videreføres.

Utfartsparkering i Gruveveien

Det er lagt inn arealer for utfartsparkering i Gruveveien i Hakadal. Plassen ligger i forlengelse av dagens ballbane. Noe av areal for grøntstruktur justeres, areal for banen berøres ikke.

Nittedalsbane

Areal for ny Nittedalsbane er lagt inn som båndleggingssone. Linjen er ikke fastsatt og linjeføringen har tatt utgangspunkt i skissert jernbanelinje i parallelloppdraget for nye Nittedal sentrum 2017. Nittedalsbanen gir nye muligheter for Nittedal og vil kunne styrke sentrum og bidra til et effektivt sentralt kollektivtilbud. Det er derfor svært viktig for Nittedal at trasé for banen fastlegges så snart som mulig av hensyn til langsiktighet og forutsigbarhet i planleggingen og realisering av nye Nittedal sentrum og sentrale områder inntil sentrum.

Næringsområdet på Skytta –trafikkale forhold

Det skal legges til rette for videre utvikling av næringsområdet på Skytta. Kommunestyret vedtok i sak 64/19, 17.06.2019

(rammesaken), punkt 10 at det skal utarbeides en ny reguleringsplan for Skytta næringsområde. Ved videre planlegging av Skytta næringsområde er det viktig med god dialog om muligheter for en avlastningsvei mellom industriområdet og Gjelleråsen. Videre vil avbøtende tiltak for å redusere støy, trafikkikkerhet og fremkommelighet være viktige temaer i planarbeidet.

7.3 Grøntstruktur

Det er lagt inn 2 nye arealer for grønntstruktur.

Strøm sag

Det er lagt inn kantsone langs Nitelva ved N13 Strøm sag.

7.4 Forsvaret

Kommuneplan for Nittedal har ingen arealer for forsvaret.

7.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder

Bestemmelsene er i hovedsak uendret. Det er tatt inn lovens presiseringer i forhold til hva som er tillatt innenfor LNF-formålet.

Boligbebyggelse i LNF-områdene:

Det er i kommuneplanbestemmelsene gitt unntak fra LNF-formålet for tilbygg/påbygg til eksisterende godkjente bolighus i LNF-områder. Dette opprettholdes, da Nittedal kommune vil fremheve at det fremstår uhensiktsmessig å måtte behandle eksempelvis mindre tilbygg og terrasser til eksisterende bolighus som dispensasjoner og dermed også utløse søknadsplikt. Det settes maks BYA og BRA begrensning da enkelte av disse eiendommene er svært store mens andre er relativt små tomter. Unntaket for garasjer fra gjeldende plan er derimot tatt ut. Dette er tatt av hensyn til sikkerhet og at garasjer kan plasseres uten kontroll og innenfor områder omfattet av eksempelvis flomfare. Garasjer må omsøkes som dispensasjon og blir da ikke unntatt søknadsplikt.

LNF-områder med tillatt spredt boligbebyggelse

Bestemmelsene for spredt boligbebyggelse i Brannfjell og Kirkeby er justert etter tilbakemeldinger fra ROAF. Det er også foretatt en presisering av hvilke nye tiltak som er tillatt.

LNF-områder med tillatt spredt bebyggelse

Det er lagt inn et nytt område for spredt bebyggelse (LS4), eksisterende anlegg for Fortet naturbarnehage på Skytta.

7.6 Bruk og vern av vassdrag, med tilhørende bestemmelser

Bestemmelser vedrørende Bruk og vern av vassdrag er videreført fra kommunedelplan for sentrum 2013 og kommuneplan 2015.

7.7 Hensynssoner, PBL § 11-8

Hensynssoner fra kommuneplan 2015 er videreført.

7.8 Nye hensynssoner

Hensynssone flomfare Nitelva

Flomsoner fra NVE 2017 er lagt inn som hensynssone for hele Nitelva i kommunen, sonen erstatter tidligere sone gjennom sentrum. Sonen som er lagt inn er flomsone for 200 års retur periode for flom med klimafaktor 1,2. Innenfor sonen kan det ikke tillates tiltak uten at det kan dokumenteres flomsikkerhet. Det tillates ikke tiltak som kan forverre flomsituasjonen for områdene rundt. Hensynssonen er vist på arealplankartet.

Hensynssone aktsomhet flomfare

Sonen omfatter aktsomhetskartlegging av flomfare i Glanerudbekken og Ørfiskebekken. Sonen er ikke en eksakt flomkartlegging og påviser kun aktsomhet, det stilles derfor krav til flomkartlegging eller dokumentasjon ved tiltak. Hensynssonen er vist på arealplankartet.

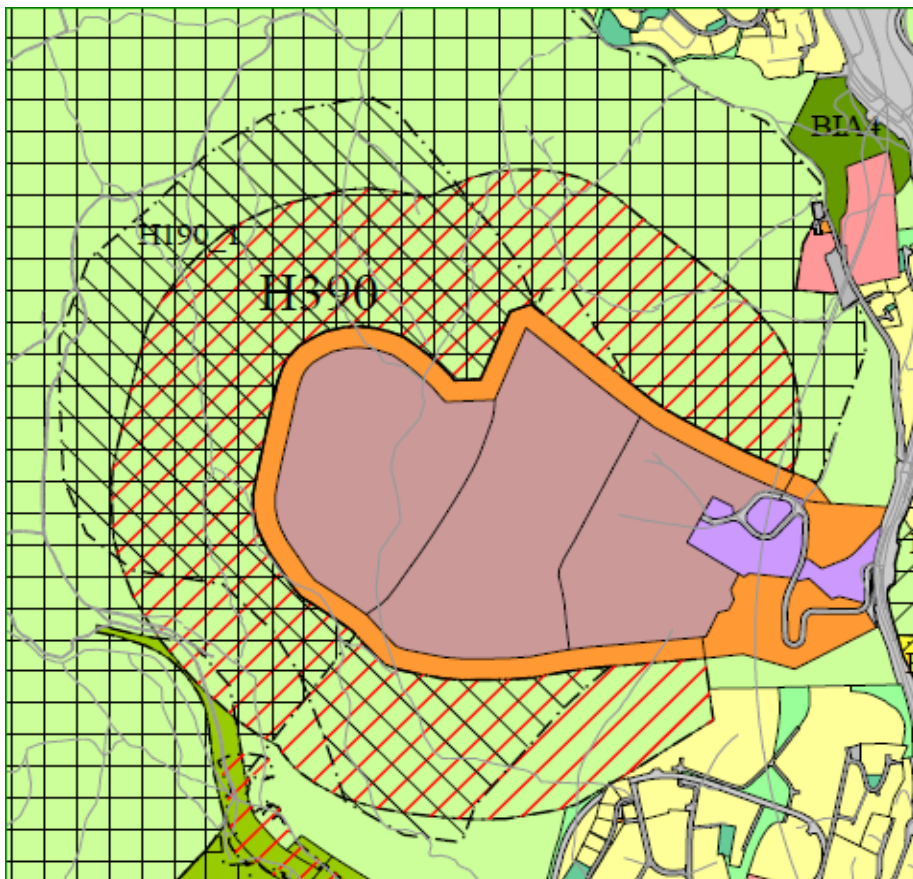
Hensynssone mindre bekker

Det er lagt inn hensynssone rundt mindre bekker i tettbebygd strøk. Dette for å synliggjøre bekkene, som er viktige flomveier og må hensyntas ved reguleringer. Hensynssonen er vist på arealplankartet.

Hensynssone reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Sonen er en videreføring fra sonen i kommuneplan 2015, oppdatert i henhold til nyere vedtatte reguleringsplaner. Hensynssonen er vist på temakart.

Bjønndalen bruk



Bjønndalen bruk, mulig utvidelsesområde mot nordvest er vist med hensynssone H190_1

Bjønndalen har råstoff av nasjonal verdi som det er viktig å sikre i kommuneplan først og fremst for å hindre at disse bygges ned til andre formål. Dagens arealer avsatt og regulert for Bjønndalen bruk har kapasitet til drift utover denne planperioden, i 20-25 år fremover. Arealene er imidlertid innenfor marka, og det er fra Nittedal kommunes ståsted viktig å få en regional og nasjonal dialog omkring de ulike interessene. Både markainteressene og byggeråstoffene har lokal, regional og nasjonal verdi. I første omgang legges derfor avgrensingen inn på kommuneplankartet som hensynssone, og det må frem til neste revisjon av kommuneplan foregå en dialog med berørte myndigheter om muligheter knyttet til og avveining av de ulike interessene. Sone for byggeråstoff er avsatt som hensynssone H_190.

8 Endringer i forhold til kommuneplan vedtatt 2015

8.1 Plankartendringer

Nye hensynssoner:

- H320_2 Nye hensynssoner langs mindre bekker Rotnes er lagt inn som hensynssone på grunn av bekkers funksjon som flomvei
- H320_3 Aktsomhetssoner flomfare langs bekker
- H320_1 Faresoner flom Nitelva
- trasé for Nittedalsbane er lagt inn som hensynssone infrastruktur

Område for kombinert bebyggelse og anlegg (endring av formål):

- BKB1 Svartkruttveien sør, kombinasjonsformål for fremtidig fleksibilitet, (omfatter tidligere B4 og B5)
- BKB2 Glittre
- Tyriveien

Boligformål:

- Deler av feltene for fremtidig boligbebyggelse på Kjøl, feltene B18, B19 og B21 er redusert ved at deler av feltene endres til LNF Maks antall nye boliger begrenses til 5 nye boliger pr felt
- Felt B22 begrenses til 5 nye boliger
- Felt B17 og B20 i kommuneplan 2015 endres fra bolig til LNF
- Uregulerte bebygde boligeiendommer på Kjøl får endret formål fra fremtidig boligformål til eksisterende boligformål, det tillates ingen nye boliger
- Ubebygde eiendommer avsatt til bolig i kommuneplan 2015 endres fra bolig til LNF

Offentlig og privat tjenesteyting:

- BOP2 Rotnes bruk
- BOP3 MS senteret
- OP5 sør for Svartkruttveien

Idrett

- BIA5 Varingskollen (reduisert av departementet 29.01.2021, (BIA3 Varingskollen ble stadfestet i kommuneplan 2013)
- BIA4 Slattumhallen
- BIA2 Utvidelse Sagerud

Næring:

- N13 Strøm sag
- N14 Rotnes bruk

Samferdselsanlegg:

- Parkering Gruveveien, unummerert
- Rondell Elvetangen, unummerert

Ny sone for spredt bebyggelse i LNF-områder:

LS4, Ny sone for spredt bebyggelse Fortet naturbarnehage (eksisterende barnehage og arealbruk)

Nye LNF-områder:

- Ånebymosen langs Rv 4:
 - Endring fra kommuneplan 2015 fra boligformål (eksisterende boligområde, unummerert i kommuneplan), gjelder gbnr. 40/186, 40/216
 - Endring fra kommuneplan 2015 fra sentrumsformål S9 til LNF. Gjelder deler av eiendommene gbnr. 40/180, 40/177, 40/15, 40/289

- Kjøl:
 - Deler av feltene B18-B23, og feltene B17 og B20 endres fra boligformål til LNF
 - Ubebygde eiendommer på Kjøl endres fra bolig til LNF

8.2 Vesentlige endringer i planbestemmelsene

Planbestemmelsenes kapittel 1 omhandler fellesbestemmelser for alle områder, og supplerer reguleringsplaner. Alle kapitlene i planbestemmelsene legges til grunn for utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

Fellesbestemmelser:

Kommuneplanens virkning er presisert. Det er lagt til bestemmelser for:

- Kommuneplanbestemmelsene legges til grunn ved planer uten bestemmelser
- Fellesbestemmelser kapittel 1 utfyller gjeldende reguleringsplaner der enkelt temaer ikke er omtalt
- Kommunen kan kreve ny plan ved søknad om tiltak innenfor utdaterte reguleringsplaner

- Risiko- og sårbarhetsforhold:
- Skjerpede krav i overvann-fellesbestemmelser, vesentlig mer krav til dokumentasjon og beregninger, og håndtering ved tretrinnsstrategien og dokumentasjon av flomveier (TEK 17 gjelder uansett)

- Klimaplan er fulgt opp med føringer og krav
- Krav om etablering av sikkerhetsgjerde ved ny bebyggelse langs jernbane
- Bestemmelsen om byggegrenser mot jernbanen er endret etter høringsinnspill fra Bane Nor
- Innholdet i de generelle støybestedbestemmelsene er endret etter høringsinnspill fra fylkesmannen. Bestemmelsen i høringsforslaget var lik som plan 2015, men er rettet ift. retningslinjene

- Det er lagt til at jordressurser skal sikres ved regulering, dette er lagt til etter høring på grunn av pågående arbeid med veileder for ivaretagelse av jordressurser i plan
- Områdemodell - bestemmelse om å åpne for bruk av områdemodell er ny etter høring
- Videreføring av utbyggingsavtale bestemmelser fra kommuneplan 2015, denne er lagt til etter høring
- Unntak fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan for tillatelse til mindre tiltak/påbygg på eksisterende boligeiendommer i områder avsatt til eksisterende bolig, videreføres. Det foreslås en begrensning for hvor ofte unntaket kan benyttes. Det foreslås også at BYA for slike eiendommer skal være lavere enn regulerte boligområder (20% BYA i stedet for 30%) så lenge disse ikke inngår i reguleringsplan, for å ta høyde for at adkomstveger opptar tomteareal.
- Unntak fra LNF-formålet for tillatelse til mindre tiltak/påbygg på eksisterende boligeiendommer i LNF-områder videreføres. Det foreslås en begrensning for hvor ofte unntaket kan benyttes (1 gang pr 12 år) og en begrensning på størrelse.

Kapittel 3 er bygget opp tematisk, det er i kommuneplan eksempelvis få områder avsatt kun til boligformål, boliger vil inngå sammen med andre formål eksempelvis i sentrumsområder og områder avsatt til angitte kombinasjoner med flere typer bebyggelse og mange hensyn.

Bestemmelser til områder med boligbebyggelse eksempelvis som kombinasjon boligformål sentrumsformål, områder i kombinasjon offentlig og privat tjenesteyting eller rene boligområder omfatter bl.a.:

- Generelle om renovasjon og parkering
- Tilgang friluftsområder, korridorer gjennom området
- Krav til utforming av fellesområder
- Sol og skygge

- Boligtyper og sammensetninger
- Utnytting
- Forbud mot hyblifisering, dette er lagt inn etter høring på bakgrunn av nytt lovforslag som er på høring
- Føringer for omregulering på Skytta og Rotnes:
 - Planen gir føringer for eventuelle omreguleringer av Skytta industri basert på næringsplan
 - Planen gir føringer for eventuelle omreguleringer av småhusbebyggelse på Rotnes til konsentrert bebyggelse, men stiller samtidig rekkefølgekrav om områdeplan, om VA plan, samferdsel, grøntstruktur (overvann, biologisk mangfold og bevegelses korridorer) og estetikk.
 - Krav til områdeplan og fortetningsplan plan for større områder ved omregulering av småhusbebyggelse på Rotnes
- Vesentlig nye føringer fra helhetlig boligplan for utforming av boområder i tillegg til føringer fra kommunedelplan for idrett om avstand og tilgang til friområder for nye boområder.
- Høydeberedskap for brann og reserveadkomst for utrykning

Områder sentrumsformål Nittedal sentrum:

- Føringer fra parallelloppdraget 2017 er lagt inn som bestemmelser
- Kommunedelplan for sentrum er nå lagt inn i kommuneplan, mange nummer på områdene er tatt ut, bestemmelser innbakt og forenklet.
- Områdene sør for Svartkruttveien, BKB1: Området kan omfatte boliger i kombinasjon med offentlig og privat tjenesteyting. Det er rekkefølge til hensynssonen for ny Nittedalsbane som kun tillater offentlig tjenesteyting før banen er endelig fastlagt i plan og det er rekkefølge om at området ikke kan bygges ut før sentrumskjernen S2-S3 er realisert
- Videreføring av bestemmelse om særskilt støybestemmelse for Nittedal sentrum og bestemmelse om definisjon av sentrumsområde fra kommuneplan 2015, denne er lagt til etter høring
- Det er lagt inn bestemmelser om minimum områdeutnyttelse i Nittedal sentrum på 60-80% i tråd med regional plan, dette er lagt til etter høring etter innspill fra fylkesmannen

Nye arealformål i planen med bestemmelser

- Bestemmelser til barnehagetomt BOP2
- Bestemmelser for type næring på område N14
- Endrede rekkefølgebestemmelser for OP5

9 Konsekvenser dyrka mark

Arealregnskap

Navn	GBnr.	Gjeldende planformål	Nytt formål	Dyrka mark
Svartkruttveien sør	13/6 m.fl.	LNF, Bolig, Offentlig og privat tjenesteyting	Kombinasjons formål bolig og offentlig og privat tjenesteyting	44,5 daa dyrka mark, av dette er 26 daa regulert i områdeplan for rådhuskvartalet. Rækkefølgebestemmelse endres i kommuneplan 2019.
Rotnes bruk, BOP 1	15/1	LNF, delvis med hensynssone kulturmiljø	Offentlig og privat tjenesteyting	10,6 daa fulldyrka, herav er 5,3 daa innenfor hensynssone
Rondell Elvetangen		LNF	Samferdsel	1,4 daa, 0,77 daa permanent omdisponering
MS-senteret		LNF	Offentlig og privat tjenesteyting	Skog (regulert)

Rotnes bruk nord N14	15/1	LNF	Næring	6,3 daa
Markerud gård B15	6/1	Bolig	Bolig	5,9 daa dyrka mark

10 Temakart

10.1 Juridisk bindende temakart

10.1.1 Byggegrenser

Temakart for byggegrenser er uendret fra Kommuneplan 2015.

10.1.2 Holdningsklasser for veg

Plan for holdningsklasser langs riks-, fylkes- og kommunale veger er uendret fra Kommuneplan 2015.

10.1.3 Temakart over områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde

Arealplankartet fra 2015 viste hensynsonene og ikke hovedformål, ga svært lite informasjon og var samtidig utydelig med hensynssoner over hele tettbebyggelsen. Revidert arealplankart er generalisert og viser hovedformålene. Temakartet viser hensynssonen H-910 med reguleringsplan som fortsatt skal gjelde. Det er bestemmelser knyttet til sonen.

10.2 Temakart - ikke juridisk bindende

10.2.1 Temakart ROS

Det er utarbeidet et temakart risiko- og sårbarhetskart (ROS) med risikofaktorer knyttet til arealdisponeringer for å kunne se disse i en sammenheng. Kartet viser:

- Flomsone for Nitelva tilsvarende 200-årsflom med klimafaktor på 1,2 utarbeidet av NVE
- Aktsomhetssone flom langs bekker utarbeidet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 2016
- Hensynssone langs mindre bekker med årssikker vannføring i tettbygd strøk og nedstrøms tettbebygd strøk. Hensikten er å hensynta bekkens funksjon som potensiell flomvei og kunne hjemle erosjonssikringstiltak.
- Områder beliggende under marin grense med potensiale for kvikkleire, kilde ngu.no
- Kjente kvikkleiresoner, videreført fra kommuneplan 2015
- Kjente aktsomhetssoner for skred (løsmasse), snøskred, steinsprang. Kartet er utarbeidet på bakgrunn av kartdata fra ngu.no.
- Høyspentlinjer

10.2.2 Temakart bekker og flomveier

Det er utarbeidet temakart bekker og flomveier. Sonen omfatter eksisterende bekker med årssikker vannføring, i tettbygd strøk og nedstrøms tettbebygd strøk, med sone langs bekker. Hensikten med sonen er å hensynta bekkens funksjon som potensiell flomvei og kunne hjemle erosjonssikringstiltak. Sonen er lagt inn på plankartet som juridisk bindende sone.

10.2.3 Temakart dreneringslinjer og flomveier

Det er utarbeidet temakart flomveier som viser genererte dreneringslinjer som oppstår ved større nedbørshendelser med en sone med 4 m bredde til hver side. Flomveier skapes naturlig ved store nedbørshendelser, når overvannsnett, infiltrasjonssystemer og fordrøyningsystemer ikke klarer å holde unna vannmengdene.

10.2.4 Temakart sentralitet

Det er utarbeidet temakart for sentralitet der sentralitet illustreres med avstandssirkler. Kartet viser sirkler med avstand 1000m fra kryss Svartkruttveien/Rv 4 og Nittedal stasjon, sirklene rundt øvrige kollektivpunkt i kommunen viser avstander på 500m. Avstander til andre sentrale daglige funksjoner som dagligvare, barnehager og skoler vises med avstandssirkler på 500m.

10.2.5 Temakart utfartsparkering

Det pågår i 2018 en kartlegging og klassifisering av utfartsparkeringer i kommunen, arbeidet med avklaring i forhold til kjøp og sikring er ikke ferdig. De er foreløpig skilt på ulike typer områder:

- Områder med felles parkeringsfunksjon med skole og/eller institusjon er markert med svart farge
- Ønsket eller planlagt utfartsparkering er markert med rød farge
- Eksisterende parkering uten avtale er markert med gul farge
- Eksisterende med avtale er markert med grønn farge

På sikt vil det kunne være hensiktsmessig å avsette utfartsparkeringer og innfartsparkeringer på kommuneplankartet som grunnlag for reguleringsplaner. I denne revisjonen er kun ett areal i Gruveveien i Hakadal lagt inn på kommuneplankartet. Plassen ligger i forlengelse av dagens ballbane. Noe av arealet for grøntstruktur justeres, areal for banen berøres ikke. I tillegg er et område ved Sylling regulert. Kommunen eier begge arealene.

Flere av de eksisterende p-plassene er regulert og vil ikke bli lagt inn i planen.

Kartlagte p-plasser er fremstilt på temakart som følger kommuneplanen som grunnlag ved eventuelle reguleringsplaner i området.

10.2.6 Temakart friluftslivsområder med utfartsparkering

Det ble i 2017 startet opp en kartlegging og registrering av *friluftslivsområder*. Arbeidet ferdigstilles i 2018 som et ledd i en nasjonal strategi. Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder er et viktig kommunalt virkemiddel for å identifisere, utvikle og ivareta arealet for friluftslivet. Hensikten er å bidra til å oppnå både nasjonale og kommunale mål om å sikre befolkningen mulighet til å drive et variert friluftsliv både i nærmiljøet og naturen for øvrig. Det er viktig for å kunne ivareta områder med forskjellige kvaliteter og funksjoner for befolkningen for å gi grunnlag for utøvelse av friluftsliv utfra ulike preferanser. Kartleggingen er et viktig grunnlag for arealplanlegging og konsekvensutredninger for å kunne hensynta friluftsliv i fremtidig utbygging.

Kartleggingen omfatter:

- Områdetyper
- Nærturterreng
- Leke- og rekreasjonsområde
- Grønncorridor
- Marka
- Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
- Jordbrukslandskap
- Utfartsområde
- Store turområder med tilrettelegging
- Store turområder uten tilrettelegging
- Særlige kvalitetsområder
- Andre friluftslivsområder

Etter kartleggingen er områdene verdsatt etter følgende verdiklasser:

A: Svært viktig område

B: Viktig område

C: Registrert område

Kartlagte områder pr april 2018 er lagt inn i temakart til kommuneplanen. Etter endt kartlegging og verdisetting legges resultatet inn i Naturbasen.

10.2.7 Temakart Innfartsparkeringer

Kartet viser både eksisterende innfartsparkeringer, mulige nye og potensiale for utvidelser.

10.2.8 Temakart Biologisk mangfold, Jord- og skogressurs og kulturmiljøsoner

Temakartene fra Kommuneplan 2015 videreføres, med en mindre utvidelse av sonen rundt Nitedal Krudtværk på temakart Kulturmiljø.

11 Oppfølging av temaer frem til og i neste revisjon av kommuneplan

Kommuneplanens arealstrategi gir tydelige føringer for lokalisering av nye områder for utbygging i forhold til avstander og sentralitet. I denne revisjonen av kommuneplanen vil dette si Rotnes på bakgrunn av fordelingen 80-20 og arealreserver i søndre

Nittedal og Hakadal. Dette gir utfordringer for flere temaer som bør utredes nærmere. Endret utbyggingsmønster med endrede befolkningskonsentrasjoner og befolkningsøkning gir behov for jevnlig oppdatering av planer for flere typer tjenester og infrastruktur. Utover teknisk- og sosial infrastruktur kan dette omfatte planer for mobilitet, blågrønn struktur og stedsmiljø.

Dette gir behov for oppdatert og til dels nytt overordnet plangrunnlag og er bakgrunn for rekkefølgekravet om områdeplan i planbestemmelsene. Flere forhold må være på plass før det eksempelvis tillates omregulering av småhusområder på Rotnes til mer konsentrert bebyggelse. Dagens planer for området åpner for en viss fortetting, men i vesentlig grad frittliggende småhus. God fortetting eller transformasjon er en balansegang mellom vern og utbygging som det er ønskelig å se helhetlig på. Målet er tettere utbygging, men samtidig gode bomiljøer.

Plan- og bygningslovprosesser er tunge og tidkrevende prosesser, dette gjelder spesielt kommuneplanen som er det viktigste verktøyet for å sikre nødvendige arealer til ulike typer formål. For fremtidig fleksibilitet og tilpasning mellom behov for ulike typer utbyggingsarealer på kommuneplannivå, kan områder for utbygging i større grad avsettes til kombinasjonsformål bebyggelse og anlegg. På denne måten kan både utbygging av boliger, boliger med behov for tjenestebaser og barnehager knyttes til boligtypeprogram som oppdateres i sammenheng med handlingsplanen.

Fortetting i bebygde områder

Det har vært et fokus i planprogrammet å få på plass føringer for fortetting blant annet for Rotnes som grunnlag for behandling av forespørsler om ny regulering. Med færre ordinære felt er det grunn til å tro at fokuset på bebyggbare tomter som kan fortettes vil øke. Dette gjelder både for Rotnes og andre sentrale områder i søndre og Hakadal som det kan være ønskelig å kunne fortette utfra arealpolitikk jfr. sentralitetssirkler innenfor rammene på 80-20 %. Samtidig er det en vekstutvikling hvor det kan være ønskelig og nødvendig å gi enhetlige og forutsigbare rammer, for å kunne ivareta også andre hensyn enn å oppnå en god arealutnytting i sentrale områder.

Dette kan være:

- Overordnet grøntstruktur med;
 - friområder

- områder for lek
 - grønne korridorer for biologisk mangfold
 - turveier, stier og smett
 - arealer for overvannshåndtering som forrøyning og flomveier
-
- Estetikk, kulturminner og enhetlig bebyggelsesstruktur som bør opprettholdes
 - Veletablerte bomiljøer med naturlig struktur
 - Overordnet veistruktur-mobilitet
 - Mobilitet og trafiksikkerhet for gående og syklende
 - Kapasitetsvurdering for annen infrastruktur, herunder vann og avløp, brannsikkerhet

For å øke kunnskapsgrunnlaget for boligplanlegging er det nødvendig å vite mer om boligmarkedet og boligpreferanser, og hva som gjør det attraktivt å bosette seg og bygge boliger i Nittedal. Med konsentrasjon på Rotnes og kortere avstander vil det innebære bygging av andre typer boliger enn tidligere. Hvordan er preferansene og behovene for barnefamilier? Hvordan tilrettelegge for barn i en mer urban boform? Det er nødvendig for kommunen å få en grundig forståelse og kunnskap om boligmarkedet, boligpreferanser og bosetting og hvordan dette vil utvikle seg i årene som kommer. Det bør frem til neste revisjon av kommuneplan arbeides mer med disse temaene, fortrinnsvis som grunnlag for utarbeidelse av helhetlige områdeplaner. Det er i planbestemmelsene lagt inn noen krav vedrørende fortetningsplaner, blant annet bestemmelser om at kommunen kan kreve ny reguleringsplan i områder med eldre planer som ikke hensyntar dagens krav til blant annet flom/klimatilpasning /sikkerhet m.m.

