

Oppdragsgiver: **Gro Anita Kjuul**

Oppdragsnr.: **5207082** Dokumentnr.: 1

Til: Nittedal kommune

Dato 2021-02-09

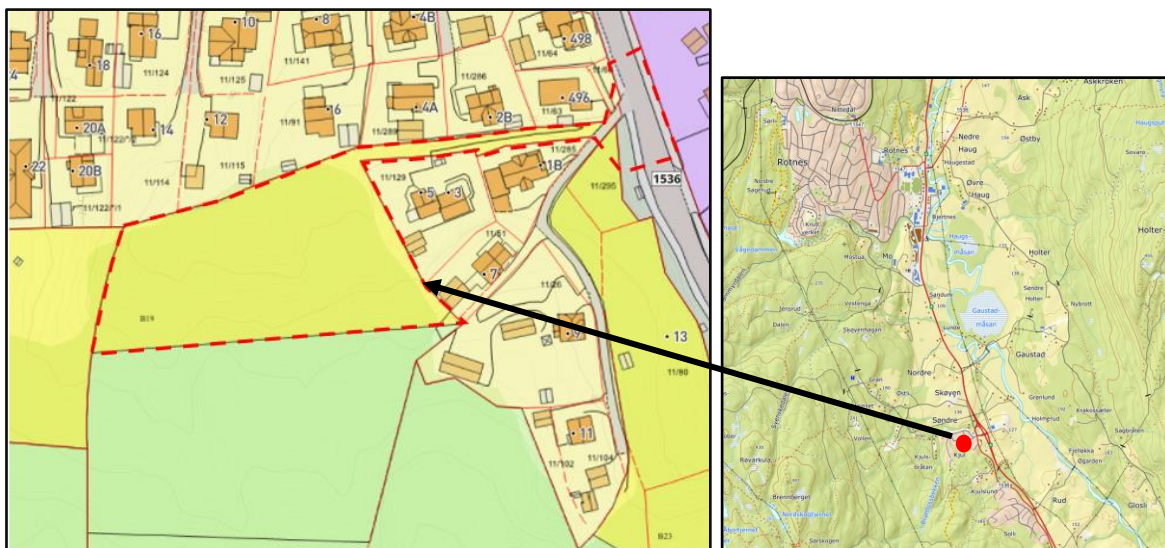
► Planinitiativ - Detaljregulering for boliger på Kjul B19.

A. Formålet med planen

Del av gnr. 11 bnr. 1 er avsatt til framtidig boligformål i gjeldende arealdel av kommuneplanen for Nittedal kommune område B19, vedtatt 26.08.2019. Formålet med planarbeidet er å videreføre arealformålet i kommuneplanen til reguleringsplan. Det er ønskelig å regulere for frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra fv. 1536 – Nittedalsveien.

B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

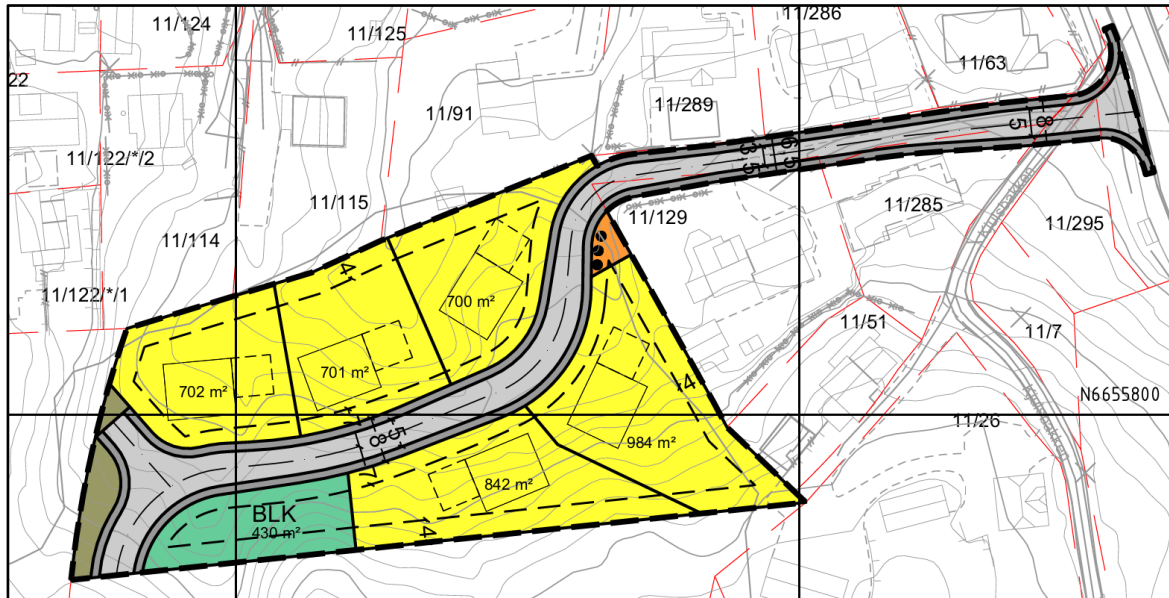
Planområdet er vist på kartet nedenfor og dekker hele arealet som avsatt i kommuneplanen for B19. I tillegg skal avkjørsel fra fv. 1536 – Nittedalsveien reguleres. Avkjørselen berører en bussholdeplass og må utformes i dialog med Viken fylkeskommune.



Lokalisering av området på Kjul. Rødt stiplet omriss viser planområdet.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Foreløpig skisse viser mulighet for 5 eneboligtomter med dobbel garasje. Tomtene har en størrelse på ca. 700-1000 kvm. Det er lagt inn en lekeplass på ca. 400 kvm og et areal for felles renovasjon.



Idéskisse for B19 boligområde.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Skissen viser eneboliger med grunnflate på 120 kvm og dobbel garasje på 49 kvm. Med tomt på 700 kvm gir det en BYA på ca. 25%. På grunn av terrengforskjell på tomtene skal husene bygges med sokkel. Byggehøyden vil være som en vanlig to-etasjes enebolig. Med skråtak foreslås 9 meter mønehøyde og 7 meter gesimshøyde.

E. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det settes av et stort areal til lekeplass. Hver tomt har mulighet for gode uteoppholdsarealer. Det betinger en god plassering av boligen og riktig arrondering av terrenget. Adkomsten til området blir liggende tett på eksisterende bebyggelse.

Det ca. 2,5 km gangavstand til Mo (sentrum i Nittedal).

Fra senter av området er det ca. 200 meter til sørgående bussholdeplass og 300 meter til nordgående bussholdeplass. Kjul er også merket som et mulig nytt sted for innfartsparkering i kommunen. Det går ofte busser nordover og sørover (hvert 5 - 20 minutt).

Det er også kort veg (ca. 300 meter) til ballplass på gbnr 11/145.

Kjul hører til Slattum barneskole som ligger ca. 3 km unna. På Kjul kan det velges mellom Nittedal ungdomsskole ca. 4 km eller Li ungdomsskole ca. 3 km. Nærmeste barnehage er ca. 2 kilometer unna.

Det er 2,5 km til dagligvare på Mo og Slattum.

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

Planområdet består i all hovedsak av skogsmark. Dette vil transformeres til bolig og vil være en utvidelse av eksisterende boligområde på Kjul. Boligene vil ligge lavt i terrenget i forhold til bakenforliggende terreng og ikke ruve i landskapet. Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Det er hovedsakelig frittliggende småhusbebyggelse som grenser til området og planen vil utformes i samsvar med dette.

G. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

Kommuneplanen 2019-2030:

Område B19 er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Maks antall boliger er begrenset til 5 boenheter.

Nittedalsveien fv. 1536 har holdningsklasse streng som sier at: «Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.» Adkomsten Kjulsbakken har i dag 7 adresser som blir utvidet med 5 nye.

Kommuneplanen setter krav til regulering av området. Ved at området reguleres vil alle føringer i kommuneplanen videreføres til reguleringsplanen. Det er startet opp revisjon av kommuneplanen i Nittedal. Eventuelle nye føringer i den vil være styrende for reguleringsplanarbeidet.

Reguleringsplaner:

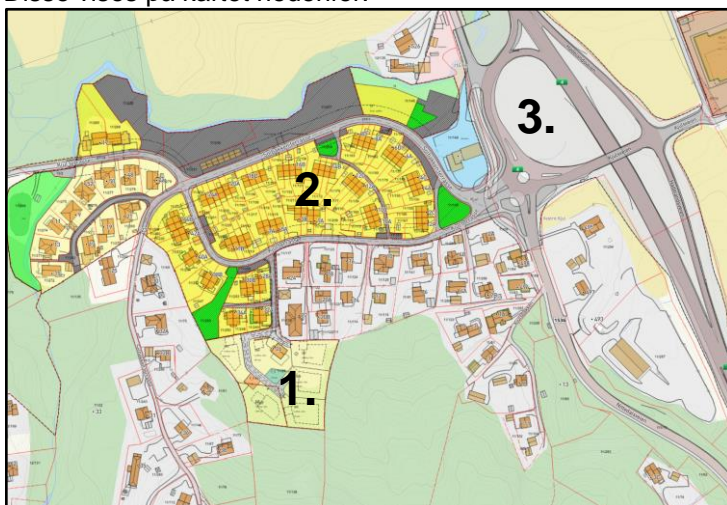
Området har en tilgrensende reguleringsplan i vest:

1. Reguleringsplan for Kjul terrasse – gbnr. 11/28, vedtatt 16.11.2020. Det er regulert 5 eneboliger på tomte.

Det er to eldre reguleringsplaner i området:

2. Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 11, bnr. 57 – Kjulshagen, vedtatt 19.12.1963
3. Reguleringsplan for rv.4 Slattum – Skøyen, vedtatt 31.10.1988.

Disse vises på kartet nedenfor.



Reguleringsplaner i området.

Retningslinjer og andre føringer:

Gjeldende nasjonale og regionale føringer vil beskrives og vurderes i reguleringsplanarbeidet. Kommunale normer for veg og VA vil også brukes som grunnlag for planarbeidet.

Regulert vegbredde på adkomst til 5 boliger kan være 6 meter (FA1). På grunn av veglengde over 50 meter skal den utvides 8 meter (FA2) og vil derfor avvike fra vegnorm forbi eiendommene gbnr. 11/129 og 11/285. Det er vist 6,5 meter bredde for ikke å spise for mye areal av disse eiendommene. Det er god sikt og større kjøretøy som renovasjon vil fint kunne kjøre på vegen og personbilene har mulighet til å stanse for og vente til større kjøretøy har passert. Inne i området er vegbredden 8 meter.

H. Vesentlige interesser som påvirkes av planinitiativet

Plan for regulering til bolig er i tråd med arealformålet i kommuneplanen. Det er ikke funnet noe som vil påvirke vesentlige interesser. I planprosessen vurderes interesser, avveies og løses om mulig i reguleringsfasen eller i senere faser.

I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, bl.a. gjennom forebygging av risiko og sårbarhet

Det skal lages en risiko- og sårbarhetsanalyse som vil avdekke eventuelle risikomomenter, med anbefalinger om eventuelle avbøtende tiltak. Geotekniske forutsetninger, trafikale forhold, overvann og naturmangfold er her sentrale temaer.

J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interessenter som skal varsles om planoppstart

Statlige og regionale myndigheter varsles sammen med naboer, velforeninger og aktuelle interesseorganisasjoner. Oppstartvarsling gjennomføres i samråd med kommunen. Oppstart annonseres også i avis.

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

Det legges opp til en ordinær planprosess i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.

L. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. En beskrivelse i henhold til forskriftens § 9 skal foreligge (om tiltaket, miljøverdier som blir berørt, utslipp, bruk av naturressurser m.m.).

Konsekvensutredning har hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 01.07.17.

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet.

Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I § 10 skal det vurderes om planen kommer inn under kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering:

Tiltaket faller ikke inn under de definerte planer eller tiltak som er listet opp i forskriftens vedlegg nr. 1. Kravet til konsekvensutredning er ikke til stede.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:

a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.

Vurdering:

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det iht. § 10 ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, av tiltak som inngår i vedlegg II.

Foreslått tiltak er ikke listet opp i vedlegg II, jf. pkt. a).

Det vurderes ut fra § 8 at planen ikke utløser konsekvensutredning på grunn av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

§ 9 - opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12

Det er ikke registret noen verdier innenfor planområdet som blir berørt. Det er registrert treslaget Ask utenfor planområdet som er rødliste med kategori sårbar (VU).

Oppsummering og konklusjon:

- § 6 vedlegg I er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket ikke er listet opp i vedlegg I.
- § 8 vedlegg II er vurdert til ikke å være gjeldende her, da tiltaket ikke inngår i vedlegg II.
- § 9 Asketreet ligger utenfor planområdet.

Konklusjonen er at planen ikke skal konsekvensutredes.

M. For planforslag innenfor områderegulering for sentrum skal det også beskrives hva prosjektet tilfører sentrum (byliv, møteplasser, offentlige fellesareal Veileder for private planforslag – Nittedal kommune 4 osv.), ønsket boligfordeling og hvordan parkeringskravet ønskes løst (frikjøp eller individuell parkering)

Ikke aktuelt.

N. Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer/fødselsnummer for tiltakshaver.

Navn: Gro Anita Kjuul
Adresse: Kjulsveien 9, 1480 Slattum
E-post: gan-sa@online.no
Telefon: 930 97 233
Orgnr./fnr.: 01027041619

O. Kontaktopplysninger inklusiv organisasjonsnummer for forslagsstiller.

Navn: Norconsult AS v/Alf Kristian Nyborg
Adresse: Storgata 11a, 2050 Jessheim
E-post: alf.kristian.nyborg@norconsult.com
Telefon: 926 53 732
Orgnr./fnr.: NO 962 392 687 MVA

P. En vurdering av fagkyndighet til forslagstiller ut fra utdanningsretning, utdanningsnivå, relevant praksis, kunnskap om plan- og bygningsloven og kunnskap om framstilling av digitale planer etter nasjonal produktspesifikasjon, på de personene som skal utarbeide planforslaget

Det er ikke per nå avklart hvem som skal jobbe på prosjektet utover Alf Kristian Nyborg som har master i arealplanlegging fra NMBU og 13 års erfaring med utarbeidelse av reguleringsplaner, samt erfaring fra saksbehandling i kommunal sektor.

1	2021-02-09	Planinitiativ	AlfNyb	AksAsk	AlfNyb
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.