

Saksdokument

Forslag til endring av Områdeplan Li, planID 179

Arkivsak: 24/06913-5

Arkivkode: 179

Saksbehandler: Daniel Krajczyk
Blikset

Saksgang

Hovedutvalg for plan og miljø
2023-2027

Møtedato

24.04.2025

Sammendrag

Områdeplan for Li ble vedtatt i 2021, med hensikt om å regulere området til skole, idrett og tilhørende parkering og nærliggende småhusområde. Endring av planen har blitt nødvendig blant annet etter at flere opprinnelige utviklingsplaner for området er endret seg.

Det foreslås å endre formål og bestemmelser for næringseiendommene langs Tyriveien, etter ønske fra grunneierne. Formålet endres fra boligbebyggelse med krav om detaljregulering til kombinert formål bolig/næring. Det åpnes for at eksisterende næringsbygg kan gjøres om til bolig, og med tilsvarende redusert MUA krav. Samtidig foreslås det å regulere inn en vendehammer i enden av Tyriveien. Dette er i tråd med kommuneplanen.

Slipp- og hentesonen til skolen og idrettsanlegg foreslås flyttet, samtidig som det reguleres fortau langs Birkelundveien. I tillegg endres byggegrense langs Birkelundveien. Eksisterende enebolig som tidligere var regulert til parkeringsplass foreslås regulert til boligbebyggelse. Hensynssone aktsomhetssone flom legges inn som en oppføring av kommuneplanen, og hensynssone fra områdereguleringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby legges inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Det totale omfanget av alle endringer tilsier at planendringen må følge full planprosess med høring og offentlig ettersyn, og ikke forenklet planprosess etter pbl. 12-4.

Kommunedirektørens innstilling

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til endring av Områdeplan Li - planID 179, med plankart datert 28.03.2025 og reguleringsbestemmelser datert 28.03.2025 ut på høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektør i Nittedal
Adelheid Buschmann Kristiansen

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg

- 1 Plankart forslag
- 2 Forslag planbestemmelser områdeplan Li
- 3 Endringer til planen
- 4 Forslag planbeskrivelse områdeplan Li
- 5 Merknadsskjema ved oppstart med kommentarer
- 6 Samtlige innspill ved oppstart

Faktaopplysninger

Bakgrunn for saken

Områdeplan Li ble vedtatt av kommunestyret 22.11.2021, i sak KST-101/21. Hensikten med planen var å regulere skole- og idrettsområdet, og sikre en forutsigbar utvikling. Li-området huser mange funksjoner og det er mange brukere, noe som gir stor trafikk. Trafikksikkerhet og gode løsninger for adkomst og parkering var retningsgivende for områdeplanen.

Videreutvikling av eiendommene i Tyriveien og Birkelundveien og adkomst til disse, var også en del av områdeplanen. Det samme gjald for boligeiendommene innenfor planområdet.

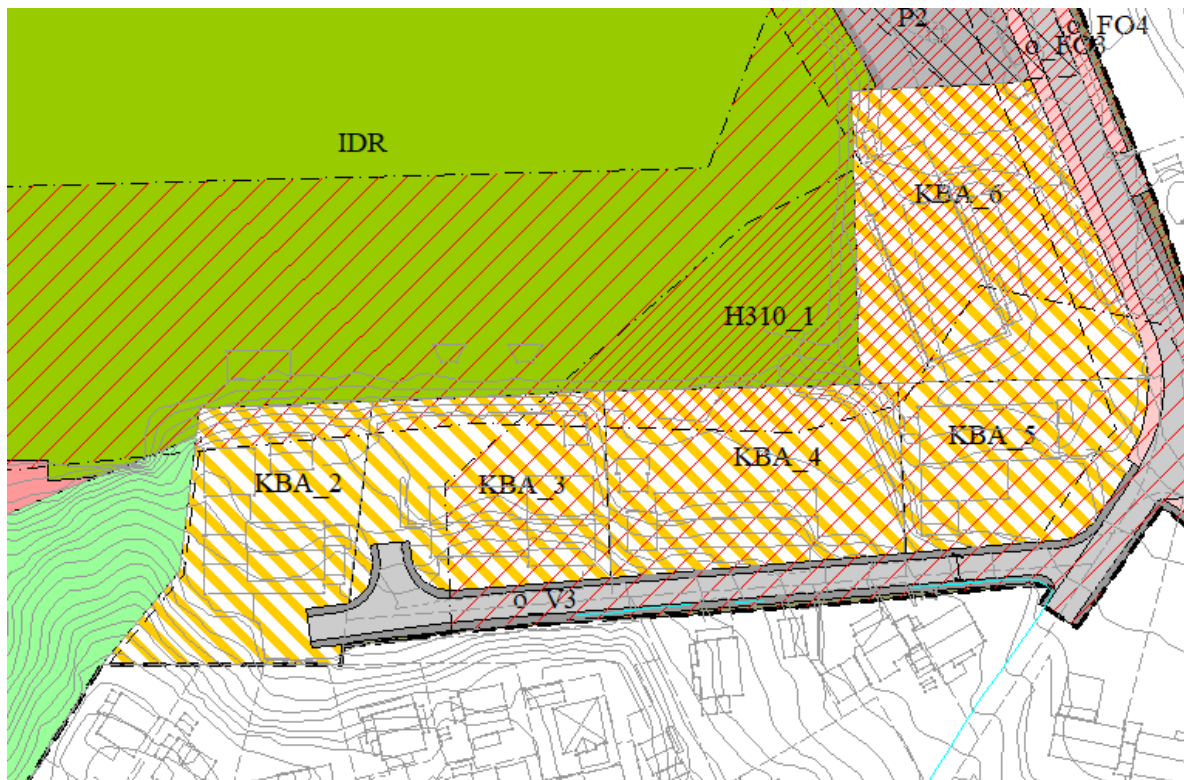
Etter vedtak ble det klart at transformasjon av næringseiendommene til ny boligbebyggelse var utfordrende å gjennomføre, og det ble ønsket fra grunneiere at de heller ville videreutvikle innenfor eksisterende bygningsmasse.

Det har også vist seg at den planlagte slippe- og hentesonen ikke ville fungere optimalt. For å kunne ha en trafiksikker løsning må den flyttes. Det er også behov for å justere planen knyttet til tidligere etablerte tiltak på idrettsanlegget, slik at planen er i samsvar med dagens situasjon.

Forslag til endringer i områdeplanen Li

I planbeskrivelsen kap.6 er det en fullstendig beskrivelse av foreslåtte endringer. Samt at det er eget vedlegg som beskriver endringene.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål bolig/næring KBA2 – KBA6

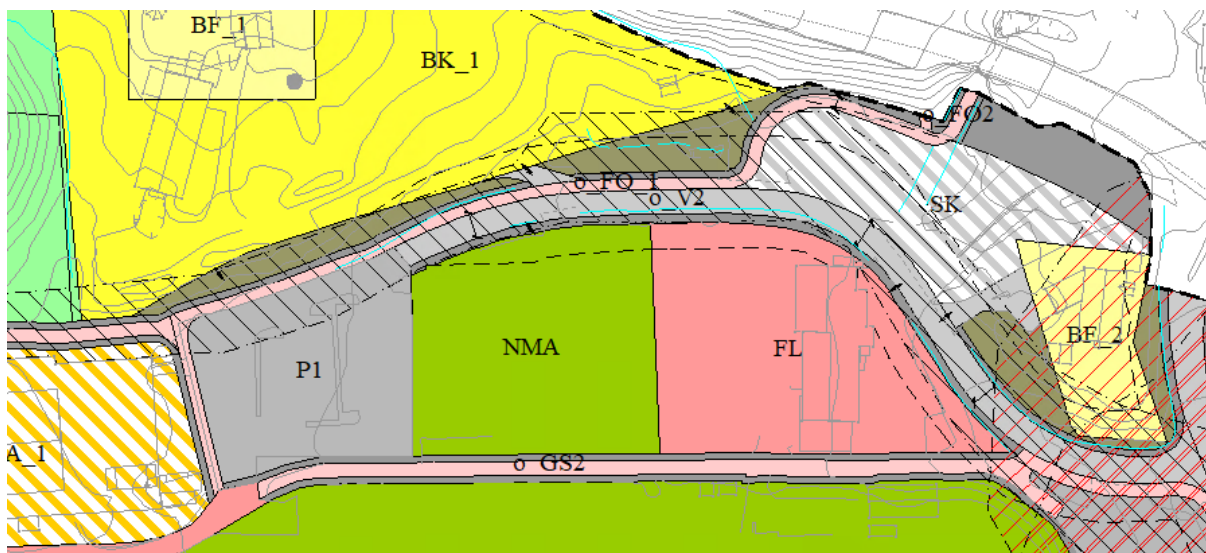


Det foreslås å endre formål og bestemmelser for næringseiendommene langs Tyriveien. I opprinnelig plan ble eiendommene regulert til konsentrert boligbebyggelse med krav om detaljregulering. Det foreslås nå å endre til kombinert formål bolig/næring. Krav til detaljregulering endres, slik at tiltak på eksisterende bygningsmasse og mindre tiltak kan gjennomføres uten detaljregulering. Større tiltak som riving og ny boligbebyggelse vil utløse krav om detaljregulering. Samtidig foreslås det å regulere inn en vendehammer i enden av Tyriveien, i tråd med kommuneplanen.

Utnyttelsen foreslås økes til BYA=45% fra dagens 40%. Økningen tilsvarer omtrent dagens bebyggelse, men med noen utvidelsesmuligheter på eiendommene, inkludert overflateparkering.

Det foreslås å endre krav til minste uteoppholdsareal (MUA). MUA blir differensiert ut ifra størrelsen på boenhetene. Boenheter under 50 m² får et MUA-krav på 25m² og boliger over 50m² får et MUA-krav på 50m². Dette er en betydelig reduksjon av dagens krav og krav satt i kommuneplanens arealdel. Dette er allerede utbygde nærings-eiendommer, hvor man benytter eksisterende bygningsmasse til delvis nye funksjoner. Det er allerede en godkjent boenhet i Tyriveien, og med forslaget til planendring kan det bli noen flere boenheter. Kvalitetskravene til MUA vil være de samme, som f.eks. krav om mindre helning enn 1:3. Lavere krav begrunnes i at dette er mindre boenheter som ikke vil henvende seg til barnefamilier og beboere med krav til store utearealer, samt nærheten til idretts- og nærmiljøanlegget på Li, og grøntområder ved Nitelva. Samtlige eiendommer blir regulert i eget felt, formålsgrensene følger eiendomsgrensene. Slik at eiendommene kan utvikle hver for seg. I gjeldende plan er det krav om samlet utvikling.

Slipp- og hentesone, Felt SK



Slipp- og hentesonen foreslås flyttet, samtidig som det reguleres fortau langs Birkelundveien og til undergangen. I tillegg så endres byggegrense langs Birkelundveien.

Frittliggende småhus, Felt BF_2

Eksisterende enebolig som tidligere var regulert til parkeringsplass foreslås regulert til boligbebyggelse. I gjeldende plan var denne eiendommen regulert til parkeringsplass, hvor det forutsattes at eneboligen ble revet. Dette har ikke blitt gjennomført, og det foreslås nå endre til frittliggende småhusbebyggelse. Bestemmelsene blir tilsvarende som i BF1 med BYA 30% og standard krav til MUA og parkering.

Hensynsone flom H320 og sikringsone H190

Hensynssone aktsomhetssone flom legges inn som en oppføring av kommuneplanen. Hensynssone fra områderegeringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby legges inn i plankartet med tilhørende bestemmelser.

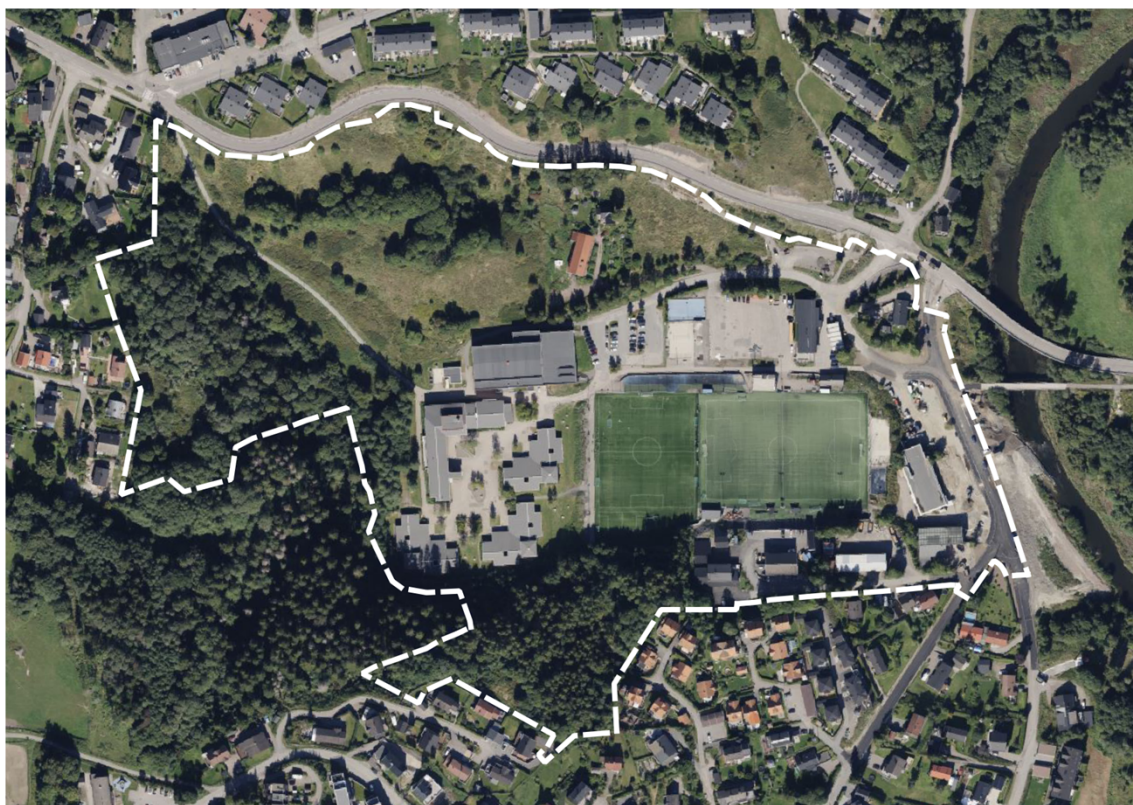
Idrettsanlegget, felt IDR

Videreutvikling av idrettsanlegget vil fortsatt være tillatt og det foreslås noen mindre justeringer av byggegrense mot Birkelundveien, slik at dagens bebyggelse ikke ligger i strid med byggegrensen. Bestemmelsen om maksimalt 50m² byggverk for støttefunksjoner til idrettsanlegget fjernes. Dette gjøres da det er vanskelig å si hvor stort et slikt byggverk vil være. Bygget skal underordne seg formålet idrettsanlegg, det vil si at det ikke skal gå på bekostning av bruken av idrettsanlegget, slik at idrettslaget har litt mer fleksibilitet.

Dagens situasjon i planområdet

Dagens arealbruk er blanding mellom skole, idrett, boligområde og næringsareal. Li ungdomsskole bruker arealet rundt skolen og idrettsanlegget i skoletiden. Mens Gjelleråsen idrettsforening bruker arealet aktivt på ettermiddags- og kveldstid. Lihallen hvor det er flerbrukshall og svømmehall blir benyttet av skolen på dagtid, og til idrettsaktiviteter på kveldstid. Svømmehallen er åpen for publikum på kveldstid flere dager i uken, i tillegg til at det reservert for organisert idrett.

Eiendom 7/10 (Birkelundveien 70) og 7/70 (Birkelundveien 74) er boligeiendommer. Langs Tyriveien og tilstøtende areal langs Birkelundveien er det næringsareal med noen kontorer, men mest lager og produksjonslokaler. Sør og nord for planområdet er det boligområde.



Planprosess

Gjeldende områdeplan ble vedtatt i november 2021. Det ble meldt oppstart av endring av planen i desember 2023. Det totale omfanget av alle endringer tilsier at planendringen må følge full planprosess med høring og offentlig ettersyn, og ikke forenklet planprosess etter pbl. 12-4.

Medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart av endring av områdeplanen for Li kom det inn 5 uttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune peker på at eksisterende bolig innenfor det foreslåtte feltet BF2 ligger i gul støysone og at det sikres i planbestemmelsene at boligen ikke får et støynivå som overskrider anbefalte grenseverdier. Videre peker de på viktigheten av rett virksomhet på rett plass for kombinert bolig/næringsareal langs Tyriveien.

Elvia ber om at hensyn til eksisterende strømnnett ivaretas.

Grunneiere i Birkelundveien 70 etterlyser konkrete skisser og ber om nærmere informasjon om hvordan reguleringsplanen skal endres for at GIF skal kunne søke å få etterhåndsgodkjent tidligere anleggstiltak til idrett som ikke har vært omsøkt.

Plankonsulent for detaljplan i Birkelundveien 70 forutsetter at planendring ikke vil berøre eller medføre konsekvenser for planlagt bebyggelse i Birkelundveien 70.

Det har i tillegg vært flere møter og korrespondanse med grunneiere innenfor planområdet i utarbeidelsen av områdeplanen.

Forhold til eksisterende plandokument

Området er i dag regulert i områdeplan Li, plan ID 179.

Forslaget til endringene i områdeplan for Li vil få samme formål som er avsatt i kommuneplanens arealdel 2024-2035.

Sakens relevans for samfunnsmålene og andre målsettinger

Måloppnåelse i forbindelse med samfunnsmålene

Forslaget vil bygge opp under samfunnsmålene til Nittedal kommune, særlig livskvalitet hele livet og bærekraftige tettsteder. Forslaget innebærer mulig utvikling av boenheter innenfor eksisterende bygningsmasse som i dag enten står tomme eller benyttes delvis til næring. Boenhetene Tyriveien i vil være av mindre karakter og vil sannsynlig henvende seg til andre brukergrupper enn barnefamilier, mens det i Birkelundveien 70 sannsynlig vil være populært for barnefamilier. Dette bidrar til å sikre et større boligmangfold innenfor området. Planområdet nærhet til barnehager, skoler, friområder og innkjøpsmuligheter kommuniserer godt med arealstrategien og øvrige retningslinjer for befolkningsutvikling.

Tilrettelegging for ny hente- og slippesone og fortau langs Birkelundveien vil øke trafikksikkerhet for elever ved Li ungdomsskole og brukere av idrettsanlegget og svømmehallen.

Vurdering

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Aktsomhetssonen flom som er avsatt i kommuneplanen videreføres i områdeplanen, da det ikke er gjort utredninger som gjør at sonen kan reduseres.

Undersøkelse av grunnforhold ble gjennomført når planen ble utarbeidet første gang, og det er avsatt faresone for kvikkleire i plankartet med tilhørende bestemmelser.

Klimatilpasning

Overvannsbestemmelse videreføres og oppdateres i tråd med gjeldende føringer.

Teknisk infrastruktur

Områdereguleringsplan for nytt vann- og avløpsanlegg fra Slattum til Åneby går gjennom områdeplanen. Hensynssone H190 med tilhørende bestemmelser er lagt inn i områdeplan Li, for å hindre forskjellige bestemmelser. Begge områdeplanen vil være gjeldende.

Barn og unges interesser

Flytting av slipp- og hentesone og regulering av fortau langs Birkelundveien vil gi en økt trafikksikkerhet for barn og unge. Det er til tider dårlig trafikkavvikling og dårlig trafikksikkerhet innen p planområdet, men med den foreslåtte løsningen vil gi økt trafikksikkerhet.

Naturmangfold og sammenhengende, blågrønne strukturer

Ingen konsekvenser for naturmangfold. Bestemmelser om ivaretagelse av miljø og natur, og bestemmelser til naturområde videreføres.

Kulturmiljø

Våningshus i Birkelundveien 70 sikres i detaljreguleringen, huset er SEFRAK-registrert, men har ingen ytterlige vern. Tunstrukturen forøkes opprettholdt i detaljplanen.

Næring, bomiljø, nabolag, estetikk og landskap

Endringene vil medføre at eksisterende bygningsmasse som i dag benyttes til næring kan gjøres om til boliger. Det er satt lavere krav til minste uteoppholdsareal enn det som er vanlig ellers i kommunen. En reguleringsplan kan ikke bestemme hvem som vil bosette seg innenfor planområdet, men det er snakk om mindre boenheter som ikke vil henvende seg til barnefamilier og beboere med krav til store utearealer. I tillegg så ligger det nærmeste idretts- og nærmiljøanlegget på Li, og grøntområder ved Nitelva. Det vil fortsatt være kvalitetskrav til uteoppholdsarealet, slik som at det ikke skal være brattere enn 1:3 og innby til opphold.

Som næringsbebyggelse tillattes det fortetninger, bevertning, lett industri og lager eller andre næring som ikke vil være en vesentlig ulempe for beboer i form av støy eller andre forurensende aktivitet ved produksjon. Tung industri, og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri tillattes ikke. Dette er tilsvarende dagens næringsaktivitet i feltet.

Vei, trafikk og trafikksikkerhet

Flytting av slipp- og hentesonen og regulering av fortau langs Birkelundveien vil gi en mer trafikksikkersituasjon for elever og brukere av idrettsanlegget enn dagens løsning. Det vil gå på bekostning av parkeringskapasiteten, da den nye plassering er i bruk som parkeringsplass. Men det åpnes for at det kan parkeres utenfor klubbhuset til Gjelleråsen IF som kompenserende tiltak.

Vendhammer i Tyriveien

Det reguleres inn vendehammer i enden av Tyriveien, da dette ikke er regulert i gjeldende plan, slik kjøretøy kan snu.

Forslag til alternativ innstilling

Det fremmes ikke andre alternative innstillinger, men ved førstegangsbehandling er det alltid et alternativ å sende planen i retur til administrasjonen dersom man ønsker noe endret før høring. Dersom planendringen ikke gjennomføres vil det bl.a. ha som konsekvenser at:

- videreutvikling av næringseiendommene til boliger ikke vil være tillatt
- flytting av slippe- og hentesonen vil ikke kunne gjennomføres
- bygging av fortau langs Birkelundveien vil ikke la seg gjennomføre
- det ikke gis mulighet for fleksibel (uavhengig av størrelse) etablering av støttebygg på idrettsanlegget
- det blir vanskeligere for GIF å søke om etterhåndsgodkjenning av mindre anlegg og tiltak fordi dagens plan har genererte byggegrenser som gir behov for dispensasjon

Økonomisk aspekt ved saken

Flytting og anleggelse av slippe- og hentesonen vil måtte finansieres av kommunen.

Når det gjelder opparbeidelse av nytt fortau langs Birkelundveien fra kulverten under Kirkeveien og inn mot skolen, så er det foreslått et rekkefølgekrav pkt. 7.1 og 7.2 i planbestemmelsene. Det stilles krav om at fortauet være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse kan gis til boligfeltet som nå detaljreguleres i Birkelundveien 70. Dette betyr i praksis at finansiering av tiltaket må være avklart med kommunen. Det foreslås også krav om at fortauet være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse til boligfeltet. Det vil si at opparbeidelsen kan skje parallelt med utbygging av boligene.

Det er hittil ikke foretatt et kostnadsoverslag for bygging av fortauet. Investeringsmidler til tiltaket må avklares gjennom de årlige budsjettprosessene.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at foreliggende planforslag har fornuftige endringer som vil være nyttig for grunneiere og leietakere i området, både næringsdrivende, Gjelleråsen idrettsforening, private boligtomter og kommunen selv.

Kommunedirektøren anbefaler at forslag til endring av områdeplan for Li legges ut på offentlig ettersyn og høring.