



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes



Skisse til sentrumsplan

Resultat av Plansmia i Nittedal kommune 10. - 14. oktober 2010



FORORD

- Slik kan vårt sentrum bli

- Et sentrum for alle som skal gi trivsel, tilhørighet og fornøyde innbyggere

Nittedal kommune ønsker å strekke seg langt i å la innbyggerne påvirke utformingen av det kommende sentrum, og vi vet at våre innbyggere har mye god kunnskap som vi har ønsket å inkludere i beslutningsgrunnlaget.

Derfor var alle innbyggere og andre sentrale aktører invitert til plansmie i perioden 10.-14. oktober. Plansmia var viktig, spennende og unik. Viktig fordi den har gitt innbyggere mulighet til å gi mange innspill til hvordan Nittedal sentrum kan bli.

Sentrumsskisse gir grunnlag for videre diskusjon

Med innbyggernes og de ulike aktørers innspill i ryggen, utarbeidet plansmiearkitekter fra COWI et forslag til hvordan Nittedal sentrum kan bli. Ingenting er vedtatt ennå – og derfor er det flott at vi nå har en sentrumsskisse som gir et godt grunnlag for videre diskusjon og planarbeid.

Alle innspill er blitt tatt vare på. Dersom du ønsker å se alle disse innspillene og kartskissene, finner du dette på kommunens nettsider under fanen «sentrumsutvikling».

Nå kommer det en periode hvor vi gir innbyggere og andre interessegrupper muligheten til å diskutere og eventuelt komme med gode endringsforslag. Etter hvert vil vi også utrede nærmere i hvilken grad planskissa med eventuelle endringer er gjennomførbare, hvor vi sjekker ut realismen i forslagene. Det er mange konsekvenser på ulike områder som må vurderes grundig. Eksempler er konsekvenser for støyforhold, trafikkavvikling, ulike typer brukere av sentrum og for miljø. Dette for å sikre at vi får et godt, trygt og velfungerende sentrum – som skal være til glede for alle Nittedals innbyggere.

Neste steg: Kommunedelplan for sentrum

Til slutt skal vi utarbeide en kommunedelplan, basert på plansmie-resultatene og vurderinger fra innbyggere, planfagfolk og politikere. En kommunedelplan er det formelle og juridiske plandokumentet som skal styre sentrumsutviklingen både helhetlig og langsiktig, og gir samtidig den forutsigbarheten som ulike utviklingsaktører trenger.

Kommunedelplanen skal behandles politisk våren/sommeren 2011, og offentlig høres i tråd med plan- og bygningsloven.

Plansmia har engasjert og involvert mange. Vi ønsker fortsatt deltakelse og innspill til sentrumsutviklingen, uavhengig om du deltok på plansmia eller ikke.

Det som er helt sikkert, er at utfallet av hele denne prosessen kommer til å bety mye for alle innbyggere, i alle aldre og i mange generasjoner framover.

Tusen takk til alle som har bidratt så langt, og velkommen til fortsatt engasjement!



Tone T. Johansen
Ordfører i Nittedal kommune



INNHOOLD

Forord	2
Mål og sentrumsplan	4
Nittedal i regionen	9
Infrastruktur	10
Detaljhandel og privat service	10
Offentlige tjenester	11
Næring	12
Grønn struktur	12
Boliger	12
Utbygging i faser	15
Illustrasjonsplan	16

MÅL OG SENTRUMSPLAN

Nittedal kommune har vokst seg stor. Det har kommet mange nye boliger og innbyggere de siste årene, og denne utviklingen ønskes det skal fortsette de kommende 40 år. Det forventes at det blir dobbelt så mange innbyggere i kommunen i 2050. Det betyr at det skal legges ut nye arealer til boliger, næring, forretninger, skoler, barnehager, kulturtilbud og mye mer, og en stor del av den kommende veksten skal finne sted i Midtbygda og innenfor sentrumsområdet.

Sentrumsområdet skal vokse og bli et attraktivt og miljøvennlig tettsted med et mangfold av tilbud, hvor en ikke kan unngå å møte hverandre, når man handler, er på arbeid, mosjonerer, spiser ute, går på kino, på konsert eller bare nyter livet.

Nærheten til naturen skal være nærværende overalt i sentrum. Det skal skje ved at det skapes grønne forbindelser gjennom bebyggelsen nord-sør og øst-vest med forbindelser til marka og elva. Forbindelsene skal være tilgjengelige for alle, også skiløpere.

En helt avgjørende forutsetning for sentrumsplanen er at Rv4 først legges om øst for nåværende trasé med en linjeføring som vist på kartet, og at Rv4 på sikt legges i en tunnel under Mo / Rotnes vest for nåværende linjeføring. En omlegging av Rv4 er helt avgjørende for å komme igang med sentrumsutviklingen.

Dagens store utpendling ønskes redusert ved etablering av nye arbeidsplasser. Målet er at det etableres mellom 3500 og 5500

arbeidsplasser innenfor industri, detaljhandel, engrosvirksomhet, forretningsmessig tjenesteyting og transport. Spesielt vil sysselsetting innenfor forretningsmessig tjenesteyting fremmes gjennom å legge ut sentrale og attraktivt beliggende næringsområder i innenfor sentrumsområdet.

Et pent og mangfoldig sentrum vil også trekke flere kunder til så vel dagligvarebutikkene som utvalgsvarebutikkene og medvirke til å minske den store handelslekkasjen. Målet er dessuten å øke omlandet og dermed omsetningen og sysselsetningen i sentrum.

Hele området deles inn i et primært og et sekundært sentrumsområde.

Det primære sentrumsområdet

I det primære sentrumsområdet konsentreres detaljhandelen, som suppleres med en rekke viktige offentlige tilbud, private publikumsorienterte tilbud, kontorer, tjenesteyting og boliger. Det bygges tett og høyt.

Den primære del av Nittedals nye sentrum bygges opp omkring en sentral akse, som går fra nord ved Bjertnes VGS langs en forlengelse av nåværende adkomstvei og, som det viktigste, en videre utbygging av Ørfiskebekk-kanalen langs veien mot sør til rådhusets sørfasade. Det muliggjør en stor utbygging av det nåværende sentrum med et regelrett barokkinspirert plandesign som fortsetter på østsiden av Rv4.

For å sikre bedre mulighet for at ørreten igjen kan leve i Ørfiskebekken utvider bekken seg to steder med mindre vannlommer og strømmen varieres i bredde med steinsetninger i bunnen av vannløpet.

For å skape liv og vekst på hele den planlagte strekningen plasseres en rekke publikumsrettede funksjoner i den sørlige del av det primære sentrumsområdet. Det gjelder kulturhus/bibliotek, kirke, familiens hus, helsehuset og mer private foretak som f. eks. hotell- og konferansesenter og fitnessenter.

Sentrum skal i størst mulig grad skjermes for biltrafikk, sånn at kun nødvendig varetransport og parkeringssøkende trafikk ledes inn i sentrale områder. Parkering kan i begrenset omfang finne sted på gatenivå. Mesteparten av parkeringen skal skje i bygningene, enten i kjeller, førsteetasje eller på tak.

Nittedals sentrumsområde skal være rasjonelt og miljøvennlig innrettet med en variert, spennende og kanskje utfordrende arkitektur. Utforming av signalbygg som kulturhus og kirke utlyses i arkitektkonkurranser. I den sentrale delen av sentrumsområdet må det bygges i 4-5 etasjer og en stor del av friarealbehovet tilgodeses i det offentlige rom.

Offentlige rom skal være opplevelselsesrike med pene og bruksvennlige materialer, som sikrer tilgjengelighet og innbyr til lek og opphold.



Det skal opparbeides plasser forskjellige steder, særlig langs kanalen, som på østsiden utformes som en gang- og sykkelveg. Enkelte plasser kan utformes som multiplasser, hvor forskjellige former for lek og ballspill kan finne sted. Det gjelder f.eks. plassen foran det utvidede Mosenteret, hvor det kan være skøytebane om vinteren. Det skal være mulighet for uteservering og opphold på benker i mindre, intime lommer i gaterommene. Alle utearealer utformes universelt, slik at det er sikret tilgjengelighet overalt for bevegelseshemmede.

Alle førsteetasjene ut mot kanal og gate reserveres til forretninger. For å sikre liv i sentrum legges flere offentlige tjenester inn i området. Eldresenter og omsorgsboliger plasseres i et av byggefeltene på østsiden av bekken mot sør. Senterfunksjoner og boliger kommer dermed til å ligge i samme hus med flere etasjer og tilgjengeligheten sikres med heis. På denne måten får de eldre nærhet til alle funksjoner, f.eks. butikker og kulturhus.

Helsehus/friskhus og familiens hus plasseres umiddelbart øst for rådhuset og understøtter dermed også ønsket om å skape liv i byen.

Til slutt foreslås det å arbeide for at det på det sørligste byggefeltet etableres et hotell og konferansesenter, som kan være med på å understøtte næringsutviklingen gjennom kurstilbud og overnatting for kunder og samarbeidspartnere i de mange kunnskapsvirksomhetene, som det ønskes skal etablere seg i sentrum.

Det sekundære sentrumsområdet

Resten av sentrumsområdet er reservert boliger, offentlige tjenester, næring og enkelte butikker.

Boligområdene er for det meste plassert mot øst og mot sørvest. Mer sentrumsnært er det også lagt ut boliger på ungdomsskolens areal og på Mo gård.

Øst for Rv4 mot Nitelva bygges det i forlengelse av det primære sentrumsområdet tett og høyt, avtagende og mer grønt jo tettere en kommer på Nitelva.

I de øvrige boligområder må det også bygges høyt, men mindre tett for å sikre gode friarealer og grønne forbindelser. Det skal overalt i boligområdene sikres plass til lekeplasser, utendørs opphold og sammenhengende stier. Parkering vil de fleste steder kunne finne sted på bakkeplan.

Det er planlagt flytting av og lagt ut areal til en ungdomskole nord for Bjertnes videregående skole. Her er det også plass til en ny barnehage.

En ny barneskole legges sørvest for rådhuset i forbindelse med det nye store boligområdet mot sørvest. Her vil det også være plass til en barnehage.

Den ene halvdel av idrettsbanen ved ungdomsskolen flyttes til fordel for boliger. Ny idrettsbane opparbeides i det store grønne området ut mot Nitelva. Dessuten er det reservert plass til 3 mindre ballbaner ved den nye ungdomsskolen. Kunstgressbanen bevares som idrettsbane til skolene. Mellom ny ungdomsskole og Bjertnes videregående skole legges en ny hall med internasjonale mål og sør for Mo gård legges et tilsvarende areal ut til en ny hall med internasjonale mål og tilskuerplasser.

Nytt kirkesenter med kirke legges sør for Mo gård og bygges sammen med kulturhuset som skal ligge mellom rådhuset og boligene på vestsiden av gaten.

Kulturhuset skal inneholde bibliotek, aula, kino, møtelokaler m.m. og utformes slik at det syder av liv og glade dager - slik at det skapes en god synergi med kirkesenteret.

Sør for rådhuset og vest for Rv4 legges det ut et område til en større dagligvarebutikk (2.500-3.000 m²). I samme område er det mulighet for næring, som bør ha pene fasader mot veien.

Ridehallen bevares og det er avsatt et areal til hestene rundt hallen. På et areal sør for Kvernstuveien, som ligger utenfor sentrumsavgrensningen vurderes det å plassere et fjernvarmeanlegg og en gjenbruksstasjon.

NÆRING

BOLIGER

IDRETT

RENSEANLEGG

BARNEHAGE OG
UNGDOMSSKOLE

NY IDRETTSHALL

GRØNNE LUNGER

TORG

UTVIDELSE AV
MOSENERET

SENTRALVARMEANLEGG OG
GJENBRUKSSTASJON
NYE FORRETNINGER OG
BOLIGOMRÅDER
BOLIGER
NYE NÆRINGS- OG
BOLIGOMRÅDER

KOLLEKTIV TERMINAL

ELDRESENTER OG
OMSORGSBOLIGER

KIRKE

KULTURHUS

RIDEHALL

MOTELL OG

KONFERANSESENTER

NYTT IDRETTSANLEGG

NY IDRETTSHALL

HELSEHUS

FAMILIENS HUS

FRISKHUS

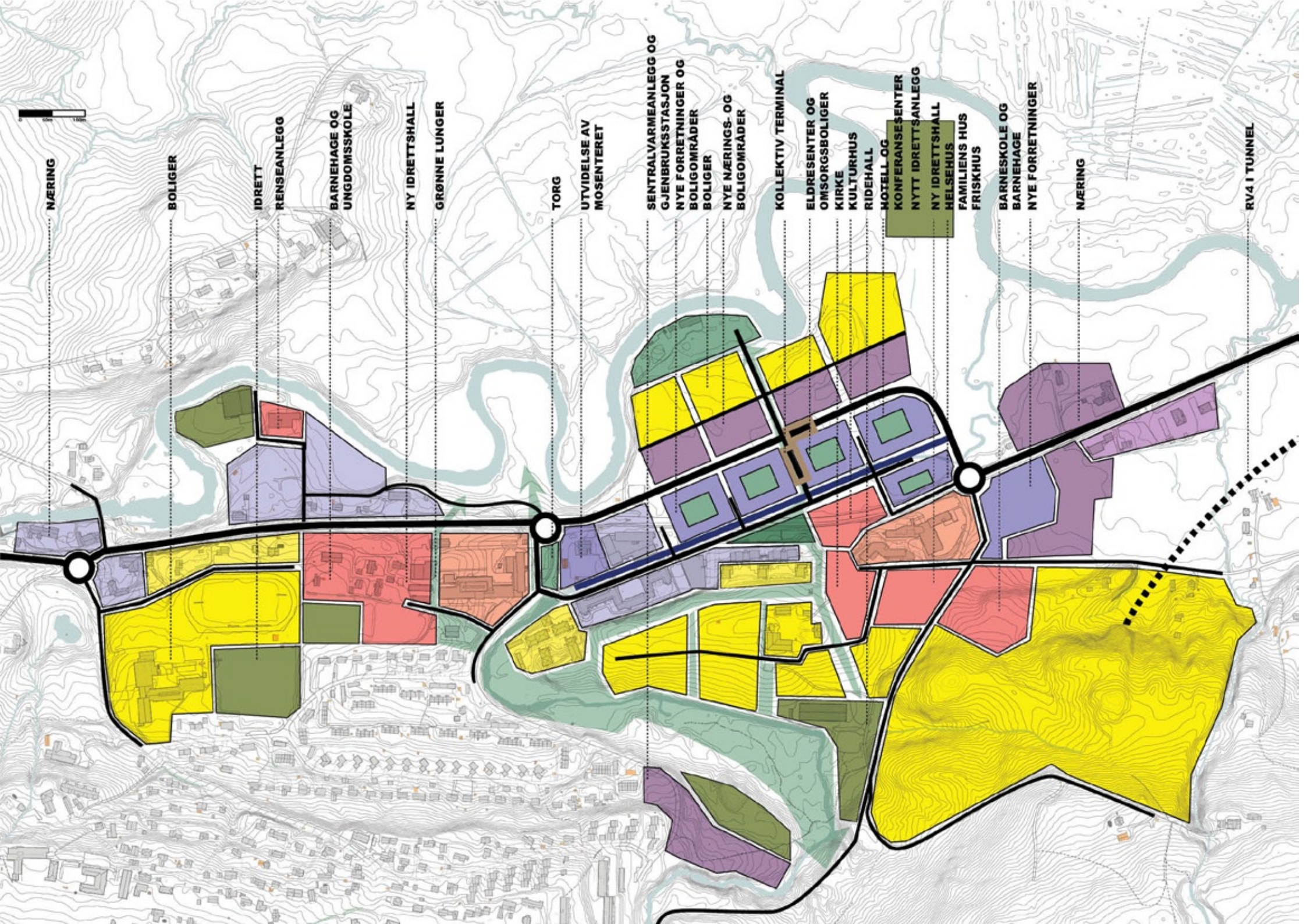
BARNESKOLE OG

BARNEHAGE

NYE FORRETNINGER

NÆRING

RV4 I TUNNEL





STOP

MORILLGÅRDEN

Gävik 4

4 Oslo

WOLLA
HELSINGFORSK
NORDEN BISKOPET
PÅSVEPENS VEGGA
ÅRENS ÖL

Plan
En 15 m

NITTEDAL I REGIONEN

Forutsetninger for avsetning og plassering av næringsarealer:

I kommuneplanen for 2009-2020 er det vedtatt at det skal legges til rette for at det utvikles en robust og fremtidsrettet næringsstruktur og at det skapes nye og mer varierte arbeidsplasser i kommunen.

Analysen utført av COWI mars 2010 viser at sysselsettingen i Nittedal kommune innenfor industri, detaljhandel, engrosvirksomhet, forretningsmessig tjenesteyting og transport vil kunne øke fra 4000 til 7500 arbeidsplasser de neste 20 årene. Til sammenligning var veksten de 10 siste årene i underkant av 1000 arbeidsplasser. Det er særlig innenfor forretningsmessig tjenesteyting at veksten kan bli relativt stor.

Pendlere ønsker å jobbe lokalt. I en undersøkelse oppgir nær tre fjerdedeler av de som i dag jobber utenfor kommunen, at de gjerne tar arbeid i Nittedal dersom dette blir mulig. Kommunens befolkning og kompetanse representerer dermed en stor ressurs som gjør det attraktivt for næringsdrivende å lokalisere seg i Nittedal. Dette gjelder særlig innenfor sektoren forretningsmessig tjenesteyting, hvor arbeidstakere bosatt i Nittedal har en bred kompetanse innenfor alle områder av sektoren, både innen finans og forsikring, IKT og FoU, samt innenfor de mange mindre sektorene innenfor forretningsmessig tjenesteyting.

Videre er det bare Trondheim i kraft av NTNU og Sintef som har et større forskningsbasert miljø enn Kjeller i Norge. Med utgangspunkt i regionssenterområdet Kjeller-Lillestrøm har de 7 kommunene på Nedre Romerike utarbeidet en felles strategisk næringsplan som bygger på den unike muligheten som ligger i dette. I denne er det lagt opp til en satsing på 4 felles områder:

1. Identifisere og utvikle verdiskapende klynger

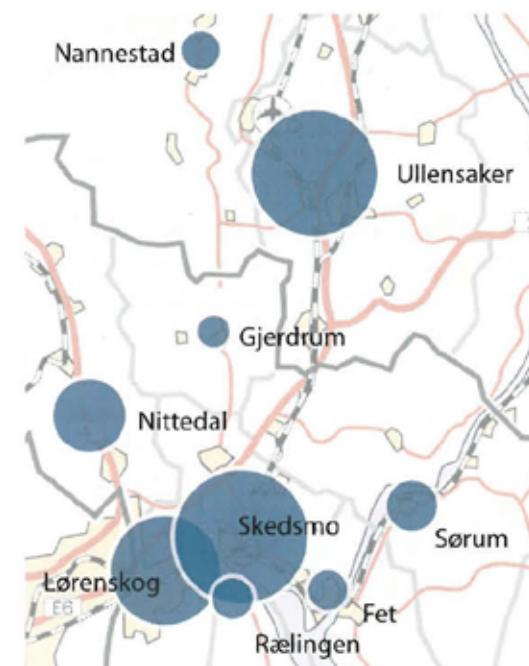
- Energi og miljøklyngen – med utgangspunkt i den regionale strategien for fornybar energi, bidra til utviklingsaktiviteter i kommunen
- Interreg FEM (= Fornybar energi, Energi effektivisering og Miljø)
- Stimulere til etableringen av en næringsklynge innen designdrevet innovasjon i helsesektoren Helsedesign ARENA
- Se på muligheter for nyskaping, kompetanse og teknologiutvikling med utspring i næringsmiddelindustrien og logistikknæringen på Nedre Romerike
- Øke antall besøkende, omsetning og resultater i reiselivsnæringen

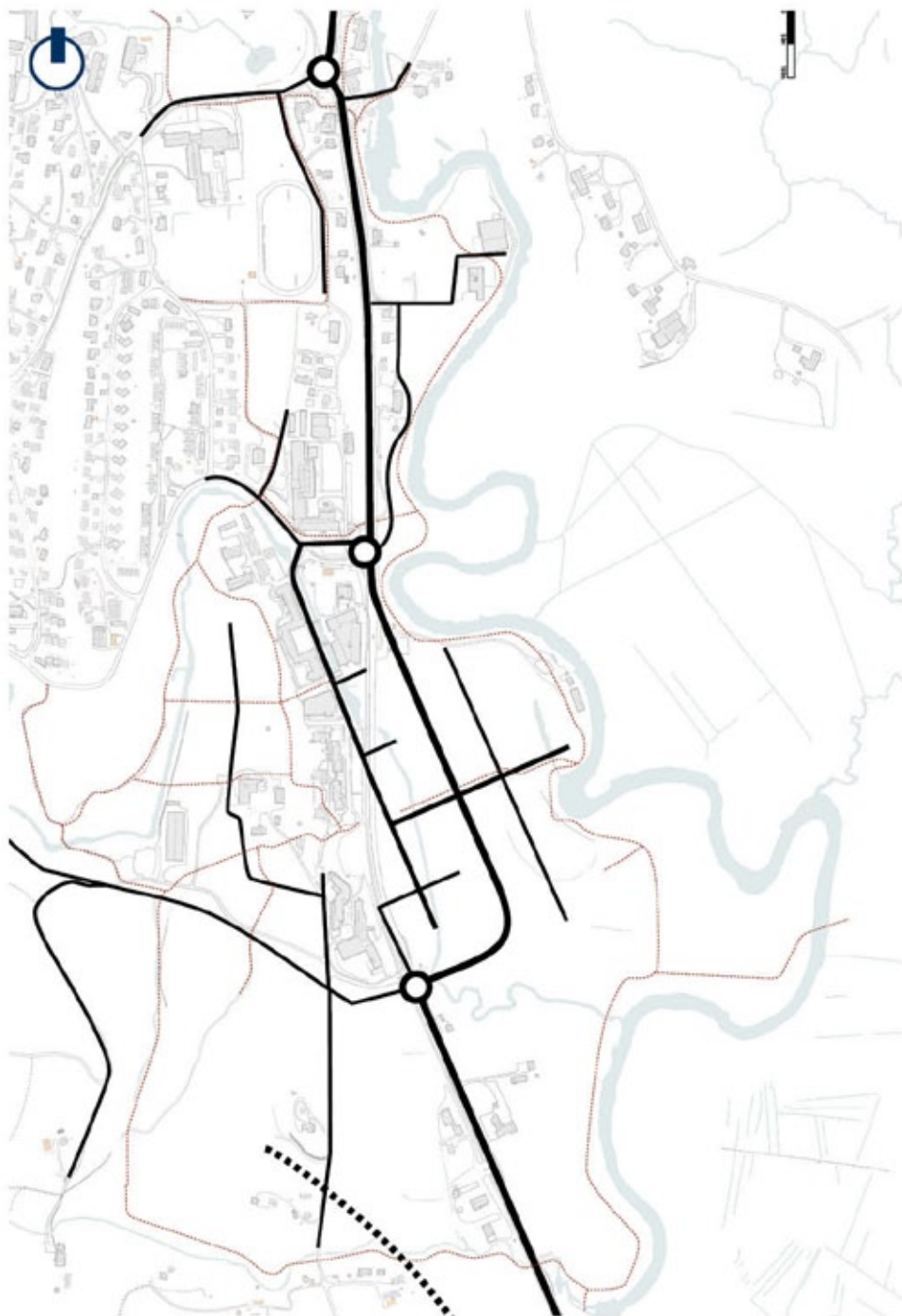
2. Satse på nyetablering og nyskaping

- Bidra til flere nyetableringer og arbeidsplasser gjennom effektiv etablerertjeneste i regionen

- Bidra til utviklingen av en regional utviklingsmodell for innovasjon i samarbeid med Campus Kjeller.
3. Ha fokus på omdømmebygging og markedsføring av region og kommuner
 - Akquisisjon – arbeide aktivt for å få flere store virksomheter til Romerike
 - Knytte oss sterkere til og nytte godt av felles markedsføring av Lillestrømregionen
 4. Arbeide for å bli næringsvennlige kommuner
 - Etablere kommunevise møteplasser mellom bedrifter og kommunen
 - Arrangere regionale næringslivskonferanser og utvikle felles samarbeidsarenaer

Satsingsområdene underbygger et regionalt behov for å øke regionens samlede kontorarealer. For å lykkes med denne strategien må det settes av tilstrekkelig arealer til kontorer i alle de 7 kommunenes sentrumsområder.





10 SKISSE til sentrumsplan

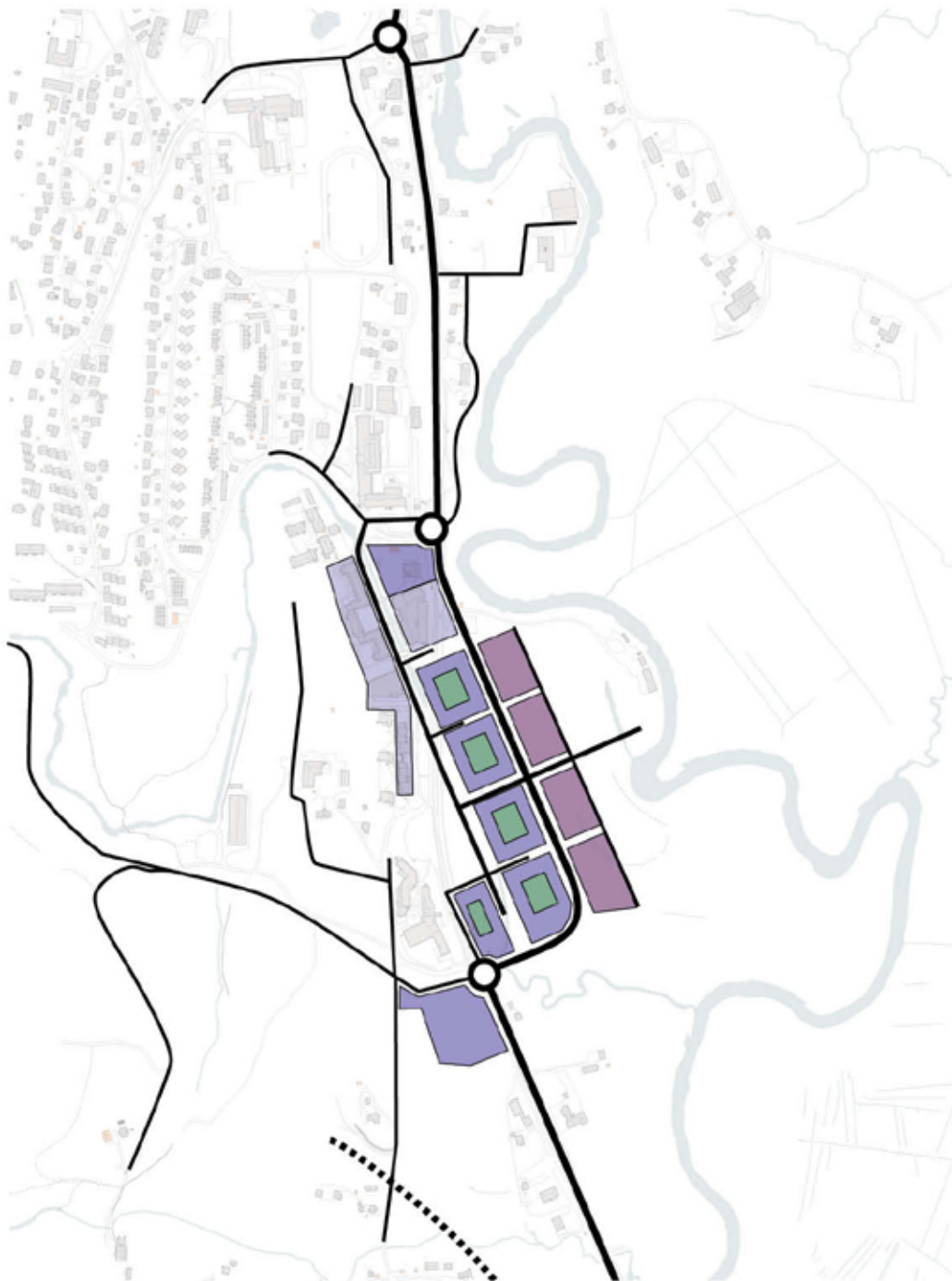
RIKSVEI 4

Innen en ny tunnel for Rv4 står ferdig bør en legge om dagens trasé for Rv4 slik at det blir mulig å bygge ut sentrumsområdet mer hensiktsmessig. Den omlagte veien for Rv4 bør ha en form som senere kan inngå som bygate/miljøgate i et framtidig Nittedal sentrum. Veien legges skarpt mot øst fra dagens rundkjøring ved rådhuset og deretter mot nord der den går sammen med dagens trasé for Rv4 ved rundkjøringen ved Bjertnes VGS. Med denne omleggingen vil en kunne bygge ut områdene vest for Rv4. Utbygging på østsiden vil Statens vegvesen ikke tillate før en tunnel er bygd, dette med bakgrunn i at de ikke ønsker flere atkomster på strekningen.

Det er ikke avgjort hvilken endelig linjeføring den nye Rv4 i tunnel vil få. Derfor båndlegges det et 100 meters belte for denne traséen. Dette vil legge begrensninger på utbyggingen i søndre del.

Når tunnelen står ferdig omformes Rv4 til en bygate/miljøgate der hastigheten reduseres til 40 km/t. Det vil bli betydelig trafikk i denne gaten også etter at en har lagt om gjennomgangstrafikken.

Selv i dagens løsning bør en diskutere mulighetene for å redusere hastigheten ned til 40 km/t med Statens vegvesen. Dette vil gi mindre støy.



DETALJHANDEL OG PRIVAT SERVICE

Detaljhandelen og privat tjenesteyting er en viktig del av den lokale næringsen og er samtidig viktige funksjoner for å skape liv og aktiviteter i sentrumsområdet. Velfungerende butikk- og serviceområder kan fungere som møteplasser for innbyggerne.

I Nittedal er utfordringen å få stoppet handelslekkasjen ved å utvikle et robust og konsentrert sentrumsområde med et større volum av butikker og privat service. For å sikre et konsentrert butikkområde er det spesielt viktig å tenke etappevis utbygging og at det er kort avstand mellom butikkene. Det kan bygges opp til ca. 32.000 m² etasjeareal til nye butikker, svarende til ca. 650 nye arbeidsplasser.

Det primære handelsstrøket er fra Mosenteret til kulturhuset langs Mattias Skytters vei. Det bør i hovedsak være butikker, kaféer mm. i

1. etasje på begge sider av veien og privat service i de øvrige etasjene. Det viktigste er å sikre aktivitet gjennom hele dagen og kvelden slik at det ikke blir et øde område på deler av dag/kveld. Det bør legges til rette for glass i alle fasader ut mot gater og plasser. Ørfiskebekken danner et rekreasjonsområde gjennom butikkområdet. På østsiden er gaten bilfri så nær som varelevering, mens biler fortsatt kan kjøre på Mattias Skytters vei på vestsiden av Ørfiskebekken.

I sentrumsplanen utvides Mosenteret mot nord. Senteret blir med denne utbyggingen et sentralt knutepunkt i detaljhandelen. For å skape en motpol til dette sterke senteret avsettes areal til en større dagligvarebutikk på opp til 3 000 m² i den sørlige del av planområdet med god synlighet og tilgjengelighet for forbipasserende. Det mest optimale er å legge dagligvarebutikken vest for Rv4 og tett på kulturhuset for å understøtte kundestrømmen mellom Mosenteret og kulturhuset.

På langt sikt kan detaljhandelen vokse ut i de omkringliggende gatene og kvartalene. Dette gir muligheter for å sirkulere rundt i spennende og varierte butikk-/kafé- og restaurantmiljøer.

OFFENTLIGE TJENESTER

Innbyggertallet i Nittedal kommune har økt markant i flere år. Dette vil i følge kommunens befolkningsprognoser fortsette i de kommende årene.

Befolkningssammensetningen viser at mange barnefamilier flytter til, mens unge voksne i 20-årene flytter ut av kommunen for å arbeide eller studere. I takt med veksten i innbyggertallet øker behovet derfor tilsvarende for utbygging av offentlige tjenester som for eksempel barnehage, skoler og tilhørende idrettsfasiliteter. Andelen eldre er generelt økende på landsbasis. I Nittedal vil ifølge befolkningsprognosen andelen eldre stige markant i løpet av de siste 30 årene av perioden. Dette vil medføre et økt behov for flere omsorgsboliger og eldresenter.

Et økt antall innbyggere skaper samtidig grunnlag for flere offentlige/private tjenester. Den eksisterende ungdomsskolen i den nordlige del av planområdet vil innenfor en periode på ca. 10 år få behov for renovering. Om en skal renovere den eller bygge ny skole et annet sted vil være noe en må ta stilling til de neste årene. I sentrumsplanen flyttes ungdomsskolen mot sør og plasseres i kombinasjon med en barnhage nord for Bjertnes videregående skole. Tanken med denne plasseringen er å skape et samlet område for barnhage og utdanning i sentrum med nærhet til eksisterende og nye boligområder. Samlokaliseringen vil samtidig gjøre det mulig for barnehage og skolene å dele fasiliteter. Her tenkes det å plassere en ny idrettshall med plass til en håndballbane i full størrelse like nord for Bjertnes videregående skole. Ønsket om å skape et mer tydelig sentrumsområde med liv på alle tider av dagen vil også bli styrket av skolens plassering tett på sentrum.

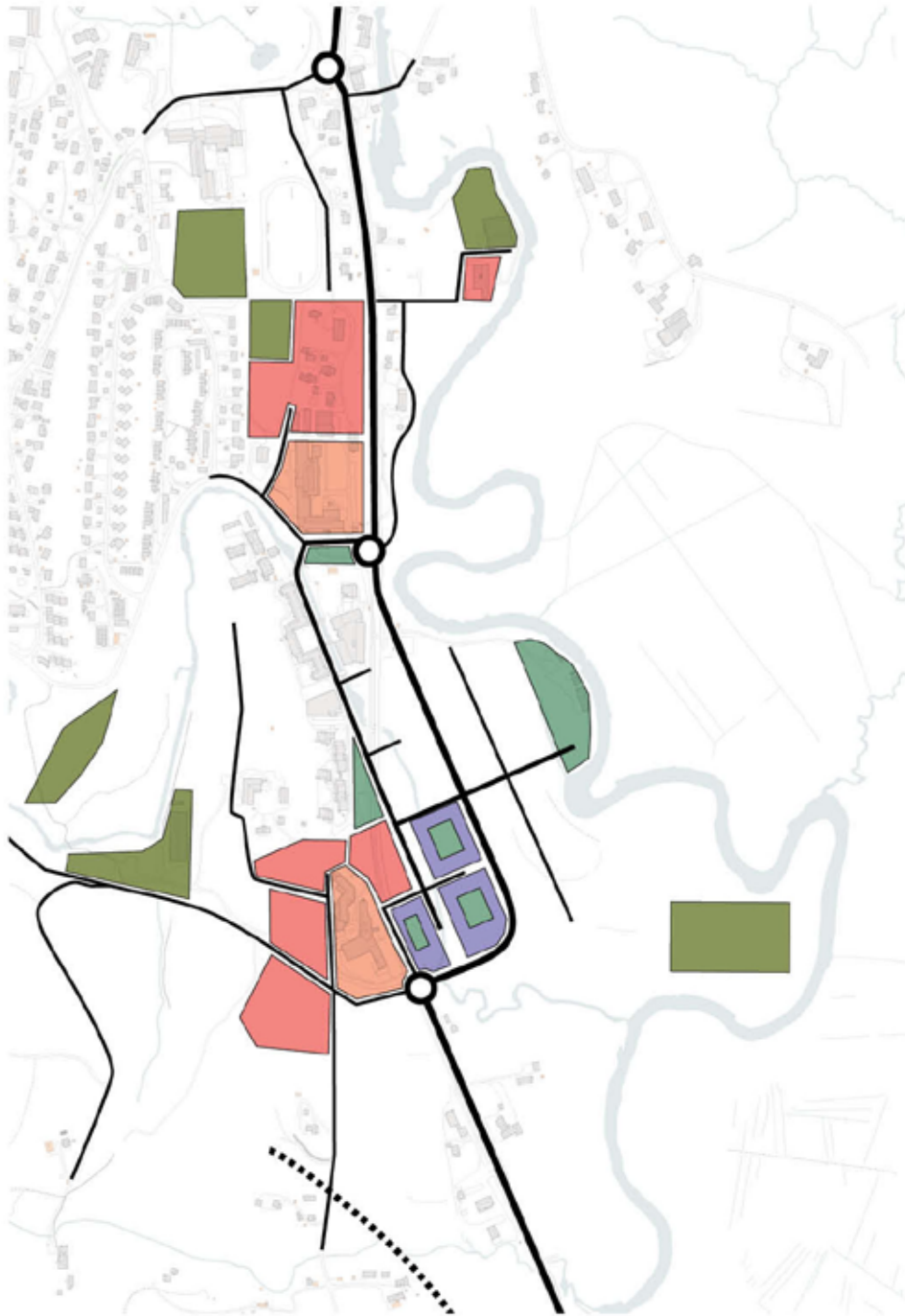
I takt med boligutviklingen i den sørlige del av sentrumsområdet vil det også her bli et økt behov for lokale leke- og aktivitetsområder for barn og unge. I hovedstrukturen avsettes arealer til barneskole og barnehage umiddelbart sør for Svartkruttveien. Med dette skapes en balanse i de offentlige servicetilbudene til barn mellom nord og sør.

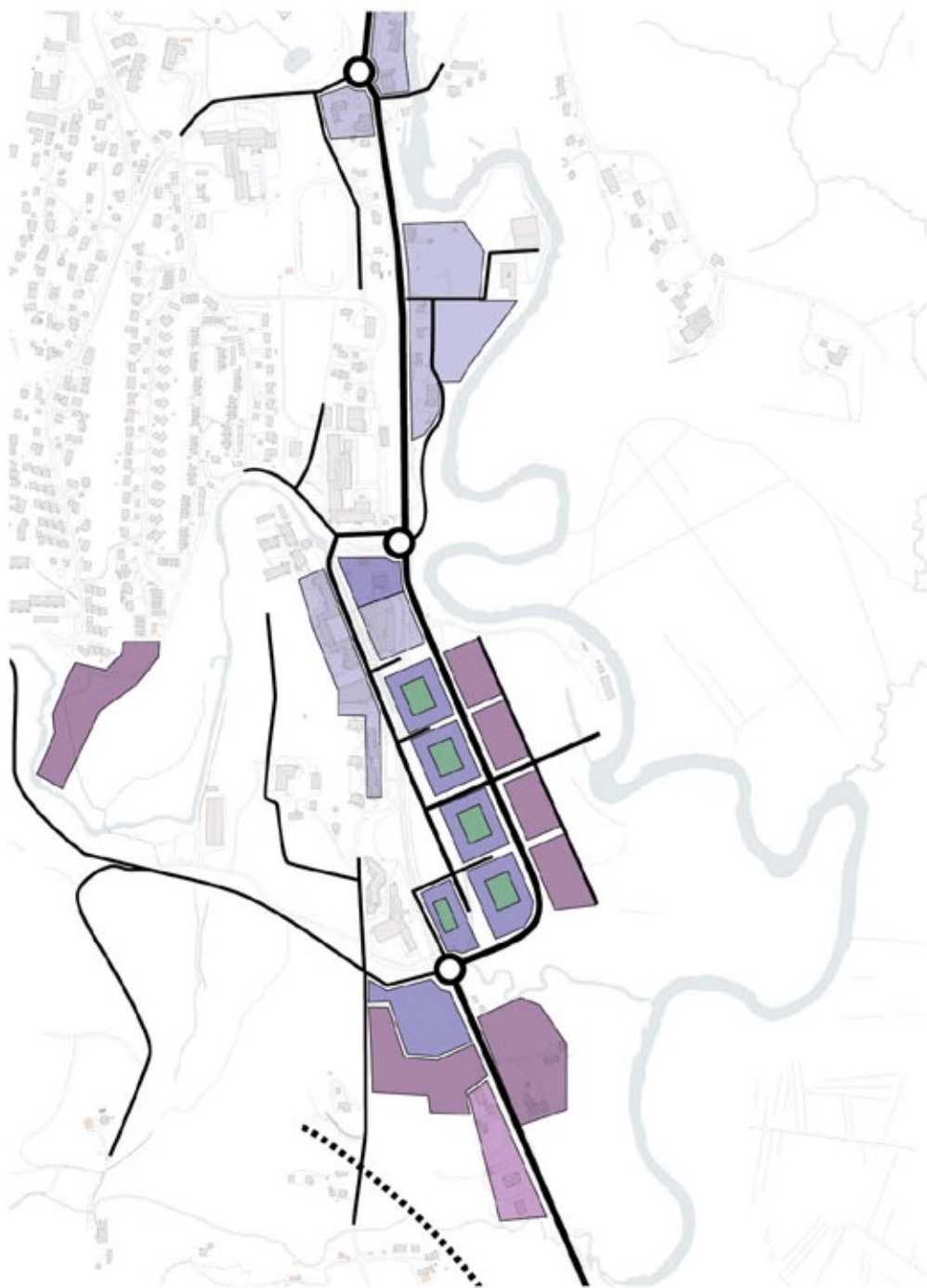
Kulturhuset er plassert helt sentralt i området og kan med denne plasseringen og en flott utforming bli et sterkt signalbygg/landemerke/attraksjon for hele området. Kulturhuset er tenkt som et multifunksjonelt senter som inneholder mange ulike funksjoner som for eksempel teater/konsertsal, kino, kafe, bibliotek, galleri, m.m. Med den rette miks av funksjoner vil kulturhuset generere mange besøkende over det meste av dagen og være en viktig bidragsyter til liv i sentrum.

Kulturhuset vil med sin beliggenhet i sør kunne være en viktig aktivitetsskaper i denne delen av sentrum og dette vil kunne forsterke sentrum som nærings-/kulturstrøk mellom Mosenteret og kulturhuset. Når man kommer fra nordsiden vil kulturhuset være synlig på lang avstand og den grønne plassen foran kulturhuset vil om sommeren være preget av aktivitet og mennesker som bruker området som møte- og oppholdsplass.

En kirke plasseres ved siden av og vest for kulturhuset. Med kirkens beliggenhet oppe på kollen får kirken en markant beliggenhet og blir et landemerke for sentrumsområdet som både kan ses når man kommer kjørende fra nord og fra sør. Tanken med kirkens plassering ved siden av kulturhuset er å skape synergi mellom disse to kulturinstitusjonene. For å oppnå en funksjonell sammenheng med kulturhuset og det øvrige sentrumsområdet skal det være lett å bevege seg mellom de to. Dette kan løses ved å etablere en heis enten i eller ved siden av kulturhuset.

Helse- og velferdstilbud som familiens hus, helsehus, friskhus, omsorgsboliger og eldresenter ligger i sørenden av Mattias Skytters vei mot Rv4. De vil med denne plasseringen ha nærhet til alle sentrumsfunksjoner.



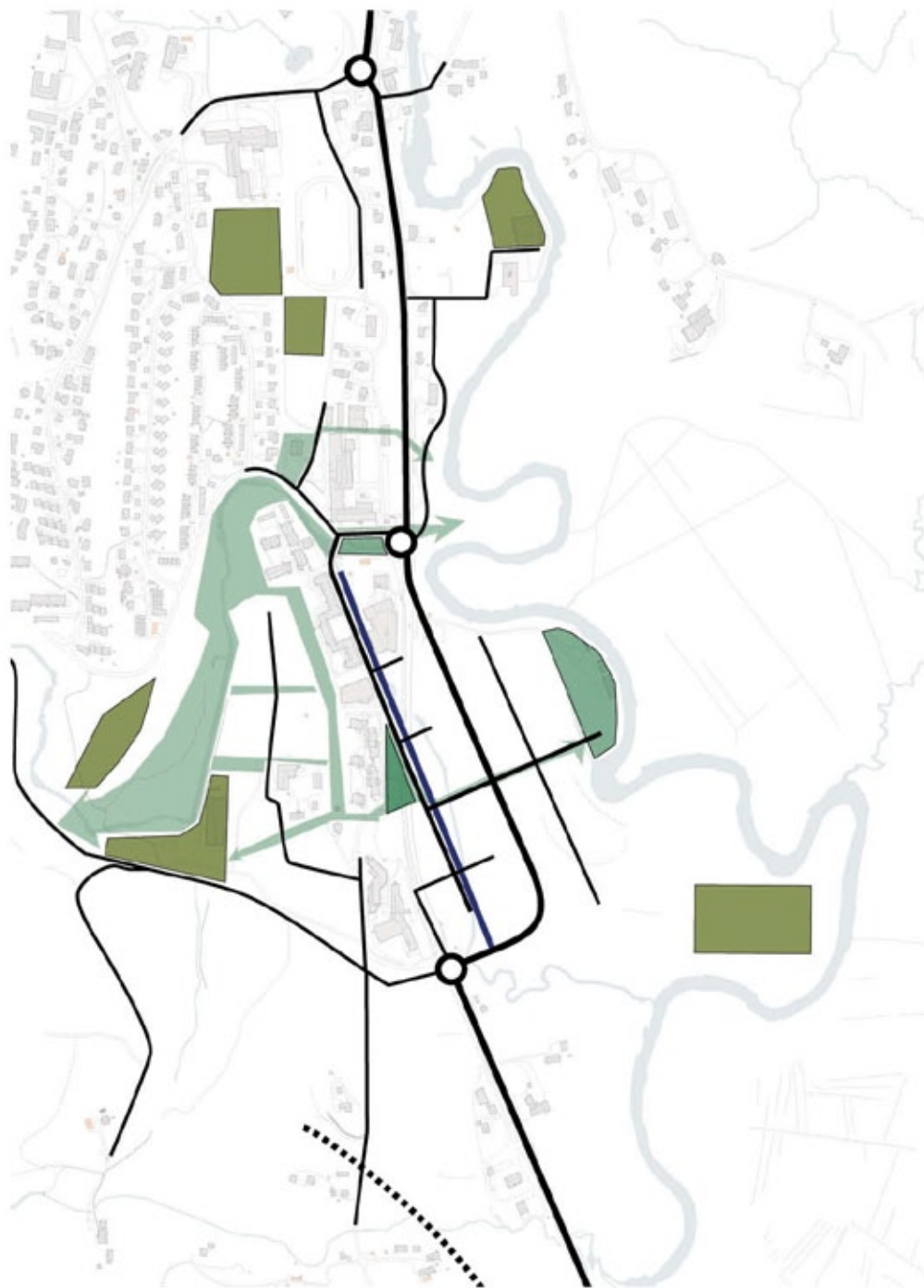


NÆRING

Målet om å etablere et tydeligere og attraktivt kommunesentrum handler også om næringsutvikling og om å få flere lokale arbeidsplasser. En av forutsetningene for næringsutvikling er at det finnes attraktive arealer i sentrumsområdet.

I Nittedal er utfordringen å få stoppet handelslekkasjen ved å utvikle et robust og konsentrert sentrumsområde med et større volum av butikker og privat service. For å sikre et konsentrert butikkområde er det spesielt viktig å tenke etappevis utbygging og at det er kort avstand mellom butikkene. Det kan bygges opp til ca. 32.000 m² etasjeareal til nye butikker, svarende til ca. 650 nye arbeidsplasser.

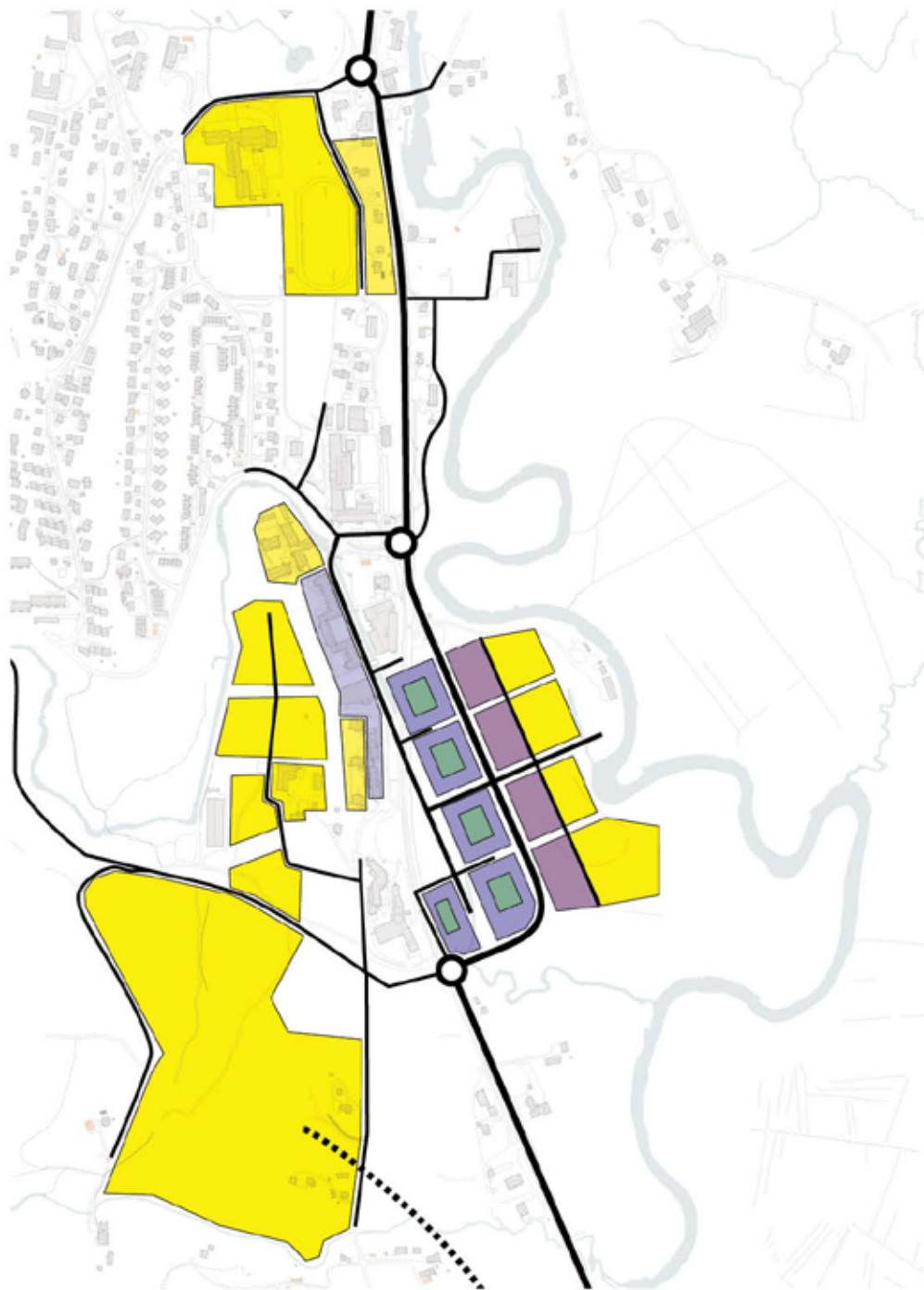
Adkomst til disse vil være fra Mattias Skytters vei , RV4 og Svartkruttveien.



GRØNN STRUKTUR

Turveiforbindelser mellom Nordmarka og Nitelva/Romeriksåsen vil kunne skje på tre steder. Fra Nordmarka vil en kunne følge Ørfiskebekken og krysse RV4 ved Bjertnes videregående skole, ved dagens rundkjøring, eller ved tverrgate ved kulturhuset.

Langs Nitelva er det tanker og ideer om å utvikle turveier. Ørfiskebekken blir det naturlige og vakre blågrønne elementet som sentrum er bygget opp rundt med muligheter for ulike plasser og opplevelser langs med denne. Østsiden av Ørfiskebekken vil være for gående, mens bilene vil holde seg på vestsiden. Det vil legges til rette for varelevering på østsiden.



BOLIGER

Det er et mål at det bygges mange nye boliger i sentrum frem mot 2050. I planskissen er det lagt ut arealer der det er mulig å bygge ca. 2 600 boliger, hvorav ca. 200 er på gjennomsnittlig 120 m² og resten er på gjennomsnittlig 80 m².

I det primære sentrumsområdet kombineres flere funksjoner og boligene plasseres i samme bygninger som næring, forretning og offentlige tjenester.

I de 5 nye kvartalene langs Ørfiskebekken kombineres boliger primært med forretninger, eldresenter, omsorgsboliger, familiens hus og helsehus, hotell og kongressenter. Når en trekker i fra disse funksjonene vil det i dette sentrale området kunne etableres ca. 720 boliger, inkludert omlag 80 omsorgsboliger ved eldresenteret. Kvartalene bygges i 4 etasjer med en gjennomsnittlig boligstørrelse på ca. 80 m² for alminnelige boliger. Utnyttingsgrad for området blir ca. 230 %.

Sørvest i området bygges ca. 580 boliger. Området vil med en gjennomsnittlig boligstørrelse på ca. 80 m² og en bygningshøyde på opptil 3 etasjer få god utnyttning. Området er på ca. 150 dekar, men terrenget begrenser byggemulighetene slik at gjennomsnittlig utnyttingsgrad for området blir ca. 30 %.

Mo gård på ca. 43 dekar foreslås bebygd med en utnyttingsgrad på ca. 70 %. Det gir mulighet for å bygge ca. 370 boliger i 4 etasjer. Begrunnelsen for så høy utnyttning er at arealet ligger sentrumsnært.

Når ungdomsskolen flyttes fra nåværende plassering transformeres skolens areal og den store idrettsplassen til et boligområde på ca. 46 dekar. Her ønskes det bygget eksklusive boliger for de som ønsker en større bolig uten stor hage. Den gjennomsnittlige boligstørrelsen er 120 m², og med en utnyttingsgrad på ca. 50 % kan det her bygges ca. 200 boliger.

Når tunnelen under Rotnes står ferdig er det grønt lys for å bygge sentrum østover, med rom for 4 kvartaler umiddelbart øst for veien. Her kombineres boliger med næring eller forretning i 4 etasjer, hvor de 2 øverste etasjene blir boliger med en gjennomsnittlig boligstørrelse på 80 m². Dette gir i alt ca. 315 boliger. Senere kan det bygges rene boligkvartaler ut mot Nitelva, som med en utnyttingsgrad på ca. 105% kan romme ca. 430 boliger.

UTBYGGING I FASER

Utviklingen kan defineres i 3 faser:

FASE 1: Reguleringsprosess kan starte umiddelbart etter at kommunedelplan er vedtatt.

FASE 2: Reguleringsprosesser som krever mer tid og forberedelse.

FASE 3: Utvikling som først kan komme etter at Rv4 er lagt om i tunnel.

Det følgende er et foreløpig forslag til fasedeling:

FASE 1

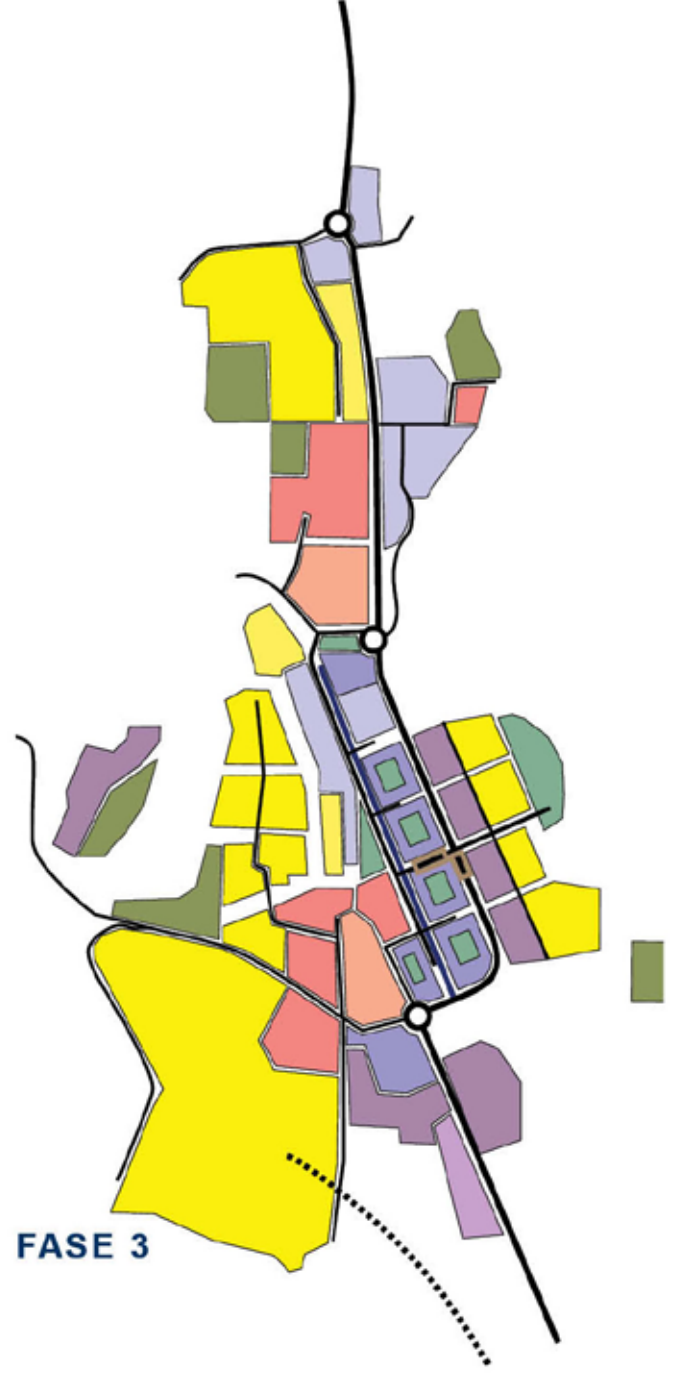
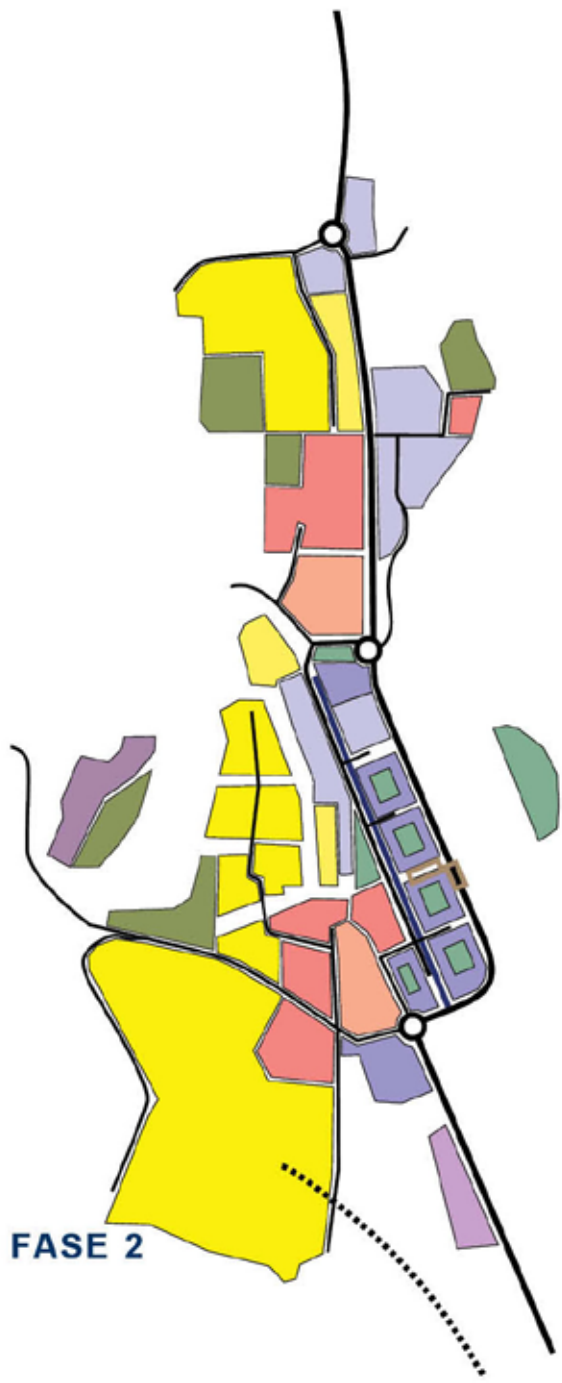
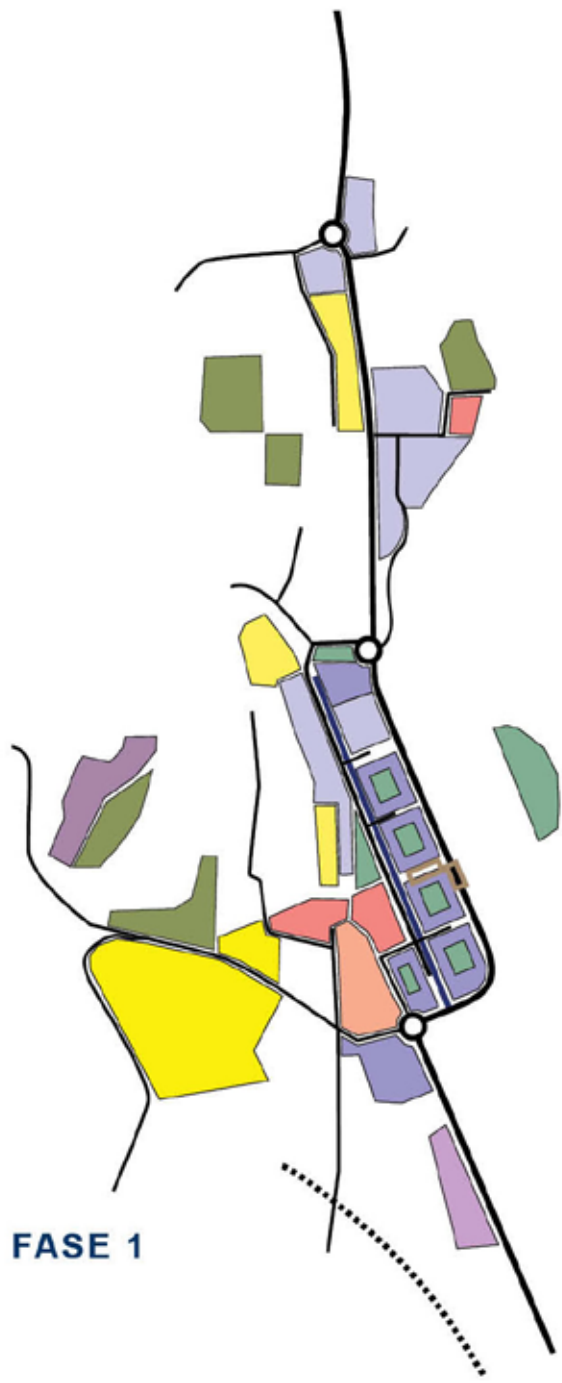
- Rv4 flyttes mot øst
- Mosenteret utvides
- Kvarterstruktur utvikles inne i rommet som dannes når Rv4 forskyves
- Kirke, kulturhus, eldrecenter, omsorgsboliger m.m. ved rådhuset utvikles
- Fjernvarme- og gjenvinningsstasjon utvikles
- Første etappe boliger i sydvest utvikles
- Næring etableres syd for rådhuset

FASE 2:

- Ungdomsskolen flyttes sørover mot Bjertnes vgs.
- Boliger bygges der ungdomsskolen stod
- Ny barnehage ved ungdomsskolen, og utvidet Bjertneshall
- Boliger og veier utvikles på Mo gård platået
- Boliger trinn 2 i sydvest
- Ny idrettshall vest for rådhuset

FASE 3:

- Rv4 legges om i tunnel, veien blir avlastningsvei og bygges ned til smal 2-felts gate
- Nye bolig/forretningskvarterer utvikles øst for avlastningsvei
- Sentralidrettsanlegget omdisponeres til boliger
- Nytt sentralidrettsanlegg etableres et annet sted, mulig helt øst i planområdet

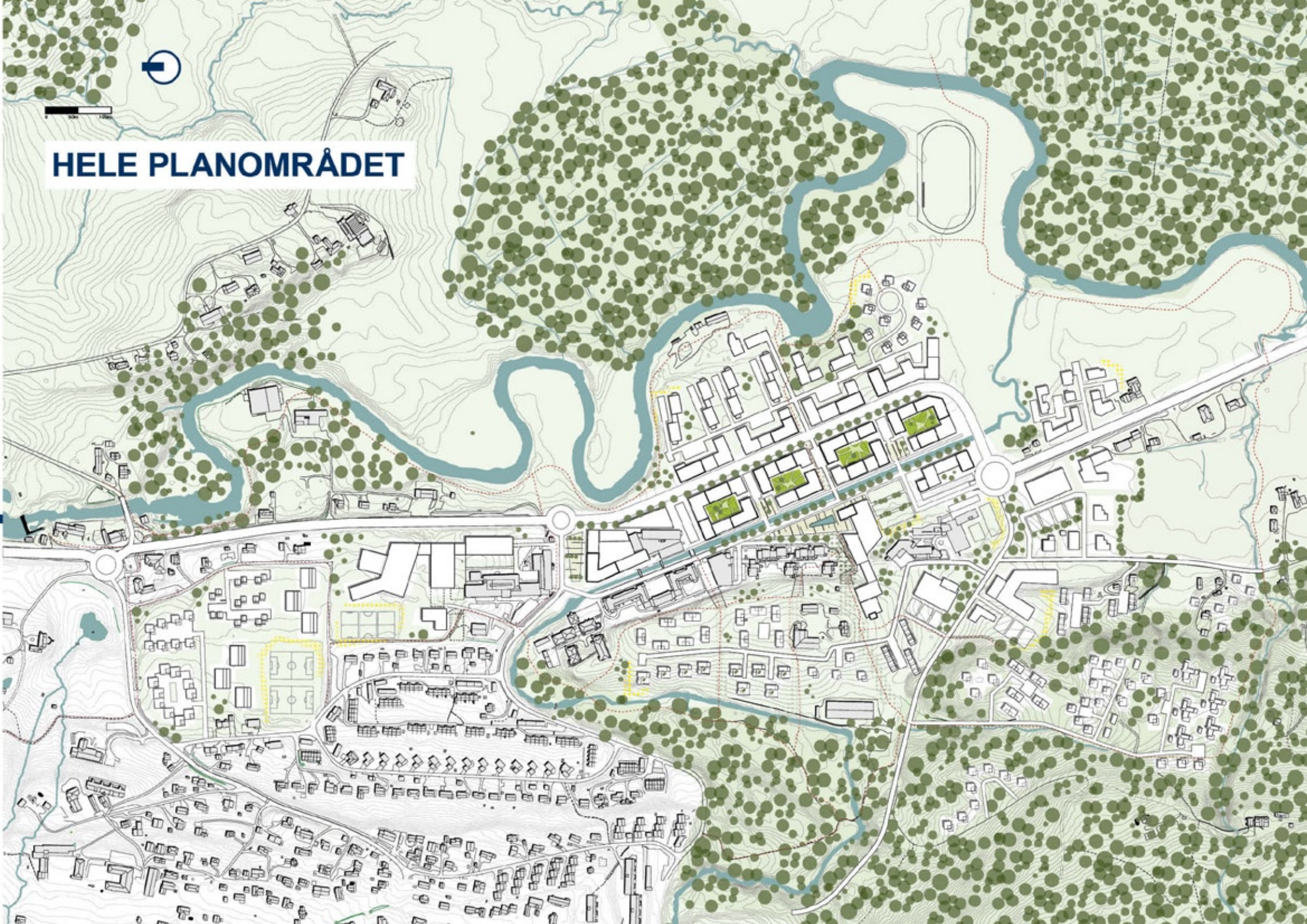


ILLUSTRASJONSPLAN





HELE PLANOMRÅDET





BOLIGOMRÅDE
NORD FOR BJERTNES VIDEREGÅENDE SKOLE

20 SKOLE til sentrum

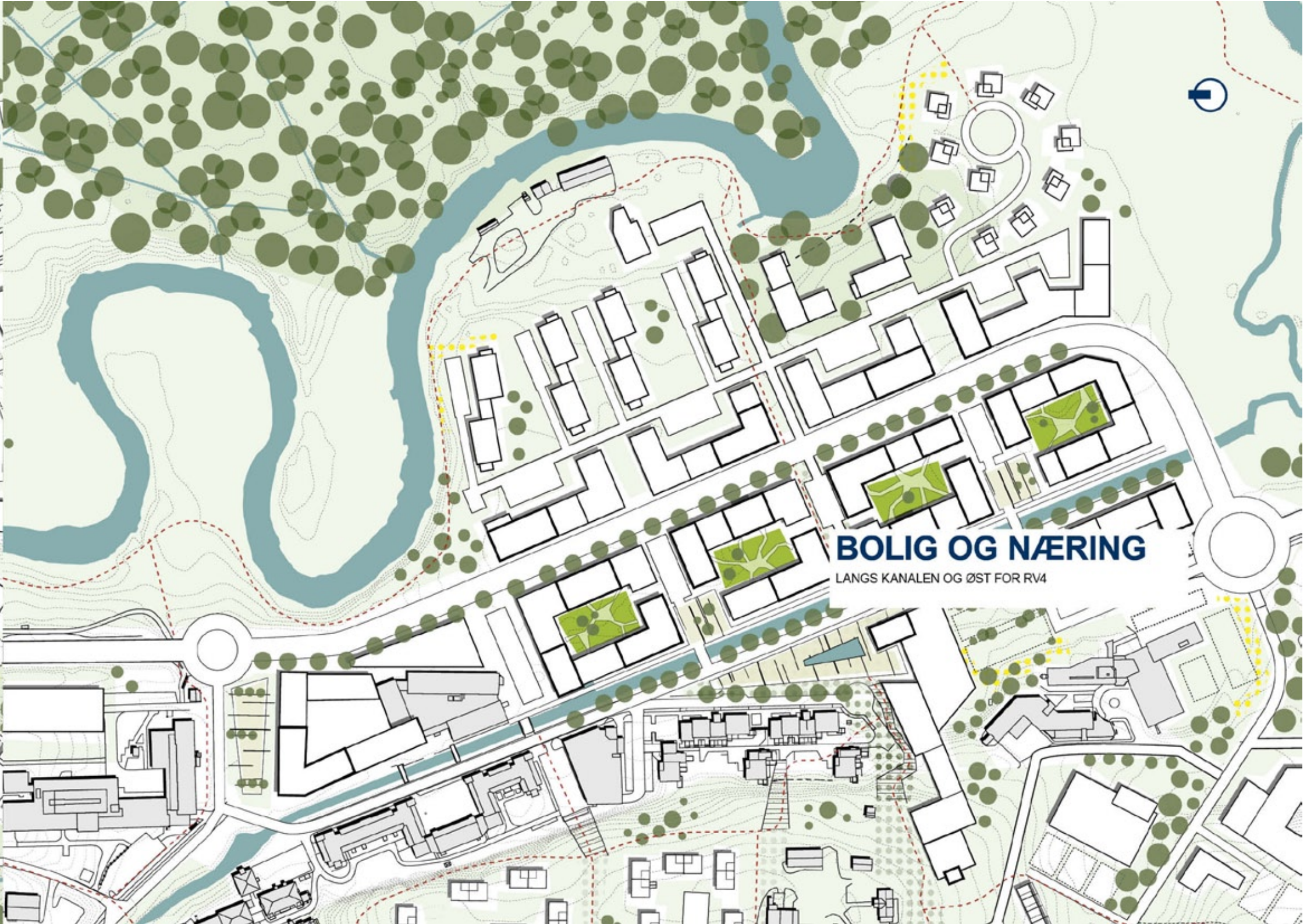
The image is a detailed architectural site plan for a youth school and kindergarten. It features a central building complex with various rooms and courtyards. To the left, there are two large outdoor sports fields, one of which is marked with a yellow dotted line. A winding river or stream flows through the site, with several smaller buildings and courtyards situated along its banks. The plan includes numerous trees, represented by green circles of varying sizes, and a network of paths and roads. A red dashed line outlines a specific area of interest. In the top right corner, there is a blue circular icon with a white arrow pointing left. The overall layout is organized and functional, with a focus on outdoor spaces and natural elements.

UNGDOMSSKOLE OG BARNEHAGE

VED BJERTNES VIDEREGAENDE SKOLE



SENTRUM LANGS KANALEN



BOLIG OG NÆRING

LANGS KANALEN OG ØST FOR RV4



BOLIGOMRÅDE VED MO GÅRD

SKISSE til sentrumplan



HALL OG BARNESKOLE

SØR I PLANOMRÅDET



NÆRING

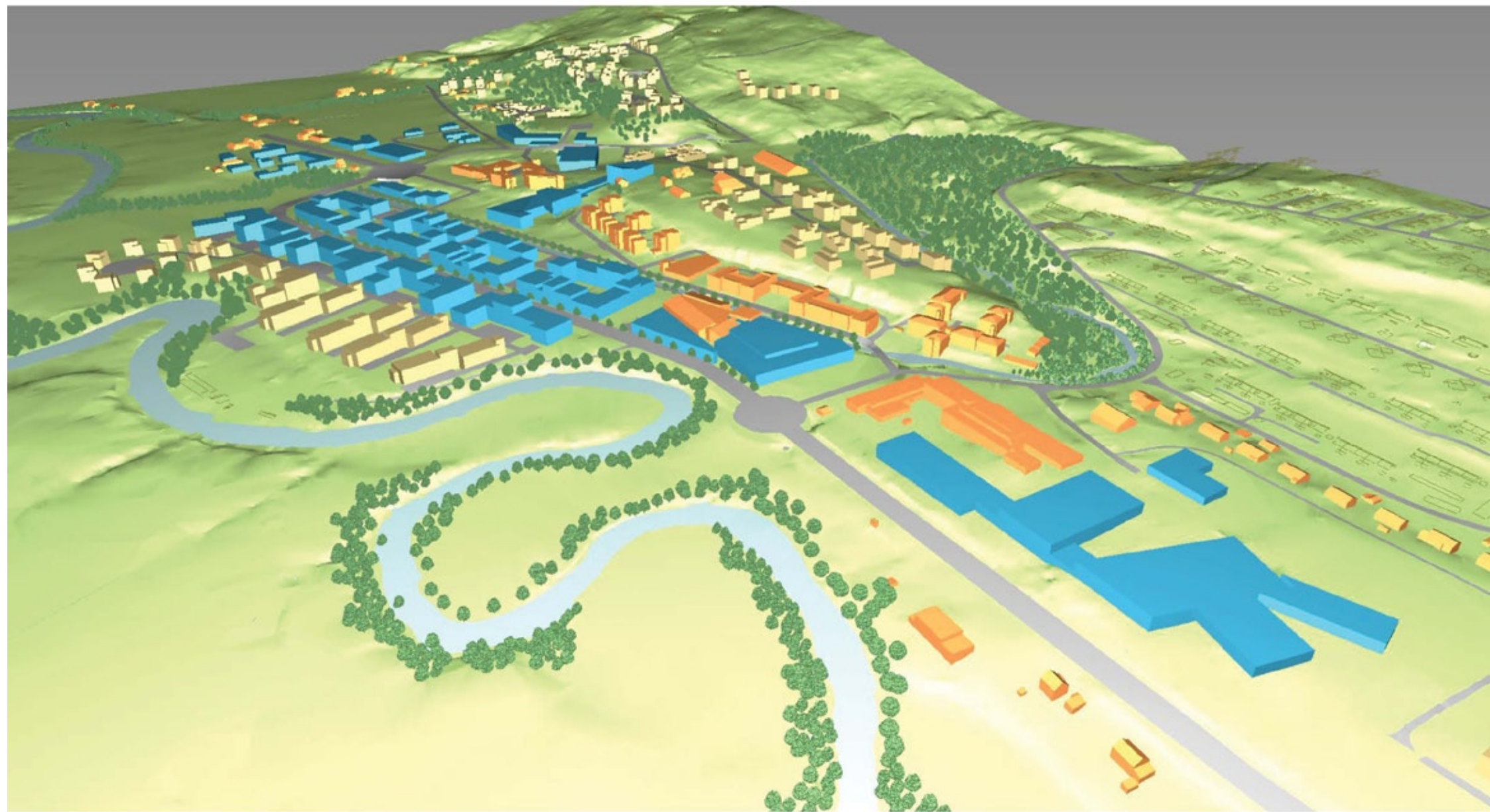
SØR FOR SVARTKRUTTVEIEN OG VEST FOR RV4



BOLIGOMRÅDE
SØR FOR SVARTKRUTTVEIEN

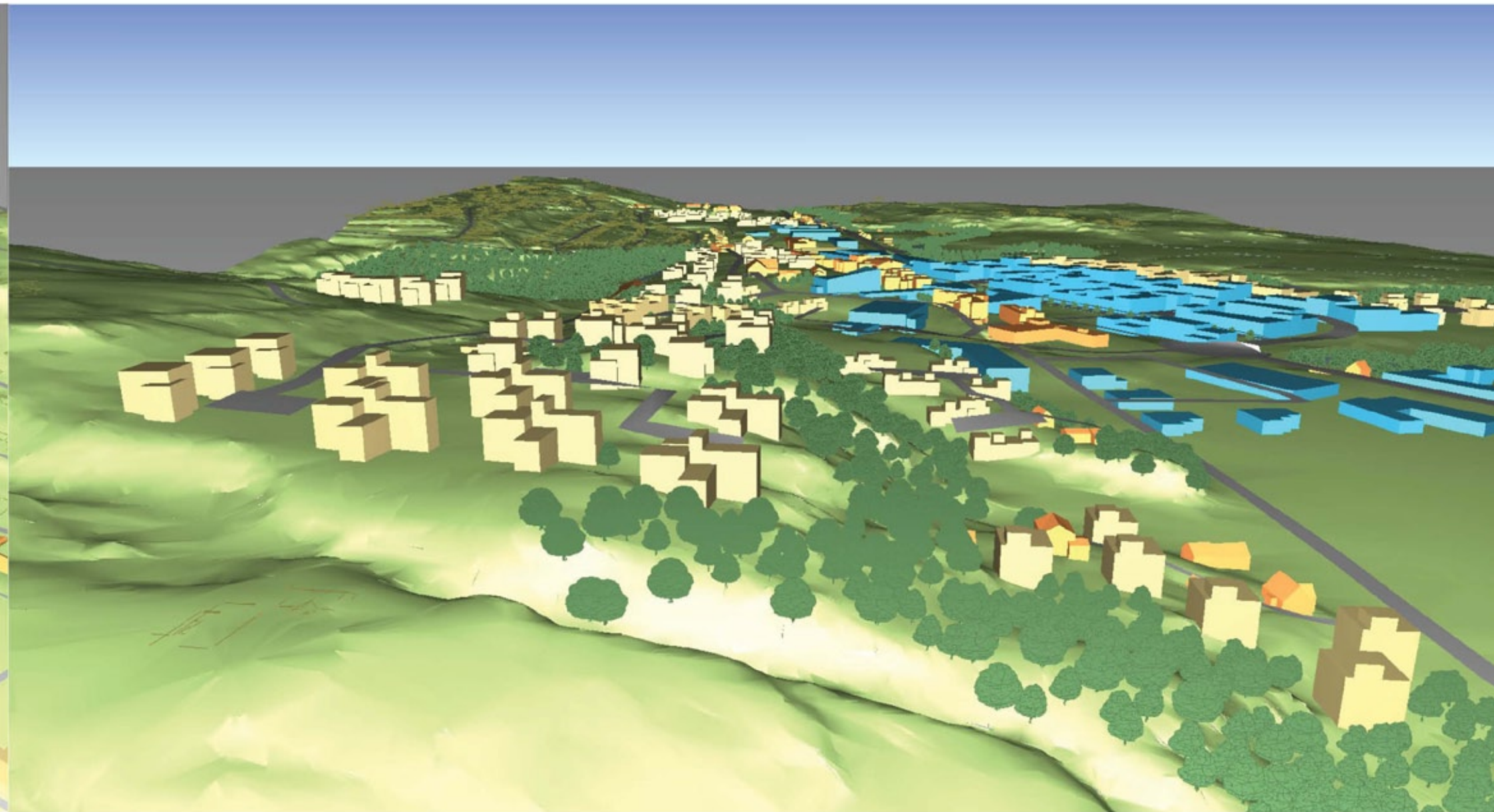
3D-MODELL

Planområdet sett fra nordøst.



3D-MODELL

Planområdet sett fra sør.



3D-MODELL

Planområdet sett fra sørvest.



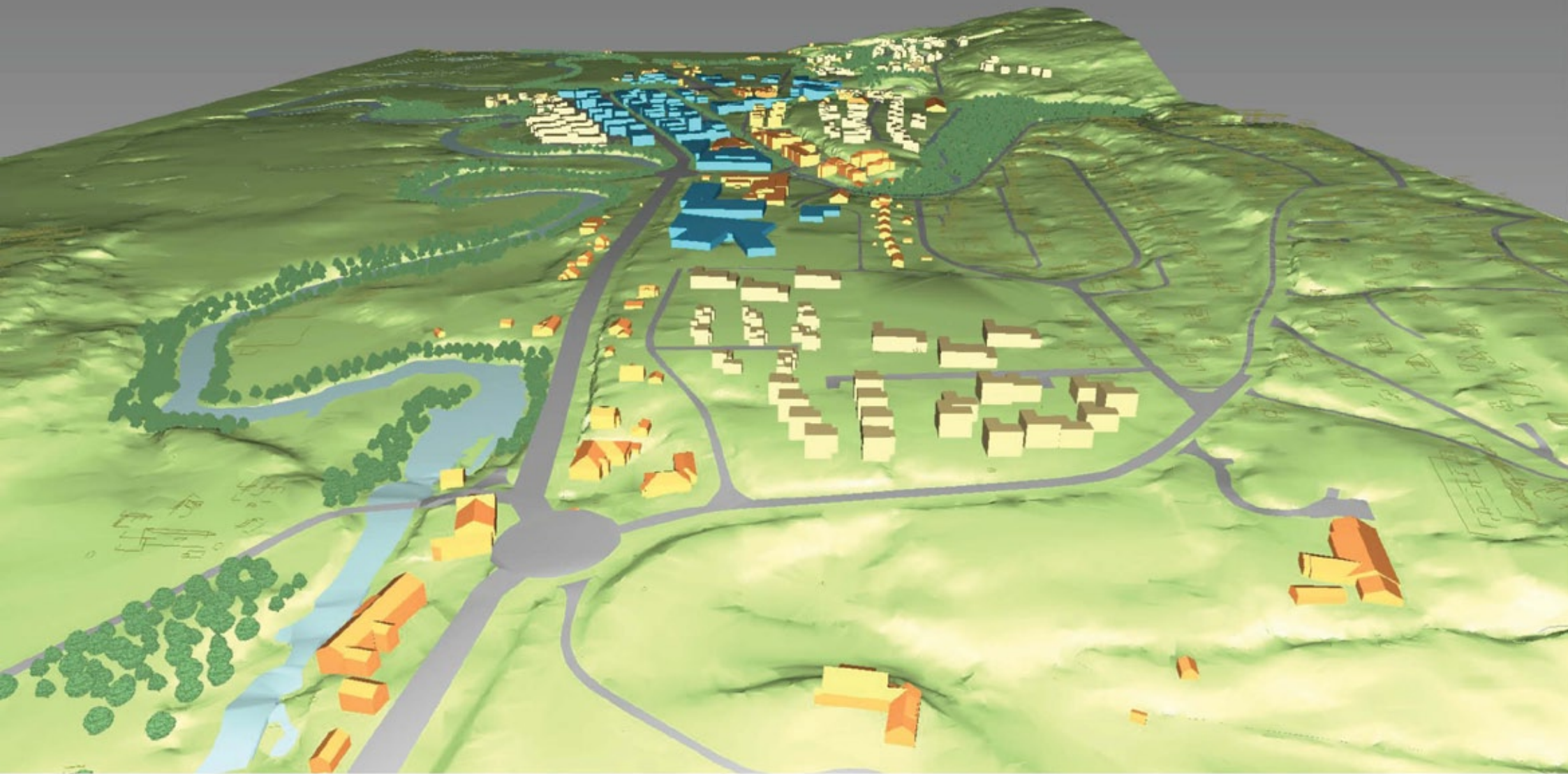
3D-MODELL

Det primære sentrumsområdet sett fra sørvest.



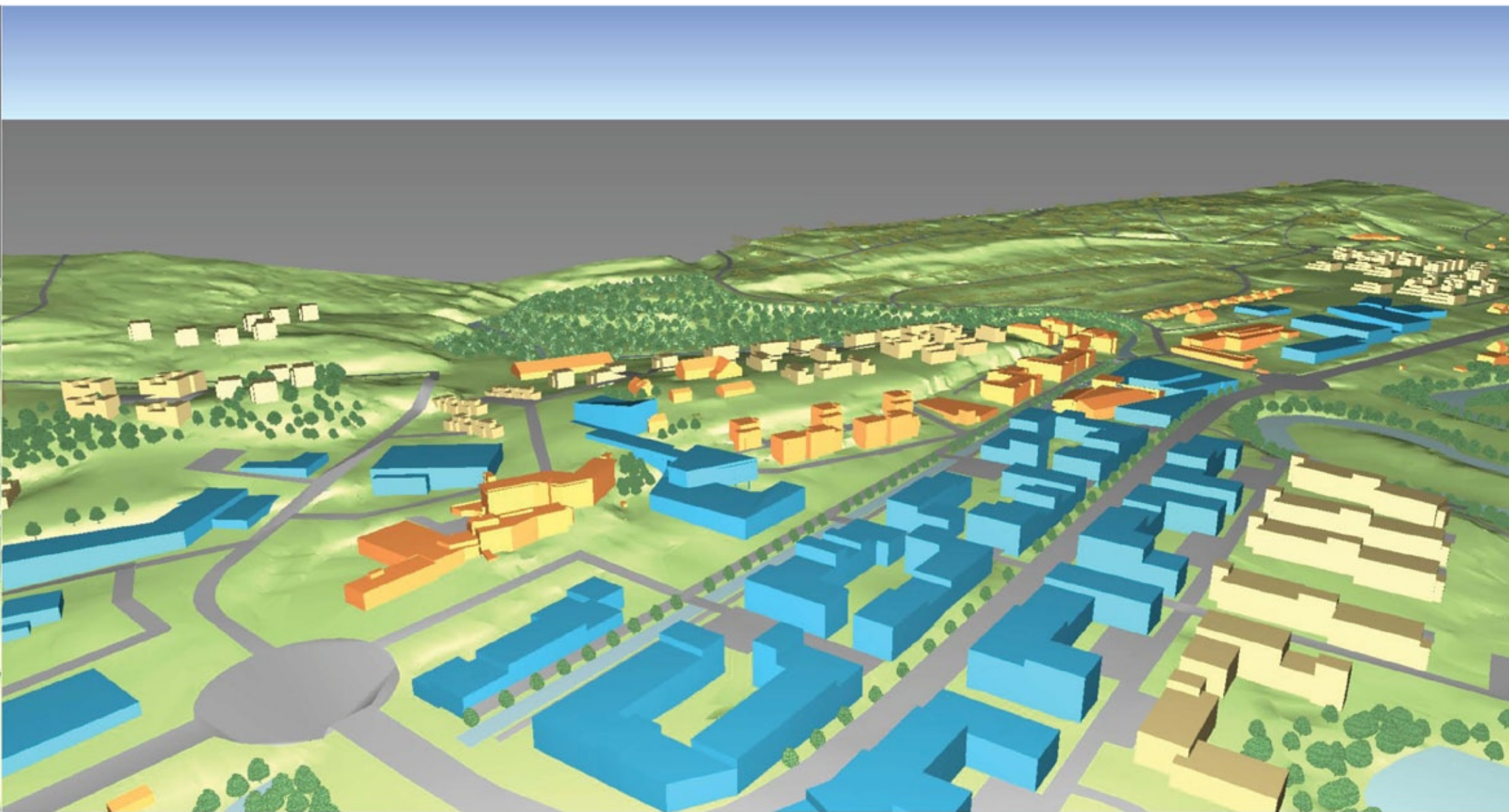
3D-MODELL

Planområdet sett fra nord.



3D-MODELL

Det primære sentrumsområdet sett fra sørøst.





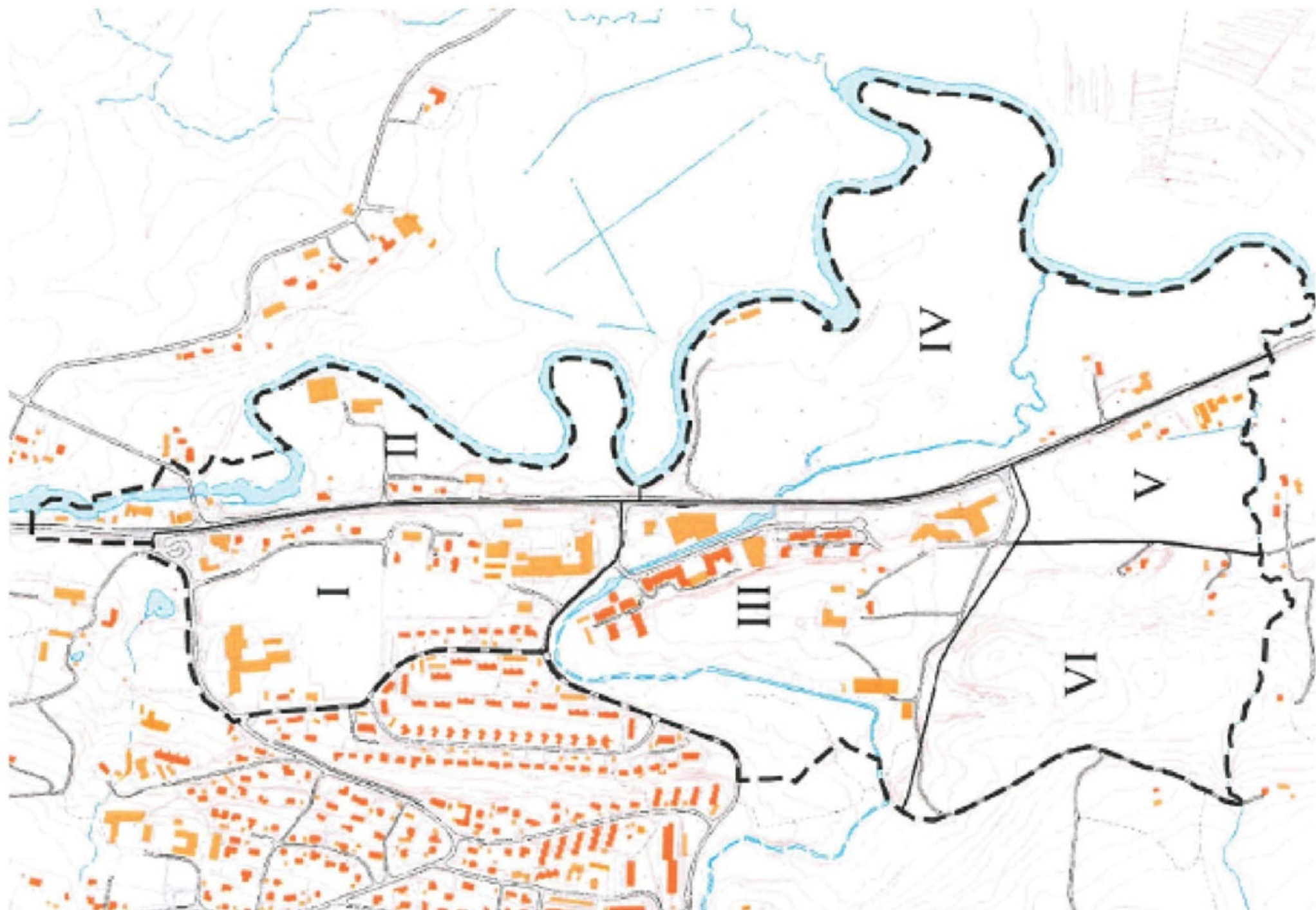
Vedlegg

- forutsetninger, mål, problemstillinger og prosess

INNHold

Nittedal - aktuelle problemstillinger	37
Målsettinger og forutsetninger	38
Fysiske forhold	40
Planmessige forutsetninger	42
Forslagene i parallelloppdraget	43
Utfordringer, muligheter og ønsker	47
Skissene gjennom plansmia	49

Planområdet er totalt på ca. 1127 daa.



NITTEDAL - AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER



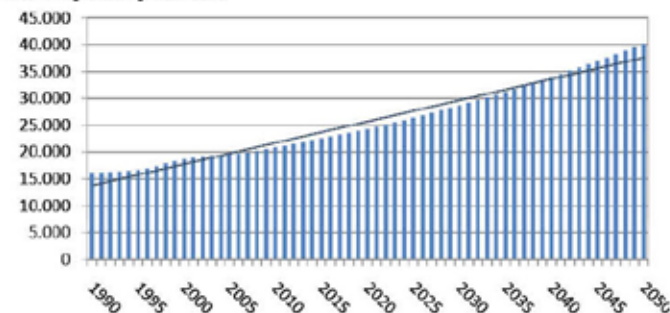
Stor befolkningsvekst

Nittedal kommune har økt innbyggertallet vesentlig i de siste årene. Dette har gitt et økt behov for bl.a. boliger og servicefunksjoner. Siden 1990 er befolkningstallet økt med ca. 4 700 innbyggere, tilsvarende en vekst på ca. 240 innbyggere pr. år.

I de kommende årene forventes en fortsatt sterk befolkningsvekst i Nittedal kommune. Med en framtidig befolkningsvekst på 1,7 %, hvorav 60-70 % skjer i Midtbygda, vil det svare til en vekst på ca. 11-12 000 innbyggere innen år 2050 i Rotnesområdet. Regnet om til boliger vil veksten svare til en boligutbygging på ca. 4-5 000 boliger. Denne veksten må planlegges på en måte slik at utviklingen skjer i synergi med omgivelsene og Nittedals nåværende kvaliteter bevares.

Befolkningssammensetningen viser at det er relativt mange barnefamilier (innbyggere i alderen 0-15 og 35-44 år), få unge voksne i 20-årene og eldre. Sammensetningen avspeiler flyttemønsteret i Hovedstadsområdet, hvor unge flytter til Oslo for å arbeide eller studere, mens familier i etableringsfasen flytter fra Oslo og til for eksempel Nittedal kommune. Andelen eldre er økende i Nittedal og blant de eldste forventes størst prosentvis vekst i årene som kommer. I dag bor ca. 2 000 eldre i Nittedal kommune, tilsvarende ca 9 % av befolkningen. Innen 2050 anslår befolkningsprognosen at andelen av eldre vil stige til 20 % tilsvarende ca. 8.000 over 67 år.

Befolkningsutvikling 1990-2050

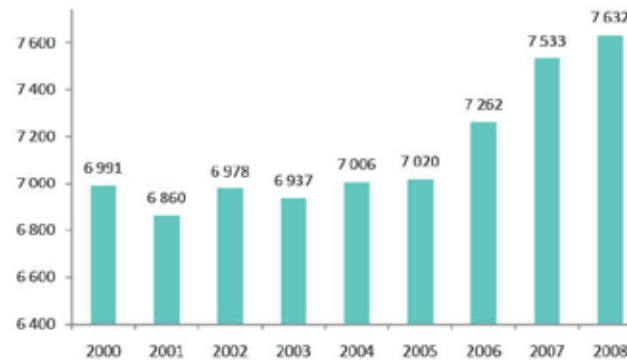


Få lokale arbeidsplasser - stor utpendling

En stor andel av Nittedals befolkning pendler i dag ut av kommunen. Dette skaper stor trafikk på Rv4 til ulempe for miljøet. Den store utpendlingen tilsier at Nittedal er et attraktivt sted å bo, men at befolkningen er knyttet til arbeidsmarkedene i nabokommunene.

To av tre arbeidstagere bosatt i Nittedal kommune har i dag arbeidssted i Oslo eller et annet sted utenfor kommunen. De aller fleste som pendler ut av kommunen jobber i offentlig sektor eller innen forretningsmessig tjenesteyting. En spørreundersøkelse i 2009 i forbindelse med en analyse av Nittedals næringsliv, viste at knapt 3 av 4 innbyggere som i dag jobber utenfor Nittedal gjerne ville arbeidet lokalt, dersom dette var mulig. Innbyggernes kompetanser representerer en stor ressurs, noe som skaper et stort potensiale for å tiltrekke ny nærings-

Utvikling i antall arbeidsplasser i Nittedal Kommune



virksomhet innenfor spesielt forretningsmessig tjenesteyting og handel. I næringsanalysen vurderes det å være et potensiale for å skape mellom 3 500 og 5 500 nye arbeidsplasser de neste 20-40 årene.



Arealbehovet til detaljhandel i Nittedal Sentrumsområde			
	Dagligvarer	Utlagsvarer	I alt
2010-2020	2-3 000	2-4 000	4-7 000
2010-2050	8-12 000	12-18.000	20-30 000

Stor handelslekkasje

Dagligvarebutikkene i Nittedal kommune ligger relativt spredt i kommunen og skaper dermed et desentralisert dagligvaretilbud der størstedelen av innbyggerne har kort avstand til dagligvarer. For utlagsvarer er butikkstrukturen mer konsentrert, med området omkring Mosenteret som det klart sterkeste handelssenteret. Over 60 prosent av utlagsvarebutikkene ligger her.

Den relativt store utpendlingen og konkurransen fra byer/kjøpesentre i omlandet gir en stor handelslekkasje på 46 prosent. Det betyr at innbyggerne i Nittedal kommune gjør nesten halvparten av sine innkjøp utenfor kommunen. Når innbyggerne reiser ut av kommunen for å handle, så kjøper de ofte varer innenfor kategorien "klær og sko".

En av de store utfordringene er å skape et tydelig og mer attraktivt sentrumsområde med en blanding av butikker og tjenester som ligger tett sammen. Her er det svært viktig å skape et tilstrekkelig volum i butikkmengden, slik at innbyggerne kan få størstedelen av varebehovet dekket lokalt og ikke behøver å reise til f.eks. Strømmen eller Oslo for å handle. På bakgrunn av forventninger om økt innbyggertall, generell økning i forbruket og en styrking av sentrumsområdet, vurderes det å være et behov for nye butikkarealer på ca. 4-7 000 m² i årene frem til ca. 2020. Under forutsetning om at utviklingen fortsetter i samme spor som frem til 2020, er arealbehovet vurdert til å bli på 20-40 000 m² i 2050.

Det foreligger allerede tanker for utvikling av handelen i sentrumsområdet. Mosenteret har antydnet at det er ønskelig å utvide senteret til det dobbelte.



MÅLSETTINGER OG FORUTSETNINGER

Overordnede mål og prinsipper

Nittedal kommune har formulert en rekke overordnede målsettinger og prinsipper for planleggingen av sentrumsområdet i Nittedal.

Hensikten med sentrumsplanen er å planlegge med et helhetlig fokus på sentrumsområdet og få en utvikling som ivaretar de kvalitetene en ønsker å legge til rette for i et 40-års perspektiv.

I vedtatt planprogram for kommunedelplan for sentrumsutvikling 2010 - 2050 er det fremsatt følgende mål:

Nittedal kommune ønsker å:

- Etablere et tydeligere og attraktivt kommunesentrum
- Samle sentrale funksjoner i kommunen på ett sted
- Motvirke handelslekkasje og unødvendig transport
- Etablere og utvikle arenaer for kultur og idrett
- Etablere næringsutvikling (type: arbeidsintensiv, ikke arealkrevende)
- Etablere et aktivt og trygt sentrum

Planutvalget i Nittedal kommune fattet følgende vedtak i kommuneplanbehandling 2. juni 2008: "Følgende langsiktige arealstrategi skal legges til grunn for kommuneplanarbeidet:

1. I et langsiktig perspektiv satses det på at utbyggingen av boliger i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av tettstedene. Rotnes skal ta hovedtyngden av ny boligbygging i perioden, anslagsvis 60 – 70 % av kommunens totale boligbygging. I denne kommuneplanperioden prioriteres Rotnes Sør.
2. Sentrumsutviklingen på Rotnes (Mo) skal stå sentralt i de kommende kommuneplanperiodene. Rotnes skal utvikles til å bli sentrum for hele kommunen.
3. Kulturlandskapet og dyrket mark skal skånes mot større inngrep. Det legges ikke opp til spredt boligbygging. Sentrums- og tettstedsutviklingen på Rotnes vil kreve omdisponering av noe dyrket mark i denne og eventuelt fremtidige kommuneplanperioder."

Kommunestyret har ved vedtak av nytt offentlig ettersyn av kommuneplan gitt føringer for sentrumsutviklingen. Utdrag fra vedtaket av 25.08.08:

"I de kommende planperiodene vil en mer konsentrert tettstedsutvikling ha prioritet for å utvikle mer helhetlige og komplette steder, særlig på Rotnes. Det vil i noen grad kreve omdisponering av dyrka mark. En egen kommunedelplan for

utvikling av kommunesenteret Rotnes vil bli utarbeidet i kjølvannet av kommuneplanen. Kommunens strategi er å avgrense omdisponeringa av dyrka mark til dette ene området.

• Sentrumsplanlegging og utvikling framheves som et høyt prioritert satsingsområde i planperioden.

• For sentrumsutvikling Rotnes Sør angis at området skal utvikles til et tydelig og markert sentrum for hele kommunen, at utviklingen skal skje på en småbylignende måte; - tett, arealeffektivt, kvalitativt og identitetskapende med gateløsninger og bebyggelse-/grøntstruktur som viktige strukturerende og stedsdannende elementer. Det småbyaktige skal gjøre Rotnes mer fysisk, sosialt og kulturelt mangfoldig for å møte de mangeartede behovene framtidens innbyggere har. Nærings- og arbeidsplassutvikling skal være en viktig del av stedsutviklingen. Enkelte stedselementer skal ha stor attraksjonsverdi for å øke omdømme av kommunen. I sentrumsplanarbeidet vil en vurdere nærmere innpasning av ulike formål og funksjoner som sentrumsfunksjoner med kombinerte bygg for bolig, kontor, handel og annen næring, rene boligområder, rene næringsområder, offentlige/allmenne funksjoner som kulturhus, kirke, idrettshall/anlegg, skoler, eldreinstitusjoner, parker og grøntstruktur.

• Rotnes Sør skal utvikles med en unik kombinasjon av lokale, eksisterende kvaliteter (bygd/det grønne) og nye kvaliteter (urbane).

• Stedet Rotnes Sør skal bidra til økt livskvalitet for innbyggerne, ikke bare økt levestandard."



Konkrete mål og prinsipper

I tillegg til de overordnede målsettingene har Nittedal kommune noen konkrete mål som sentrumsplanen skal ivareta.

Nedenfor er et utvalg av disse målsettingene:

Strukturelle målsettinger

Folkehelse

Sentrum bør invitere til aktivitet og bevegelse gjennom etablering av gode møteplasser, sammenhengende turveier, bilfrie forbindelser etc.

Blå-grønn struktur

Utviklingen av sentrum skal planlegges for blå og grønne elementer, som tilrettelegger for friluftsliv og rekreasjon.

Flerbruk og samlokalisering

Kombinasjonen av boliger, handel og næring kan være med på å skape liv og høy utnyttelse av arealer i sentrum.

Grunnforhold og flom

Sentrumsutviklingen skal ta hensyn til problematikken vedrørende grunnforhold og flom. Dette gir begrensninger i forhold til hvilke områder som kan bebygges.

Rv4

Sentrumsplanen må være fleksibel i forhold til Rv4. En omlegging av Rv4 i tunnel ligger noe frem i tid. Det må derfor legges tilrette for en sentrumsutvikling som forholder seg til at Rv4 fortsatt vil gå i dagen gjennom sentrumsområdet. En justering av dagens trasé som er mer tilpasset sentrumsstrukturen er ønskelig.

Trinnvis utvikling

Det skal legges til rette for en trinnvis utvikling i et 40 års perspektiv med utgangspunkt i dagens sentrum.

Boliger, skole, næring og ulike funksjoner

Barnehage

Det skal på bakgrunn av planlagt boligutbygging i sentrumsområdet avsettes areal til en barnehage for ca 80 barn.

Barne- og ungdomsskole

Sentrumsplanen skal inneholde en løsning for hvordan barneskolene og ungdomsskolen på Rotnes kan utvides eller flyttes, etter hvert som den planlagte veksten blir en realitet.

Bjertnes VGS

Sentrumsplanen skal inneholde en løsning for hvordan Bjertnes VGS kan utvides eller flyttes, dersom den planlagte veksten blir en realitet. Muligheten for samlokalisering med ungdomsskolen bør vurderes.

Kirke

Det skal avsettes et areal på 3-5 dekar til plassering av en kirke.

Omsorgsboliger og eldrester

I de neste årene vil andelen av eldre øke betydelig. Sentrumsplanen skal avsette areal til om lag 60 omsorgsboliger og et eldrester, som begge må ligge nært butikker og servicefunksjoner.

Familiens hus

I sentrumsområdet skal det avsettes areal på omtrent 1 000 m² til familiens hus, som inneholder tjenester og fagpersoner som eksempelvis lege, helsesøster, jordmor, fysioterapeut, ergoterapeut, førskolelærere, familiekonsulent, sosialrådgiver, åpen barnehage, barnevern, PPT og helsestasjon mm.

Helsehus

Det bør avsettes areal til et helsehus i utkanten av sentrum, med mulighet for å kombinere kommunale- og spesialisthelsetjenester.

Kulturhus

Det skal avsettes areal til et kulturhus i sentrum med en grunnflate på 2000-3000 m². Kulturhuset kan inneholde mange ulike funksjoner som for eksempel bibliotek, servering, ungdomslokaler, galleri, kultursal, kino mm.

Bibliotek

Bibliotekets arealbehov vil om 40 år kunne være 2500 m². Biblioteket kan med fordel samlokaliseres med kulturhus eller næringsvirksomhet.

Idrettsanlegg

Det skal være mulighet for at idretten kan utvikles i takt med befolkningsutviklingen. Byggingen av kunstgressbanen binder disponeringen av dette arealet 10 år frem i tid.

Kommunens administrasjon

Arealbruk til kommunens administrasjon vokser i takt med innbyggertallet. I et 40 års perspektiv vurderes det at behovet er 15 000 m² til kommunens administrasjon, mot dagens i underkant av 6000 m².

Boliger

Nittedal kommune vurderer at det er behov for 4-5 000 boliger i Midtbygda frem til 2050. Det bør etableres et variert tilbud av boliger.

Næring

Det vurderes å være potensiale for mellom 3500 og 5500 nye arbeidsplasser. Realiseringen av potensialet krever bl.a. at attraktive arealer med god tilgjengelighet kan tilbys.

Kollektivterminal

Sentrumsplanen må omhandle kollektivløsninger som eksempelvis en kollektivterminal med mulighet for omstigning.

FYSISKE FORHOLD

Fysiske forutsetninger har stor betydning for hvordan sentrumsområdet kan utvikles på både kort og langt sikt. Overordnet kan de fysiske forutsetningene inndeles i natur- og menneskeskapte forutsetninger. Typiske eksempler på forutsetninger skapt av naturen er topografi, bekk, elv (flom) og grunnforhold. Eksempler på forutsetninger skapt av mennesker er arealanvendelse, eksisterende infrastruktur og kulturmiljøer.

Topografi

De topografiske forholdene har betydning for stedets form og gir en rekke utfordringer for utviklingen av sentrumsområdet. Sentrumsområdet vest for Rv4 reiser seg i høyden og gir gode utsiktsforhold østover til Nitelva og Romeriksåsen. Samtidig skaper topografien en utfordring for utvidelsen av det eksisterende sentrumsområdet omkring Mosenteret, hvor terrenget stiger kraftig mot vest.

Beskyttelsessoner

Nitelva er omfattet av en vernesone på 100 meters bredde. Innenfor vernesonen opereres det med 2 forvaltningsklasser. Langt størsteparten av Nitelva og Ørfiskebekken innenfor planavgrensningen er avsatt som klasse 1 i kommuneplanen. Klassifiseringen betyr, at man i disse områdene kan tillate inngrep som ikke er til skade for bl.a. friluftslivet og fremkommelighet langs de to vannstrengene.

Flom og grunnforhold

Nitelvas bekkeløp er et rekreasjonsområde og en ressurs for Nittedal. Samtidig båndlegger flomfaren store arealer øst for Rv4, hvor også grunnforholdene gjør det problematisk å bygge ut. Ikke alle arealene øst for veien er like utsatt for flom. Noen av arealene kan derfor utnyttes til rekreativ utfoldelse mv., mens andre områder kan anvendes til bebyggelse. Dette forutsetter flere steder heving av terreng opp til flomsikkert nivå gjennom "forbelastning" kombinert med drenering.

Naturressurser

I Nittedal er det totalt ca. 15 000 dekar dyrket mark. I planområdet er det ca. 350 dekar dyrket mark.

Landskap

Landskapet i planområdet defineres av dalsidene og dalbunnen. Elven er et viktig element i landskapet.

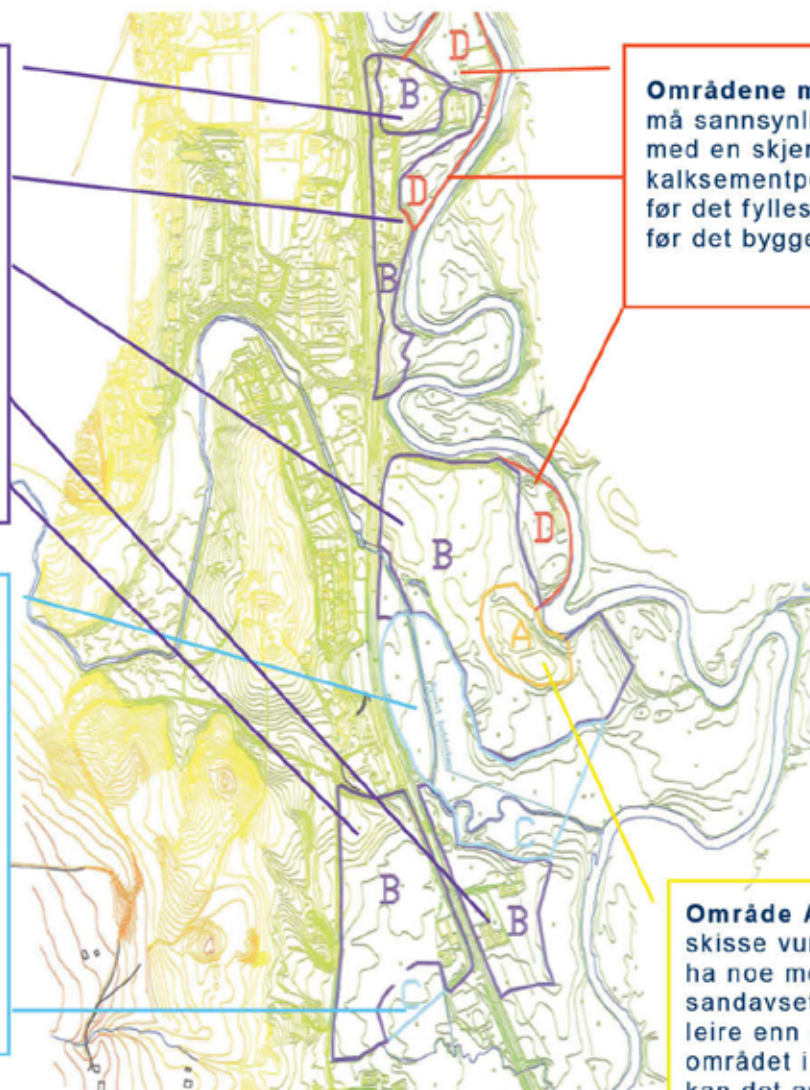
Deler av planområdet er allerede bebyggt og fremstår som en blanding av småhusbebyggelse og bygningsmasse med større bygg, til offentlige funksjoner eller handel.

Områdene merket med B ligger over flomnivået, men har så vidt dårlige grunnforhold at alle murbygg og andre bygg med store spennvidder må fundamenteres på peler. Stål og trebygg i en etasje kan fundamenteres på såler.

De to områdene merket C foreslås fylt opp til flomsikkert nivå. Alle bygg på disse områdene må antas å skulle fundamenteres på peler. Fyllingene må avsluttes med slake skråninger og den nordre fyllingen avsluttes minimum 70 meter fra Nitelva.

Områdene merket D må sannsynligvis sikres med en skjerm av kalksementpeler mot elva før det fylles opp, evt. før det bygges flomvoll.

Område A på vedlagt skisse vurderes å ha noe mektigere sandavsetning over leire enn det øvrige området i nord. Her kan det antas at bygg på en og to etasjer kan fundamenteres på såler.



Kartkilde: Løvlien Georåd AS

Nærmiljø/friluftsliv

Tettstedet Rotnes er i hovedsak bygget opp mellom Rv4 i øst og marka i vest. Dette er samtidig kommunesenter og har mange sentrale kommunale funksjoner i eller i tilknytning til rådhuset.

Det er to barneskoler på Rotnes; Sørli og Rotnes barneskoler. Disse ligger i boligområdet opp mot Nittedal stasjon. En av kommunens tre ungdomsskoler (Nittedal) og den eneste videregående skolen (Bjertnes) i kommunen ligger nord i planområdet.

Viktige friluftsområder er i hovedsak Nordmarka i vest og Romeriksåsene i øst. Nordmarka ligger lettest tilgjengelig for eksisterende bebyggelse. Det er et ønske om å knytte de to markaområdene tettere sammen.

Idrettsanleggene ligger sentralt mellom ungdomsskolen og den videregående skolen. Det er også et tennisanlegg på Bjertnestangen. Vest for Mo gård ligger en ridehall.

Naturmiljø

Planområdet består av en blanding av allerede bebygde arealer, jordbruksarealer, vegarealer og skogsområder. Nitelva inngår ikke i planområdet, med unntak av nord for Bjertnestangen. Det er kun Nitelva med vegetasjonsbeltene og strandsonen som har svært viktig biologisk verdi. Det er knyttet naturmiljøinteresser til liv i Nitelva og Ørfiskebekken. De meanderende elvepartiene i Nitelva har liten grad av menneskelig påvirkning som utretting, steinsetting og utfylling og har dermed høy verdi. Av konkrete forekomster er den rødlistede elvemuslingen mest interessant. Det er gjort funn i Nitelva, mens Ørfiskebekken anses som en egnet biotop for elvemuslingen. For øvrig er det flere andre arter i området men ingen som har status som truet eller vernet.

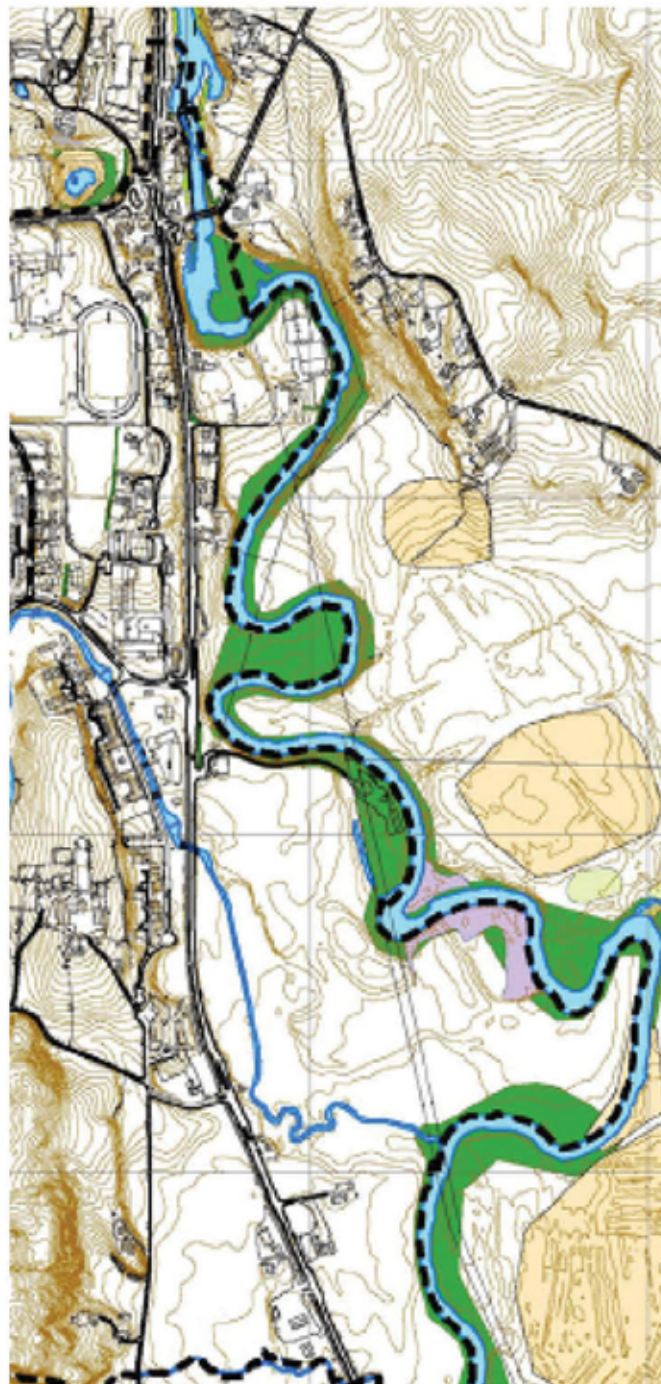
Skogen langs Nitelva har verdi i forhold til naturmiljøet.

Trafikale forhold

Statens vegvesen Region Øst arbeider med kommunedelplan for ny Rv4 gjennom Nittedal kommune. Nittedal kommunestyre fastsatte planprogrammet i november 2009 og planarbeidet med kommunedelplan og konsekvensutredning for strekningen Kjul-Åneby sør startet høsten 2010. Planprogrammet konkluderte med at alternativ trase for Rv4 skal ligge enten i nærheten av dagens trase eller vest for denne. Tunnel på deler av strekningen skal utredes.

Det har samtidig foregått en prosess med Vegdirektoratet for å avklare behov for en Konseptvalgutredning for Rv4 gjennom Nittedal kommune. Dette er ikke avklart. Strekningen fra Kjul til forbi Rotnes er omtalt i Oslopakke 3-utredningen.

I forhold til jernbane er det ingen planer om tiltak, verken på strekninger eller stasjoner. Det planlegges og bygges kryssningsspor, bl.a. på Jensrud.



Øvrig kollektivtrafikk består av buss. Dette er både regionale bussruter inn mot Oslo og lokale bussruter som trafikkerer mellom Nittedal stasjon, Nittedal rådhus og Skillebekk/Holumskog til Slattum/Nittedal kirke. Det er også nattbusstilbud mellom Nittedal og Oslo.

Det er sykkelveg langs Rv4 i hele planområdet.

Kulturverdier

Nittedal har flere bevaringsverdige kulturmiljøer, som ligger i eller tett på planområdet og gir aktivitet for sentrumsområdet.

Langs Ørfiskebekken finner man mot vest en rekke minner etter Nittedal Kruttverk som drev sin virksomhet frem til 1978. (www.nittedalsporten.no)

Mølleparken var tidligere en av landets mest moderne og produktive handelsmøller og er en av grunnene til at området utviklet seg til et tettsted. Mølleparken ligger i den nordlige delen av planområdet ut mot Rv4 og har siden 1960 tallet vært benyttet til ulike formål som for eksempel plastproduksjon. I dag holder en rekke forskjellige bedrifter til i bygningene. (www.nittedalsporten.no)

Mo gård med ridehall er i dag et godt tilbud til unge som eldre, funksjonsfriske som funksjonshemmede. Gården er fra slutten av 1600-tallet. Det første herredsstyremøtet ble holdt her. På gården ble det første herredshuset bygget, mye på grunn av den sentrale beliggenheten i bygda.

PLANMESSIGE FORUTSETNINGER

Regionale planer

Fylkesplanen er et strategisk dokument som fastsetter langsiktige utviklingsmål for regionen. Fylkesplanen 2004-2007 tar for seg tre hovedtema; Arealbruk og transport, Kompetanse og verdiskapning, og Folkehelse.

Akershus fylkeskommune har også en rekke fylkesdelplaner. Av særlig relevans kan følgende nevnes;

- Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur
- Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer
- Romerike møter framtida: regional utviklingsplan 2005-2025
- Sektorplan om anlegg for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet

Videre er følgende plan under arbeid; Fylkesdelplan for samferdsel og arealbruk.

Kommunale planer med betydning for sentrumsutviklingen:

- Kommuneplanen
- Skolebehovsplanen
- Omsorgsplanen
- Kommunedelplan for kultur og idrett
- Folkehelseprogrammet
- Klimaplanen
- Ulike reguleringsplaner

Utdrag fra klimaplan

Nittedal Kommune har både ansvar og er forpliktet til å redusere energiforbruk og utslipp av klimagasser, både i egen drift og gjennom å stimulere andre aktører. Utformningen av sentrumsplanen skal på bakgrunn av dette innarbeide tiltak og virkemidler, som ivaretar en langsiktig utvikling mot et mer bærekraftig lokalsamfunn.

Som planmyndighet kan kommunen bl.a. gjennom sin arealplanlegging påvirke utslipp fra transport ved å stimulere til større bruk av sykkel og gåing eller ved å samle ulike funksjoner. Et større og mer attraktivt sentrumsområde med et stort utvalg av butikker og andre ulike sentrumsfunksjoner kan bidra til å redusere brukernes transportbehov i forbindelse med bruk av disse funksjonene.

Kommunen har våren 2010 utarbeidet et utkast til klimaplan og har i denne satt seg følgende overordnede mål:

- Klimagassutslipp pr innbygger skal innen 2020 være redusert ned til 2,2 tonn pr innbygger. Dette tilsvarer det nasjonale målet om at klimagassutslippene i 2020 skal være redusert med minst 20 prosent i forhold til 1990-nivå.

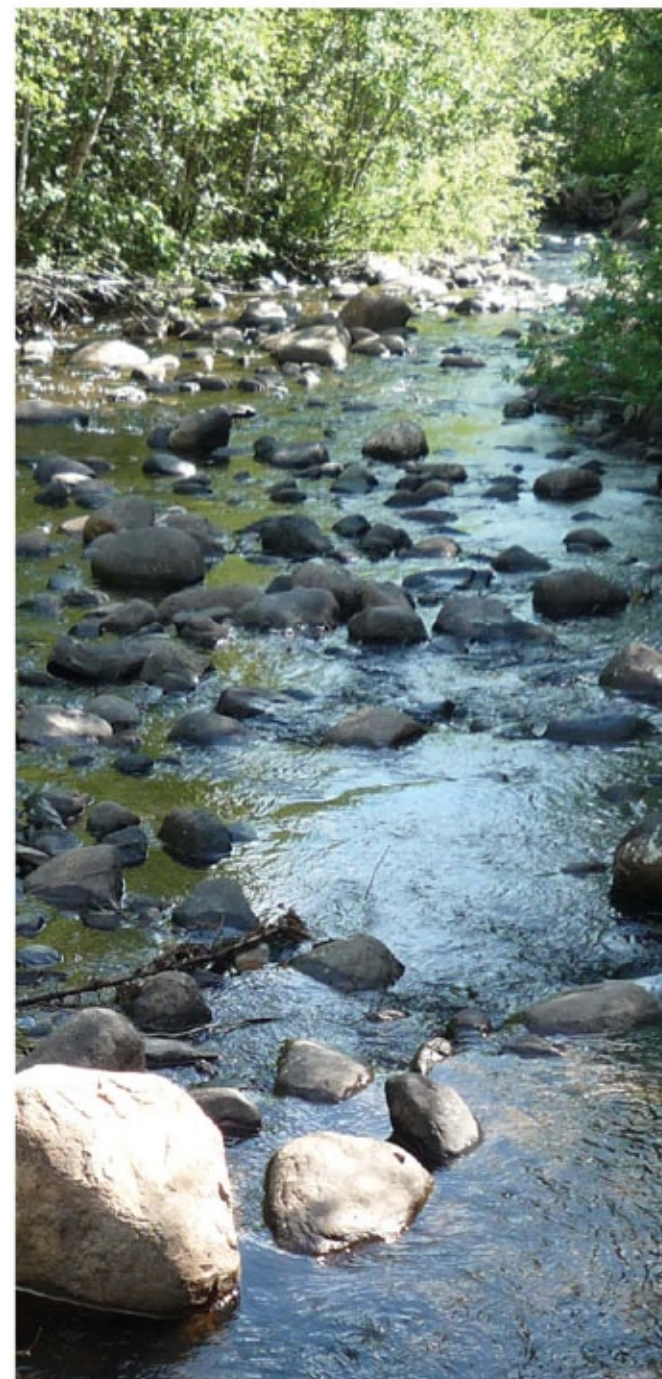
- Energiforbruk pr innbygger skal være 20 prosent lavere i 2020 enn i 2000. Med energiforbruk menes enten redusert strømforbruk og/eller overgang til fornybare energikilder.

For sentrumsutviklingen gjelder følgende konkrete føringer:

- Kompakt sentrum med gangavstand mellom funksjoner
- Redusere handelslekkasje og utpendling
- Krav om fjernvarme eller passivhus
- Bilfritt område i sentrum
- Flytte postkontoret til sentrum
- Gang og sykkelsti fra boligområder til sentrale funksjoner og langs Rv4
- Tilrettelegge for å sikre hyggelige og attraktive gåarealer
- Sykkelparkering
- Parkeringskrav

Utdrag fra reguleringsplan for Bjertnestangen

Det er ganske nylig vedtatt en reguleringsplan for området Bjertnestangen, som i dag inneholder renseanlegg og tennishall med baner. Ifølge reguleringsplanen for Bjertnestangen legges området ut til forretning med plasskrevende varer/kontor/industri, almenntilgjengelig formål og offentlige formål. Arealene til forretning med plasskrevende varer/kontor/industri omfatter størsteparten av området og er plassert i området ut til Rv4.



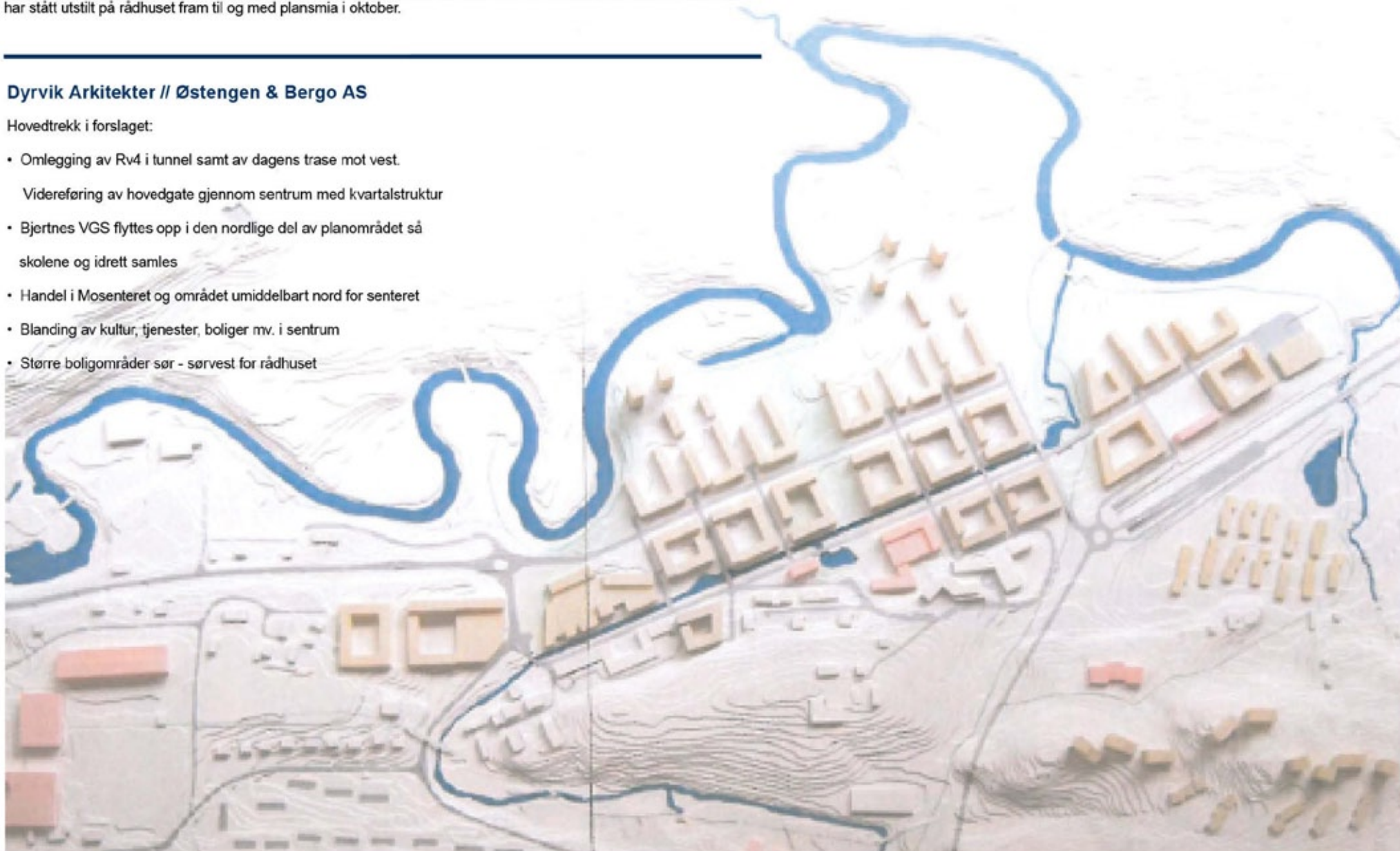
PARALLELLOPPDRAG FOR SENTRUMSUTVIKLING

Parallelloppdrag gir en god mulighet til å få flere innspill til utvikling av tettsteder. 3 arkitektfirmaer har bidratt med forslag til hvordan Nittedals nye sentrum kan se ut. Parallelloppdragene ble presentert på et åpent møte i juni 2010 og har stått utstilt på rådhuset fram til og med plansmia i oktober.

Dyrvik Arkitekter // Østengen & Bergo AS

Hovedtrekk i forslaget:

- Omlegging av Rv4 i tunnel samt av dagens trase mot vest.
Videreføring av hovedgate gjennom sentrum med kvartalstruktur
- Bjertnes VGS flyttes opp i den nordlige del av planområdet så skolene og idrett samles
- Handel i Mosenteret og området umiddelbart nord for senteret
- Blanding av kultur, tjenester, boliger mv. i sentrum
- Større boligområder sør - sørvest for rådhuset



Dark Arkitekter // Esbensen Rådgivende Ingeniører

Hovedtrekk i forslaget:

- Omlegging av Rv4 i tunnel samt omlegging av dagens trase mot vest over platået ved ungdomsskolen
- Nytt kulturhus nord for Mosenteret og samling av handel, næring og ulike funksjoner i et langt rektangel bette sør for Mosenteret
- Nytt boligområde på platået der ungdomsskolen og idrettsanleggene ligger i dag, med næring mot gaten og i et parallelt strek vest for hovedgaten
- Idrettsbaner i utvalgte områder langs Nilselva



Snøhetta

Hovedtrekk i forslaget:

- Omlegging av Rv4 i tunnel
- Samling av handel, kulturhus og næring i området fra Mosenteret og mot nord. Tilbud og tjenester plasseres sør for Mosenteret
- Ejerthnes VGS flyttes opp i den nordlige del av planområdet så skoleene samles
- Nye boliger langs en ny hovedgate og store boligområder på Ejerthestangen, nedre Ejerthnes og vest for Mo gård
- Idrettsbaner fastholdes på eksisterende arealer



ret



SKISSE © architektura 45

MEDVIRKNING

Om plansmia

Nittedal kommune ønsker å ta med alle i utformingen av kommunens sentrum. Det er avholdt flere dialogmøter om sentrumsutviklingen siden 2006 og kommunen har arrangert en plansmie/charrette 1. - 14. oktober 2010.

En plansmie er en intensiv arbeidsprosess der en får innspill, utarbeider skisser for sentrumsutvikling, får nye innspill og justerer planene i løpet av en uke. En så bred og omfattende medvirkningsprosess som Nittedal la opp til er ikke gjennomført mange andre steder. Det er avholdt 16 dialogmøter som har gitt innspill til planarbeidet. Råmaterialet fra disse møtene ble samlet og tatt vare på i en idébank. Det ble laget et sammendrag av disse der det som hører til dette plannivået er vurdert tatt inn i planforslaget, og de mer detaljerte forslagene går inn i idébanken og vil være innspill til senere planfaser. Noen av forslagene er motstridende. Den politiske styringsgruppen har hatt ansvaret for de valg og prioriteringer som er gjort.



46 SKISSE til sentrumsplan



Medvirkning til sentrumsutvikling i forkant av plansmia

- Dialogkonferanse 19.09.2006
- Idédugnad om næring 12.10.2006
- Pizzadialog 02.06.2008 med ungdom, ansatte og politikere
- Plankonferanse 27.-28.03.2009
- "Vi bryr oss", trygge ungdommer og voksne = et bedre Nittedal, dialogmøte 07.05.2009
- Dialogmøte 11.06.2009 i barn og unges kommunestyremøte BUK
- Høringsuttalelser til planprogram for kommunedelplan for sentrumsutvikling 2010 - 2050
- Andre innspill til sentrumsutviklingen ilt planprosessen
- Innspill til innhold i sentrum fra visjonskonkurransen

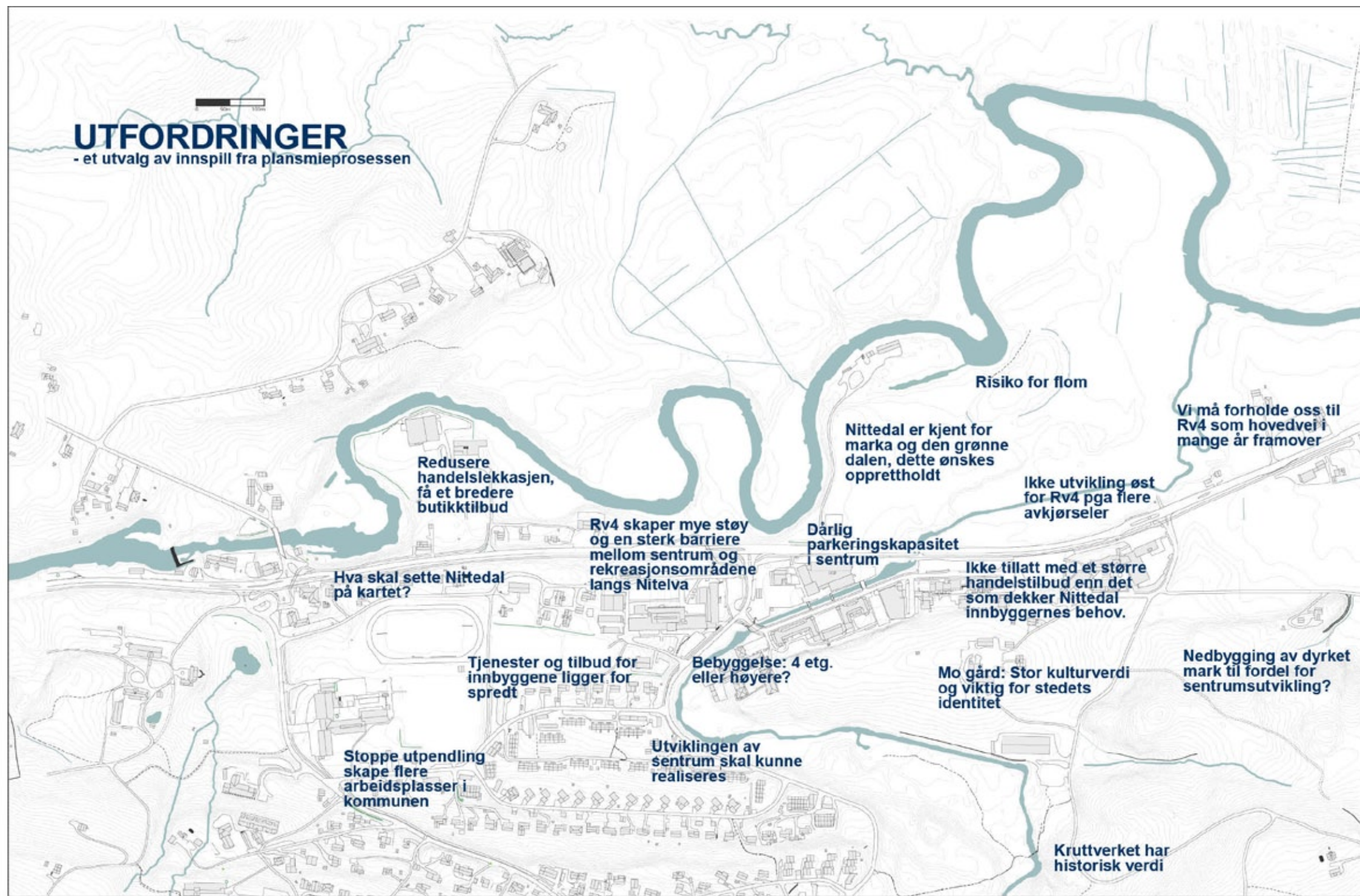
Medvirkning i plansmia

- Informasjonsstand på Mosenteret og rådhuset 25.09.2010
- Møte med inviterte aktører 01.10.2010
- Møte med politisk styringsgruppe 04.10.2010
- Familiearrangement - åpent rådhus 10.10.2010
- Temamøte teknisk infrastruktur VVA - kollektivtransport 11.10.2010
- Møte med lokal forvaltning 11.10.2010
- Dialogmøte med innbyggerne 11.10.2010
- Møte med inviterte aktører og politisk styringsgruppe 11.10.2010
- Temamøte ung i Nittedal - hva er bra og hva kan bli bedre? 12.10.2010
- Temamøte grønne områder, Nitelva og Ørfskebekken - tilgjengelighet og tilrettelegging - vann og grønt i sentrum 12.10.2010
- Temamøte tyngdepunkt i sentrum - offentlige tilgjengelige sentrumsfunksjoner 12.10.2010
- Møte med politisk styringsgruppe 12.10.2010
- Møte med regionale myndigheter og kommunal forvaltning 13.10.2010
- Møte med politisk styringsgruppe 13.10.2010
- Åpent plansmiekontor 12.-14.10.2010
- Møte med politisk og administrativ ledelse 14.10.2010
- Oppsummering av plansmia i et åpent folkemøte 14.10.2010



UTFORDRINGER

- et utvalg av innspill fra plansmleprosessen



Risiko for flom

Vi må forholde oss til Rv4 som hovedvei i mange år framover

Nittedal er kjent for marka og den grønne dalen, dette ønskes opprettholdt

Ikke utvikling øst for Rv4 pga flere avkjørseler

Redusere handelslekkasjen, få et bredere butikktilbud

Rv4 skaper mye støy og en sterk barriere mellom sentrum og rekreasjonsområdene langs Nitelva

Dårlig parkeringskapasitet i sentrum

Ikke tillatt med et større handelstilbud enn det som dekker Nittedal innbyggernes behov.

Hva skal sette Nittedal på kartet?

Tjenester og tilbud for innbyggerne ligger for spredt

Bebyggelse: 4 etg. eller høyere?

Mo gård: Stor kulturverdi og viktig for stedets identitet

Nedbygging av dyrket mark til fordel for sentrumsutvikling?

Stoppe utpendling
skape flere arbeidsplasser i kommunen

Utviklingen av sentrum skal kunne realiseres

Kruttverket har historisk verdi

MULIGHETER OG ØNSKER

- et utvalg av innspill fra plansmieprosessen



Grønne forbindelser og stier for å binde Nordmarka og Romeriksåsen sammen gjennom sentrum sommer som vinter.

Større butikksenter og mer utvalg av butikker

Kollektivterminal så sentralt som mulig.

Miljøprioritert gjennomkjøring (lavere fart, levelig vei for innbyggere)

Sentrum må ha et særpreg/personlighet

Blomster- og grønnsaktorg. Møteplasser ute og inne

Ørefiskebekken legges i slynger m/ amfi, andedam og bystrand

Sentrum skal være for alle

Rulatoravstand fra omsorgsboliger og eldrecenter til de ulike sentrumsfunksjonene

På sikt kan et større sentralanlegg med bedre publikumsfasiliteter og utvidet idrettstilbud være aktuelt

Matebusser vil kunne kjøre i ring om Kruttverket og Nittedal stasjon (begge veier).

Gang- og sykkelveier

Behov for flere idrettsanlegg, som bør ligge i nær avstand til der folk bor der de trygt kan gå til og fra disse.

Gater på fotgjengernes premisser - gågate

Gode og hyggelige plasser og grønne områder for ulik bruk av alle fra unge til eldre.

Nytt kulturhus med bibliotek, kino, kultursal, ungdomslokaler, kulturskole m/ musikkrom

Universell utforming mellom sentrum og omkringliggende områder.

Naturopplevelser med vann og grønt i sentrum

Et trygt sentrum gjennom hele døgnet og året

Mo gård: Ridemuligheter/ "Inn på tunet"/ Grønn omsorg/ Barnas gård/ Kulturgård.

Ny kirke plasseres ved Mo gård (eventuelt mot Stasjonsveien ved ungdomsskolen)

Skøytebane i sentrum

Fjernvarme, renovasjonssentral og gjenvinningsstasjon samlokaliseres i sentrumsområdet eller utenfor

Natur- og kulturstier

SKISSENE GJENNOM PLANSMIA



Forslag 1:
Rv4 flyttes østover og dette åpner opp for sentrumsutvikling på vestsiden av denne. Sentrumsfunksjonen som handel legges til Mosenteret og tomten til Bjertnes videregående skole. Forslaget innebærer flytting av Bjertnes videregående skole.

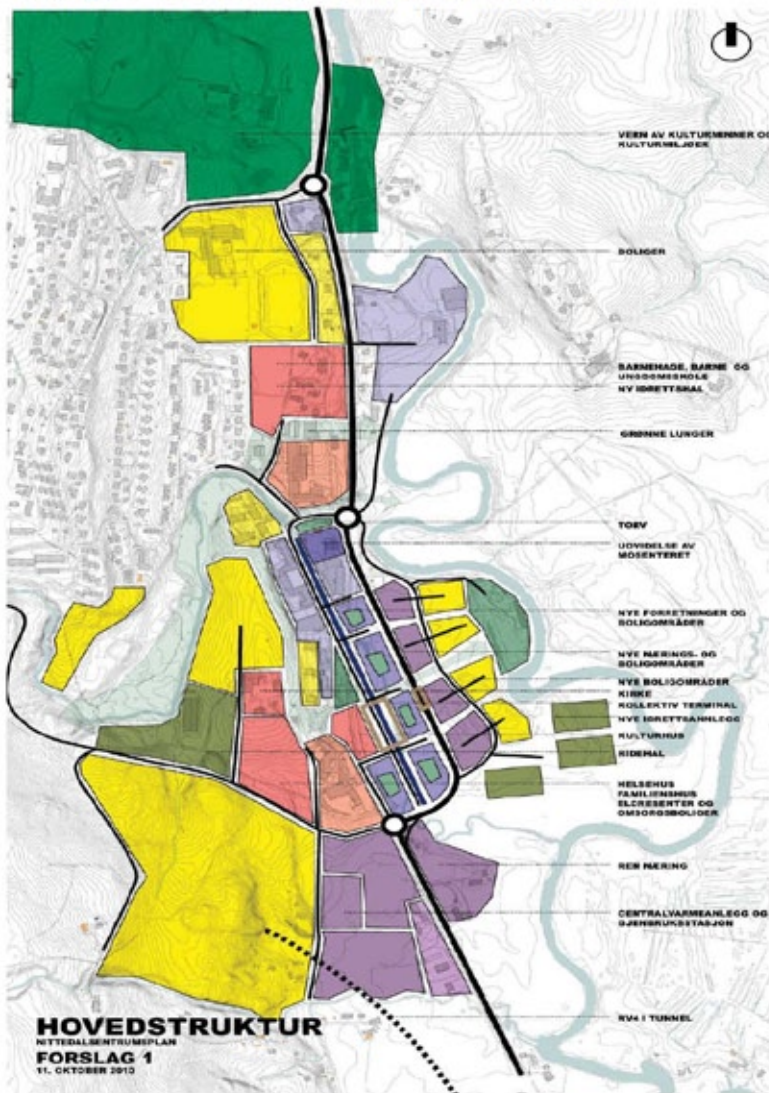


Forslag 2:
Rv4 beholdes som idag. Sentrumsutvikling på østsiden av Rv4 vil ikke kunne realiseres før en har en trasé for Rv4 i tunnel forbi Nittedal sentrum. Statens vegvesen vil ikke akseptere flere atkomster til Rv4 på strekningen. Kulturhus legges til tomten for Bjertnes videregående skole.

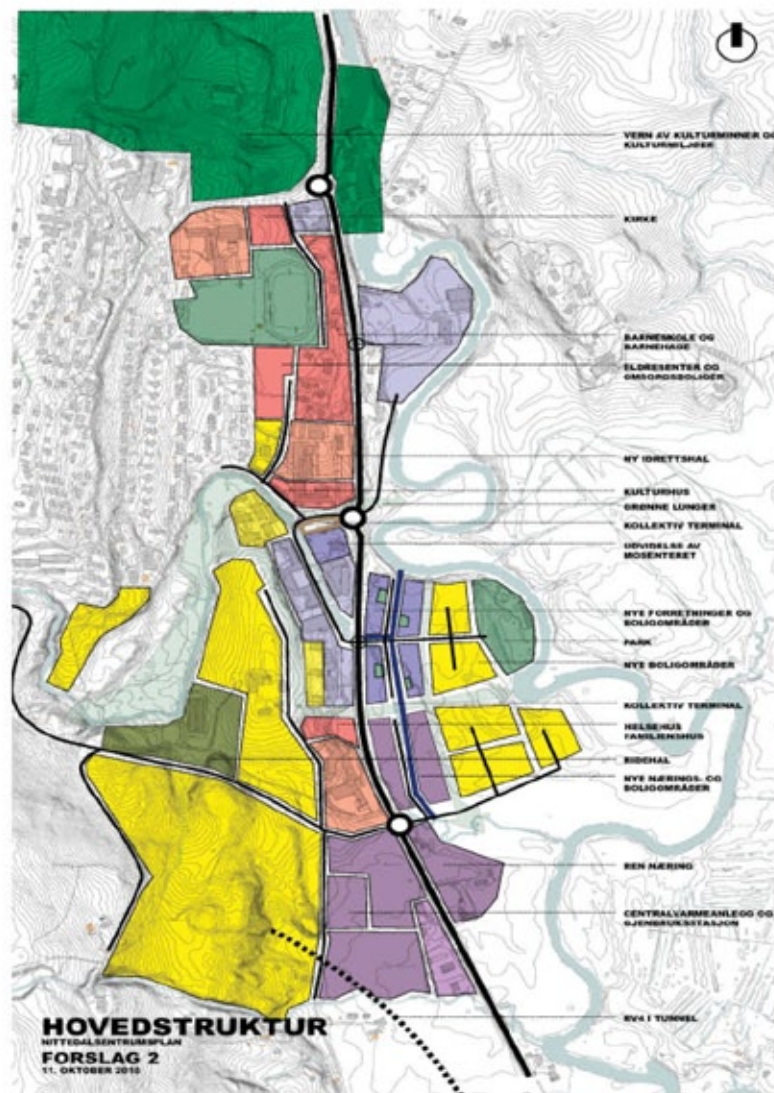


Forslag 3:
Rv4 beholdes i dagens trasé og en legger opp til noe utvikling øst for denne. Dette kan ikke realiseres før en har lagt om trafikken på Rv4 i tunnel med samme begrunnelse som for forslag 2.

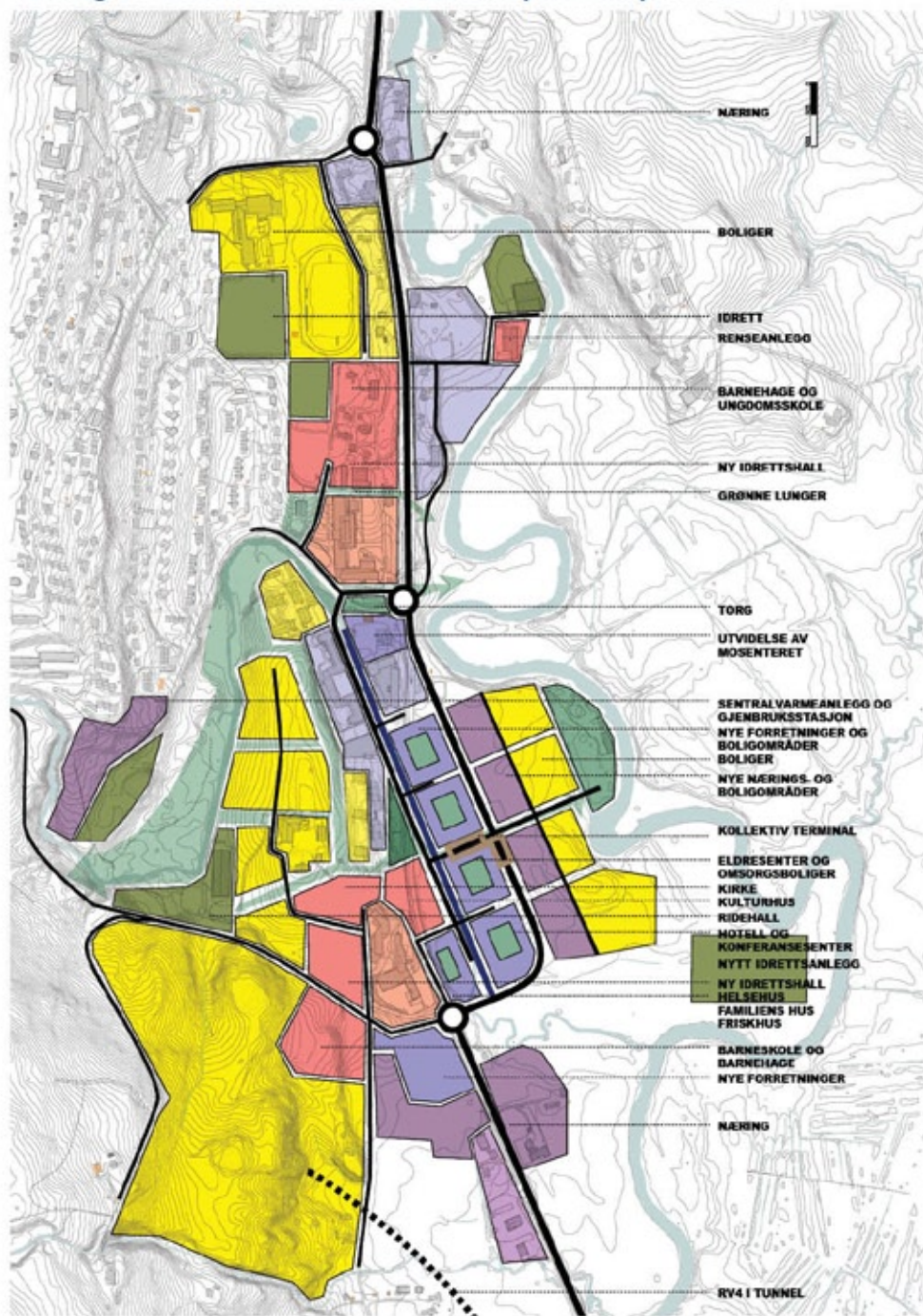
Fredag 4. oktober 2010 - Skissene videreutvikles



Forslag 1:
Rv4 flyttes østover på strekningen mellom rundkjøringene. Dette åpner for sentrumsutvikling vest for Rv4 som kan komme i gang relativt snart.



Forslag 2: Rv4 beholdes som idag. Statens vegvesen tillater ingen flere atkomster på strekningen enn det som er idag. Dette medfører at all utbygging på østsiden av Rv4 vil måtte vente til en får en omlegging av veien.



le



NITTEDAL KOMMUNE
- der storby og Marka møtes

Moveien 1
1482 Nittedal
Tlf: 67 05 90 00
www.nittedal.kommune.no
under fanen sentrumsutvikling

Planlegging, gjennomføring og dokumentasjon av plansmia er utført i samarbeid med Cowi

