



Planinitiativ for Glittre Helsepark

TUN Arkitektur AS, 30.01.25 rev. 24.09.25

Innhold

1. Innledning	3
2. Forslagsstiller og utbygger	3
3. Formålet med planen	5
4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.....	8
4.1. Lokalisering, avgrensning og størrelse:.....	8
4.2. Historikk.....	10
4.3. Anlegg og bebyggelse	12
4.4. Planarbeidets virkning utenfor planområdet.....	17
5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	22
5.1. Hovedprinsipper for ny bebyggelse	23
5.2. Infrastruktur og tilpasning	25
5.3. Arkitektonisk tilpasning og mulighetsrom	25
5.4. Privat og felles uteoppholdsareal.....	26
6. Utbyggingsvolum og byggehøyder	27
6.1. Grad av utnytting	27
6.2. Byggehøyder	27
7. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	28
7.1. Funksjonelle kvaliteter.....	28
7.2. Miljømessige kvaliteter.....	29
7.3. Parkeringsbehov og løsning.....	29
7.4. Annet.....	29
8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	30
9. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	30
9.1. Forholdet til gjeldende reguleringsplan.....	30
9.2. Forholdet til gjeldende kommuneplan	32
10. Vesentlige interesser som berøres.....	33
11. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.....	33
12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	33
13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte.....	34

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.	34
---	----

1. Innledning

Dette planforslaget har som mål å igangsette utviklingen av eiendommen Glittre i Nittedal. Hovedformålet er å tilpasse bruken av eksisterende bygningsmasse på området, gjennom nødvendige tilbygg og oppgraderinger. De forutsettes også at en del av de eksisterende bygningene rives, og at nye kan komme til, med mål om å etablere en moderne helsepark. Det er per nå ikke forutsetninger eller ambisjon om å starte opp en større renovering av Glittreklinikken parallelt med denne planprosessen.

Visjonen bak planarbeidet er at dette skal bli et integrert økosystem for tverrfaglig samhandling mellom offentlige og private aktører innen helse- og omsorgssektoren. Videre er det ønsket om at den fysiske utformingen skal tilrettelegge for samarbeid mellom ulike fagmiljøer, noe som vil gi merverdi både for brukere og pasienter, samt for de involverte virksomhetene.

Prosjektet skal utvikles med høy miljøstandard, både i utformingen av bygningene og den omkringliggende infrastrukturen. Gjennom bærekraftige løsninger og bevisst planlegging, ønsker vi å skape synergier som gagnar alle parter.

Vi oppfordrer til aktiv deltakelse fra lokalsamfunnet og relevante aktører i utviklingsprosessen, for å sikre at prosjektet tilpasses behovene til brukere og naboer. Dette planarbeidet vil legge grunnlaget for en helhetlig tilnærming som støtter opp under målet om en moderne og funksjonell helsepark.

2. Forslagsstiller og utbygger

TUN Arkitektur AS fremmer planinitiativ på vegne av Glittre Invest AS. I henhold til Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter Plan- og bygningsloven ikraftsatt 01.01.2018, fremmes forespørsel om oppstartsmøte. Samtidig sendes planinitiativ med omtale av premissene for det videre planarbeidet.

Planinitiativet gjelder for eiendom 3232-58/75 i Nittedal. Eiendommen har flere adresser, Glittreveien 31 f. fl., men blir heretter omtalt under ett som *Glittre*.

Forslagsstiller ønsker at Nittedal Kommune avsetter møtetidspunkt for et oppstartsmøte.

Forslagstiller (m/kontaktinfo)	<u>Glittre Invest AS</u> Karl Johans gate 37, 0162 Oslo <u>Forslagstiller:</u> Anders Erlend Epost:
Fakturaadresse:	<u>Glittre Invest AS</u> Adresse; Karl Johans gate 37, 0162 Oslo Org.nr: 913 350 766
Plankonsulent (m/kontaktinfo).	<u>TUN Arkitektur AS</u> Øvre Langgate 63, 3110 Plankonsulent: Tone Holand Epost; <u>tone@tunark.no</u> Tlf.: 47645379
Ev. grunneier(e)	Se liste under punkt 3.
Forslag til plantype:	Detaljregulering
Forslag til plannavn:	Glittre
Kontrollert av	Benjamin Haffner
Dato:	30.01.25
Dato rev:	24.09.25

Fra forslagstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:				
Funksjon	Firma	Navn	Tlf.	E-post
Forslagstiller	Glittre Invest AS	Anders Erlend Idås	93835331	anders.erlend.idas@norlandia.com
	Glittre Invest AS	Terje Sandaa	48207372	Terje.Sandaa@nhcproperty.com

Fagkonsulent	TUN Arkitektur AS	Tone Holand	47645379	tone@tunark.no
	TUN Arkitektur AS	Benjamin Haffner	48258515	ben@tunark.no

3. Formålet med planen

Det foreslås å igangsette detaljregulering for eiendommen med arealnavn *BKB 2 Glittre* i Nittedal kommuneplans arealdel 2024-2035. Innenfor området avsatt i kommuneplan som BKB 2 Glittre, ønskes det nå å bygge opp Glittre helsepark, i tråd med bestemmelse §2.3, hvor det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.

Hovedformålet med plansaken er å tilpasse bruken av disse områdene i tråd med overordnede planformål og bestemmelse, til kombinert bebyggelse og anlegg for å tilrettelegge for en moderne helsepark. Planforslaget videreutvikler tidligere Glittreklinikken og omkringliggende eiendommer til en moderne helsepark. Dette skal i stor grad omfatte formål i tråd med gjeldende kommuneplan, men det ønskes også å inkludere hotell som et rent kommersielt formål, med fokus på helse og idrett. Dette hotellet skal kunne disponeres fritt for ulike målgrupper (forretnings-, konferanse- og generell overnatting), i tillegg til eksisterende formål hvor hotell inngår som underformål under helse.

Endringene i planen vil medføre mulighet for variert bruk, som er positivt for et dynamisk område, men hvor hovedvekten av ønsket utvikling blir helserelaterte formål. Detaljreguleringen skal sikre en balansert og gjennomtenkt utvikling av Glittre, som støtter opp under behovene for fremtidig vekst og bærekraft.

Inndeling og utvikling av Glittre Helsepark

Glittre Helsepark videreføres i to utviklingsfelt – Felt 1 og Felt 2 – i tråd med tidligere reguleringsplan.

Felt 1

Felt 1 vil ha sitt utviklingstygdepunkt rundt den tidligere Glittreklinikken, som i gjeldende reguleringsplan er en del av reguleringsfelt 1. Det planlegges:

- Etablering av hotell.
- Rehabilitering og ombygging av eksisterende sykehusbygg.
- Tilbygg innenfor eksisterende høyder og bygningsstruktur.

Målet er å øke kapasiteten og forbedre driften. Feltet skal også romme fremtidsrettede og etterspurte funksjoner knyttet til helse og omsorg, med tilleggsfunksjoner som bygger opp om dette. F.eks.:

- Treningscenter og idrett
- Restaurant/bespisning og konferanse.
- Rehabilitering
- Tjenesteyting
- Utdanning
- Hotell med utleie internt/eksternt
- Næringsliv/servicefunksjoner.

Noen av funksjonene, som treningsarealer, serveringstilbud og hotell, vil også kunne være tilgjengelige for eksterne brukere og lokalbefolkningen. Det er et ønske om å regulere til et kombinert formål. Hvilke som blir riktig her ønsker vi å diskutere med kommunen i oppstartsmøtet.

Vi har sett på følgende formål:

- *Helse- og omsorgsinstitusjon / Tjenesteyting / Næring*

Felt 2

Felt 2 skal legge til rette for mindre utviklingsprosjekter knyttet til helse- og omsorgsfunksjoner. Planene inkluderer:

- Riving av eksisterende boligbebyggelse (ca. 3 114 m²)
- Etablering av ny bebyggelse (ca. 6 400 m²), hovedsakelig for boliger og funksjoner tilknyttet helse- og omsorgsformål

Området skal ikke tilrettelegges for ordinært boligformål. Boformene skal inngå som en del av formålet *offentlig eller privat tjenesteyting*, noe som innebærer at det ikke er aktuelt med vanlig boligbebyggelse som senere kan selges som ordinære boliger.

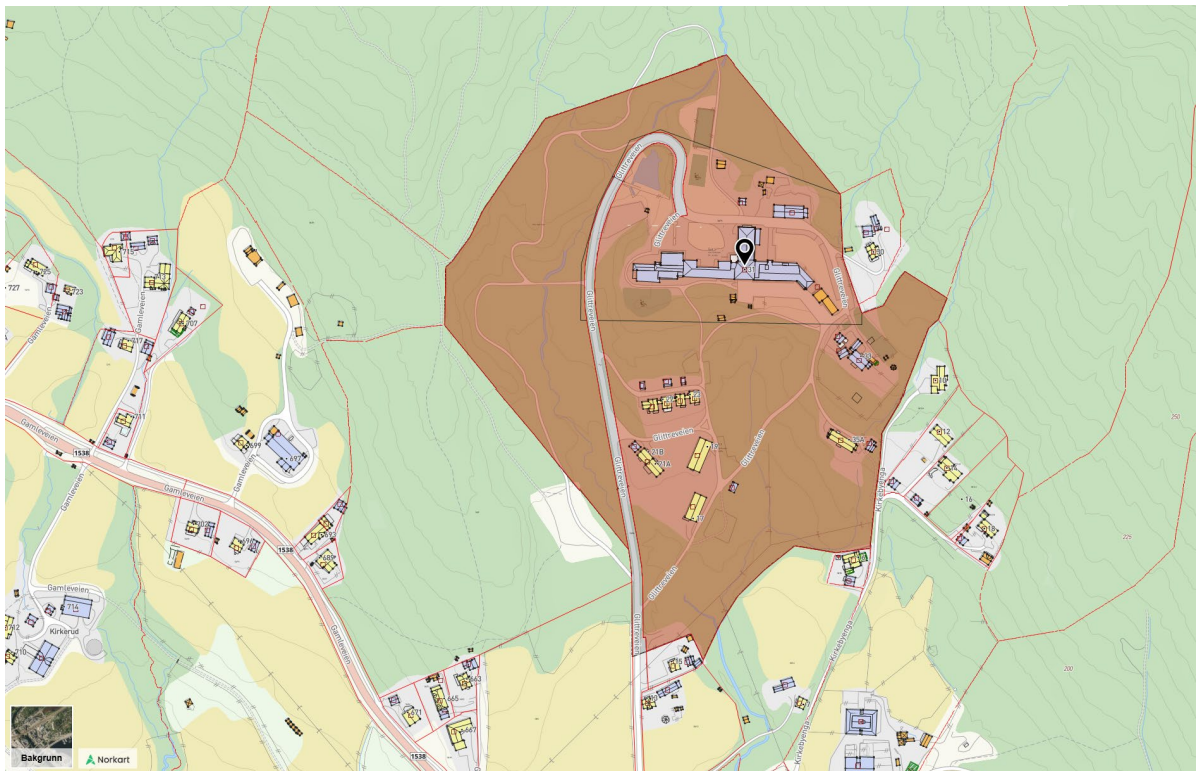
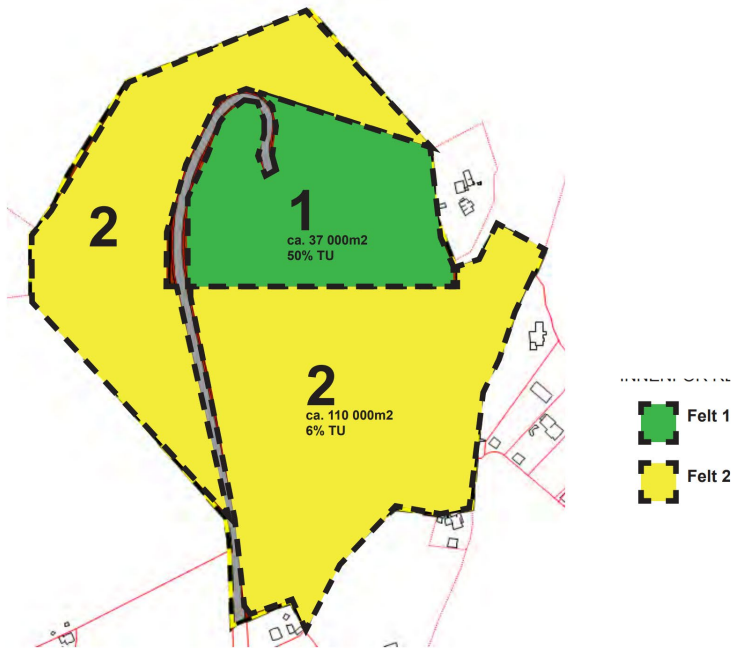
Felt 2 skal legges til rette for en utvikling på utvalgte egnede tomter, med formål innenfor helse og omsorgsfunksjoner. Disse skal støtte opp om mulighet for f.eks.

- Utleieboliger til helsepersonell.
- Botilbud for barn og ungdom med særskilte behov.
- Videreføring av eksisterende barnehage.

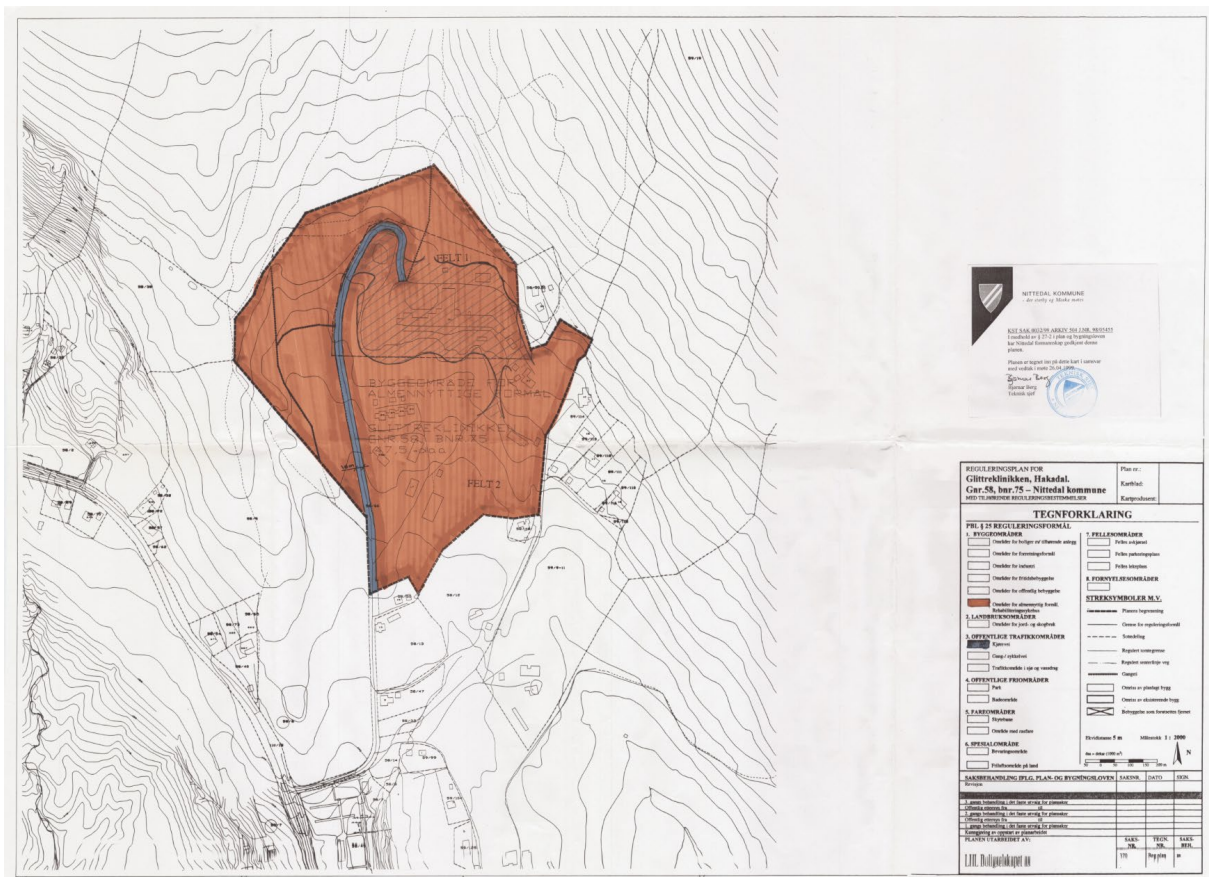
For felt 2 ønsker vi å regulere til følgende formål:

- *Privat offentlig tjenesteyting (Barnehage)*
- *Helse- og omsorgsinstitusjon / Privat- og offentlig tjenesteyting.*

Boliger for brukere og helsearbeidere må da tilknyttet helse/omsorg, eller tjenesteyting og sikres gjennom bestemmelser. Ivaretagelse av dette diskuteres gjerne med kommunen i oppstartsmøtet.



Eiendomsgrense for gnr/bnr. 58/75: Utsnitt fra Norkart



Utsnitt fra områdereguleringsplan

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

4.1. Lokalisering, avgrensning og størrelse:

Glittreklinikken (tidligere Glittre sanatorium) var et privat sykehus som ligger i tettstedet Hakadal i Nittedal kommune, like nord for Oslo. Glittre ligger skjermet inne i skogen langs Gamleveien mellom tettstedene Åneby og Grønvoll. Området består av det nedlagte klinikkbygget med sidebygninger, Glittre Barnehage, og noen kjedehus, flermannsboliger, og bofellesskapsbygg som tidligere ble benyttet som boliger for ansatte på klinikken.

Helseparken har en gunstig beliggenhet for det planlagte formålet. Eiendommen ligger skjermet til mot marka, noe som gir en rolig og naturnær ramme. Området vil ha gode fasiliteter for trening og fellesarealer, og innen litt over to timers kjøring når man en betydelig andel av Norges befolkning. I tillegg vil helseparken være et attraktivt fagmiljø,

hvor ulike kompetanseområder, sektorer og fagmiljøer møtes og samarbeider. Dette vil skape sterke synergier på tvers av fagfelt og legge til rette for videreutvikling av tjenester og tilbud.

Forslagstiller, med sin erfaring innen helse, har vurdert at det finnes et marked for helseprogram i det gamle sykehusbygget. Samtidig er det behov for synergieffekter med både private og gjerne offentlige aktører for å realisere potensialet fullt ut. Planarbeid er en lang prosess, og man hadde ikke igangsatt dette uten en sterk tro på at eiendommen egner seg godt til de planlagte helseformålene. Nettopp derfor er fleksibilitet i lokalene viktig. Det legges til rette for utleie til et bredt spekter av helserelaterte virksomheter, men med en tydelig målsetting om samlokalisering og positive synergier som kjerneelement.

Planområdet heter i kommuneplanen BKB 2 Glittre, med arealkategori «Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting» og tilhørende bestemmelse §2.3. «*Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.*»

Etter oppstartsmøtet og i samråd med kommunen har planen som nå varsles fått navnet «Glittre Helsepark». Planområdet har en størrelse på 184,2 daa.



Varslingsområde

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 58/75, m.fl., for å hensynta nok buffer for utbedring av vei, flom og naturmiljø. Den endelige avgrensningen av planområdet vil bli avklart gjennom planprosessen.

<i>Hvilke eiendommer som omfattes av planinitiativ:</i>			
<i>Gbnr.</i>	<i>Feltnavn</i>	<i>Arealstørrelse</i>	<i>Rettighetshaver til eiendomsrett</i>
3232- 58/75	BKB 2 Glittre m.fl.	147 575,8 m ²	Glittre invest AS
3232- 58/12	Nordengen	19 356,6 m ²	Rikke Elise Kirkeby
3232- 58/33	Sandbakken	1 416,6 m ²	Kari Helene Børrestuen
3232- 58/66	Glittreveien	9 114,2 m ²	Nittedal Kommune
3232- 58/49	Kirkegård	22 051,2 m ²	Nittedal Kirkelige Fellesråd
3232- 58/13	Jacobstuløkken	8 178,2 m ²	Terje Ole Tømte og Wenche Irene Tømte
3232- 58/47	Solbakken	2 888,6 m ²	Kari Helene Børrestuen
3232- 58/14	Kirkeby sag	1 918,7	Nittedal Kommune
3232- 58/6	Glittrelunden	38 777,9	Thomas Arnheim og Kjell Myhrer.
3232- 58/5	Glittre sanatorium	62 302 m ²	Statskog SF
3232- 59/14	Kirkeby vestre	553 025,2 m ²	Torbjørn Kirkeby
3232-110/18	fv.171	13 391,9 m ²	Ikke tilgjengelig info.

4.2. Historikk

Glittre sanatorium hadde eksistert i lang tid da Staten i 1920-årene tok over eiendommen og begynte byggingen av et nytt sanatorium som sto ferdig i 1925.



Glittre 1928

Glittre sanatorium hadde helt frem til 1980-tallet en regionsfunksjon for Østlandet og Agderfylkene for behandling av tuberkulosepasienter. Etter hvert som tuberkulose ble mindre utbredt, fikk sykehuset mer preg av en generell lungeavdeling, med utredning og behandling av de fleste typer lungesykdommer.

I 1991 ble klinikken overtatt av LHL, og fikk da navnet Glittreklinikken. Dette var et spesialsykehus for utredning, behandling og rehabilitering av pasienter med lungesykdommer med 96 pasientplasser, og ca. 1.100 pasienter i året.

LHL solgte Glittreklinikken inklusiv all eiendom i 2014 til Glittre Invest AS. LHL la ned driften i 2018. Siden dette har bygget ikke hatt sammenhengende drift.

Anlegget har i kortere perioder blitt anvendt til asylmottak, herunder særpleie. I formannskapsmøte 13.02.23 ble det vedtatt drift av særskilte pleie- og omsorgsløsninger og midlertidig akuttinnkvartering for pårørende med varighet på maks ett år.

4.2.1. Reguleringshistorikk

Siden Glittre Invest AS kjøpte Glittre i 2014 har det vært gjentatte forsøk på regulering, både som regulering og innspill til kommuneplan.

I 2016 ble det varslet oppstart for omregulering av hele området. Formålet som ble spilt inn var tjenesteyting (sykehus og barnehage), bolig og turområde. Arbeidene ble ikke videreført da seniorleiligheter ikke var ønsket på Glittre av kommunen – som ønsket videreføring av et rent helserelatert anlegg.

I 2017 ble det fremmet et innspill til kommuneplan om arealbruksendring og videreutvikling av området til kombinert formål med bl.a. boliger. Planinitiativet ble avvist av formannskapet den 16.04.2018, sak 36/18, der det ble vedtatt å videreføre dagens formål som kombinasjonsformål offentlig og privat tjenesteyting, hotell og bevertning knyttet til helsevirksomhet. Det ble fastslått at etablering av boliger ikke tillates.

Parallelt med innspill til kommuneplan ble det i 2017 fremmet et planinitiativ for oppstart regulering til boliger med skisseprosjekt og videreføring av klinikkbygget. Prosessen ble også stoppet da kommunen fastslo at det ikke var ønskelig med boliger på Glittre.

I 2020 ble formannskapet i Nittedal kommune forelagt forslag om lokalisering av OsloMets nye Campus på Glittre. Forslaget ble ikke videreført.

I 2024 ble det fremmet et forslag om endring i kommuneplan med teksten «Offentlig og privat tjenesteyting relatert til helse, omsorg, utdanning, institusjon og tilhørende næringsvirksomhet». I Nittedal kommunestyre den 13.05.2024, sak 36/24, ble Kommuneplanen vedtatt. BKB 2 Glittre er i kommuneplanens bestemmelser 2024-2035 oppgitt under liste over arealkategori, med formålet «Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting».

4.2.2. Byggesakshistorikk

Glittre Sanatorium ble oppført 1925/26 og drevet av staten. De opprinnelige delene er Nordfløyen og Vest-fløyen. Bygget ble overtatt av LHL i 1990/91 som Glittreklinikken, og oppgradert til en moderne institusjon med enkeltmannsrom med bad. I 1993/94 fikk anlegget nytt svømmebasseng og treningslokaler og oppgraderte utomhusområder.

I 1998/99 ble det søkt om to nye tilbygg; østfløyen, og ny gymsal mot vest. I 2004 ble det gitt ferdigattest for tiltakene. Det ble installert heiser i den eldre bebyggelsen mellom 1998 og 2010.

I 2014 solgte LHL Glittreklinikken inklusiv all eiendom Glittre Invest AS. LHL la ned driften i 2018. Siden dette har bygget ikke hatt sammenhengende drift.

I 2023 og 2024 ble bygget benyttet til særpleie for flyktninger.

4.3. Anlegg og bebyggelse

Dagens anlegg består av to reguleringsfelter; Felt 1 og 2.

Felt 1:

Sykehuset med tilhørende anlegg, garasjer m.m. Her er det per i dag ikke drift.



Glittreveien 31



Glittreveien 31



Glittreveien 31



Glittreveien 31



Glittreveien 31



Glittreveien 31

Felt 2:

Boligene som i sin tid er etablert for ansatte på Glittre; Glittreveien 17, 19, 21 A-B, 23, 25, 27, 29, 35 A-B. Disse består av en rekke mindre bolighus i svært dårlig forfatning. Ingen av byggene er i bruk i dag.

Øst på felt 2 ligger også Glittre Barnehage, som er i drift og mottar driftstilskudd.



Glittreveien 17. Bildet er tatt juni 2022. Kilde: Google Maps.



Glittreveien 21 A-B. Bildet er tatt okt. 2023. Kilde: Google Maps.



Glittreveien 33. Glittre Barnehage SA

4.4. Planarbeidets virkning utenfor planområdet

For å få en fullstendig oversikt over planarbeidets virkninger utenfor planarbeidet vil forventede utredninger i plansaken være:

- Miljøkartlegging
- Geoteknisk rapport
- VA-rammeplan
- Kulturmiljøfaglige vurderinger/ Landskapsvirkning
- Trafikkanalyse/veiplan
- ROS-analyse
- Medvirkning

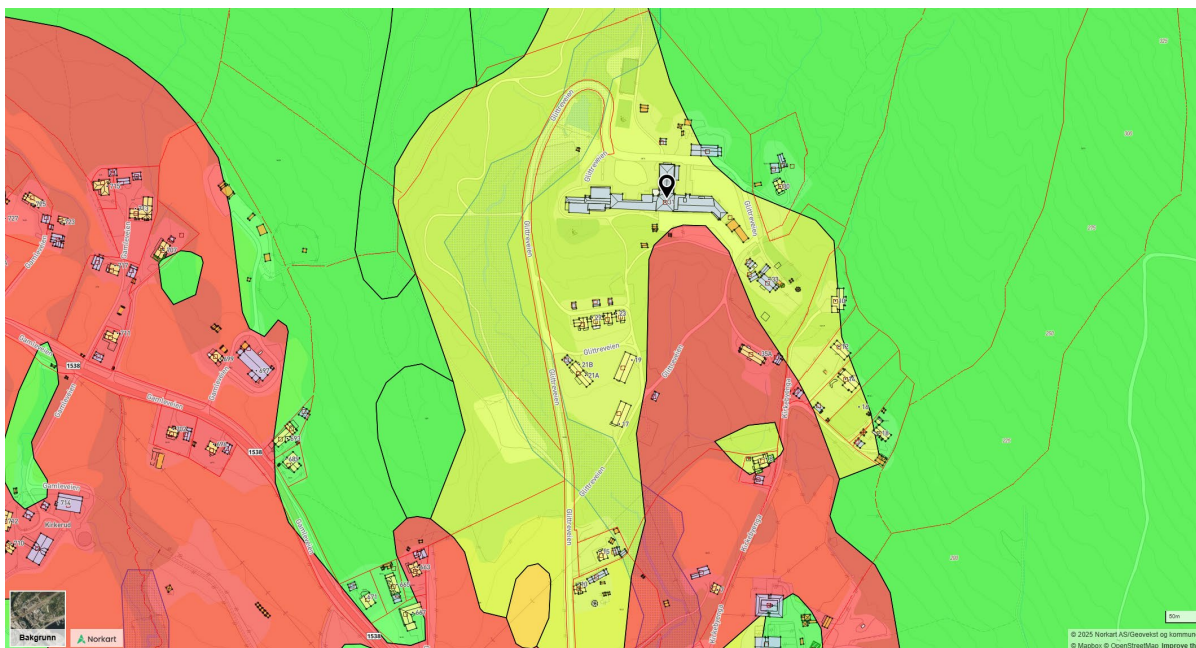
4.4.1. Miljø

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjennomføres kartlegging av biologisk mangfold, rødliste arter og fremmede organismer i henhold til *Naturmangfoldloven* og *Forskrift om fremmede organismer*. Det skal foreligge tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om

viktige naturtyper, biologisk mangfold og fremmede arter, med utredning av konsekvenser og beskrivelse av eventuelle avbøtende tiltak.

4.4.2. Grunnforhold

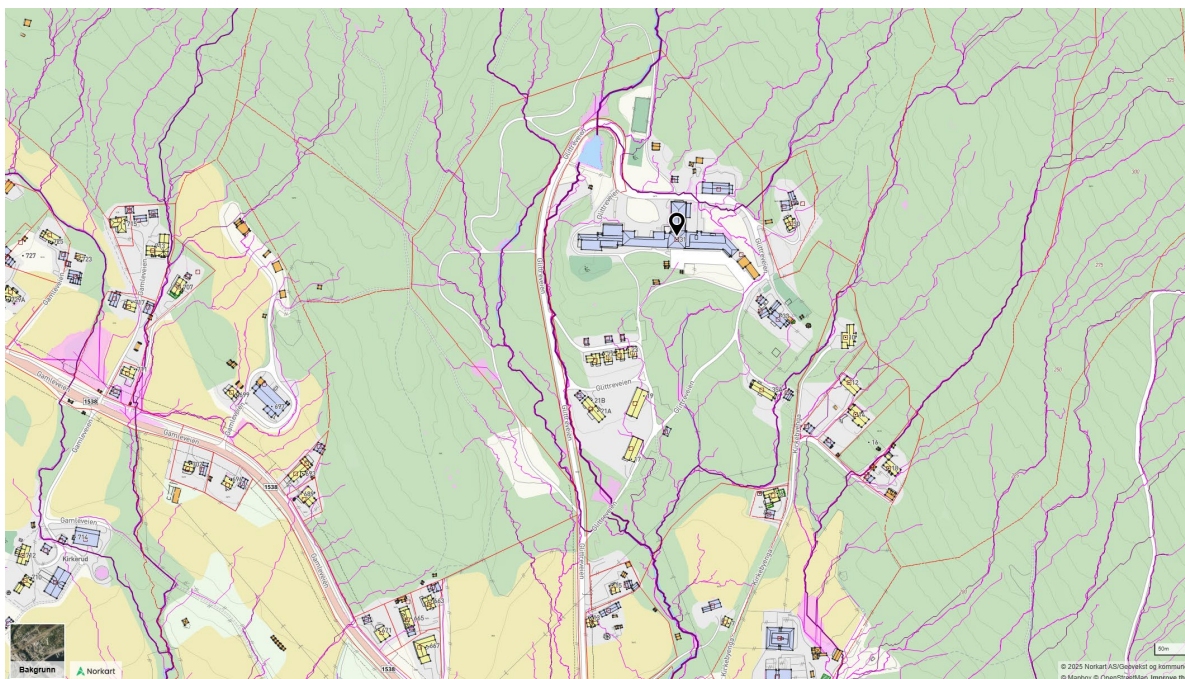
Planområdet ligger delvis under den marine grensen og delvis i en aktsomhetssone med mulighet for marin leire. I forbindelse med oppstart av planarbeid har Sweco gjennomført en områdestabilitetsvurdering, se vedlegg. Områdestabiliteten for planområdet er vurdert som ivaretatt, men lokalstabilitet må vurderes av geoteknisk og ingeniørgeologisk prosjekterende.



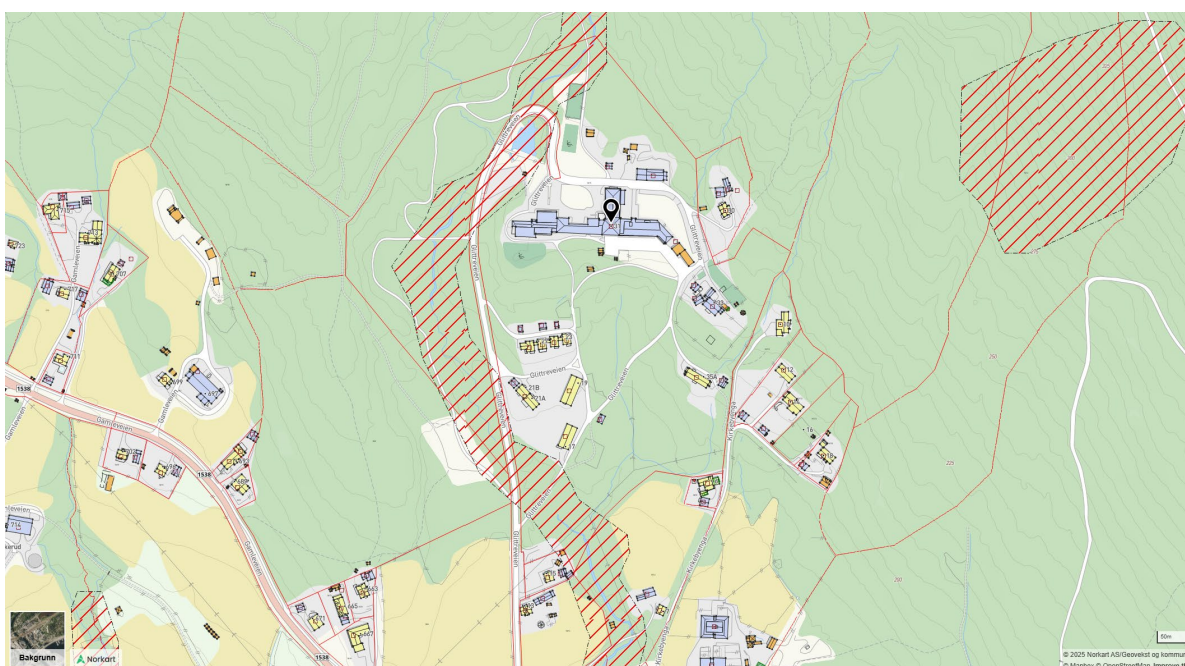
Kommunekart: Mulighet for marin leire

4.4.3. Overvann og flom

Deler av planområdet, inkludert veiarealer ligger innenfor faresone for flom. Det er også en rekke bekke- og elvedrag innenfor planområdet. Dette vil i hensyntas i en VA-plan



Kommunekart: Overvann



Kommunekart: Faresone flom

4.4.4. Landskap

Glittre ligger litt avsides og skjermet til inne i skogen sørøst for Hakadal, mellom tettstedene Grønvoll og Ånes. Man ankommer via Gamleveien, og tar av til Glittreveien ved Hakadal kirke. Sykehusanlegget ligger omtrent en kilometer fra hovedveien, innrammet av skog på alle kanter. Omtrent halvveis inn Glittreveien ligger Glittedumpa

utfartsparkering. Herfra går det turstier inn i skogene rundt til Kirkebyvangen, Kirkebyggermenningen og Storøyungen. Her deler Glittreveien seg i to; Venstre vei leder opp mot sykehuset, og parkeringsarealene på baksiden. Høyre vei leder opp mot de tidligere ansatt- pasient- gjeste- og pårørendeboligene, før den fortsetter som en grusvei som ender ved Glittre barnehage på sørøstsiden av sykehusbygget.

Terrenget er skrånende oppover mot sykehusbygget, og området sør for sykehuset er kledd med blandingsskog. Bebyggelsen ligger på opparbeidede og planerte platåer i det skrånende terrenget, og utearealene er gresskledd og med innslag av løvtrær.

Hovedinngangen til sykehuset er på nordsiden. Terrenget på baksiden av sykehuset er planert og opparbeidet med gressarealer, asfalterte parkeringsplasser, og minigolf- og tennisbane. Her ligger det også noen mindre sidebygninger og et garasjebygg. Det ligger også en enslig enebolig, Glittreveien 30, som har adkomstvei fra baksiden av sykehuset.

4.4.5. Vei og transport

Veien som leder frem til planområdet er Glitreveien. Den er kommunalt eid, og har en egen teig med gnr. Bnr. 58/66. Gjennom planarbeidet skal det gjøres en vurdering av veilegemets dimensjonering fra Gamleveien og opp til sykehuset, både med tanke på GS-vei og økt persontrafikk, og bussforbindelse, renovasjon, og varelevering.

4.4.6. Barn og unges interesser

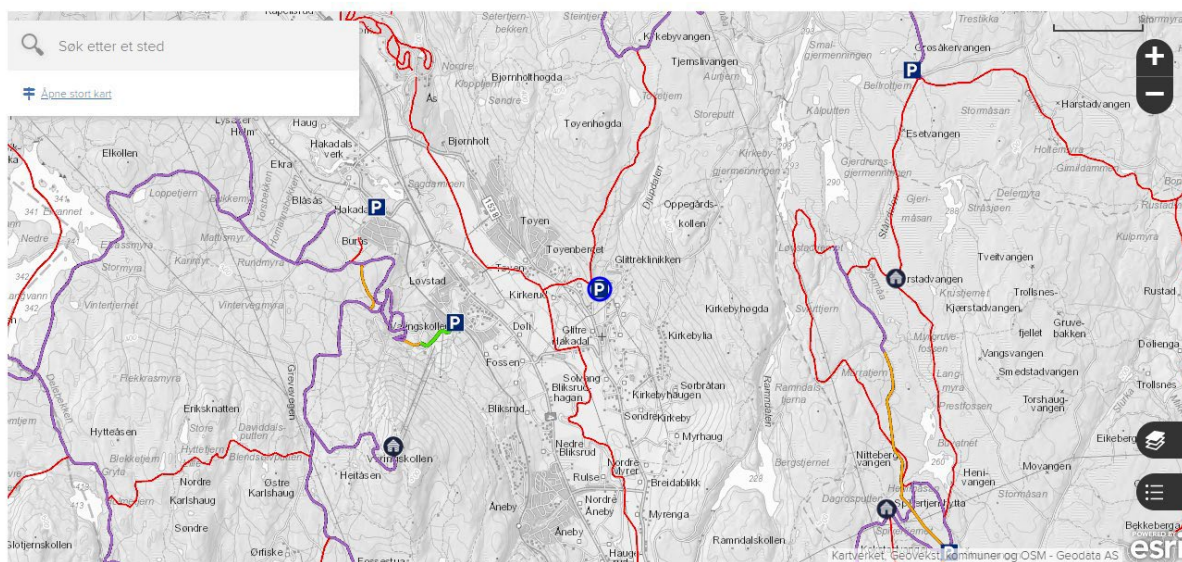
Området har i dag ikke gang- og sykkelvei frem til sykehuset eller barnehagen. Dette må særlig hensyntas i planarbeidet. De øvrige planene ansees ikke å ha negativ innvirkning på barns og unges interesser. Det vurderes at kapasitet på barnehage og skoler ikke vil være en relevant avklaring i forbindelse med planarbeidet, men dette må evt. vurderes i oppstartsmøtet.

4.4.7. Friluft

Skogene rundt Glittre er et verdifult friluftslivsområde. Fra Glittedumpa utfartsparkering i sør går det turstier både gjennom og utenfor planområdet på vestsiden av Glittreveien. Dette stinettet vil bli bevart, og arealene på vestsiden av Glittreveien vil ikke bli berørt av nye tiltak.



Glitre



Løypekart - skiforeningen

4.4.8. Universell utforming

Med tanke på ønsket funksjon i området vil tilgjengelighet være et sentralt aspekt i planleggingen av både uteområder og bebyggelsen.

Iht. PBL § 11-9 nr.5 skal det i all arealplanlegging og forvaltning etter Plan- og bygningsloven legges til grunn prinsippene om universell utforming, i tråd med gjeldende TEK og rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle", eller det som da er gjeldende norm.

Det skal legges vekt på utforming av trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer for folks dagligliv, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede og orienteringshemmede.

4.4.9. Andre risiko-og-sårbarhetsforhold

Det vil utføres en ROS analyse i planarbeidet hvor andre risiko-og-sårbarhetsforhold vil bli vurdert.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

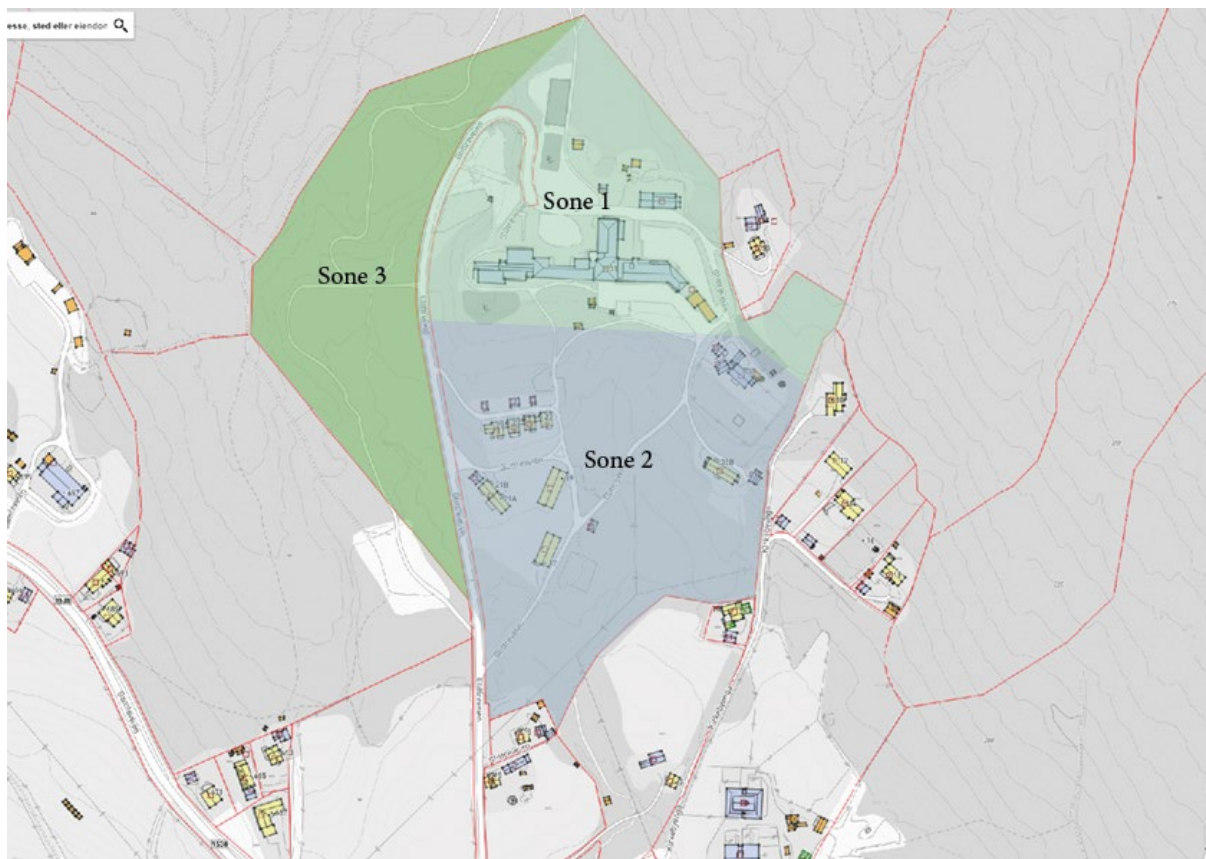
Nye byggetiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur på Glittre, og primært underordnes det eksisterende sykehusbygget (sone 1). Øvrig ny bebyggelse (sone 2) vil hovedsakelig videreføre dagens bygningsplassering, og dermed medføre begrenset behov for terrengtilpassing. Alle nye tiltak skal tilpasses og underordnes sykehusbygget i volum, form og høyde.

Det er i forbindelse med planoppstart gjennomført en enkel mulighetsstudie som har sett på en mulig bruk av tomten, og en mulig arrondering av ny bygningsstruktur. Studien er basert på premisset om at kun sykehusbygget og viktige støttefunksjoner videreføres, mens øvrige bygninger kan erstattes med ny bebyggelse tilpasset planens formål.

For felt 1 ble det jobbet med en bygningstypologi der eventuelle tilbygg ikke overstiger høyden på det eksisterende sykehusbygget. Hensikten er å øke kapasiteten og forbedre driften, samtidig som byggets opprinnelige struktur respekteres.

For felt 2 planlegges det leilighetsbygg med volum tilsvarende de eksisterende boligene i området, med 2–3 etasjer. Leilighetene vil imidlertid være større og organiseres gjerne rundt et tun for å skape gode fellesarealer og et sosialt bomiljø. Fra mulighetsstudiet vil de fleste bygningene innenfor feltet, bortsett fra barnehagen forutsettes revet, omtrent 31114 m². Det tilføres så 6400 m² ny bygningsmasse som er innenfor tillatt utnyttelsesgrad iht. bestemmelsene i eksisterende reguleringsplan. Dette utgjør ca. 60 boligenheter av forskjellig størrelse.

Mulighetsstudien vil videreutvikles etter kunngjøring og varsling av oppstart.



Figur 1: Sonefordeling

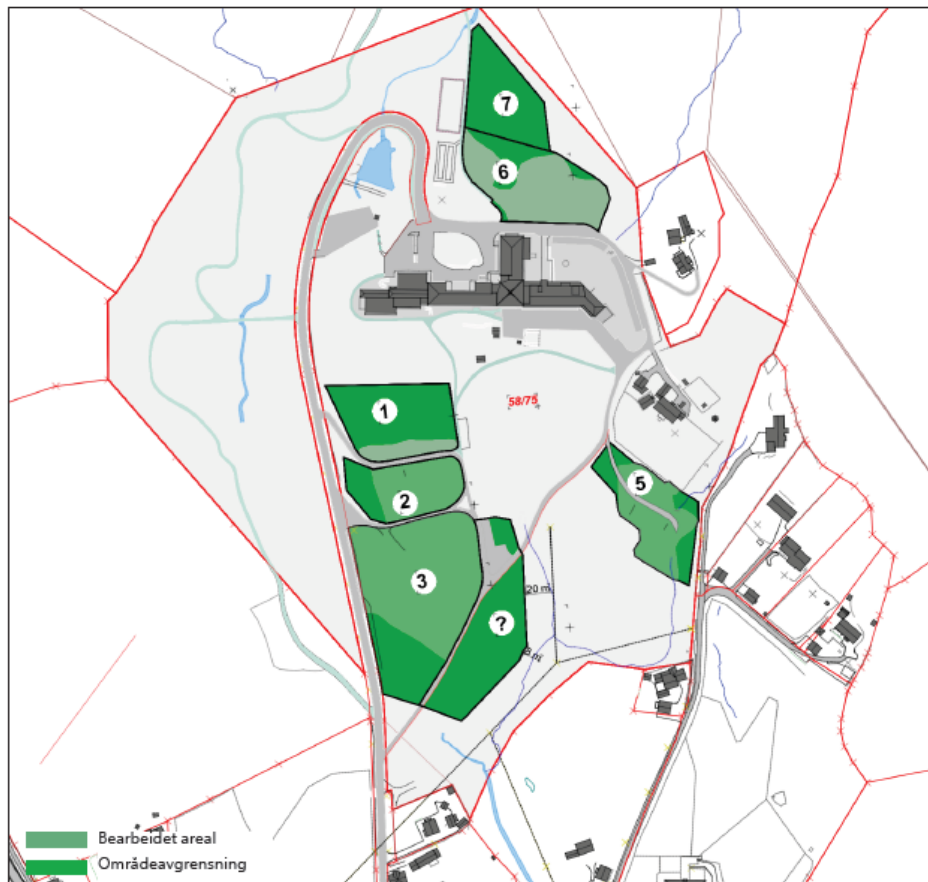
Planen skal legge til rette for en funksjonsfordeling der offentlig og privat tjenesteyting plasseres strategisk i sone 1 og 2 på overstående kart.

5.1. Hovedprinsipper for ny bebyggelse

Bebyggelsen samles hovedsakelig på allerede bearbejdede områder. Det er i mulighetsstudien kartlagt øvrige områder som ansees som aktuelle for bebyggelse.

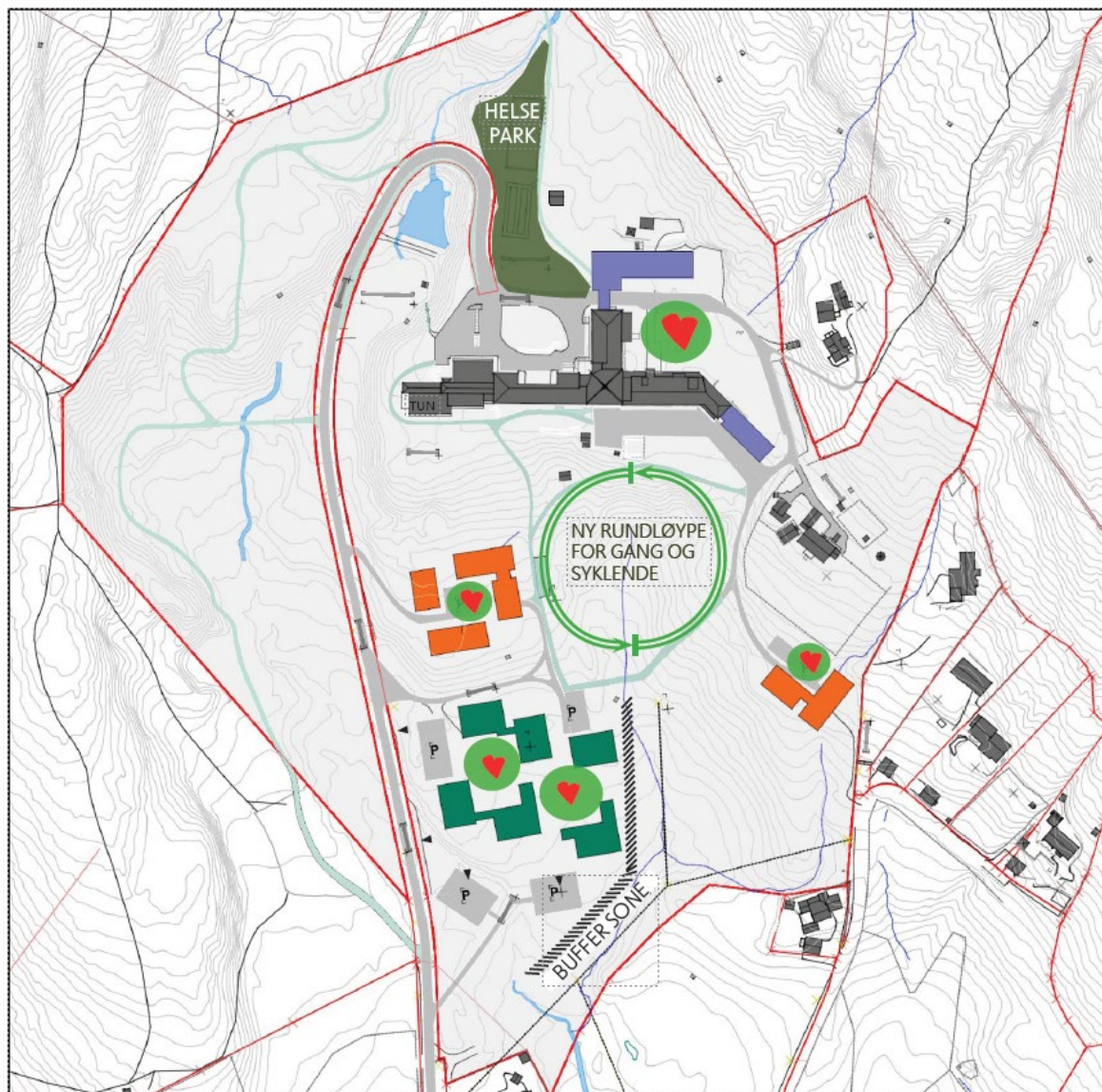
OMRÅDEINNDELING

- Områder best egnet for utbygging



Utbyggingssoner

Innenfor områdene er det foreslått en ny boligbebyggelse som sammen danner en helhetlig og harmonisk bebyggelsesstruktur. Boligene sikres uforstyrrede siktlinjer og private tun med søkelys på trivsel og privatliv. Tunene skal fremstå innbydende og funksjonelle, med best mulige solforhold og god tilpasning til lokale klimaforhold.



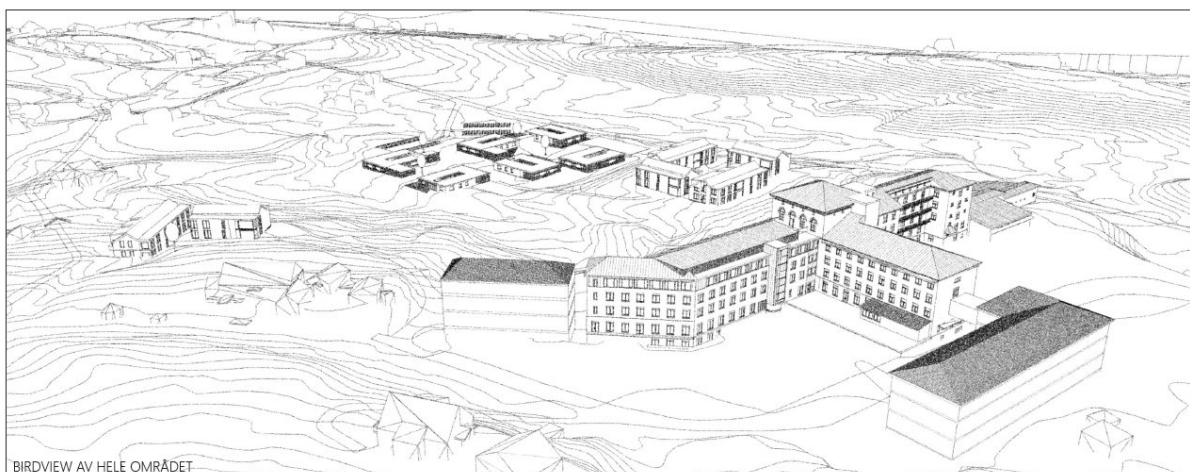
Konseptplan

5.2. Infrastruktur og tilpasning

Adkomst til ny bebyggelse skal samles og avklares for å sikre effektiv og trygg tilkomst. En del av eksisterende veiarealer omgjøres til gang- og sykkelvei for å styrke mulighet for ferdsel i området. Det etableres en buffersone mot ledningsnett og elvedrag i sør for å ivareta miljø- og sikkerhetshensyn.

5.3. Arkitektonisk tilpasning og mulighetsrom

Nye tilbygg tilpasses eksisterende arkitektur, med respekt for bygningens form og visuelle uttrykk. Langs helseparken i nord ligger det et potensial for å etablere veksthus eller aktivitetshus som kan bidra til økt bruk og samhandling i området.



5.4. Privat og felles uteoppholdsareal

Planleggingen av private og felles uteoppholdsarealer (MUA) må sees i lys av funksjonsinnholdet i området. Det legges til grunn at kravene til MUA skal være i tråd med den til enhver tids gjeldende kommuneplan. Det skal tilrettelegges for tilgjengelig utearealer i området for både brukere og ansatte, så vel som lokalbefolkning og tilreisende.

ORGANISERING

- adkomst, landskapsvirkning,
grøntdrag og tun mm.



Volumarrondering. Blått: mulige tilbygg til sykehuset. Oransje/grønt: mulig ny bebyggelse.

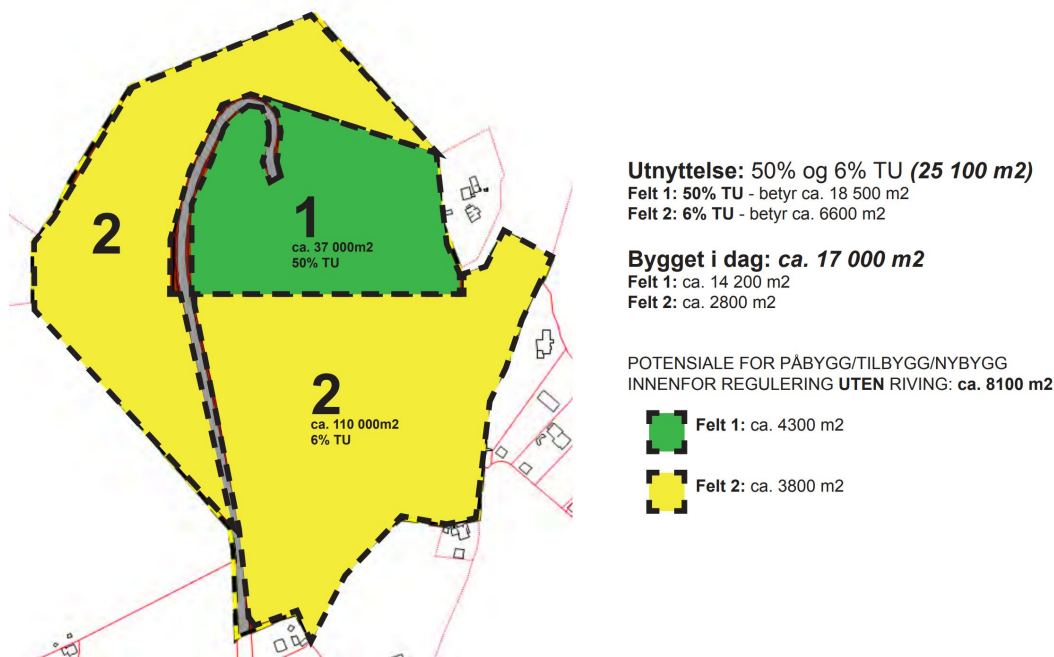
6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

6.1. Grad av utnytting

I dagens regulering er utnyttelse satt med TU%.

Felt 1 er avsatt med % TU = 50 %

Felt 2 er avsatt med % TU = 6 %



Reguleringsplaner fra 1997–2007, Teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 og NS 3940 2. utgave legges til grunn i byggesaker som behandles etter planer fra perioden 1997–2007. I § 3-6 Prosent tomteutnyttelse (%-TU) heter det at Prosent tomteutnyttelse angir forholdet mellom tillatt bruksareal etter § 3-5 og tomtearealet.

Det må gjennom planarbeidet etableres en utnyttelse som i større grad avspeiler det faktiske mulighetsrommet på tomtene.

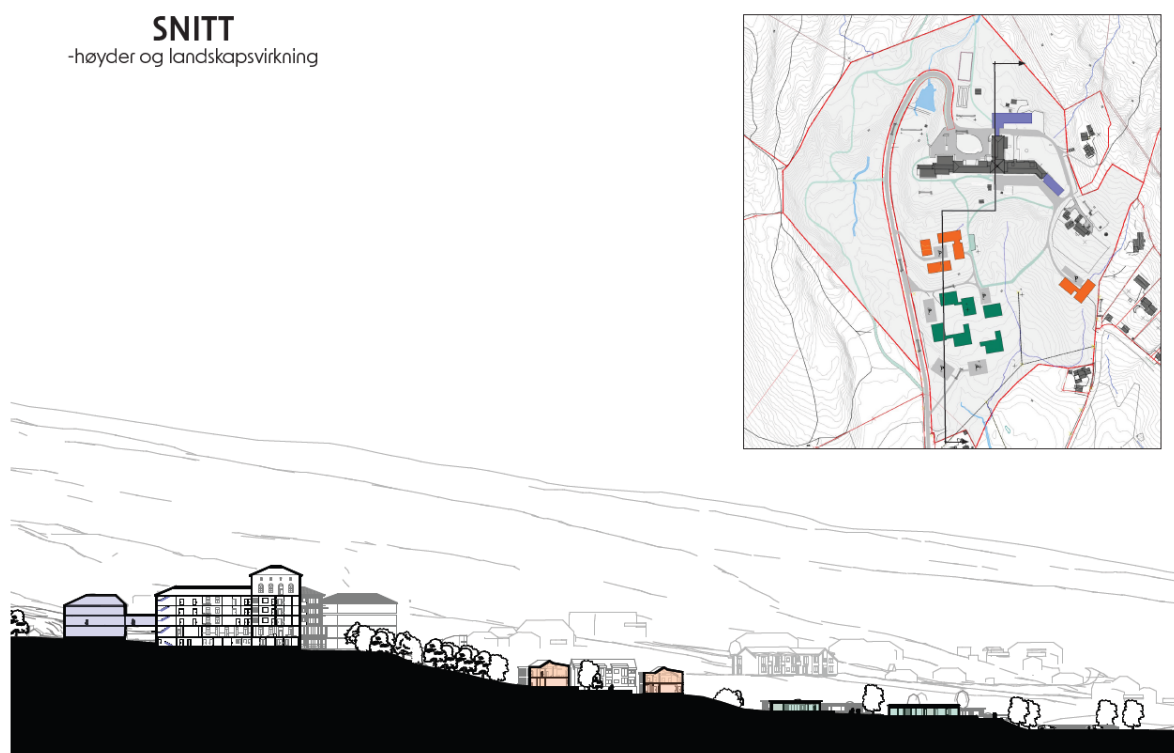
I den nye reguleringen ønskes en BYA utnyttelse per tomteformål. Det søkes ikke å nevneverdig øke den mulige totale utnyttelsen i området iht. gjeldende regulering.

6.2. Byggehøyder

Som i gjeldende regulering ønskes det en videre regulering som åpner for en noe høyere utvikling i bakkant av bygget, mens det i den sydlige delen av tomten vil legges opp til lavere bebyggelse.

I gjeldende regulering heter det for felt 1 at; Øverste punkt på et nybygg må ikke overstige gesimsen på tårnbygget på dagens Glittre, maksimalt kt. 229,0.

For felt 2 heter det at Maksimal gesimshøyde 8,0 m, mønehøyde 9,0 m.



Snitt

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

7.1. Funksjonelle kvaliteter

Planforslaget legger til rette for at flere mennesker kan bruke Glittre, både funksjonene inne på sykehuset og arealene rundt. Videre sørger forslaget for en fleksibilitet når det gjelder funksjonsbruk og en trafiksikker løsning (for brukere, kunder, ansatte og varelevering) ved en slik bruk. Dette gjelder også for situasjoner der deler av

planområdet ferdigstilles før andre deler. Dette vil evt. utredes og redegjøres for i planarbeidet.

Planen vil også legges til rette for myke trafikanter internt på planområdet, og sikre god tilgjengelighet. Området har, gitt brukergruppen, en naturlig utfordring når det kommer til god universell utforming både i dagens bebyggelse og uteområder. I tillegg er tilkomstvei i dag underdimensjonert og ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Dette er temaer som vil håndteres i denne detaljreguleringen.

7.2. Miljømessige kvaliteter

Det vil i plansaken forutsettes gjenbruk av eksisterende sykehusbygg. Nye bygg og anlegg skal i stor grad erstatte eksisterende bygningsmasse og oppføres på allerede opparbeidede tomter for å motvirke betydelig endring av arealbruk.

Andre viktige temaer som skal belyses i plansaken er blant annet flom, økt nedbør og temperaturendringer.

7.3. Parkeringsbehov og løsning

Planleggingen av parkeringsbehov og løsninger i området baserer seg på kommuneplanen. Det skal foreligge en redegjørelse av parkeringsbehovet og en plan for parkering for den samlede utbyggingen. Reguleringsplanen må dokumentere parkeringsbehovet i området og utarbeide en parkeringstabell som tilpasser dekningen etter områdets funksjoner og formål.

Parkerings- og trafikkløsningene i området krever balanserte vurderinger mellom behovet for tilstrekkelig dekning, trafiksikkerhet og brukervennlige løsninger for myke trafikanter. Videre detaljregulering vil være avgjørende for å sikre en helhetlig og funksjonell utvikling av området når det gjelder trafikale forutsetninger.

7.4. Annet

7.4.1. Planlagt anleggsarbeid

Det vil bli utarbeidet en anleggsplan som redegjør for trafiksikkerhet i anleggsfasen.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Nye byggetiltaket skal underordne seg sykehusbygningen, som er den primære bebyggelsesstrukturen i planområdet. Nye tilbygg skal underordnes og tilpasses hovedbygningens sykehusets størrelse, form og arkitektur.

Den sekundære bebyggelsen rundt sykehuset, som mindre tilbygg, tidligere arbeiderboliger og sekundærbygninger, erstattes av nye bygninger. I likhet med eksisterende bebyggelse, skal disse underordne seg sykehusbygget, og ikke vesentlig endre på områdets karakter og bebyggelsesstruktur.

Karakteristiske trekk i landskapet bevares i hovedtrekk som de er. Glittreveien opp mot hovedbygget forsterkes og dimensjoneres for trafikk og gående iht. gjeldende bestemmelser, men i hovedtrekk forblir topografi, veier og landskap ivaretatt.

Den foreslåtte nye bygningsmassen vurderes å ikke medføre vesentlige nye virkninger på landskapet og omkringliggende bebyggelse, og ivaretar hensyn til bevaring av kulturmiljøet og kulturlandskapet på Glittre.

Funksjonene i planinitiativet er i tråd med formål i gjeldende kommuneplan, og den foreslåtte bruken vurderes ikke å ha noen nye og negative konsekvenser for landskap og omgivelser.

9. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

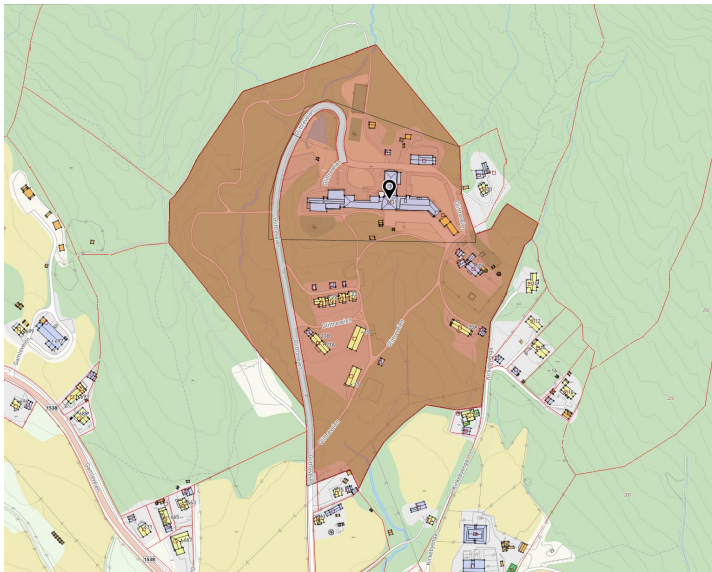
9.1. Forholdet til gjeldende reguleringsplan

Reguleringsplan for Glittreklinikken, gnr. 58, bnr. 75

Eldre reguleringsplan. Plan- og bygningsloven av 1985 eller før.

Ikrafttredelsesdato: 26.04.1999

Planidentifikasjon: 329



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplankart. Planidentifikasjon: 32

Reguleringsplanen for Glittreklinikken er bestemmelser som omhandler det nedlagte rehabiliteringssykehuset og tilhørende funksjonsbygninger knyttes til sykehusets drift. Planområdet var beskrevet inndelt i to områder;

- Byggeområde for allmennyttige formål – rehabiliteringssykehus
- Offentlige trafikkområder – kjørevei.

9.1.1. Formål

I reguleringsplanen for Glittreklinikken er formålet: *Område for allmennyttige formål, rehabiliteringssykehus*, og alt innholdet knyttet til sykehusdrift. I kommuneplanen er planområdet BKB 2 Glittre kategorisert som *Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting*. Det legges i planinitiativet opp til en kombinert bruk i tråd med kommuneplanen, i tråd med bestemmelse §2.3.

9.1.2. Natur og nærmiljø

Reguleringsplanen legger vekt på at området skal være åpent for almen ferdsel, og eksisterende turstier gjennom og ut fra området skal ivaretas. Dette videreføres også i det kommende planarbeidet.

9.1.3. Hensyn til eksisterende bygningsmiljø

Reguleringsplanen legger vekt på at bebyggelsen skal harmonere med det eksisterende bygningsmiljøet på Glittre, noe mulighetsstudiet ifm. planinitiativet også vektlegger. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur, og underordnes sykehusbygget.

9.1.4. Tomteutnyttelse og byggehøyder

Reguleringsplanen har en maksimal tomteutnyttelse på 50% TU i Felt 1 og 6% TU i Felt 2. I dette det kommende planarbeidet ønskes en BYA utnyttelse per tomteformål. Det søkes ikke å nevneverdig øke den mulige totale utnyttelsen i området iht. gjeldende regulering.

Som i gjeldende regulering ønskes det en åpning for en noe høyere utvikling i bakkant av bygget, mens det i den sydlige delen av tomten vil legges opp til lavere bebyggelse.

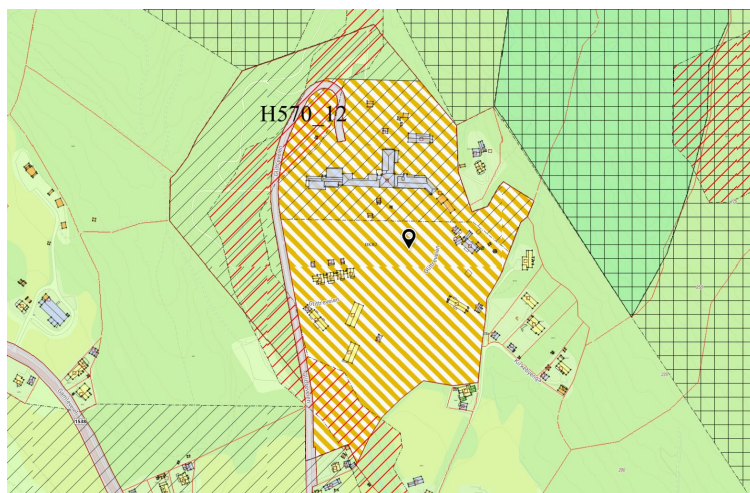
9.2. Forholdet til gjeldende kommuneplan

Nittedal kommune

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Vedtatt av Nittedal kommunestyre 13.05.2024, sak 36/24.

Planidentifikasjon: 32322022



Utsnitt fra plankart. Planidentifikasjon: 32322022

9.2.1. Formål

BKB 2 Glittre har i kommuneplanen arealformål: *Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig og offentlig- og privat tjenesteyting.* Det vil gjennom planarbeidet utarbeides forslag til innhold som er i tråd med kommuneplanens arealformål og bestemmelse §2.3.

9.2.2. Hensyn

Kommuneplanen beskriver særlige hensyn til bevaring av Glittres kulturmiljø og kulturlandskap, og at viktige siktlinjer mellom Hakadal kirke, Klokkehaugen og Glittre

sanatorium skal hensyntas. Mulighetsstudiet viser at nye funksjoner kan legges til og erstatte eksisterende bygningsplass samtidig som landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstrukturer kan bevares. Ved å tilpasse nye tiltak, og underordne dem til sykehusbygget, vil de karakteristiske trekkene ved Glittre bestå, og områdets identitet kunne ivaretas med nytt innhold.

10. Vesentlige interesser som berøres

Offentlige, eller private blir berørt av planinitiativet:

Hjemmelshavere, naboer og rettighetshavere vil bli berørt av fornyet aktivitet på området. Alle berørte naboer og parter vil få mulighet til å medvirke gjennom varsel om oppstart og høring. Status for hvem som er hjemmelshavere og rettighetshavere innenfor planområdet avklares med kommunen i oppstartsmøtet.

Vesentlige interesser som berøres er knyttet til anleggsarbeid, og forurensning og støy på grunn av ny aktivitet og trafikk. Helt konkret nytt innhold er ikke bestemt, men det antas nytt innhold til å tilsvare tidligere aktivitet i forbindelse med sykehuset, og dermed ikke vesentlig endre påvirkningen på berørte parter.

11. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene. De innspill som kommer i forbindelse med oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen. Det skal innhentes fagkyndige vurderinger av for eksempel grunnforhold, grunnforurensning og håndtering av overvann, samt støyvurderinger.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- *Hvilke myndigheter som normalt skal varsles kommer frem av Kommunal- og moderniseringdepartementets reguleringsveileder kapittel 3.3.3:*

Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus
- Akershus Fylkeskommune
- Naboer/ berørte
- Ruter

En fullstendig oversikt over hvem som skal varsles om planoppstart avklares med Nittedal kommune i oppstartsmøtet.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Underveis i planarbeidet vil det bli vurdert om det er behov for avklaringsmøter med offentlige myndigheter og/eller naboer og berørte.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Forskrift om konsekvensutredninger:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

Forslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8 med tilhørende vedlegg I og II, eller medfører vesentlige virkninger på miljø og samfunn i henhold til forskriftens § 10.

Se vedlagt notat.

VURDERING AV KONSEKVENsutREDNINGSPLIKT FOR DETALJREGULERING – GLITTRE HELSE PARK

Planforutsetninger:

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel 2024-2035:

Arealkategori: *BKB2 Glittre*

Bebyggelse og anlegg: *Kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig, offentlig- og privat tjenesteyting*

2.3. Kombinert formål bebyggelse og anlegg pbl § 11-9: For Glittre_2: *Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.*

Reguleringsbestemmelser for Glittreklinikken fra 1999:

Bebyggelsen skal nyttes til allmenntilgittige formål, rehabiliteringssykehus. Herunder følger alle typer bygg som har tilknytning til driften av denne type sykehus, som ansatt-, pasient-, gjeste- og pårørendeboliger, felles- og aktivitetsareal for pasienter, pårørende og ansatte, velferdsbygg, garasjer, parkering og uthus, arealer tilknyttet kurs- og kompetanseavdelingen og lignende.

Nittedal kommunes arealstrategi 2022-2035:

Arealstrategien representerer en langsiktig, helhetlig og overordnet styring av arealbruk i planperioden. Den skal bla. legges til grunn ved vurdering av fremtidig utvikling. Dersom det foreslås tiltak som er i strid med arealstrategien, vil dette kunne utløse krav om konsekvensutredning (KU). Det arealstrategiske kartet i kommuneplanen viser at Glittre ikke inngår i definert lokalsenter eller satsingsområde for boligutvikling i kommunen. De planlagte tiltakene må derfor vurderes opp mot arealstrategien for å avklare om de er i tråd med gjeldende føringer.

Bakgrunn

Dette notatet vurderer konsekvensutredningsplikten i forbindelse med oppstart av detaljregulering for Glittre helsepark (gnr. 58, bnr. 75 i Nittedal kommune). Planforslaget videreutvikler tidligere Glittreklinikken og omkringliggende eiendommer til en moderne helsepark. Dette skal i stor grad omfatte formål i tråd med gjeldende kommuneplan, men det ønskes også å inkludere hotell som et rent kommersielt formål, med fokus på helse og idrett. Dette hotellet skal kunne disponeres fritt for ulike målgrupper

(forretnings-, konferanse- og generell overnatting), i tillegg til eksisterende formål hvor hotell inngår som underformål under helse.

Om tiltaket

Planen omfatter to utviklingsfelt;

- **Felt 1:** Etablering av hotell, rehabilitering og ombygging av eksisterende sykehusbygg, samt tilbygg innenfor eksisterende høyder og bygningsstruktur.
- **Felt 2:** Riving av eksisterende boligbebyggelse (ca. 3 114 m²), og etablering av ny bebyggelse (ca. 6 400 m²), hovedsakelig for boliger og funksjoner tilknyttet helse- og omsorgsformål. Området skal ikke tilrettelegges for ordinært boligformål, da boformer her skal inngå som en del av formålet 'offentlig eller privat tjenesteyting'. Det innebærer at det ikke er aktuelt med vanlig boligbebyggelse som senere kan selges som ordinære boliger.

Vurdering av tiltakene opp mot kommunens arealstrategi.

Da det ikke skal tilrettelegges for ordinære boliger på Glittre, vurderes dette som en videreføring av eksisterende formål knyttet til offentlig/privat tjenesteyting og det handlingsrommet som ligger innenfor gjeldende bestemmelser. Vår tolkning er at den planlagte utviklingen er i tråd med føringene i arealstrategien, og ikke utløser krav om KU.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854):

Vedlegg I: Tiltaket omfattes ikke av listen over tiltak som alltid utløser krav om KU.

Vedlegg II: Tiltaket vurderes å falle inn under følgende punkter:

- **Punkt 11 j:** ANDRE PROSJEKTER: *Næringsbygg, herunder bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*

Vurdering av relevans i denne reguleringsplanen:

Reguleringsplanen legger til rette for ulike former for tjenesteyting, både innenfor allmennyttige formål og kommersiell næringsvirksomhet. Det planlegges blant annet for et hotell med kommersiell drift, samt et pasienthotell som tilbyr tjenester rettet mot helse og omsorg.

- **Punkt 12 c:** TURISME OG FRITID: *Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging.*

Vurdering av relevans i denne reguleringsplanen:

Det planlegges etablering av hotell, men ikke som et større ferie- eller hotellkompleks slik punktet normalt omfatter. Hotellet får en kommersiell funksjon, i tillegg til et pasienthotell knyttet til helse- og idrettsformål. Hotellformålet er nytt for området og inngår i utbygging/ombygging av eksisterende sykehusbygg. Tiltaket vurderes derfor å ha delvis relevans for dette punktet.

Disse punktene utløser krav om vurdering etter forskriftens § 8 og § 10 (screening), for å fastslå om tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Screening etter § 8 og § 10

Følgende forhold er vurdert:

Tema	Vurdering
Tiltakets art og omfang	Begrenset, hovedsakelig videreutvikling og ombygging innenfor eksisterende struktur.
Natur- og miljøverdier	I henhold til rapporten «<i>Kartlegging av naturmangfold – Nittedal kommune</i>» (Guro Haug, 2021-3(1), utarbeidet som del av KPL 2022–2034), har området et potensial for høyere natur- og miljøverdier enn det som per i dag er dokumentert. Det er registrert forekomst av arter oppført på rødlista, herunder flere fuglearter, ask (klassifisert som sterkt truet), samt nordflaggermus (vurdert som sårbar), som er observert like nord for planområdet. Det vurderes som sannsynlig at nordflaggermus også kan benytte bygninger innenfor planområdet til tilhold. Kartlegging av sopp er varslet som et videre arbeid. En lokalt viktig naturtype er registrert i området. Naturmangfoldet skal kartlegges ytterligere, og det skal vurderes relevante avbøtende tiltak for å redusere eventuelle negative konsekvenser. Det nærliggende Glittrelia naturreservat forsterker behovet for en skånsom tilnærming. Bekken som renner gjennom området er del av det vernede vassdraget Nitelva, og tiltak i

	nærheten av dette må vurderes i henhold til gjeldende retningslinjer for vernede vassdrag. Tiltaket vurderes å medføre begrensede natur- og terrenginngrep, da utbyggingen i hovedsak er planlagt på allerede opparbeidede arealer. Dette bidrar til å begrense direkte påvirkning på naturlige økosystemer og landskapsverdier. Det må imidlertid tas høyde for at de planlagte formålene vil kunne medføre økt ferdsel til og fra området, noe som kan gi indirekte miljøvirkninger, særlig knyttet til trafikkstøy og mulig økt belastning på nærliggende naturområder. Disse forholdene anses som relevante for den videre planprosessen og skal derfor utredes nærmere. Nødvendige fagutredninger, herunder støy- og trafikkvurderinger, vil bli utarbeidet og danne grunnlag for å vurdere behov for eventuelle avbøtende tiltak og videre tilpasninger i planforslaget.
Landskap og kulturmiljø	Innenfor planområdet er det registrert lokalt viktige landformer, som i tidligere vurderinger er gitt middels landskapsverdi. Disse skal undersøkes nærmere og vurderes i det pågående planarbeidet. Området berører hensynssoner for kulturmiljø, og det er identifisert et potensial for ytterligere kulturminnefunn. Det skal gjennomføres en kartlegging av kulturminner og kulturmiljøer, hvor verdivurdering inngår som del av en helhetlig landskapsanalyse. På bakgrunn av denne vurderingen skal nødvendige avbøtende tiltak foreslås for å redusere eventuelle negative konsekvenser for kulturmiljø og landskapskvaliteter. Eksisterende strukturer, terrengformer og siktlinjer søkes bevart, og nye tiltak vil bli tilpasset eksisterende bebyggelse – med særlig hensyn til sykehusbygget og dets rolle i landskapsbildet.

Samfunnsvirkninger	Felt 1: Etablering av hotell, rehabilitering og ombygging av eksisterende sykehusbygg. Tiltaket vurderes å ha positive samfunnsvirkninger, særlig knyttet til næringsutvikling, folkehelse og beredskap. Ved å videreføre den historiske funksjonen på stedet, ivaretas områdets eksisterende (tidligere) bruk og identitet, uten vesentlig økning i belastning på omgivelser eller infrastruktur. Tiltaket, som også inkluderer et hotell med fokus på helse og idrett, vil kunne skape flere arbeidsplasser, noe som gir økonomisk gevinst for lokalsamfunnet og styrker lokal tilknytning og sysselsetting. Selv om hotellet har et kommersielt formål, vurderes det å kunne fungere som en positiv bidragsyter til samfunnsformål gjennom samspill med idrettsanlegg og helsefremmende aktivitet. Anlegget kan legge til rette for idrettsarrangementer og aktivitetstilbud, og bidra til å styrke det lokale idrettsmiljøet. Dette antas å gi sosiale gevinster, særlig for barn og unge, gjennom økt fysisk aktivitet, inkludering og trivsel. I tillegg vurderes tiltaket å kunne bidra til økt beredskap i kommunen, noe som er en viktig samfunnsverdi i et bredere perspektiv på samfunnssikkerhet og robusthet. Felt 2: Boliger tilknyttet helse- og omsorgsformål Boliger tilknyttet helse- og omsorgsformål – som ansatt-, pasient-, gjeste- og pårørendeboliger – er ikke nytt for området, og foreslås regulert med samme utnyttelsesgrad som i gjeldende reguleringsplan. Disse boligene inngår som en integrert del av tjenesteytingen, og regnes ikke som ordinære boliger. De kan knyttes direkte til virksomheten i felt 1, for eksempel ved lengre opphold for helsepersonell (f.eks. en kirurg i fireukers rotasjon) eller for utøvere på treningsopphold som benytter eiendommen som base. Formålet åpner også for utvikling av konseptboliger, for eksempel rettet mot barn og unge innen helse- eller barnevernssektoren – noe som representerer en ny bruk sammenlignet med tidligere. For å sikre kvalitet og stabil drift,
----------------------------------	---

	forutsettes det at tiltakene gjennomføres av aktører med dokumentert faglig og økonomisk ansvar. Dette kan være statlige aktører som Bufetat, Helse Sør-Øst, Kriminalomsorgen eller NAV, eller private med tilsvarende kompetanse og finansiering. Et sentralt premiss er at boligene ikke skal fungere som ordinære boliger med rett til kommunale tjenester. Det skal heller ikke kreves kommunal drift eller økonomisk medvirkning. Området ligger skjermet, med mye skog og god avstand til nærmeste nabo, og er derfor godt egnet for virksomhet som krever ro, tilrettelegging og skjerming – enten det gjelder hotellgjester, pasienter, kursdeltakere eller midlertidige beboere. Dette bidrar til å redusere risikoen for nabokonflikter eller uønskede sosiale konsekvenser. Dersom fremtidige helse- og omsorgstjenester rettes mot sårbare grupper, bør det stilles krav til informasjon, lokal dialog og nødvendige tilpasninger for å sikre aksept og god sameksistens. Tiltaket har samtidig et klart potensial for positiv samfunnsutvikling, gjennom bedre tilbud til sårbare grupper, nye arbeidsplasser og innovasjon innen omsorgs- og boligkonsepter. Antall nye boliger det legges til rette for innenfor planområdet er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og utnyttelsesgrad. Dette vurderes derfor ikke som en vesentlig endring eller økning som utløser krav om konsekvensutredning (KU). Tiltaket vil likevel medføre en faktisk økning i lokal samfunnspåvirkning, ettersom de eksisterende boligene i området i dag står tomme. Alle relevante forhold knyttet til boligtypene det tilrettelegges for ivaretas gjennom planarbeidet, og det vurderes derfor ikke som at antallet boliger vil ha negativ samfunnsmessig påvirkning. Samlet vurderes tiltaket å kunne ha en viss samfunnsmessig påvirkning, men denne anses som begrenset og ikke vesentlig.
Infrastruktur og trafikk	Det er eksisterende vei inn til området. Trafikale forhold og adkomst vurderes i planarbeidet. GS-vei skal etableres.

	Overvann/flomveier skal sikres og håndteres, spesielt da det er problemer med overvann i området.
Risiko og sårbarhet	ROS-analyse, VA-rammeplan, miljøkartlegging og geoteknisk vurdering gjennomføres. Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde. Positiv konsekvens skal også synliggjøres. Hendelser og konsekvens både for planen og av planen skal analyseres, samt miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt) Spesielle forhold som skal vurderes i ROS er risiko for forurensning i grunnen og trafiksikkerhet.

Konklusjon

Det vurderes at de planlagte tiltakene ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 6, 8 og 10. Videre anses tiltakene å være i tråd med føringene som er beskrevet i kommunens arealstrategi. Planarbeidet vil likevel ivareta aktuelle forhold gjennom nødvendige fagutredninger og medvirkning.

Skulle det i fagutredningene komme frem nye opplysninger som tilsier at de planlagte tiltakene kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, vil behovet for konsekvensutredning bli vurdert på nytt i dialog med kommunen, og eventuelt gjennomføres i tråd med gjeldende forskrift.