

Områdereguleringsplan Tumyrhaugen



PLANBESKRIVELSE

Høringsutkast

Arkivsak 24/08060

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Innledning.....	5
2.1. Tre nye områdeplaner på Rotnes	5
2.2. Historisk tilbakeblikk	6
2.3. Hensikten med ny områdereguleringsplan.....	7
2.4. De tre plannivåene.....	8
2.5. Organisering av planarbeidet.....	8
2.6. Planprosessen	9
2.6.1. Politiske milepæler	9
2.6.2. Analyser og utredninger	10
3. Dagens situasjon.....	11
4. Gjeldende planer og føringer	13
4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer	13
4.1.1. Nasjonale føringer	13
4.1.2. Regionale føringer	13
4.2. Kommuneplanen og andre kommunale føringer og temaplaner.....	14
4.2.1. Kommuneplanen for Nittedal	14
4.2.2. Temaplaner og veiledere	17
4.3. Reguleringsplaner	18
4.3.1. Gjeldende reguleringsplaner	18
5. Medvirkning.....	21
5.1. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart og planprogram	21
5.2. Medvirkningsaktiviteter.....	21
5.2.1. Befaring med barna på Tumyrhaugen	22
5.2.2. Barnetråkk Sørli og Rotnes skole.....	22
5.2.3. Medvirkningsportal og åpent møte.....	23
5.2.4. Spørreundersøkelse	23
6. Planforslaget	24
6.1. Plangrepet i de to nye områdeplanene	24
6.1.1. Hovedprinsipp for plankart og bestemmelser	28
6.1.2. Krav til detaljregulering og rett på byggesak	29
6.1.3. Planer som erstattes helt eller delvis av planen.....	30
6.1.4. Reguleringsformål	30
6.1.5. Bestemmelsenenes struktur	32
6.2. Fellesbestemmelser	32
6.2.1. Sikring av arealer for flomveier og overvannshåndtering	32

6.2.2.	Terrengtilpasning og bevaring av store trær	33
6.2.3.	Miljøhensyn	33
6.2.4.	Kulturminner	34
6.3.	Bebyggelse og anlegg	34
6.3.1.	Fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg	34
6.3.2.	Frittliggende småhusbebyggelse (BF)	36
6.3.3.	Konsentrert småhusbebyggelse (BK)	39
6.3.4.	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål (BAA)	42
6.3.5.	Forretning/bolig (F/B)	46
6.3.6.	Bolig/Tjenesteyting (B/T)	49
6.3.7.	Lekeplass (LEK)	52
6.3.8.	Resterende felter for bebyggelse og anlegg	53
6.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	54
6.4.1.	Veg (V)	54
6.4.2.	Fortau (o_FO)	54
6.4.3.	Gang/sykkelvei (o_GS)	55
6.4.4.	Parkering (P)	55
6.5.	Grønnstruktur	56
6.5.1.	Blågrønnstruktur (BG)	56
6.5.2.	Kombinerte grønnstrukturformål (KB)	56
6.5.3.	Turdrag (o_TD)	57
6.6.	Landbruks- natur og friluftsområder (LNF)	57
6.7.	Hensynssoner og temakart	58
6.7.1.	Flomfare overvann (H320_1) og flomfare vassdrag (H320_2)	58
6.7.2.	Hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (H430)	60
6.7.3.	Bevaring naturmiljø (H560_1)	60
6.7.4.	Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)	61
6.7.5.	Krav om felles planlegging (H810)	61
6.8.	Rekkefølgekrav	62
6.9.	Dokumentasjonskrav	64
7.	Konsekvenser av planforslaget	65
7.1.	Konsekvenser for grunneiere	65
7.2.	Konsekvenser for trafikk og trafikksikkerhet	66
7.2.1.	Konsekvenser for trafikkmengde	66
7.2.2.	Konsekvenser for trafikksikkerhet	68
7.3.	Konsekvenser for naturmiljø	69

7.3.1.	Konsekvenser for amfibier	70
7.3.2.	Verneverdige trær	71
7.3.3.	Bekjempelse av fremmede arter	71
7.3.4.	Kravene i §§8-12 i lov om naturmangfold	72
7.4.	Konsekvenser for kulturmiljø	74
7.5.	Konsekvenser for sosial infrastruktur	75
7.5.1.	Barnehagedekning	75
7.5.2.	Kapasitet på barne- og ungdomsskole	76
7.6.	Konsekvenser for folkehelse – nærmiljø og friluftsliv	76
7.6.1.	Konsekvenser for folkehelse	76
7.6.2.	Konsekvenser for friluftsliv	77
7.7.	Konsekvenser for vann og avløp	77
7.7.1.	Overvann og flom	77
7.7.2.	Avløp	78
7.7.3.	Vann	78
7.8.	Konsekvenser for landbruk	80
7.9.	Risiko og sårbarhet	80

1. Sammendrag

Gjeldende reguleringsplan for Tumyrhaugen (PlanID216) er fra 1974 og har en rekke dispensasjoner og endringer. Planen evner ikke å ivareta de eksisterende kvalitetene på området. Det er behov for en ny og oppdatert reguleringsplan som sikrer eksisterende bokkvaliteter, men som også tilrettelegger for en utvikling i tråd med kommunens arealpolitikk og kommunale føringer.

Denne områdeplanen må sees i sammenheng med områdereguleringsplanen for Midtre Rotnes. De to planene baserer seg på et felles plangrep og tilrettelegger for de samme prinsippene. Deler av beskrivelsen omtaler derfor planene samlet. Felles plangrep blir redegjort for i punkt 6.1.

Hensikten med planen er en ny oppdatert områdereguleringsplan som ivaretar og videreutvikler kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder, samtidig som den legger til rette for en styrt gradert utvikling av området med hovedpunkt nærmest Nittedal stasjon hvor det er et kollektivtilbud. I småhusbebyggelsen elles skal det være marginalt med boligvekst. De viktigste endringene fra gjeldende reguleringsplan for Tumyrhaugen (PlanID 216) er:

- transformasjon og fortetting av områder sentralt ved Nittedal stasjon som åpner for etablering av forretning, kontor og tjenesteyting
- tilrettelegging for sosiale møteplasser og et tjenestetilbud som dekker innbyggere sine hverdagsfunksjoner
- bestemmelser for å sikre eksisterende og fremtidig bebyggelse mot flom fra vassdrag og overvann
- tilrettelegging for opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelveier sentralt i planområdet.
- strengere bestemmelser for ivaretagelse av natur- og kulturmiljø.
- Planforslaget legger ikke opp til en utbygging av Berger skog og viderefører arealer som i reguleringsplan fra 1974 var avsatt til barnehage, skole og forretning helt nord i området til landbruks-, natur-, og friluftsmål og kombinert overvannstiltak og naturområde.

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet og vedtatt sendt på høring og offentlig ettersyn med noen endringer i møte i hovedutvalg for plan og miljø 14.11.2024. Denne planbeskrivelsen er revidert i tråd med vedtaket. Det ble vedtatt at det for noen enkeltpunkter i bestemmelsene skulle høres to alternativer. For videre planprosess vil det være spesielt viktig å få innspill der det høres to alternativer. Denne planbeskrivelsen redegjør for alle punktene der det høres to alternativer, dette gjelder 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.3.5 og 6.3.6.

2. Innledning

2.1. Tre nye områdeplaner på Rotnes

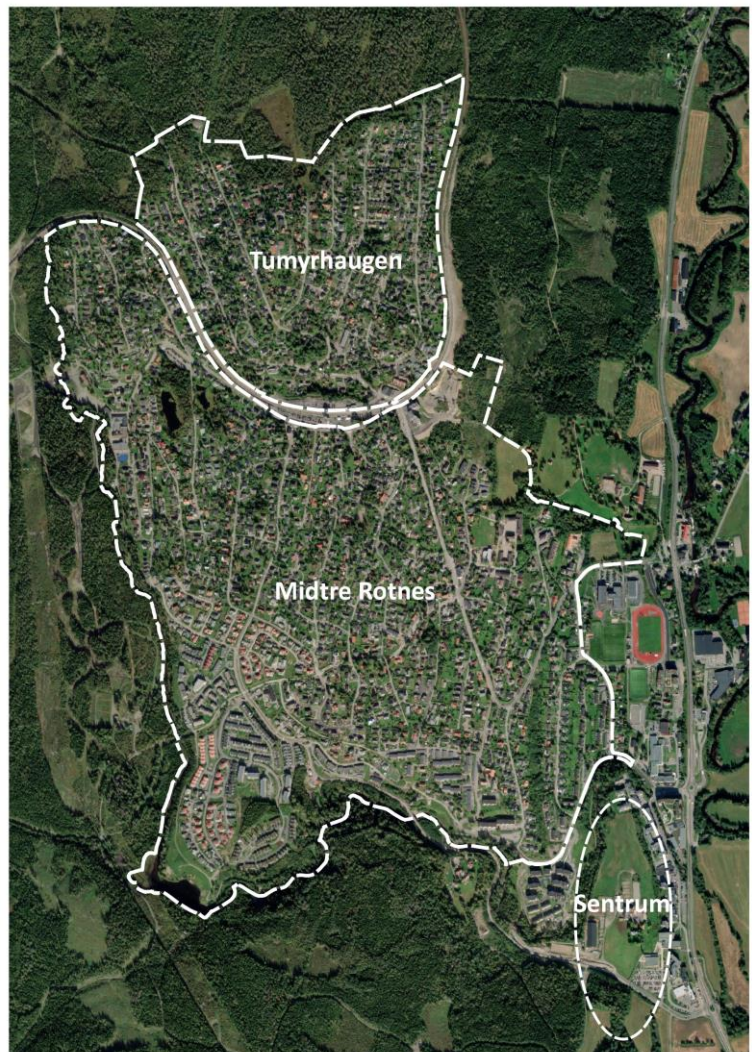
Det jobbes nå med tre nye områdeplaner på Rotnes. I tillegg til denne områdeplanen for Tumyrhaugen lages det også en ny områdeplan for Midtre Rotnes. Disse to planområdene berører ca. 7000 innbyggere. De to områdeplanene baserer seg på et felles plangrep, og tilrettelegger for de samme prinsippene. Boligvekst, trafikkmengder og trafiksikkerhet, overvanns- og vassdragsflom er blant temaer som er utredet for begge planene i sammenheng.

En ny områdeplan for sentrum er også i startfasen. Det er blant annet viktig å legge rammer for forbindelser og sammenhengende infrastruktur mellom Midtre Rotnes/Tumyrhaugen og sentrum.

Grep som tas i de tre nye områdeplanene har betydning for hverandre og for helheten. Blant annet må sammenhengende strukturer, som veistruktur, grønn mobilitet/trygge forbindelseslinjer for myke trafikanter og forholdet til riksvei 4 ses i sammenheng.

Mesteparten av boligveksten og servicetilbud skal skje i sentrum, og områdeplanene for Tumyrhaugen og Midtre Rotnes skal ikke tilrettelegge for en utvikling som konkurrerer med tilbudet i sentrum.

Barnehager og skoler er blant andre funksjoner som må plasseres og planlegges, der hele Rotnes ses i en helhet.



Det tre områdeplanene som utarbeides på Rotnes.

2.2. Historisk tilbakeblikk

Store forandringer har skjedd på Tumyrhaugen siden forrige århundre. Gjøvikbanen ble etablert i Nittedal i 1900, med stasjoner på Rotnes og Hakadal og noe senere på Åneby. Områdene rundt jernbanestasjonene var hytteområder. Jernbanen bandt Nittedal sterkere til hovedstadsregionen og fikk stor betydning for nyere bosetting og næringsetablering. Det ble tidlig lagt planer for bebyggelse og veistrukturen på Tumyrhaugen. Veinettet har endret seg lite siden den gang, men bebyggelsen har gjennomgått store forandringer og er vesentlig mer konsentrert i dag. Fortettingen skjøt fart på slutten av 1980-tallet, fortsatte utover på 1990-tallet.



Deler av fortettingen har skjedd uten at gjeldende reguleringsplan fra 1974 (PlanID 216) er blitt fulgt. Dette har gitt konsekvenser for områdets bokvaliteter og teknisk infrastruktur uten at dette har vært belyst, vurdert eller at avbøtende tiltak er blitt krevd eller iverksatt. Dette skaper behov for en ny og oppdatert plan for Tumyrhaugen som sikrer en helhetlig og hensiktsmessig utvikling som ivaretar og videreutvikler eksisterende kvaliteter og verdier i boområdet.

2.3. Hensikten med ny områdereguleringsplan

Hensikten med planen er å:

- Ivareta og videreutvikle kvaliteter og verdier i eksisterende boligområder.
- Tilrettelegge for gradert utvikling, med mest boligvekst nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon og kun minimal boligvekst ellers i planområdet.
- Sikre utvikling av områdene rundt Nittedal stasjon, med god bokvalitet, sosiale møteplasser, åpen bebyggelsesstruktur med grønne passasjer mellom byggene, og et tjenestetilbud som dekker hverdagsfunksjoner.
- Sikre og tilrettelegge for sammenhengende infrastruktur som fortau og vei, VA og flomveier.

Gjeldende reguleringsplan for Tumyrhaugen er fra 1974 og er utdatert og har vist seg å ikke styre boligutviklingen i den grad man har ønsket. En rekke dispensasjoner og mindre endringer er gjort fra planen og planen er utarbeidet på grunnlag av bygningsloven i 1965, dette skaper behov for en ny og oppdatert reguleringsplan for området. Det er også behov for ny teknisk infrastruktur i form av et utvidet fortausnett og opparbeidelse av tverrforbindelser.

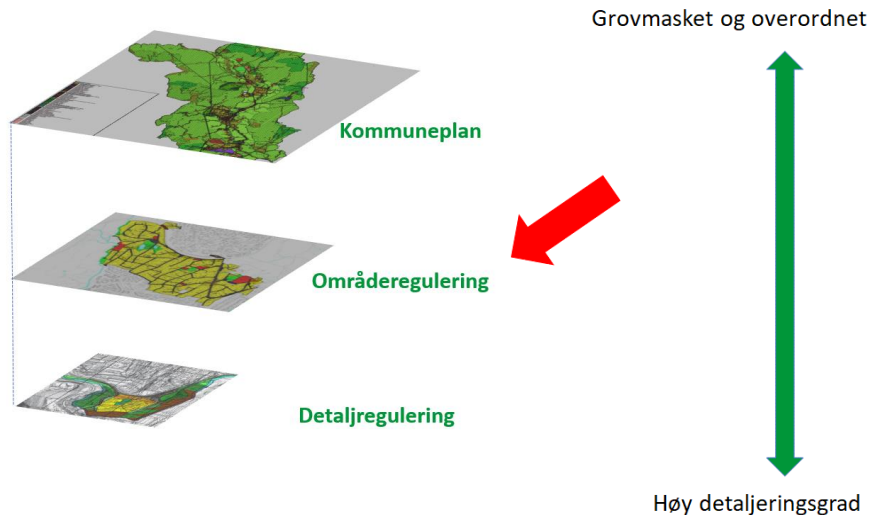
Hovedtyngden av Nittedals bolig- og arbeidsplassveksten skal skje på Rotnes. Føringer i kommuneplanen, med bl.a. arealstrategi, «Grønn grense», arealplankart og planbestemmelser er bestemmende for hvordan utviklingen på Rotnes skal skje. Fortetting skal skje med kvalitet. Med økt innbyggertall øker kravene til utvikling av attraktive bomiljøer og kvalitetssikring av helhetlige løsninger. Det er også kommunens oppgave å sikre helhetlige infrastrukturer. En områdereguleringsplan gir mulighet til å se større områder i en helhet og sikre sammenhengende strukturer, som det ikke er mulig å sikre i mindre reguleringsplaner. Planen tilrettelegger for en gradert utvikling og fortetting, hvor hoveddelen av boligveksten tillegges områder nær Nittedal stasjon.

Planarbeidet har hatt stort fokus på trafikk og trafiksikkerhet. Innspill til planarbeidet, barnetråkkregistreringer og spørreundersøkelsen som er gjennomført, gir uttrykk for at folk føler seg utrygge i trafikken. Særlig nevnes barns sikkerhet på skolevei og på vei til fritidsaktiviteter. Mesteparten av veistrukturen går nord – sør og kjennetegnes av mange blindveier og få veier på tvers. Dette gir begrensninger for både bilister og myke trafikanter. Å tilrettelegge for mer hensiktsmessig veistruktur og flere sammenhengende, trygge forbindelseslinjer for myke trafikanter derfor også en målsetning.

I tillegg til trafikk, har tiltak for å begrense skader for bebyggelsen, som følge av klimaendringene, med økende risiko for overvannsflom og vassdragsflom ved ekstremhendelser vært sentralt i planarbeidet. Planforslaget anbefaler å få på plass nye, trygge flomveier til vassdrag, slik at flomfare for bebyggelsen kan reduseres.

2.4. De tre plannivåene

Kommunal planlegging består av tre hovednivåer: kommuneplan, områderegulering og detaljregulering:



Kommuneplanen legger de overordnede føringene for hele kommunen og består av en samfunnsdel og en arealdel som viser langsiktige strategier og mål. Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for det, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering. Store deler av området i planen vil kunne gå rett på byggesak, dette gjelder områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse. For disse områdene er planen utformet på et nivå som tilsvarer detaljplan.

2.5. Organisering av planarbeidet

Kommunens planavdeling har stått for prosjektledelse og utarbeidelse av planforslaget, som blant annet har innbefattet anskaffelse av eksterne konsulentarbeider, holdt i politisk planprosess, koordinering av planarbeidet, samt kontakt opp mot fylkeskommunen, Bane Nor og Statens Vegvesen. Flere eksterne konsulenter har vært involvert i planarbeidet, herunder Sweco AS avd. Lillestrøm, Asplan Viak, Østre Linje, Miljøfaglig utredning AS og Naturformidling van der Kooij.

En ressursgruppe med representanter fra flere avdelinger i kommuneadministrasjonen har bidratt inn i arbeidet; bl.a. kommunalteknikk, miljøvernrådsgiver, byggesaksavdelingen, folkehelsekoordinator, innkjøpsavdeling, det kommunale eiendomsforetaket, skole og barnehage, samt kommunens beredskapskoordinator.

2.6. Planprosessen

2.6.1. Politiske milepæler

Oktober 2016: Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan på Tumyrhaugen ble først sendt ut i oktober 2016. Varselet omfattet endringer i reguleringsbestemmelser og noen endringer i plankartet. I ettertid har utfordringene i området vist seg å være mer omfattende enn først antatt og man så behovet for utarbeidelse av en ny områdeplan.

25.02.2019: Varsel om oppstart av planarbeid og forslag til planprogram

For å forankre planarbeidet politisk er det laget et planprogram for planarbeidet. Planprogrammet ble først behandlet i formannskapet i februar 2019 før det ble sendt på høring sammen med varsel om oppstart av planarbeidet.

19.08.2019: Formannskapet fastsetter planprogram

Etter høringen ble et bearbeidet forslag behandlet av formannskapet og fastsatt 19. august 2019. Rammebetingelsene for planforslaget er avklart i planprogrammet. Programmet viser blant annet hvordan planprosessen skal gjennomføres, hva som trengs av utredninger, opplegg for medvirkning og involvering, samt framdrift for planarbeidet.

09.03.2020: Planarbeidet vedtatt satt på vent av formannskapet.

Formannskapet vedtok at planarbeidet for Tumyrhaugen skulle settes på vent som følge av prioritering av planstrategi, etablering av natursti langs Nitelva, Sagerud, Varingskollen og revidering av eldre reguleringsplaner.

25.01.2021: Vedtak av midlertidig forbud mot tiltak

[Kommunestyret vedtok midlertidig forbud mot tiltak](#) innenfor området vist i kart. Hovedbegrunnelsen for vedtaket var at gjeldende plan ikke var egnet til å styre utviklingen i området. Året senere ble det nedlagt tilsvarende forbud på Midtre Rotnes.

04.04.2024: Plangrepet ble presentert for Hovedutvalget for plan og miljø**17.10.2024: Planforslaget ble presentert for hovedutvalget for plan og miljø. Utvalget vedtok å utsette behandling av planforslaget til novembermøtet.**

I ukene mellom oktober- og novembermøtet var det dialog mellom politikerne og administrasjonen om del forslag til endringer i planforslaget. Det ble også arrangert en befaringsrunde i de to planområdene der forskjellige problemstillinger ble belyst.

24.10.2024: Kommunestyret vedtok å oppheve midlertidig forbud mot tiltak fra 31.12.2024.**14.11.2024: Forslag til ny områdeplan ble, med noen endringer, vedtatt sendt på høring og lagt ut på offentlig ettersyn**

2.6.2. Analyser og utredninger

Følgende analyser og utredninger er utført som del av planarbeidet og er vedlagt planen. Vedlegg vil bli henvist til der det er relevant

Barnetråkk:

Barnetråkk på Rotnes, datert mars 2020.

Stedsanalyse og mulighetsstudie:

Fortettingsanalyse for Tumyrhaugen, datert 27.03.2020, Asplan Viak

Fortettingsstrategi rundt Nittedal stasjon, datert 18.04.2024, Østre Linje

Naturmiljø:

Undersøkelse av amfibier i Linfåningen, datert 08.07.2017, Naturfaglige konsulenttjenester

Kartlegging av naturmiljø i forbindelse med planer om utbygging på Tumyrhaugen, datert 31.01.2018, Miljøfaglig Utredning AS (filnavn Naturkartlegging 1)

Kartlegging av naturmangfold i forbindelse med områdeplan for Tumyrhaugen, datert 12.08.2019, Miljøfaglig Utredning AS (filnavn Naturkartlegging 2)

Statusrapport for amfibier, datert januar 2024, Naturformidling van der Kooij

Kulturminner og kulturmiljø

Kartoversikt eksisterende og nye kulturminneobjekter, Nittedal kommune

Kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg, Nittedal kommune

VA, overvann og flom:

Fagrapport 05: VA- overvann, datert 27.06.2024, Sweco AS

Notat - Rotnesbekken, datert 16.08.2024, Sweco AS

Temakart – Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, datert 21.06.2024, Sweco AS

Notat om VA-kapasitet på Rotnes, Nittedal kommune, kommunalteknisk avdeling, 25.06.2024.

Geoteknikk:

Geoteknisk notat, datert 26.06.2024, Sweco AS

Trafikk:

Trafikknotat, datert 21.05.2024, Sweco AS

Risiko- og sårbarhetsanalyse:

Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 06.09.2024

3. Dagens situasjon

Beliggenhet

Tumyrhaugen ligger nord for Nittedal stasjon i kommunesentrumsområdet Rotnes i Nittedal kommune. Planområdet utgjør nordøstre del av Rotnes, og består av de bebygde arealene mellom jernbanelinja og Marka. Planområdet er på 622 dekar.



Planavgrensning

Tumyrhaugen er som en kulle med hellende terreng til kantene. Stasjonsveien gjennom jernbaneundergangen er eneste kjøreadkomst til området. Hele planområdet ligger innenfor en kilometer fra Nittedal stasjon, målt i luftlinje, men høydeforskjellene innad i området er relativt store, slik at avstandene når man ferdes til fots og sykkel ofte føles større enn det kan se ut på kartet. Høyeste punkt ligger i området mellom Høgdaveien og Lyngveien, ca. 293 meter over havet. Togstasjonen ligger ca. 60 høydemeter lavere. Området preges av mange bratte skrenter og terrenget er grunnlendt med tynt markdekke og mye fjell i dagen. Planområdet grenser til Marka i nord, populært for rekreasjon og friluftsliv.

Eksisterende bebyggelse

Planområdets arealbruk består i dag hovedsakelig av boligbebyggelse.

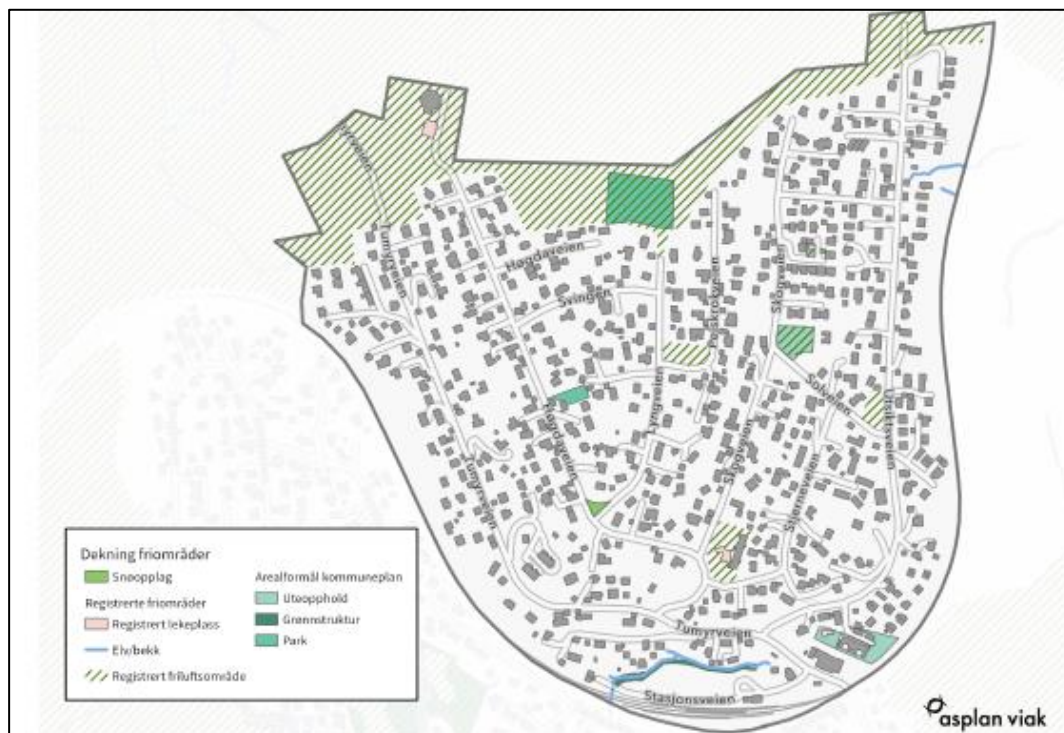
Det er 470 bolighus med 585 registrerte boenheter innenfor området. Boligbebyggelsen består for det meste av eneboliger og tomannsboliger, men det er også noen rekkehus innenfor området. I Tumyrveien 11 og Utsiktsveien 5 og 7 (bak Bunnpris) ligger to lavblokker. Det er noe næring i området, ved jernbanestasjonen i Stasjonsveien 69 ligger dagligvareforretningen *Bunnpris* og i Stasjonsveien 72 ligger *Babis Pizza*. Ved Stjerneveien 19 ligger Bjertnes Barnehage.



Bygningstyper på Tumyrhaugen. Hentet fra fortetningsanalyse for Tumyrhaugen

Friområder og lekeplasser

Som flybildet over viser er Tumyrhaugen et etablert nabolag med et grønt preg. Det er allikevel et begrenset antall offentlig tilgjengelige grønne arealer mellom bebyggelsen. Få av disse er opparbeidet for opphold/lek. Noen av grøntarealene tar imot oppsamling av overvann ved mye nedbør.



Grønnstruktur på Tumyrhaugen. Hentet fra fortetningsanalyse for Tumyrhaugen

4. Gjeldende planer og føringer

4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer

4.1.1. Nasjonale føringer

De viktigste føringene for kommunal planlegging på nasjonalt nivå presenteres i [Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027](#). Her redegjør regjeringen for de viktigste prioriteringene for planområdet for den kommende fireårsperioden.

Statlige planretningslinjer og planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene. Det finnes retningslinjer knyttet til temaer som støy, klima, miljø, barn, samt bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.1.2. Regionale føringer

Regionale planer for Akershus fylkeskommune:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2016-2030 – Aktivitetsløftet (2016)
- Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018)
- Regional plan for innovasjon og nyskapning i Oslo og Akershus (2015)
- Regional plan for klima og energi i Akershus (2018)
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus (2019)
- Regional plan for masseforvaltning (2016)
- Innlandet og Viken vannforvaltningsplan (2021)

Akershus fylkeskommunes forslag til regional planstrategi for 2024-2028 er ute på høring til 25. juni 2024. Planstrategien identifiserer seks innsatsområder basert på FNs bærekraftsmål.

- Livskvalitet, velferd og like muligheter
- Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
- Landbruk og bærekraftig matsystem
- Klimavennlig energiomstilling
- Helhetlig by- og stedsutvikling
- Miljø, naturmangfold og bærekraftig arealbruk

[Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#) (RP-ATP) ble vedtatt av både Oslo kommune og Akershus Fylkeskommune i 2015 etter lang planprosess. Planen gir føringer for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen slik at videre utvikling blir mer bærekraftig med tanke på gode lokalsamfunn, mobilitet, naturressurser og klimautslipp. Sentrale føringer fra den regionale planen omfatter:

- Rotnes er Nittedals prioriterte tettsted, og hovedandelen av boliger og arbeidsplasser skal komme der.
- Grønn grense – bærekraftig avgrensning av prioritert vekstområde.
- Rett virksomhet skal lokaliseres på rett sted.
- Kollektive transportmidler, sykling og gange skal styrkes.
- Vekst kan gå foran vern innenfor prioritert vekstområde, utenfor bør vern gå foran vekst.
- Jordvern, kulturminner og regional grønnstruktur nevnes spesielt som viktige verneinteresser.
- Stabile og gode bomiljøer utenfor de prioriterte tettstedene skal opprettholdes.
- Prioriterte vekstområder skal ha høy arealutnyttelse og ivareta god bokvalitet, estetikk, blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljø.
- Gangavstander og utvikling innenfra og ut.

4.2. Kommuneplanen og andre kommunale føringer og temaplaner

4.2.1. Kommuneplanen for Nittedal

Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel legger føringer for videre vekst, både for boligutbygging og arbeidsplasser.

Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt januar 2023)

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for hvordan Nittedal kommune skal legge til rette for samfunnsutvikling, utvikling av tjenestene og møte utfordringene vi står overfor på best mulig måte. Nittedal har FNs bærekraftsmål som rammeverk for utviklingen av samfunnet. Bærekraftsmålene skal styre alle valg kommunen gjør. Et strengt jordvern og vern av kulturlandskap og kulturminner er viktig for å bevare Nittedal som en grønn bygd.

Nittedals innbyggere og politikere har valgt ut fem bærekraftsmål, som danner utgangspunkt for mål og satsingsområder, og som alle har relevans for planarbeidet. Kommunens målbilde er «Det er godt å leve i Nittedal». For å sikre en utvikling som bygger opp under målbildet er det definert tre satsningsområder, med fem samfunns mål, sammen med våre to organisasjonsmål. Målene beskriver en ønsket framtidig tilstand, og viser hva vi skal få til innenfor hvert av satsingsområdene.

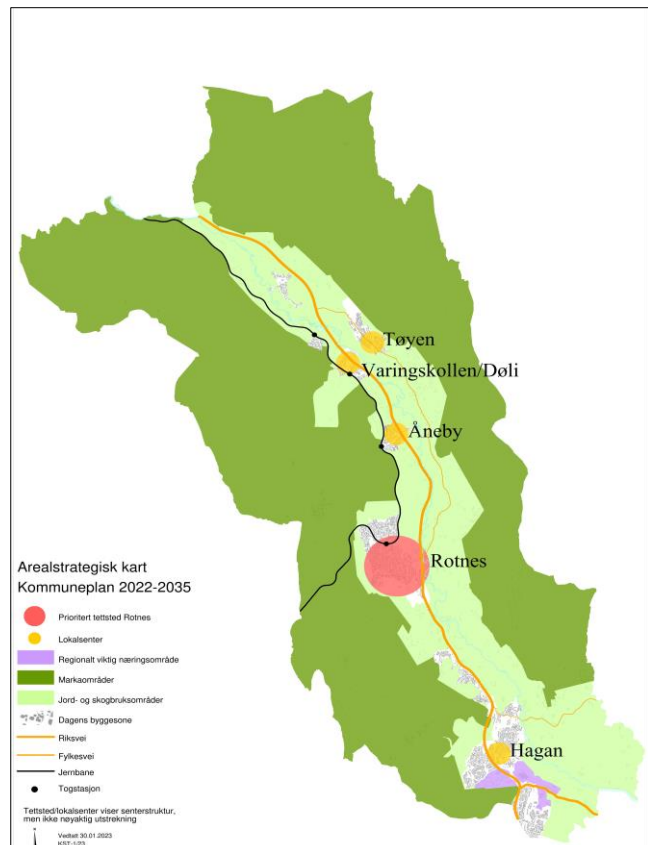
Det er godt å leve i Nittedal



Målbilde med satsningsområder, samfunns mål og organisasjons mål

Nittedal kommune skal legge til rette for god samfunnsutvikling og setter innbyggerne først. I arbeidet med områdereguleringsplanen har det vært viktig å se infrastruktur, befolkningsvekst og natur- og miljøutfordringer i sammenheng.

Arealstrategisk kart viser Rotnes som prioritert tettsted, der hovedvekten av boliger og næring skal komme.



Arealstrategisk kart for Nittedal, vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel (vedtatt mai 2024)

Arealdelen gir overordnede føringer for disponering av arealer i kommunen. Rotnes er utpekt som prioritert vekstområde med to målpunkter, Nittedal stasjon og Nittedal sentrum i dalbunnen ved riksvei 4. Ved en områdereguleringsplan går man dypere ned i materien og gjør spesifikke vurderinger og beregninger, som grunnlag for mer målrettet og stedstilpassede føringer.

Kommuneplanens formål innenfor plangrensen er vist på figuren til høyre. Kommuneplanen viderefører hovedtrekkene i reguleringsplan for Tumyrhaugen (planID 216) beskrevet i punkt 4.3.1 og det ble ved utarbeidelse av kommuneplanen ikke gjort en stedsspesifikk vurdering av Tumyrhaugen. Denne Områdereguleringsplanen vil ved vedtak gjelde foran kommuneplanen.

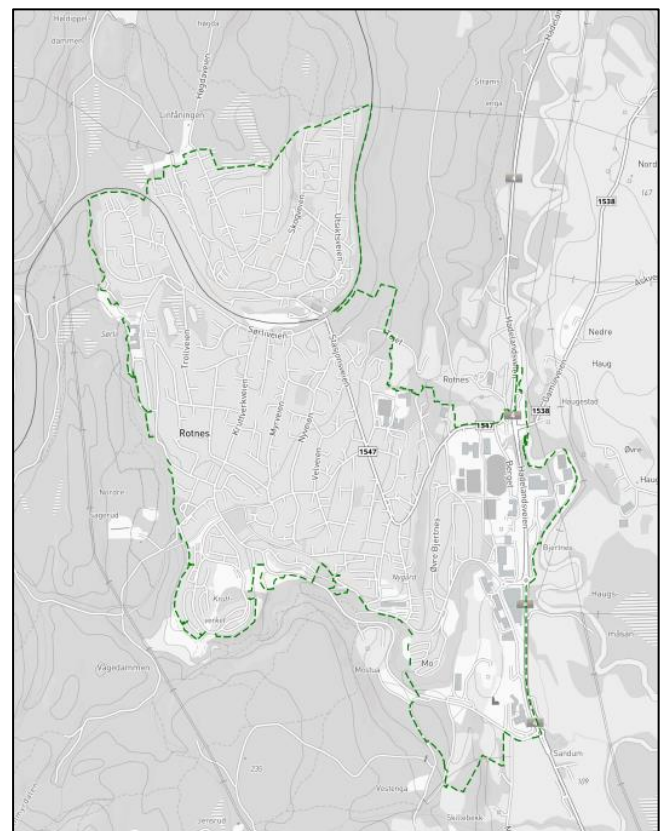
Kommuneplanens bestemmelser for naturmiljø, kulturmiljø og klima er viktige føringer for arbeidet med områdereguleringsplanene.

Grønn grense på Rotnes

Den grønne grensen viser hovedtrekkene i kommunens framtidige utbyggingsmønster og er det viktigste grunnlaget for utarbeiding av kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner. Grønn grense er et verktøy som skal styre hvor veksten i kommunesenteret skal skje. Innenfor grønn grense kan vekst gå foran vern. Arealene innenfor den grønne grensen er vurdert til å kunne romme forventet boligvekst på Rotnes.



Planområdet i Kommuneplanens arealformål



Grønn grense på Rotnes. Hentet fra kommuneplanens arealdel

4.2.2. Temaplaner og veiledere

Kommunedelplan for klima og energi 2019-2030

Planen skal bidra til at Nittedal reduserer utslipp av klimagasser, energibruk og overgang til mer bruk av energi fra fornybare kilder for å nå de nasjonale, regionale og lokale målene. Planen inneholder mål og handlinger for både direkte og indirekte klimagassutslipp.

Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer 2022-2034

Kommunedelplanen gir oversikt over kulturminneverdiene i kommunen, prioriterer kulturminner og kulturmiljø som kommunen ønsker å ta vare på for fremtiden, og skal være et nyttig verktøy i kommunal planlegging. Kommunedelplanen for kulturminner er ikke juridisk bindende. Planen gir anbefalinger til retningslinjer for og forvaltning av hensynssonene for kulturminner og kulturmiljøer.

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett 2018-2030

Planen støtter opp under det strategiske styringsmålet folkehelse. Planen gir signaler om hvordan kommunen skal prioritere fremover. Kommunedelplanens visjon er «aktivitet for alle, hele livet». Følgende målsettinger for fysisk aktivitet og friluftsliv er aktuelle for denne områderegeringsplanen:

- Skape sammenhengende nett for gang, løp og sykling i bebyggelse, langs trafikkårer og i marka.
- Tilrettelegge boligområder for lavterskeltilbud for samling og aktivitet i nærmiljøet og lett adkomst til nærturområdet.
- Sikre utmarksområdene for ulike bruk med god tilrettelegging.

Tiltak for boligområder og tilgjengelighet:

- Alle beboere i regulerte boligområder har tilgang til gode samlings- og aktivitetsområder i nærmiljøet. Disse områdene skal være tilrettelagt for sosiale samlinger og ulike aktiviteter.
- nærmiljøanlegg knyttes sammen med boligområder og nærturområder på en trafiksikker måte
- nærmiljøanlegg i Nittedal bygges slik at de har samlingsplasser, landskapselementer og konstruerte elementer som gir ulike brukergrupper stimulering til aktivitet
- godt utbygd og vedlikeholdt sykkelveinett

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 - 2027

Temaplanen skal sikre at all boligbygging bidrar til god bokvalitet i egnede boliger for kommunens innbyggere. Temaplanen har definert følgende hovedmål:

- tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging
- all boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, felleskap og deltakelse
- den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger.

Nyetablering og nytenking er grunnleggende i arbeidet med boligutvikling og boligsosial virksomhet og i et folkehelseperspektiv. Tiltak skal vurderes i planarbeidet.

Formingsveileder for Nittedal

Formingsveilederen gjelder også for områder utenfor sentrum og har som målsetning å:

- bli et verktøy for å vurdere kvaliteten i den videre utviklingen av nye Nittedal sentrum
- skape et livskraftig sentrum som bidrar til økt livskvalitet for kommunens innbyggere
- sikre at nye Nittedal sentrum bidrar til en stolt nittedalsidentitet

4.3. Reguleringsplaner

4.3.1. Gjeldende reguleringsplaner

Det er flere reguleringsplaner innenfor planområdet. Planene med bokstavmerking bak PlanID viser til mindre delendringer gjort av reguleringsplanen fra 1974 (PlanID 216).

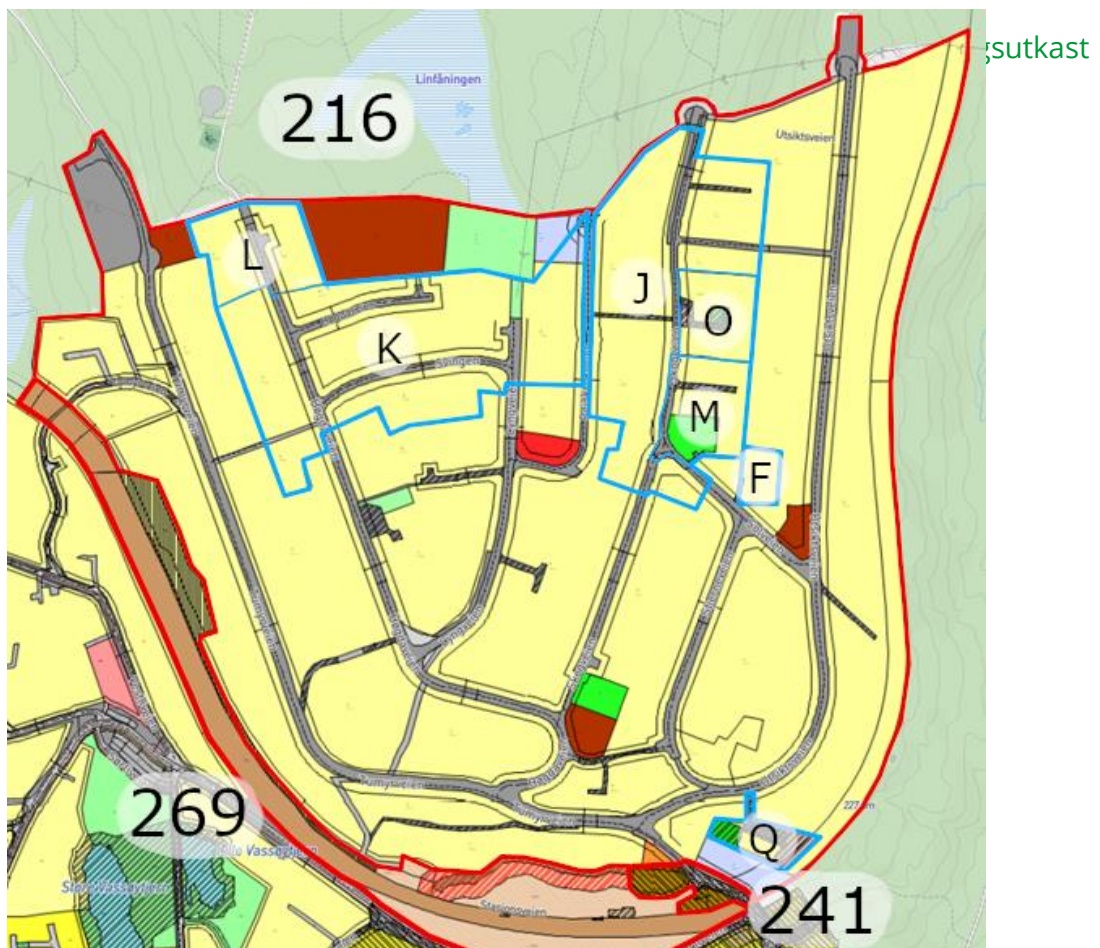
Følgende planer erstattes helt av planforslaget:

- Reguleringsplan for Tumyrhaugen PlanID 241

Følgende planer erstattes delvis av planforslaget:

- Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde PlanID 241
- Detaljregulering for Nittedal stasjon PlanID 269

Planid	Plannavn	Vedtatt
216	Reguleringsplan for Tumyrhaugen, med tomtedelings- og bebyggelsesplan	05.11.1974
216 F	Felles adkomstvei til parseller av gnr.15. bnr. 146 og gnr.15 bnr.167	28.09.1981
216 J	Tomtedelingsplan for gnr. 15 bnr. 239 m/fler (Skogveien)	12.07.1988
216 K	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen Nord	26.10.1988
216 L	Mindre vesentlig endring, Skoletomta, Berger gård	01.03.1989
216 M	Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Tumyrhaugen	30.09.1996
216 O	Bebyggelsesplan for Skogveien, gnr.15 bnr.244,257 og 260	13.12.1994
216 Q	Reguleringsendring område ved Utsiktsveien, gnr.15 bnr. 16, 31 og 382	14.05.1997
241	Reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde	20.06.2011
269	Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon	26.02.2018

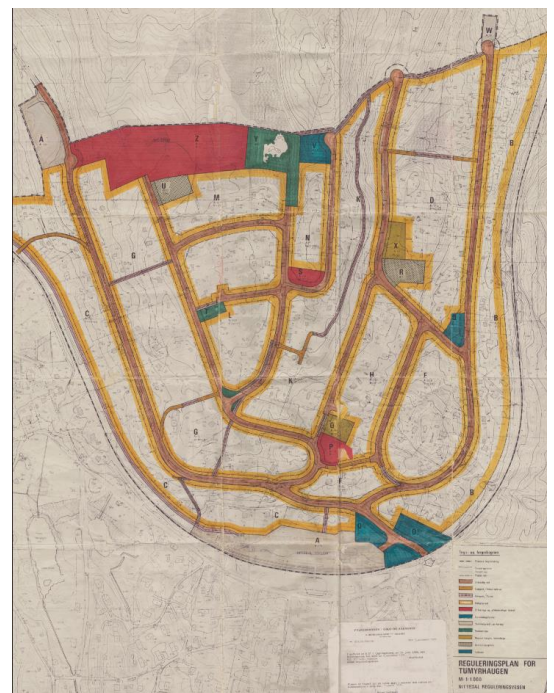


Markert med rød linje er plangrensen av de tre reguleringsplanene som områdereguleringen delvis eller helt vil erstatte. Markert med blå linje er delfelt innad i disse reguleringene som har blitt endret fra hovedplanen. Disse vil i sin helhet bli erstattet av områdeplanen.

Reguleringsplan for Tumyrhaugen - planID 216

Reguleringsplan Tumyrhaugen (PlanID 216) vedtatt 5. november 1974 er den planen som dekker størsteparten av planområdet og som i sin helhet vil bli erstattet av områdereguleringen. Flere felter i den opprinnelige reguleringsplanen har gjennom årene blitt endret som følge av vedtatte mindre endringer og det foreligger totalt 31 dispensasjoner fra planen.

Planen består hovedsakelig av boligformål (gult), men det er også avsatt arealer til offentlig formål som skole og barnehage (rødt), forretning (blått) og park (grønt). Planen åpner for utbygging av enebolig, rekke- og kjedehus på maksimalt 2 etasjer og med brutto boligareal på maks 25%. Deler av planen har ikke blitt realisert eller fulgt. Dette gjelder skole, barnehage og forretning nordvest i planområdet, samt opparbeidelse av flere gangfelt.



Reguleringsplan for Tumyrhaugen fra 1974

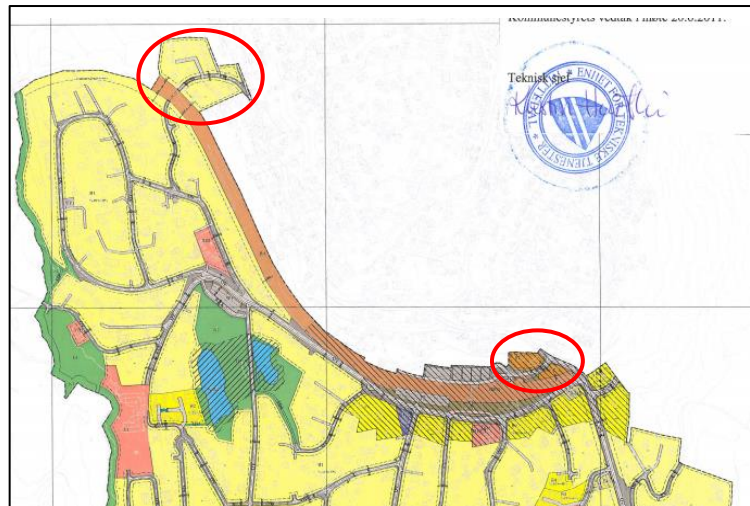
Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde - planID 241

En liten del av planområdet overlapper med områderegeringsplan for Nittedal stasjonsområde vedtatt i 2011. Dette gjelder eiendommene gnr/bnr 14/41 og gnr/bnr 14/31 som i reguleringen er avsatt til sentrumsformål, en liten veistrekning inn i

planområdet og eiendommene (begge markert med rød sirkel i kartet). Parallelt med utarbeidelsen av denne områderegeringen utarbeides det også en ny

Områdereguleringsplan for Midtre Rotnes. Som følge av denne planen, områderegeringsplan Midtre Rotnes (planID 286) og detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon og krysningssområde (planID 269) vil

Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde (planID 241) erstattes fullstendig.

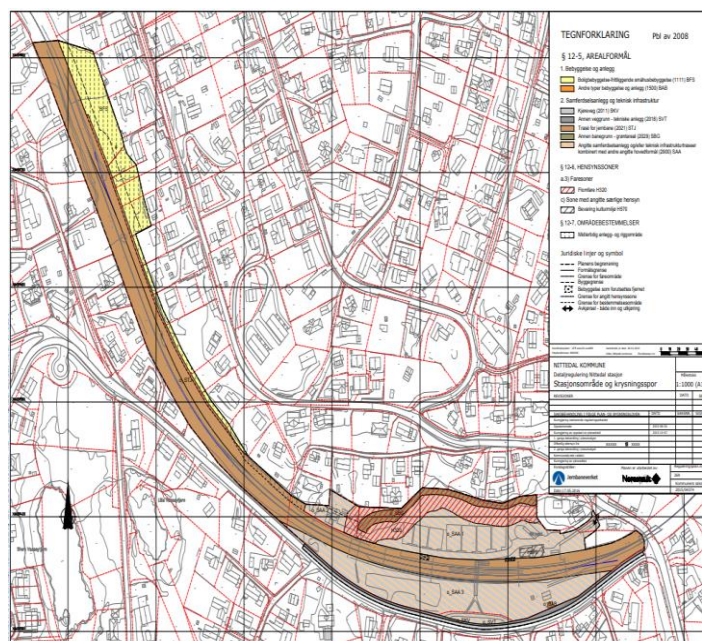


Utklipp fra områderegeringsplan som delvis erstattes av planforslaget.

Detaljreguleringsplan for Nittedal stasjon og krysningsspor – planID 269

Planen ble fremmet av Bane Nor for å legge til rette for bygging av et lengre dobbeltspor for kryssing av godstog ved stasjonen.

Planprosessen omfattet i liten grad vurderinger rundt arealbruk i ytterkanten av stasjonsområdet, med Rotnesbekken og boligbebyggelse. Planen ble vedtatt 26.februar 2018 og er i dag ferdig utbygget.



Område regulert til boligbebyggelse i nord og stasjonen nord for jernbanetrase er tatt med i planforslaget.

5. Medvirkning

Som følge av plan- og bygningsloven §5-1 skal det legges til rette for medvirkning i planleggingen.

5.1. Høringsuttalelser ved varsel om oppstart og planprogram

Ved kunngjøring av varsel om endring av reguleringsplan, utvidelse av planområdet og ved høring av planprogram kom det inn totalt 197 innspill. Fullstendig svar av alle innspill kan leses i *Kommunedirektørens kommentarer til innkomne innspill*.

Oppsummering av innspill fra offentlige myndigheter:

- Planen må legge opp til en helhetlig og miljøvennlig utvikling som reduserer transportbehovet og styrker grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange gjennom høy arealutnyttelse ved stasjonen og med restriktiv parkeringspolitikk.
- Behov for utredning av fare for flom, erosjon, skred og overvann i planarbeidet.
- Trafikk må belyses som tema og det er viktig å sikre gode forbindelser for myke trafikanter.
- Kommunen må sikre god medvirkning til planen, særlig for barn og unge.
- Kulturminner i planområdet bør vurderes, bevares og fremheves

Oppsummering av uttalelser fra innbyggere, lokale lag og foreninger:

- Mange har tolket varsling av oppstart og høring av planprogram som at Berger skog og Marka nord for eksisterende bebyggelse skal bebygges som følge av planen.
- Ikke ønskelig med fortetting innenfor planområdet da Tumyrhaugen anses som tett nok allerede og ferdigutbygd. Tumyrhaugen oppleves ikke som sentralt og kommunesentrumet er ved riksvei 4 og ikke Nittedal stasjon.
- Planområdet oppleves som trafikkfarlig, spesielt for myke trafikanter.
- Det er ønskelig og nødvendig med en ny adkomstvei inn i planområdet, både som avlastningsvei for trafikk og av beredskapshensyn.
- Tumyrhaugen trenger flere lekearealer i eksisterende bebyggelse.

5.2. Medvirkningsaktiviteter

Informasjon og medvirkning i denne planprosessen er i tillegg til høring og offentlig ettersyn sikret gjennom følgende aktiviteter:

- Befaring med barna på Tumyrhaugen
- Barnetråkk Sørli og Rotnes skole
- Medvirkningsportal og åpent møte
- Spørreundersøkelse

5.2.1. Befaring med barna på Tumyrhaugen

Etter at vi hadde fått høringsinnspill fra flere av barna på Tumyrhaugen, ble vi invitert med på befaring, der barna viste oss rundt i skogen nord for bebyggelsen. Barna guidet rundt på lekeplasser, akebakker, hvor de bygger hytter i skogen, stiene de går, utsiktssteder og mye mer - en nyttig og fin befaring.



Fra befaringen i juni 2019

5.2.2. Barnetråkk Sørli og Rotnes skole

I oktober 2019 gjennomførte Rotnes og Sørli barneskoler barnetråkk-registrering på Rotnes. Elevene i 5. og 6.klasse kartfestet skoleveien sin og hvor de oppholder seg på fritiden. De har kartfestet hvor de liker å være, hvor de møtes, hvor de føler seg utrygge og gitt mange gode forslag til forbedringer. Hele rapporten kan ses i vedlegg *Barnetråkk på Rotnes*.

Registreringene er et viktig innspill til planarbeidet. Helhetsinntrykket er at barna trives veldig godt. Opplysninger som er verdt å merke seg er blant annet:

- strekk langs bilveier der barna føler seg utrygge
- strekk inne i boligområdet der de ønsker seg snarveier
- møteplasser
- hva de ønsker seg på lekeplasser, fortau, bedre belysning etc.
- hvor lite barna oppholder seg på de regulerte friområdene inne i feltet
- hvor mye de setter pris på nærskogen sin som lekeplass og turområde

Planområdet er et godt etablert boligområdet og med nærhet til friområder for barn. Høldippelen (nord for planområdet), Berger skog (nord for planområdet), Bjertnes barnehage og Bunnpris ved Stasjonsveien blir i registreringene utpekt som viktige møteplasser. Flere barn etterlyser flere lekearealer og fortau langs veiene Utsiktsveien, Stjerneveien, Høgda veien og Skogveien innad i planområdet.

5.2.3. Medvirkningsportal og åpent møte

Fra uka før jul 2019 til 7.februar 2020 var det mulighet for alle interesserte å gi innspill til fortetningsanalysen til områdeplanen i en digital kartfortelling. Informasjon om muligheten ble publisert bredt ut, hvor mange benyttet seg av muligheten. Det kom inn gode innspill som ble tatt med i planarbeidet. Innspillene er sammenfattet i vedlegg *innspill fra innbyggerne til fortetningsanalyse* og brukt som grunnlag for Asplan Viak sin *fortetningsanalyse for Tumyrhaugen*.

Opplysninger omfattet følgende temaer:

- Overordnede innspill til området
- Friområder og møteplasser
- Fortetting og bebyggelse
- Trafikk og forbindelser

Det ble publisert en kartfortelling og avholdt et åpent møte den 15.01.20 der deler av kunnskapsgrunnlaget og det pågående arbeidet med områdeplanen ble presentert. Innspillene leses best i innspillsportalen her: [Kartfortelling](#)

5.2.4. Spørreundersøkelse

Nittedal kommune gjennomførte våren 2024 en digital spørreundersøkelse om hva folk ønsker seg i området rundt Nittedal stasjon.

Undersøkelsen ble omtalt på kommunens Facebook-side og annonsert i Varingen, og det ble hengt opp plakater på sentrale steder på Rotnes. Spørreundersøkelsen ble også sendt ut til foresatte til elever på Rotnes skole, Sørli skole og Nittedal ungdomsskole, med oppfordring om å gjennomføre undersøkelsene med elevene, samt til elever på Bjertnes Videregående skole.

Undersøkelsen mottok 395 svar fra innbyggere i alle aldersgrupper. Svarene inngikk i kunnskapsgrunnlaget da mulighetsstudien for utvikling av områdene rundt Nittedal stasjon ble laget.



Ordsky basert på svar fra spørreundersøkelsen om innbyggernes ønsker for området rundt Nittedal stasjon.

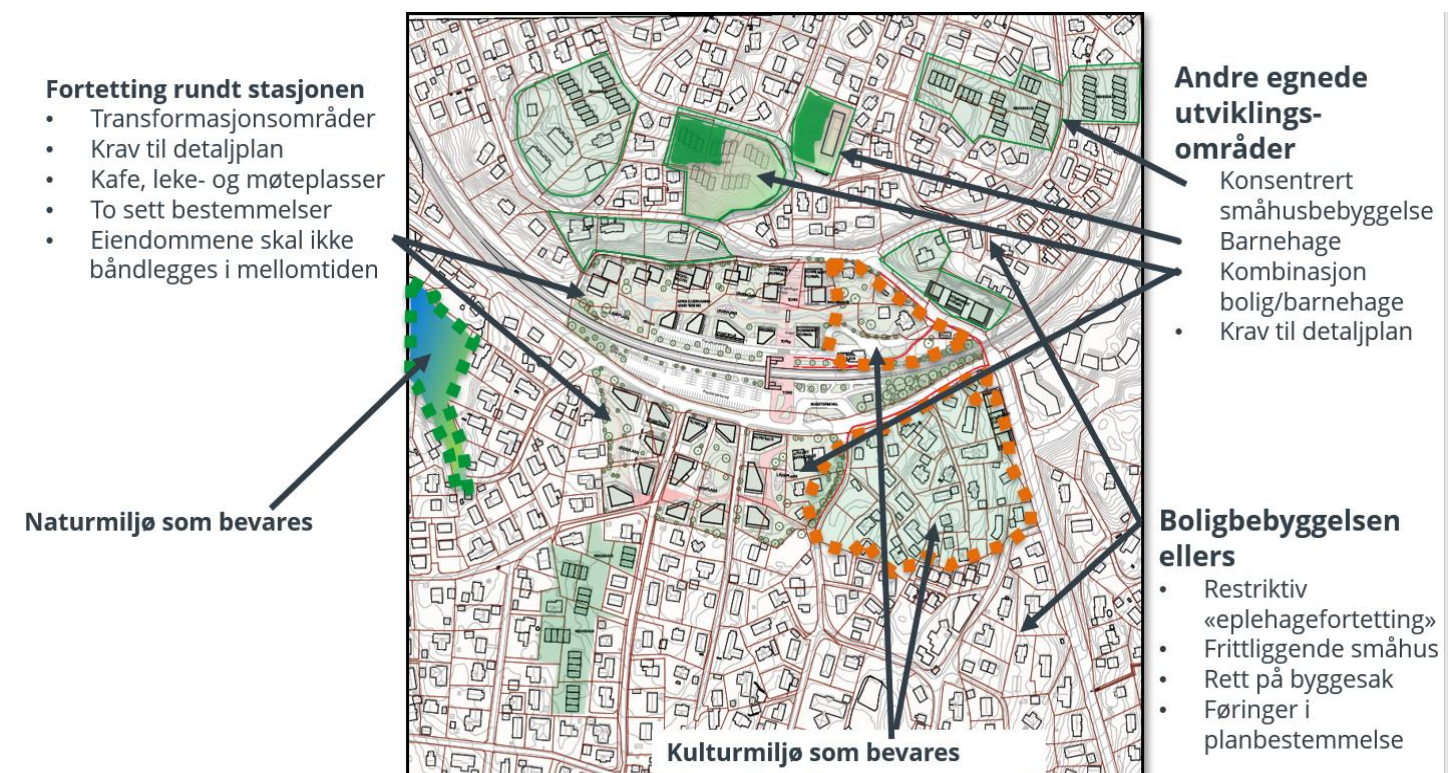
6. Planforslaget

6.1. Plangrepet i de to nye områdeplanene

Planprosessene for de to områdeplanene for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen har skjedd parallelt. I prosessen er hele området mellom Ørfiskebekken og Rotnesbekken, fra Berger skog i nord til sentrum i sør vurdert som en helhet.

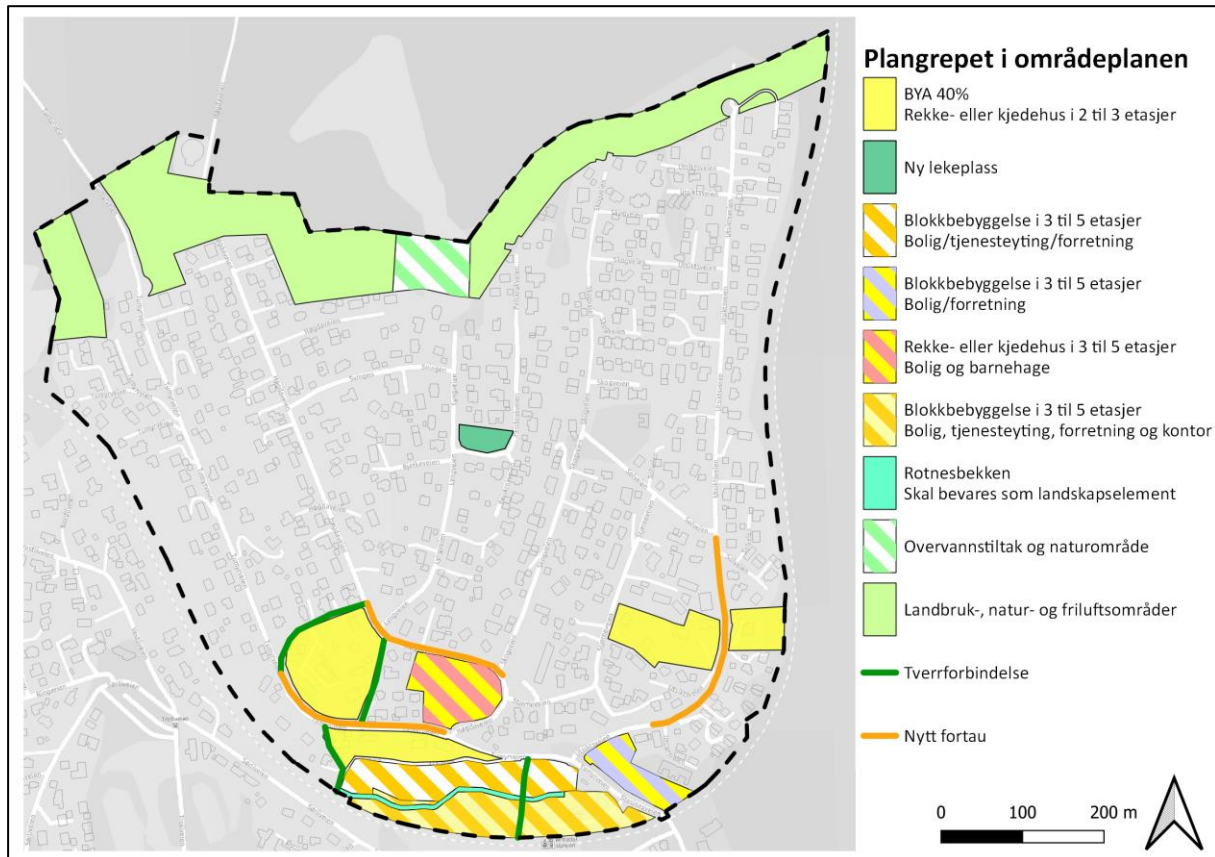
Styre boligveksten nærmest kollektivpunktet Nittedal stasjon

Områdeplanene tilrettelegger for en styrt, gradert boligutvikling, med boligvekst nærmest Nittedal stasjon der det er et kollektivtilbud, og marginalt med boligvekst i småhusbebyggelsen ellers. Planen sikrer muligheten for utvidelse av Bjertnes barnehage eller etablering av ny barnehage i kombinasjon med bolig. Ved stasjonen tilrettelegger planen for sentrale møteplasser med utadrettete funksjoner.



Plangrepet i de to områdeplanene Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Skissen viser alle nye rekkehusfelt som foreslås, bortsett fra ett lite felt innerst i Solliveien som er del av Midtre Rotnes planen.

Totalt er områdene som foreslås for transformasjon og fortetting på Tumyrhaugen på 68,5 dekar. Planen åpner for mulighet til å bygge ut bolig i form av rekkehus/kjedehus og blokk, forretning og barnehage og annen tjenesteyting. Det åpnes for etablering av ca. 300-350 boenheter.



Illustrasjonen viser endringer områdereguleringen gjør på planområdet. Områder i gul/stiplet gul er avsatt til transformasjon og fortetting. Resterende boligbebyggelse foreslås regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

Parallelle bestemmelser for transformasjonsområdene

For felter som foreslås til transformasjon og fortetting gjelder krav om detaljregulering. For tiltak i områdene ellers kan man gå rett på byggesak. Eiendommene som er avsatt til transformasjon vil ha to sett med bestemmelser. Ett sett av bestemmelser vil gjelde frem til det foreligger en vedtatt detaljreguleringsplan. Dette innebærer bestemmelser som tilpasser seg den eksisterende bebyggelsen på området med kun ett småhus pr. tomt, maksimal BYA på 25%, høydebegrensninger og strenge krav til minste tomtestørrelse og uteoppholdsareal.

Hensikten med disse parallelle bestemmelsene er å gi grunneierne i transformasjonsområdene fleksibilitet, trygghet og forutsigbarhet, og ivareta de eksisterende kvalitetene inntil området er modent for transformasjon.

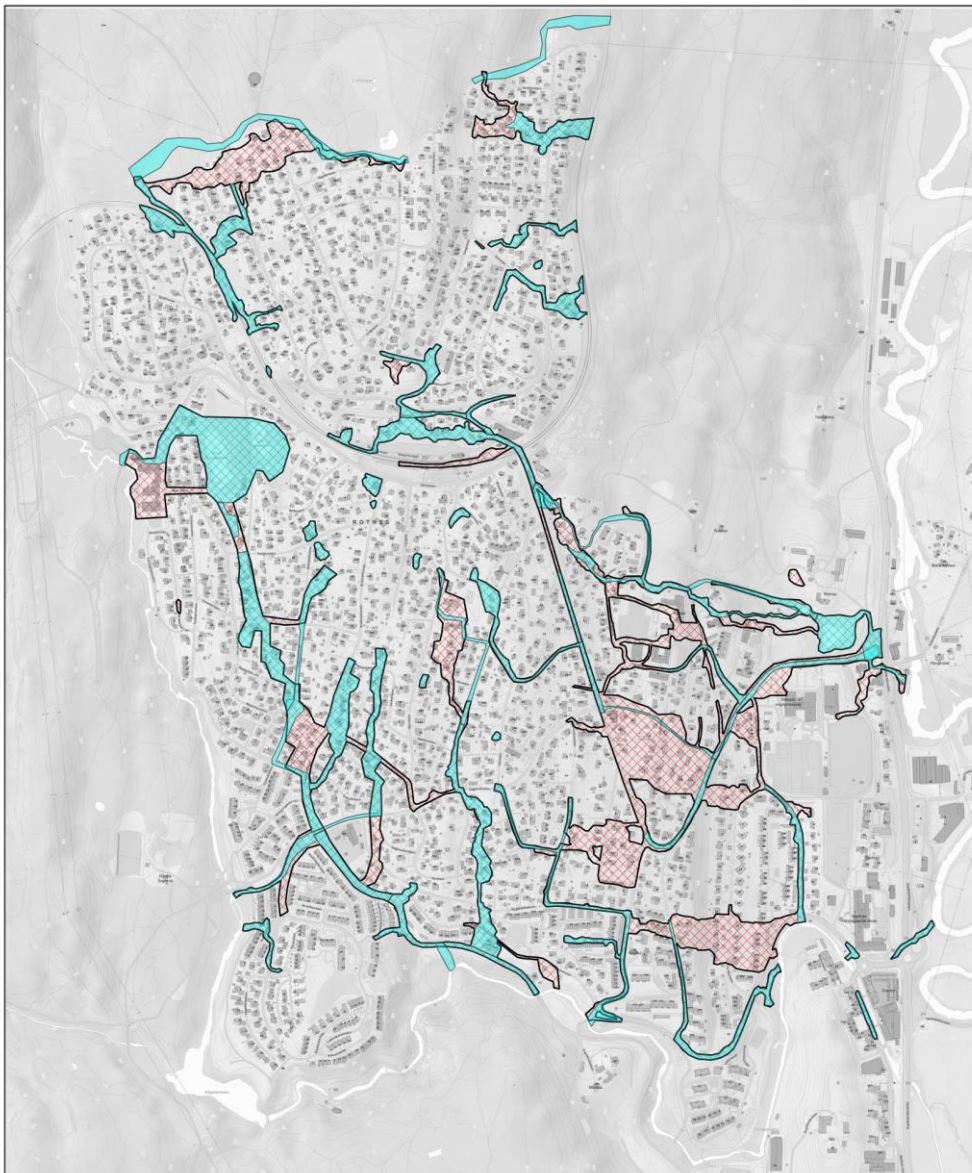
Bokvalitet, naturmiljø og kulturmiljø

Planforslaget har til hensikt å ta vare på dagens kvaliteter i småhusbebyggelsen. Det foreslås blant begrensninger ved tomtedeling til maks ett småhus pr. tomt og minimumskrav til tomtestørrelse. I tillegg settes krav til tilpasning til nabobebyggelse, maksimumskrav til byggehøyder og krav til størrelse, form og solforhold på uteoppholdsarealer. Ny plan tilrettelegger også for etablering av sosiale møteplasser i langt større grad enn dagens plan.

I områder med størst kulturmiljøverdi, settes det krav til at nye tiltak skal bygge opp under kulturmiljøverdiene. Det foreslås også strengere føringer for å ivareta miljø og biologisk mangfold enn i dagens planer. For å veie opp for mangelen på sammenhengende offentlig grøntstruktur i boligområdene, foreslås også flere arealer til lekeplass, hensynssoner for naturmiljø, samt et generelt vern av store trær.

Tiltak for å sikre bebyggelsen mot vassdragsflom og overvannsflo

Utredningene av flom og overvann viser at deler av bebyggelsen er utsatt for risiko for flom ved ekstremnedbør, og nye, sikre flomveier til vassdrag anbefales. For å redusere risikoen, stiller planen generelle krav om at nye byggetiltak ikke skal forverre flomsituasjonen. I de områdene som er spesielt utsatt for overvannsflo og vassdragsflom er det forbud mot gjennomføring av tiltak som kan påvirke eller bli påvirket av flomveiene. Det er for eksempel ikke tillatt å etablere kjeller, gjøre vesentlige terrenginngrep og andre tiltak som kan forverre situasjonen. Det er utarbeidet en tiltaksliste for etablering av nye sikre flomveier. Etter hvert som nye sikre flomveier etableres, kan begrensningene mot nye byggetiltak tas bort tilsvarende.

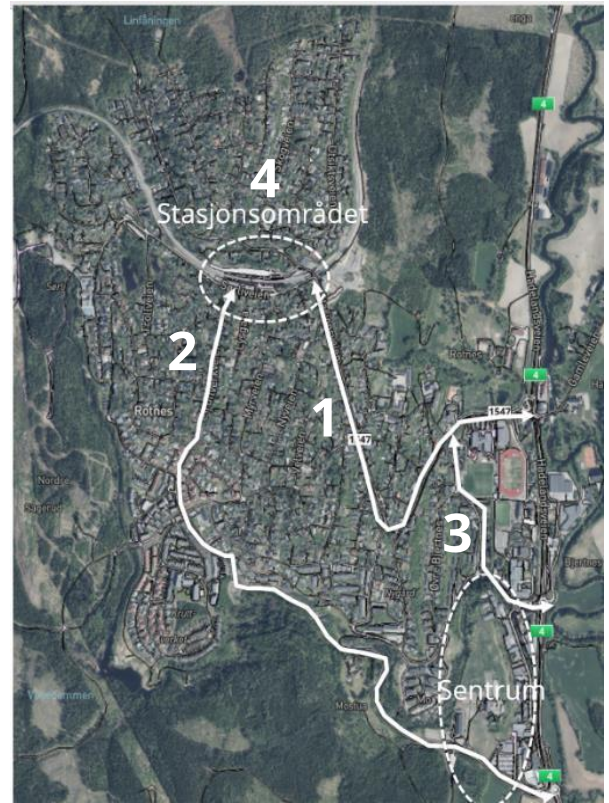


Temakart som viser dagens flomsoner og foreslåtte nye flomveier til vassdrag. Rød skravur viser dagens flomsoner, mens blå skravur viser hvor man anbefaler å etablere nye, trygge flomveier til vassdrag. Når flomveiene vist med blå skravur er realisert, slik at dagens flomsoner kan tas vekk, blir arealene her «friskmeldt», og nye tiltak kan tillates.

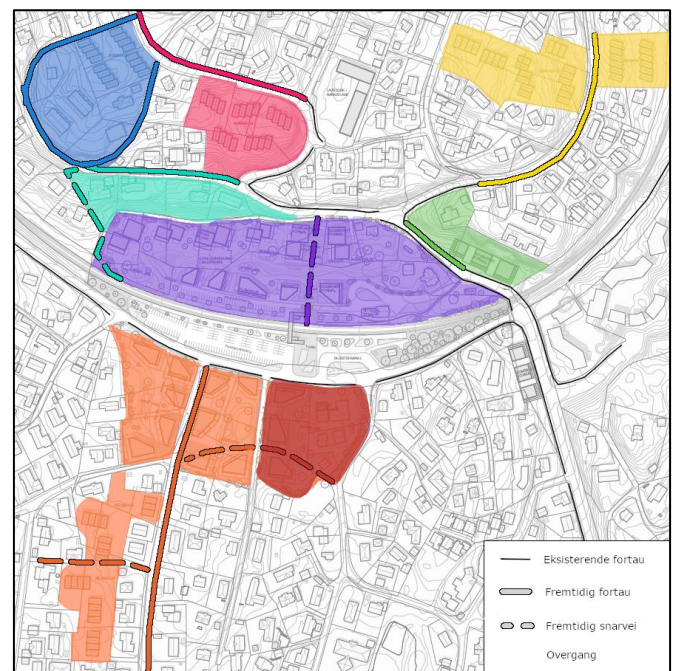
Hovedtrafikkmønster og trafikksikkerhetstiltak

De viktigste grepene for å bedre hovedveistrukturen gjennom boligområdene:

1. Krav om detaljreguleringsplan for Stasjonsveien, helhetlig plan i samarbeid med Akershus Fylkeskommune og Statens Vegvesen. Denne detaljplanen må være på plass før en eventuelt utvidet Rotnes skole kan gis igangsettestillatelse.
2. Oppgradere Kruttverkveien mellom Branngata og Nittedal stasjon med bredere gatesnitt, fortau og plass til buss. På sikt kan Kruttverksveien få mer funksjon som hovedvei gjennom bebyggelsen, på linje med Stasjonsveien. Kruttverksveien vil dermed være en avlastningsvei for Stasjonsveien og bidra til å fordele trafikken ut fra området. Kruttverksveien har mindre betydning for bebyggelsen på Tumyrhaugen, men må ses i sammenheng med Midtre Rotnes.
3. Oppgradere Bjertnesveien/Nedre Bjertnes med fortau for å skille biltrafikk og myke trafikanter, slik at denne tverrforbindelsen kan bidra til å fordele mer biltrafikk fra Stasjonsveien mot Kvernstuveveien, og dermed også avlaste krysset Stasjonsveien/rv.4.
4. Eksisterende fortausnett på Tumyrhaugen utvides og flere tverrforbindelser sikres opparbeidet. Det sikres nye fortau langs Stasjonsveien, Tumyrveien, Høgdaveien og Utsiktsveien og tverrforbindelse mellom Tumyrveien og Høgdaveien og Tumyrveien og Nittedal stasjon. Nye fortau og tverrforbindelser knytter seg til de ulike utviklingsområdene. Tverrforbindelser er smett mellom veinettet. Smett videreføres i hovedsak fra gammel plan. Kartet på siden viser fortau og tverrforbindelser som foreslås i planen.

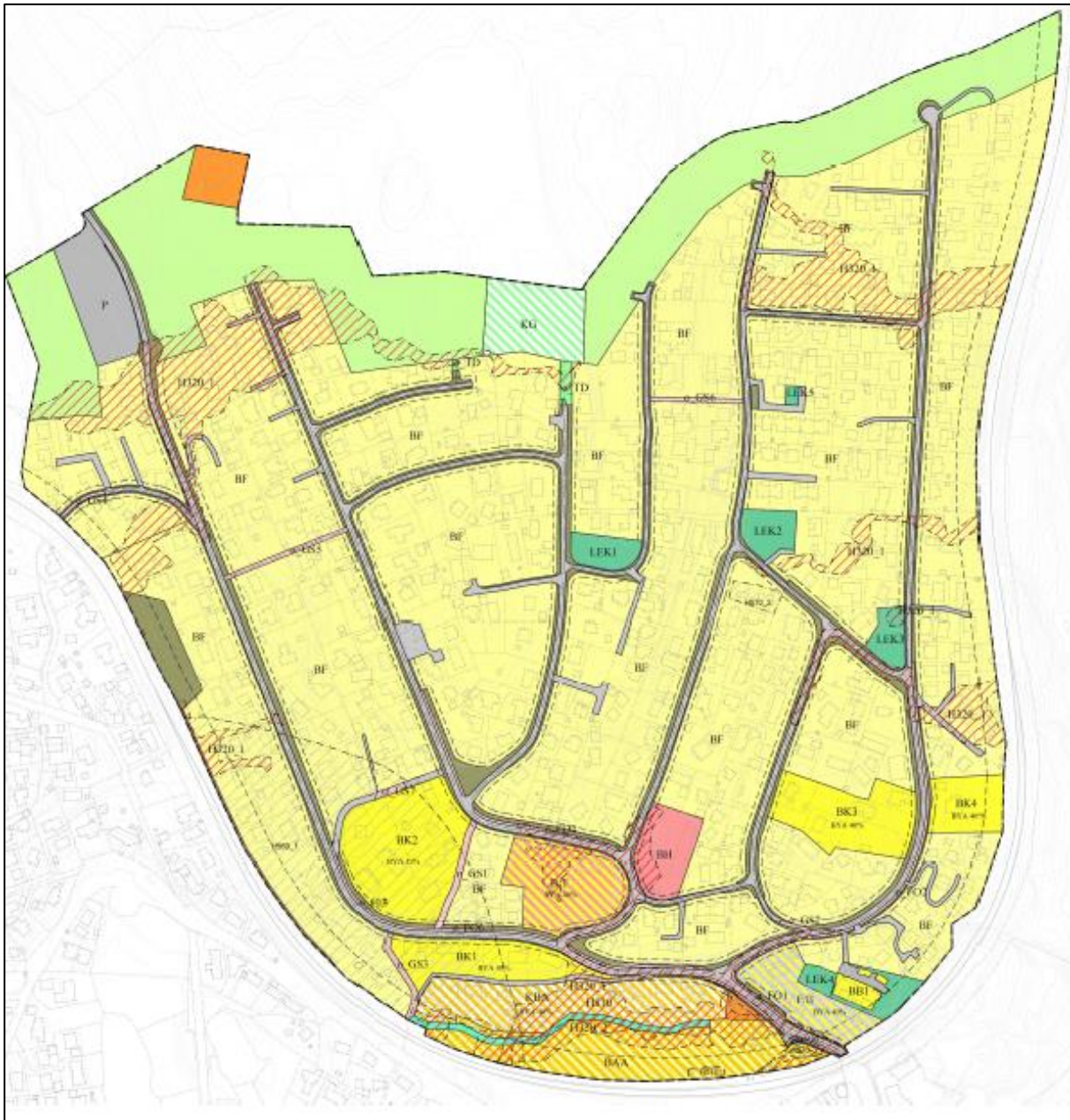


Hovedgrep for veistrukturen



Nye fortau og tverrforbindelser det stilles krav til at skal være på plass samtidig med nye prosjekter. Fargene viser hvilke fortausstrekkninger det stilles krav om opparbeidelse for i de nye feltene.

6.1.1. Hovedprinsipp for plankart og bestemmelser



Plankartet

De ulike fargene i kartet indikerer de ulike arealformålene som reguleres i ny plan. Hovedparten av arealene videreføres med dagens arealbruk med frittliggende småhusbebyggelse (vist i lys gul). Videre kan man se at felt med andre formål konsentrerer seg rundt Nittedal stasjon, i tråd med plangrepet. Felt med stripede markering i ulike farger kan utbygges med flere funksjoner som bolig og barnehage eller bolig og forretning. Hensynssoner vises i skravur.

6.1.2. Krav til detaljregulering og rett på byggesak

Det settes krav til detaljregulering for alle felter som reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og blokk- og leilighetsbebyggelse. Dette inkluderer felt BK1-4, KBA, BAA, F/B og B/T. Ved tiltak i områder med frittliggende småhusbebyggelse (dvs. eneboliger og tomannsboliger - vist med lys gul farge på kartet) kan man gå direkte til byggesøknad, uten å gå veien om detaljregulering. Et par felter anses som ferdig utbygd, der det kreves reguleringsplan ved nye bygg for opphold. Dette gjelder Bjertnes barnehage og Utsiktsveien 5.



Røde felt har krav om detaljregulering. Gule felt kan gå rett på byggesak

Hensikten med krav om detaljregulering er å sikre en helhetlig planlegging og utvikling av feltene som ivaretar eksisterende kvaliteter i boområdet og som hensyntar nabobebyggelsen. En utvikling innebærer også utbygging av større felt, disse burde derfor ses i større sammenheng enn for enkelttomter, slik at de kan benytte seg av felles funksjoner, adkomster osv.



Illustrasjon av videre prosess etter områdeplan, avhengig av om det kreves detaljregulering eller ikke.

6.1.3. Planer som erstattes helt eller delvis av planen

Følgende planer erstattes helt av planforslaget:

- Reguleringsplan for Tumyrhaugen PlanID 241

Følgende planer erstattes delvis av planforslaget:

- Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde PlanID 241
- Detaljregulering for Nittedal stasjon PlanID 269

6.1.4. Reguleringsformål

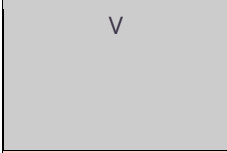
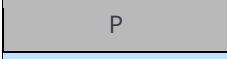
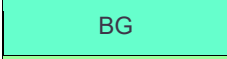
Planområdet er på 622 dekar.

Arealformålene fordeler seg på hovedkategoriene slik:

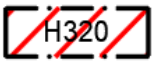
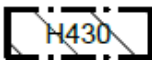
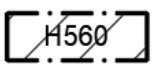
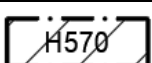
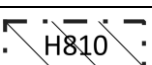
Arealformål	Areal, dekar
Bebyggelse og anlegg	471,8
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	76,1
Grønnstruktur	8,4
Landbruks-, natur- og friluftsmål	65,6
SUM	622

Arealformål

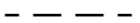
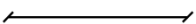
Kartsymbol	Formål	Areal (daa)	Funksjon
Bebyggelse og anlegg			
BF	Boligbebyggelse-frittliggende småhus	391,6	Omfatter eksisterende og nye boligbebyggelse-/tomter innenfor planområdet.
BK	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	27,9	Omfatter felt for konsentrert bebyggelse/flermannsboliger.
BB	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	0,8	Omfatter felt nye og eksisterende arealer for blokkbebyggelse.
	Garasjeanlegg for boligbebyggelse	0,1	
BH	Barnehage	3,9	
	Vann- og avløpsanlegg	0,5	Omfatter vann- og avløpsanlegg.
	Vannforsyningsanlegg	2,6	
	Uteoppholdsareal	1,3	
LEK	Lekeplass	6	Omfatter lekeplass.
KBA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	11	
F/B	Forretning/bolig	4,8	

	Bolig/tjenesteyting	7,6	
	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	13,7	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
	Veg	38,1	Formålet markerer private og felles adkomstveger, og inkluderer kjørebane, grøfteareal, støttemurer o.l.
	Fortau	3,1	Omfatter eksisterende og framtidige arealer for fortau.
	Gang-/sykkelveg	2,4	Omfatter eksisterende og framtidige gang- og sykkelveger.
	Annen veggrunn - grøntareal	26,7	
	Parkering	5,8	Omfatter areal for parkering.
Grønnstruktur			
	Blågrønnstruktur	1,7	
	Turdrag	0,5	
	Kombinerte grønnstrukturformål	6,2	Omfatter arealer for etablering av overvannstiltak.
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift			
	LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	65,6	Omfatter landbruksarealer.

Hensynssoner

Kartsymbol	Hensynssone	Funksjon
	Flomfare	Markerer fare for flom. H320_1 markerer soner for overvannsflom H320_2 markerer flom fra vassdrag.
	Krav til infrastruktur	Omfatter områder med krav til infrastruktur
	Bevaring naturmiljø	Omfatter naturverdier som må hensyntas.
	Bevaring kulturmiljø	Omfatter kulturmiljø som skal bevares.
	Krav om felles planlegging	

Juridiske linjer og punktsymboler

Kartsymbol	Linjer og punkter	Funksjon
	Plangrense	Yttergrense for reguleringsplanen.
	Formålsgrense	Grense for arealformålene.
	Grense hensynssoner/ faresoner/båndleggingssoner	Grense for hensynssoner, faresoner og soner som er båndlagt etter annet lovverk.
	Byggegrense	Grenser for hvor nært det tillatt å bygge.
	Måle og avstandslinje	Viser avstander fra veg til byggegrenser.

6.1.5 Bestemmelsenes struktur

Planbestemmelsene har følgende kapitler:

1. Hensikten med planen, forholdet til gjeldende planer og krav om detaljregulering
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet
3. Bebyggelse og anlegg
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
5. Grønnstruktur
6. Hensynssoner
7. Rekkefølgebestemmelser
8. Dokumentasjonskrav
9. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

6.2. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet og for alle nye tiltak. For noen forhold, som f.eks. overvannshåndtering, hensyn til store, gamle trær og bygg med høy verdi, gjelder bestemmelsene også for tiltak som ikke er søknadspliktige.

6.2.1. Sikring av arealer for flomveier og overvannshåndtering

Overvann på avveie er et problem i deler av villabebyggelsen i dag, og utfordringene forventes å øke med klimaendringene. For å unngå ødeleggelser på eiendom og bygg, er det derfor viktig at det settes av tilstrekkelig med arealer til å gi plass til forventede økte vannmengder. Plan- og bygningsloven §31-14 pålegger ansvaret for å håndtere og holde tilbake overvann på egen tomt på hver enkelt tomteeier. Planbestemmelse §2.1 krever at arealene som settes av skal basere seg på naturbaserte løsninger. Naturbaserte løsninger på bakkenivå er mer effektive enn bassenger under bakken, bidrar mer til biologisk mangfold, i tillegg til at de erfaringsmessig krever mindre vedlikehold.

Bestemmelsen gir også Nittedal kommune myndighet til å etablere nye, sikre flomveier til vassdrag, slik *temakartet - eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom* viser, jf. §9 i planbestemmelsene. §12-7 i plan- og bygningsloven gir hjemmel til å gi kommunen en slik myndighet i planbestemmelsene

6.2.2. Terrengtilpasning og bevaring av store trær

Planarbeidet har hatt stort fokus på hvordan dagens særpreg og positive kvaliteter i boligområdene kan ivaretas. Kravene i bestemmelse §2.2 er satt med denne hensikt. Bestemmelsen sier at verdifulle landskapselementer, som f.eks. vannforekomster, myr og verdifull vegetasjon som f.eks. rødlista arter mv. skal søkes ivaretatt ved tiltak. Murer skal tilpasses omgivelsene i utforming og materialbruk.

Bestemmelse §2.2.2 stiller krav til at store trær over en viss størrelse skal søkes bevares og tas hensyn til. Hensikten med bestemmelsen er å bevare naturmangfoldet, der store og hule trær vurderes å ha spesielt stor verdi. Årsaken til at det kun er hule frukttrær, og ikke andre treslag som nevnes i bestemmelsen, er at hultrær av andre treslag har eget vern med hjemmel i naturmangfoldloven og forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bestemmelsen gjelder også ikke-søknadspliktige tiltak.

Gamle eplehager og store, gamle trær er med på å gi boligområdene opplevelseskvalitet og grønt preg, samtidig som de har stor betydning for insekter, fugle- og dyreliv. Bestemmelsen er i tråd med politisk vedtatt målsetningen om at Nittedal skal være en insektvennlig kommune.

6.2.3. Miljøhensyn

Bestemmelse §2.3.1 setter generelle krav om at dumping av hageavfall ikke er tillatt i naturen, samt at plastmaterialer ikke tillates brukt i markdekker på lekeplasser, og fortrinnsvis heller ikke på kunstgressanlegg. Dette er forhold som langt på vei allerede er sikret i annet lovverk, men som tas med i bestemmelsene for å sette fokus på og minimere risiko for skadevirkningene av fremmede arter og mikroplast på avveie i naturen.

Bestemmelse §2.3.2 stiller krav til bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag, og det er ikke tillatt med hogst i hekkeperioden. Hensikten er å bevare vegetasjon som har stor betydning for insekter, fugle- og dyreliv i og langs vassdraget. Bestemmelsen samsvarer med krav i kommuneplanen 2024 §1.14.8.

Bestemmelse §2.3.3 stiller krav til at lysforurensning skal begrenses ved alle nye tiltak, både for søknadspliktige og ikke-søknadspliktige, samt ved detaljregulering. Dette er litt mer detaljert enn i gjeldende kommuneplanbestemmelser. Hensikten er å minske negativ virkning av belysning for dyrelivet, og insekter især, men også for oss mennesker som kan reagere negativt på ukritisk bruk av lys. I bestemmelsen spesifiseres krav til utforming av lyskilder, type belysning, samt styring av belysning, f.eks. kan dimmes eller slukkes om natten.

6.2.4. Kulturminner

Bestemmelse §2.4.1 gjengir bestemmelsen i lov om kulturminner, med krav om stans i arbeidet dersom det gjøres nye funn av automatisk freda kulturminner under anleggsarbeid. Bestemmelsen er tatt med etter anmodning fra Fylkeskommunen.

Bestemmelsene i §2.4.1 gjengir i det aller meste kommuneplanens bestemmelser, med ett unntak: det foreslås et tilleggskrav om at originale bygningselementer og bygningsdetaljer skal søkes ivaretatt på bygg med høy og svært høy verneverdi, f.eks. under istandsetting. Det stilles ikke krav til bevaring av kulturminner med middels og lav verdi.

6.3. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg omfatter bebygde arealer som ikke er veier, grøntstruktur eller vassdrag; med andre ord mesteparten av planområdet.

De viktigste hovedtrekkene fra bebyggelse og anlegg er:

- Hovedparten av bebyggelsen forblir frittliggende småhusbebyggelse
- Det tilrettelegges for fortetting og transformasjon nærmest Nittedal stasjon.
- På tomter nærmest Nittedal stasjon åpnes det for etablering av forretning, tjenesteyting og kontor.
- Ny barnehage sikres som del av felt B/T.

6.3.1. Fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg

Universell utforming og sosiale møteplasser

Bestemmelse §3.1.1 i fellesbestemmelsene for bebyggelse og anlegg stilles krav om at universell utforming skal legges til grunn, og at bebyggelse og uteanlegg skal utformes med tanke på å legge til rette for gode fellesløsninger og sosiale møteplasser. Felles uteoppholdsarealer skal gis sentral plassering, og bygg skal utformes i strukturer som inviterer til fellesskap, f.eks. tunløsninger. Denne bestemmelsen går lenger i å kreve tilrettelegging for sosiale møteplasser enn både gjeldende reguleringsbestemmelser og kommuneplanbestemmelsene, og er en konkretisering av kommuneplanens samfunnsdel.

Estetisk utforming av bygg og konstruksjoner

Estetikkbestemmelsene §3.1.2 som gir generelle føringer for all bebyggelse og anlegg, setter krav til at nye tiltak skal tilpasses bebyggelsen rundt, i tillegg til å avspeile byggets funksjon. Best mulig terrengtilpasning skal tilstrebes, for å oppnå gode utearealer og ivareta gode solforhold, også for nabobebyggelsen. Hovedhensikten er å videreføre og ivareta dagens kvaliteter i bebyggelsen ved nye byggetiltak.

Definisjoner av boenheter, sekundærleiligheter og hybler og byggegrense fra vei

Definisjonene av boenheter, sekundærleiligheter og hybler er likelydende med kommuneplanbestemmelsene. Ny bebyggelse skal oppføres utenfor byggegrense fra vei, som vist på plankartet.

Det ble ved førstegangsbehandling vedtatt lagt inn et tillegg om unntak fra byggegrense mot vei for oppføring av mindre, tilhørende konstruksjoner som boder og garasjer forutsatt at det ikke forhindrer sikt, veivedlikehold og håndtering av flomvann, overvann og snølagring. Dette gjelder private-, kommunale- og fylkeskommunale veier. En risiko ved å tillatte mindre konstruksjoner innenfor byggegrensen fra vei er at fremtidige tiltak på veier kan bli forhindret. Vurderingen om at en konstruksjon ikke forhindrer hensynene, kan ikke forutse alle fremtidige nødvendige behov.

Byggegrense fra jernbanespor er 30 meter fra nærmeste midtspor. Eiendomsgrenser har en byggegrense på 4 meter. For frittliggende småhusbebyggelse og felt BK3 stilles i tillegg følgende avstandskrav til byggegrense: dersom høyde på fasadeliv er mer enn 8 meter målt ethvert sted på fasaden, målt fra opprinnelig terreng, skal byggegrense til eiendomsgrense være minimum halvparten av målt fasadeliv.

6.3.2. Frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Hovedparten av planområdet består i dag av frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor eksisterende småhusområde legger planen opp til en restriktiv fortetting, med kun oppføring av ny frittliggende småhusbebyggelse. For å sikre en begrenset utvikling av disse feltene som ivaretar eksisterende kvaliteter i området og som tilrettelegger for god bokvalitet gis det restriktive planbestemmelser for utnyttelse, høyder, tomtestørrelse og uteoppholdsarealer.



Felt med frittliggende småhusbebyggelse

Arealbruk og høyder

Frittliggende småhusbebyggelse defineres som eneboliger, tomannsbolig og enebolig med sekundærleilighet. Planforslaget tillater maks gesimshøyde på 6 meter og maks mønehøyde på 8 meter for å tilpasse seg den eksisterende bebyggelsen i områdene. Maks tillatt høyde på fasadeliv er 9 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng, for å sikre at nye tiltak ikke blir for ruvende i forhold til nabobebyggelsen. Makshøyder på ethvert sted på fasaden skal måles fra endelig terreng, og terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse enn naturlig terreng legger til rette for er ikke tillatt. Dersom høyden på fasadelivet er mer enn 8 meter, skal byggegrensen til naboeiendommen være minimum halvparten av målt fasadeliv, målt fra eksisterende terreng. Det vil si at byggegrense til naboeiendom ved et bygg hvor maks fasadeliv er 9 meter er 4,5 meter. Hensikten med bestemmelsene er å sikre nedskalering av bygningsvolumer for nye eneboliger og tomannsboliger, slik at ny bebyggelse passer bedre inn i eksisterende.

Grad av utnytting og krav til uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgraden er satt til 25% BYA. Dette samsvarer med utnyttelsesgraden i kommuneplanen 2024 for frittliggende boligbebyggelse. I reguleringsplanen for Tumyrhaugen fra 1974 var utnyttelsesgraden på 25% TU.

For å ivareta dagens småhuspreg med åpenhet og romslige tomer, tillates oppført maks ett småhus pr. tomt og det er krav til minimum tomtestørrelse ved deling. Minste tomtestørrelse ved tomtedeling er 600 m² for enebolig, 750 m² for enebolig med sekundærleilighet og 900 m² for tomannsbolig. Kravet gjelder ikke for allerede fradelte tomter. Til sammenligning er kravene i kommuneplanbestemmelsene 500 m² for eneboliger og 800 m² for tomannsboliger. Gjeldende reguleringsplan fra 1974 har ikke minimumskrav for tomtestørrelse ved deling.

Krav om minste tomtestørrelse har til hensikt å ivareta eksisterende bebyggelses karakter og forhindre uhensiktsmessig små boenheter på trange og ugunstige tomter. Minstekrav til tomtestørrelse ved tomtedeling i tillegg til maksimumskrav for tomteutnyttelse (%BYA), er viktige virkemidler for å begrense uønsket fortetting i småhusområdene. Større krav til størrelse på private tomter vurderes også som nødvendig for å kompensere for mangelen på fellesarealer i småhusbebyggelsen.

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) følger kommuneplanen 2024 med krav om 200 m² for enebolig, 150 m² pr boenhet ved tomannsbolig og med krav om 40 m² ekstra for sekundærleilighet og 25 m² for hybel. Planen setter krav til uteoppholdsareals kvalitet i form av maksimal helning og sammenhengende arealer. Krav til uteoppholdsareal har til hensikt å sikre gode utearealer for ny bebyggelse og ivareta eksisterende bebyggelsespreg i nabolaget.

Estetikk og utforming

Bestemmelser for estetikk og utforming omtaler oppholdsarealer på tak. Det tillates ikke oppholdsarealer på tak, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal.

Det høres et tillegg i bestemmelsen:

Dette kan utvides til inntil 40% om det åpenbart ikke er til sjanse for noen naboer eller ødelegger byggets estetikk.

Bestemmelsen om oppholdsareal på tak har til hensikt å forhindre innsynsproblematikk i de etablerte villaområdene. Tilleggsalternativet gjør at bestemmelsen er mindre rigid og åpner for unntak på visse vilkår. Konsekvensene av det alternative tillegget kan være større risiko for innsyn og sjanse mellom naboer og nybygg som bryter med nabolagets byggeskikk. Det oppfordres til å gi innspill på dette alternative tillegget.

Parkering

Krav til bilparkering samsvarer med krav i kommuneplanen 2024. Det er krav om 2 biloppstillingsplasser pr boenhet, hvor minst 1 må være i garasje. Det tillates oppført garasjer på inntil 50 m² BYA og det er ikke tillatt med boenheter og oppholdsrom i garasjer. Dersom boligen har sekundærleilighet eller hybel, skal det avsettes 1 biloppstillingsplass til for dette.

Det høres et tillegg i bestemmelsen:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

Et knutepunkt er steder i kollektivnettet der kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre, og hvor det foretas omstigning eller bytte mellom kollektive transportmidler. I området er eneste kollektivknutepunkt Nittedal stasjon, hvor det er tog- og busstilbud. Ved en byggesak må det dokumenteres at boligene ligger innenfor 500 meter gangavstand til stasjonen. En byggesøknad må ha en særskilt grunn som tilsier at en lavere parkeringsdekning er mulig for boligen. Dette kan f.eks. være en eiendom hvor det ønskes å bygge en liten bolig. Boligens størrelse er da av en slik størrelse som tilsier at det er begrenset antall personer som vil kunne bo her. Parkeringskravet om 2 biloppstillingsplasser pr boenhet og 1 biloppstillingsplass for sekundærleilighet/hybel har til hensikt å forhindre ytterligere gateparkering innenfor planområdet, noe som forhindrer snørydding på vinterstid og kan gjøre trafikkbildet uoversiktlig. Dette hensynet vil være en viktig del av en vurdering om redusert krav til parkeringsplasser. Alternativets konsekvenser er nærmere vurdert i punkt 7.2.

Det oppfordres til å gi innspill til dette alternative tillegget.

6.3.3. Konsentrert småhusbebyggelse (BK)

Fire felt foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse, dette åpner for en høyere utnyttelse enn dagens bruk. Det vil fortsatt kun være bolig på feltene. Feltene omfattes av krav om detaljregulering før byggesøknad kan sendes inn. Frem til det foreligger ny detaljreguleringsplan for feltene, gjelder de samme bestemmelsene som for frittliggende småhusbebyggelse. Feltene avsatt til dette formålet er sentrale innenfor planområdet og med kortere avstander til jernbanestasjonen. Fortetningsanalysen og mulighetsstudien gjennomført i forbindelse med planarbeidet vurderer feltene til å ha potensiale for fortetting.



Felt med konsentrert småhusbebyggelse

Arealbruk og høyder

Konsentrert småhusbebyggelse defineres som småhus sammenbygd i kjeder eller rekke, eksempelvis rekkehus. For å sikre variasjon i bebyggelsen er det krav om variasjon i bygg mellom to og tre etasjer. I likhet med frittliggende småhusbebyggelse skal høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen/bygningsvolumet for å hensynta nabobebyggelse, til forskjell fra dagens områdeplan, der høyder skal måles fra endelig planert terreng.

Grad av utnytting og krav til uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgraden er 40% BYA, dette samsvarer med utnyttelsesgraden satt for konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen 2024.

Minstekrav til uteoppholdsarealer foreslås satt til 40 m² pr.100 m² bruksareal, og av dette skal det settes av minimum 20 m² til felles leke- og uteoppholdsarealer. I motsetning til i kommuneplanbestemmelsene, der kravene til uteoppholdsarealer er satt pr. boenhet, foreslås i denne planen å sette minstekrav til størrelse på uteoppholdsarealer som avhenger forholdsvis ut fra størrelsen på bebyggelsens bruksarealer. Hensikten med dette er å sikre en tettere sammenheng mellom hvor mye som bygges innomhus og hvor store utomhusarealer som avsettes.

For å sikre god tilgjengelighet, tilstrekkelig størrelse, tilgjengelighet og brukbarhet på uteoppholdsarealene, foreslås også krav om at uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og gis sentral og lett tilgjengelig plassering, at uteoppholdsarealer på tak og sykkelparkering ikke kan regnes med i MUA.

Summen av krav til tomtearronding og uteoppholdsarealer som foreslås i ny plan, medfører strengere føringer for tomtearronding, bl.a. størrelse, plassering og kvalitet på uteoppholdsarealer.

Estetikk og utforming

For rekkehus og hus i kjeder foreslås litt mer detaljerte krav til estetikk og utforming enn for enebolig og tomannsboliger. Det stilles krav om variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold. Frittstående installasjoner skal også gis utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.



1.TREKLEDNING I NATUR-FARGER



2.ETASJEBÅND



3.TAKOPPLØFT OG ARKER



4.INNTRUKNE BALKONGER



5.HØYE VINDUER

Føringene for estetisk utforming av ny bebyggelse i rekkehus- og blokkbebyggelse tar utgangspunkt i fellestrekk i den bevaringsverdige bebyggelsen rundt stasjonen. Fine fargevariasjoner, horisontale bånd, saltak og oppløft/arker for å bryte ned skalaen. Illustrasjon hentet fra fortetningsstrategi rundt Nittedal stasjon.

For felt BK3 i Utsiktsveien 10, 12 m.fl. stilles strengere krav til utforming, dette er grunnet feltets plassering i terrenget og av hensyn til nærliggende bebyggelse. Mellom Stjerneveien og Utsiktsveien er det en kolle som gjør at bebyggelse legger seg høyt i terrenget. Det stilles krav om saltak eller preg av saltak, trekledning. Dette gjelder bl.a. uteoppholdsarealer på tak. Oppholdsarealer på tak tillates ikke, med mindre oppholdsarealet er nedfelt i takkonstruksjonen, og ikke utgjør mer enn 20% av takets totalareal.

Det høres et tillegg i bestemmelsen:

Dette kan utvides til 40% om det åpenbart ikke er til sjenanse for noen naboer eller ødelegger for byggets estetikk

Bestemmelsen om oppholdsareal på tak har til hensikt å forhindre innsynsproblematikk i de etablerte boligområdene. BK3 sin plassering i bebyggelsen og terrenget gjør feltet mer utsatt for innsynsproblematikk. Tilleggsalternativet gjør at bestemmelsen er mindre rigid og åpner for unntak på visse vilkår. Konsekvensene av det alternative tillegget kan være større risiko for innsyn og sjenanse mellom naboer og nybygg som bryter med nabolagets byggeskikk. Det oppfordres til å gi innspill på dette alternative tillegget.

Parkering

Det er krav om 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvor minst 1 må under tak, dette samsvarer med krav i kommuneplanen 2024. For sekundærleilighet/hybel skal det i tillegg settes av 1 biloppstillingsplass til.

Det høres et tillegg i bestemmelsen:

Det kan søkes om redusert krav til parkeringsplasser for boliger som ligger innenfor 500 meter gangavstand fra kollektivknutepunkt.

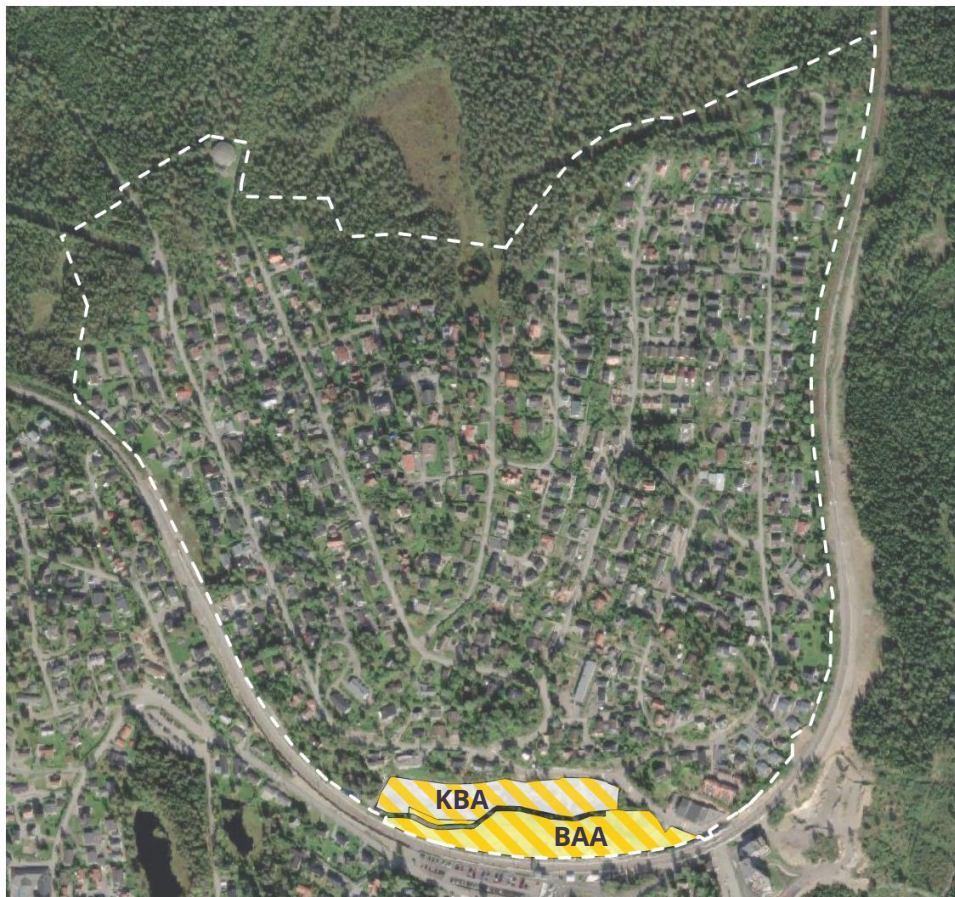
Et knutepunkt er steder i kollektivnettet der kollektivlinjer krysser eller tangerer hverandre, og hvor det foretas omstigning eller bytte mellom kollektive transportmidler. I planområdet er eneste kollektivknutepunkt Nittedal stasjon, hvor det er tog- og busstilbud. Ved en byggesak må det dokumenteres at boligene ligger innenfor 500 meter gangavstand til stasjonen. En byggesøknad må ha en særskilt grunn som tilsier at en lavere parkeringsdekning er mulig for boligen. Dette kan f.eks. være en eiendom hvor det ønskes å bygge en liten bolig. Boligen størrelse er da av en slik størrelse som tilsier at det er begrenset antall personer som vil kunne bo her.

Parkeringskravet med 1,5 biloppstillingsplasser pr boenhet og 1 for sekundærleilighet/hybel har til hensikt å forhindre ytterligere gateparkering innenfor planområdet, noe som forhindrer snørydding på vinterstid og kan gjøre trafikkbildet uoversiktlig. Dette hensynet vil være en viktig del av en vurdering om redusert krav til parkeringsplasser. Parkeringsdekningen er noe lavere enn for BF felt da BK feltene er mer sentrale til Nittedal stasjon. Alternativets konsekvenser er nærmere vurdert i punkt 7.2.

Det oppfordres til å gi innspill til dette alternative tillegget.

6.3.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA) og angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre gitte hovedformål (BAA)

Sør for Liaveien og mellom jernbanetraseen reguleres felt KBA til kombinert bebyggelse og anleggsformål og felt BAA til angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. Felt KBA består i dag av frittliggende småhusbebyggelse. Felt BAA er i dag stasjonsområde med pendlerparkering for togreisende og reguleres til arealformålet grunnet områdets eksisterende bruk som stasjonsområde og fremtidig ønsket bruk som bolig, tjenesteyting og forretning.



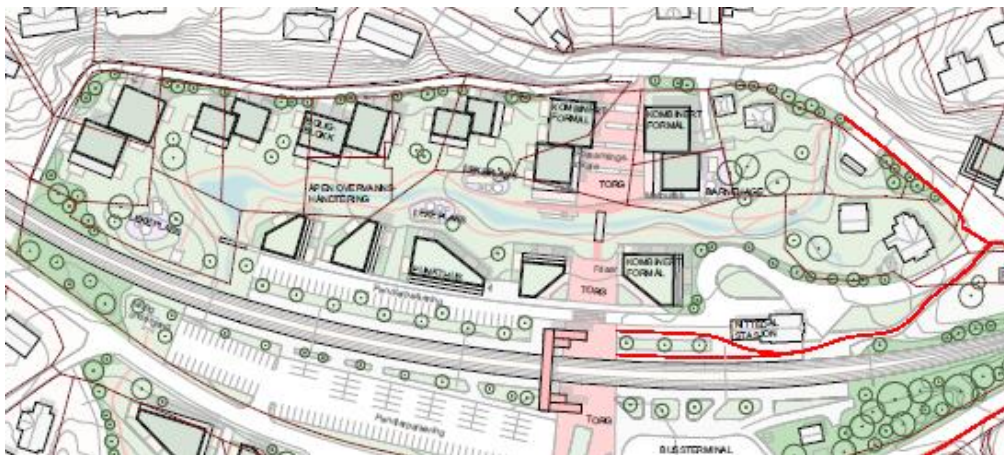
Felt KBA og BAA

Begge feltene har krav om detaljregulering og er sammen med felt BG underlagt krav om felles planlegging, se punkt 6.7.5. Frem til et foreligger en ny detaljregulering for feltene, gjelder de samme bestemmelsene som for frittliggende småhusbebyggelse for felt KBA. For felt BAA viderefører planforslaget relevante bestemmelser fra Detaljregulering av Nittedal stasjon (PlanID 269). Dette innebærer bestemmelser om byggegrenser, adkomst- og trafikkområder for stasjonen, stasjonsbygningen og tekniske anlegg.

Arealbruk og høyder

Felt KBA reguleres til bolig, tjenesteyting og forretning og felt BAA reguleres til bolig, tjenesteyting, forretning og kontor. I forbindelse med bolig stilles det krav om å søke å legge til rette for innomhus fellesfunksjoner som lekerom, forsamlingslokale osv. Fordi boligene er mer konsentrert og har mindre uteoppholdsarealer er det viktig å tilrettelegge for oppholdsarealer inne i bebyggelsen også. Fellesfunksjoner vil også tilrettelegge for sosiale møteplasser for fremtidige beboere.

Det stilles krav om at et sentralt torg/møteplass mellom Tumyrveien og Nittedal stasjon skal sikres og at dette holdes åpent for allmenn ferdsel. Møteplassen skal fungere som en tverrforbindelse på felt KBA og BAA og skal utarbeides i sammenheng. På felt KBA og BAA skal tjenesteyting og forretning plasseres i første etasje og henvende seg mot møteplassen og Nittedal stasjon. Tverrforbindelsen og plassering av forretning, kontor og tjenesteyting langs forbindelsen baserer seg på anbefalinger fra mulighetsstudiet og har til hensikt å tilrettelegge for sosiale møteplasser i planområdet.



Illustrasjonsplan for bebyggelse nord for Nittedal stasjon. Hentet fra fortetningsstrategi rundt Nittedal stasjon



Perspektivtegning for bebyggelse nord for Nittedal stasjon. Hentet fra fortetningsstrategi rundt Nittedal stasjon

Blokkbebyggelse skal oppføres i varierende høyder fra tre til fem etasjer. Utover dette fastsettes ikke makshøyder – dette avklares i detaljregulering. For å sikre god avstand til småhusbebyggelsen rundt feltet, settes krav om at det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Grad av utnytting og krav til uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgraden for feltet er satt til 40% BYA. Sammen med bl.a. bestemmelser om etasjehøyder og kravet om grønn buffer mot dagens bebyggelse, er hensikten med utnyttelsesgraden å åpne for høyere utnyttelse samtidig som man sikrer nok plass og åpne arealer mellom byggene, slik at lys og sol slipper til. Dette er viktig, både for å sikre lys inne i byggene og ned til uteoppholdsarealene på bakken, samt at det gir god mulighet for gjennomgang. Dette suppleres i estetikkbestemmelsene, der det foreslås krav om at volumer skal brytes opp, og at lange bygninger unngås.

Det foreslås krav om minimum 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal pr. 100 m² bruksareal i bygg. I motsetning til i kommuneplanbestemmelsene, der kravene til uteoppholdsarealer er satt pr. boenhet, foreslås i denne planen å sette minstekrav til størrelse på uteoppholdsarealer som avhenger forholdsvis ut fra størrelsen på bebyggelsens bruksarealer. Hensikten med dette er å sikre en tettere sammenheng mellom hvor mye som bygges innomhus og hvor store utomhusarealer som avsettes.

Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes inn i MUA. Hensikten med dette er å gjøre andre takutforminger enn takterrasse mer attraktive og gjøre uteoppholdsarealene tilgjengelige for andre enn kun beboere. Det er fortsatt lov å etablere takterrasse på feltet. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. og arealer brattere enn 1:3 kan heller ikke regnes med i MUA.

Estetikk

Estetikkbestemmelsene for blokkbebyggelsen tar utgangspunkt i anbefalingene fra mulighetsstudiet som er laget i forbindelse med planarbeidet, der det gis konkrete anbefalinger som viderefører det arkitektonisk særpreg i dagens bebyggelse. De fleste kravene er absolutte, og i tillegg foreslås noen valgfrie. Hensikten er å sikre helhet i ny bebyggelse, samtidig som det gis rom for variasjon. Ny bebyggelse skal ha farger som harmonerer med naturen og trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse.



Hentet fra Fortettingsstrategi rundt Nittedal stasjon

Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element som berikelse for opplevelsesverdi og for biologisk mangfold. Det skal legges til rette for sosiale møteplasser i form av torg, grøntområder, lekeplasser mv. Uteområder skal ha høy kvalitet, og møteplasser og lekeplasser skal gis hensiktsmessig og god plassering. Størrelse på offentlige rom skal avklares i forbindelse med detaljregulering.

Krav til estetikk og utforming kan leses i sin helhet i §3.5.4 og §3.6.4 i planbestemmelsene.

Parkering

Krav til parkering for bolig i blokkbebyggelsen høres i to alternativer:

Alternativ 1:

Det settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet

Alternativ 2:

Det settes av 1,5 parkeringsplass pr boenhet.

Det høres også et tillegg til bestemmelsen:

Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bilkollektiv-ordning.

Kommuneplanen krever minimum 1 parkeringsplass og maks 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for leilighetsbebyggelse. Alternativene er absolutte krav og legger seg på laveste og høyeste parkeringsdekning i spennet kommuneplanen oppgir. Tilleggsalternativet åpner for muligheten til å redusere antallet parkeringsplasser ved etablering av bilkollektiv-ordning. Muligheten for reduksjon av parkeringskravet er noe som vil bli avgjort ved en detaljregulering av feltet. Konsekvenser av parkeringsdekning er omtalt i punkt 7.2. Det oppfordres til å gi innspill på alternativene.

Det stilles krav om 2 sykkelparkeringer per boenhet. Parkeringsplass for bil skal være under bakken og sykkelparkering skal etableres under tak. For forretninger, tjenesteyting og kontor foreslås det maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m² BRA i tråd med kommuneplanen. Parkeringsplasser løses under bakken for å stoppe ytterligere gateparkering innenfor planområdet, noe som forhindrer snørydding på vinterstid og kan gjøre trafikkbildet uoversiktlig. Planlagt blokkbebyggelse ligger sentralt ved Nittedal stasjon og det anses ikke nødvendig med like stor parkeringsdekning som i mer usentrale deler av planområdet.

6.3.5. Forretning/bolig (F/B)

Felt F/B langs Stasjonsveien ved dagens *Bunnpris* reguleres til bolig og forretning. Forslag til arealformål viderefører delvis eksisterende bruk på området i dag. Gnr/bnr. 15/32 er i dag næringsbebyggelse med Bunnpris. Gnr/bnr. 15/680 er uten bebyggelse, men er i gjeldende plan fra 1974 regulert til boligformål. Gnr/bnr. 15/15 er bebygd med en bolig og er i gjeldende plan fra 1974 regulert til boligformål. Planforslagets regulering åpner for at det kan etableres blokkbebyggelse og forretning og bolig i kombinasjon. Kartet på siden viser eiendommene med arealformålet.



Felt med kombinert bolig og forretning

Arealbruk og høyder

Felt F/B reguleres til bolig og forretning i blokkbebyggelse. Forretning i form av detaljvarehandel tillates kun i første etasje mot Stasjonsveien/Tumyrveien. Det skal sikres torg/sosial møteplass ut mot Stasjonsveien/Tumyrveien. Møteplassen skal være åpen for allmenn ferdsel. Hensikten med næring i første etasje er å skape et gateløp som henvender seg mot Stasjonsområdet hvor det tilrettelegges for annen næring og tjenesteyting.

Blokkbebyggelse skal oppføres i varierende høyder fra tre til fem etasjer. Utover dette fastsettes ikke makshøyder – dette avklares i detaljregulering. For å sikre god avstand til småhusbebyggelsen rundt feltet, settes krav om at det skal sikres grønn buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Grad av utnytting og krav til uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgraden for feltet er satt til 40% BYA. Sammen med bl.a. kravet om grønn buffer mot dagens bebyggelse, er hensikten med utnyttelsesgraden å åpne for høyere utnyttelse samtidig som man sikrer nok plass og åpne arealer mellom byggene, slik at lys og sol slipper til. Dette er viktig, både for å sikre lys inne i byggene og ned til uteoppholdsarealene på bakken.

Det foreslås krav om minimum 20 m² felles leke- og uteoppholdsareal pr.100 m² bruksareal bolig i bygg. I motsetning til i kommuneplanbestemmelsene, der kravene til uteoppholdsarealer er satt pr. boenhet, foreslås i denne planen å sette minstekrav til størrelse på uteoppholdsarealer som avhenger forholdsvis ut fra størrelsen på bebyggelsens bruksarealer. Hensikten med dette er å sikre en tettere sammenheng mellom hvor mye som bygges innomhus og hvor store utomhusarealer som avsettes.

Oppholdsarealer på tak kan ikke regnes inn i MUA. Hensikten med dette er å gjøre andre takutforminger enn takterrasse mer attraktive og gjøre uteoppholdsarealene tilgjengelige for andre enn kun beboere. Det er fortsatt lov til å etablere takterrasse. Fellesfunksjoner som f.eks. kjøreareal, bil- og sykkelparkering, renovasjon etc. og arealer brattere enn 1:3 kan heller ikke regnes med i MUA.

Estetikk og utforming

Estetikkbestemmelsene for blokkbebyggelsen tar utgangspunkt i anbefalingene fra mulighetsstudiet som er laget i forbindelse med planarbeidet, der det gis konkrete anbefalinger som viderefører det arkitektonisk særpreg i dagens bebyggelse. De fleste kravene er absolutte, og i tillegg foreslås noen valgfrie. Hensikten er å sikre helhet i ny bebyggelse, samtidig som det gis rom for variasjon. Ny bebyggelse skal ha farger som harmonerer med naturen og trappes ned mot omkringliggende småhusbebyggelse.

Bebyggelsen skal utformes slik at den samlet framstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, samtidig som den skal ha variasjon i material- og fargebruk, volumer, takform og fasadeutforming. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element som berikelse for opplevelsesverdi og for biologisk mangfold. Det skal legges til rette for sosiale møteplasser i form av torg, grøntområder, lekeplasser mv. Uteområder skal ha høy kvalitet, og møteplasser og lekeplasser skal gis hensiktsmessig og god plassering. Størrelse på offentlige rom skal avklares i forbindelse med detaljregulering. Krav til estetikk og utforming for feltet kan leses i sin helhet i § 3.7.4 i planbestemmelsene.

Parkering

Krav til parkering for bolig i blokkbebyggelsen høres i to alternativer:

Alternativ 1:

Det settes av 1 parkeringsplass pr. boenhet

Alternativ 2:

Det settes av 1,5 parkeringsplass pr boenhet.

Det høres også tillegg til bestemmelsen:

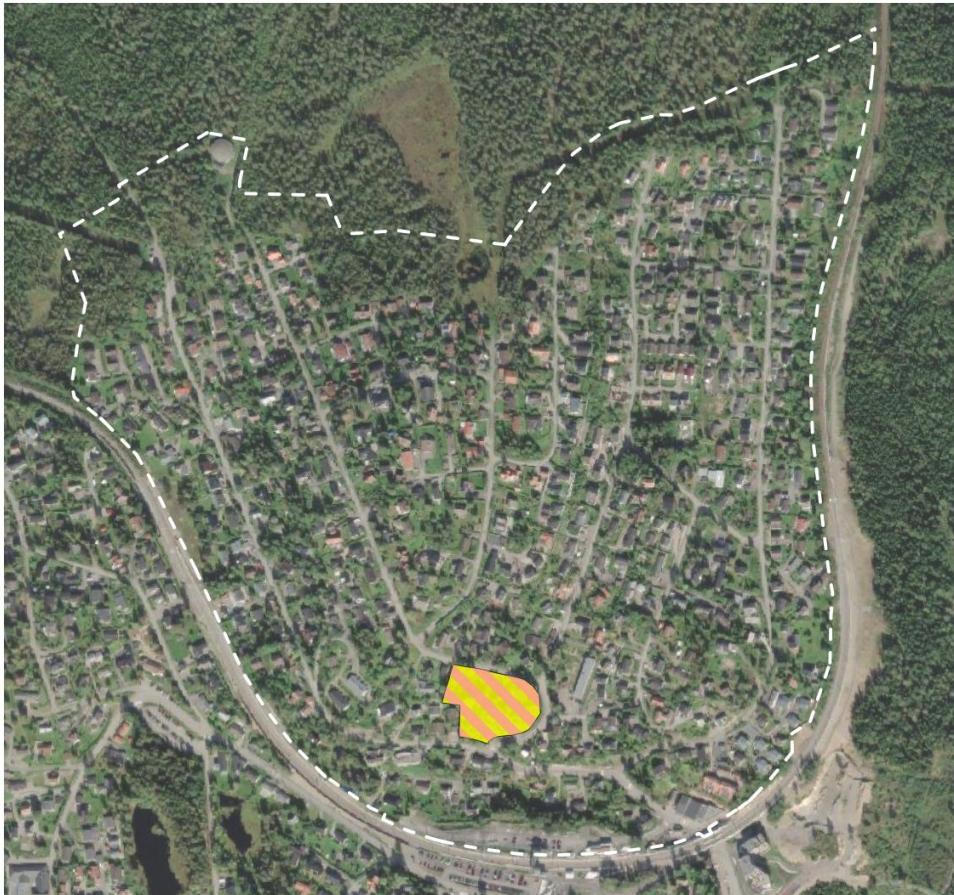
Krav til parkeringsplasser skal vurderes redusert ved etablering av bokollektiv-ordning.

Kommuneplanen krever minimum 1 parkeringsplass og maks 1,5 parkeringsplass pr. boenhet for leilighetsbebyggelse. Alternativene er absolutte krav og legger seg på laveste og høyeste parkeringsdekning i spennet kommuneplanen oppgir. Tilleggsalternativet åpner for muligheten til å redusere antallet parkeringsplasser ved etablering av bilkollektiv-ordning. Muligheten for reduksjon av parkeringskravet er noe som vil bli avgjort ved en detaljregulering av feltet. Konsekvenser av parkeringsdekning er omtalt i punkt 7.2. Det oppfordres til å gi innspill på alternativene.

Det stilles det krav om 2 sykkelparkeringer per boenhet. Parkeringsplass for bil skal være under bakken og sykkelparkering skal etableres under tak. For forretning foreslås det maks 1,5 parkeringsplass pr.100 m² BRA, i tråd med kommuneplanen. Planlagt blokkbebyggelse ligger sentralt ved Nittedal stasjon og det anses ikke nødvendig med like stor parkeringsdekning som i usentrale deler av planområdet.

6.3.6. Bolig/Tjenesteyting (B/T)

Felt B/T vest for Bjertnes barnehage reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og barnehage. Dette er en endring fra gjeldende reguleringsplan fra 1974, hvor feltet var avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Planarbeidet har vist at det er behov for ytterligere barnehagekapasitet på Rotnes. Her gir man mulighet for å løse kapasitetsproblemet da Bjertnes Barnehage anses å ha lite potensiale for utvidelse. Frem til det foreligger ny detaljreguleringsplan for feltet, gjelder de samme bestemmelsene som for frittliggende småhusbebyggelse.



Felt med kombinert bolig og barnehage

Arealbruk og høyder

Feltet reguleres til konsentrert småhusbebyggelse og barnehage. Konsentrert småhusbebyggelse defineres som småhus sammenbygd i kjeder eller rekke, eksempelvis rekkehus. Forslaget stiller krav til at barnehage skal etableres innenfor feltet og at den skal ha inngang fra 1. etasje.

For å sikre variasjon i bebyggelsen er det krav om variasjon for boligbebyggelsen mellom to og tre etasjer. For barnehage skal bebyggelse oppføres mellom 1 og 2 etasjer. I likhet med for frittliggende småhusbebyggelse skal høyder måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng rundt bygningen/bygningsvolumet for å hensynta nabobebyggelse, til forskjell fra dagens områdeplan, der høyder skal måles fra endelig planert terreng.

Grad av utnyttning og krav til uteoppholdsarealer

Utnyttelsesgraden er 40% BYA, dette samsvarer med utnyttelsesgraden satt for konsentrert småhusbebyggelse i kommuneplanen 2024.

Minstekrav til uteoppholdsarealer for bolig foreslås satt til 40 m² pr.100 m² bruksareal, og av dette skal det settes av minimum 20 m² til felles leke- og uteoppholdsarealer. Det er krav om å avsette uteoppholdsarealer for leiligheter og hybler i tillegg. I motsetning til i kommuneplanbestemmelsene, der kravene til uteoppholdsarealer er satt pr. boenhet, foreslås i denne planen å sette minstekrav til størrelse på uteoppholdsarealer som avhenger forholdsvis ut fra størrelsen på bebyggelsens bruksarealer. Hensikten med dette er å sikre en tettere sammenheng mellom hvor mye som bygges innomhus og hvor store utomhusarealer som avsettes.

For barnehage stilles det krav til 24 m² netto leke- og oppholdsarealer pr barn. Forslaget stiller videre krav til utearealenes utforming og tilrettelegging. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstiden. Kravet følger kommuneplanen fra 2024.

For å sikre god tilgjengelighet, tilstrekkelig størrelse, tilgjengelighet og brukbarhet på uteoppholdsarealene, foreslås også krav om at uteoppholdsarealene skal være sammenhengende og gis sentral og lett tilgjengelig plassering, at uteoppholdsarealer på tak og sykkelparkering m.m. ikke kan regnes med i MUA.

Estetikk og utforming

Det stilles krav om variasjon i material- og fargebruk, volumer og fasadeutforming. Vegetasjon skal brukes bevisst som formskapende element og berikelse for opplevelsesverdi og biologisk mangfold. Frittstående installasjoner skal også gis utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.



1.TREKLEDNING I NATUR-FARGER



2.ETASJEBÅND



3.TAKOPPLØFT OG ARKER



4.INNTRUKNE BALKONGER



5.HØYE VINDUER

Føringene for estetisk utforming av ny bebyggelse i rekkehus- og blokkbebyggelse tar utgangspunkt i fellestrekk i den bevaringsverdige bebyggelsen rundt stasjonen. Fine fargevariasjoner, horisontale bånd, saltak og oppløft/arker for å bryte ned skalaen. Illustrasjon hentet fra fortetningsstrategi rundt Nittedal stasjon.

Parkering

Det er krav om 1,5 parkeringsplasser pr boenhet, hvor minst 1 må under tak, dette samsvarer med krav i kommuneplanen 2024. For sekundærleilighet/hybel skal det i tillegg settes av 1 biloppstillingsplass til. Parkeringskravet har til hensikt å forhindre ytterligere gateparkering innenfor planområdet, noe som forhindrer snørydding på vinterstid og kan gjøre trafikkbildet uoversiktlig. Parkeringsdekningen er lavere enn for frittliggende småhusbebyggelse da feltet ligger sentralt til Nittedal stasjon.

For parkering til barnehage høres to alternativer.**Alternativ 1:**

For barnehage skal det settes av minimum 0,7 parkeringsplasser pr. ansatt pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til.

Alternativ 2:

For barnehage skal det settes av minimum 1 parkeringsplasser pr. ansatt pluss 0,1 parkeringsplass pr. barn det er kapasitet til.

En parkeringsdekning på minimum 1 plass pr. ansatt vurderes å kunne gi unødvendig høyt antall parkeringer tilknyttet barnehagen. Alternativets konsekvenser er nærmere vurdert i punkt 7.2. Det oppfordres til å gi innspill til dette alternative tillegget.

6.3.7. Lekeplass (LEK)

Innenfor planområdet er 5 felt avsatt til lekeplass. Kartet på neste side viser feltenes plassering i planområdet.

Lekeplasser på Gnr/bnr. 15/257 og 15/31 er private og etablert for nærliggende eiendommer. Gnr/bnr. 15/252 eies av Tumyrhaugen Vel og er i reguleringsplanen fra 1974 avsatt til allmenntillegget som forsamlingslokale. Arealformålet følger gammel lovgivning og eksisterer ikke i gjeldende plan- og bygningslov. Arealformålet lekeplass samsvarer best med gjeldende bruk av tomten i dag.

Gnr/bnr. 15/707 eies av Nittedal kommune og planforslaget viderefører arealformålet i reguleringsplanen fra 1974 som lekeplass. Eiendommen er ikke opparbeidet til formålet. Gnr/bnr 15/467 eies også av Nittedal kommune og er i reguleringsplanen fra 1974 avsatt til barnehage. Formålet er ikke realisert og det anses ikke som hensiktsmessig å etablere barnehage usentralt i planområdet. Da planområdet har få lekearealer blant bebyggelsen og innspill viser til et ønske om flere lekeplasser regulerer planforslaget tomten til lekeplass. De to kommunalt eide lekeplassene skal tilrettelegges som naturlekeplasser og opparbeides med benker og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå.



Felt med lekeplass

6.3.8. Resterende felter for bebyggelse og anlegg

Barnehage (BH)

Bjertnes barnehage ved krysset Skogveien/Høgdaaveien er i planforslaget avsatt til barnehage med feltnavn BH og vist med rosa. Feltet er utvidet til å inkludere arealet som i reguleringsplanen fra 1974 er avsatt til lekeområde. Grunnen til dette er at Bjertnes barnehage i dag inkluderer begge disse områdene. I samsvar med kommuneplanen 2024 skal offentlige barnehagers uteareal være tilgjengelig for allmennheten utenom åpningstid. Behov for utvidelse av barnehage innenfor feltet må vurderes gjennom et konkret prosjekt i hvert enkelt tilfelle. Nye bygg forutsetter at en detaljregulering for feltet må lages, unntatt er overvannstiltak. Barnehage- og skolekapasitet omtales i punkt 7.5.

Blokkbebyggelse (BB1)

Utsiktsveien 5 og 7 er i planforslaget regulert til blokkbebyggelse og anses som ferdig utbygd. Viser med gult i kartet. Eksisterende bebyggelse på feltet samsvarer med blokkbebyggelse og planforslaget viderefører dette. Gjeldende høyder på bygg videreføres med maks gesimshøyde på 7 meter og maks mønehøyde på 9 meter. Planforslaget stiller krav om detaljregulering som forutsetning for at nye bygg for opphold kan bygges. Det tillates fortsatt ikke-søknadspliktige tiltak.

Vann og avløp og vannforsyningsanlegg

Gnr/Bnr 15/122 og 38/103 er i plankartet vist med oransje farge og er regulert til vann og avløp og vannforsyningsanlegg. Gnr/Bnr 15/122 er pumpestasjon og gnr/bnr 38/103 er høydebasseng.

Planforslaget viderefører eksisterende bruk av eiendommene i dag. Begge eiendommene eies av Nittedal kommune.



Oversikt over felt for barnehage (rosa), eksisterende blokkbebyggelse (gul) og vann og avløp og vannforsyningsanlegg (oransje)

6.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter arealer til vei og transport og arealer tilknyttet dette. Forslagets løsninger baserer seg på anbefalinger fra *Trafikknotat*, 21.05.2024.

De viktigste hovedtrekkene for samferdsel og teknisk infrastruktur er følgende:

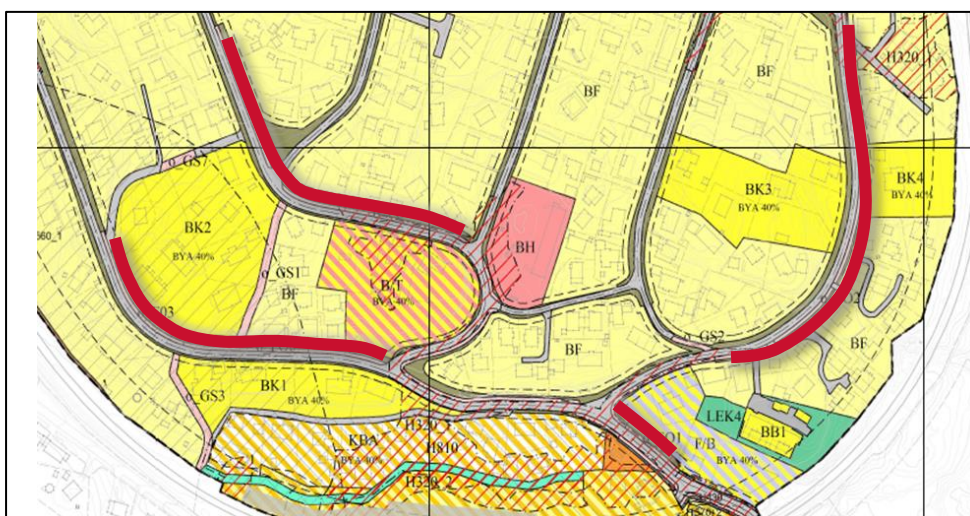
- Eksisterende veinett i planområdet videreføres. Plankartet justerer vegrensene fra reguleringsplan 1974 for å samsvare med faktisk opparbeidelse i dag.
- Det tilrettelegges ikke for ny adkomstvei inn til planområdet.
- Det tilrettelegges for opparbeidelse av fortau flere strekninger sentralt i planområdet
- Smett og snarveier videreføres i hovedsak og det sikres opparbeidelse av enkelte nye smett

6.4.1. Veg (V)

Planforslaget justerer veinettet til å samsvare med eksisterende/realisert veinett. Dette innebærer endringer i bredde og utforming på veier. Enkelte adkomstveier er ikke opparbeidet etter planen, og veiene er i reguleringsplanen fra 1974 overdimensjonert. Utover dette tilrettelegger ikke planforslaget for endringer i veinettet for kjørende fra dagens situasjon. Det legges ikke opp til ny adkomstvei til planområdet, se *Risiko- og sårbarhetsanalysen* for nærmere vurdering av dette.

6.4.2. Fortau (o_FO)

Planforslaget regulerer inn eksisterende og nye fortausstrekninger på planområdet. Det er i dag fortau langs Stasjonsveien, krysset Tumyrveien/Utsiktsveien og krysset Tumyrveien/Høgdeveien. Videre gir planen mulighet for etablering av fortau langs deler av Stasjonsveien, Tumyrveien, Høgdeveien, Utsiktsveien og Stjerneveien ved å regulere inn fortau.



Plankartet hvor nye fortau planen regulerer inn er vist i rød

Etableringen av fortau er et av de viktigste trafikksikkerhetstiltakene i planforslaget. For å sikre realisering av fortauene før det etableres vesentlige med nye boliger i området, stilles det rekkefølgekrav til at ulike strekninger fortau skal være på plass før ny bebyggelse på felt med rekkehus og blokkbebyggelse kan igangsettes. Dette er nærmere beskrevet i punkt 6.8 som omtaler rekkefølgekrav.

6.4.3. Gang/sykkelvei (o_GS)

Gang- og sykkelveinett i reguleringsplanen fra 1974 videreføres i stor grad. Tverrforbindelser mellom veiene opprettholdes, ikke alle av disse er etablert. I gammel plan lå det flere gangveier helt nordøst i planområdet. Disse kobler seg ikke på eksisterende gangnett og er ikke videreført i planforslaget. Gang- og sykkelvei mellom Tumyrveien og Nordliveien (utenfor planområdet) og over jernbanen videreføres i planforslaget, men det er ikke tilknyttet rekkefølgekrav som kan sikre opparbeidelse av overgangen. Gang- og sykkelvei mellom Tumyrveien og Høgdaveien ved felt BK2 blir sikret opparbeidet med rekkefølgekrav i planforslaget.

6.4.4. Parkering (P)

Utfartsparkering i enden av Tumyrveien videreføres med samme areal i planforslaget som i planen fra 1974. Parkeringsens opparbeidelse i dag omfatter ikke hele feltet, kun en mindre del av det. Det er derfor en mulighet for utvidelse av parkeringen.

Utfartsparkering i enden av Utsiktsveien i reguleringsplanen fra 1974 videreføres ikke.



Sammenligning av reguleringsplanen for Tumyrhaugen fra 1974 og planforslag til ny områderegulering for Tumyrhaugen. Parkeringsarealet er likt i de to planene. Med flyfoto kan man se at opparbeidet parkeringsplass i dag kun tilsvarer en mindre del av feltet.

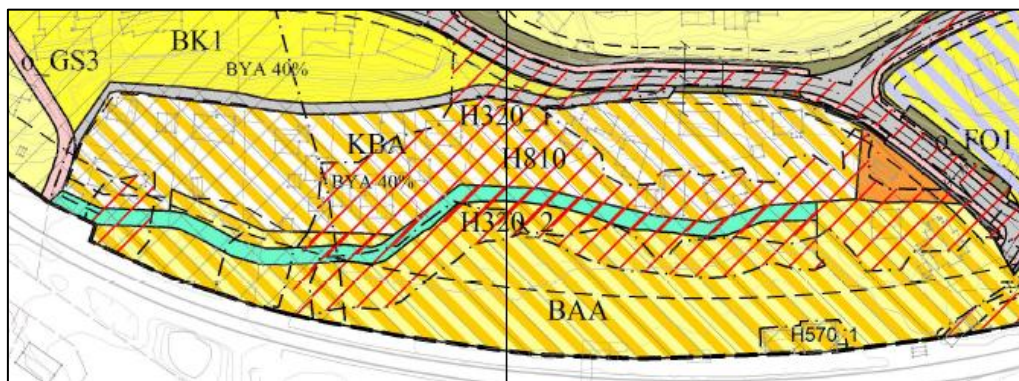
6.5. Grønnstruktur

De viktigste hovedtrekkene for grønnstrukturen er:

- Fellesbestemmelser i §5.1 som forbyr tiltak som forringer naturverdier og dumping av avfall, utsetting av arter gjødsling m.m for felt innenfor hovedformål grønnstruktur.
- Rotnesbekken reguleres til blågrønnstruktur.
- Mattismyra reguleres til overvannstiltak og naturområde.
- Felt med formålet turdrag videreføres fra reguleringsplanen fra 1974.

6.5.1. Blågrønnstruktur (BG)

Felt for blågrønnstruktur omfatter Rotnesbekken. Hensikten med formålet er å bevare bekken som landskapselement, dens funksjon for naturmiljøet, sikre den som en bokvalitet for fremtidig bebyggelse og som mottaker av overvann. Feltet er omfattet av krav om felles planlegging sammen med felt BAA og KBA. Ved detaljregulering skal bekkeløpet sikres som et sammenhengende bekkeløp og utformes i sammenheng med uteoppholdsarealer for felt KBA og BAA.



Felt med turkis farge er BG

6.5.2. Kombinerte grønnstrukturformål (KB)

Felt KB ved Mattismyra reguleres til overvannstiltak og naturområde. Dette er en endring fra reguleringsplanen fra 1974 hvor feltet kun var naturområde. Planforslaget viderefører reguleringen med naturområde for å verne om naturverdiene på feltet. Formålet overvannstiltak har til hensikt å kunne gi mulighet for å etablere tiltak for å lede vannet bort fra boligbebyggelsen. Mattismyra er også egnet til å ta imot vann fra nærliggende områder. Bestemmelsene setter strenge begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres på feltet, med bl.a. krav om skånsom skjøtsel og kun plukkhogst. Unntaket er tiltak i regi av offentlige myndigheter for å bevare naturmiljøet og for etablering av overvannstiltak. Hensikten er å ivareta naturverdier og landskapets karakter.



6.5.3. Turdrag (o_TD)

To felt har formålet turdrag, i enden av Lyngveien og i enden av avstikkervei fra Høgdaeveien. Begge feltene er eid av Nittedal kommune. Hensikten med feltene er å sikre allmenhetens tilgang til friluftsområder og Marka. Feltene er en videreføring av reguleringsplanen fra 1974.



6.6. Landbruks- natur og friluftsområder (LNF)

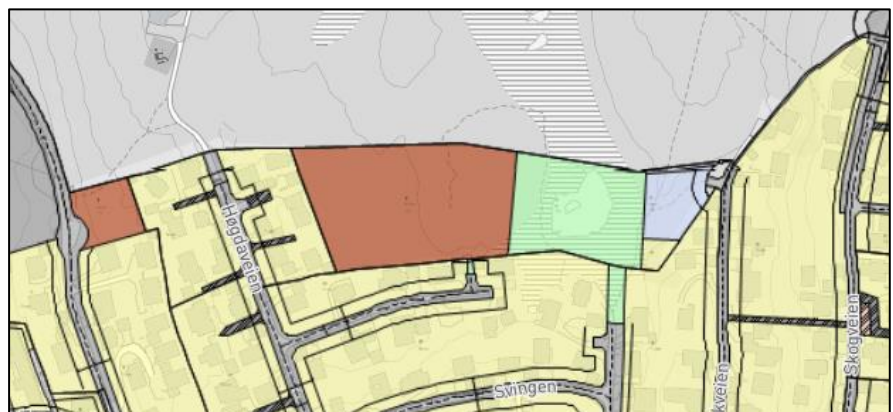
Området helt nord i planen øst og vest for Linfåningen og Mattismyra reguleres til LNF. Kartet på siden viser områdene med formålet.

I reguleringsplanen for Tumyrhaugen fra 1974 er deler av feltet regulert til barnehage, undervisning og forretning. Dette planforslaget viderefører ikke arealformålene. Barnehage, skole og forretning har aldri blitt realisert på feltene og det anses ikke som hensiktsmessig å etablere barnehage, skole og annen bebyggelse i ytterkant av planområdet i dag. Feltet nærmest Mattismyra ligger også i umiddelbar tilknytning til myrområde og anses ikke som egnet for utbygging. Etablering av barnehage sikres for planområdet gjennom felt B/T, og områdeplan Midtre Rotnes og kommuneplanen 2024 åpner for mulighet til å etablere barnehage eller skole ved Tajet. Ved å regulere til LNF sikrer man en videreføring av feltenes bruk i dag.



Felt med LNF

Arealer regulert til barnehage, undervisning og forretning i reguleringsplanen fra 1974



6.7. Hensynssoner og temakart

6.7.1. Flomfare overvann (H320_1) og flomfare vassdrag (H320_2)

Planen skiller mellom flomfare tilknyttet overvann og vassdrag. Flomfare overvann (H320_1) viser eksisterende faresone for overvannsflom beregnet etter 200-årsregn med klimafaktor 1,4. Klimafaktor er forventet fremtidig endring i nedbørintensitet som følge av klimaendringer. Flomfare vassdrag (H320_2) viser eksisterende flomsone for Rotnesbekken. Sonene baserer seg på *temakart – Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, 21.06.2024* og *Fagrapport 05 VA- Overvann, 27.06.2024*, utarbeidet av Sweco AS.

Innenfor hensynssonene tillater planen ikke:

- Oppføring av ny bebyggelse
- Vesentlige terrenginngrep
- Bruksendring av kjeller til varig opphold
- Nyetablering av kjeller til varig opphold.

Bestemmelsen gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak som har betydning for overvann og flom.

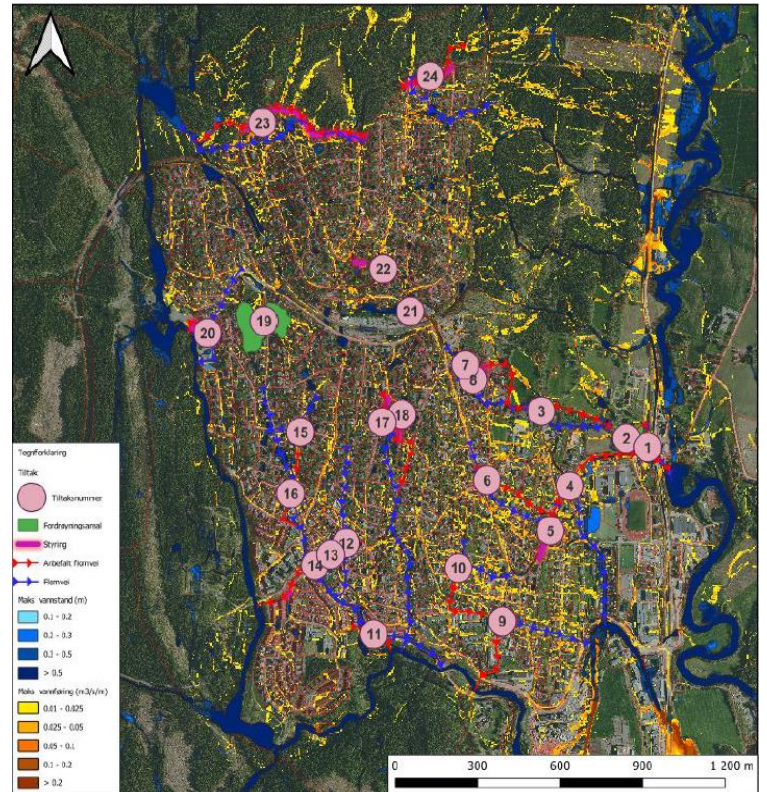
Unntatt er dersom tiltaket åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak aktsomhetssonen, og som ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser. Dette unntaket åpner for at overnevnte tiltak kan etableres dersom det kan dokumenteres at tiltaket ikke skades eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Hensikten med forbudet er å sikre at ny bebyggelse ikke rammes av flom og overvann og at eksisterende bebyggelse rundt vil få en forverret flom- og overvannssituasjon som følge av ny bebyggelse. Materielle skader som følge av flom og overvann har stor økonomisk belastning for samfunnet.

Faresonene må ses i sammenheng med *Temakart – Eksisterende og teoretisk ny hensynssone for overvannsflom, 21.06.2024* og tiltak som Sweco foreslår i *fagrapport 05 VA-Overvann, 27.06.2024*. Temakartet viser eksisterende og fremtidige flomveier for Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Kartet er utarbeidet for begge områdene samlet fordi det er viktig å se flomveiene helhetlig, og ikke i områdeplanene hver for seg. Eksisterende flomsone, vist i røde ruter i temakartet samsvarer med hensynssone flomfare overvann (H320_1) i plankartet. Fagrapporten foreslår en rekke overvannstiltak for å sikre trygge fremtidige flomveier. En etablering av overvannstiltakene vil tilrettelegge for nye flomveier, vist i blått på temakartet.



Temakart som viser eksisterende og foreslåtte nye flomveier



Oversikt over alle foreslåtte tiltak i fagrapport VA og overvann, Sweco AS, juni 2024.

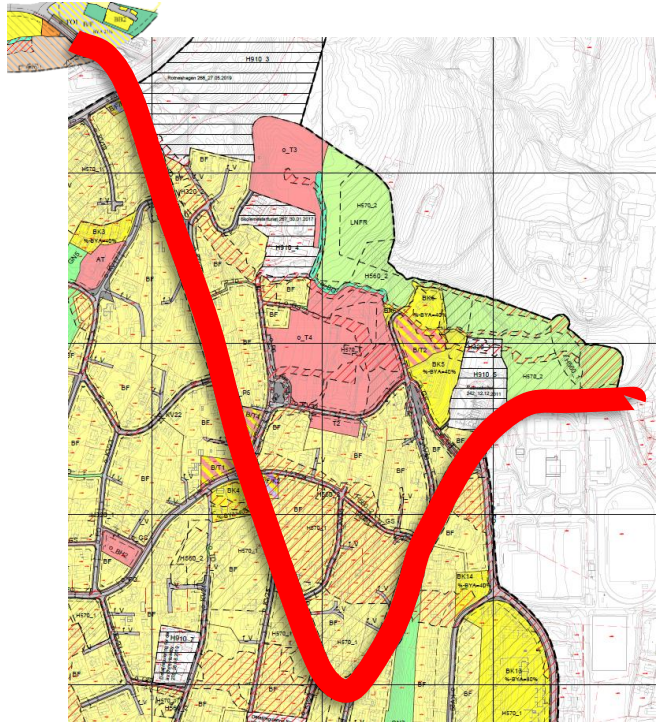
Det finnes flom- og overvannsarealer hvor foreslåtte tiltak i fagrapporten ikke vil forbedre flomveier fra eksisterende soner. Dette gjør seg spesielt gjeldende for transformasjonsområdet rundt Rotnesbekken. For å kunne bygge her må det i praksis foreligge dokumentasjon på at ny bebyggelse ikke utsettes for flomfare og at overvannshåndtering etterfølger og ikke er til hinder for de foreslåtte nye flomveiene i fagrapport og temakart. I praksis kan dette bety tiltak som å etablere dypere flomveier eller bygge opp rundt flomveier m.m. Hensynssonene må ses i sammenheng med planbestemmelsenes §2.1, §7.2 og §8.7.



Eksisterende og teoretisk nye flomsoner ved Nittedal stasjon

6.7.2. Hensynssone med rekkefølgekrav til infrastruktur (H430)

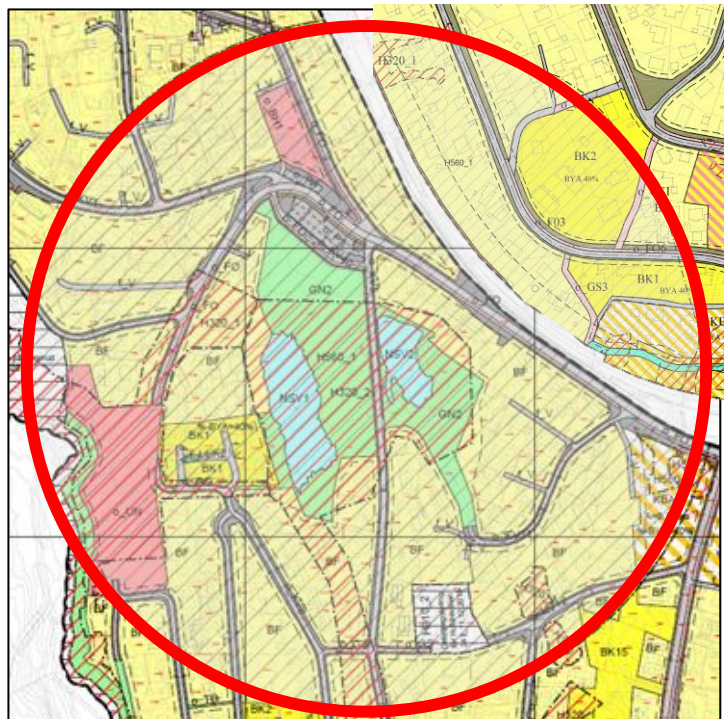
Sone med krav til infrastruktur omfatter Stasjonsveien frem til krysset Stasjonsveien/Tumyrveien. Hele Stasjonsveien skal reguleres og sonen må ses i sammenheng med områdereguleringsplan for Midtre Rotnes. Kartet på siden viser sonen i både områdereguleringsplanen for Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Hovedparten av sonen er i Midtre Rotnes planen. Kravet stilles for å få en helhetlig planlegging og gjennomføring som hensyntar trafikk og trafiksikkerhet og overvanns- og flomhåndtering.



Rød markering dekker Stasjonsveien og sone for krav om infrastruktur

6.7.3. Bevaring naturmiljø (H560_1)

Hensynssonen omfatter buffersone rundt Lille- og Store Vassøytjern. Hensikten med sonen er å verne om amfibiers leveområder og baserer seg på anbefalinger i *Statusrapport for amfibier*, 23.01.2024. Hensynssonen samsvarer med sone i områdereguleringsplan for Midtre Rotnes som setter en buffersone på 300 meter rundt tjernene. Dette gjør at deler av sonen inngår i områdeplanen for Tumyrhaugen. Rapporten viser til at arealene omfattet av sonen på Tumyrhaugen er viktig som overvintringsområde for amfibier.



Hensynssone bevaring naturmiljø som overlapper for både områdeplan for Tumyrhaugen og Midtre Rotnes

6.7.4. Bevaring kulturmiljø (H570_1-2)

Planen har to ulike hensynssoner for kulturmiljø. Hensynssone H570_1 gjelder kun for Nittedal stasjonsbygning. Stasjonsbygningen skal bevares som kulturelement og kan ikke rives. Planforslaget setter strenge krav til bevaring av eksisterende eksteriør og at eventuelle tilbakeføringer skal gjøres på dokumentert grunnlag og forelegges kulturminnemyndighetene.

Bestemmelsene er hentet fra detaljregulering for Nittedal stasjon. Hensikten er å bevare stasjonsbygningen som kulturmiljøelement og som lokalt kulturminne.



Bevaring kulturmiljø. Nittedal stasjon (H570_1) og kulturmiljø ved stasjonen (H570_2)

Hensynssone 570_2 dekker

Stasjonsveien 72 (*Babis pizza*), venteskur og pakkhus tilknyttet jernbanestasjonen og deler av Skogveien 21. Sonen stiller krav til at det skal tas særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø og at nye tiltak skal bygge opp under områdets identitets- og kulturmiljøverdi. Planbestemmelsene tar også for seg kulturminner og kulturmiljø i dokumentasjonskrav, jf. §8.6, og fellesbestemmelser, jf. §2.4, dette er nærmere beskrevet i punkt 6.9 og 6.2

6.7.5. Krav om felles planlegging (H810)

Planen stiller krav om felles planlegging for felt KBA, BAA og BG, markert i kartet på siden. Dette innebærer krav om gangforbindelse mellom Tumyrveien og stasjonen, gangforbindelse under jernbanen og at Rotnesbekken skal bevares som landskapselement og med dens verdi for naturmiljøet.

Felles parkeringsløsning for togstasjon, næring og bolig skal undersøkes ved detaljregulering.

Hensikten med kravet er å sikre en helhetlig utforming av stasjonsområdet med leke- og møteplasser, boliger, næringslokaler og parkering hvor grønne kvaliteter, gangforbindelser og siktlinjer kan ses i sammenheng. Krav til forbindelser og hensynet til Rotnesbekken gjør også at området må planlegges i helhet. Plangrepet baserer seg på anbefalinger fra *fortettingsstrategien for Nittedal stasjon*.



Krav om felles planlegging

6.8. Rekkefølgekrav

Det stilles rekkefølgekrav til følgende:

- Vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes
- Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes
- Etablering av nye flomveier
- Opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelvei
- Tilstrekkelig VA-kapasitet
- Barnehage som del av felt B/T

Vurdering av om det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes

Ved oppstartsmøte for detaljreguleringsplan skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes. Bestemmelsen gjelder kun felt omfattet av krav om detaljregulering. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at det er gjort en vurdering av kapasiteten på Rotnes. Ved å stille krav om vurderingen til oppstartsmøte vil «involverte» parter bli tidlig informert og gjort oppmerksom tidlig i planprosessen. Både for kommunen som må tilrettelegge for kapasiteten og forslagsstiller som ønsker forutsigbarhet og fremdrift i prosjektet sitt.

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet

Tilstrekkelig barnehage- og barneskolekapasitet på Rotnes skal være på plass før igangsettingstillatelse for felt med krav om detaljregulering kan gis. Dette gjelder felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at kommunen har tilstrekkelig sosial infrastruktur til å kunne ivareta eksisterende og fremtidige innbyggere. Rekkefølgekravet omfatter ikke frittliggende småhusbebyggelse, dette er fordi barnehage- og barneskolekapasiteten vurderes å være tilstrekkelig for den minimale utbyggingen som vil skje innenfor feltet.

Etablering av ny flomsone

Innenfor flomsone H320_1 og H320_2 tillates ikke følgende tiltak før ny flomsone er etablert:

- Oppføring av ny bebyggelse
- Vesentlige terrenginngrep
- Bruksendring av kjeller til varig opphold
- Nyetablering av kjeller til varig opphold.

Unntatt er tiltak som åpenbart ikke er i konflikt med hensynet bak faresonen, og ikke påføres skade eller påfører skade på andre eiendommer ved flomhendelser.

Ny flomsone det vises til er teoretisk ny flomsone i *temakart - eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 21.06.2024*. Temakartet viser eksisterende og fremtidige flomveier for Tumyrhaugen og Midtre Rotnes. Kartet er utarbeidet for begge områdene

samlet fordi det er viktig å se flomveiene helhetlig, og ikke i områdeplanene hver for seg. Eksisterende flomsoner, vist i røde ruter i temakartet samsvarer med hensynssone flomfare overvann (H320_1) i plankartet. Tilførende *fagrapport 05 VA og overvann, datert 27.06.2024*, foreslår en rekke overvannstiltak for å sikre trygge fremtidige flomveier. En etablering av overvannstiltakene vil tilrettelegge for nye flomveier, vist i blått på temakartet.

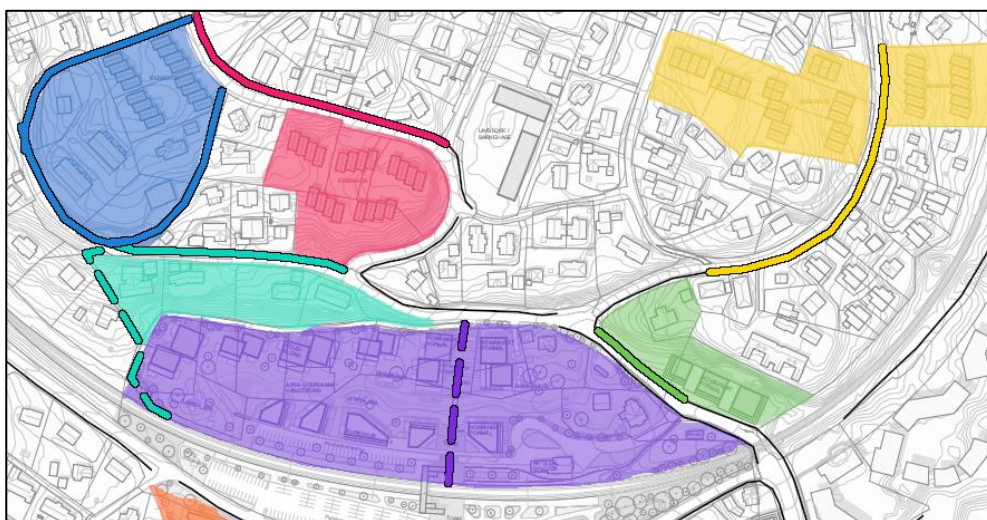


Eksisterende og teoretisk nye flomveier på Tumyrhaugen

Hensynet med rekkefølgekravet er å sikre at ytterligere bygningsmasser ikke rammes av overvann og at nye flomveier hensyntar eksisterende bebyggelse på Rotnes. Rekkefølgekravet gjør seg spesielt gjeldende nord i planområdet og sør ved transformasjonsområdet. Rekkefølgekravet må ses i sammenheng med planbestemmelsenes §2.1, §6.1 og §8.7

Opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelvei

Før igangsettingstillatelse kan gis til flere av felt stiller planen krav om at ulike strekninger med fortau og gang- og sykkelvei skal være opparbeidet. Hensikten med rekkefølgekravet er å sikre opparbeidelse av nødvendig teknisk infrastruktur i området før ny bebyggelse er etablert. Kartet under viser ulike fortausstrekninger og forbindelser som knytter seg til utviklingsområdene. Fargene viser til hvilke strekninger og felt som avhenger av hverandre. F.eks. De to gule feltene kan ikke gis igangsettingstillatelse før den gule streken er opparbeidet som fortau.



Felt med tilhørende rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau og gang- og sykkelvei

Tilstrekkelig VA-kapasitet

Før ny bebyggelse kan tas i bruk på feltene omfattet av krav om detaljregulering må det være tilstrekkelig VA-kapasitet. Dette gjelder for felt BK1-4, KBA, F/B, B/T og BAA. VA-kapasitet inkluderer vann-, avløps- og brannvannkapasitet. Hensikten med bestemmelsen er å sikre at kommunen har tilstrekkelig teknisk infrastruktur til å kunne ivareta eksisterende og fremtidige innbyggere. Rekkefølgekravet omfatter ikke frittliggende småhusbebyggelse, dette er fordi VA-kapasiteten vurderes å være tilstrekkelig for den minimale utbyggingen som vil skje innenfor feltet.

Barnehage som del av felt B/T

Før ny bebyggelse i B/T kan tas i bruk, skal ny barnehage være på plass som del av feltet. Rekkefølgekravet stilles for å sikre at feltet tilrettelegger for tilstrekkelig barnehagekapasitet i området og for å forsikre om at bolig og barnehage blir utbygd i samme tidsperiode.

6.9. Dokumentasjonskrav

Kapitlet omfatter kravene til dokumentasjon ved utarbeiding av detaljreguleringsplaner og/eller i byggesaker. I dokumentasjonskravene spesifiseres kravene til registreringer, utredninger, beregninger osv., samt hva materialet skal inneholde og hvordan det skal vises. Eksempler her er overvannshåndtering og flomberegninger, miljø- og klimaavtrykk, dokumentasjon av grunnforhold, sol- og skyggeanalyser, plassering, kvalitet og utforming av sosiale møteplasser, terrengtilpasning og utforming av bygg mv. Kravene følger i store trekk gjeldende kommuneplan 2024, men er mer detaljert og dels skjerpende på tre punkter:

- Det settes krav til dokumentasjon av at nye tiltak ikke hindrer eller negativt påvirker eksisterende eller nye, planlagte flomveier
- Alderen på bygg som kommunen kan stille krav om verdivurdering for ved søknad om riving eller ombygging er satt til 1970, ikke 1950 som i kommuneplanbestemmelsene.
- Kravene til dokumentasjon med redegjørelse for hvordan nye bygg tilpasses terreng, landskapselementer og nabobebyggelse er skjerpet.

7. Konsekvenser av planforslaget

Planen vurderes å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredninger, jf. Plan- og bygningsloven kapittel 4. Planen vil ikke være i strid med kommuneplanen eller overordna føringer og vurderes å ikke få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Konsekvenser for planen redegjøres for på vanlig måte i dette kapittelet og det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med plan- og bygningsloven §4-3.

7.1. Konsekvenser for grunneiere

Reguleringsplanen for Tumyrhaugen er fra 1974 med 31 dispensasjoner og flere planendringer, dette viste til et behov for en ny og oppdatert plan for Tumyrhaugen. Planforslaget sørger for en plan oppdatert etter gjeldende lovverk og som tar utgangspunkt i overordnede planer. Dette gjør at planforslaget vil gi et tydeligere og mer forutsigbart hjemmelsgrunnlag for grunneiere.

Eiendommer avsatt til frittliggende småhusbebyggelse

I praksis vil planforslaget gi begrensede endringer for grunneiere i feltene for frittliggende småhusbebyggelse. Planforslaget har samme utnyttelse og høydebegrensninger som i reguleringsplanen fra 1974 innenfor feltene. Hovedforskjellen for hele planområdet er kravene og dokumentasjonen planen krever for ny bebyggelse. Dette vil sørge for at ny bebyggelse tilrettelegger for god bokvalitet og ivaretar eksisterende kvaliteter på Tumyrhaugen.

Eiendommer avsatt til transformasjon og fortetting

Ingen eiendommer blir tatt ut som boligformål i planforslaget, men eiendommer sentralt ved Nittedal stasjon har fått høyere utnyttelse og kombinerte formål som forretning og barnehage. Selve plangrepet er nærmere beskrevet i kapittel 6.1. Felt med nytt arealformål og utnyttelse vil få endrede juridiske rettigheter på omfattede eiendommer, men eksisterende bebyggelse og bruk vil fremdeles være lovlig i den utstrekningen det skjer i dag ved at feltene har to sett med bestemmelser. Hensikten er for grunneierne å ha handlingsrom og trygghet til å fortsette å bo og leve på eiendommene sine inntil detaljregulering av feltene kommer i gang. Eiendommene vil ikke være båndlagt som følge av områdeplanen.

Eiendom som reguleres fra bebyggelse og anlegg til LNF

Planforslaget omregulerer felt helt nord i bebyggelsen fra forretning, skole og barnehage til LNF og kombinert overvannstiltak og grønnstruktur. Forretning, skole og barnehage er ikke realisert etter gjeldende plan og feltene har kun vært driftet som LNF-områder til nå. En omregulering gir derfor ingen praktisk endring i arealbruken på eiendommene i dag.

Videre kan nye fortausstrekkninger gi konsekvenser for grunneiere hvor en opparbeidelse vil kreve erverv av eiendom for å kunne gjennomføres.

Krav om å sette av tilstrekkelige arealer til overvann og overvannsflom

Plan og bygningsloven krever at overvann skal håndteres på egen tomt og at nye tiltak ikke skal medføre økt overvann til nabotomter. Kravet er forholdsvis nytt og er innarbeidet i denne planen. Dette er et krav som vil komme samme grunneier til gode den dagen naboen ovenfor planlegger tiltak som ville kunne gi konsekvens for vann som renner ned på tomte nedenfor.

Inntil nye flomveier er på plass, vil grunneiere innenfor dagens flomsone få begrensninger på hva de kan bygge og hvordan. Dette vil nok oppleves som negativt for mange, men er samtidig en sikkerhetsventil mot skader som følge av framtidige hendelser ved ekstremvær.

Avgrensningen av flomsone bygger på teoretiske modelleringer, der verken grunnens filtreringsevne eller kapasitet i rørsystemet under bakken er lagt til grunn. På enkelte strekk vil derfor flomsone oppleves å ha feil avgrensning. Nøyaktig avgrensninger av flomsone i planen ville krevd detaljerte og kostnadskrevende modelleringer, som er utover planens budsjett. Dette er en svakhet i planen. Dersom grunneier kan dokumentere at nytt tiltak åpenbart ikke er i konflikt med eksisterende flomsone, vil det være grunnlag for å søke om å få tillatelse til å gjennomføre tiltaket.

Planen tilrettelegger for at kommunen kan planlegge og etablere nye flomveier på privat grunn. Dette vurderes å gi marginal konsekvens for grunneiere, da de nye flomveiene trolig vil kunne etableres med forholdsvis enkle tiltak. De fleste nye flomveier er foreslått langs dagens kjøreveier, og ser ut til å kunne realiseres uten å ta særlig plass.

7.2. Konsekvenser for trafikk og trafiksikkerhet

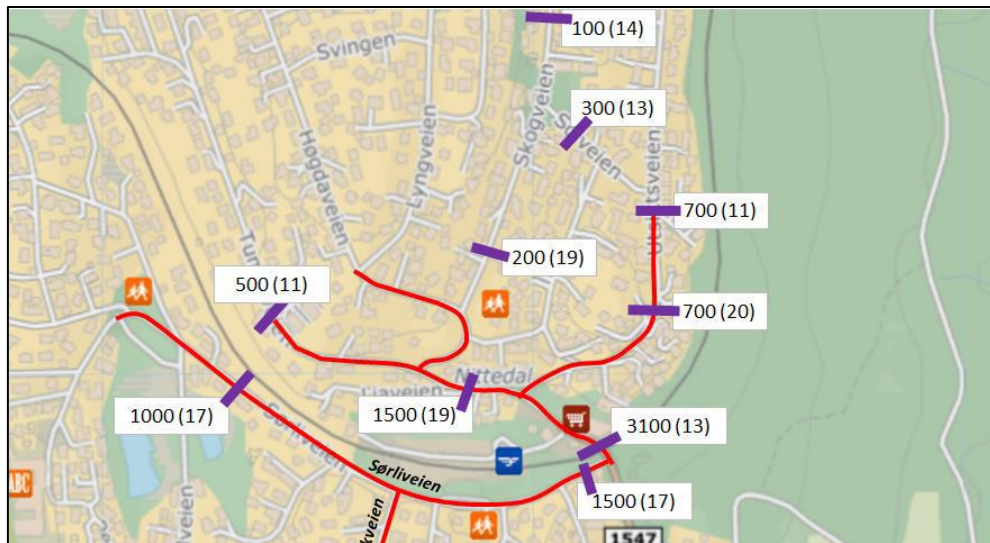
I forbindelse med områdeplan Midtre Rotnes og Tumyrhaugen har kommunen engasjert Sweco AS for å utrede trafikkvurderinger for planområdene. Dette resulterte i vedlegg *Trafikknotat*, 21.05.2024. Dagens veinett, kollektivtilbud, arealbruk, trafikkmengder, gang-/sykkeltrafikk, ulykkesstatistikk og parkering er vurdert. Konsekvensene omtales i de følgende kapitlene.

Eksisterende veinett opprettholdes, men det tilrettelegges for flere strekninger med fortau innenfor planområdet, se punkt 6.4.2.

7.2.1. Konsekvenser for trafikkmengde

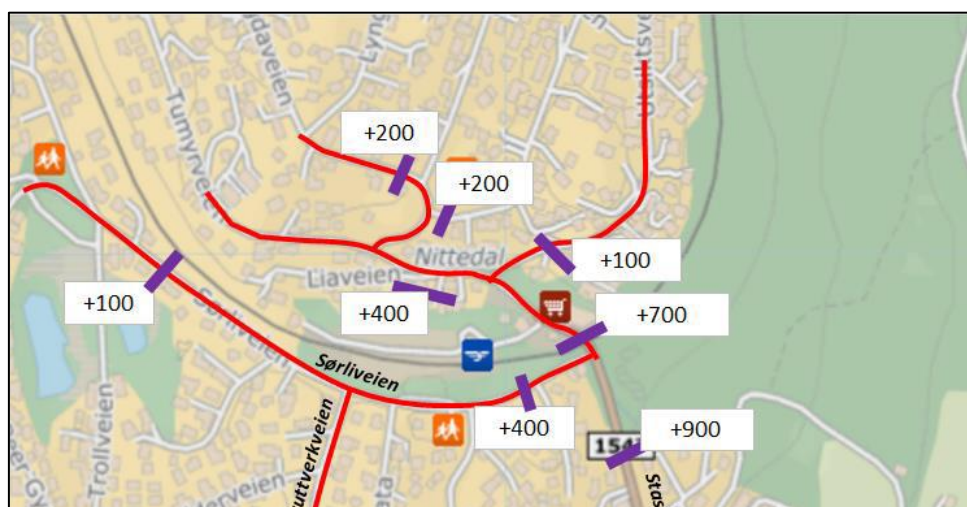
Adkomstveien fv. 1547 Stasjonsveien har en årsdøgntrafikk på ca. 5000 ved Midtre Rotnes, men ble i 2013 målt å være ca. 3100 ved adkomsten til Tumyrhaugen. Man kan anta at dette tallet er noe høyere i dag. Årsdøgntrafikk er et gjennomsnittstall for daglig trafikkmengde (dvs. antall biler som passerer i begge retninger i løpet av ett døgn, i

gjennomsnitt gjennom året). Mindre veier innad i planområdet viser relativt lav ÅDT, hvor antallet avtar lenger inn i planområdet. Mest trafikkert er Tumyrveien som er tilkoblet store deler av det videre veinettet i planområdet.



Figur 1: Oversikt over beregnet døgnetrafikk ÅDT og telleår i parentes. Avrundet til nærmeste 100. Lilla streker viser omtrent hvor tellingene er gjennomført. Kilde: Sweco trafikknotat

Trafikknotatet anslår en trafikkvekst på ca. ÅDT 850-1100 på Tumyrhaugen som følge av fortettingen planforslaget legger opp til. Kapasitetsmessig vurderes veinettet i området å tåle en slik endring og trafikknotatet finner ingen større avviksproblemer av betydning. Dårligst trafikkavvikling er det i T-krysset mellom riksvei 4 og Stasjonsveien og det er kun kortvarige lokale avviklingsproblemer rundt skolene, spesielt om morgenen og i tilknytning til parkerings for utfartstrafikk som gjør seg gjeldende. Dette har ikke stor betydning innad på Tumyrhaugen, men gir virkninger ved reise ut av planområdet. Fortettingen forsterker allerede eksisterende behov for etablering av fortau i planområdet. Planforslaget legger opp til etablering av fortausstrekingene trafikknotatet anbefaler, se punkt 6.4.



Figur 1: Oversikt over beregnet økt ÅDT. Avrundet til nærmeste 100. Kilde: Sweco trafikknotat

7.2.2. Konsekvenser for trafiksikkerhet

Barnetråkk-registreringene gjennomført på Tumyrhaugen og høringsinnspill til planprogrammet viser at flere barn opplever området ved jernbaneundergangen på Stasjonsveien som utrygt. Barn opplever høy fart blant bilister og opplever kryssene i området som trafikkfarlige. Gateparkering i området som følge av at innbyggere ikke har plass til egne biler på egen tomt, hindrer også sikt i området og gjør snørydding på vinterstid utfordrende. Dette samlet gjør at flere innbyggere opplever området som ikke trafiksikkert. Flere ønsker seg bedre fortausnett i planområdet, hvor Utsiktsveien, Stjerneveien, Høgdaveien og Skogveien blir nevnt.

Planforslaget tilrettelegger for bedre trafiksikkerhet for gående ved å sikre fortausstreknings langs deler av Utsiktsveien, Tumyrveien, Stjerneveien og Høgdaveien. I tillegg til tverrforbindelser mellom Høgdaveien og Tumyrveien og Tumyrveien og Nittedal stasjon. Se punkt 6.4 for nærmere beskrivelse av veinettet.

Planforslaget foreslår parkeringskrav i tråd med kommuneplanen, dette har til hensikt å forhindre gateparkering i området. Gjeldende reguleringsplan fra 1974 stiller ikke krav til parkeringsplasser. Det ble ved 1.gangsbehandling av planforslaget vedtatt at flere bestemmelser tilknyttet parkering skulle høres i to alternativer. Vedtakspunktene innebærer både høyere og lavere parkeringsdekning for enkelte områder.

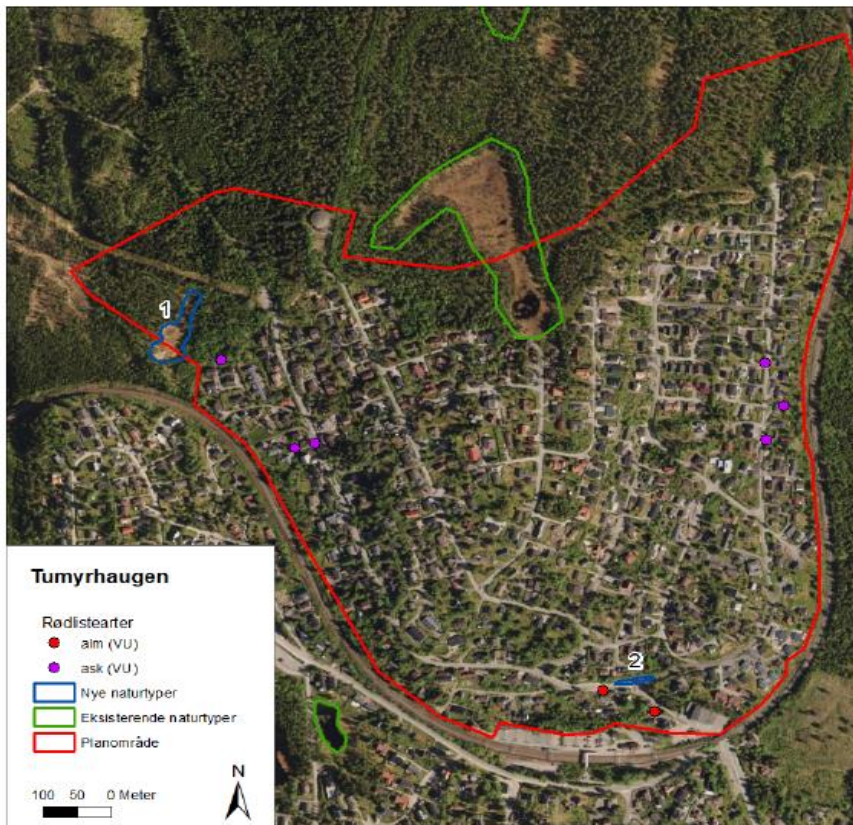
Samlet stiller de vedtatte alternativene lavere krav til parkering for frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og høyere parkeringsdekning for blokkbebyggelse og barnehage. Dette kan gi uproporsjonale parkeringskrav i planen.

En mulig positiv konsekvens av lavere parkeringsdekning kan være en mindre økning i biltrafikk og at flere enten går eller sykler. Planforslaget åpner for etablering/utvidelse av barnehage og næring sentralt i nærhet til Nittedal stasjon. Dette legger til rette for at daglige oppgaver og pendling til jobb kan gjøres bilfritt, noe som kan gjøre at behovet for bil er mindre. En mulig negativ konsekvens av en lavere parkeringsdekning er ytterligere gateparkering i området. Dette kan igjen hindre sikt i området og gjøre snørydding på vinterstid utfordrende. Erfaringsmessig ser man at husstander i kommunen har opptil flere biler og har behov for dette i hverdagen. En lavere parkeringsdekning fører derfor ikke sikkert til lavere bilbruk.

En mulig positiv konsekvens av høyere parkeringsdekning vil være at man forhindrer ytterligere gateparkering innenfor planområdet. En negativ konsekvens av høyere parkeringsdekning er at unødvendige arealer blir opparbeidet som harde, grå flater. Dette vil ha innvirkning på områders fordrøyning og mulighet for håndtering av flom og overvann.

7.3. Konsekvenser for naturmiljø

Naturmangfoldet i området er undersøkt tre ganger, først i 2014 i forbindelse med kartlegging av hele kommunen, i 2017 ved oppstart av planarbeidet og ble supplert i 2019. Innenfor planområdet er det identifisert tre ulike naturtyper og to rødlistearter. Naturtypene er intakt lavlandsmyr i innlandet, lavlandsmyr og rik berglendt mark. Rødlisteartene er alm og ask. Kartet under viser kartlagte viktige naturtyper og rødlistearter som følge av kartleggingen.



Kartlagte naturtyper og rødlistearter i planområdet. Linfåningen er registrert som lokalt viktig naturtype, «intakt lavlandsmyr i innlandet» (grønn farge). To naturtyper registrert sommeren 2019 er vist med blå farge. Nord for bebyggelsen i nordvest (1) er det registrert ei lavlandsmyr vurdert som lokalt viktig. I skrenten ved krysset Tumyrveien/Utsiktsveien (2) ble det registrert en lokalitet med rik, berglendt mark, lokalt viktig. Rundt om i planområdet er det spredte forekomster av ask og nede mot stasjonsområdet er det to almetrær. Ask og alm er på rødlista.

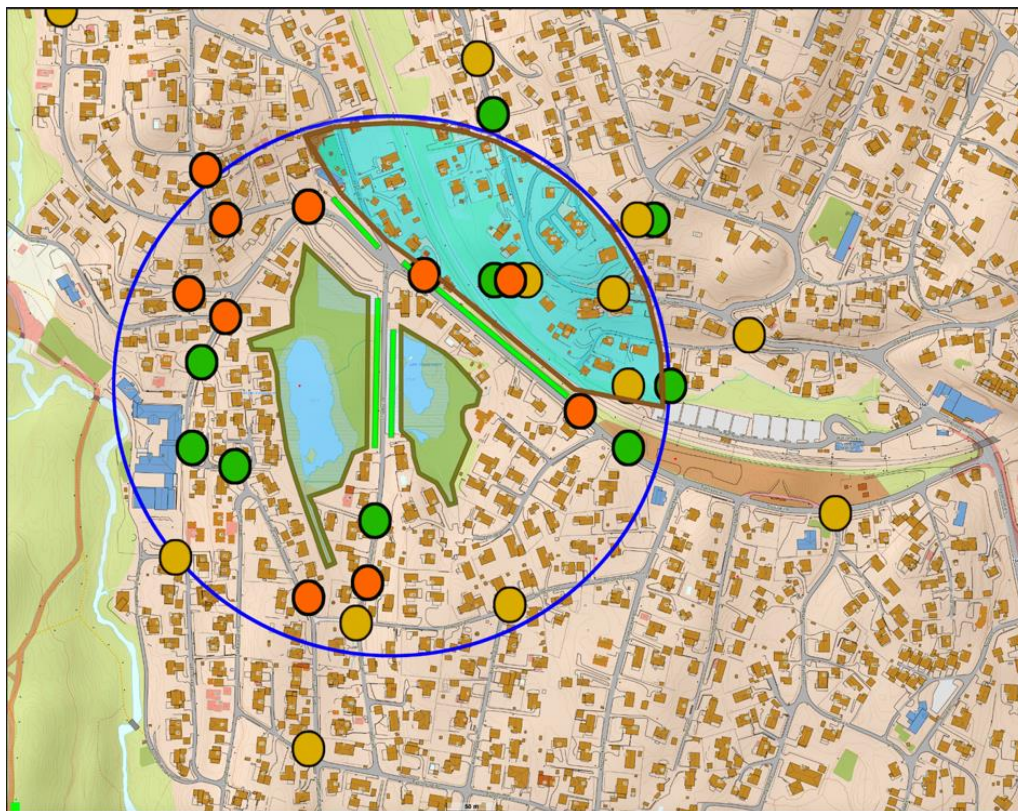
Planforslaget legger ikke opp til en videre utbygging i grensen av eksisterende bebyggelse ut mot marka. Naturtypene *intakt lavlandsmyr i innlandet* ved Linfåningen og *lavlandsmyr* helt nordvest i planområdet bevares derfor gjennom planen. Mattismyra ved Linfåningen får sterkere vern gjennom å være avsatt som overvannstiltak og naturområde i planen, dette innebærer strenge begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres på tomten, unntaket er nødvendige overvannstiltak.

Lokaliteten med *rik berglendt mark* og noe natur innad i boligområdene vil forringes som følge av fortetting innad i boligområdene. Utover dette legger planen opp til en bedre ivaretagelse av naturen enn gjeldende plan, her ved å avsette felt som i reguleringsplanen fra 1974 er for undervisning, barnehage og forretning nord i planområdet til LNF og gjennom fellesbestemmelser for bevaring av store trær og miljøhensyn.

7.3.1. Konsekvenser for amfibier

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt undersøkt utbredelse av amfibier i Linfåningen (2017) og i den sørlige delen av planområdet (2024). Resultatet fra analysen av vannprøven i Linfåningen undersøkt i 2017 viser at tjernet er svært surt, og for surt til at amfibier kan rekruttere her. Vannkvaliteten er sannsynligvis årsak til totalt fravær av amfibier og fisk i Linfåningen. Dette støtter opp av undersøkelsene i 2024 som heller ikke registrerte amfibier i vannet.

Undersøkelsen av amfibier sør i området ble gjennomført i sammenheng med områdeplanen for Midtre Rotnes i 2024, men er aktuell for denne planen også. Det ble gjort funn av småsalamander, bruttofnutefrosk og padde sørvest i planområdet, se kartet under.



Store og Lille Vassøytjern med innsirklet kjerneområdet for amfibier. Punkter angir funn av småsalamander (oransje), bruttofnutefrosk (grønn) og padde (brun) lengst unna tjernene. Plassering til ledegjerdene langs Trollveien (2013) og langs Sørliveien (2015) er angitt i lysegrønn. Det viktige fuktige nærområdet til dammene er inntegnet i mørkegrønn. Sannsynlig overvintringsområde, basert på ledegjerdene langs Sørliveien (i nordøst) er inntegnet i turkis. Kartgrunnlag: Norgeskart.no.

Innsirklet kjerneområde for amfibier og overvintringsområde ligger nært på fortetningsområdene i planen. Dette kan gi konsekvenser for amfibiestanden på Rotnes. Plankartet verner om amfibiestanden ved å legge hensynssone bevaring naturmiljø over arealet hvor planområdet og buffersone rundt Lille- og Store vassøytjern overlapper. Planen stiller krav om at amfibiers leveområder, vandringskorridorer og overvintringsområdet skal søkes ivarettatt etter anbefalinger i *Statusrapport for amfibier*, 23.01.2024.

Planens fellesbestemmelser stiller også krav til bevaring av kantvegetasjon ved vassdrag og søkes bevares langs vei. Dette kan ha positiv innvirkning på amfibiebestander som oppholder seg i nærhet av Rotnesbekken. Hensynet bak disse bestemmelsene er vern om amfibier og naturverdier.

7.3.2. Verneverdige trær

Planen tar sikte på å søke å bevare store trær og hule trær gjennom fellesbestemmelser i §2.2.2. Dette inkluderer trær med en stammeomkrets på over 90 cm, med særegne regler for eik og frukttrær, samt beskyttelse/bevaring av trær under bygge- og anleggsfasen. Hensikten med bestemmelsene er bevaring av naturmangfold, hvor trær er insekters og dyrs leveområder og skjul, og bedre lokalklima og luftkvalitet.

Planforslaget vurderes å ha en positiv effekt for ivaretagelse av store og hule trær.

7.3.3. Bekjempelse av fremmede arter

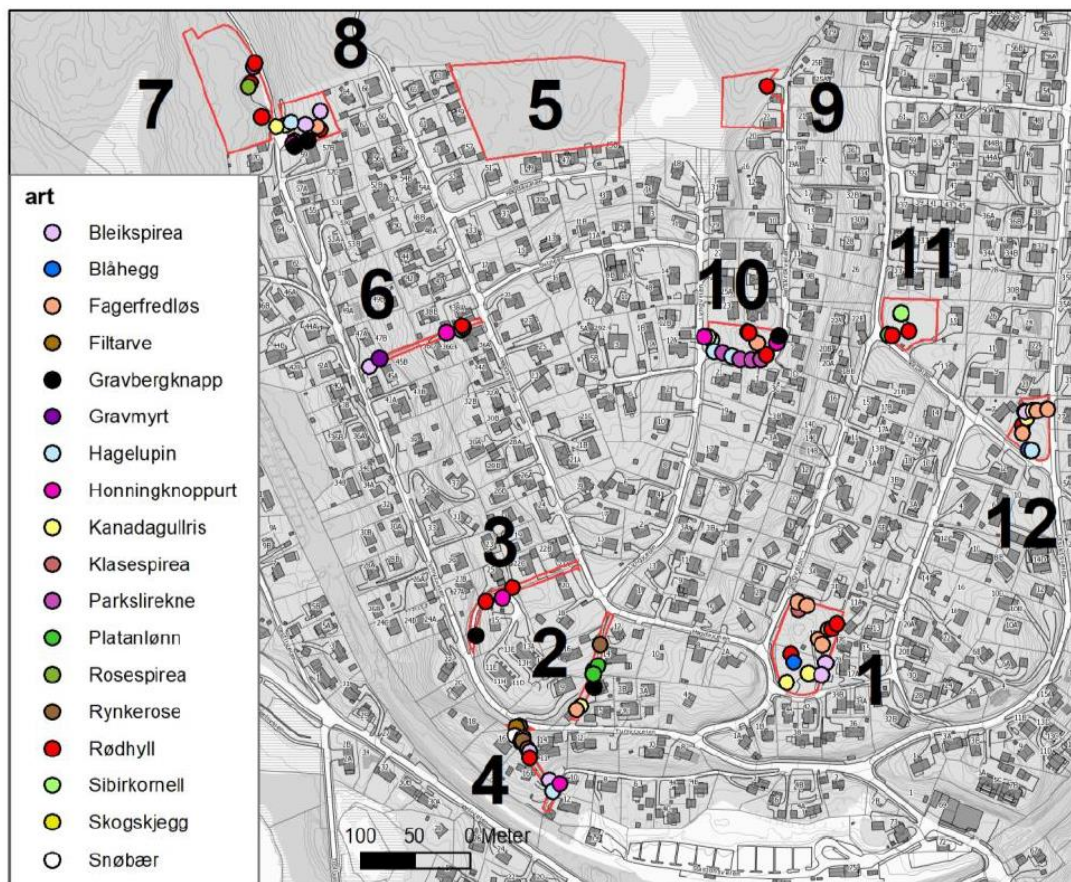
Det er registrert en mengde fremmede arter i området. Fremmede arter er en trussel mot det naturlige mangfoldet i naturen. Siden hele planområdet ikke er systematisk registrert og kartleggingen kun har tatt for seg offentlige områder, er det grunn til å tro at utbredelsen av fremmede arter er betydelig større enn det som er kartlagt pr. i dag. Fremmedarter fordeler seg på fem kategorier:

- SE – Svært høy risiko (Arter som har en sterk negativ effekt på norsk natur)
- HI – Høy risiko (Arter med stor spredning, og med en viss økologisk effekt eller stor økologisk effekt med en avgrenset spredning)
- PH – Potensielt høy risiko (Arter med svært avgrenset spredningsevne, men stor økologisk effekt – eller omvendt)
- LO – Lav risiko (Arter med lav risiko har lav eller moderat spredning og middels til svake økologiske effekter)
- NK – Ingen kjent risiko (Arter uten kjent spreiding og ingen kjente økologiske effekter)

Tabellen under viser fremmedartene funnet, og hvilken risikokategori de har:

Norsk navn	Vitenskapelig navn	Risiko kategori	Forekomst områdene (se kart)
Fagerfredløs	<i>Lysmanchia punctata</i>	HI	1,2,8,10,12
Hagelupin	<i>Lupinus polyphyllus</i>	SE	4,8,10,12
Kanadagullris	<i>Solidago canadensis</i>	SE	1,2,8,10,12
Sibirkornell	<i>Swida alba</i>	HI	11,
Honningknoppurt	<i>Centaurea montana</i>	HI	3,4,6,8,10
Gravmyrt	<i>Vinca minor</i>	SE	6,10
Blåhegg	<i>Amelanchier spicata</i>	SE	1,12
Filtarve	<i>Cerastium tomentosum</i>	SE	4,6,8
Platanlønn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	SE	2,11,
Gravbergknapp	<i>Phedimus spurius</i>	SE	2,3,4,8,10
Rynkerose	<i>Rosa rugosa</i>	SE	2,4
Parkslirekne	<i>Reynoutria japonica</i>	SE	7,10
Skogskjegg	<i>Aruncus dioicus</i>	HI	12
Snøbær	<i>Symphoricarpos albus</i>	PH	4
Rødhyll	<i>Sambucus racemosa L</i>	HI	1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12
Klasespirea	<i>Spirea xbillardii</i>	PH	1,7
Bleikspirea	<i>Spirea xRubella</i>	HI	1,4,6,8,12

Tabellen knytter seg opp mot kartet under, hvor man kan se forekomsten av artene.



Fremmede arter registrert i planområdet.

Ved detaljregulering stilles det krav om utarbeidelse av tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede arter. Dette dokumentasjonskravet gjelder kun for felt omfattet av krav om detaljregulering. Utover dette legger ikke planforslaget opp til bekjempelse av fremmedarter. Planforslaget vurderes å ha en mindre positiv effekt på bekjempelse av fremmedarter innenfor planområdet.

7.3.4. Kravene i §§8-12 i lov om naturmangfold

Lov om naturmangfold krever at det ved utarbeidelse av planer for utbygging gjennomføres vurderinger av om §§ 8-12 i lova er oppfylt.

For alle saker som berører naturmangfold følger det av naturmangfoldloven § 7 at «*prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet ...*» og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken. Vurderingen skal vise om arealer som er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging medfører at naturmangfoldet påvirkes.

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Kunnskapsgrunnlaget

Det er gjort en rekke kartlegginger av naturmangfoldet i planområdet. Den siste kartleggingen ble gjennomført i 2019. Det er også gjort en rekke registreringer av lokale ressurspersoner. Disse ligger i den offentlige databasen naturbase.no. I planarbeidet er det gjennomført naturkartlegging spesielt for denne planen. I rapporten *Naturkartlegging 1, 31.01.2018* konkluderes med at kunnskapsgrunnlaget gir tilstrekkelig grunnlag for vurderinger for dette plannivået.

Planforslaget

Planforslaget hensyntar naturmangfoldet ved en rekke grep som har til hensikt å minimere samla belastning. Vi nevner her noen.

Plangrepet, der mesteparten av utvikling samles til et avgrenset område sør i planområdet i stedet for å spre bebyggelsen jevnt utover er i seg selv et tiltak for å minimere negativ konsekvens for naturmiljø. Grøntområder i gjeldende reguleringsplaner videreføres, og i tillegg omreguleres felt helt nord i området som var avsatt til skole, barnehage og forretning til LNF og overvannstiltak og naturområde. Det settes også hensynssone for amfibienes leveområder.

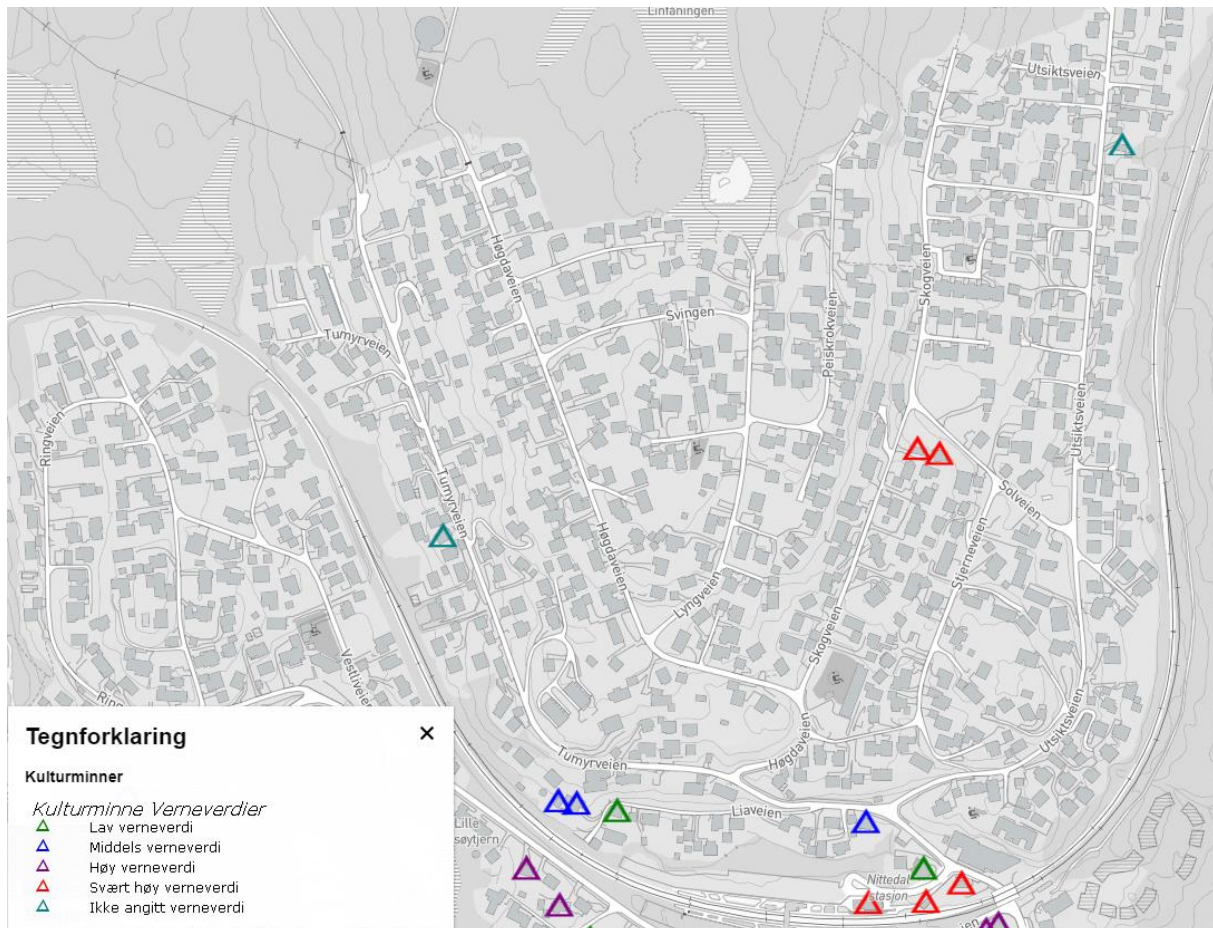
Planen setter krav til at verdier på byggetomt skal søkes hensyntatt og skal dokumenteres, f.eks. rødlistearter og viktig vegetasjon. Det settes også et generelt vern på store trær. Det settes byggegrense til vassdrag og forbud mot hogst langs vassdrag og i hekkesesongen. Det er også lagt inn en buffer pga. klimaendringene med noe lengre hekkesesong enn i normen. Det settes også krav til at uheldig lysforurensning skal minimeres, forbud mot tømning av hageavfall i naturen. Plastmaterialer tillates ikke brukt i markdekker på lekeplasser, og miljøvennlige løsninger uten plast skal fortrinnsvis benyttes ved etablering av nye og vedlikehold av eksisterende kunstgressbaner.

I detaljregulering skal det lages plan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter.

Med bakgrunn i summen av alle tiltak i planforslaget, vurderes kravene i lov om naturmiljø som innfridd.

7.4. Konsekvenser for kulturmiljø

Vurderingen av bevaring av kulturmiljø baserer seg på *kulturminnevurdering – bebyggelse og anlegg, fortetningsanalysen for Tumyrhaugen, 27.03.2020* gjennomført av Asplan Viak og kommunens egne kartlag for kulturminner i Kommunekart.



Kulturminner hentet fra Kommunekart

Svært høy verneverdi	Middels verneverdi	Lav verneverdi	Ikke angitt verneverdi
Stasjonsveien 75 / Nittedal stasjon	Tumyrveien 2	Stasjonsveien 73	Tumyrveien 34A
Stasjonsveien 72	Liaveien 16	Liaveien 10	Utsiktsveien 49A
Skogveien 21			

Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner (eldre enn år 1537) i planområdet og potensialet for nye funn vurderes som marginalt. Dersom det ved opparbeidelse av tiltak avdekkes uoppdagede automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stoppes i den utstrekningen det berører kulturminnene eller sikringssone på 5 meter.

Planbestemmelsene stiller dokumentasjonskrav om tilstrekkelig kulturminnefaglig vurdering av verneverdi for bygninger og anlegg ved søknad om riving eller ombygging. Dette gjelder for både bygninger med angitt verneverdi eller som er fra før 1970 eller SEFRAK-registrert, men hvor verneverdi ikke er avklart.

Bebyggelse med kartlagt svært høy og høy verneverdi skal bevares. De bevares også gjennom planens fellesbestemmelser og gjennom hensynssone H570_1 og H570_2, Riving av slike bygninger tillates ikke og det skal tilstrebes å opprettholde originale bygningselementer og detaljer. Hensynssone H560_2 stiller krav om at nye tiltak innenfor sonene skal tilpasses området bebyggelsesstruktur, karakter og identitetsverdi og ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

Bestemmelsene og hensynssonene gir vern gjennom bevaring og at eventuelle påvirkninger for kulturminner må vurderes grundig ved riving eller ombygging. For bygninger med middels og lav verneverdi er ikke vernet like sterkt, dette gjelder spesielt kulturminner som ligger nært eller i nærhet av fortetningsområde rundt jernbanestasjonen.

7.5. Konsekvenser for sosial infrastruktur

Planforslaget åpner for etablering av ca. 300-350 boenheter, dette vil gi konsekvenser for både kapasitet på barnehage og skole i form av flere barn.

7.5.1. Barnehagedekning

Bjertnes barnehage er eneste barnehage i planområdet med en kapasitet på ca. 80 barn. I Rotnesområdet er det 7 barnehager med en total kapasitet på ca. 470 barn. Kapasiteten anses å være full på samtlige barnehager. Det vurderes derfor å være knapphet på barnehageplasser, hvor barn som ikke får plass i Rotnesområdet enten må få tilbud i Hakadal eller Søndre. Det er forventet en lav økning i antall barn i årene fremover. Planforslaget krever etablering av barnehage i kombinasjon med bolig på felt B/T og åpner for at det kan etableres tjenesteyting på felt KBA og BAA. Det er også et område ved Tajet i Kommuneplan 2024 og i Områdeplan for Midtre Rotnes avsatt til offentlig tjenesteyting.

For å sikre tilstrekkelig barnehagedekning gjøres følgende grep i planen:

- Ved detaljregulering skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barnehagekapasitet på Rotnes.
- Krav om at barnehage skal inngå som del av felt F/B
- Barnehage kan også etableres innenfor felt KBA og BAA
- Rekkefølgekrav om at felt med krav om detaljregulering ikke kan få igangsettingstillatelse før tilstrekkelig barnehagekapasitet er sikret.
- Bjertnes barnehage videreføres

7.5.2. Kapasitet på barne- og ungdomsskole

Planområdet ligger innenfor skolekretsen Rotnes på barneskolenivå og skolekrets Nittedal på ungdomsskolenivå. Det er ingen skoler innenfor planområdet. Kapasiteten på barneskolene Rotnes barneskole og Sørli barneskole innenfor barneskolekretsen anses som fullt. Denne områdeplanen og områdeplanen for Midtre Rotnes legger til rette for ca. 500 nye boliger på området. En vekst på 500 boliger, er anslått å medføre et behov for 125 elevplasser i barneskolen i 2040.

Utslaget av mer boligbygging gjør seg ikke nevneverdig gjeldende for elevtallet før tidligst i 2037. Siden økt kapasitet på vann og avløp må på plass før man kan begynne å bygge mer i områdeplanene Midtre Rotnes og Tumyrhaugen, er det usikkert når veksten her kan realiseres. I tillegg til planene for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen vil framdriften for ny områdeplan for sentrum ha stor betydning for fremtidig skolebehov på Rotnes. Vurderinger av framtidig skolebehov på Rotnes vil ses på i en helhet.

Kapasitet på ungdomsskole anses som tilstrekkelig. Planforslaget legger ikke opp til etablering av ny barneskole innenfor planområdet, men kommunen jobber med en løsning for økt skolekapasitet ved Rotnes i egen sak. Det er avsatt arealer til offentlig tjenesteyting i både Områdereguleringsplan for Midtre Rotnes og Kommuneplan 2024.

For å sikre tilstrekkelige kapasitet på skole gjøres følgende grep i planen:

- Ved detaljregulering skal det foreligge en kommunal vurdering av at det er tilstrekkelig barneskolekapasitet på Rotnes.
- Rekkefølgekrav om at felt med krav om detaljregulering ikke kan gå igangsettingstillatelse før tilstrekkelig barneskolekapasitet er sikret.

7.6. Konsekvenser for folkehelse – nærmiljø og friluftsliv

7.6.1. Konsekvenser for folkehelse

Planforslaget tilrettelegger for gående og syklende gjennom opparbeidelse av nye fortau i forbindelse med utviklingsområdene og sikring av tverrforbindelser. Mulighet for etablering/utvidelse av barnehage og næring sentralt i nærhet til Nittedal stasjon legger til rette for at daglige oppgaver og pendling til jobb kan gjøres bilfritt. Dette kan gi økt fysisk aktivitet hos innbyggerne på planområdet. Planforslaget foreslår parkeringskrav i tråd med kommuneplanen, dette har til hensikt å forhindre gateparkering i området. Det ble ved 1.gangsbehandling av planforslaget vedtatt at flere bestemmelser tilknyttet parkering skulle høres i to alternativer. Vedtakspunktene innebærer både høyere og lavere parkeringsdekning for enkelte områder. En mulig positiv konsekvens av lavere parkeringsdekning kan være økt fysisk aktivitet hos innbyggerne.

Planforslaget til medføre en økning i antall innbyggere på planområdet, og selv om planen gjør noen oppgaver enklere å gjennomføre bilfritt kan det fortsatt tenkes at de fleste husstander vil eie og bruke bil. Dette vil medføre en økning i biltrafikk som kan gi økt støy og forurensning i planområdet. Kapasitetsmessig vurderes veinettet i området å tåle en slik endring, se punkt 7.2.

7.6.2. Konsekvenser for friluftsliv

Planforslaget berører ikke friluftsområder og regulerer ikke ytterligere bebyggelse mot Marka enn hva som eksisterer i dag. Planforslaget har fjernet utfartsparkering i enden av Utsiktsveien i reguleringsplanen fra 1974. Denne parkeringen er ikke realisert og en omregulering vil ikke gi noen praktisk endring i utfartsparkering fra dagens situasjon. Planforslaget viderefører utfartsparkeringen i enden av Tumyrveien. Hele arealet er ikke opparbeidet etter avsatt formål, det er derfor potensiale for utvidelse av parkeringsområdet.

Arealer helt nord i området som i reguleringsplanen fra 1974 er avsatt til forretning, undervisning og barnehage er omregulert til LNF. Arealene var ikke realisert, så endringen gir ingen praktisk endring fra dagens situasjon. Omreguleringen verner derimot arealene fra en utbygging.

Tilgjengeligheten til frilufts- og rekreasjonsområder anses derfor som uendret.



7.7. Konsekvenser for vann og avløp

I forbindelse med områdeplan Midtre Rotnes og Tumyrhaugen har kommunen engasjert Sweco AS for å utrede overvann og flom på området. Arbeidet har resultert i *temakart eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom, 21.06.2024, fagrapport 05 VA- Overvann, 27.06.2024 og notat – Rotnesbekken, 16.08.2024*. Kommunen har også gjennomført en intern vurdering av avløps-, drikkevann- og sløkkevannskapasiteten på Tumyrhaugen i *Notat om VA-kapasitet, 25.06.2024*.

7.7.1. Overvann og flom

Et av hensiktene med utarbeidelsen av planforslaget er å sikre nye og trygge flomveier innenfor planområdet. Planen sikrer at overvannshåndtering for fremtidig bebyggelse skal skje lokalt og på egen eiendom. Dette gjør at eksisterende flomveier ikke forverres frem til tiltak for etablering av nye flomveier er på plass.

Fellesbestemmelsenes §2.1 sørger for at overvann skal håndteres helhetlig og gir kommunen tilgang til å kunne etablere sikre flomveier i vassdrag i henhold til *temakart eksisterende og teoretisk ny flomsone for overvannsflom og Fagrapport 05: VA- overvann*. Dette vil sikre tryggere flomveier nord på Tumyrhaugen. Frem til nye flomveier er sikret foreslår planen byggeforbud for en rekke tiltak innenfor hensynssone for eksisterende

flom for overvann og vassdrag. Dette vil forhindre at det etableres nye tiltak som kan rammes av flom innenfor flomsonene. Se punkt 6.7.1 og 6.8.

7.7.2. Avløp

Det er god hydraulisk kapasitet på avløpsledningsnettets på Rotnes. Det er store dimensjoner og godt fall på hovedledningene, men belastningen er skjevfordelt og det er mye innlekkasje av fremmedvann. Majoriteten av avløpsvann føres til avløpsledningen i Stasjonsveien, mens det samtidig er ubenyttet kapasitet i avløpsledningen ned Svartkruttveien og Kvernstuveien.

Planforslaget legger opp til en utbygging av ca. 300-350 boenheter. Dette vil øke belastningen på avløpsnettets. Avløpsnettets vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse. En videre/større utbygging/fortetting i planområdet krever imidlertid omstrukturering i avløpssystemet slik at deler av belastningen blir ført til andre avløpsledninger. Notat om VA-kapasitet på Rotnes utpeker to tiltak for å bedre dette, overføring av belastning til avløpsledning i Svartkruttveien og Kvernstuveien og/eller ny ledning ned Rotneshagen.

Det er identifisert to kummer i Sagerudveien som kan bygges om slik at avløpsvannet blir ledet til avløpsledningen i Svartkruttveien og Kvernstuveien. Tiltaket vil overføre avløpsvannet for omtrent 500-600 boenheter fra avløpsledningen i Stasjonsveien over til avløpsledningen i Kvernstuveien. Kapasitet i Stasjonsveien kan også frigjøres ved at deler av Tumyrhaugen blir overført til ny ledning ned Rotneshagen. Det er potensielt ca. 150-200 boenheter som kan overføres til ny avløpsledning. Tiltaket vil kreve at det bygges ny avløpsledning under jernbanelinjen fra Tumyrhaugen.

For felt med krav om detaljregulering stilles det rekkefølgekrav om tilstrekkelig avløpskapasitet før bebyggelse kan tas i bruk.

7.7.3. Vann

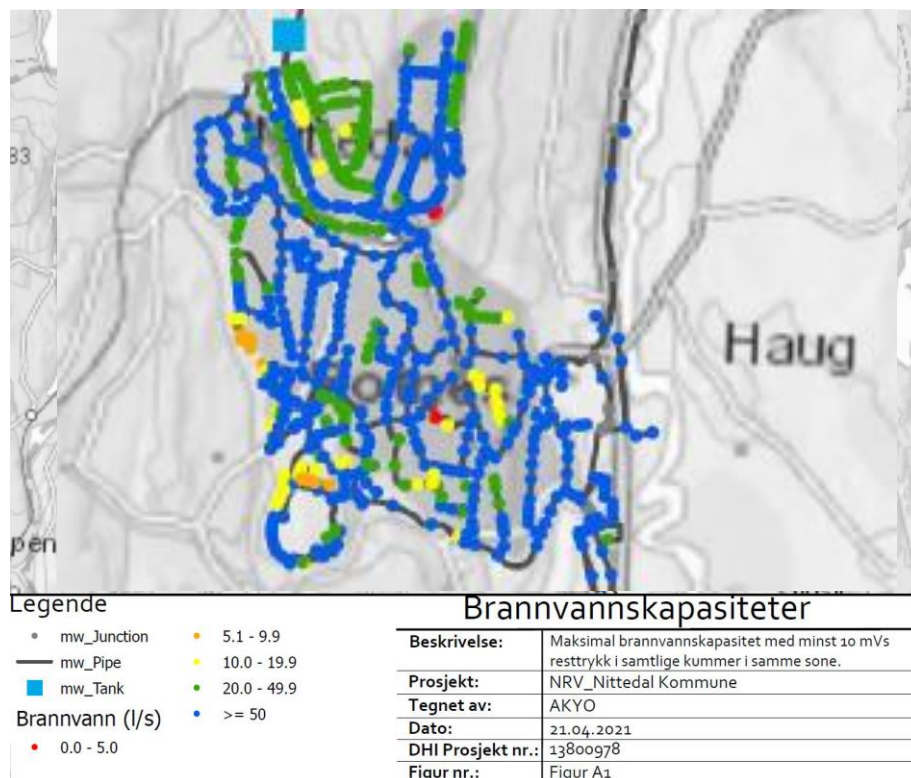
Drikkevann

Det er tilstrekkelig med kapasitet på vannledningsnettets for dagens forbruk av drikkevann. Analyser på forsyningskapasitet gjort i nettmodell viser at det sannsynligvis er kapasitet til den planlagte utbyggingen med hensyn på forsyning av drikkevann, men utbyggingen vil også sannsynligvis medføre problemer med slokkevannskapasiteten i deler av Rotnesområdet. Det er også usikkerhet rundt andre planlagte utbygginger i Rotnesområdet som ikke er en del av planområdet for Midtre Rotnes og Tumyrhaugen. Det er derfor en sammensatt problemstilling med mange usikkerheter som påvirker den fremtidige kapasiteten i planområdet.

Planforslaget legger opp til en utbygging av ca. 300-350 boenheter, dette vil øke belastningen på drikkevannsnettet. Grunnet usikkerhet i kapasitet stiller planforslaget krav om tilstrekkelig drikkevannkapasitet før bebyggelse på felt omfattet av krav om detaljregulering kan tas i bruk. Drikkevannskapasiteten vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse.

Slokkevann

DHI har gjennomført analyser av slokkevannskapasitet i den interkommunale nettmodellen for vannsystemet vist under. Eksisterende kapasitet for slokkevann er i henhold til gjeldene krav på henholdsvis 20 l/s i småhusbebyggelse og 50 l/s i annen bebyggelse, men visse noder i nettmodellen viser lavere kapasitet enn kravene.



Kart som viser modellert brannvannskapasitet i Rotnesområdet. Dagens kapasitet er tilfredsstillende, men det er sannsynlig at fremtidige utbygginger vil føre til at det ikke er tilstrekkelig med slokkevann i deler av planområdet. Analysene er gjennomført av DHI

Majoriteten av disse nodene er teoretiske, og er ikke faktiske kummer eller hydranter for slokkevann. Det er derfor i praksis tilstrekkelig med slokkevann for dagens situasjon, men sannsynligvis begrensninger for videre utbygging.

Planforslaget legger opp til en utbygging av ca. 300-350 boenheter, dette vil påvirke områdets slokkevannskapasitet. Grunnet usikkerhet i kapasitet stiller planforslaget krav om tilstrekkelig slokkevannkapasitet før bebyggelse på felt omfattet av krav om detaljregulering kan tas i bruk. Slokkevannskapasiteten vurderes å tåle belastningen av nye boenheter innenfor felt med frittliggende småhusbebyggelse.

7.8. Konsekvenser for landbruk

Planforslaget omregulerer felt nord i planområdet til LNF. Disse feltene var i reguleringsplanen fra 1974 regulert til barnehage, skole og forretning. Se punkt 6.6 for hensynet bak omreguleringen. Ved å regulere feltene til LNF, sikrer man at skogsområdet kan fortsettes driftes som landbrukseiendom. Utover dette påvirker ikke planforslaget landbruk.

7.9. Risiko og sårbarhet

Det er i risiko- og sårbarhetsanalysen for områdeplan Tumyrhaugen identifisert 3 hendelser samt 7 forhold hvor det er anbefalt at det enten settes reguleringsbestemmelser eller rett myndighet gjennomfører beredskapsplaner. De potensielle hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak.

Det anbefales at det settes reguleringsbestemmelse om at det settes av tilstrekkelig areal for overvannshåndteringen. ROS-analysen anbefaler også med at kommunen må følge opp damforskriften og at det er vannstandsovervåkning for de regulerte vannene med avrenning mot planområdet i tillegg til at det utarbeides beredskaps-, varslings- og evakueringsplaner for tilfeller ved dambrudd. Det anbefales også at kulvert under jernbanesporet i Stasjonsveien blir bredere og høyere, arbeidet med dette er imidlertid i gang.

Det er ikke undersøkt om det er høyspent jordkabler i planområdet så det anbefales også at det settes reguleringsbestemmelse som sikrer at dette blir undersøkt dersom det gjennomføres nye tiltak. Det anbefales også kartlegging av trafikksituasjonen ved Rotnes skole med påfølgende tiltak.

Det forutsettes at beredskapsetatene har utarbeidet egne beredskapsplaner for skogbrannscenarioer eller dersom det skjer hendelser i forbindelse med transport av farlig gods. Det forutsettes også at relevant jernbaneforetak har utarbeidet egne risikoanalyser knyttet til terrorhendelser på jernbanen.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forholdene som er avdekket, tilsier at tiltak planen legger til rette for, ikke bør gjennomføres.



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

