

Planinitiativ Kjøl Handel

Detaljreguleringsplan for 11/148, 11/145 og 11/207, Kjøl handel i Nittedal kommune

Dato: 09.05.2025

Planinitiativet er revidert i tråd med suppleringer og noen hovedpunkter fra oppstartmøte 09.04.25 Dette er gjort for å forenkle lesbarheten.



Flyfoto med planavgrensning.

INNHold

1	INNLEDNING.....	1
2	PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE.....	2
3	PLANSTATUS OG FØRINGER.....	6
4	PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET.....	12
5	KONSEKVENSER AV PLANINITIATIVET.....	18
6	PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING.....	21
7	VEDLEGG.....	22

1 INNLEDNING

Planinitiativ for 11/148, 11/145 og 11/207, samt deler av 100/9, 211/1 og 211/2, på Kjøl i Nittedal kommune.

Planinitiativet er utarbeidet av Enerhaugen Arkitektkontor.

Tiltakshaver	Firma	Kjøil Handel AS
	Kontaktperson	Geir Skari
	E-post	geir@skari.no
	Telefon	920 63 666
Forslagsstiller (fagkyndig plankonsulent)	Firma	Enerhaugen Arkitektkontor
	Kontaktperson	Rune Slaastad / Hanna Hilmo
	E-post	r.slaastad@enerhaugen.com / h.hilmo@enerhaugen.com
	Telefon	915 19 932 / 454 50 399

På vegne av tiltakshaver Kjøil Handel AS oversendes planinitiativ som grunnlag for anmodning om oppstartsmøte med planavdelingen i Nittedal kommune, og igangsetting av detaljregulering for utvikling av en eldre nedlagt bensinstasjonstomt og tilleggende eiendommer i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel for 2024-2035 for felt BKB5.

Tiltakshaver har god kjennskap til Kjøil og Nittedal, og mener eiendommen til den nedlagte bensinstasjonen vil egne seg godt for transformering og tillegges ny bruk i form av lokaler for forretning og næring. I tillegg ønskes det tilrettelagt for noen boliger i nordvestre del av området i tråd med føringer i kommuneplanen. Tiltakshaver ønsker derfor å engasjere seg i detaljregulering og utbygging av området.

1.1 Formål med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette innpassing av bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting, næring, boliger samt grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser, avkjørslar, i tråd med føringer i kommuneplanen for utvikling av felt BKB5.

På området ligger det i dag en nedlagt bensinstasjon, og området har i lengre tid vært modent for transformasjon og ny bruk. Med eiendommens beliggenhet ved riksvei 4, vil den være attraktiv for flere formål. Ved utvikling av området ønskes det å legge til rette for nye service-, forretning- og næringsaktiviteter, som vil kunne betjene både lokalbefolkningen og reisende. På tomt 11/145 og 11/207 vest i planområdet, ønskes det tilrettelagt for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse eller et mindre leilighetsbygg med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering, i samsvar med gjeldende kommuneplanen og tilbakemeldinger fra oppstartsmøtet. Planen skal også sikre adkomster, fortau langs næringsområdet og gang- og sykkelvei langs Nittedalsveien, samt grønnstruktur med kantvegetasjon mot Kjølbecken.

1.2 Bakgrunn – tidligere prosess

Det ble i 2017 påbegynt en detaljreguleringsprosess av bensinstasjonstomta til forretning/kontor/tjenesteyting og parkering. Noen punkter fra planforslaget:

- Grad av utnyttning og ny bebyggelse med BRA 4500 m², hvorav 1500 m² var tiltenkt butikkareal og resterende til aktivitets-, trenings-, kultur- og helserelaterte tjenester.
- Illustrert bebygd areal var ca. 1 500 m² pluss ca. 900 m² overflateparkering.
- Skissert utnyttelse tilsvarte en BYA på 80-90% for avsatt byggeområde og ca. 40% for hele planområdet. BYA på ca. 50-60% medregnet overflateparkering for hele planområdet.
- Planforslaget åpnet for bebyggelse med byggehøyde på 12,5-15,5 meter, hovedsakelig 3 etasjer over bakken samt en etasje med garasjeanlegg helt eller delvis under bakken.



Foreslått plankart og illustrasjon ved igangsatt detaljregulering i 2017.

Både administrasjonen og politikere i kommunen var positive til planforslaget og foreslått utvikling for området. Det gjaldt også flere høringsinstanser ved varsel om oppstart.

Ved offentlig ettersyn ble det derimot mottatt innsigelse fra Statens vegvesen, og var hovedårsak til at planarbeidet ble stoppet i 2017. Innsigelsen var knyttet til at foreslått parkering innenfor 15 meters byggegrense mot regional gang- og sykkelveg, utbygging innenfor byggegrense mot Rv. 4 (rampe), samt videreføring av eksisterende avkjørsel fra rampe Rv. 4. (Forhold knyttet til utbygging og byggegrenser mot Rv4 og rampe anses nå avklart med SVV).

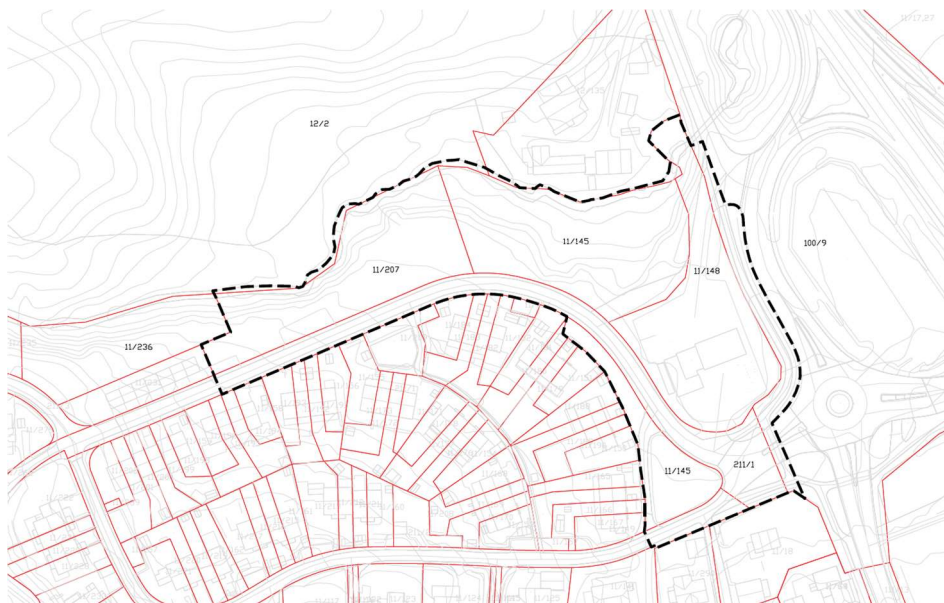
Andre høringsinnspill/merknader til planen var at arbeidsplassintensive virksomheter bør begrenses i omfang, og legges til prioriterte tettsteder som har god kollektivdekning og mange innbyggere i gang- og sykkelavstand.

2 PLANOMRÅDET OG OMGIVELSENE

2.1 Planområdets plassering og avgrensning

Planområdet ligger på Kjøl i Nittedal kommune, ca. 3 km sør for Rotnes (Nittedal sentrum). Fra planområdet er det ca. 20 km til Oslo. Tettstedet Kjøl ligger på delvis flatt landskap avgrenset av Lillomarka mot vest og Nitelva mot øst. Tettstedet inneholder småhus med noe næringsbebyggelse, og området har et overordnet grønt preg. Skogsområdene i dalsiden danner en grønn ramme med en markert silhuettlinje. Planområdet ligger like vest for Nittedalsveien og Riksveg 4, som er spesielt eksponert i landskapet.

Planområdets størrelse er på 14,8 daa, og omfatter eiendommene 11/148, 11/145 og 11/207, samt deler av 100/9, 211/1 og 211/2. Forslag til planavgrensning fremgår av kartutsnitt på side 3 og i vedlegg 1. Avgrensningen følger eiendomsgrense eller elvebredden på nordsiden av Kjulsbekken i nord og Nittedalsveien i øst.



Forslag til planavgrensning – revidert og ut.

Eiendomsforhold

Følgende eiendommer omfattes av forslag til avgrensning av planområdet:

Eiendom	Adresse	Hjemmelshaver	Arealbruk
11/148	Solbakken terrasse 1	Kjul Handel AS	Verksted og fastfood-servering i nedlagt bensinstasjon, parkeringsplasser
11/145	Ingen adresse	Kjul Handel AS	Grønn slette/lekeplass, parkeringsplasser
11/207	Ingen adresse	Kjul Handel AS	Naturtomt, gruslagte parkeringsplasser
100/9	Kjulsveien 2	Ikke tinglyst	Riksveg 4, Nittedalsveien og veikryss
211/1	Solbakken terrasse 23	Ikke tinglyst	Kjørevei (Solbakken Terrasse)
211/2	Ingen adresse	Ikke tinglyst	Kjørevei (Kjul Terrasse)

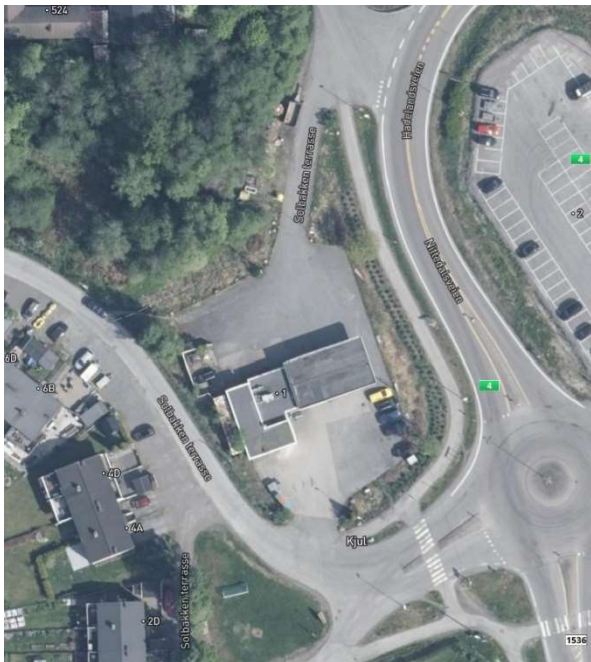
2.2 Beskrivelse av planområdet og omgivelsene

Den nedlagte bensinstasjonen i tilknytning til Solbakken terrasse 1, benyttes i dag som verksted-/smørehall og serveringssted for fastfood og takeaway. Bebyggelsen er oppført i 1969 og totalt areal er ca. 175 m². I tillegg er det et overbygd område foran stasjonen på ca. 170 m². Det er nedgravde ståltanker og drivstofftanker på tomten, som vil fjernes i forbindelse med utbygging av området. Tomten består ellers av asfalterte flater og parkeringsplasser. Kjøreadkomst er i dag fra Solbakken terrasse i sør og fra Nittedalsveien/på- og avkjøringsrampe fra Rv. 4 i nord.

Planområdet omfatter også deler av adkomstveien Solbakken Terrasse, samt en gressflate/lekeplass og gruslagte parkeringsplasser på vestsiden av adkomstveien. I tillegg er eiendom 11/145 og 11/207 nordvest for bensinstasjonen inkludert i planområdet. Disse eiendommene utgjør ubebygde arealer bestående av varierende vegetasjon langs Kjulsbekken i nord og åpne gressletter langs Solbakken Terrasse. Deler av området benyttes også av tiliggende boliger til biloppstilling, hvor det er opparbeidet noen gruslagte parkeringsplasser nord for kjøreveien.

Sør for planområdet ligger et boligområde med hovedsakelig rekkehus, som er knyttet til bolig gatene Solbakken Terrasse og Kjul Terrasse. Nord for planområdet renner Kjulsbekken, som avgrenses av tiliggende jordbruksareal. Øst for planområdet ligger Nittedalsveien og rundkjøring, samt riksveg 4 med på-/avkjørings-

rampe. Mellom Nittedalsveien og Rv. 4 er det en større utfartsparkering, som sammen med bussterminalen, er med på å styrke Kjøl som et kollektivpunkt.



Flyfoto av bensinstasjonstomta. Gressletta i sør er en del av planområdet.



Bensinstasjon med adkomstveien Solbakken Terrasse. (Google Maps)



Foto viser Solbakken Terrasse og opparbeidede parkeringsplasser langs boligtomter. Bensinstasjonen til høyre i bildet. (Google Maps)



Foto av bebyggelse og parkeringsarealer på tomta.



Foto viser adkomstvei/avkjørsel fra nord. Flere steder oppbevares diverse utstyr.



Krysset Kjøil Terrasse X Solbakken Terrasse og med avkjøring til bensinstasjon til høyre. Gresslette/lekeplassen er en del av planområdet. (Google Maps)



Flyfoto viser grønnstruktur langs Kjulsbekken.



Foto av ubebygde deler av planområdet langs Solbakken Terrasse.



Foto av gruslagte parkeringsplasser på nordsiden av kjøreveien.



Foto av Kjulsbekken nord for planområdet.



Foto av bekken og kantvegetasjon. Planområdet til vestre.



Foto viser pendlerparkering på motsatt side av Nittedalsveien.



Foto viser rundkjøring ved Nittedalsveien.



Bilde fra Google Maps viser bensinstasjonstomta sett fra rv. 4 i sørgående retning. Bensinstasjonen er ikke synlig når man kjører rv. 4 i nordgående retning, da veien ligger lavere i terrenget.

3 PLANSTATUS OG FØRINGER

3.1 Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2035

Samfunnsdelen viser til kommunens målbilde; «Det er godt å leve i Nittedal». Kommunen skal være en kommune som gjennomfører utviklingsprosjekter for å oppnå god samfunnsutvikling og setter innbyggerne først. Samfunnsdelen har følgende satsningsområder; livskvalitet hele livet, klima-, natur- og miljøvennlig og engasjement og samskaping. Disse kobles også til arealstrategien som viser en langsiktig, helhetlig og overordnet styring av arealer i planperioden.

Nedenfor nevnes noen målpunkter fra samfunnsdelen som anses som relevante, og som forestående planarbeid på Kjøl vil søke å hensynta.

Livskvalitet hele livet:

- Boliger i gode og trygge nærmiljøer med tilgang på opplevelser, sosiale møteplasser og gode muligheter for fysisk aktivitet og friluftsliv.
- Legge til rette for integrering i boligmarkedet gjennom sosial boligpolitikk. Det skal være variasjon i boformer, boligtyper og størrelser som imøtekommer fremtidige behov.
- Boområder skal ha ren luft, gode solforhold, støynivå iht. statlige retningslinjer, fleksible utearealer og trygge og godt tilpassede møteplasser. Fellesområder, lekeplasser og grønnsstruktur skal lokaliseres sentralt og lett tilgjengelig.
- Lokalsamfunn og mindre tettsteder skal videreutvikles utfra sine kvaliteter og sin identitet.
- Tettsteder og lokalmiljøer skal utvikles som gode nærmiljøer med trafikk sikre løsninger og god sosial infrastruktur. Utvikling av tjenester, fritids- og handelstilbud skal tilpasses tettstedsnivå.
- Ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og innbyggerne.

Klima, natur- og miljøvennlig:

- Nittedal skal ha en bærekraftig areal- og ressursforvaltning som ivaretar naturmangfold, naturverdier og jordressursene.
- Kommunen skal bidra til å redusere ødeleggelse av habitater og hindre lokal utryddelse av truede arter og stanse tap av biologisk mangfold, samt hindre spredning av fremmede arter og motarbeide forurensning.
- Eksisterende næringsområder skal videreutvikles og utnyttes.
- Vassdrag og vassdragsbelter skal bevares eller videreutvikles for natur-, landbruks- eller rekreasjonsformål
- Det skal legges til rette for bebyggelse og infrastruktur som fremmer klimavennlige løsninger.

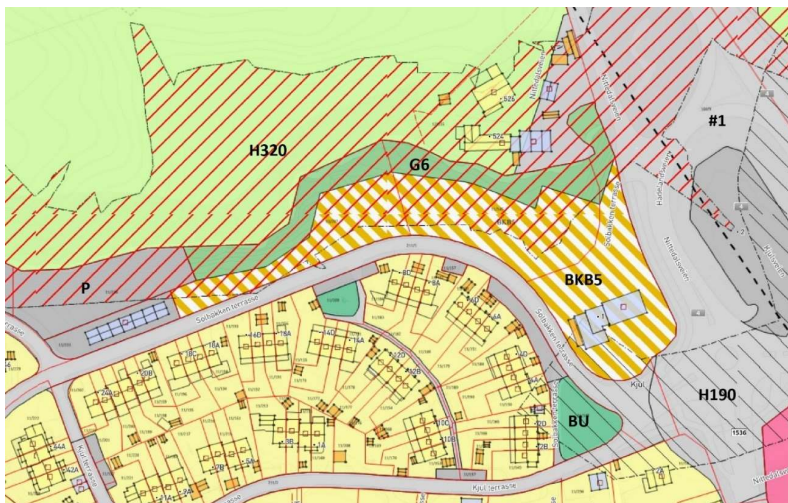


Utklipp av samfunnsdelens arealstrategikart, hvor Kjøl ligger mellom prioritert tettsted Rotnes (Nittedal sentrum) og lokalsenter Hagan.

Kommuneplanens arealdel 2024-2035

Hoveddelen av planområdet er avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB5, i kommuneplanens arealdel. Innenfor feltet tillates forretning, næringsvirksomhet og inntil 4 boenheter. Det er krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flomsone berører nordre del langs Kjulsbekken og må utredes. Det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

Arealer langs bekken i nord er avsatt til fremtidig grønnstruktur, felt G6. Grøntområder og vassdrag skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvanns- og flomhåndtering, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Arealbruk	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (fremtidig), Felt BKB5 Grønnstruktur (fremtidig), G6 Uteoppholdsareal (nåværende), BU Parkering (nåværende), P Veg (nåværende)
Hensynssoner:	H320-2 Faresone - Flomfare (langs Kjulsbekken) H190-3 Sikringssone - Andre sikringssoner (veg og uteoppholdsareal)
Bestemmelsesområde	# 1 - Fremtidig trasé for RV4 med tunnel under Rotnes

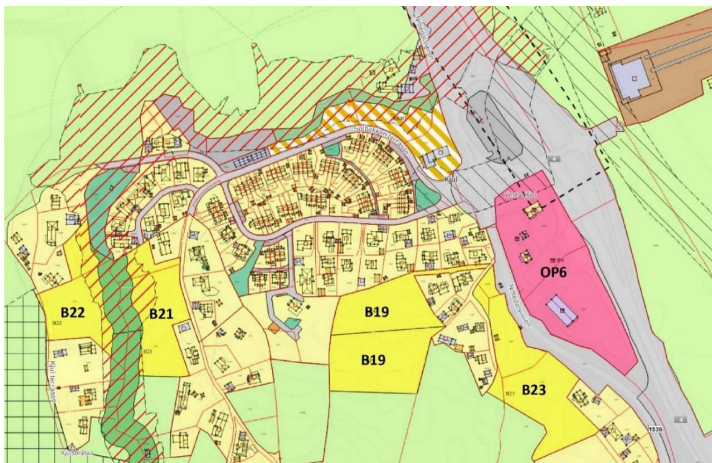
Utdrag fra relevante bestemmelser fra kommuneplanens arealdel:

- Boligbebyggelse:
 - o Tillatt bebygd areal (%-BYA) for konsentrert småhusbebyggelse er maks 40 %-BYA.
 - o Minste uteoppholdsareal (MUA) for tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse er 150 m² per boenhet.
 - o Høyder og etasjer skal fastsettes i regulering og tilpasses omgivelser og landskap. Høyder måles fra eksisterende terreng.
- Parkering:
 - o Konsentrert småhusbebyggelse: min. 1,5 biloppstillingsplass pr. boenhet, og det skal avsettes plass for garasje for minimum 1 bil pr. boenhet.
 - o For forretninger, servicetilbud og kontor utenfor arealer avsatt til sentrumsformål: maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 m² BRA.
- Byggegrenser:
 - o Byggegrense mot øvrige vassdrag som ikke er vist med byggegrense på kommuneplankart (bestemmelse 1.9.6 e): *Lukking av og utfylling i vassdrag, tiltak nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 inkludert terrengtiltak, snødeponering, inngrep, tiltak er ikke tillatt inntil 50 meter målt horisontalt ved gjennomsnittlig vannstand. Unntak er der annet er regulert i reguleringsplan vedtatt etter 2015. (Det er forutsatt at byggegrenser må kunne avvike fra disse bestemmelsene for felt BKB5, og byggegrenser burde vært vist i KPA.)*

- Byggegrense mot veg: Der ikke annet er vedtatt gjennom reguleringsplan, kommunedelplan eller kommuneplanens plankart, gjelder veilovens byggegrensebestemmelser (Vegloven § 29), som angir byggegrense 50 m fra riksveg og fylkesveg, og 15 m fra kommunal veg og fra gang- og sykkelveg.
- Grønnstruktur:
 - Kantvegetasjon mot vassdrag: Ved nye reguleringsplaner skal det sikres kantsoner på hver side av øvrige vassdrag (ikke hovedvassdrag) på minimum 10 meter.
- Flomfare:
 - Flom må dokumenteres for områder/byggetomter som er berørt av flomsone, aktsomhetssoner eller ligger nærmere enn 20 m fra bekker/kulverter.
 - Det tillates ikke tiltak, inkludert flomsikringstiltak i eller langs vassdrag, som kan forverre flomsituasjon for omgivelsene. Lukking av elver og bekker samt utfylling i elver og bekker er ikke tillatt. Åpning og restaurering av lukkede bekker skal vurderes.
 - Før det kan tillates tiltak innenfor hensynssone flomfare, skal det foreligge reguleringsplan med kartlegging av flomfare og sikkerhet for flom må dokumenteres.

Omtale av Kjøl i kommuneplan

- Rosa felt OP6, sør for planområdet (Møbellåven tomta), tillates utbygd for brannstasjon, kommunalteknisk virksomhet og kontorer for andre offentlige tjenester.
- Det er avsatt flere nye boligområder på Kjøl: B19, B19 utvidelse, B21, B22 og B23. I disse områdene tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. Det foreligger rekkefølgekrav for B19 Kjøl utvidet del, som ikke tillates bygget før BKB5 Kjøl handel er realisert i tråd med kommuneplan.



Utklipp fra kommuneplanens arealdel av området Kjøl.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

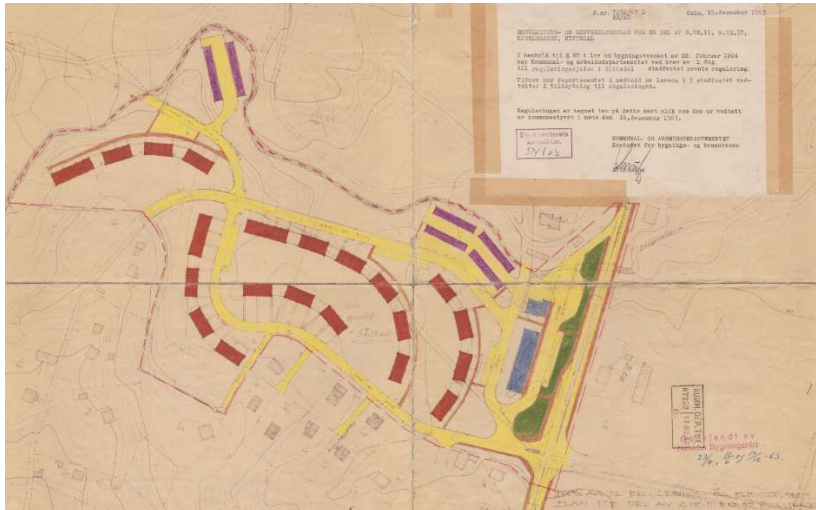


Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner fra kommunens kartportal.

Planområdet omfattes av tre reguleringsplaner:

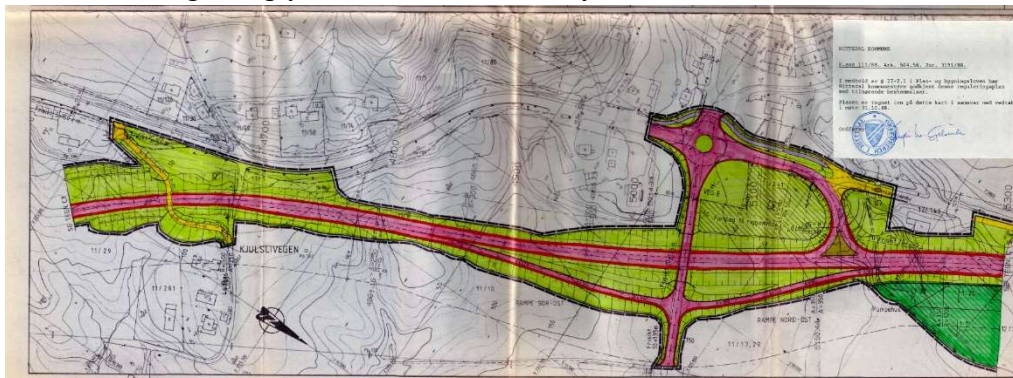
- 105 Reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr- 11, bnr. 57 - Kjulshagen
- 9125 Reguleringsplan for Rv4 Slattum – Skøyen
- 105D Reguleringsplan for del av 11/145

Plan-ID 105: Reguleringsplan og bebyggelsesplan for del av gnr- 11, bnr. 57 – Kjulshagen, 19.12.1963



Reguleringskart for plan 105. Området skal bebygges med rekkehus inntil 2 etasjer, forretnings- og hybelbygg i inntil 3 etasjer og bensinstasjon i 1 etasje.

Plan-ID 9125: Reguleringsplan for Rv4 Slattum – Skøyen, 31.10.1988



Reguleringskart for plan 9125.

Plan-ID 105D: Reguleringsplan for del av 11/145, 27.02.1995



Reguleringskart for plan 105D. Byggeområde for boliger med bebyggelse i inntil 2 etasjer. Maks TU = 20%. Friområde (vegetasjonsbelte) mot bekk som skal være allment tilgjengelig og ikke ha noen form for opparbeidelse.

Pågående planer

Det er ingen pågående planer i nærheten.

3.3 Overordnede planer og føringer

Statlige og regionale føringer og planretningslinjer er i utgangspunktet ivaretatt i kommuneplanens arealdel (2024-2035). Enkelte føringer vil også være gjeldende ved detaljregulering av området:

- Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen
- Veileder for universell utforming i planlegging
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021
- NVE Retningslinje nr. 2/2011 Flom og skredfare i arealplaner
- NVE veileder nr. 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred
- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Deler av planområdet er utsatt for flomfare, og det må i planarbeidet utføres en flomkartlegging. Det er også tenkt å gjøre en oppdatering av en tidligere geoteknisk rapport fra 2016, som undersøkte deler av planområdet (se også kap. 6). NVEs veiledere skal legges til grunn for dette arbeidet. Ifølge støykartlegging ligger store deler av planområdet i gul støyzone. Støysituasjonen vil bli vurdert nærmere med utgangspunkt i foreslått utvikling ved forestående planarbeid.

Retningslinjer for barn og unge stiller krav til at det i nærmiljøet skal finnes store nok arealer som egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulike typer lek i ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, samt gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne. Arealene skal i tillegg være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Retningslinjen stiller også krav til erstatningsarealer dersom arealer egnet til lek bygges ned/forsvinner. Planarbeidet vil sikre at angitte føringer blir ivaretatt i utvikling av området.

3.4 Oppsummering av føringer og premisser for utforming av planområdet

- Formål: kombinert næring/forretning/kontor som kan innebære forretning, næringsvirksomhet og inntil 4 boenheter. Krav om fortau langs eiendommen frem til avkjøring.
- Utforming bebyggelse – kombinert næring/forretning/kontor:
 - Parkering: maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 m² BRA.
- Utforming bebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse eller mindre leilighetsbygg:
 - Konsentrert småhusbebyggelse:*
 - Antall boliger: Inntil 4 stk.
 - MUA min. 150 m² pr boenhet.
 - Parkering: min. 1,5 pr bolig der min. 1 plass er i garasje.
 - Utnyttelse: maks BYA 40%.
 - Leilighetsbebyggelse:*
 - Antall boliger: 6-10 mindre leiligheter,
 - MUA min. 100 m²/bolig med tre rom eller mer og 80 m²/bolig med mindre enn tre rom
 - Felles uteoppholdsareal for leiligheter < tre rom kan være under 50 m² og differensieres.
 - Parkering: 0,7 p-plass per leilighet + 2 gjesteparkeringsplasser.
 - Utnyttelse: maks BYA 40%.
- Grønnstruktur: kantvegetasjon mot vassdrag minimum 10 meter.
- Flomsone: deler av området omfattes av hensynssone for flom. Det må gjøres flomvurdering.
- Støysituasjon: store deler av området ligger i gul støyzone. Støyanalyse må gjennomføres.
- Byggegrenser:
 - Kjulsbekken: Byggegrense 4 m innenfor byggeområdet samt sikre kantvegetasjon på min 10 m langs bekken. Føringer om byggegrense på 50 m i KPA forutsettes at kan avvikes, da det ville medført at det meste av felt BKB5 ikke kan bebygges, (se kap. 4.1.)
 - Veg - Solbakken Terrasse: byggegrense 8 m fra senterlinje.
 - Fylkesvei: 15 m fra senter gang- og sykkelvei. Se tilbakemelding fra SVV under.

Premisser knyttet til veganlegg og byggegrenser mot Rv4

Som forarbeid til planinitiativ for området, har det vært en prosess knyttet til byggegrenser fra tiliggende del av trafikkareal/veger. Det har bl.a. blitt avholdt møte med tiltakshaver, kommunen og Statens vegvesen (31.01.2024). Hovedpunkter fra tidligere prosess og dialog:

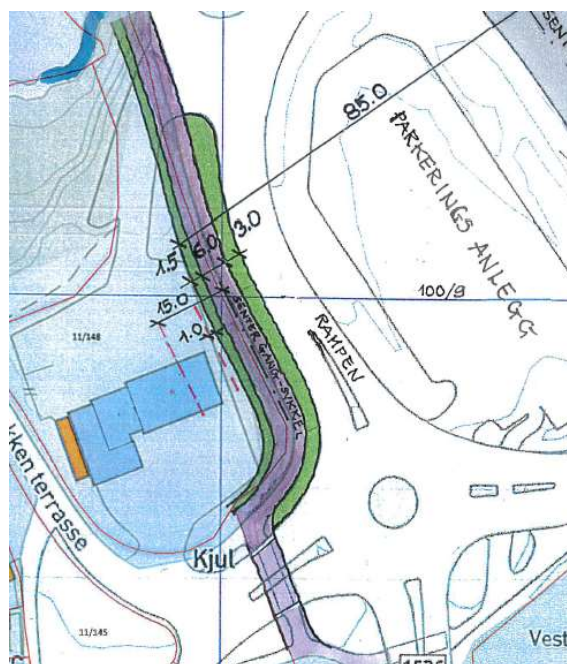
- Byggegrense fra Rv 4 er i utgangspunktet 50 m og rampen regnes som del av riksvegnettet, men byggegrense kan vurderes skjønnsmessig av SVV i samråd med kommunen i planprosesser. Dette er i tråd med SVV's innspill til ny KPA Høringsuttalelse til ny KPA fra SVV, 06.03.2023:
Kjul handel ligger nær rv4. Veglovens byggegrenser på 50 m fra rv4-rampa dekker mye av eiendommen. I tillegg passerer hovedsykkelvegen eiendommen. Ved en ny regulering kan vi vurdere en mindre byggegrense enn veglovens under forutsetning av at det avsettes nødvendig plass til utvikling av rv4-krysset og hovedsykkelvegen langs rv4.
- Poenget med byggegrense er å sikre rom for utvidelse av veien som pr d.d. ikke er regulert. Byggegrense omfatter også parkeringsarealer og interne kjøre- og manøvreringsarealer.
- Rom for hovedsykkelvei mellom rampen og Kjul Handel må sikres, med nødvendig linjeføring, veibredder og skulder.
- Stenging av nordre utkjørsel fra eiendommen er en forutsetning.
- Bedre utforming av veg Solbakken Terrasse må ses på, med nødvendig svingradier, siktforhold, ny øy og kryssende GS-veg. For bedre kryssutforming kan det være aktuelt å omdisponere deler av grøntarealet til veg, og tapt grøntareal må erstattes med en bedre plassering.
- P-plasser langs vestsiden av Solbakken Terrasse kan ikke legges til grunn for løsningen.
- Kommunen stiller krav om fortau langs nordsida/østsida av Solbakken Terrasse.

Skisse som tidligere er oversendt til Statens vegvesen med gang- og sykkelveg med byggegrenser:

- Utvidet gang- og sykkelvei i samsvar med dimensjoner SVV opplyste om på møtet: Grøft/annen veigrunn 3 m fra rampe + gang- og sykkelvei på 6 m + grøft på 1,5 m mot eiendom 11/148.
- Adkomst til eiendom 11/148 fra rampen/ Nittedalsveien stenges.
- Avstand fra senterlinje kjørebane RV4 til ytterkant grøft på vestsiden av gang- og sykkelvei blir 85 m.
- Foreslått byggegrense for bebyggelse på eiendom 11/148 er vist 15 m fra senter gang- og sykkelvei.
- Foreslått grense for anleggelse av parkering på terreng på 11/148 er angitt 1 m fra grøft.

Løsningen er i hovedsak akseptert av SVV, ref. tilbakemelding 25.06.2024 v/Arne Kolstadbråten:

Bestemmelsen dekker vårt behov. Den er derfor ok for oss. Som jeg skrev i et tidligere svar er det lettere for oss å akseptere en dispensasjon for interne veger og parkering dersom gang-/sykkelvegen forbi eiendommen opparbeides samtidig. Vi slipper blant annet usikkerheten ved behov for anleggsareal i en senere byggeperiode.



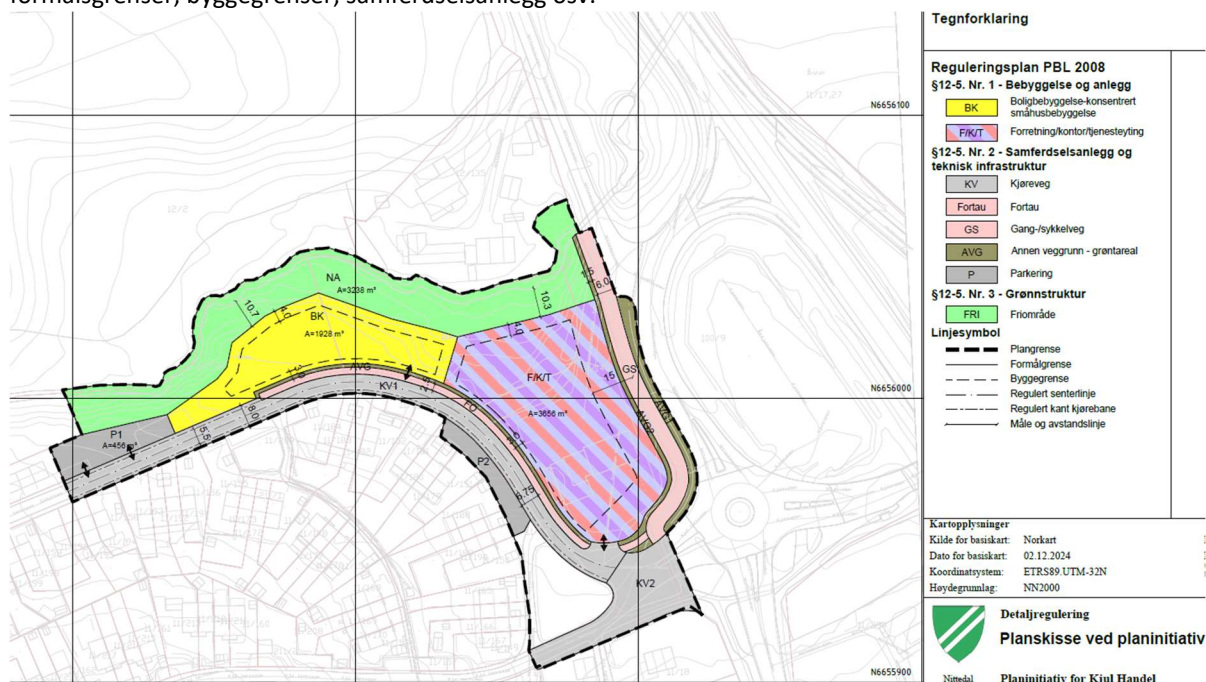
Skisse av gang- og sykkelveg med byggegrenser, oversendt til SVV 09.02.2024.

4 PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET

Det er utarbeidet planskisser og illustrasjoner hvor premisser og overordnede føringer er lagt til grunn. På bakgrunn av tilbakemeldinger fra behandling av planinitiativet og oppstartsmøte med kommunen, er det foretatt mindre justeringer knyttet til avgrensning av naturområde mot nord samt at fortau er forlenget noe langs Solbakken Terrasse.

4.1 Planskisse

Planskissen illustrerer foreløpige prinsipper for videre detaljregulering av området med arealformål, formålsgrenser, byggegrenser, samferdselsanlegg osv.



Planskisse er vedlagt planinitiativet som eget dokument.

Felt	Areal
Forretning/kontor/tjenesteyting	3 656 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	1 928 m ²
Grønnstruktur	3 238 m ²
Samferdselsanlegg	5 186 m ²

Formål for område (794 m²) vest for dagens kryss (ballplass/avkjørsel) er definert, og vil bli avklart i den videre planprosess.

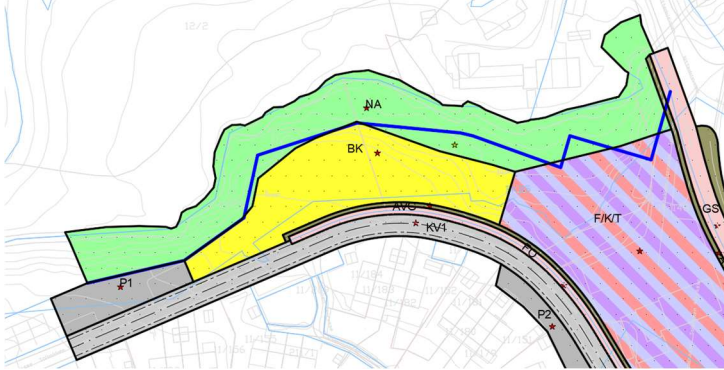
Byggegrenser

Som planskissen viser, er det lagt inn byggegrense 4 m fra formålsgrense mot grønnstruktur i nord. Avsatt felt til grønnstruktur/friområde langs bekken sikrer krav om minimum 10 m kantvegetasjon. Byggegrensen er dermed minimum 14 m fra bekken. Langs Solbakken Terrasse er byggegrense vist 8 m fra senterlinje veg. Fra gang- og sykkelveg er det lagt inn byggegrense på 15 m fra senterlinje, i tråd med tilbakemeldinger fra Statens vegvesen.

Foreslåtte endringer i forhold til føringer i kommuneplanen

- Byggegrense mot bekken:** Kommuneplanens bestemmelse 1.9.6 e, angir at det skal være 50 m byggegrense mot bekken. Dersom dette skal gjelde for felt BKB5 og planområdet, vil området i begrenset grad kunne utbygges. Siden områdene er avsatt til byggeformål i kommuneplans arealdel, anser vi at denne bestemmelsen ikke gjelder for avsatte utbyggingsområder ved Kjøul. Planskissen sikrer minimum 14 m byggegrense fra bekken. Byggegrenser vil vurderes nærmere ifm. flomutredning/-beregninger.

- **Formålsgrense mot grønnstruktur:** I planskissen følger formålsgrensen mellom byggeformål og grønnstruktur i hovedsak grensen i kommuneplanen, men det er gjort mindre justeringer, bl.a. slik at krav til minimum 10 m kantvegetasjon langs bekken blir ivarettatt langs hele området. Foreslått grense følger i større grad terrengkoter og er «rettet ut» noen steder for å gi mer naturlige avgrensninger mot byggeformål. Foreslått endring gir totalt ca. 2 387 m² regulert til grønnstruktur, noe som er ca. 363 m² mer areal avsatt til grønnstruktur og sikret i kommuneplanen (2 024 m²) innenfor planområdet.



Kartet viser forslag til formålsgrenser. Formålsgrensen i kommuneplanen er vist med blå linje.

Uavklarte forhold

- **Eksisterende lekeplass i sør:** Ønskes drøftet med planavdeling hvordan dette arealet bør håndteres og reguleres, sett ift. dagens bruk, fremtidig behov, trafikksikkerhet, kommunens tilbakemelding om evt. påkrevd utbedring av dagens kryssløsning Solbakken Terrasse X Kjøl Terrasse, mv.
Se vurdering/tilbakemelding i referat fra oppstartsmøte.
- **Flomsituasjonen** i området vil kartlegges som del av planprosessen, og foreslåtte grep vil muligens endres som følge av resultater fra kartleggingen. Skissert utvikling av området forutsetter at det gis mulighet for oppfylling av masser i nord mot avsatt grønnstruktur for å kunne benytte større deler av tomt 11/148, som er i samsvar med avgrensninger i kommuneplanen og tidligere reguleringsplaner. Oppfylling som tiltak vil være naturlig å undersøke i sammenheng med flomkartleggingen.

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forretning/kontor/tjenesteyting – felt F/K/T

Innenfor feltet foreslås det tillatt grad av utnyttning tilsvarende %BYA = 50-60 %, hvor parkeringsplasser på terreng medtas i beregningen. Ny bebyggelsen foreslås i inntil 3-4 etasjer. Det er sett på ulike alternativer for utforming av bebyggelse, som presenteres i neste delkapittel.

Det er ikke bestemt hvilke funksjoner og bedrifter som skal inn i bebyggelsen på området. Det foreslås å åpne for en rekke ulike funksjoner/type virksomheter, eksempelvis serveringssted, vaskehall, lokaler for håndverksbedrifter, kontor, treningssenter, handelsvirksomhet som mindre dagligvarebutikk, utsalg etc. Dette er funksjoner som kan fungere fint mht. beliggenheten langs Rv.4, og som kan være attraktive for beboere i området og for folk som reiser forbi.

Flere av angitte funksjoner vil kunne betegnes som virksomheter innen service/tjenesteyting, men anses også å omfattes av fellesbetegnelsen «næringsvirksomheter» som BKB5 åpner for i kommuneplanen. For å legge til rette for størst mulig fleksibilitet av typer og størrelse på virksomheter, bør planen også kunne åpne for flere typer næringsvirksomheter som i større grad har en utadrettet funksjon.

Intensjonen er å utvikle området med kombinasjonsbygg som kan huse flere type virksomheter, og sammen skape synergier og et spennende næringsmiljø. Endelig formål og type virksomheter som tillates innenfor området vil defineres i den videre prosess i samråd med kommunen.

Feltet foreslås opprettholdt med dagens avkjøring i sør fra Solbakken Terrasse. Dagens sekundære avkjøring i nord fjernes. Parkeringsplasser foreslås på terreng langs østsiden av tomta. Disse blir liggende innenfor byggegrensen langs gang- og sykkelveg i øst, men 1 m fra tilliggende grøft/sideareal som er diskutert og avklart med SVV og NK.

Boligbebyggelse – felt BK

Innenfor område BK foreslås det tilrettelagt for boliger med tilhørende uteoppholdsareal og parkering. Type boliger er foreløpig ikke avklart, og vil vurderes nærmere i videre planprosess. I kommuneplanen er det angitt at det kan tilrettelegges for konsentrert boligbebyggelse for fire boenheter i området. For å skape større variasjon av boligtyper på Kjøl, har kommunen i oppstartsmøtet åpnet for at det også kan tilrettelegges for et mindre leilighetsbygg med inntil 10 mindre leiligheter.

Innenfor felt BK vil det derfor kunne legges til rette for 4-10stk nye boenheter, som eksempelvis kan etableres som kjedeboliger, rekkehus, to- og flermannsboliger eller mindre leilighetsbygg. Det er ønskelig å tilrettelegge for bebyggelse i inntil 3 etasjer, hvor øvre etasje ligger tilbaketrukket samt benyttes som takterrasse.

Maks tillatt utnyttelse ved utvikling av felt BK er BYA=40% og er samsvar med føringer i KPA.

Krav til parkeringsplasser for boligene skal ivaretas innenfor felt BK og felt P1, tilsvarende gjelder uteoppholdsareal.

Grønnstruktur – felt NA

Sideareal langs bekken i nord reguleres som grønnstruktur med formål «naturområde».

Gang- og sykkelvei – felt GS

Det foreslås regulert en gang- og sykkelveg langs Nittedalsveien på østsiden av planområdet. Bredde på gang- og sykkelveien (6,0 meter) med grøfter, er i tråd med skisse sendt til Statens vegvesen.

Fortau – felt FO

På nordsiden av Solbakken Terrasse foreslås det fortau med bredde på 2,5 meter forbi næringstomt og frem til lekeplass i tilknytning til tilliggende boligområde.

Kjøreveg Solbakken Terrasse – felt KV

Solbakken Terrasse foreslås regulert med kjørebanebredde på 5,5 meter med skulder på hver side for snøopplag. Skulder er også vist på utsiden av fortau, der det er fortau. Bredde trafikkareal på 8,0 m er i samsvar med gjeldende regulering. Det vil vurderes videre i planprosessen om utformingen av krysset Solbakken Terrasse og Kjøl Terrasse bør endres.

Parkering – felt P1 og P2

Vest i planområdet foreslås det regulert et felt for parkering, felt P1. Her tilrettelegges det for parkeringsplasser for boenheter innenfor felt BK, inkludert gjesteparkeringsplasser. Feltet grenser til eksisterende garasjer.

Dagens parkering på vestsiden av Solbakken Terrasse foreslås regulert som parkering, felt P2. Disse parkeringsplassene benyttes av eksisterende boliger på sør- og vestsiden av Solbakken Terrasse.

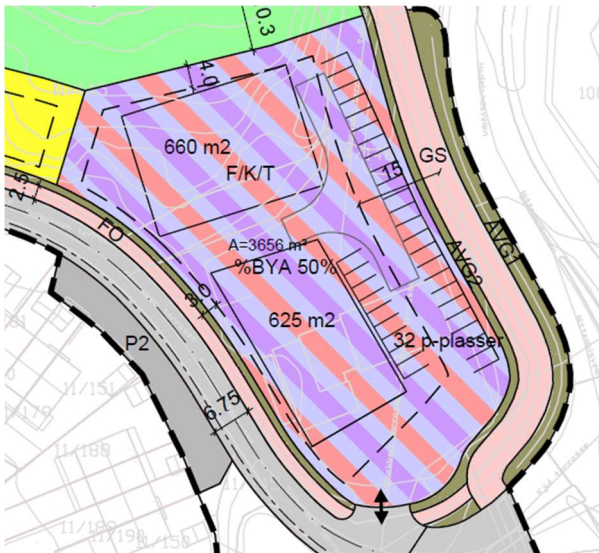
4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Forretning/kontor/tjenesteyting

For feltet F/K/T er det sett på noen muligheter for utforming av bebyggelsen. Illustrert utforming av bebyggelse vil vurderes nærmere og bearbeides i den videre planprosess og i dialog med planavdelingen.

Foreløpige skisser viser:

- Grad av utnyttning: %BYA = 50-60 %
- Maks skissert høyder over terreng: 16,5 m
- Fotavtrykk bebyggelse: 1 280-1 780 m²
- Antall parkeringsplasser: 22-32 p-plasser
- Totalt BRA: ca. 4 500-5 000 m²



Alternativ 1: to separate bygningskropper.



Alternativ 2: sammenhengende bebyggelse.



Alternativ 3: to separate bygningskropper med noe større fotavtrykk og kun en rekke med parkeringsplasser mot øst.



Alternativ 4: sammenhengende bygg med større fotavtrykk og færre parkeringsplasser. Det må tilrettelegges for snumulighet.

For alternativ 2 og 3 er det gjort en volumstudie som viser bebyggelsen i 3-4 etasjer, der den høyeste delen ligger mot nord.

Næringsbebyggelse alternativ 2



Oversiktperspektiv fra sørøst.



Perspektiv fra bakkeplan mot nord.



Perspektiv fra bakkeplan mot sør ved rampe til rv. 4.



Fra bakkeplan i Solbakken Terrasse mot øst.



Oversiktperspektiv fra vest.



Tverrsnitt øst vest gjennom eksisterende boligbebyggelse og foreslått næringsbygg (høyeste del av bygg).

Næringsbebyggelse alternativ 3



Oversiktperspektiv fra sørøst.



Perspektiv fra bakkeplan mot nord.



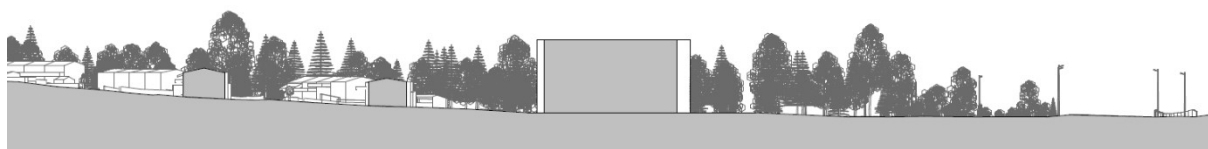
Perspektiv fra bakkeplan mot sør ved rampe til rv. 4.



Fra bakkeplan i Solbakken Terrasse mot øst.



Oversiktperspektiv fra vest.



Tverrsnitt øst vest gjennom eksisterende boligbebyggelse og foreslått næringsbygg (høyeste bygg).

5 KONSEKVENSER AV PLANINITIATIVET

5.1 Virkninger av foreslått utvikling og vesentlige interesser som berøres

Forhold til overordnede planer og føringer

Foreslått utvikling er i all hovedsak i samsvar med føringer i kommuneplanens arealdel 2024-2035, hvor det innenfor område BKB5 tillates etablert forretning, næringsvirksomhet og inntil 4 boenheter. I planinitiativet foreslås det å regulere området til kombinert formål forretning/kontor/tjenesteyting. Konkrete formål for næringstomten vil være et sentralt tema og vurderes nærmere i videre planprosess. I tillegg til næringsbebyggelse, foreslås det inntil 10 boenheter i leilighetsbygg. Dette er avvik fra KPA, men som det følger av referat fra oppstartsmøte er kommunen positive til dette.

Tilrettelegging av leiligheter bygger opp om mål i samfunnsdelen om å tilrettelegge for mer varierte bomiljø. Samfunnsdelen peker på at det er en underdekning på leiligheter i kommunen, da mer enn halvparten av boligene er eneboliger og kun 19% er leiligheter. Ved å tilrettelegge for leiligheter på Kjøl bidrar man til en variasjon i boformer, boligtyper og størrelser ift. hva som eksisterer på Kjøl i dag. Transformasjon av en eksisterende næringstomt på Kjøl støtter opp om mål i samfunnsdelen om bærekraftig areal- og ressursforvaltning ved å videreutvikle og utnytte eksisterende næringsområder og bebygde områder. Foreslått utvikling sikrer kantvegetasjon og naturområder langs bekkedraget, i tråd med overordnede føringer.

Virkninger på eksisterende bebyggelse og landskap

I hovedsak er eksisterende bebyggelse i området småhusbebyggelse oppført i 2 etasjer. Som perspektivene og tverrsnittene viser, vil skissert næringsbebyggelse i 3-4 etasjer bryte med eksisterende bebyggelsesstruktur og vil kunne virke noe «fremmed» i forhold til dagens tettstedstruktur. Dette er en naturlig virkning av at det er en næringstomt tett på boligområder. Utsyn fra de nærmeste naboene vil bli påvirket, men siden planområdet ligger rett øst for eksisterende boligområder, vil boligenes sol- og lysforhold ikke bli påvirket.

Foreslåtte bygningsvolum vil i begrenset grad medføre fjernvirkning i det overordnede landskapet.

Virkninger på nærområdet – tettstedsutvikling og merverdi

Foreslått utvikling vil transformere et nedlagt næringsområde og gi området ny bruk. Siden selve bensinstasjonsområdet i stor grad står ubenyttet, er det flere som har satt igjen og lagret diverse gjenstander her. Dette er til sjenanse for omgivelsene og beboere i området. Med en opprusting og utvikling av området med ny bruk, vil det føre til opprydding ift. omgivelsene og nabolaget. Nye funksjoner vil også bidra til å aktivisere tettstedet, og gi nye nærings-, handels- og servicetilbud samt møteplasser på Kjøl og for tilliggende boliger. Nærhet til pendlerparkeringsplass og kollektivholdeplass vil også kunne bidra til økt kundegrunnlag for virksomheter som etablerer seg på den gamle næringstomta.

Planen åpner for også for etablering av enkelte nye boliger, som vil være attraktive for ulike beboergrupper. Tilrettelegging for mindre leiligheter kan gi et nytt tilbud av boligtyper som ikke er i området i dag, og bidra til et mer variert og mangfoldig nabolag.

Hvilke boligtyper og leilighetsstørrelser som søkes innpasset vil avklares senere i prosessen og i samråd med kommunen. I oppstartsmøtet har kommunen åpne for at de kan være positive til innpassing av et mindre leilighetsbygg med inntil 10 leiligheter.

Ved utvikling og utbygging innenfor området vil det etableres tryggere gangforbindelser og mer oversiktlig kryssing av dagens avkjøring til næringseiendommen, samt fortau langs deler av tilliggende boliggate (Solbakken terrasse) frem til lekeplass i tilliggende boligområde. Stenging av avkjørsel mot påkjøringsrampe i nord vil bidra til tryggere ferdsel langs tilliggende gang-/sykkelvei. En avkjøring til næringsområdet vil skape en oversiktlig trafikksituasjon, og medfører ingen økt trafikkbelastning i Solbakken terrasse.

Selv om næringsområdet utbygges, vil det legges til rette for snarveier gjennom området til gang- og sykkelvei i nord.

Ny boliger og næringsbebyggelse vil bidra til estetisk standardheving for nabolaget i forhold til dagens nedslitte næringsbygg og brakkliggende tomter som tidvis benyttes for lagring og oppstillingsareal. Utemiljø og grønt-areal langs tilliggende veier vil også få en oppgradering ift utforming, beplantning og skjøtsel, samtidig som verdifull vegetasjon langs Kjulsbekken ivaretas. Ved utbygging av delområdene vil forsøpling av nærområdet og bruk av grøntområder som dumpingplass opphøre.

Ved oppgradering og utbygging av området vil det kunne skapes nye møteplasser, samt tilrettelegge for oppgradering av leke-/ballplass med benker, avskjerming, beplantning, belysning mv til bruk for både voksne og unge. Nærlekeplass vil også være aktuell å etablere i tilknytning til nye boligene.

Virkninger på klima og miljø

- *Blågrønne strukturer:* Grønnstrukturen og kantvegetasjon langs Kjulsbekken ivaretas og sikres i planen med avsatt bredde på minimum 10 meter. Blågrønne strukturer sikres også innenfor boligområdet.
- *Overvannshåndtering:* Overflate- og takvann vil behandles i henhold til prinsippet om lokal overvannshåndtering internt på området iht. 3 trinnstrategi.
- *Energibruk:* Det kan være aktuelt med etablering av solceller på taket og evt. vegger på næringsbebyggelsen.
- *Grunnforurensning:* Eksisterende tankanlegg i grunnen er allerede sanert, fjernes i forbindelse med utvikling av tomta.
- *Grønn mobilitet:* Det tilrettelegges for etablering av gang- og sykkelvei langs Nittedalveien, som styrker sykkeltilbudet til og forbi området. Dette kan bidra til å begrense privat bilbruk også ift. tilliggende omgivelser. Etablering av gang- og sykkelvei og fortau bidrar til trafiksikre forbindelser for myke trafikanter.
- *Trafikk:* Foreslått utvikling vil medføre økt trafikk til næringsdelen, da området i dag har begrenset aktivitet. Færre avkjøringer til næringstomta gir et mer lesbart og trafiksikkert system, og videreføring av dagens avkjøring i sør vil begrense økt trafikk i tilliggende boliggate.
- *Naturmiljø:* Selv om deler av grøntstruktur langs Kjulsbekken inngår i utbyggingsområdene, vil det sikres en «grønn» randsone langs bekkedraget. Arealer som foreslås oppfylt med masser utgjør i all hovedsak tett krattskog, arealer med stedvis mye innslag av fremmede arter (parkslirekne, kjempespringfrø, hagelupin, bleikspirea) samt dumpingplasser for hageavfall og annen deponering. Planområdet inngår på lik linje med tilliggende miljø områder hvor det er gjort registrering av grønnfink og gulspurv, som er sårbar arter (VU).



5.3 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planarbeid og foreslått utvikling av området på Kjøl (Solbakken Terrasse 1 mfl er i all hovedsak i samsvar med kommuneplanens arealdel, og er vurdert at ikke utløser krav til konsekvensutredning jf. pbl §4.2 eller §6 og §8 i forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Formålet og planarbeidet er vurdert at ikke omfattes av § 6. «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding», herunder punkt b) «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I».

- Planområdet og foreslått utvikling er i all hovedsak i samsvar føringer i KPA 2024-2035, hvor det innenfor område for kombinert bebyggelse og anleggsformål, (BKB5), tillates etablert forretning, næringsvirksomhet og inntil 4 boenheter. Planområdet omfattes også av eldre reguleringsplaner som åpner for boligbebyggelse, næringsutvikling mv.
- Foreslått område for utvikling til kombinert forretning/kontor/tjenesteyting utgjør 3,7 daa og maksimalt 5000 m²BRA, og omfattes derfor ikke av vedlegg I pkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²».
- Innpassing av et mindre boligområde langs Solbakken Terrasse innenfor felt BKB5 er i samsvar med overordnet plan, og omfattes derfor ikke av vedlegg I pkt 25 «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.».

Planarbeid og planområdet anses heller ikke å omfattes av § 8. «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn», herunder punkt a), «reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II».

- Transformasjon og videreutvikling av en mindre eksisterende næringseiendom på Kjøl kan vi vanskelig se at skal medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og planarbeidet omfattes derfor ikke av pkt 11j i vedlegg II «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål».

Planområdet omfatter i hovedsak transformasjon for næring-/boligutvikling i tilknytning til bebygd næringseiendom (eldre bensinstasjon) og avsatte utbyggingsområder i KPA og eldre reguleringsplaner for området. Området ligger sentralt ved av- og påkjøring til Rv 4 på Kjøl, og foreslått utvikling vil ikke medføre konsekvenser eller vesentlige inngrep når det gjelder viktige natur- og friluftsinnteresser, naturtyper, kulturminner eller landbruksinteresser.

Redegjørelser og vurdering av virkninger av planforslaget når det gjelder overordnede planer, særskilte miljø- og samfunnsinteresser, omgivelsene m.m. vil inngå som del av planarbeidet og fremgå av planbeskrivelsen.

6 PLANPROSESSEN OG MEDVIRKNING

Det er i utgangspunktet ikke planlagt særskilte medvirkningsprosesser utover lovpålagte varslings- og høringsrunder ved forestående detaljreguleringsprosess. Det vil vurderes om det skal avholdes et medvirknings-/informasjonsmøte for naboer området.

Planarbeidet og utarbeidelse av plandokumenter er forutsatt gjennomført i nær dialog med planavdelingen i kommunen. Det vil også være aktuelt å ha dialog/møter med ulike fagavdelinger i kommunen, samt andre interessenter.

Hvilke offentlige organer, høringsinstanser, interessenter, organisasjoner og andre berørte parter som bør varsles ved oppstart, i tillegg til naboer, vil bli avklart med kommunen før varslings. Foreløpig vurdering inkluderer:

- Akershus fylkeskommune
- Statsforvalter i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

- Statens vegvesen
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Nittedal kommune v/ representant for barn og unge

7 VEDLEGG

1. Forslag til planavgrensning
2. Planskisse