

Nittedal kommune
Planavdelingen
postmottak@nittedal.kommune.no

Dato: 21.06.2022

Planinitiativ for gbnr 7/10, Birkelundveien 70

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en variert boligbebyggelse for mennesker i alle aldre innenfor rammene som er gitt i Områdereguleringsplan for Li, vedtatt 22. november 2021. Adkomst til gbnr 7/10 og til parkeringsplass på gbnr 7/61 vil inngå i planarbeidet. Flomveier ut fra 7/10 skal sikres.

Det legges til grunn at eksisterende bebyggelse på 7/10 skal bestå.

Beskrivelse av planområdet

Eiendom 7/10 er på ca 9,5 da og lokalisert ved Li, nær Li ungdomsskole og idrettsanlegg. Eiendommen er et tidligere gårdsbruk som ble drevet fram til ca 1970 da jord tilhørende gården ble ekspropriert for å bygge ungdomsskole, idrettsbane og svømmehall. Dette er nå naboeiendom sør for 7/10.

Etter 2005 har naboeiendommen i sør totalt endret karakter da det har blitt etablert to helårs kunstgressbaner med undervarme og flombelysning, i tillegg til flere nærmiljøanlegg. Vest for 7/10 troner «Sukkertoppen» som er en ravinerest avsatt som friområde. I nord grenser eiendommen mot FV401, mens adkomst er via Birkelundveien i sør-øst.

Dagens bebyggelse består av SEFRAK registrert våningshus fra midten av 1800 tallet og en frittstående låvebygning. Ellers er store deler av eiendommen naturtomt.

Eiendommen har gode solforhold og det er gangavstand til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og kollektivtilbud. Nytt stoppested ble etablert i Kirkeveien i 2019, mindre enn 100 meter fra 7/10.

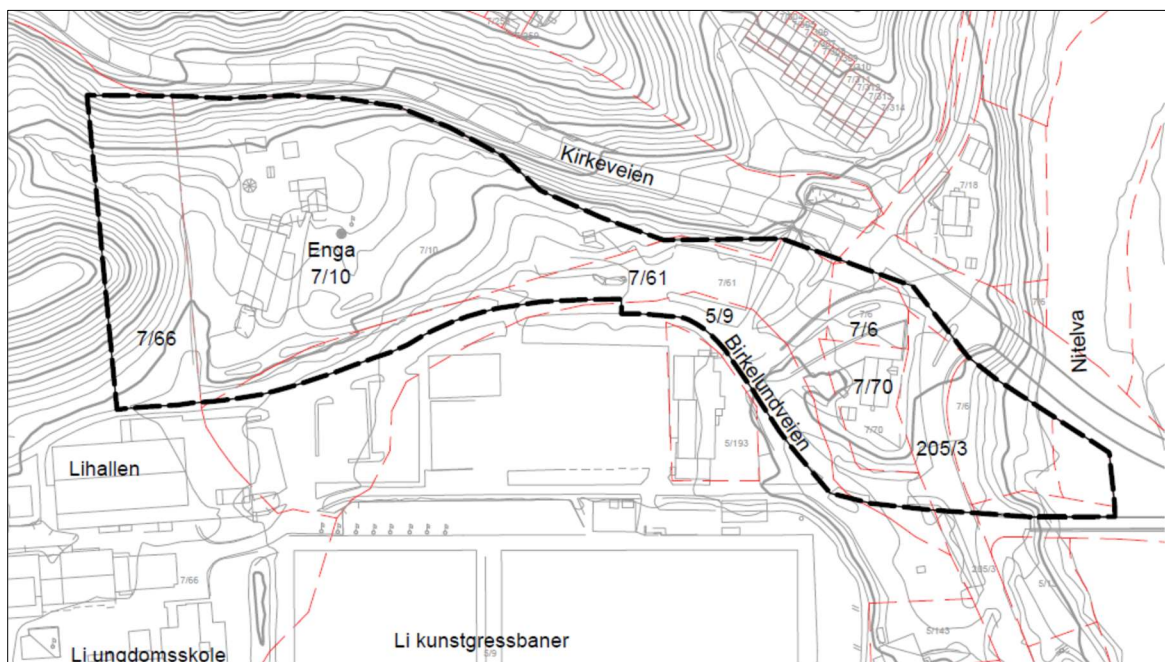
Foreslått planområde omfatter eiendom gbnr 7/10 i sin helhet. En liten del av gbnr 7/66 i vest som er regulert til grønnstruktur tas med på grunn av forhold knyttet til blant annet overvannshåndtering og framtidige infrastrukturtiltak (VA ledninger). En liten del av gbnr 7/61 i sør/øst som i dag er regulert til parkering tas med i vurdering av adkomst.

Etter oppstartsmøtet er et areal frem til Nitelva lagt til for å kunne sikre flomveier utenfor gbnr 7/10. Deler av gbnr 5/9, 7/6, 7/70 og 205/3 inngår i dette arealet hvor gjeldende arealformål skal opprettholdes.

Planområdet avgrenses langs Birkelundveien (som er regulert til offentlig vei) i sør, regulert grøntområde i vest, Kirkeveien (FV401) i nord og Nitelva i øst.



Figur 1: Flyfoto av planområdet og tilgrensende områder (Google maps)



Figur 2: Forslag til planområde

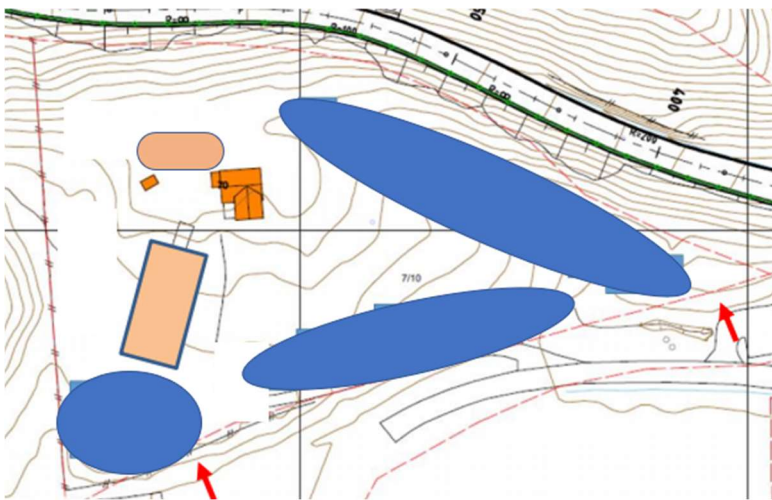
Beskrivelse av planinitiativet

Det skal legges til rette for en variert boligbebyggelse og utearealer til felles bruk. Områdeplan for Li gir føringer for utnyttelsesgrad og høyder på bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal utformes slik at denne harmonerer med eksisterende bebyggelse. Utformingen skal både ivareta eksisterende bygningsmasse, tilpasses terreng og forholde seg til nabobygningen som er Lihallen, en kombinert svømmehall og idrettshall.

Planen skal legge til rette for et skjermet uterom mellom boligene. I planarbeidet vil en mer urban utvikling av den delen av eiendommen som grenser mot Birkelundveien og idrettsanlegget vurderes.

Det vil vurderes mulighet for felles kjøkkenhage og overvannsløsninger som inkluderer åpne løsninger og eventuelle regnbed. Overvann skal håndteres på egen eiendom. Flomveier ut fra eiendommen skal sikres.



Figur 3: Skissert mulig utnyttelse av 7/10.

Miljø, energi og trafikk

Det vil være en ambisjon at ny bygningsmasse tilrettelegges for montering av solfangere og/eller solcellepanel.

Forslagsstiller ønsker å følge opp regionale myndigheters anbefalinger om restriktive parkeringsnormer, særlig ettersom kollektivtilbudet er godt og i umiddelbar nærhet. Det vil vurderes mulighet for å etablere bildelingsløsning for beboere for å redusere biltrafikk og areal til parkering. Det vil også vurderes mulighet for felles oppbevaring av sykler og tilrettelegging for lading/bruk av elektriske sykler.

Trafikkøkning som følge av etablering av boliger på 7/10 anses å være marginal sammenliknet med eksisterende trafikk til Li området.

Det vil i detaljreguleringen bli vurdert risiko relatert til trafiksikkerhet.

Naturkartlegging

Det ble gjennomført en kartlegging av viktige naturtyper i Li området i forbindelse med områdereguleringen på Li. Kartet nedenfor viser den lokalt viktige naturtypen som er en del av «Sukkertoppen» vest for 7/10. I rapporten omtales denne:

«Lokaliteten Enga er intakt og beskrivelsen av lokaliteten fra 2012 er dekkende (Naturbase). Dessverre er

det ikke iverksatt verken slått eller beite på området og gjengroing vil på sikt medføre at lokaliteten går tapt.»



Figur 4: Oversikt over viktige naturtyper. (Kilde: naturkartleggingen ifm med områdereguleringen på Li)

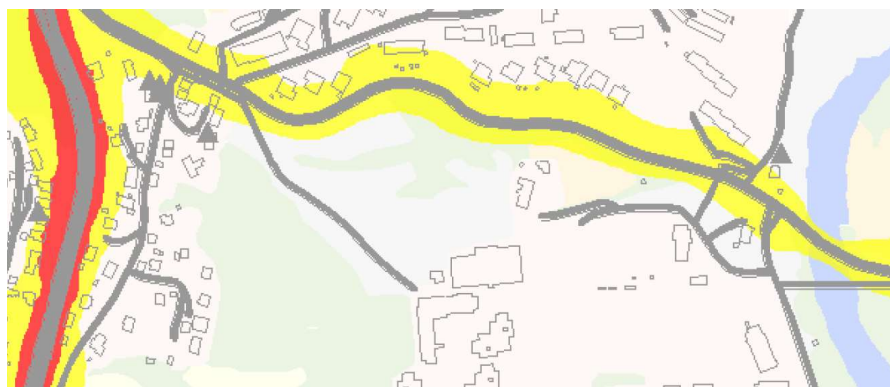
Videre er det gjort en karlegging av ulike svartlistede arter i området. Det skal planlegges slik at disse artene ikke blir ytterligere spredt.



Figur 5: Oversikt over observerte forekomster av svartlistede arter. (Kilde: Naturkartleggingen ifm med områdereguleringen på Li)

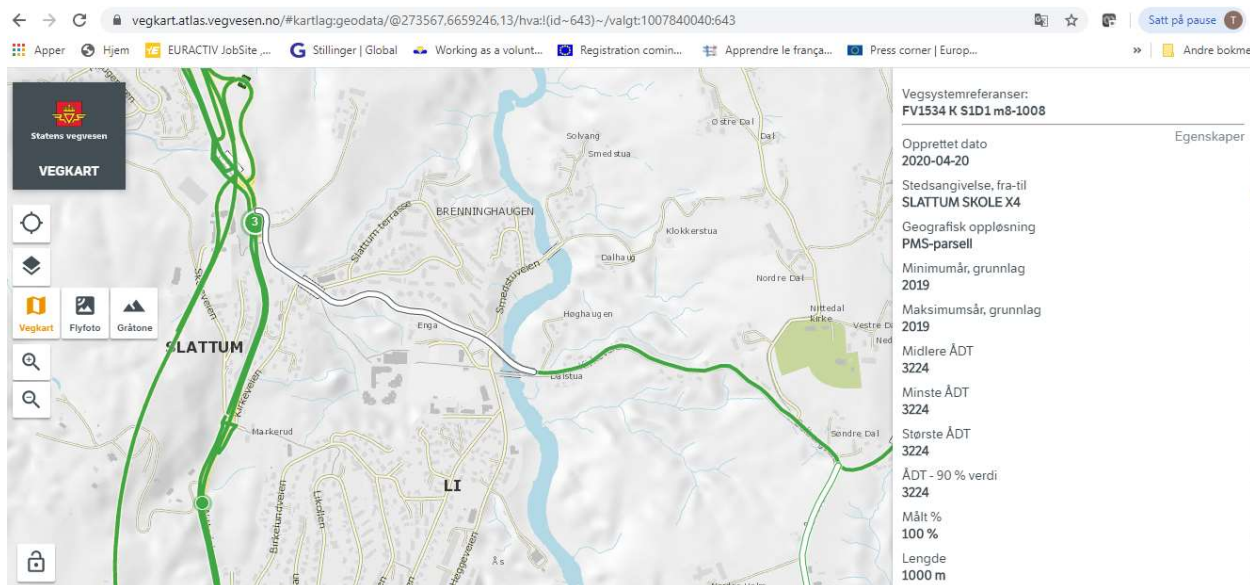
Støy

Støy fra fylkesveien vil iht støysonekart (referanse: Nittedal kommuneplan 2015-2027) ikke komme i konflikt med ny bebyggelse, se figur 6.



Figur 6: Støysonekart – referanse Nittedal kommuneplan 2015 – 2027

Fra Vegvesenets vegkart er det oppgitt en midlere ÅDT = 3224 for vegstrekningen på FV401 nord for 7/10.



Figur 7: Utsnitt kart fra Statens vegvesen

Vedrørende støy fra idrettsanlegget og nærmiljøanleggene og dens påvirkning på eksisterende våningshus på 7/10, er det utarbeidet en støyrapport fra Asplan Viak i forbindelse med områdereguleringen. Den tilsier at anleggene vil støyskjermes på kommunal eiendom nær støykildene.

Det vil i tilknytning til planinitiativet utarbeides en støyrapport som vil vurdere støybelastningen på ny foreslått bebyggelse. Dette forutsetter at tiltakene for å redusere støy på eksisterende bolig er ferdig prosjektert av Nittedal kommune. Det vil måtte påregnes utvidelser av avbøtende tiltak nær støykilden for nærmiljøanleggene.

Grunnforhold

Området er under marin grense. Det er utarbeidet geotekniske vurderinger av områdestabiliteten som en del av områdereguleringen på Li. Det er utført svært mange prøvetakninger i området, og en grunnboringsprøve er tatt ved eksisterende bolig på 7/10. NGI har gjort en geoteknisk vurdering av områdestabilitet på 7/10 for å oppfylle de geotekniske kravene på dette planstadiet. Rapporten konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred. Rapporten og kvalitetssikring av vurderingen følger som vedlegg til planinitiativet.

Vann, avløp

Eksisterende bolig er tilknyttet offentlig vann og avløp, og ledninger er tilgjengelig i umiddelbar nærhet. Det planlegges også nye VA ledninger i området, og det vil bli vurdert hva som vil være gunstige tilknytningssteder og om eventuell forberedelse for tilkobling kan være aktuelt når nye offentlige ledninger planlegges.

Forurensning

Det er ingen grunn til å anta at eiendommen er forurenset, da det aldri har eksistert forurensende virksomhet på 7/10.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Det skal utarbeides en ROS-analyse som del av planarbeidet. Områdestabilitet vil være et tema. NGI har gjort en vurdering av områdestabilitet som følger vedlagt.

Planstatus

Gjeldende kommuneplan for Nittedal kommune

Eiendommen gbnr 7/10 er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel 2015 - 2027. Gult felt sentralt i figuren under:



Figur 8: Utsnitt av kommuneplanens arealdel (Kilde: Nittedal kommune)

Områdeplan for Li, planID 179, vedtatt 22.11.2021:

Kommunestyret behandlet i møte 22.11.2021 Områderegulering Li og fattet følgende vedtak:

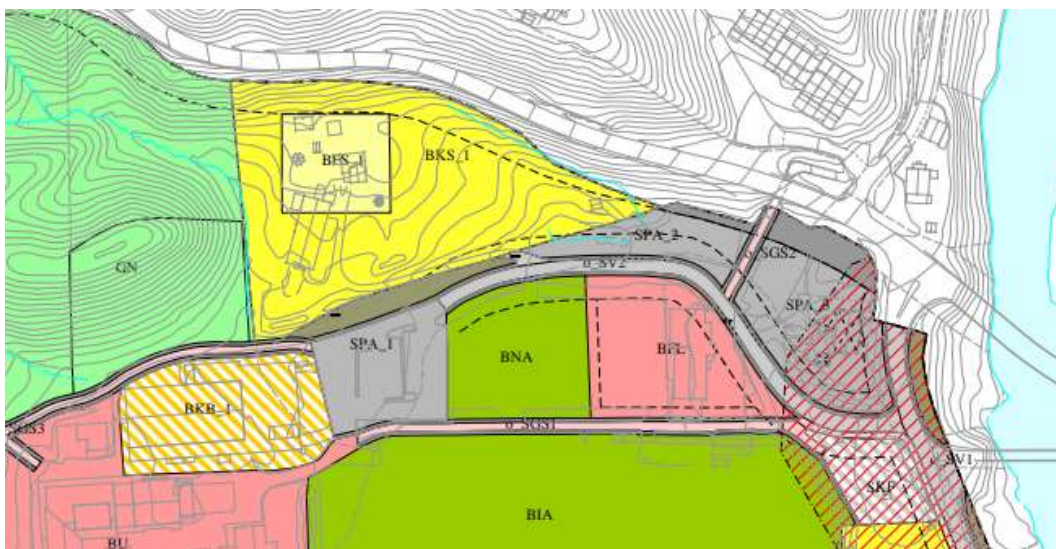
I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas Områdeplan for Li, planID 179, som vist på plankart datert 01.11.2021 med tilhørende bestemmelser datert 25.10.2021.

Til pkt 3.1 Krav om detaljregulering. Samtidig med detaljplan skal det foreligge:

a) geologiske og geotekniske undersøkelser

b) støyrapport som viser hvilke tiltak som må iverksettes – herunder plassering av disse - for å ivareta god bokvalitet for disse feltene.

Utbygging av området avventes til endelig trasevalg for VA ledninger er endelig avklart. Det må tas hensyn til byggegrense for disse ledningene.



Figur 9: Plankart områderegulering på Li

Områdereguleringsplanen har fellesbestemmelser som gjelder for hele planområdet:

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg - nettkabler

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

Tiltak skal være i tråd med nettselskapenes krav.

2.2 Vei og VA

Tiltak skal være i henhold til den enhver tids gjeldende vei- og VA-norm.

2.3 Gjerder og hekker

Ved veier med kommunalt vintervedlikehold skal gjerder, hekker og lignende ikke stå nærmere veikant enn 1,5 meter.

2.4 Vedr. private servitutter og avtaler

Det er ikke tillatt ved private servitutter eller avtaler å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er markert i plankartet. For øvrig gjelder:

- Byggegrense fra eiendomsgrense er 4 meter.
- Byggegrense fra VA-anlegg er 4 meter.

2.6 Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder

Offentlige byggverk, offentlige uterom og idrettshaller skal utformes i tråd med vedtatt formingsveileder for sentrumsområdet (vedtatt 16.12.13). Med byggverk menes i tillegg til bygg tekniske anlegg som f.eks. veier, gangveier, broer og støytak.

Det skal tas spesielt hensyn til formingsveilederens omtale av materialer, fargepalett og fasader (s. 19), grønne tak (s. 17) og tilpasning til menneskelig skala og menneskers sanseinntrykk (s. 11).

Utforming av feltene skal være tilpasset lokale klimaforhold og skje på en slik måte at solforhold er best mulig ivarettatt.

2.7 Terrengtilpasning

Bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Fyllinger skal sås til og beplantes. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.

2.8 Fremmede arter

Det er forbudt å tømme hageavfall i offentlige områder. Fremmede arter tillates ikke benyttet i nye, offentlige anlegg, med unntak av nyttevekster i skolehage. Tiltaksplan for håndtering og hindring av spredning av fremmede organismer skal legges til grunn for massehåndtering ved tiltak innenfor offentlige felt.

2.9 Bygge- og anleggs plasser innenfor planområdet

Bygge- og anleggsfaser skal så langt det lar seg gjøre være fossilfrie. Under bygge- og anleggsfaser skal det iverksettes sikringstiltak av hensyn til barns sikkerhet.

2.10 Miljøtiltak

Det skal legges vekt på løsninger som tilrettelegger for redusert energibehov, klimasmarte bygg og bruk av fornybar energi. For blokkbebyggelse, offentlig bebyggelse og anlegg skal oppvarming baseres på fornybar energi. Solcellepanel tillates på tak på alle nye bygg. Oppføring av solcellepanel må skje i samråd med brannvesenet.

Materialbruk som kan være til skade for vassdrag og miljø, som for eksempel mikroplastmaterialer og gummigranulat, skal søkes unngått ved nye tiltak/i nye anlegg eller ved rehabilitering. Tiltak for å hindre spredning av miljøskadelige partikler og stoffer fra kunstgressbaner skal etableres.

2.11 Nye brannvannuttak og branntekniske krav

Nye brannvannuttak skal som en hovedregel etableres som brannhydranter. Eventuelle avvik fra dette må avklares med brannvesenet.

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Adkomst og vannforsyning for brannvesen må være ferdigstilt før bygg kan tas i bruk jf. PBL 12-7 nr. 4. Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer

2.12 Overvannshåndtering

Overvann skal søkes behandlet som en ressurs i området, som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold.

Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drensvann. Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Prinsippet skal gjelde hele planområdet. Det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

3 Plankrav og rekkefølgebestemmelse

3.1 Krav om detaljregulering

Felt BKS_1 og BKS_2: før etablering av boligbebyggelse, kreves det detaljregulering. Samtidig med detaljplan skal det foreligge

- a) geologiske og geotekniske undersøkelser.
- b) støyrapport som viser hvilke tiltak som må iverksettes – herunder plassering av disse - for å ivareta god bokvalitet for disse feltene

Utbygging av området avventes til endelig trasevalg for VA ledninger er endelig avklart. Det må tas hensyn til byggegrense for disse ledningene.

Områdereguleringsplanens spesifikke planbestemmelser for områdene BFS_1 og BKS_2:

4.2 BFS_1 – frittliggende småhusbebyggelse

Maksimum % BYA = 30%

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det kreves 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn når garasjen plasseres parallelt med vei.

Avgrensing av område BFS_1 kan endre seg og vil fastsettes gjennom detaljregulering. Arealet skal være 1,2 daa.

4.3 BKS_1 – konsentrert småhusbebyggelse

4.3.1 Utnyttelse, høyde og antall

Maksimum % BYA = 40 %

Gesimshøyde tillates inntil 9 m og mønehøyde inntil 11 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9 m.

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det er i områdereguleringsplanen angitt to adkomster øst og vest for eksisterende adkomst til 7/10.

Andre overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge i planleggingen (1995)

Formålet med retningslinjene er å blant annet å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. I krav til fysisk utforming heter det blant annet at: I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Planen skal sikre felles oppholdsarealer som også er tilrettelagt for barn. Planområdet ligger i nær tilknytning til idrettsanlegg.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen har som mål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Eventuelle tiltak må beskrives.

Planområdet ligger i nær tilknytning til idrettsanlegg. Støyvurdering vil være del av planarbeidet.

Utredningsplikt

Planen er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskrift om konsekvensutredninger og skal dermed ikke konsekvensutredes.

Berørte naboer og medvirkning

Naboer og direkte berørte samt statlige myndigheter skal varsles ved oppstart av planarbeidet.

Eiendom 7/10 har naboeiendommer i øst, sør og vest som alle tilhører Nittedal kommune.

I nord grenser eiendommen mot fylkesvei, representert ved Statens vegvesen. I forbindelse med oppgraderingen av FV 401 våren 2019, ble det også etablert tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann fra vegarealene, slik at man unngikk ulemper på 7/10.

Planen skal utarbeides innenfor rammene til Områderegulering for Li som nylig er vedtatt. Det er ikke lagt opp til medvirkning utover plan- og bygningslovens krav til høring ved oppstart av planarbeidet og til offentlig ettersyn av planforslaget.

Eieropplysninger

Gbnr 7/10: Kaya Grjøtheim og Tor Øyvind Selås, Birkelundveien 70, 1481 Hagan

Gbnr 7/61 og 7/66: Nittedal kommune

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Malatoga AS, Birkelundveien 70, 1481 Hagan (Org nr. 818 415 362)

Fagkyndig

Fagkyndig er Jensen & Skodvin Arkitekter AS, v/Børre Skodvin og Birgithe Haneseth, Sinsenveien 4D, 0572 Oslo (Org nr. 927333244)

Med vennlig hilsen



Birgithe Haneseth
Jensen & Skodvin Arkitekter AS

Vedlegg:

NGI, Rapport Birkelundveien 70 - Områdestabilitetsvurdering iht. NVE 1/2019, 2022-02-09.

Løvlien Georåd, Kontrollskjema områdestabilitet Birkelundveien 70 – 22072 Kvalitetssikring iht. NVE, 2022-02-22.