

Plangrep i områdeplanene Midtre Rotnes og Tumyrhaugen

Hovedutvalg plan og miljø
17.10.2024

der storby møter marka

Prinsipper for planforslagene

- Hovedandelen av veksten skal skje på Rotnes, samtidig som stedegne kvaliteter skal ivaretas
- Nasjonale og regionale føringer for fortetting rundt kollektivpunkter
- Nasjonale, regionale og kommunale føringer om at fortetting i eksisterende områder skal vurderes før man tar i bruk jomfruelige områder.
- Utvikling i disse to områdeplanene skal ikke konkurrere med sentrumsutviklingen
- Planlegging for offentlig og teknisk infrastruktur krever at vi arbeider helhetlig og langsiktig, med «maksimale» utviklingsplaner
- Boligutvikling og bygging av offentlig infrastruktur må styres i rekkefølge ➡ rekkefølgebestemmelser



class
er
apotek
k
ering
trampoline
andhandel
er

-

Hva legger planforslagene opp til?

- **Ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i boligområdene**
- **Gradert utvikling**
 - mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon
 - kun minimal boligvekst ellers i planområdet
- **Sikre utvikling av områdene rundt Nittedal stasjon**
 - god bokvalitet og sosiale møteplasser
 - åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene
 - tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner
- **Sikre og tilrettelegge for infrastruktur**
 - gangforbindelser og kjøremønster
 - trygge flomveier
 - vann og avløp
 - skole og barnehage



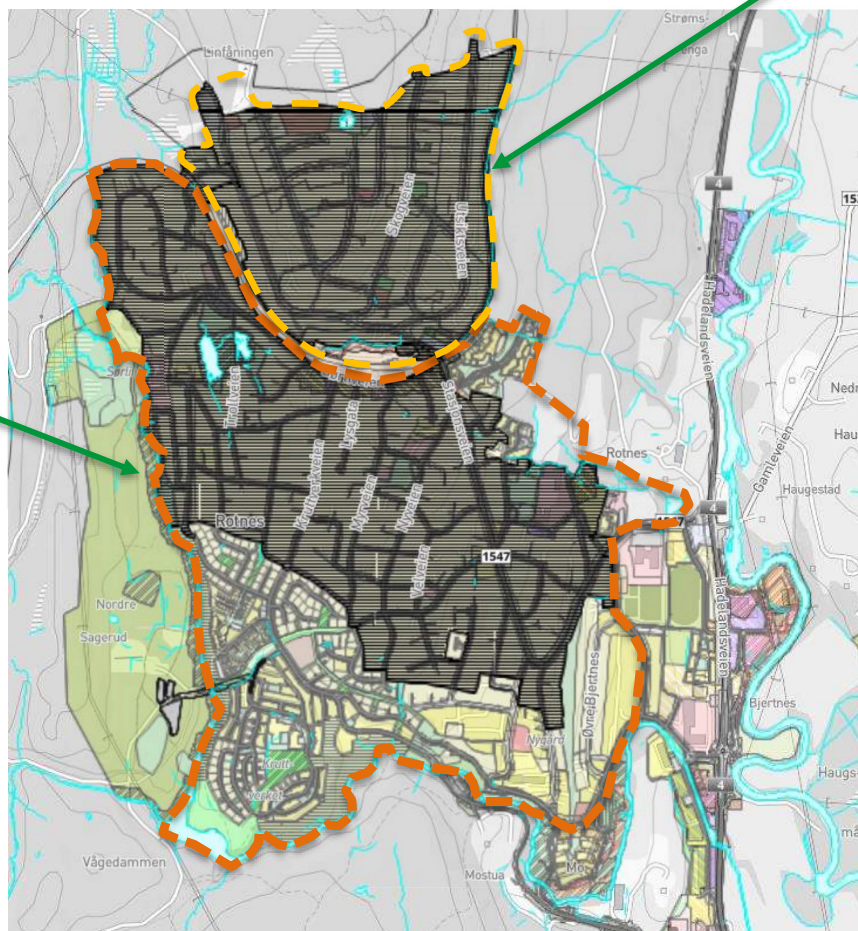
Åpenhet i bebyggelsesstruktur, vegetasjon, gode solforhold, og plass til overvann er «herlighetsverdier» i dagens boligbebyggelse.

Fakta

Midtre Rotnes:

2000 dekar
2800 eiendommer
5900 innbyggere

Midlertidig forbud
mot tiltak fram til
23.05.2026



Tumyrhaugen:

622 dekar
485 eiendommer
1500 innbyggere

Midlertidig forbud
mot tiltak fram til
25.01.2025

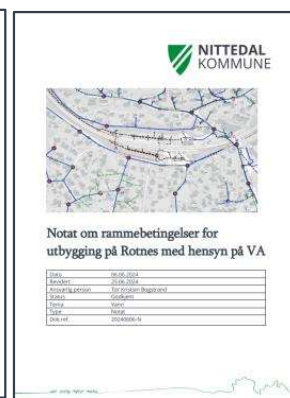
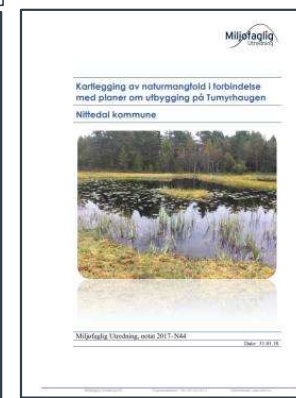
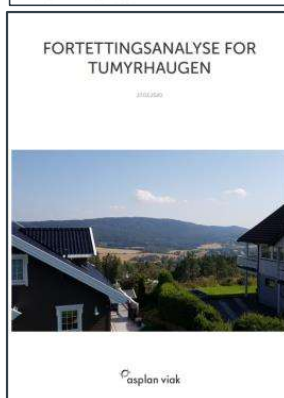
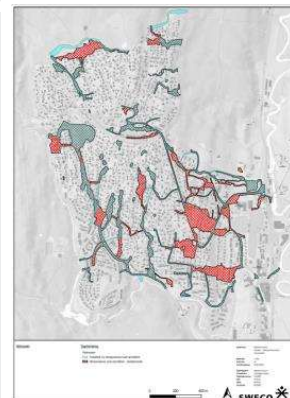
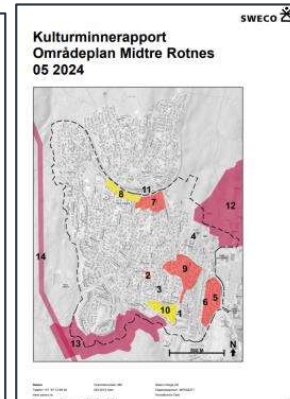
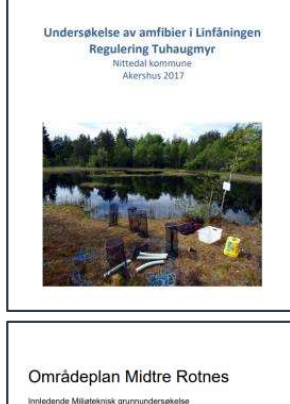
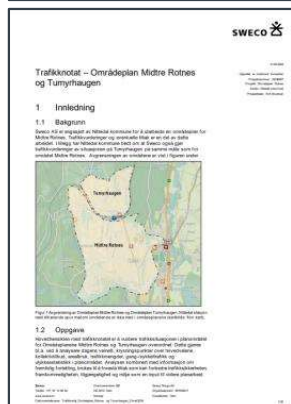
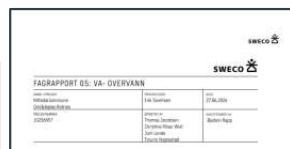
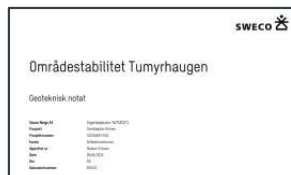
Dimensjonerende faktorer = rekkefølgebestemmelser

- trafiksikkerhet og veikapasitet
- barneskolekapasitet
- barnehagekapasitet
- trygge flomveier til vassdrag
- kapasitet på vannforsyning
- kapasitet på avløp



Stasjonsveien

Analysar og utredningar





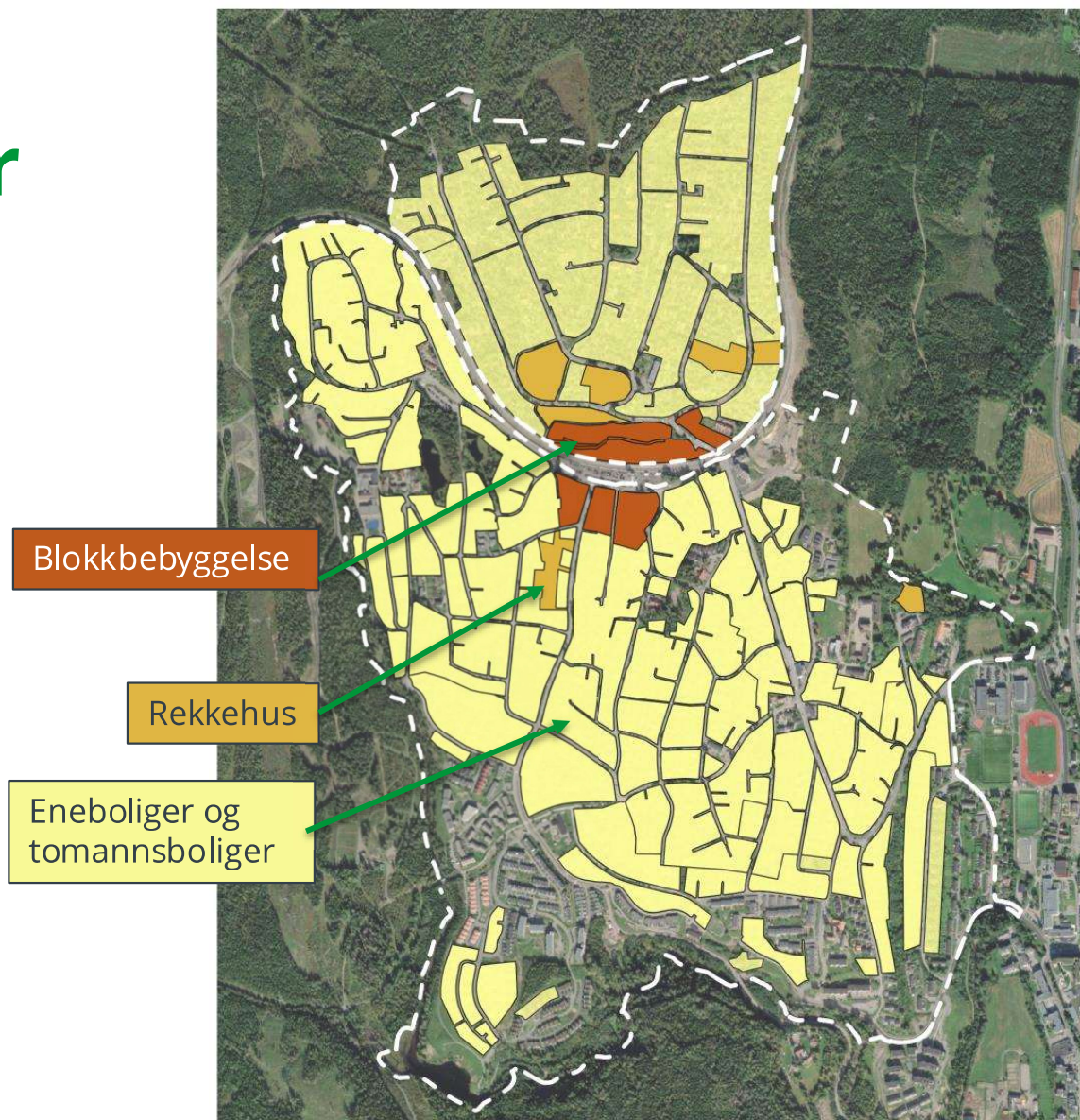
Plangrep

Tre utviklingsnivåer



Tre utviklingsnivåer

- Parallelle bestemmelser for transformasjonsområdene
- Røde og oransje felt gis plankrav
- Småhusbebyggelsen ellers kan gå rett på byggesak
- Transformasjonsområder har høyere utnyttelse, men også høyere krav til utforming, kvalitet og bidrag til møteplasser og felles infrastruktur

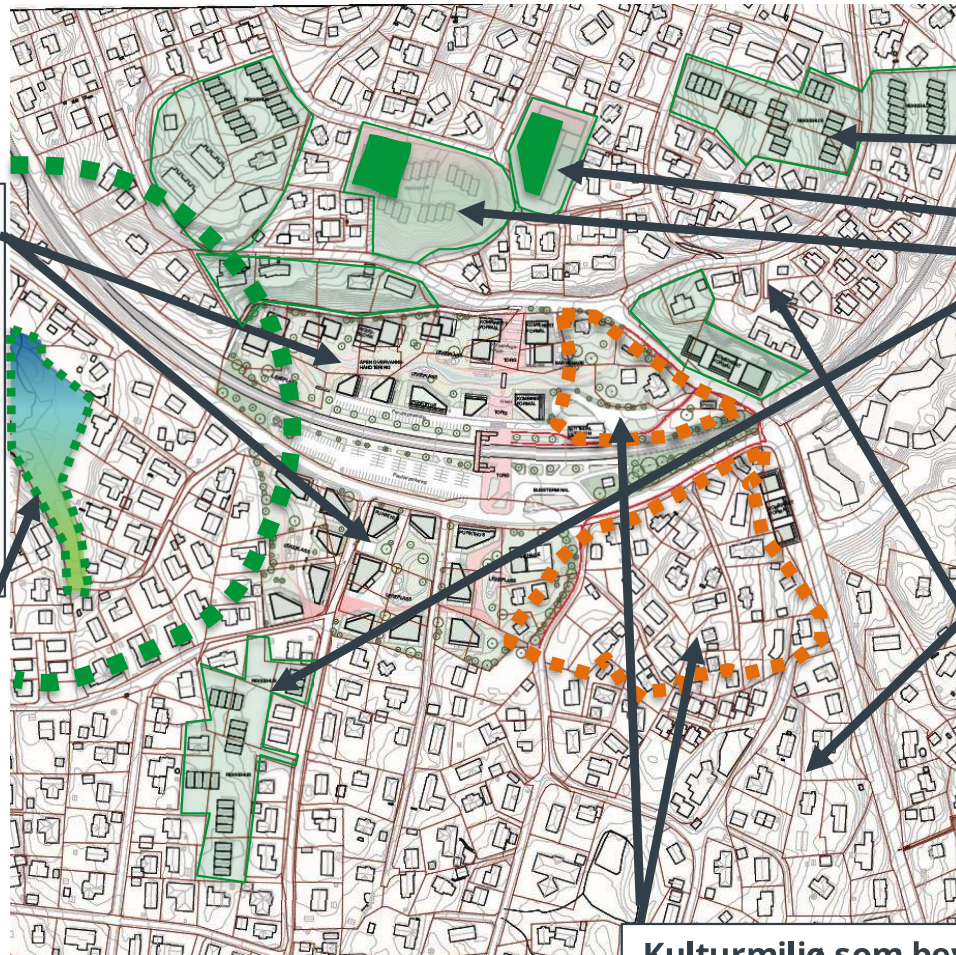


Området rundt Nittedal stasjon

Fortetting rundt stasjonen

- Åpenhet i bygningsstrukturer
- Sosiale møteplasser
- Gangforbindelser internt og til bebyggelse rundt
- Tilrettelegger for barnehage og handel
- Bygger opp rundt kollektivpunkt
- Grønn buffer og nedskalering mot bebyggelsen rundt

Naturmiljø som bevarer



Andre egnede utviklingsområder

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Kombinasjon bolig/barnehage

Boligbebyggelsen ellers

- Restriktiv «eplehagefortetting»
- Frittliggende småhus

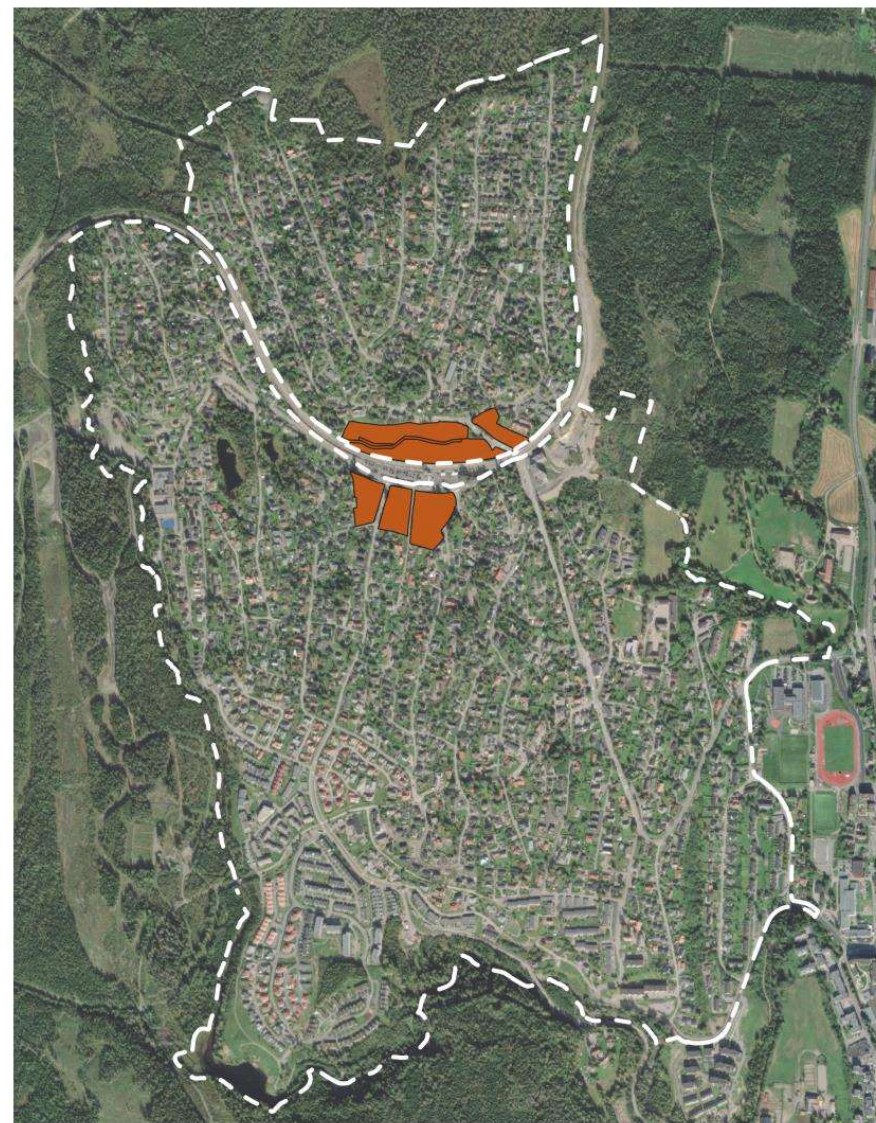
Kulturmiljø som bevarer

1. Transformasjon rundt Nittedal stasjon



1. Transformasjon rundt Nittedal stasjon

	Planforslaget
Maks tomteutnyttelse (BYA)	40%
Makshøyde på bygninger	3-5 etasjer
Minste uteoppholdsareal (MUA)	Min. 20 m2 felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA. Uteoppholdsarealer på tak regnes ikke med.
Parkeringskrav	1 pr. boenhet Maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA for forretning tjenesteyting og kontor
Funksjoner	Bolig. Forretning, tjenesteyting og kontor i 1. etasje (varierer fra felt til felt)



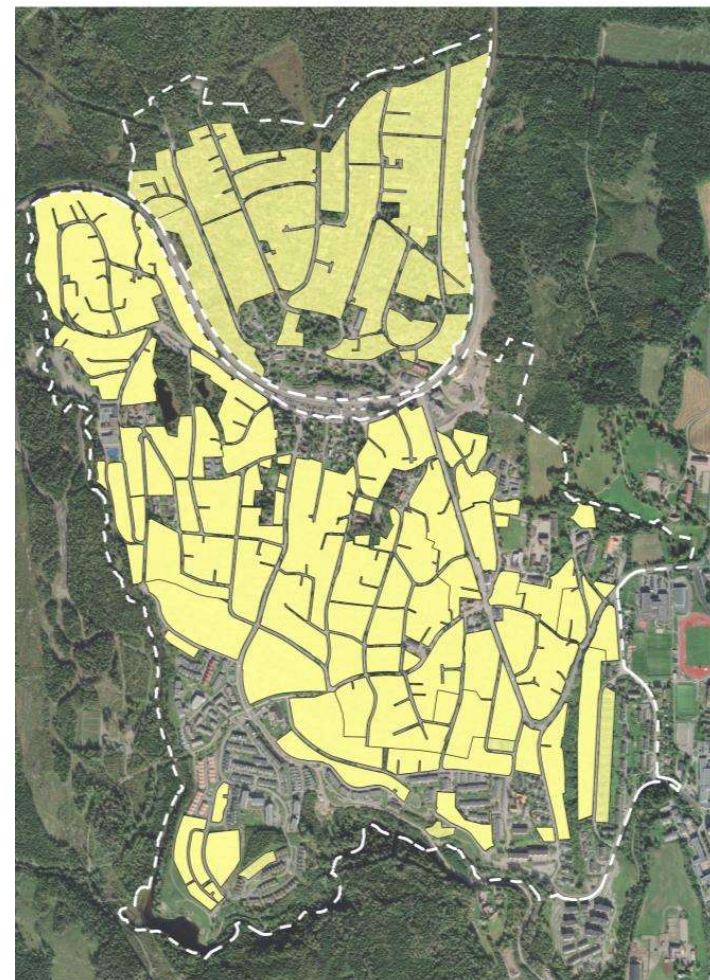
2. Rekkehusområder

	Planforslaget	Kommuneplanen
Maks tomteutnyttelse (BYA)	40%	40%
Makshøyde på bygninger	2-3 etasjer	Avklares ved regulering
Minste uteoppholdsareal (MUA)	40 m2 pr. 100 m2 BRA Hvorav min. 20 m2 skal være felles leke- og uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealer på tak regnes ikke med	150 m2
Parkeringskrav	1,5 pr boenhet	1,5 pr. boenhet Min. 1 i garasje



3. Eplehagefortetting i småhusbebyggelsen

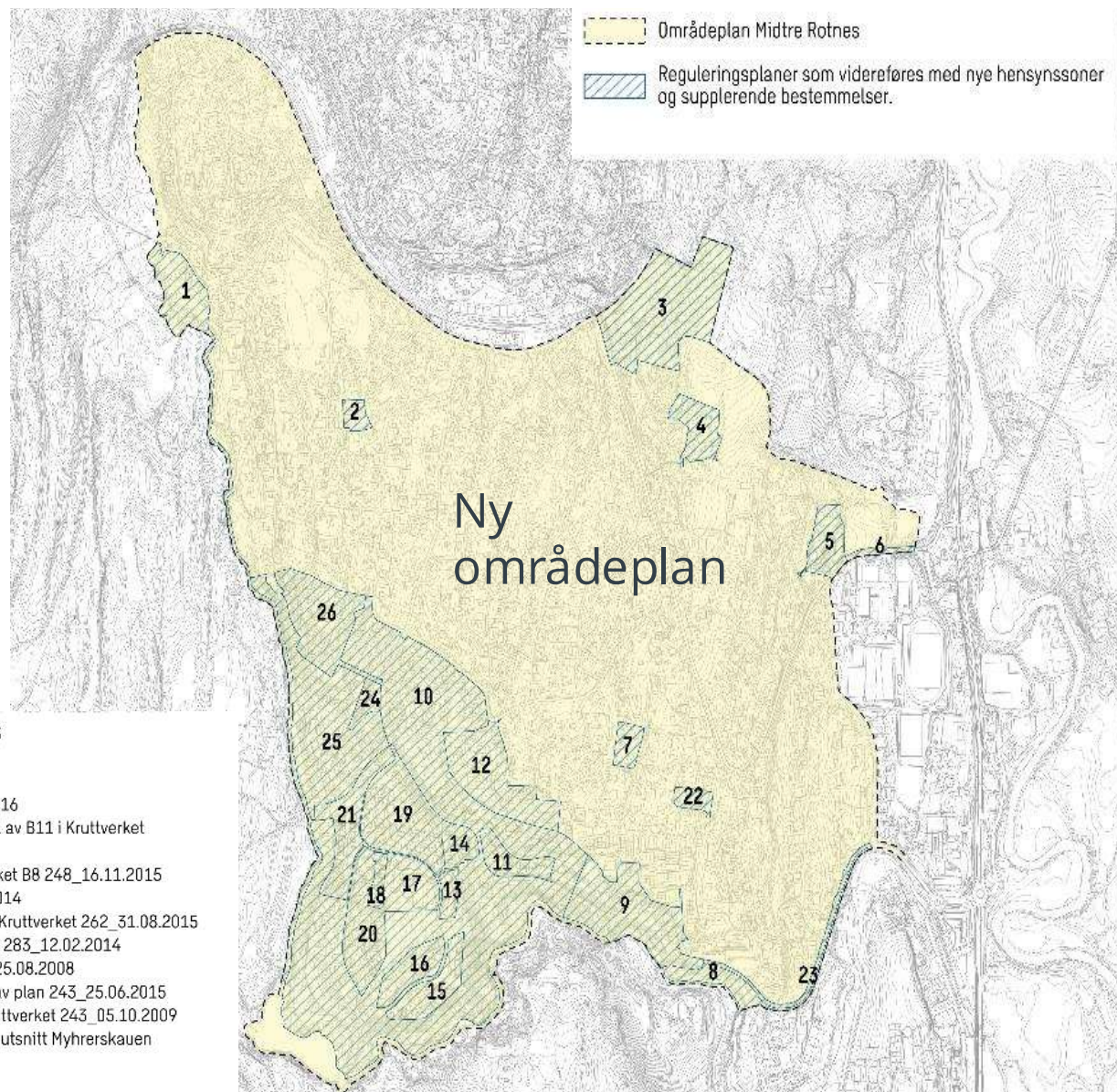
	Planforslaget	Kommuneplanen
Maks tomteutnyttelse (BYA)	25%	25%
Minimum tomtestørrelse ved deling Enebolig: Enebolig med sekundærleilighet: Tomannsbolig:	600 m2 750 m2 900 m2	500 m2 - 800 m2
Makshøyder på bygninger Gesimshøyde: Mønehøyde: Maks fasadeliv:	6 meter 8 meter 9 meter	- - -
Minimum uteoppholdsareal (MUA) Enebolig: Enebolig med sekundærleilighet: Hybel: Tomannsbolig:	200 m2 40 m2 ekstra 25 m2 ekstra 150 m2 pr. boenhet	200m2 25m2 ekstra 25 m2 ekstra 150m2 pr. boenhet
Parkeringskrav Pr. boenhet: Pr. hybel/sekundærleilighet:	2 p-plasser 1 p-plass	2 p-plasser 1 p-plass



Midtre Rotnes



Dagens planer erstattes helt eller delvis av ny plan

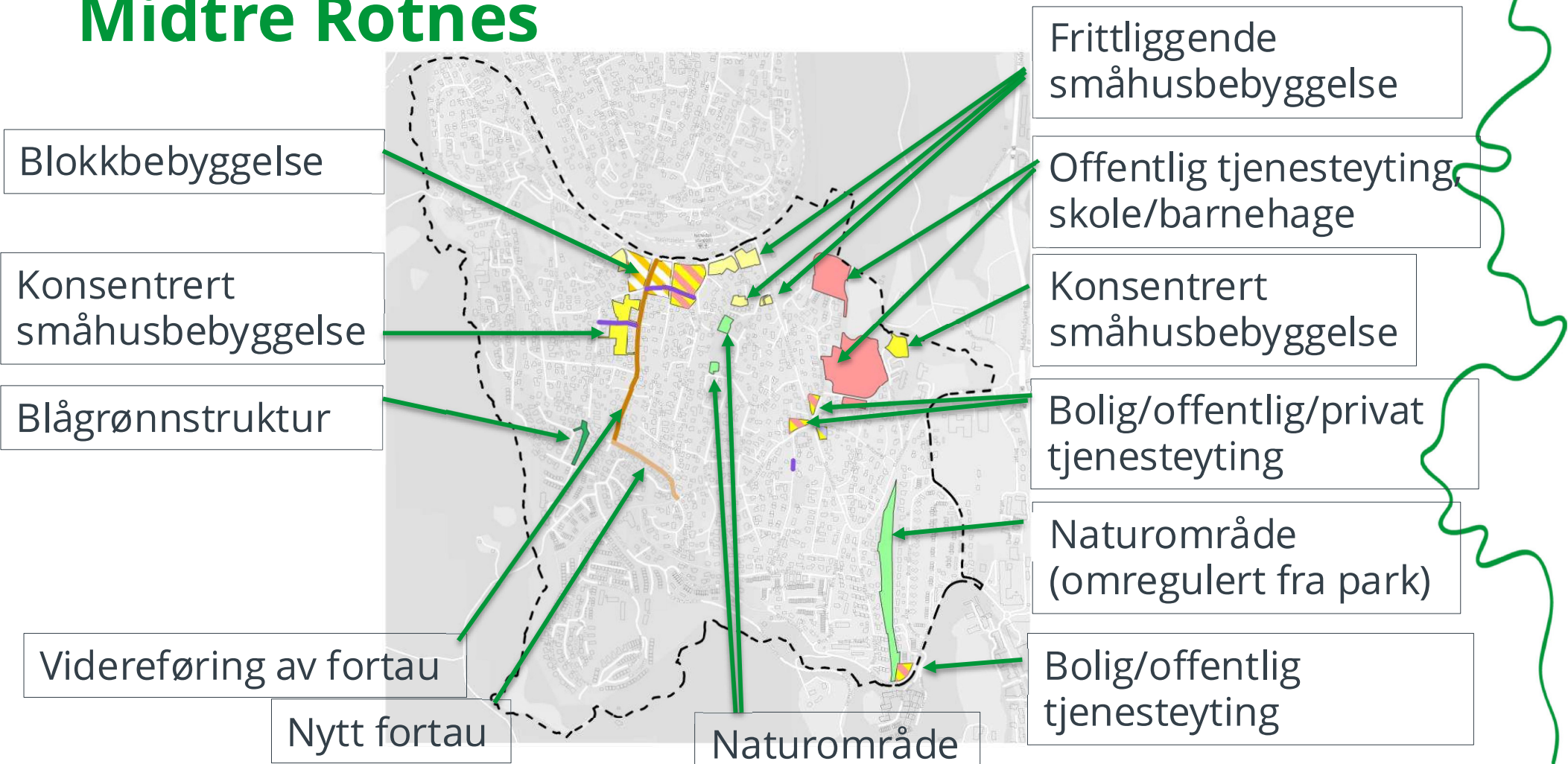


1. Skianleggene på Sagerud 282_26.10.2020
2. Detaljregulering for Huldreveien 241_11.12.2015
3. Rotneshagen 266_27.05.2019
4. Skolemestertunet 267_30.01.2017
5. Rotnesbeitet 242_12.12.2011
6. Gangvei langs Stasjonsveien 92, 13_07.02.86
7. Detaljreguleringsplan for del av Øvre Huseby 278_26.08.2019
8. Detaljreguleringsplan for boligfeltet Kvernstua (B6 sentrum) 256_18.12.2017
9. Detaljreguleringsplan for Sylling 276_28.01.2019
10. Reguleringsplan for Kruttverket med Sylling 237_25.08.2008
11. B16D Kruttverket 244_31.10.2011
12. Sagerudveien 270_15.12.2014
13. Kruttverket B8-2 249_16.12.2013

14. Kruttverket B15B 245_28.01.2013
15. Kruttverket B14 264_23.05.2016
16. Kruttverket B13 272_20.12.2017
17. Felt B12 Kruttverket 255_22.09.2016
18. Endring av detaljregulering for del av B11 i Kruttverket 265_16.11.2015
19. Detaljreguleringsplan for Kruttverket B8 248_16.11.2015
20. Felt B11 Kruttverket 254_16.06.2014
21. Detaljreguleringsplan for felt B9 i Kruttverket 262_31.08.2015
22. Detaljregulering for Nedre Huseby 283_12.02.2014
23. Fortau langs Kvernstuveien 238_25.08.2008
24. Kruttverket B6.2. Mindre endring av plan 243_25.06.2015
25. Bebyggelsesplan for B6 og B7. Kruttverket 243_05.10.2009
26. Reguleringsplan for Kruttverket – utsnitt Myhrerskauen 237A_31.08.2009

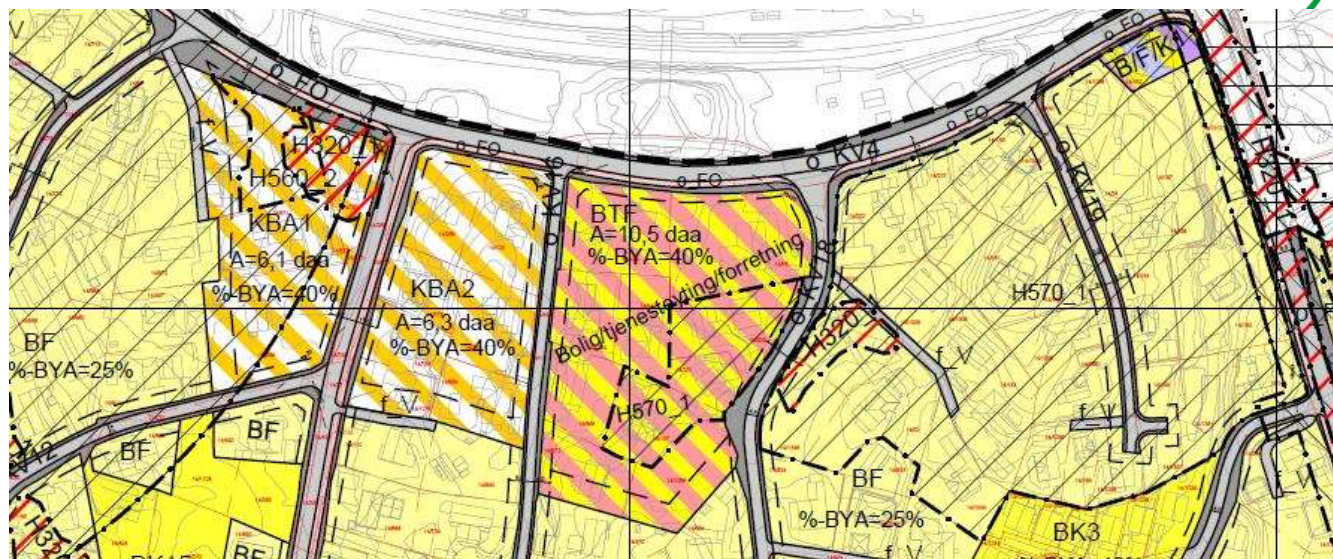
Foreslåtte endringer i arealformål

Midtre Rotnes



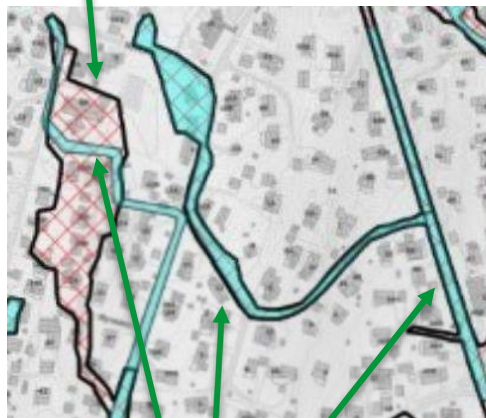
7

Planforslaget:



To foreslåtte nye naturområder i Myrveien/Nyveien

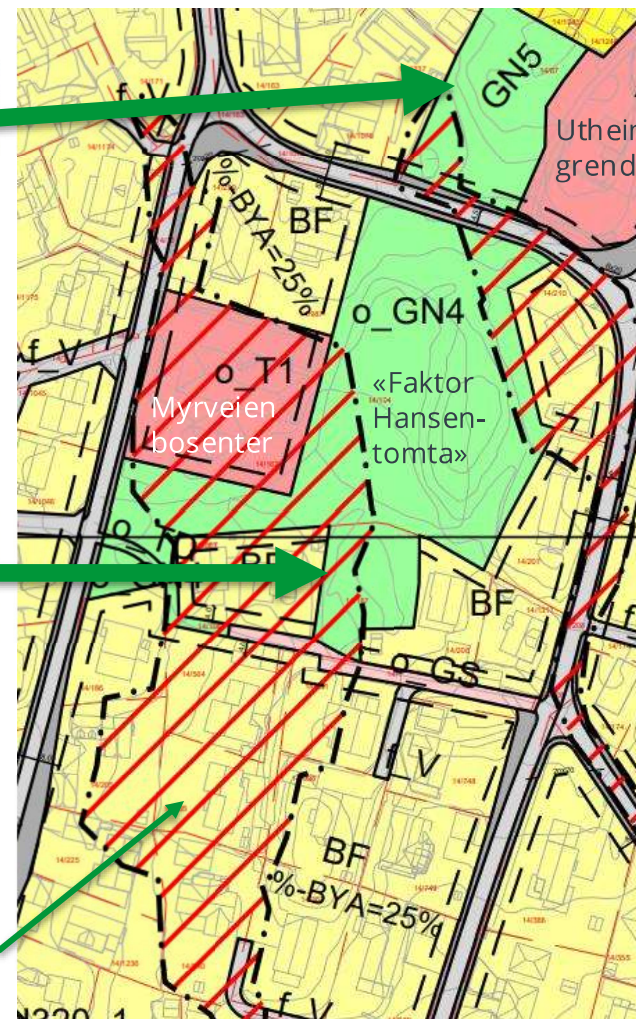
Eksisterende flomsone



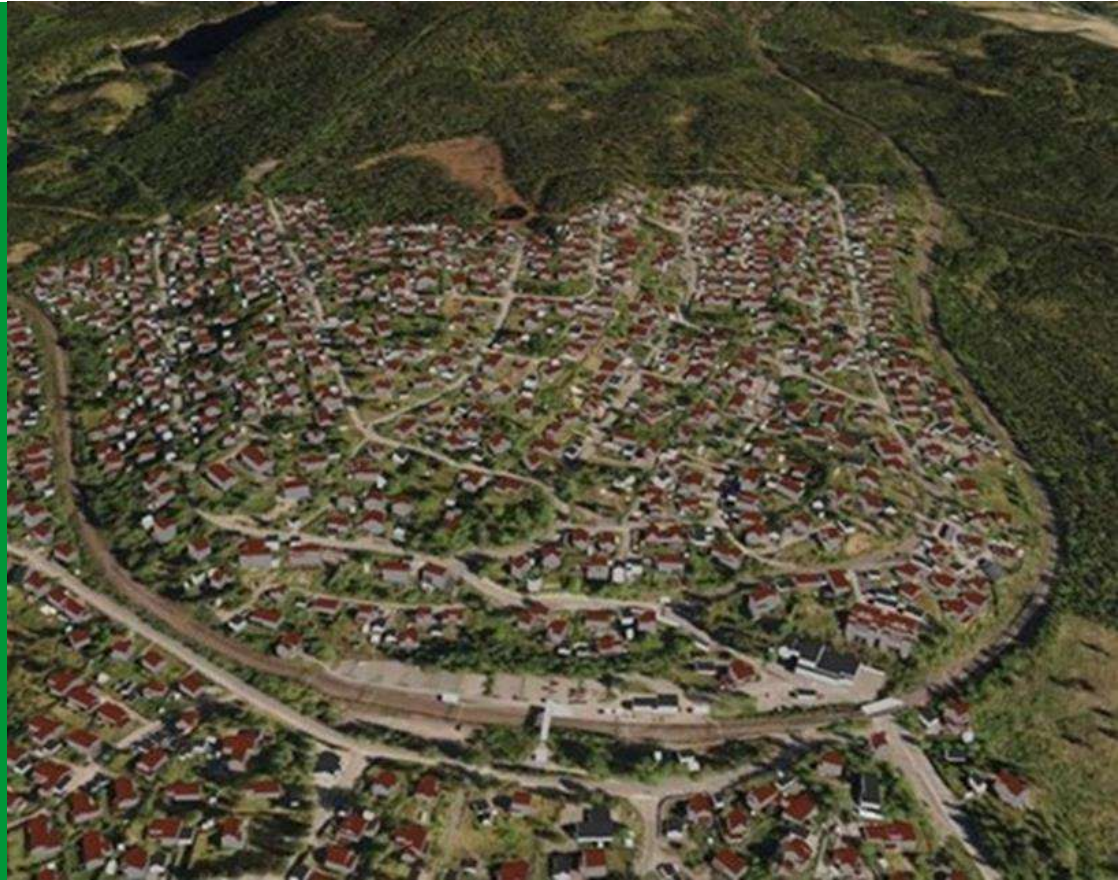
Foreslåtte nye flomveier



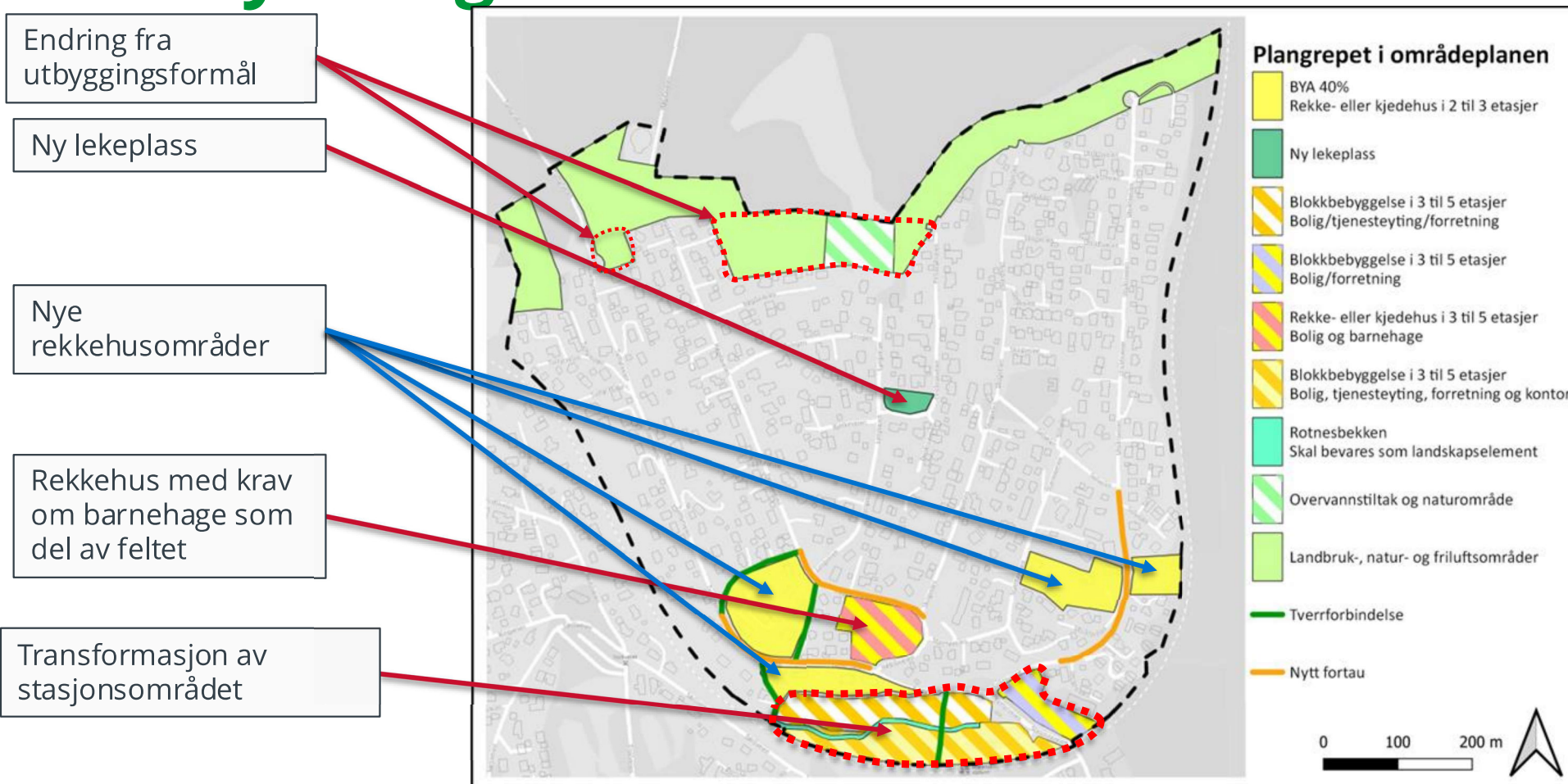
Eksisterende flomsone



Tumyrhaugen



Foreslåtte endringer i arealformål Tumyrhaugen



Området nord for Nittedal stasjon

Gjeldende reguleringsplaner

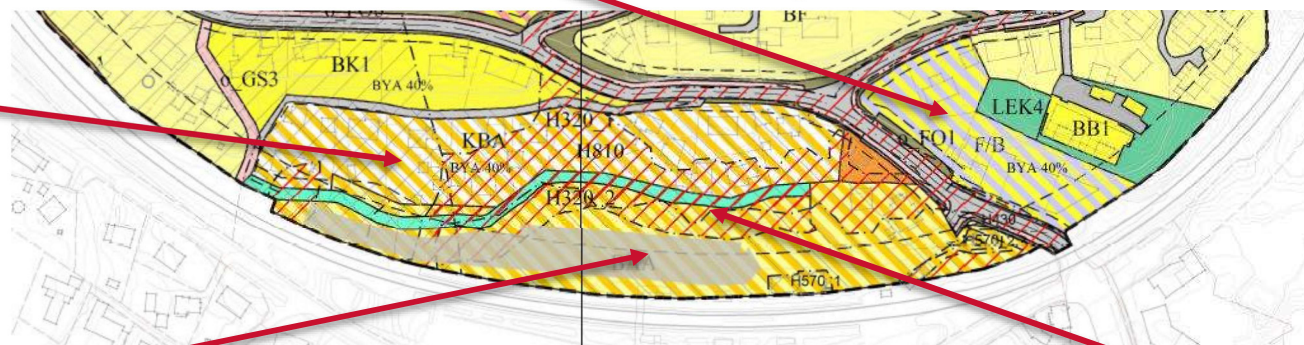


Utvidelse av felt for forretning og åpnet for etablering av bolig. Kun forretning i 1 etasje. 3-5 etasjer.

Bolig med mulighet for forretning og tjenesteyting i 1. etasje. 3-5 etasjer.

Bolig med mulighet for forretning, tjenesteyting og kontor i 1. etasje. 3-5 etasjer.

Planforslaget



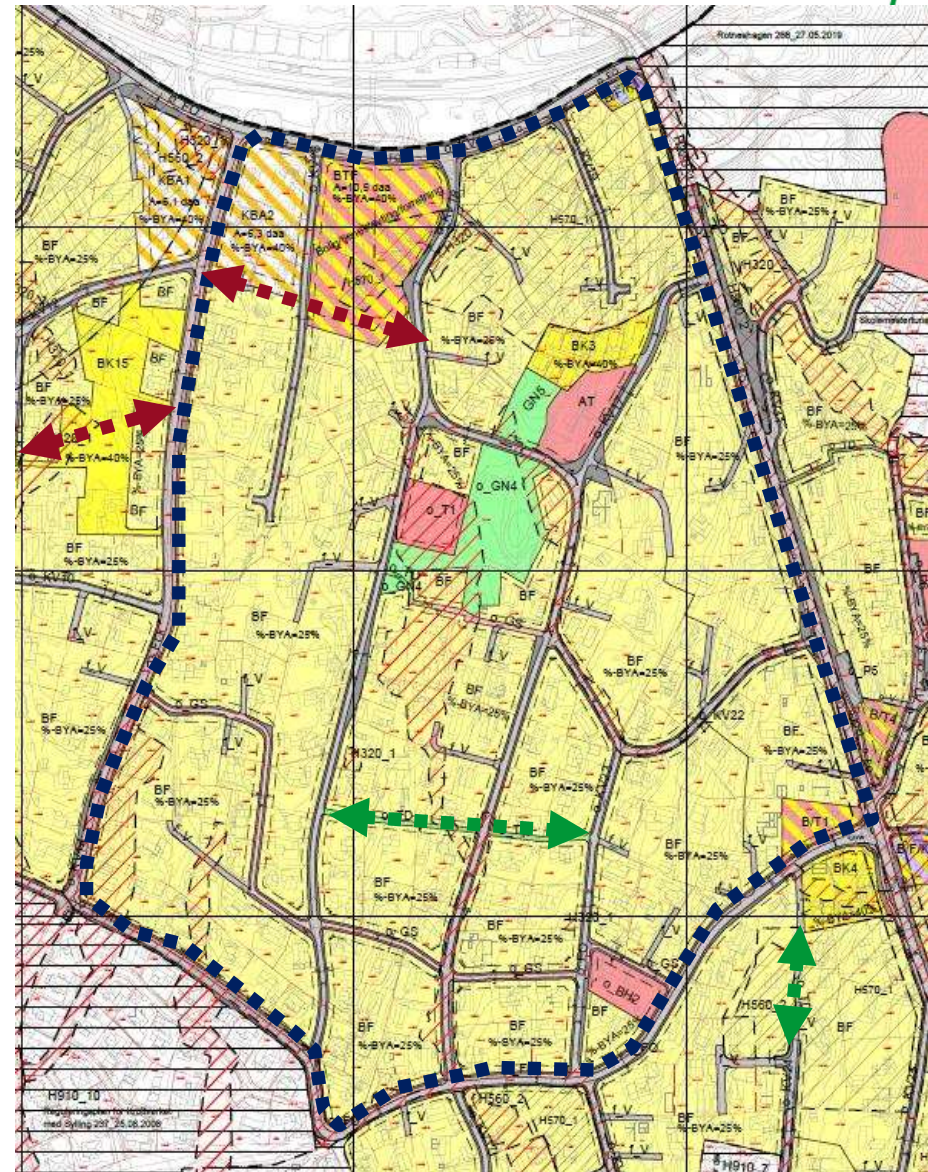
Bevare Rotnesbekken som element

Løsninger for gående og syklende



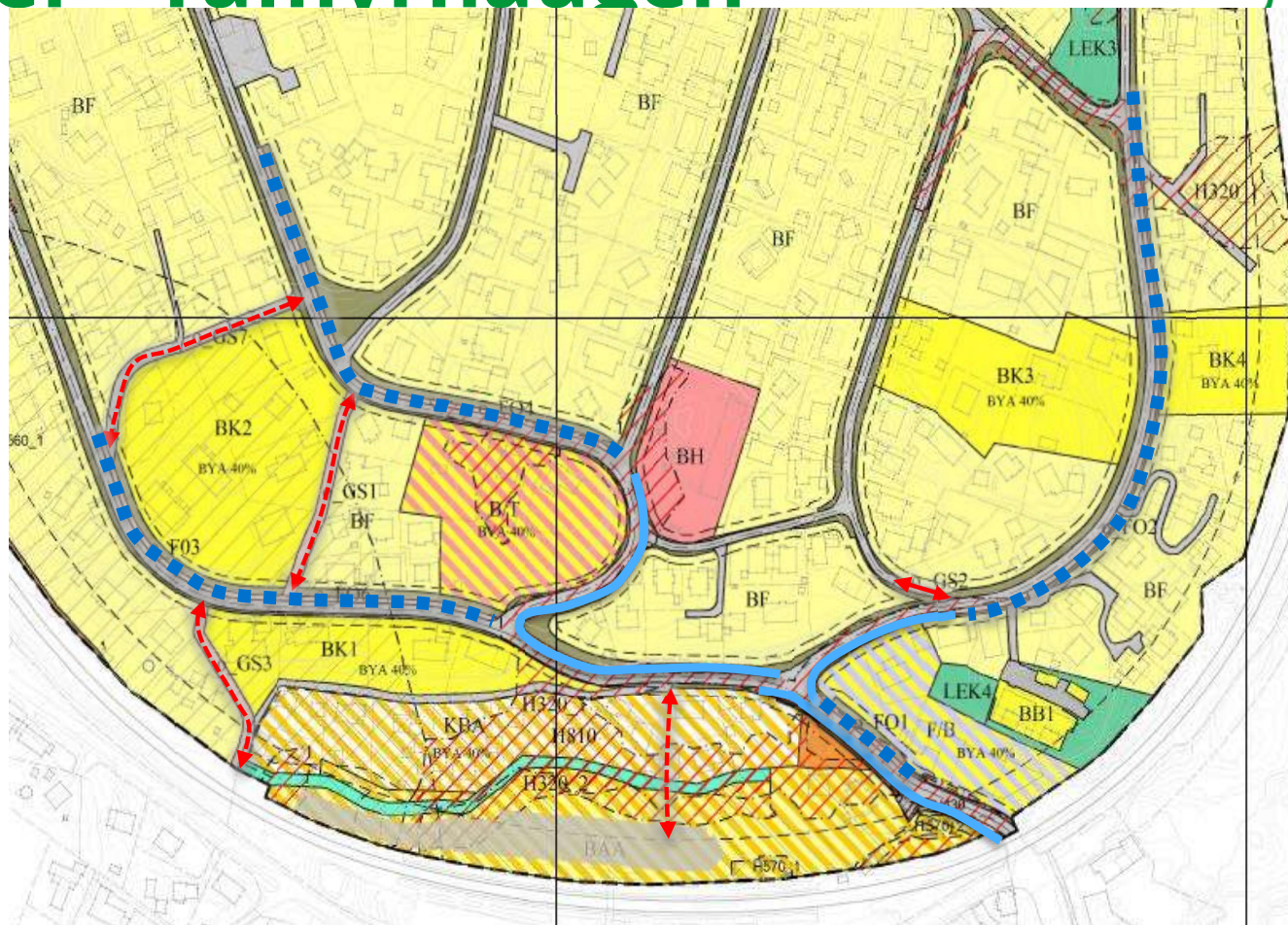
Sammenhengende, trygge gangforbindelser Midtre Rotnes

Gjeldende
regulering har
bredde 10 meter



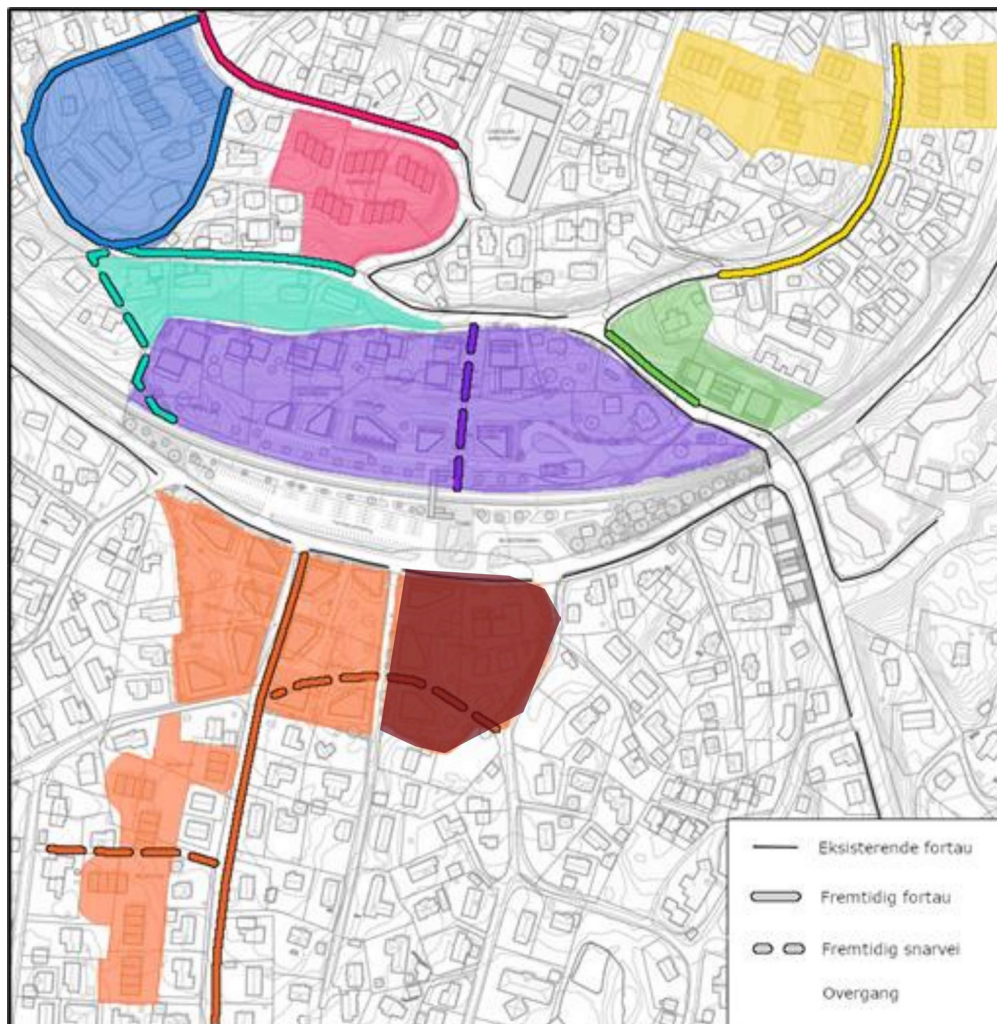
Sammenhengende, trygge gangforbindelser - Tumvrhaugen

Nye fortausstreknings-
er vist med 2,5 meter
bredde.



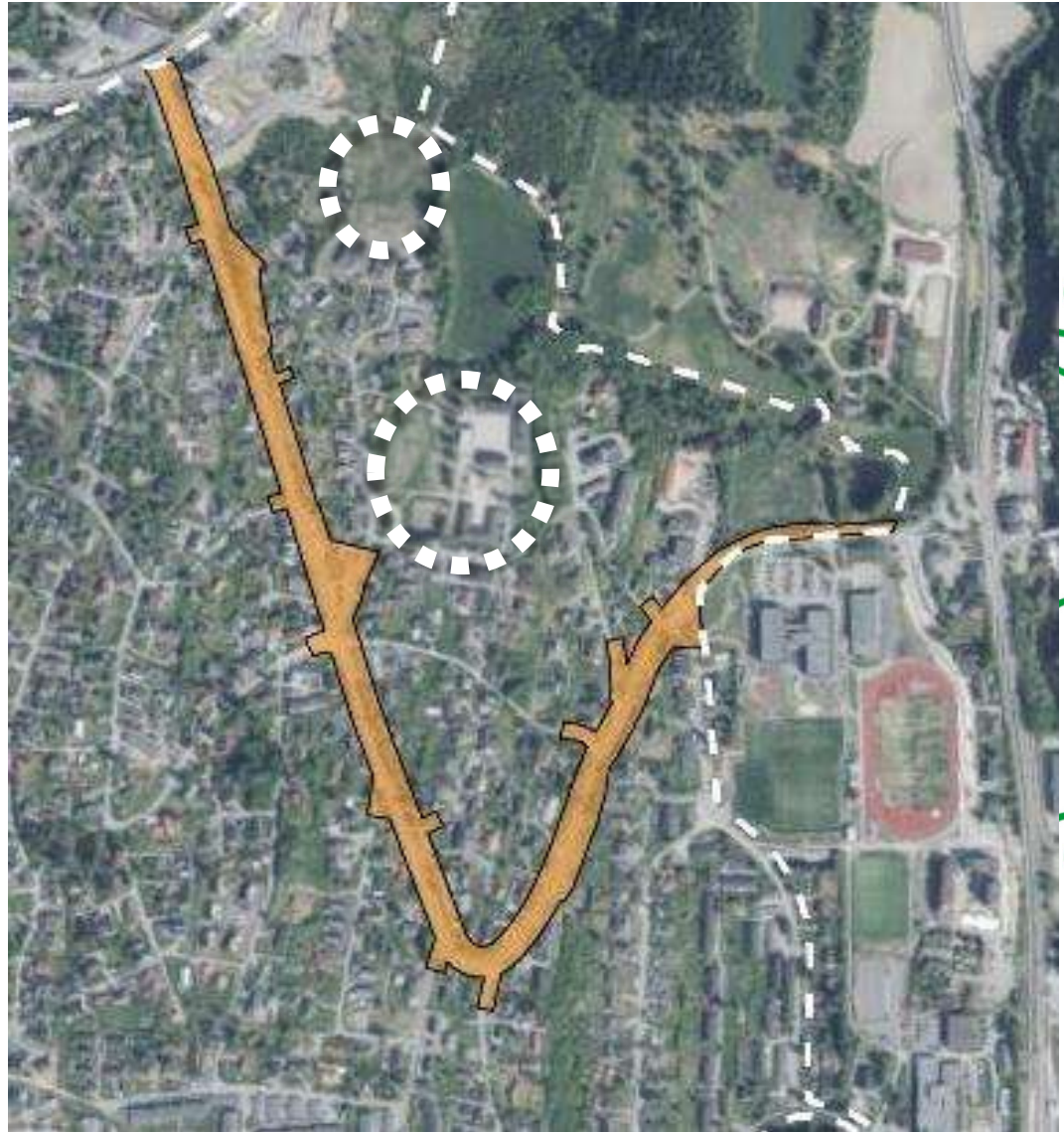
Rekkefølgekrav til fortau og snarveier

- Rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og snarveier som knytter seg til ulike felt med plankrav



Stasjonsveien

- hensynssone
infrastrukturtiltak
- rekkefølgekrav
- detaljplan vei og overvann
- detaljplanen skal omfatte
krysset mot rv.4
- samarbeidsprosjekt med fylket
og SVV
- fylkets prioriteringsplan



Flom og overvann



Generelle krav til håndtering av overvann og flom

- gjelder alle eiendommen

- Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn
 - overvann skal håndteres på egen tomt
- Overvannsløsning skal begrunnes ved søknad om rammetillatelse og ved detaljregulering
- For nye bygg over 50 m² på terreng skal det dokumenteres at tiltaket ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier

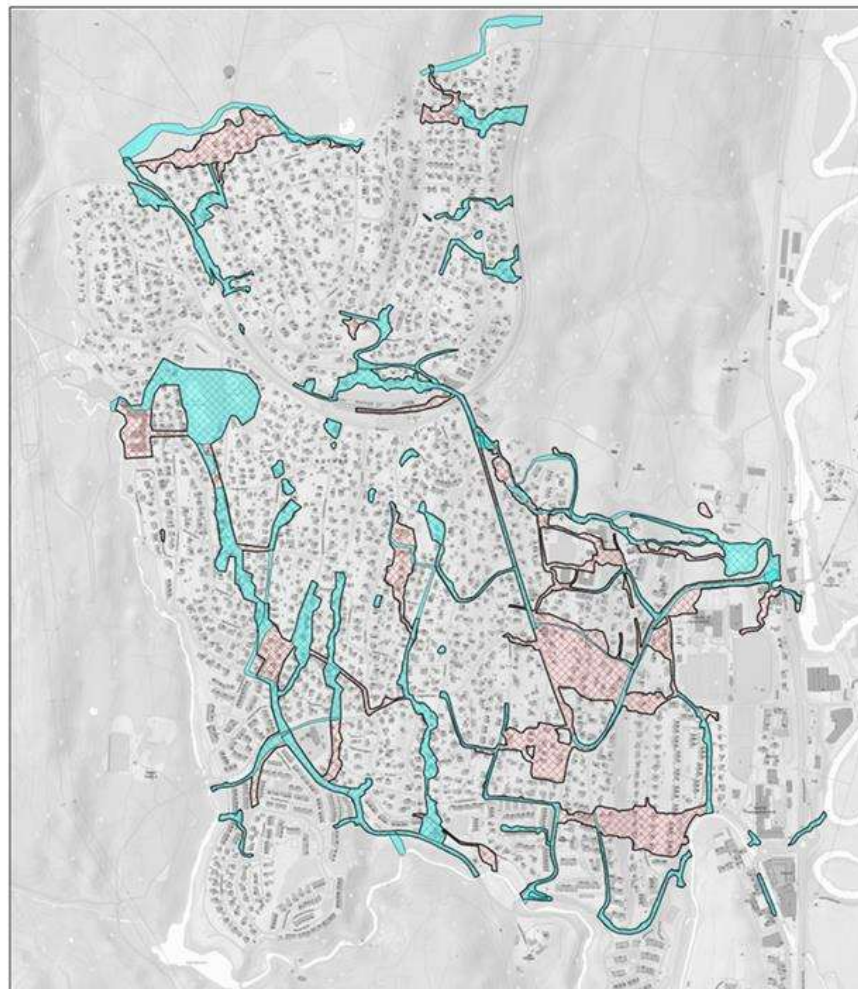


Faresoner vassdragsflom og overvannsflo

- Faresone overvannsflo der det ikke tillates:
 - oppføring av ny bebyggelse
 - vesentlige terrenginngrep
 - bruksendring av kjeller til varig opphold
 - nyetablering av kjeller til varig opphold

Unntatt:

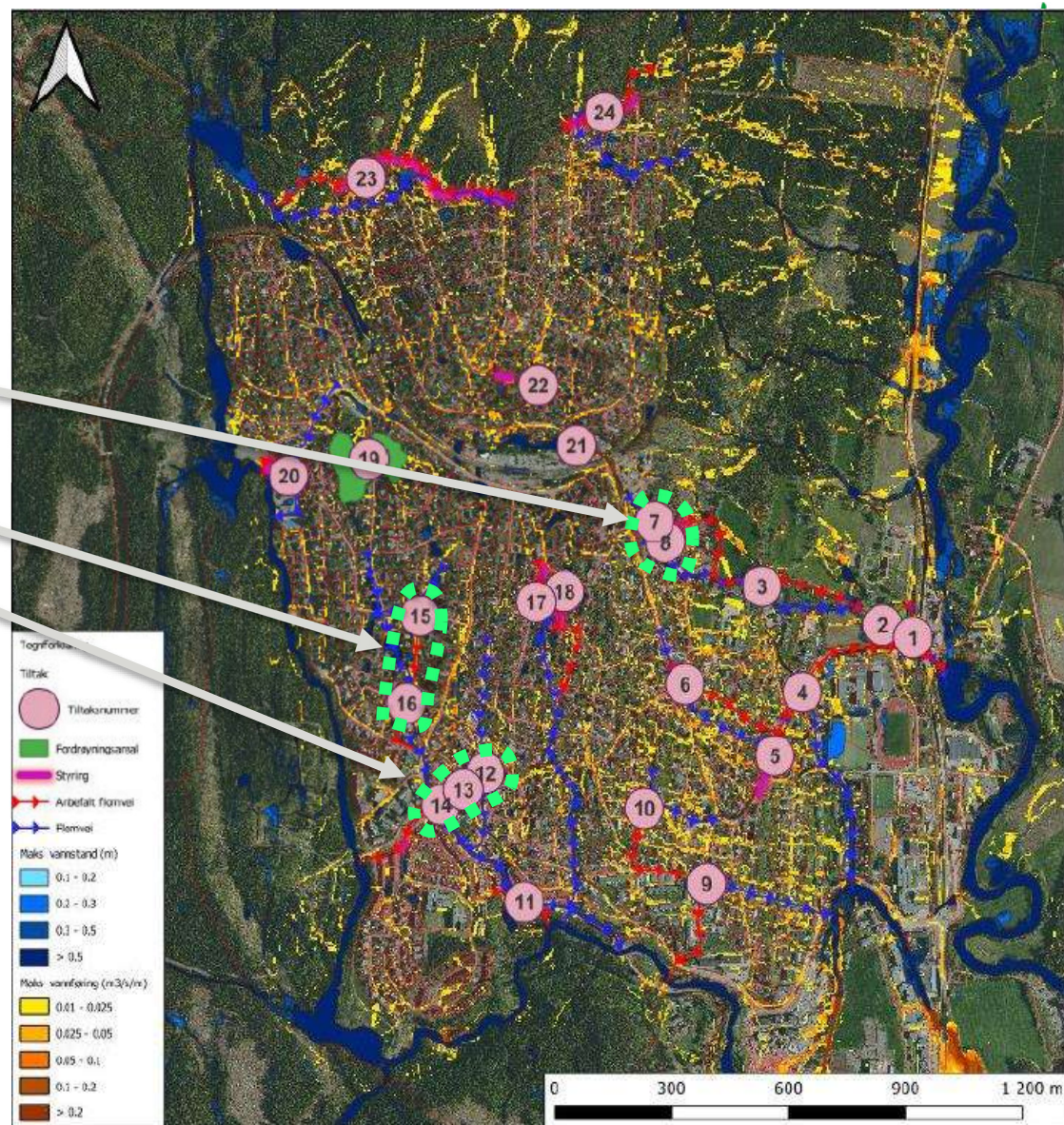
- tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen.
- vurderes i hver enkelt sak
- Kommunen har adgang til å etablere nye, trygge flomveier til vassdrag i henhold til temakartet



Anbefalte tiltak

Anbefalte prioriterte tiltak:

- Rotnesbekken
- Trollbekken
- Myrveien/Nyveien





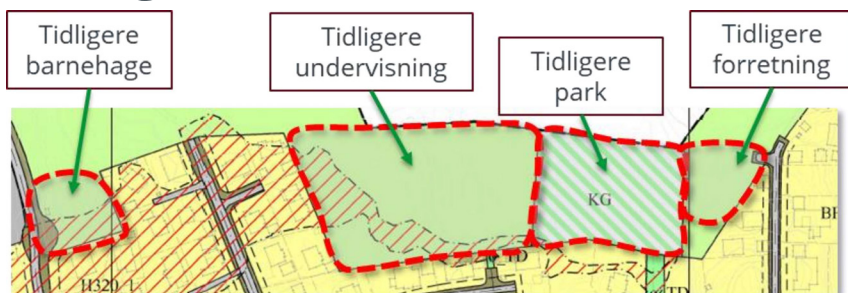
Naturmiljø og kulturmiljø

Plass til naturmiljø og kulturmiljø
= fordrøyningsområder for
overvann

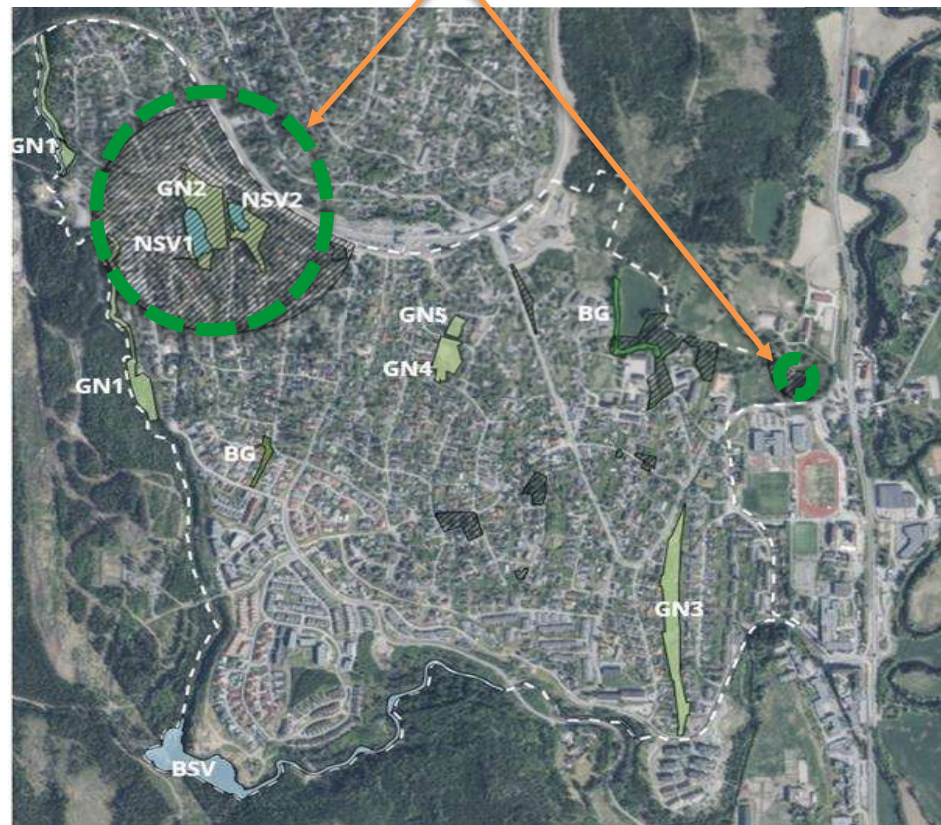


Hensyn til naturmiljø

- Generelt vern av store trær
- Større vekt på å ta hensyn til naturkvaliteter i byggesak
- To buffersoner amfibier
- Endring av formål fra park til natur
- Endring av formål ved Berger skog



Hensynssoner
amfibier



Hensyn til kulturmiljø

- Generelt vern av bebyggelse og anlegg med kartlagt høy og svært høy verneverdi (som i KPL)
- hensynssoner

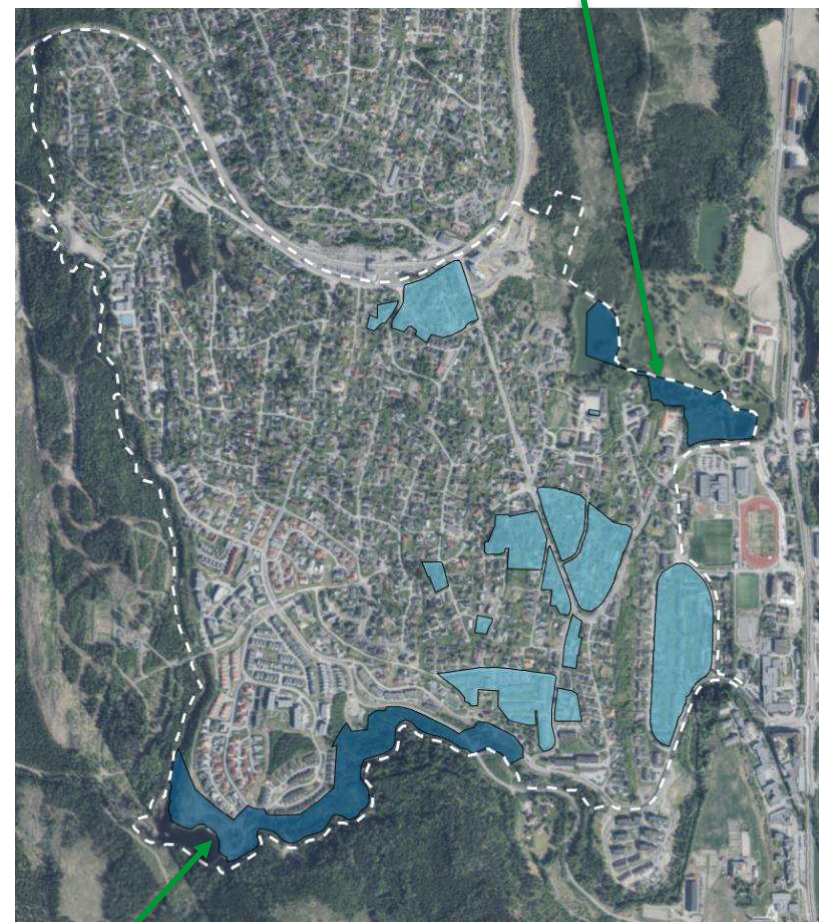
Nittedal stasjon:



Skogveien 21



Rotnes Bruk



Kruttverksdalen



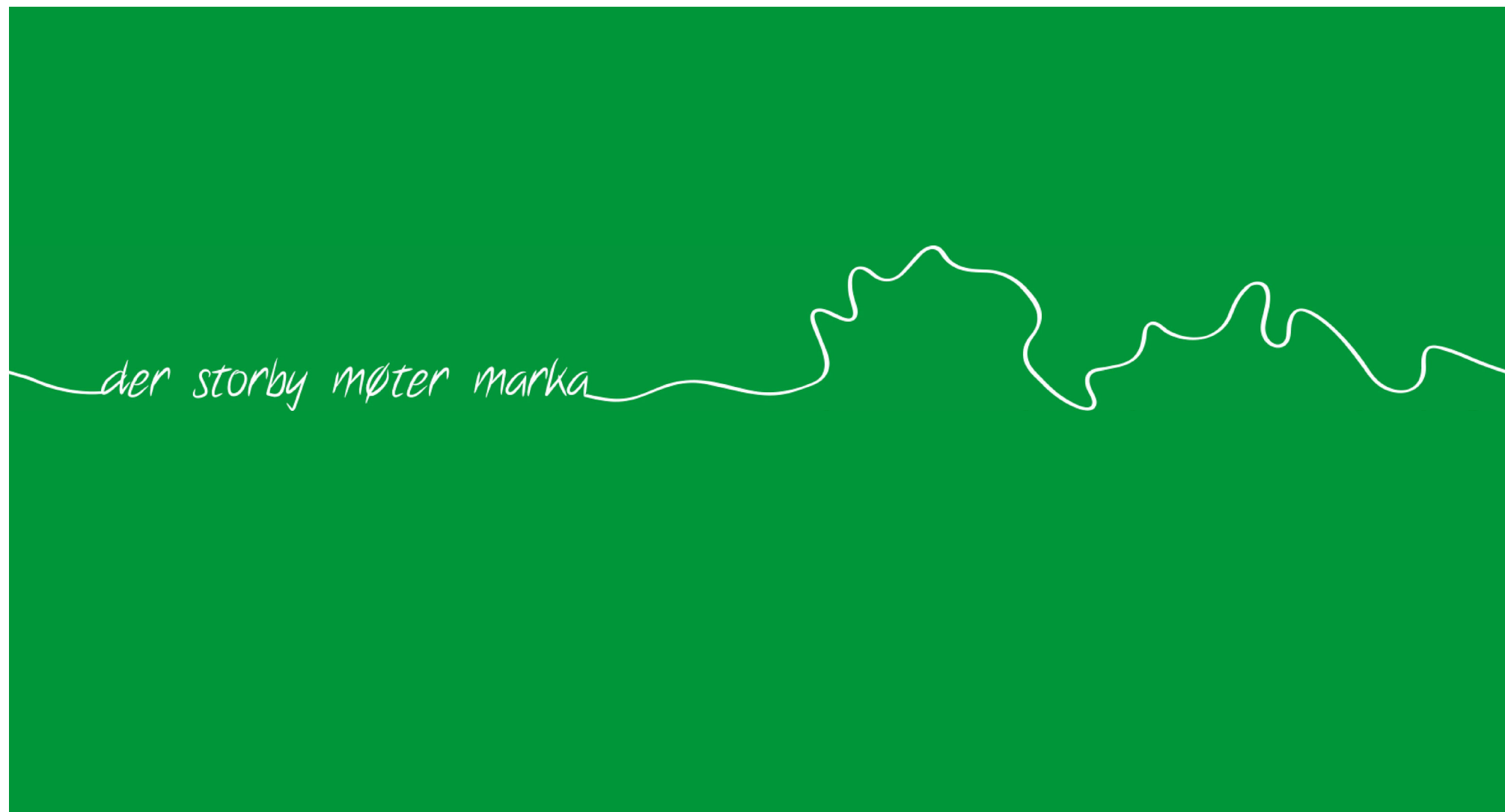
Medvirkning i høringsperioden



Planlagt informasjon og medvirkning i høringsperioden

- **Åpent møte Midtre Rotnes** i november
 - **Åpent møte Tumyrhaugen** i november
 - **Åpent plankontor** i november
 - på dagtid og kveldstid
 - **Informasjon**
 - kommunens nettside, sosiale medier, Varingen mm.
 - **Utvidet høringsperiode** til åtte uker
- gi alle som ønsker det god nok informasjon om planforslagene til at de kan uttale seg i høringen





der storby møter marka