

Til naboer, grunneiere, foreninger og høringsinstanser

Vår ref.: 2024044_REG_1

Deres ref.:

Oslo, 14.05.2025

VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE FOR KJUL HANDEL, NITTEDAL KOMMUNE – PLANID 202501

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det på vegne av Kjul Handel AS om oppstart av detaljregulering og forhandling om utbyggingsavtale for eiendommene 11/145, 11/148, 11/207, samt deler av 100/9, 211/1 og 211/2 på Kjul i Nittedal kommune. Enerhaugen Arkitektkontor er forslagsstillers plankonsulent.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 9. april 2025, se vedlagt referat (3). Som det kommer frem av referatet, mener kommunen det er positivt med ny plan som tilrettelegger for å tilføre noe nytt og positivt til området. Kommunen åpner for noen avvik fra kommuneplanens arealdel, blant annet boligtyper, antall boenheter, parkeringsdekning og minste uteoppholdsareal (MUA). Forhold og premisser som må ivaretas/avklares i det videre planarbeid fremgår av referatet.

1. Planområdet/avgrensning

Planområdet utgjør totalt ca. 14,8 daa, og omfatter eiendommene 11/145, 11/148 og 11/207, samt deler av 100/9, 211/1 og 211/2. Forslag til planavgrensning fremgår av vedlegg 1. Avgrensningen følger eiendomsgrense eller elvebredden på nordsiden av Kjulsbekken og Nittedalsveien i øst.



Planavgrensning.



Flyfoto med planavgrensning.

2. Planstatus for området

Hoveddelen av planområdet er avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt BKB5, i kommuneplanens arealdel. Innenfor feltet tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger. Det er krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Arealer langs bekken i nord er avsatt til fremtidig grønnstruktur, felt G6. Flomsone berører nordre del langs Kjulsbekken og må utredes. Det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

Kommunen har åpnet for avvik fra kommuneplanen, som angitt i referat fra oppstartsmøtet og oppsummert her:

- Boligtyper og antall boenheter: Kommunen ønsker mer variasjon i boligtyper i området og åpner for å tilrettelegge for 6-8 (muligens opptil 10) mindre leiligheter.
- MUA: Kommunen åpner for avvik knyttet til minste uteoppholdsareal (MUA), forutsatt at det sikres høy kvalitet på fellesareal for unge. Utgangspunkt for MUA for planen kan være:
 - 100 m² per bolig med tre rom eller mer
 - 80 m² per bolig med mindre enn tre rom
- Felles uteoppholdsareal for leiligheter mindre enn tre rom kan være under 50 m² og differensieres. Forslagsstiller ser på løsninger og kommer med et forslag til minimumskrav.
- Parkeringsdekning: 0,7 p-plass per leilighet + 2 gjesteparkeringsplasser.

3. Eksisterende forhold

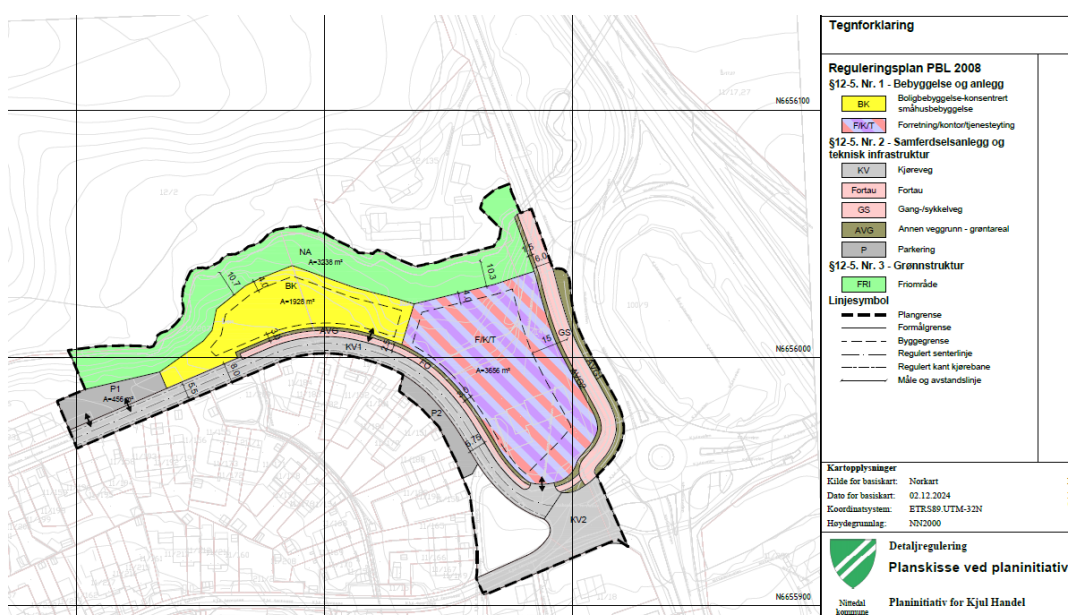
På tomt 11/148 er det en nedlagt bensinstasjon som benyttes som verksted-/smørehall og serveringssted for fastfood og takeaway. Tomta består ellers av asfalterte flater og parkeringsplasser. Eiendom 11/145 og 11/207 nordvest for bensinstasjonen, er ubebygde arealer bestående av varierende vegetasjon langs Kjulsbekken og åpne gressletter langs Solballen Terrasse. Deler av området benyttes til biloppstillingsplasser av tilliggende boliger. Planområdet omfatter også deler av Solbakken Terrasse, samt en gressflate/lekeplass og gruslagte parkeringsplasser på vestsiden av adkomstveien.

4. Formålet med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting, næring, boliger, samt grønnstruktur, avkjørsler og gang- og sykkelforbindelser, i tråd med føringer i kommuneplan 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-, forretnings- 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 boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og parkering. Planen skal også sikre adkomster, fortau langs næringsområdet og gang- og sykkelvei langs Nittedalsveien, samt grønnstruktur med kantvegetasjon mot Kjulsbekken.

Planskissen under illustrerer foreløpige prinsipper for videre detaljregulering av området med arealformål, formålsgrenser, byggegrenser, samferdselsanlegg osv. Fastsetting av byggegrense mot bekken og avgrensning mellom byggeområde og naturområde skal vurderes nærmere ifm. flomutredning og vurdering av naturmiljøverdier langs bekken.



Planskisse som grunnlag for videre planarbeid.



Perspektiv fra volumstudie viser mulig næringsbebyggelse på eiendommen til tidligere bensinstasjon. Se vedlagt planinitiativ for flere alternativer og perspektiver. Det vil i planprosessen undersøkes nærmere hvordan planområdet bør utvikles og utformes.

6. Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planarbeid og foreslått utvikling er i all hovedsak i samsvar med overordnede føringer, 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.

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. Se vedlagt planinitiativ for ytterligere redegjørelser knyttet til vurdering om behov for konsekvensutredning. Redegjørelser og vurdering av virkninger av planforslaget når det gjelder overordnede planer, særskilte miljø- og samfunnsinteresser, omgivelser m.m. vil inngå som del av planarbeidet og fremgå av planbeskrivelsen.

7. Videre planprosess

Videre planarbeid vil bli gjennomført i nær dialog med planavdelingen og andre etater i Nittedal kommune. Nærmere opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Enerhaugen Arkitektkontor AS v/ Rune Slaastad eller Hanna Hilmo.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet kunngjøres i Varingen **15.05.2024**. Varslingsdokumentene inkl. referat fra oppstartsmøte og innsendt planinitiativ vil i varslingsperioden være tilgjengelige på kommunes hjemmeside under fanen «Høringer og kunngjøringer».

Innspill/merknader til saken rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS, Trondheimsveien 100, 0565 Oslo, ved Rune Slaastad eller post@enerhaugen.com senest **12.06 2025**.

Kopi sendes til Nittedal kommune, pb 63, 1481 Hagan, eller postmottak@nittedal.kommune.no.

Innspill/merknader til saken merkes med «Detaljregulering Kjøl Handel, 24/06758».

Det oppfordres til konkrete innspill allerede nå ved varsel om oppstart, slik at de kan søkes ivare tatt i videre planarbeid.

Med vennlig hilsen

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad/ Hanna Hilmo

91519632 / 45450399

r.slaastad@enerhaugen.com

h.hilmo@enerhaugen.com

Vedlegg:

1. Avgrensning planområdet
2. Overordnet planskisse Kjøl Handel
3. Referat fra oppstartsmøte
4. Planinitiativ innsendt ved anmodning om oppstart av planarbeid