



Nære Nittedal

SNØHETTA

Nittedal er idag en svært langstrakt kommune, forbundet av riksvei 4, der ulike tettsteder har utviklet seg langs riksveien. Tettstedet Mo/Rotnes er et av disse stedene og det er utpekt som sentrum for Nittedal kommune. Mo/Rotnes er idag litt større enn de andre tettstedene i kommunen og har en plassering og noen sentrale funksjoner som gjør at nettopp dette stedet peker seg ut til å være kommunesenteret.

Det er også store utbyggingsbehov i regionen både for boliger, næring og handel. Nettopp disse utbyggingsbehovene kan gi dagens utstrakte og usammenghengende tettsted viktige bidrag til en ny struktur som tett småby med varierende handelsutbud, kultur og servicetilbud, samtidig med en nærhet til stedets egenartede landskapskvaliteter.

Nittedal sentrum må gjenspeile stedets kvaliteter og landskapets særegenheter. Det må underbygge en samlende Nittedalsidentitet, og være tydelig og gjenkjennelig, samtidig som det er fleksibelt for å fungere gjennom fremtidige endringer.

Utvikling av Mo/Rotnes har imidlertid sine utfordringer. Langstraktheten som kjennetegner hele kommunen går også igjen i Mo/Rotnes-tettstedet, der det har utviklet seg langs riksveg 4. En konsentrasjon av sentrumsfunksjoner er ønskelig for å oppnå et tett, kompakt og velfungerende sentrum. Tettstedets beliggenhet mellom skogen og elvelandets kulturlandskap og det kuperte terrenget medvirker også til det langstrakte preget. Videre er det trangt mellom høydene Mo og Bjertnes og riksvei 4. Ørfiskebekken som renner mellom høydene gir gode kvaliteter, men er også plasskonsumerende. En utvikling av stedet må hensynta både Markagrensen, Vassdragsvern og ikke minst vern av jorbruksarealer/ dyrket mark. Dette kan virke som store begrensinger for det nye sentrumstedet.

Denne langstraktheten må motvirkes for å kunne oppnå ett tett, kompakt og velfungerende sentrum. Vi har latt de to grønne kollene Mo gård og fotballslettene på Bjertnes være avgrensing av sentrum. Sentrum ligger som en trekantstruktur med absolutte start- og sluttpunkter i bebyggelsen rundt Rådhuset i sør og krysset ved Mølleparken i nord. Sentrumets midtpunkt vil nå være den nye Nittedal Torg, den store plassen mellom biblioteket, kulturhuset og det utvidede Mosenteret. Grøntstrukturen som knytter Nitelva mot Marka via Ørfiskebekken passerer gjennom denne plassen og forbinder jordbrukslandet på odden ned mot Nitelva med sentrum. Det historiske jordbrukslandskapet knytter seg mot det nye Nittedal og fra dette punktet/aksen vokser byen rundt.

En Fase 2 av sentrumsutviklingen der bolig-tallet fra den første fasen kan fordobles opp mot 2200 boenheter utvider det sentrale Nittedal ytterligere og en bebyggelse langs Ørfiskbekken to bredder (i god avstand til turveien) vil også motvirke Nittedals langstrakthet. Det sentrale området ved nedre Bjertnesvei vil også i denne fasen gjennomgå en transformasjon og tettheten i det sentrale Nittedal øker. Vår anbefaling for videre utvikling av Nittedal utover dette burde foregå i aksen mellom sentrum og stasjonsområdet.

VERN



70% av Nittedal kommune
kommer inn under
Markavernet, fra både
Nordmarka og
Romeriksåsen
21% av Nittedal kommune
er regulert som LNF-
området

JORDVERN



Kun tre prosent av Norges areal er dyrket mark, resten er stort sett utmark, skog og fjell. Kun 1/3 av dette arealet igjen er egnet for matkornproduksjon. Mye av dette arealet finnes gjerne rundt de store byene der befolkningsveksten er størst og der øker da også presset mot disse arealene.

Jordvern handler om å sikre produksjonsgrunnlaget for mat for fremtidige generasjoner, om nasjonal matforsyning og om et medansvar for den globale matvaresituasjonen. Jorden er en ikke fornybar ressurs og målet med jordvern er først og fremst å trygge matvaresituasjonen på lang sikt.

Jordvern handler om å behandle en uvurderlig ikke fornybar ressurs ut fra et føre var prinsipp og dermed ta vare på brede samfunnsinteresser i et langsiktig perspektiv.

(kilde: Norsk senter for bygdeforskning, Trondheim)

Jordbruksarealene i Nittedal er begrensede. De er også tydelige og leselige formidlere av både historie og geografi. Tettstedet ved Mo / Bjertnes / Rotnes ligger her netopp på grunn av disse tre gårdenes betydning i området.

Jordvernet må opprettholdes og dyrket mark bør ikke berøres av utbygging i overskuelig fremtid.



MARKAVERN

Vern av marka sikrer allmenn tilgang til rekreasjonsområder og sikrer biologisk mangfold. Et annen aspekt er den bevaring av sammenhengende skogområder. Nittedal ligger mellom de store skogområdene som omfattes av Nordmarka i vest og Romeriksåsen i øst. Dette er to svært viktige skogområder på det sentrale østlandet.

Planområdet for sentrumsutviklingen berøres ikke særlig av markavernet. Markavernet møter større press i de mer rendyrkede boligområdene vest for planområdet.

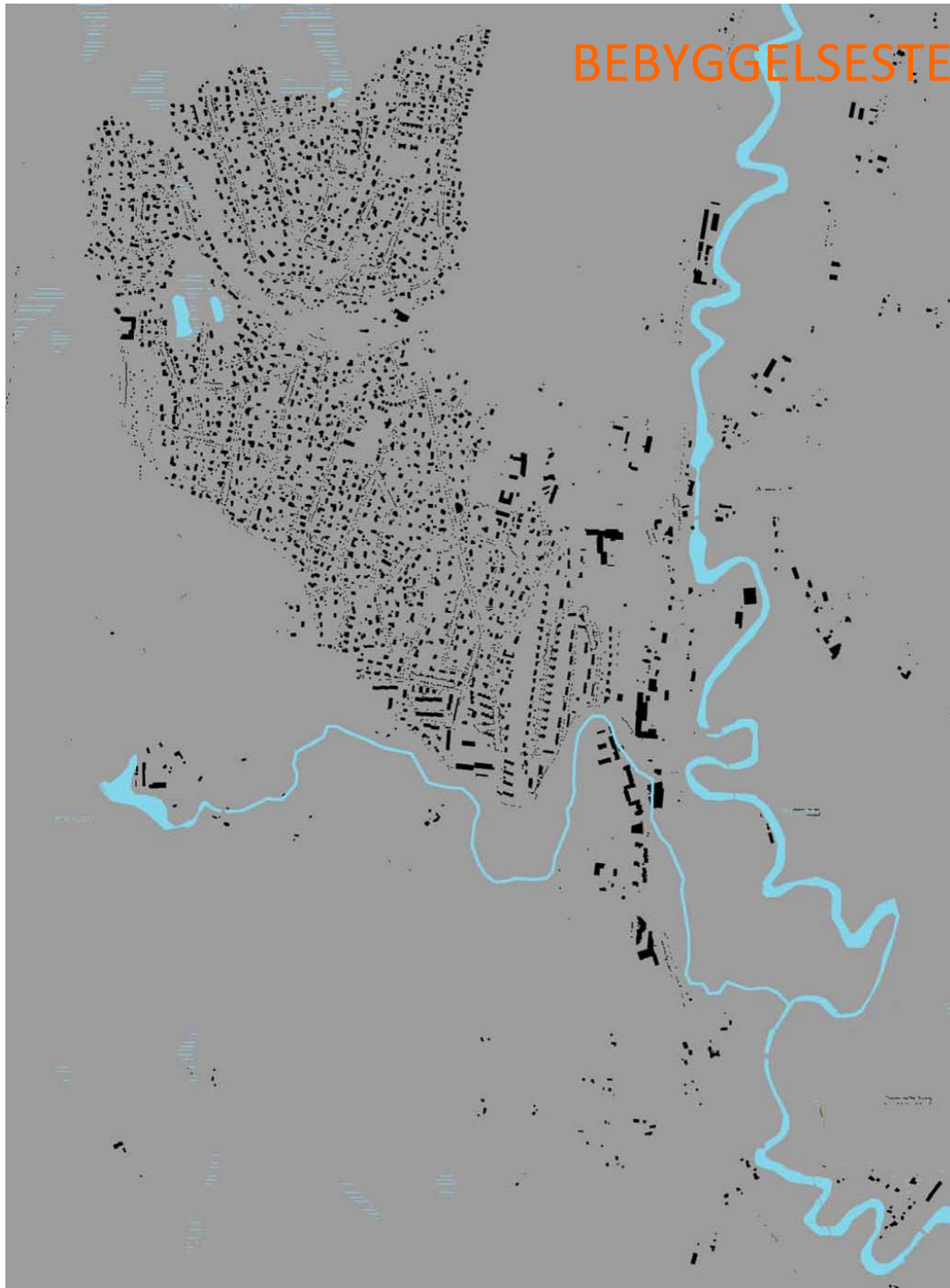
Men nærheten til marka er tilstede i hele planområdet. I den nye sentrumsplanen ønsker vi å bevare og forsterke tilgjengeligheten til marka. Vi etablerer en ny turvei og lysløype langs Ørfiskebekken som knyttes på eksisterende løypenett rett øst for Kruttverket. Beboerne i de nye boligområdene ved Bjertnes og Bekkebredden har direkte tilgang til denne turveien sommer som vinter.



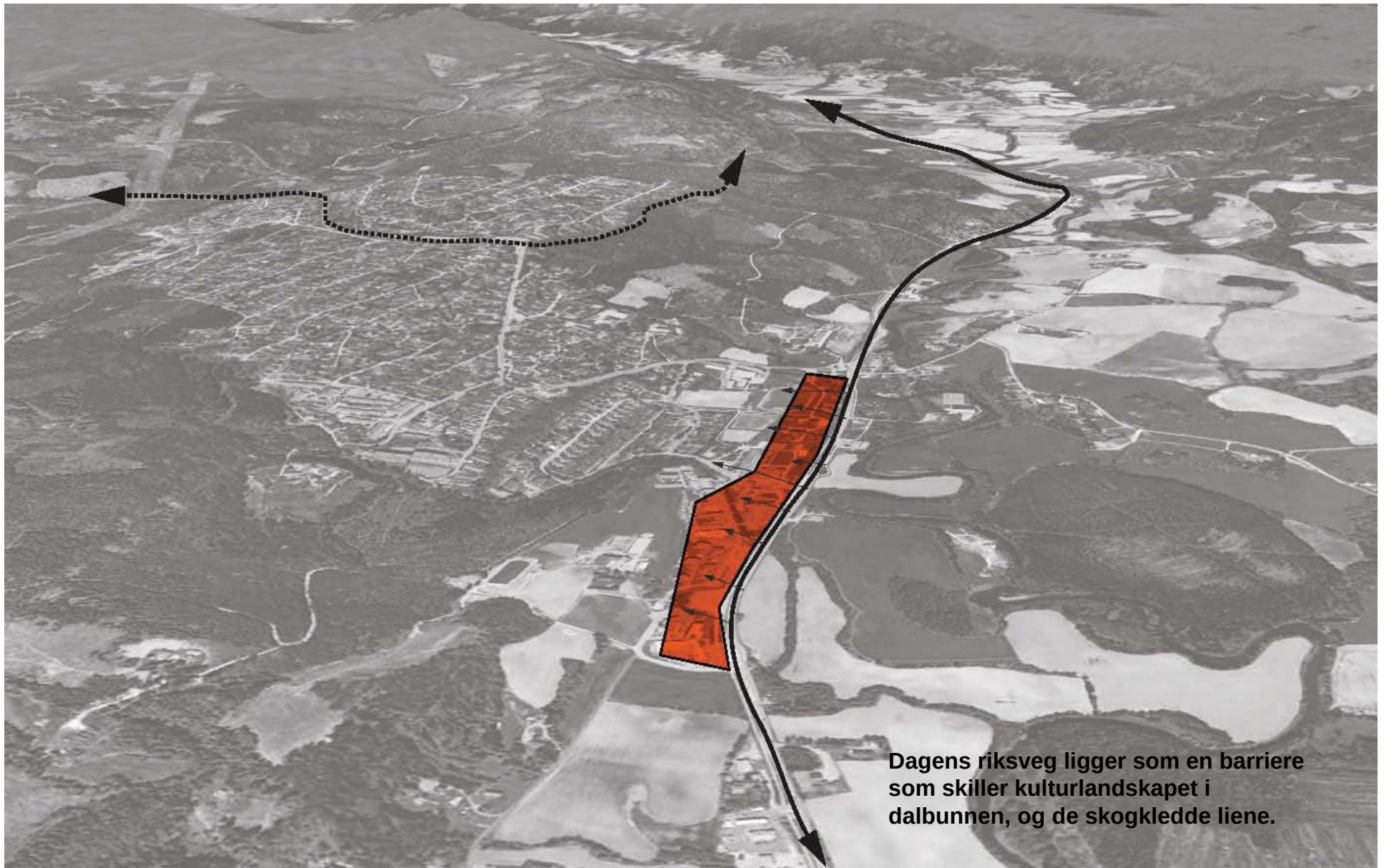
VASSDRAGSVERN

Nittedal har fått sitt navn fra Nitelva, eller Nitja, som den opprinnelig ble benevnt. Elva har alltid hatt stor betydning for de som har bodd her. I tillegg til være vannkilde og drenering for elvelandet har den blitt brukt til diverse industri og kraft, til isskjæring og til tømmerfløtning. De fleste av dagens nittedøler er nok ikke direkte avhengige av elva, men den spiller en viktig rolle i landskapet og er en samlende og identitetsskapende forbindelse gjennom den langstrakte kommunen. Vannet er landskapets logikk, som forklarer landskapet. Elvas variasjoner gjennom året understreker årstidene. Elva er også svært viktig for biologisk mangfold, og den og omgivelsene er viktige biotoper for mange arter.

BEBYGGELSESTETTHET MO/ROTNES OMRÅDET



Boligbebyggelsen i Mo/Rotnesområdet ligger i hovedsak fra jernbanestasjonen og nedover mot dalbunnen. Her, langs elva og riksveien ligger offentlige funksjoner og butikker.



Dagens riksveg ligger som en barriere som skiller kulturlandskapet i dalbunnen, og de skogkleddde liene.

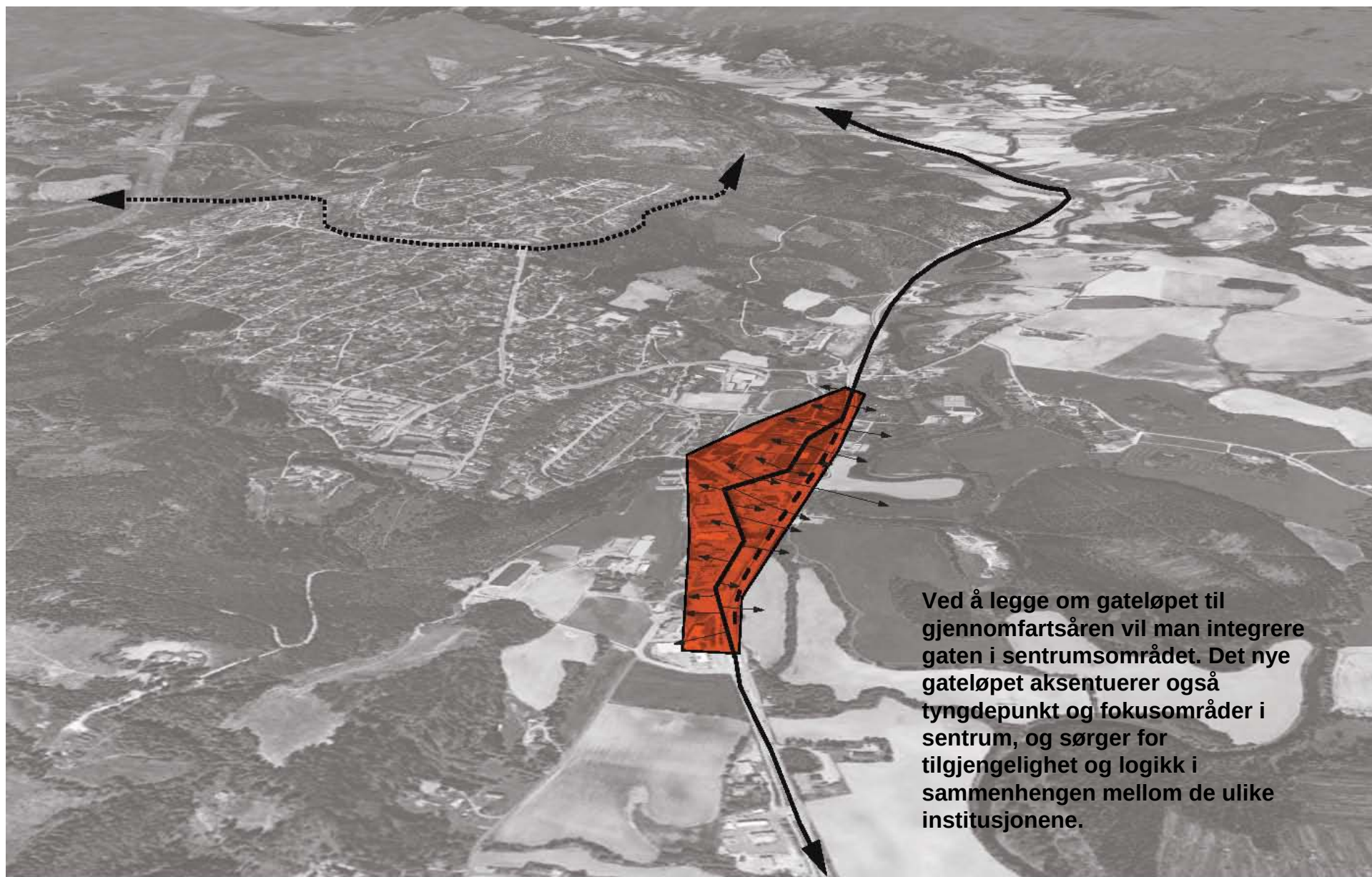
RIKSVEI-BARRIERE

FRA RV 4 TIL LOKALVEG



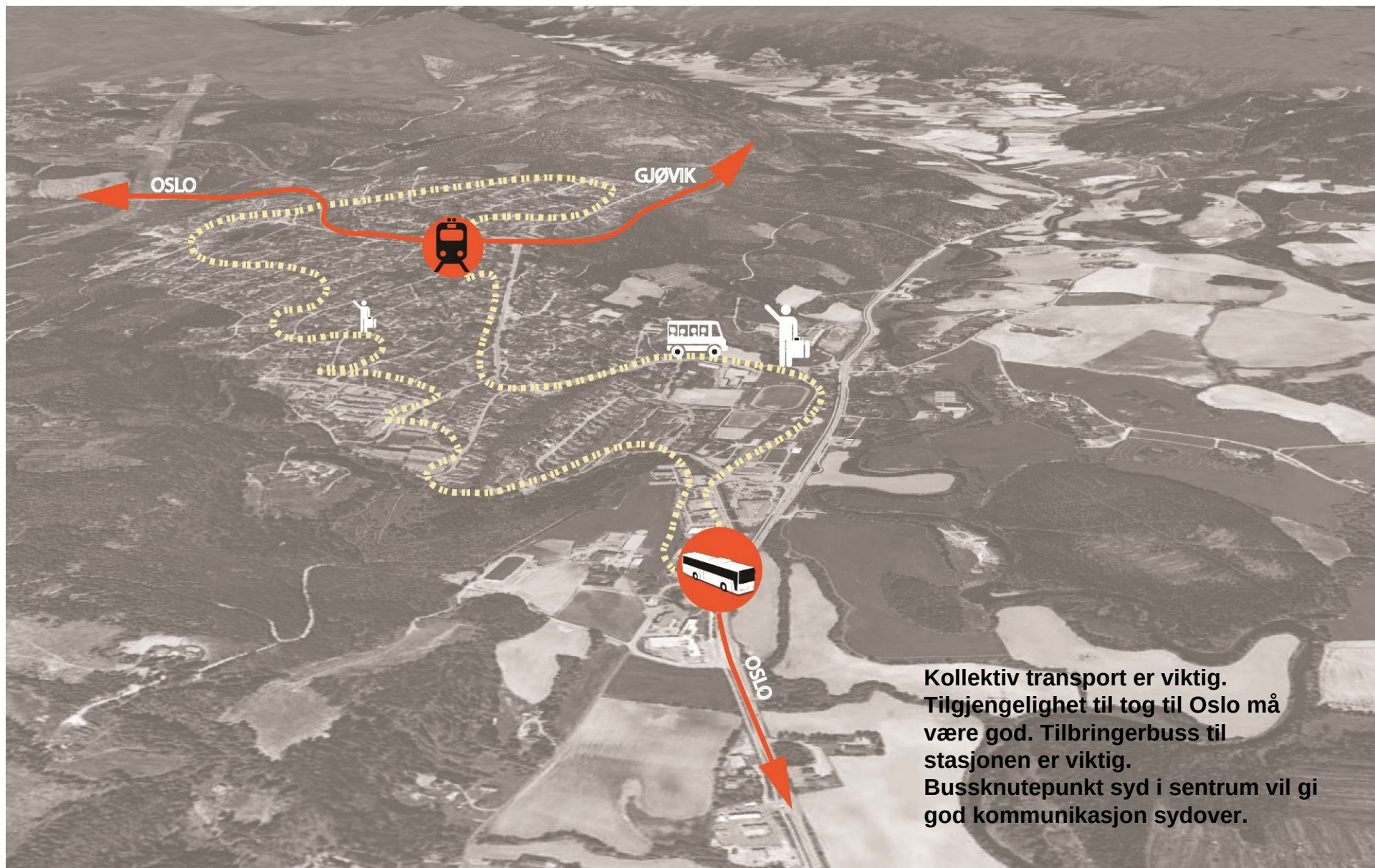
Nedskaleringen av riksvei 4 fra riksvei til lokalvei der tunnelinnslaget for riksveiens nye trase ligger syd for planområdet, er av stor betydning for sentrumsutviklingen i Mo/Rotnes. Vi har valgt å legge om lokalveiens trase gjennom sentrum og la denne være en sterk generator for det nye sentrumets utvikling. Både tettstedets størrelse og topografi gjør det naturlig og riktig å fokusere på én hovedgate fremfor å forsøke å bygge opp et større gatenett. En liten omlegging av vegtraseen vil aksentuere sentrums tyngdepunkt. Veiens utforming og bredde er bymessig og legger opp til sameksistens mellom biler og fotgjengere. Bilens posisjon i Nittedal må ikke bortprioriteres selv om planen tilrettelegger og prioriterer en økende bruk av kollektivtransport og fokus på gang og sykkelveier.

Der riksveien legges om etableres en høy randbebyggelse av boliger som markerer avgrensningen av det bebygde sentrum og overgangen til det grønne elvelandskapet mot øst. De langstrakte byggene blir fysiske symbol på den nye situasjonen uten riksvei.

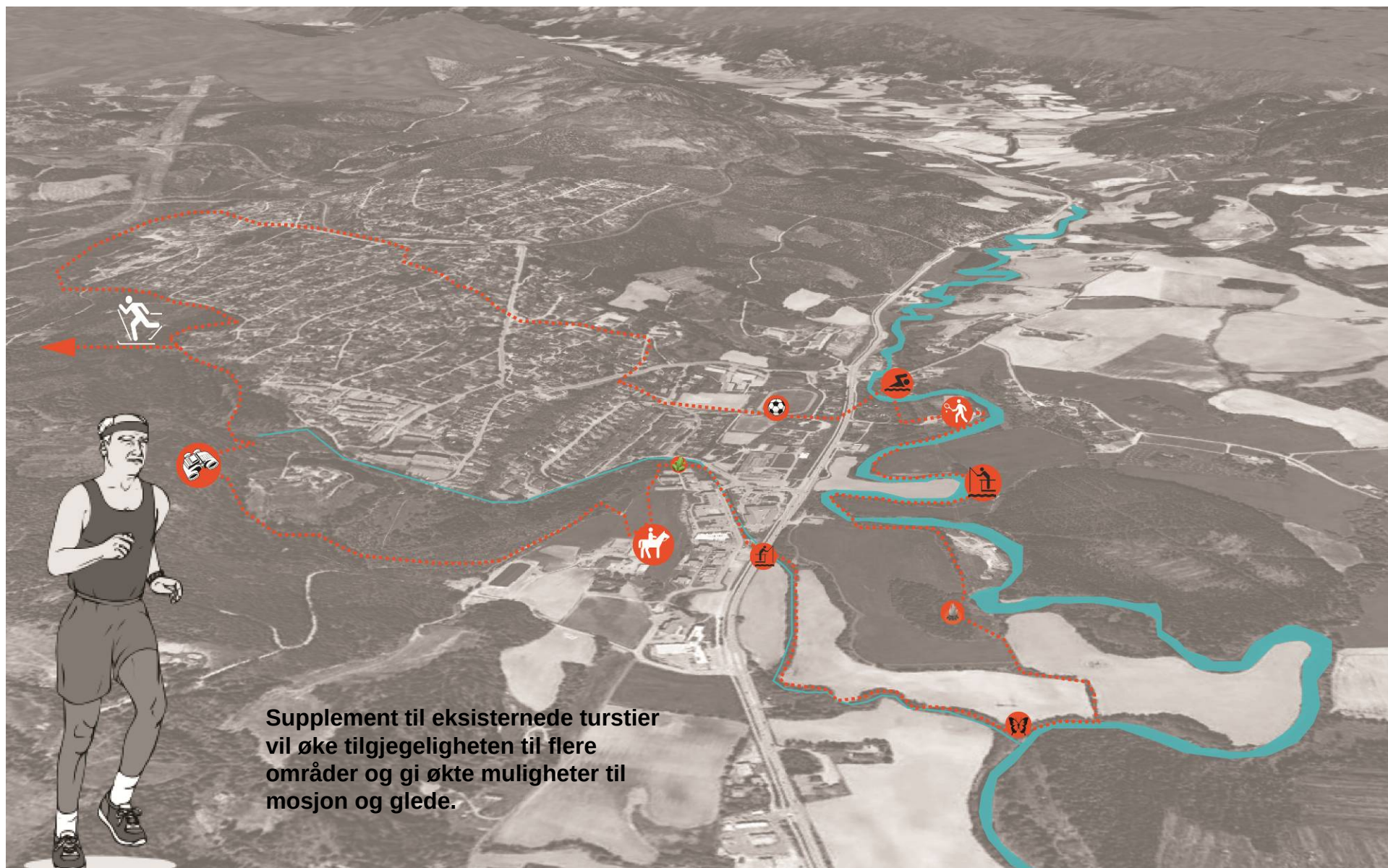


Ved å legge om gateløpet til gjennomfartsåren vil man integrere gaten i sentrumsområdet. Det nye gateløpet aksentuerer også tyngdepunkt og fokusområder i sentrum, og sørger for tilgjengelighet og logikk i sammenhengen mellom de ulike institusjonene.

LOKALVEI-GENERATOR



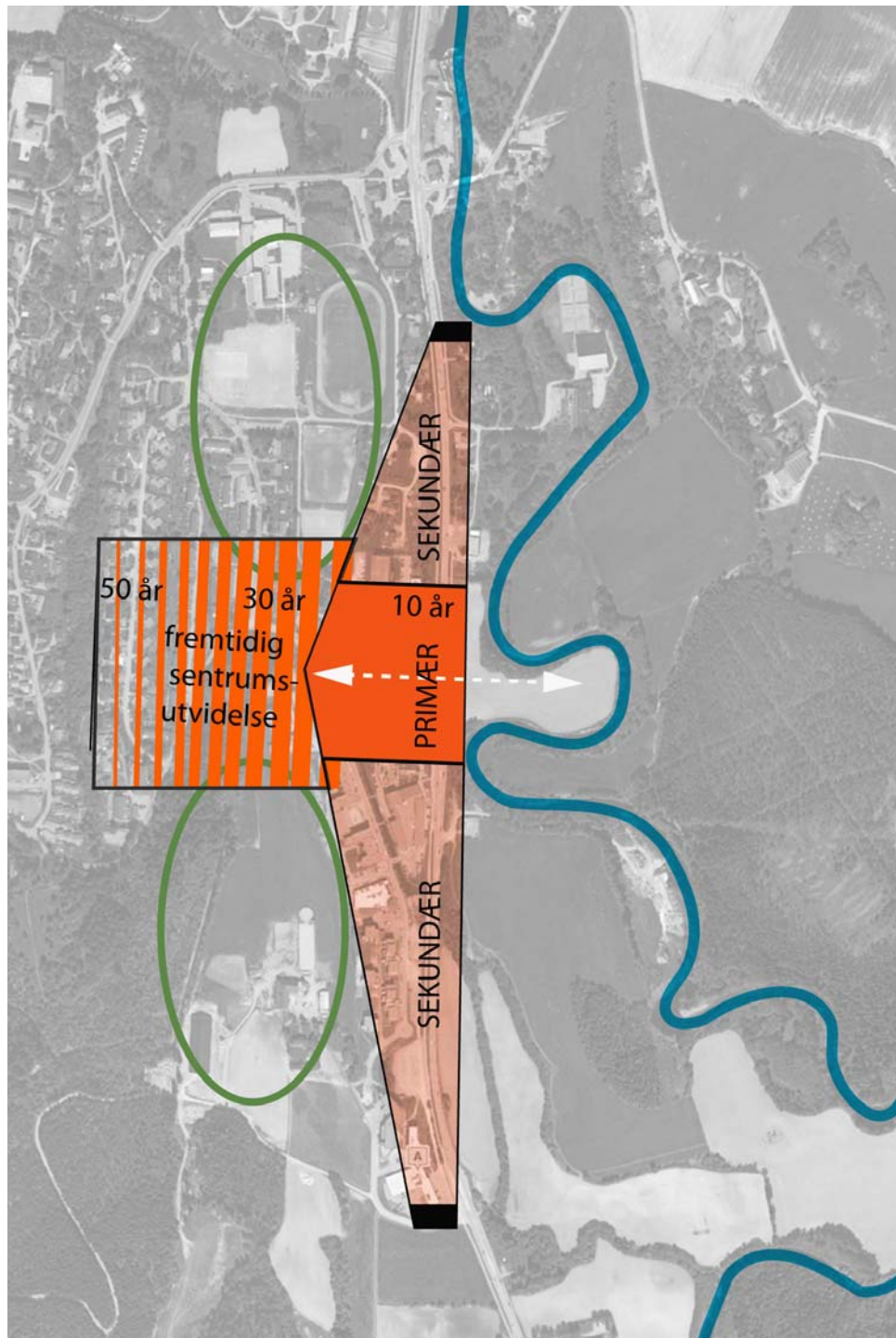
KOLLEKTIV TRANSPORT



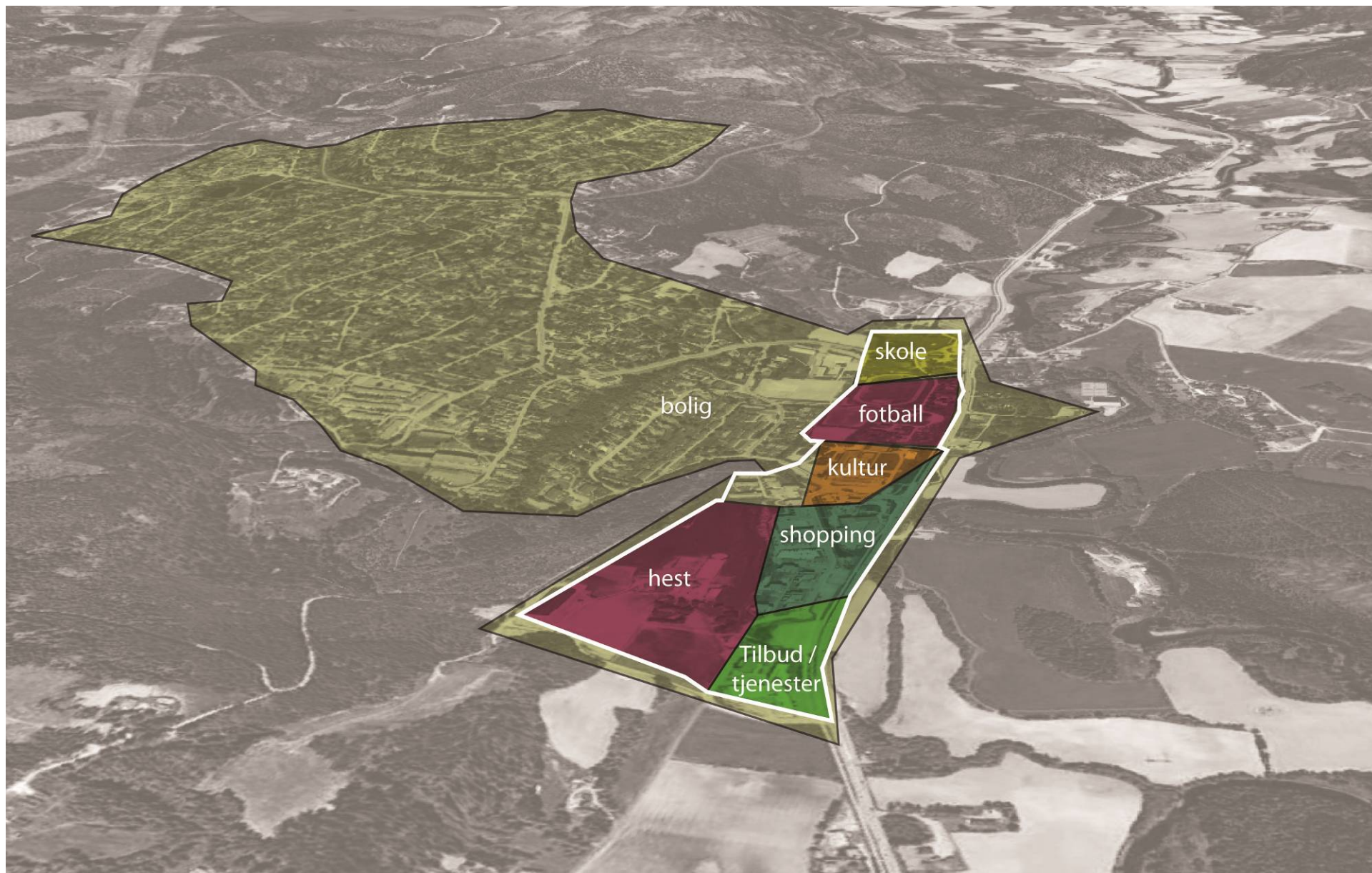
**Supplement til eksisterende turstier
vil øke tilgjengeligheten til flere
områder og gi økte muligheter til
mosjon og glede.**

NY TURSTI

FREMTIDIG SENTRUMSUTVIKLING



Utvikling av sentrum i Nittedal må gjøres bevisst og planmessig, etter en tydelig og fleksibel overordnet plan. Denne planen må hensynta fremtidig behov for boliger, områder for handel, skoler og andre offentlige institusjoner og ikke minst være tydelig i det offentlige rom.



PROGRAMMATISK INNDELING



OPPVEKSTVILKÅR RPR

Skoler

Et mer samlokalisert undervisningsområde blir foreslått rundt dagens ungdomskole i ytterkant av det grønne idrettsplatået. Dit flyttes Bjertnes videregående skole som en nødvendig konsekvens av sentrumsutvikling. Her finnes det mulighet for nybygg for begge skolene da behov for dette er uttrykt av kommunen. Dette kan gi en mer arealeffektiv løsning enn å bare bygge en ny videregående skole da dagens skolebygninger er veldig lave og utflytende og mangler gode uterom. Løsningen fungerer også godt med bare å bygge ny videregående. En ny barneskole er lokalisert ved søndre del av grøntanlegget som knytter skolemiljøene sammen.

Idrett

Vi foreslår også å lokalisere den nye idrettshallen i nær tilknytning til skolen, men også slik at det muliggjør annen bruk fra kommunens innbyggere, da spesielt på kveldstid. Vi foreslår å knytte et svømmeanlegg til idrettshallen. Denne kan åpne seg ned mot Nitelva med en broforbindelse ned mot turveien og badeplassen ved Nitelva, der også tennisanlegget ligger tilknyttet. Idrettsmiljøet her vil også gjøre aktiv bruk av den nye turveien. Nittedal idrettsklubb bør få nye lokaler i hallen.

Grønne høyder

Høyden Mo gård ligger på anbefaler vi å beholde - en stor grønn kolle med en sterk kulturhistorisk og landskapsmessig identitet for Nittedal. Kollens nedre del anbefaler vi som boligområde i en fase 2 av sentrumsutviklingen. Det ubebygde platået med utendørs idrettsanlegg er stedets andre grønne kolle - denne freder vi også for øvrig bebyggelse men fortetter rundt. De grønne høydenes verdi som friområde og aktivitetsområde for barn og ungdom har stor verdi og må bevares og forsterkes i den nye sentrumsplanen, noe som er i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og ungdom. Hovedtrekkplasteret for barnas tilstedeværelse i byen må "fredes". Vi ser dette som noe unikt for Nittedal.

SENTRUMSPLAN

FASE 1



FASE 1 UTBYGGINGSPOTENSIAL 5-30 ÅR

BJERTNES VIDEREgåENDE
IDRETTSHALL/SVØMMEHALL

BOLIGER

BOLIGER

BARNESKOLE

BOLIGER/NÆRING

BOLIGER/NÆRING/HANDEL

BOLIGER/NÆRING

KIRKE

BIBLIOTEK/BOLIGER/NÆRING

KULTURHUS /HANDEL

HANDEL- Mosenteret utvidet
/BOLIGER

BOLIGER/HANDEL

KOMMUNIKASJONSKNUTEPUNKT

FAMILIENS HUS- OFFENTLIGE TJENESTER

ELDRESENTER

OMSORGSBOLIGER

OFFENTLIGE TJENESTER

EKSISTERENDE BYGG

NYE BYGG

NYE BYGG BOLIG

TURVEI

FYRSTIKKPlassen

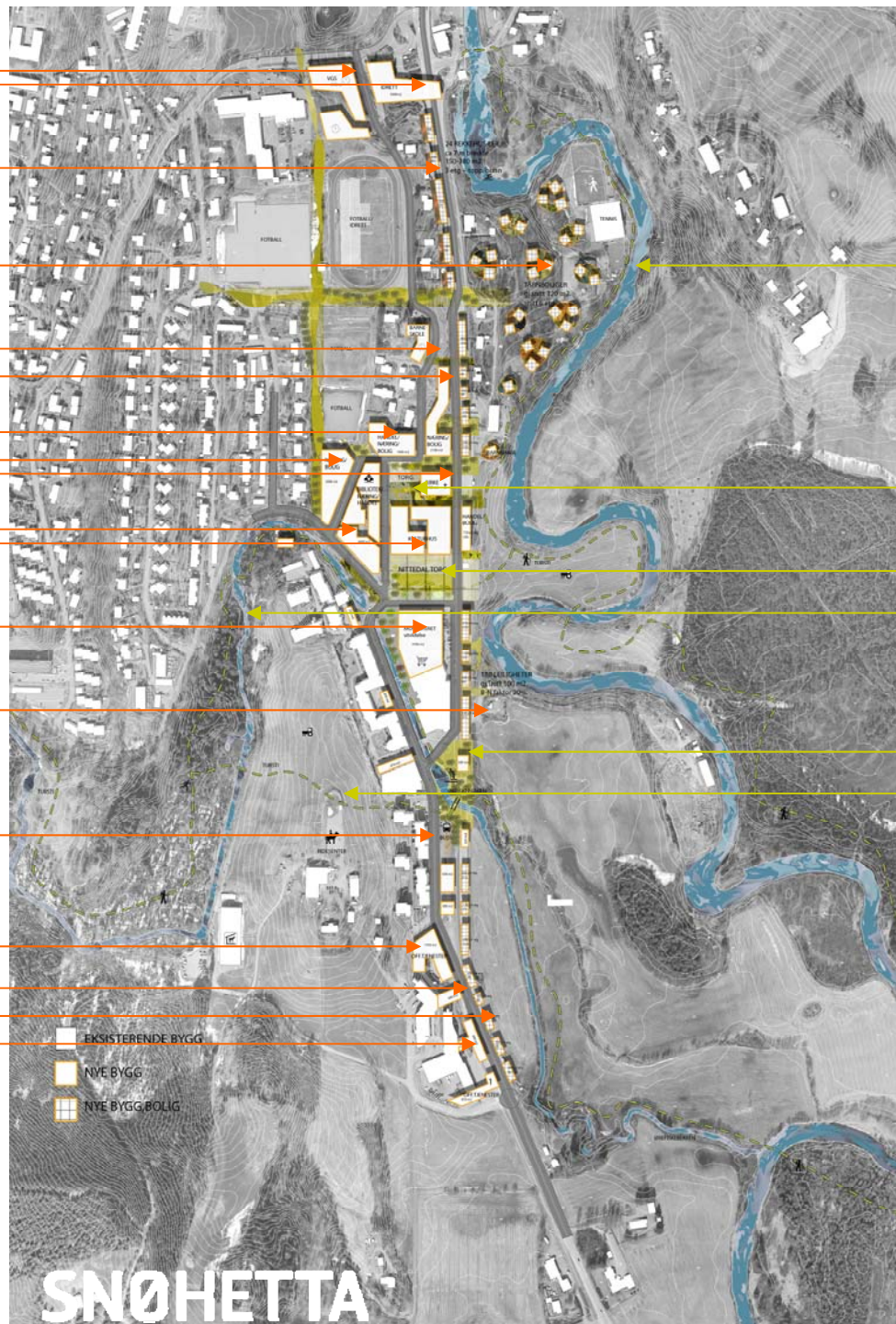
NITTEDAL TORG

TURVEI SOMMER SKILØYPE VINTER

ØRFISKEPARKEN

PRØYSENSTIEN

SNØHETTA



NYE BYROM

Det nye sentrum vil opparbeides med tre nye plassdannelser.

Nittedal Torg:

Et større byrom sør for det foreslåtte Kulturhuset vil bli et sentralt torg som knytter det utvidede Mosentret med øvrig handel, næring og kulturfunksjoner. Dette vil være byens store offentlige rom, som må planlegges for både hverdagsliv og store, formelle og høytidelige begivenheter.

Fyrstikkplassen:

En mindre plass blir opparbeidet mellom Kulturhus, Bibliotek og Kirke. Plassen vil være mer intim, med et lunt og behagelig lokalklima og mye grønt. Plassen vil også ha rolle som kirkebakke. Begge disse plassene vil egne seg for restauranter og uteservering.

Ørfiskeparken:

Det tredje byrommet er et grønt rom rundt Ørfiskebekken, ved det nye kommunikasjonspunktet som etableres der riksvei 4 idag krysser bekken. Elveløpet åpnes helt, og det etableres en ny bro lenger opp. Denne plassen knytter handelsstedet opp mot alle serviceinstitusjonene som vi samler i den søndre delen av det nye sentrum, i nærhet av rådhuset.



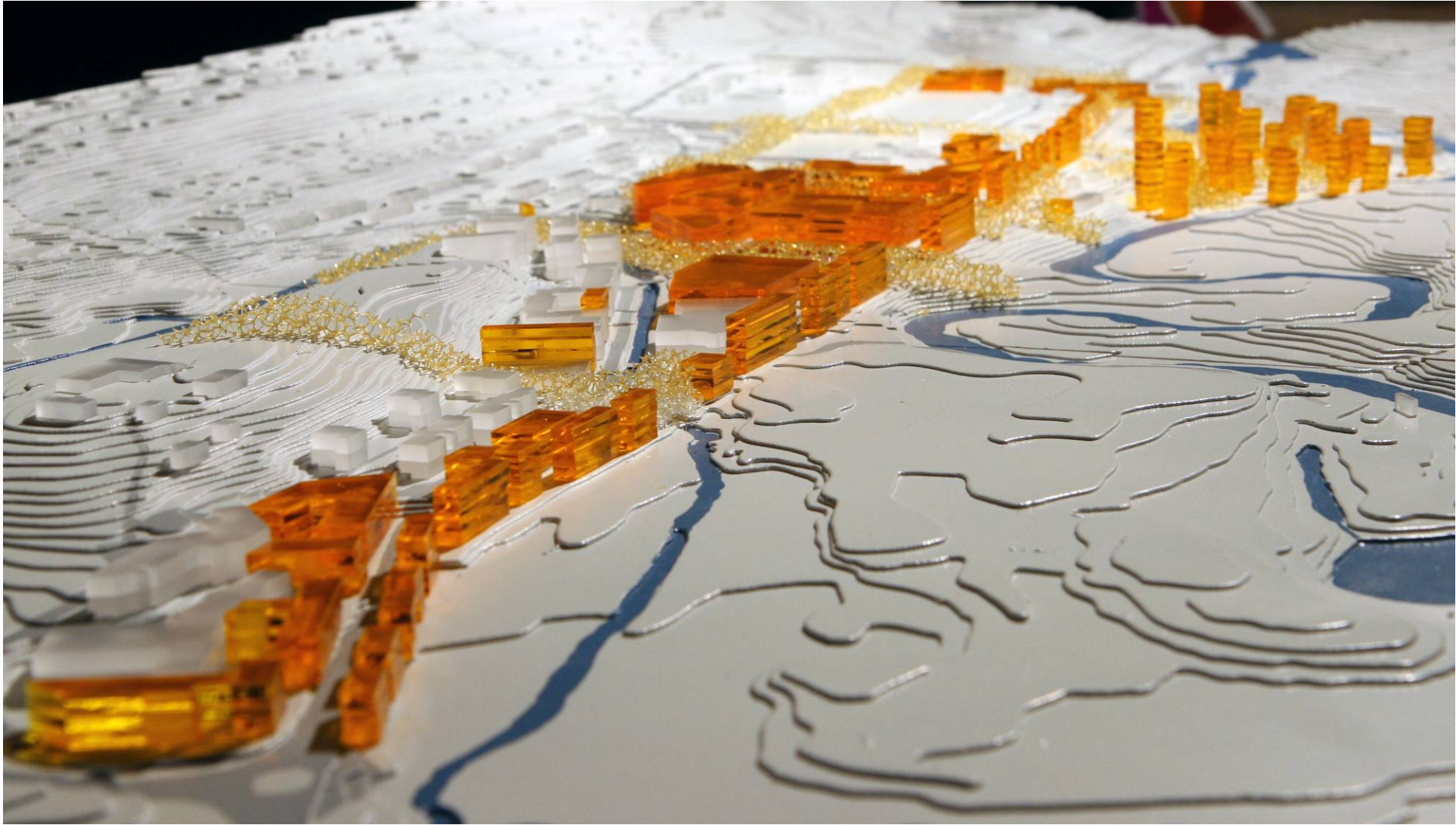
SENTRUMSPLAN

FASE 2



FASE 2 UTBYGGINGSPOTENSIAL 20-40 ÅR





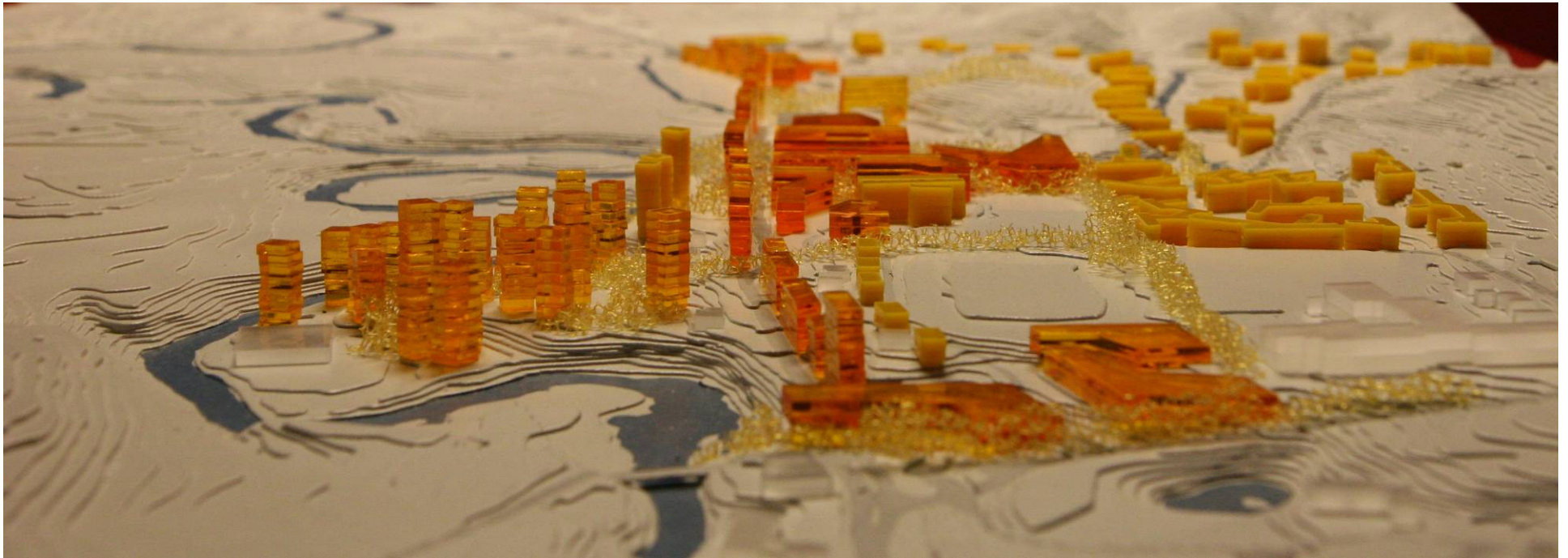




FASE 2



FASE 2



FASE 2



BOKVALITETER

Nittedal er attraktivt på boligmarkedet. Dette skyldes nok en kombinasjon av nærhet til Oslo, Lillestrøm og Gardermoen, kombinert med nærhet til marka og et anstendig prisnivå. Mange flytter til Nittedal ut fra et ønske om bedre plass og friskere luft. Tradisjonelt vil denne gruppen boligsøkere primært søke rekkehus eller enebolig. Vi ønsker å tilføre nye boligtypologier for å møte urbane boligsøkere. Vårt svar på dette er tre nytenkende typologier av boliger i Fase 1:

Randbebyggelse - leiligheter og rekkehus:

I den nye bebyggelsen over den gamle riksveitraseen forbindes kvaliteten av å bo tett på servicetilbudet i byen med den unike kontakten til og utsikten over kulturlandskapet rundt Nitelva. De sentrale byggene har handel i første etasje, og høyden trapper seg opp til 6 etasjer sentralt.

Som en fortsettelse av denne langstrakte typologien har vi lagt inn **rekkehus** langs den bratte skrenten lenger nord. Adkomst til disse boligene blir fra den gamle riksvegen som nå ligger på østsiden av bebyggelsen. Dette gir små inngrep i eksisterende eiendommer på toppen av skrenten, men gir gode utsikts- og lysforhold til de nye boligene, som også får takterasse mot vest og dermed kveldssol.

Punkthus ved elvebredden:

Den siste typologien kan enklest beskrives som stablede villaer. Dette gir mange en unik mulighet til å bo i det grønne, hele Bjertnestangen fra tennisanlegget og opp mot det nye sentrum bebygges med disse. Typologien utnytter stedets fantastiske potensiale. Vi lar da randvegetasjonen fra elva bre seg til dels under bebyggelsen (i flomsonen) og oppover mot sentrum.

Andre boligtyper finnes også men dette er tre nye hovedtyper vi innfører i den nye sentrumsplanen, der alle tar vare på stedets muligheter og gir mulighet for en attraktiv og nyskapende boform enn andre områder i trakten.

Fase 2:

Når det nye sentrum fra fase 1 har vokst frem med sine nye plassdannelser og sine nye kulturtilbud kan utbyggingstakten for boliger økes. Vi foreslår et helt nytt område **Bekkebredden**, her er det bebyggelse på hver side av Ørfiskebekken. Bebyggelsen holder seg fortsatt fri fra den øvre delen av Mohøyden slik at miljøet rundt Mo gård og ridehuset kan opprettholdes. Området rundt **Nedre Bjertnes** transformeres til et boligområde med langt større tetthet enn dagens rekkehus og enfamilieshus.



boliger

I SKRENTEN

boliger

VED ELVEBREDDEN

boliger

I SENTRUM KOMBINERT MED
HANDEL/KULTUR/KONTOR

boliger

SENTRUMSNÆRT OG TETT PÅ
KULTURLANDSKAPET KAN
KOMBINERES MED HANDEL I
1.ETASJE

boliger

OMSORGSBOLIGER LOKALISERT
NÆRE HELSEINSUTISJONER OG
ANDRE SERVICEINST.

BOLIGER FASE 1

SNØHETTA

4 MANNSBOLIGER EVNT.
REKKEHUS

BOLIGER KAN KOMBINERES
MED NÆRING

NEDRE BJERTNES, BOLIGER
KREVER OMDISPONERING AV AREAL

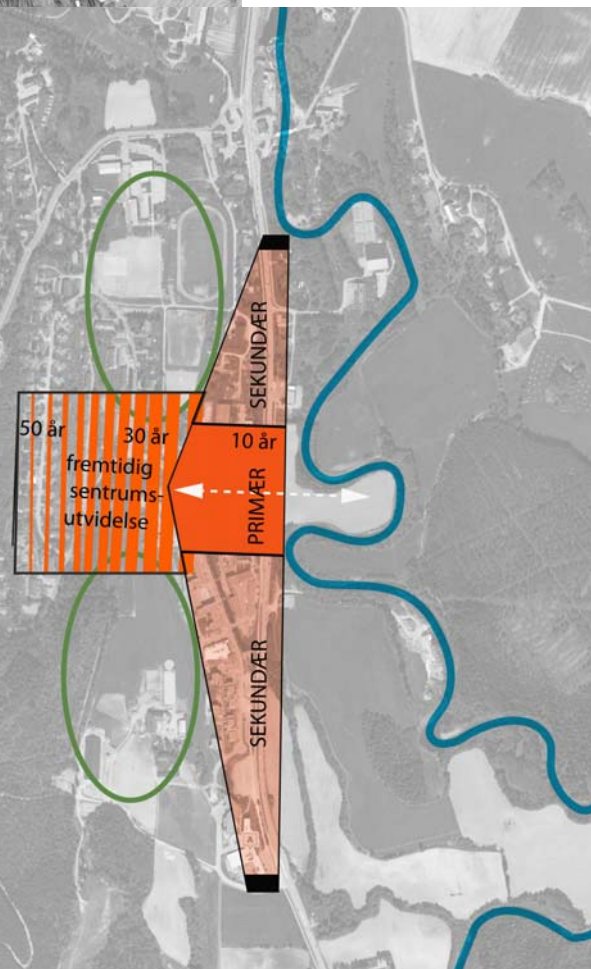
BEKKEBREDDEN, BOLIGER
ETABLERES PÅ BEGGE SIDER
AV ØRFISKEBEKKEN

SMÅ UMLEIELEILIGHETER

4-8 MANNSBOLIGER EVNT.
REKKEHUS

■ EKSISTERENDE BYGG
■ NYE BYGG
■ NYE BYGG, BOLIG
■ NYE BYGG, BOLIG (etappe 2)

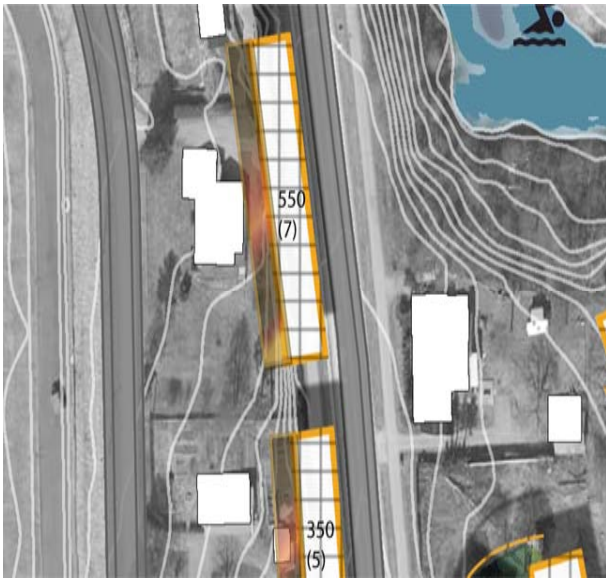
PRINSIPP FOR TETTHET OG UTVIKLING



FASE 2 UTBYGGINGSPOTENSIAL 20-40 ÅR

SNØHETTA

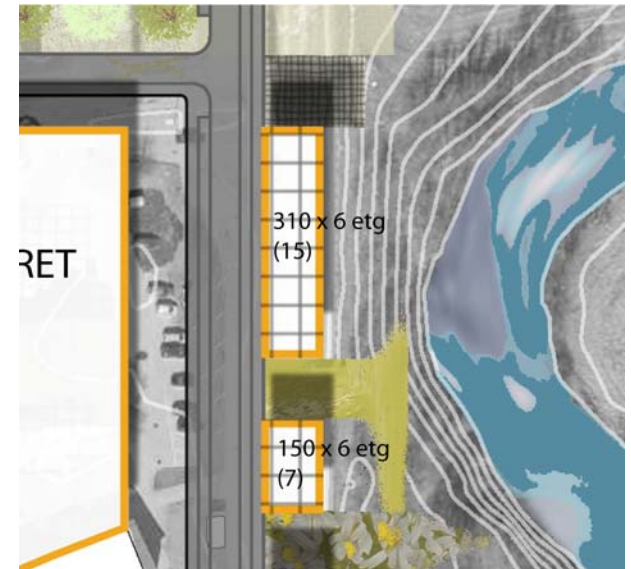
BOLIGTYPOLOGIER



I SKRENTEN



VED ELVEBREDDEN

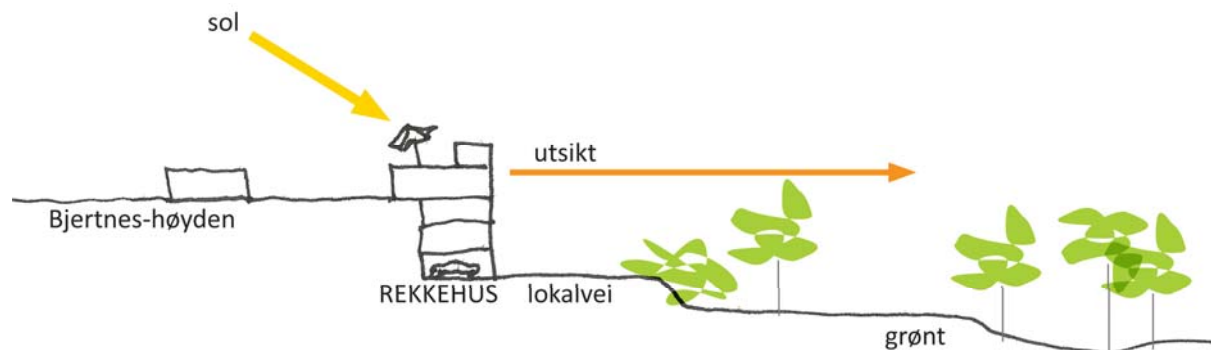


TETT PÅ

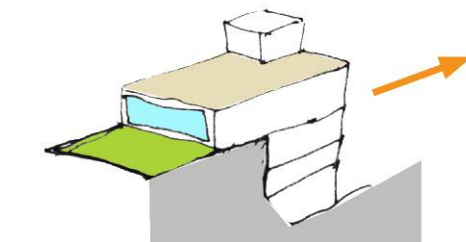
I SKRENTEN



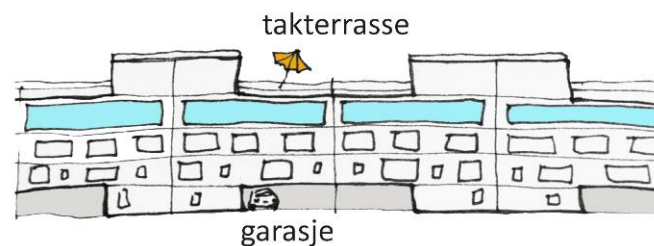
Mellom den tidligere riksveien og Bjertnes-høyden etableres rekkehus med inntil fire etasjer pluss takterrasse. Byggene legger seg inntil terrenget mot vest, slik at de nedre etasjene samt garasjen under er ensidig. Den gjennomgående øvre etasjen med oppholdsrom har adkomst til vestvendt takterrasse. Bebyggelsen rommer tilsammen ca 28 rekkehusleiligheter.



Rekkehus "i skrenten"



Rekkehus "i skrenten"

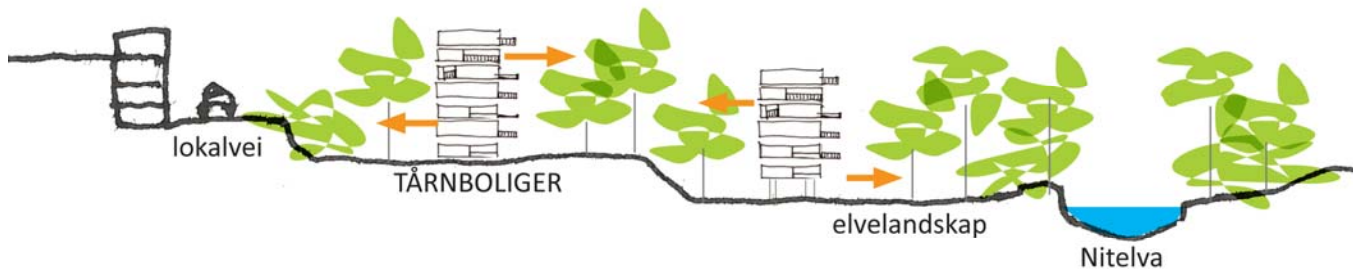


VED ELVEBREDDEN



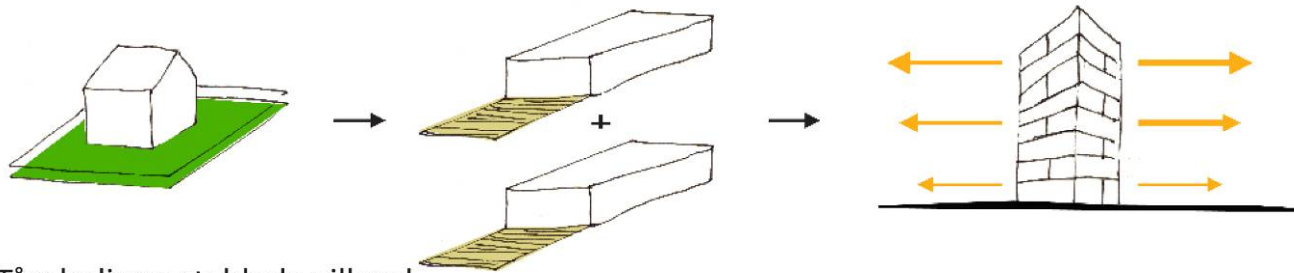
Som det ene bebygde området innenfor det grønne etableres 27 punkthus i klynger i grøntdraget ved Bjertnestangen. Denne nye typologien utnytter stedets fantastiske luftighet. Den stedlige vegetasjonen beholder sin karakter mellom husklyngene, som har små felles uteareal mellom seg. Punkthusene har små grunnflater 14x14 og 12,5x12,5 m, og hvert bygg vrir slik at alle boligene får maksimal utsikt og lysforhold. Dette gjør at alle leilighetene har sikt til minst tre sider. Husene utformes med høye krav til arkitektur. Husene nærmest Nitelva står i flomsone og står derfor på søyler.

Punkthusene har 1-2 leiligheter per etasje med gjennomsnittlig areal 110m². En del av leilighetene kan gå over to plan. Det er rom for 228 boenheter her, flere hvis størrelsen reduseres.

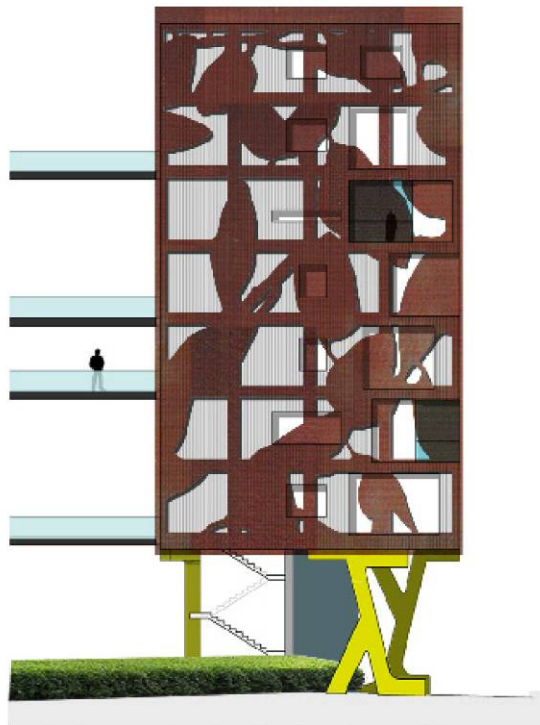


Tårnboliger "ved elvebredden"

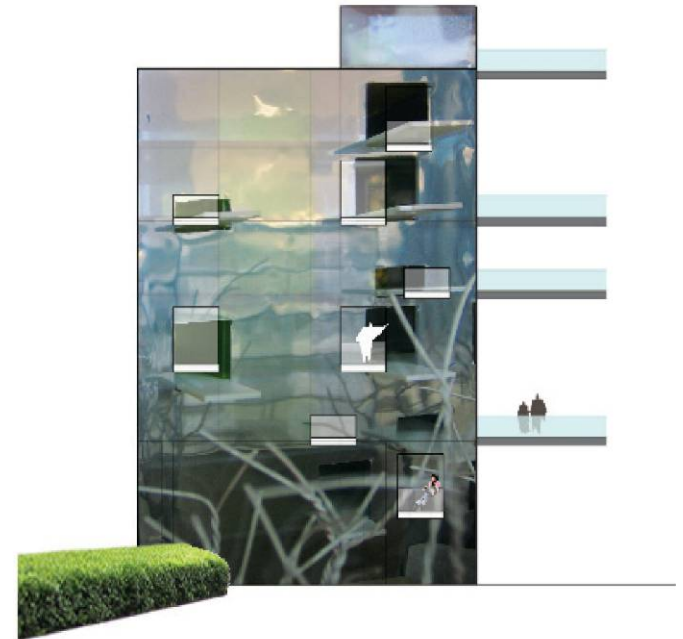
VED ELVEBREDDEN



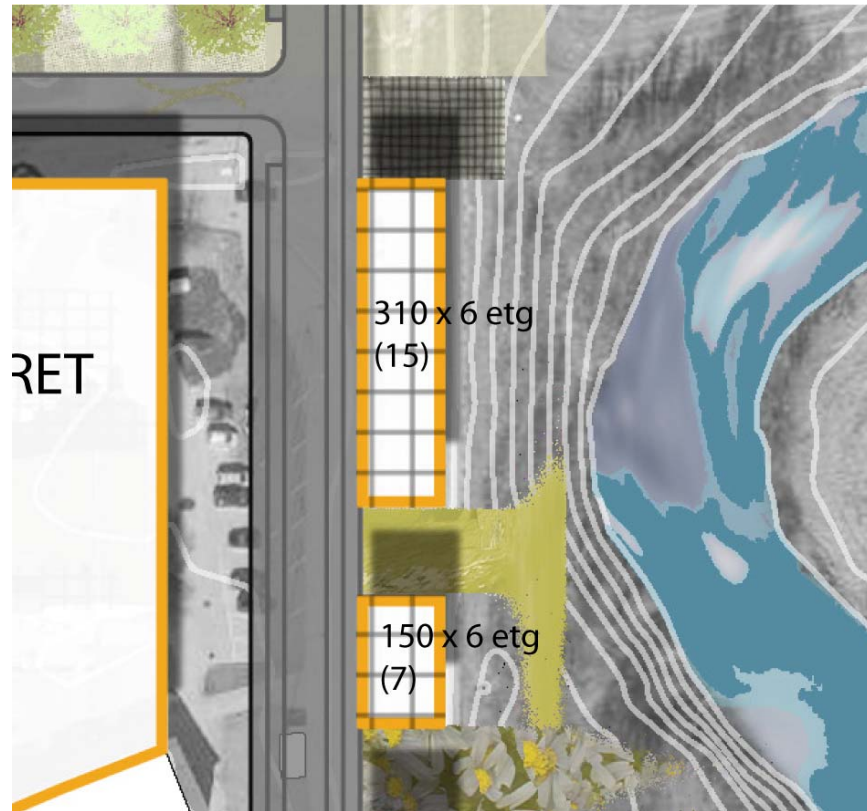
Tårnboliger: stablede villaer!



Tårnboliger: individuelle fasadeuttrykk

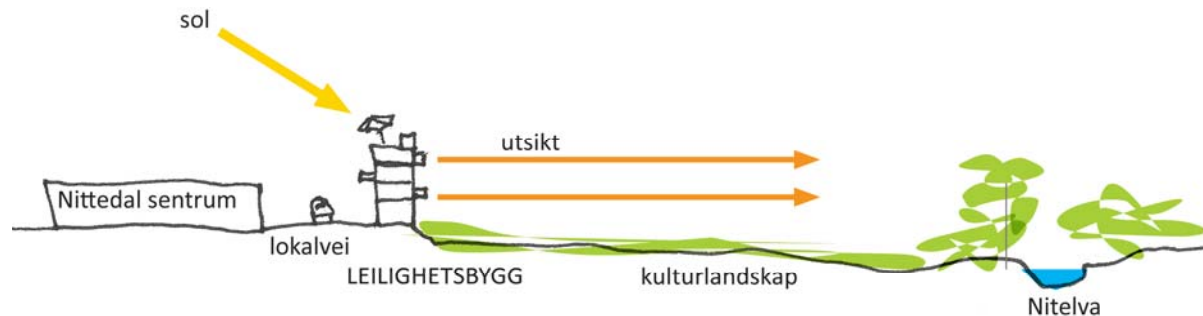


TETT PÅ



Leilighetene er del av randbebyggelsen som markerer overgangen mellom det fortettede Nittedal sentrum, og det vernede kulturlandskapet langs Nitelva. Boligene drar nytte av denne posisjonen og tilbyr en kombinasjon av nærhet til sentrum med dets kvaliteter og en unik utsikt og nærhet til det åpne kulturlandskapet langs Nitelva. Byggene har adkomst fra vest, og noe felles uteområder mellom byggene.

Leilighetene har uforstyrret utsikt mot øst, og solfylte balkonger og takterrasser mot vest. Bebyggelsen er i 4-7 etasjer og inneholder tilsammen 440 leiligheter. Størrelsen på leilighetene er gjennomsnittlig 80 m². Huset lengst nord mot idrettsbanen inneholder en mengde mindre leiligheter.



Randbebyggelse "tett på"



BEKKEBREDDEN



4-8-MANNSBOLIGER
REKKEHUS



NEDRE BJERTNES

NYE BOLIGTYPOLOGIER FASE 2

Boliger sentrumsutvikling		Fase 1	Fase 2
Nittedal	antall boenheter/leiligheter	2011-2041	2031-2051
Sentrum			
Leiligheter i kombinasjon med næring/handel/kultur i ny og eksisterende sentrumstruktur	530		
Leiligheter i randsone mellom Landskapet ved Nitelva og det nye sentrum langs Hadelandsveien. Snittstørrelse 80m2 , hushøyde 4-7 etasjer.	440		
Bjertnestangen			
Punkthus, 3 i gruppe, leiligheter fleksibilitet i størrelse snitt 100 m2	228		
Bjertnes			
Rekkehus langs Hadelandsveien med have inn mot idrettsbaner Bjertnes	28		
4 mannsboliger langs idrettsbanen, mulighet også for rekkehus	28		
Ny bebyggelse Bjertneshøyden kan komb. med næring	72		
Ny bebyggelse nedre Bjertnes. Gjennomsnittstørrelse 75 m2, hushøyde fra 2 til 4 etasjer. (forutsetter riving av enfamilieshus og rekkehus på begge sider av veien (Nedre Bjertnes veien).)	450		
Bekkebredden:			
Bekkebredden - Mosiden	63		
Bekkebredden- mellom Ørfiskebekken og Kvernstuveien	222		
Ørfiskebredden- småleiligheter til utleie	72		
Mellom Mohøyden og Moveien 4 og 8 mannsbolige , mulighet også for rekkehus	48		
Sum fase 1 og 2 nye boenheter	2181		
boligheter rives mot idrettsletta≈	-65		
Sum fase 1 og 2	2116		

