

Nittedal kommune
postmottak@nittedal.kommune.no

Deres ref.:
Saknr. 17/00479

Vår ref.:
52104111/Planinitiativ detaljregulering Dølibråten.docx

Dato:
2021-05-26

► Planinitiativ for regulering av Dølibråten i Nittedal kommune

Plankonsulent for planarbeidet er Norconsult Jessheim.

Forslagsstillere er:

Bygge-Bo AS v/Therese Esbjørnsen

Hadelandsveien 1516 v/Per-Gunnar Mørck

1. Formålet med planarbeidet

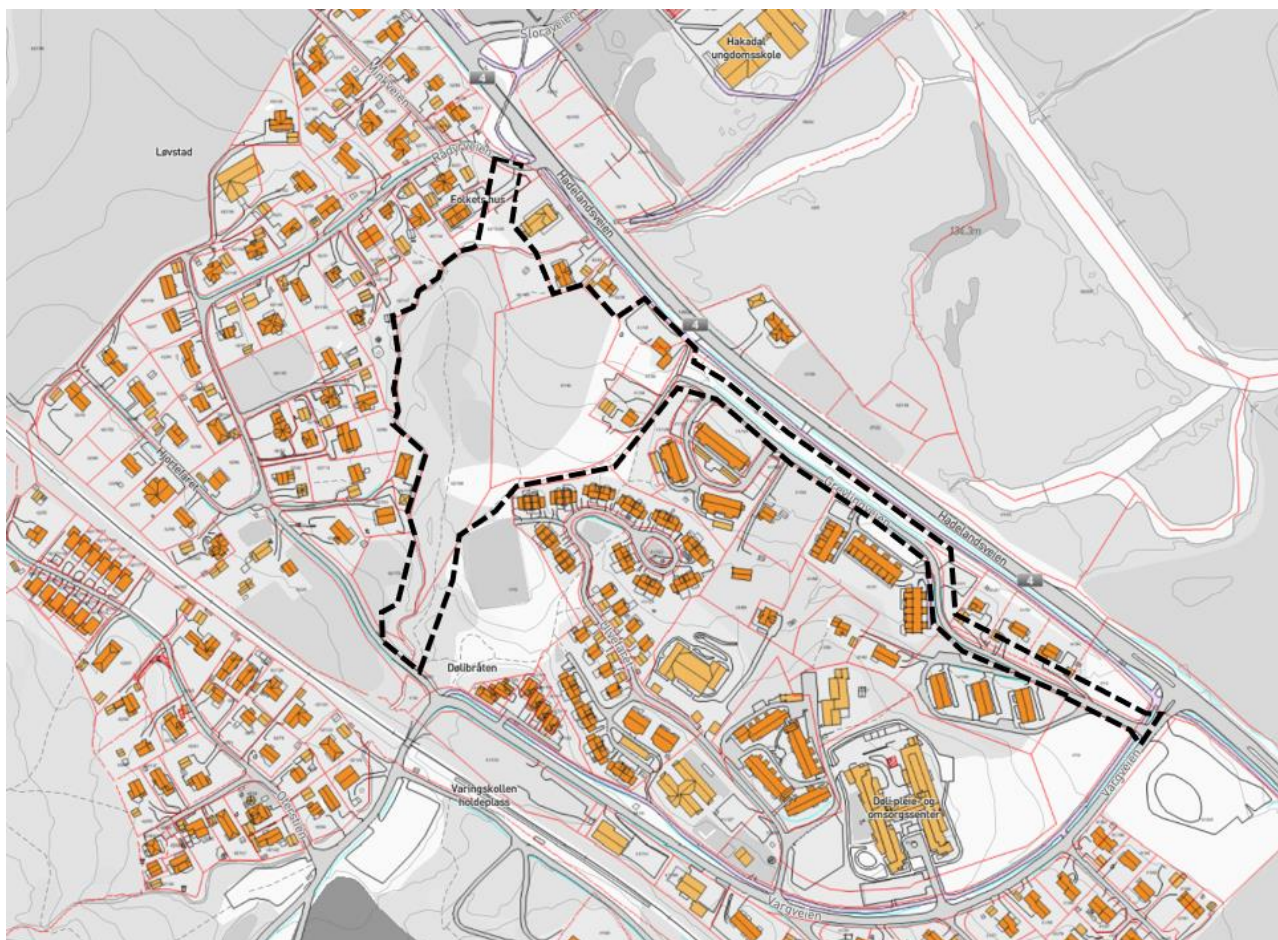
Formålet med reguleringsplanarbeidet er å legge til rette for boligbygging på Dølibråten, og i henhold til gjeldende planstatus i gjeldende reguleringsplan fra 1997, og arealformålet i kommuneplanens arealdel. Hoveddelen av planområdet er ubebygget, og det er således behov for å utarbeide en ny reguleringsplan i henhold til dagens krav.

I kommuneplanen er området avsatt til boliger med 50 – 60 boenheter. Tiltakshaver anser området som godt egnet - og at det innehar potensiale for - en høyere utnyttelse.

2. Beskrivelse av planområdet, og om planarbeidet vil medføre virkninger utenfor planområdet

Planområdet Dølibråten ligger like vest for Rv. 4, Hadelandsveien. Like i nærheten ligger nye Elvetangen skole med idrettsområder, alpinanlegget Varingskollen og Varingskollen togstasjon. Området er avgrenset av etablerte boligområde i vest og sydøst, Rådyrveien og offentlig friområde i syd, samt boligeiendommer og Rv 4 - Hadelandsveien i nordøst. Et bekkefar renner langs planområdets vestre og nordre grense, videre mot nordøst, videre under Rv. 4, og til slutt ut i Nitelva.

Foreløpig forslag til planavgrensning:



Foreløpig anslått planavgrensning.

Forslagsstiller vurderer å utvide planområdet til å inkludere de to eiendommene langs Rv. 4 (gnr. 42, bnr. 22 og bnr. 30). Disse to eiendommene kan dermed få en ny og mer hensiktsmessig adkomst (som i dag går over gangveien).

Gjeldende regulering forutsetter at hovedatkomsten til planområdet skal gå over gnr. 42, bnr. 12, 69. Adkomst via Grevlingveien fra øst kan vise seg å være en bedre løsning. Forslagsstiller vurderer derfor å avgrense planområdet slik at det ikke inkluderer gnr. 42, bnr. 12, 69.

En viktig føring for planarbeidet vil være å knytte det fremtidige boliger i planområdet sammen med de allerede etablerte boligområdene på en naturlig måte. Dette kan gjøre ved etablering av adkomstveg og gang- og sykkelveg. Planområdet vil således knytte flere lokale ressursområder tettere sammen og åpne opp for en økt grønn mobilitet også i områder utenfor planområdet.

Planen ventes ikke å medføre virkninger utenfor planområdet ut over det som er påregnelig i områder der det allerede eksisterer boligområder og der det er planlagt for ny bebyggelse. Det kan åpnes for å evt. ta med ytterligere areal dersom kommunen finner det hensiktsmessig

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bebyggelsen er planlagt som en kombinasjon mellom frittliggende småhusbebyggelse i form av ene-/tomannsboliger, konsentrert bebyggelse i form av rekkehus/leiligheter, og blokkbebyggelse. Parkering vil etableres som underjordiske anlegg og/eller garasjer/p-plasser på terreng.

Innenfor planavgrensningen skal det avsettes areal til gode felles uteoppholdsarealer. Byggegrensen mot den lokale bekken vil danne et naturlig felles lekeområde med viltvoksende skog. Komplettert av opparbeidede uteoppholdsarealer inne på planområdet, vil bo- og oppvekstområdet Dølibråten legge til rette for gode utearealer for varierte aktiviteter.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Med utgangspunkt i planområdets ideelle beliggenhet i forhold til viktige funksjoner og kollektivtilbud, mener forslagsstiller at området egner seg for en tettere utnyttelse enn det kommuneplanen legger opp til. Det er i nasjonale og regionale føringer en målsetting om at det skal være et økende fokus på fortetting i tettsteder og områder som ligger tett inntil kollektivknutepunkt. Dermed kan en redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Med dette som fokus anses det som fornuftig at det innenfor planområdet etableres en blanding av følgende typer bebyggelse:

Frittliggende småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger, med en høyde tilsvarende 2-3 etasjer.

Konsentrert småhusbebyggelse, herunder spesielt rekkehus, med en høyde tilsvarende 2-3 etasjer.

Leilighetsbebyggelse nærmest Rv. 4 i form av form av blokk med inntil 5 boligetasjer med tillegg av parkeringskjeller, som også kan fungere som et støyskjermingselement.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Forslagstiller har en ambisjon om å utvikle et konsept med et variert utvalg av boligtyper med god standard. Bebyggelsen skal henvende seg til nyetablerere, barnefamilier og folk som setter pris på natur og en aktiv fritid, og samtidig ønsker kort vei til Oslo sentrum. Nye bygg planlegges etter TEK17, som gir svært energieffektive bygg med godt innklima og lave kostnader til oppvarming.

Prosjektets miljøambisjoner vil ta utgangspunkt i planområdets ideelle beliggenhet for satsing på grønn mobilitet både i hverdagen og på fritiden. Et begrenset antall p-plasser, fokus på EL-billading og sykkelparkering vil være en naturlig del av prosjektets miljømessige kvaliteter.

Interne veier, gang- og sykkelveier skal utformes og plasseres mest mulig hensiktsmessig i forhold til terreng, trafikkavvikling, parkering, uteoppholdsarealer og eksisterende stier og gangforbindelser.

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

Forslagstiller anser Dølibråten til å ha svært gode kvaliteter som boligområde. Nærheten til nye Elvetangen skole, Varingskollen alpinanlegg med Nordmarka, samt både tog og bussforbindelser, gjør Dølibråten til et attraktivt område for barnefamilier og andre som lever et aktivt fritids- og idrettsliv.

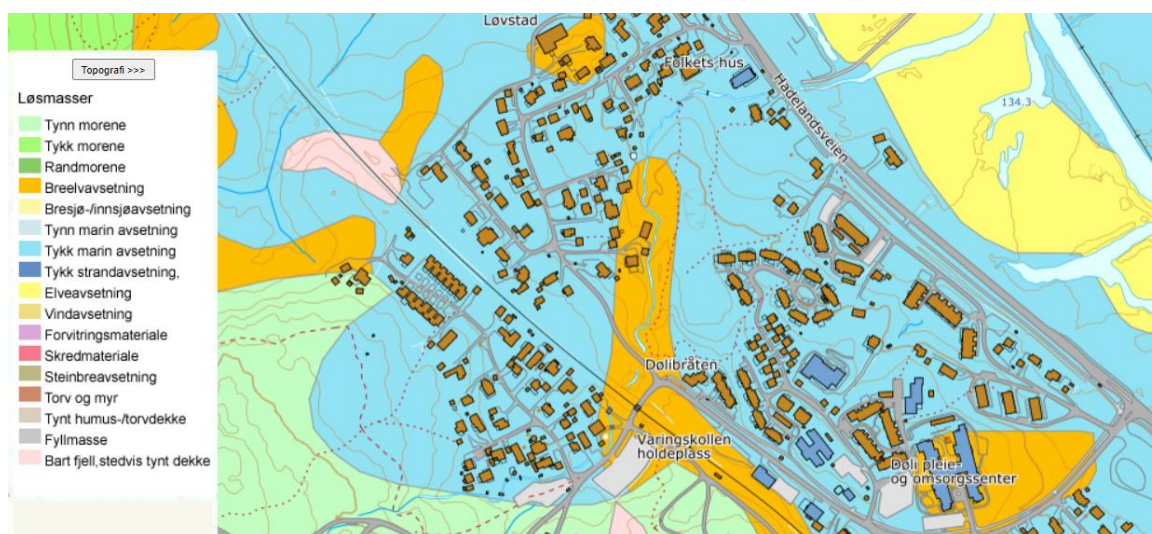
Bebyggelsens plassering i terrenget planlegges med utgangspunkt i hensynet til landskapets naturlige utforming. Det vil settes av områder til grøntareal og felles uteoppholdsareal der barn kan leke og utfolde seg. For at fjernvirkningen av den grønne kollen skal videreføres og ivaretas, planlegges det etablert blokkbebyggelse nederst i øst mot Rv. 4, og det planlegges for rekkehus og tomannsboliger høyere i terrenget vestover. Blokkbebyggelse langs riksveien vil også kunne fungere som et støyskjermende tiltak for bakenforliggende bebyggelse.

Planforslaget vil ta hensyn til områdets blågrønne struktur med byggegrense mot den lokale bekken.

Eksisterende gangforbindelser til eksisterende boligområder i nord og Folkets Hus, planlegges opprettholdt og kobles på den nye interne infrastrukturen slik at tilgangen til ballbanen (grusbanen i syd) og Rådyrveien i syd videreføres for de eksisterende boligområdene. Det er viktig at det sikres enkel tilgang for gående og syklende til Varingskollen-anlegget og togstasjonen gjennom det nye boligområdet. Tilsvarende – at det nye boligområdet får enkel tilgang til Elvetangen skole med tilhørende idrettsanlegg.

Grunnforhold og områdestabilitet

Området og naboområdene ligger under marin grense, og består av tykk marin avsetning. Et område langs øverste del av bekken har breelvavsetning. Kartet er hentet fra Norges geologiske undersøkelse (NGU). I følge NGU består planområdet av stabile masser uten rasfare, kvikkleire eller grunnforurensning:

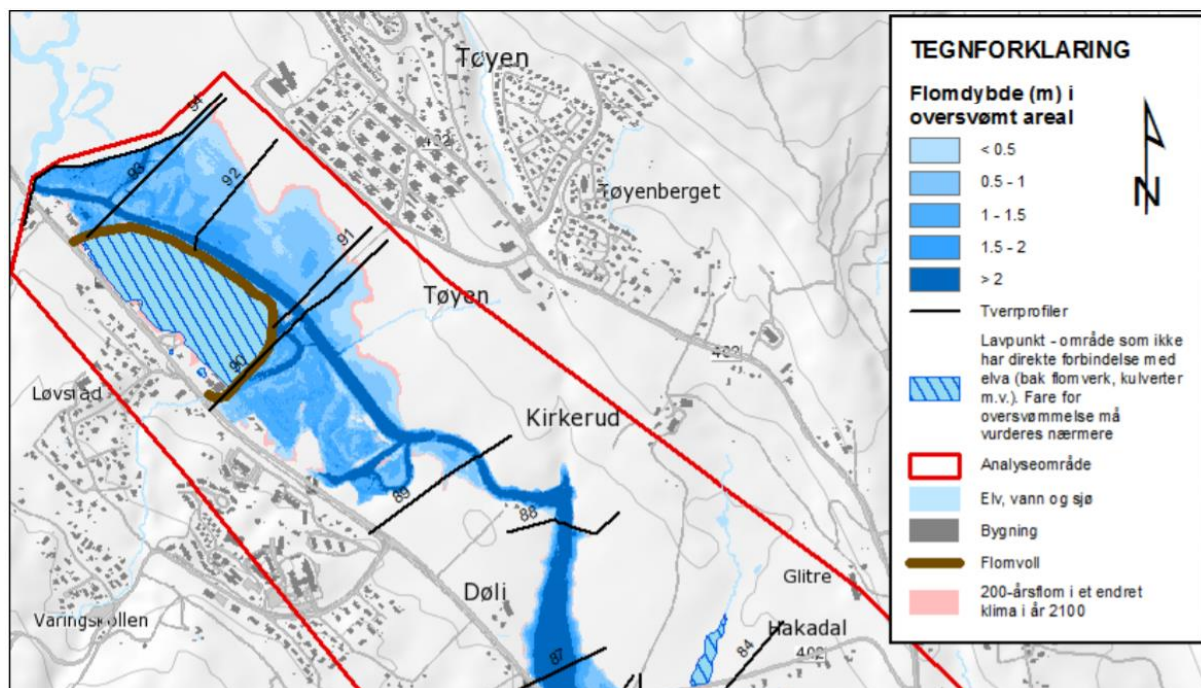


Løsmassekart fra NGU.

Forslagsstiller vil engasjere geoteknisk kompetanse for å utrede de geotekniske forholdende ytterligere, slik at kravene ved reguleringsplanutarbeidelse i NVE sin veileder ivaretas.

Flom og overvann

Flomsonekart og flomsoneanalyse for Nitelva i ble utarbeidet i rapport nr. 69 -2017 av Norconsult for NVE. Flomsonekartet viser at ingen del av planområdet er flomutsatt (200/1000 års flom). Dette på grunn av planområdets topografi, med et relativt smalt toppunkt og skrånende til alle sider. Lavpunkt og flomutsatte områder befinner seg på motsatt side av Rv 4 i området ved Elvetangen skole og nord og syd for denne. Hele nordøstre del av planområdet er medtatt i analyseområdet og viser ingen flomveier ned mot Rv. 4 – annet enn den eksisterende bekken:



Kartutsnitt hentet fra rapport nr. 69 -2017 / Norconsult.

Behovet for ytterligere utredninger av flom i vassdraget, vil bli vurdert i det videre planarbeidet. Overvannshåndtering utredes i henhold til kommunens VA-norm og kommuneplanbestemmelser i forbindelse med planprosess og byggesak. Overvann skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon, eller ved å utnytte overvannet som en ressurs og på denne måten bidra til å opprettholde vannets naturlige kretsløp og utnytte naturens selvrensingsevne. Prosjekteringen vil ta hensyn til tilstrekkelig med permeable flater samt fall rundt bebyggelse for å hindre at overvann skaper problemer for byggverk og infrastruktur.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Kommuneplanens arealdel for Nittedal kommune 2015-2027

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligområde. Bestemmelsene til kommuneplanen sier b.l.a. følgende:

«Boligfelt vest for Rv 4 på oversiden av skole- og idrettsområdet på Elvetangen, er på 16 daa. Gjeldende reguleringsplan er fra 1997. Feltet er ikke bebygget, og her vurderes behov for ny regulering. Området opprettholdes på grunn av sentral beliggenhet til barnehager, Varingskollen togstasjon, idrettsområdet Varingskollen, samt nytt skole- og idrettsanlegg på Elvetangen. Med rekkehus og en tetthet på 3-4 boenheter pr daa har dette et potensiale på 50-60 enheter.»

Gjeldende reguleringsplan for Døli vedtatt 28.04.1997

Planen omfatter større områder i vest og sydøst som allerede er utbygget. Gjeldende plan anses imidlertid som utdatert og for lite detaljert i forhold til dagens krav til regulering.

Nasjonale og regionale føringer:

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

Formålet er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling og for å evt. vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Formålet med RPR for barn- og unge er:

- a. Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- b. Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

Blant annet følgende skal vies spesiell oppmerksomhet i den fysiske utformingen av nye tiltak:

- Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - o Er store nok og egner seg for lek og opphold.
 - o Gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider.
 - o Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Planområdet Dølibråten vil legge opp til både naturlige uberørte arealer med skog- og bekkefar så vel som opparbeidede leke- og møteplasser. Gangsti til den lokale ballplassen i syd planlegges opprettholdt. I tillegg tenkes det å etablere gang- og sykkelsti til Rv. 4 for enkel tilgang til bussholdeplass og Elvetangen skole.

Nærheten til Varingskollen alpinanlegg samt nye flotte idrettsanlegg, svømmehall etc. i tilknytning til Elvetangen skole, vil gi barn og unge et godt bomiljø og gode oppvekstsvilkår på Dølibråten.

Kartlegging av støy og vurdering av støyskjermende tiltak vil gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal tilrettelegges for å skape best mulige forhold både utomhus og innomhus.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Målet med retningslinjene er bl.a. at utbyggingsmønster og transportsystem skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.

Planområdet ligger like ved Varingskollen togstasjon (35 min til Oslo S) og bussforbindelse langs Rv4. Med kun et steinkast til Nittedals nye fyrtårn Elvetangen skole med flotte idrettsanlegg og Varingskollen alpint- og skianlegg, vil målet om et redusert transportbehov og økt grønn mobilitet være enkelt å oppnå i dette området.

En utnyttelse med BYA på 30-60% vil være i tråd med de Rikspolitiske retningslinjenes mål om fortetting rundt knutepunkt for kollektivtrafikken.

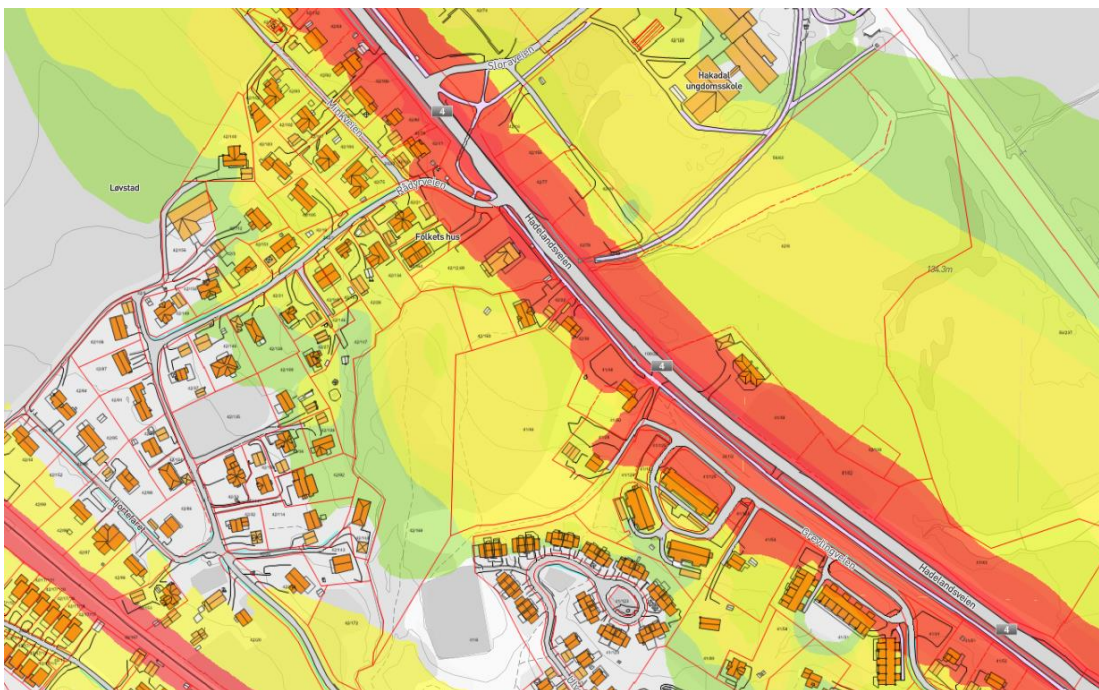
Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Føringene innenfor dette temaet handler om å skape et mer inkluderende samfunn. Det vil være fokus i planarbeidet på å skape et bomiljø som er tilgjengelig for alle brukere uavhengig av funksjonsevne.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)

Ved planlegging skal evt. støyplager forebygges, og det skal leges til rette for å ivareta stille og lite støypåvirkede boligområder, uteoppholdsarealer og natur- og friluftsområder.

Retningslinjen legges til grunn i planarbeidet. Området befinner seg innenfor gul støysone, og støy utredes derfor i det videre arbeidet.



Støykart fra kommunens kartportal.

NVEs retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar (2011)

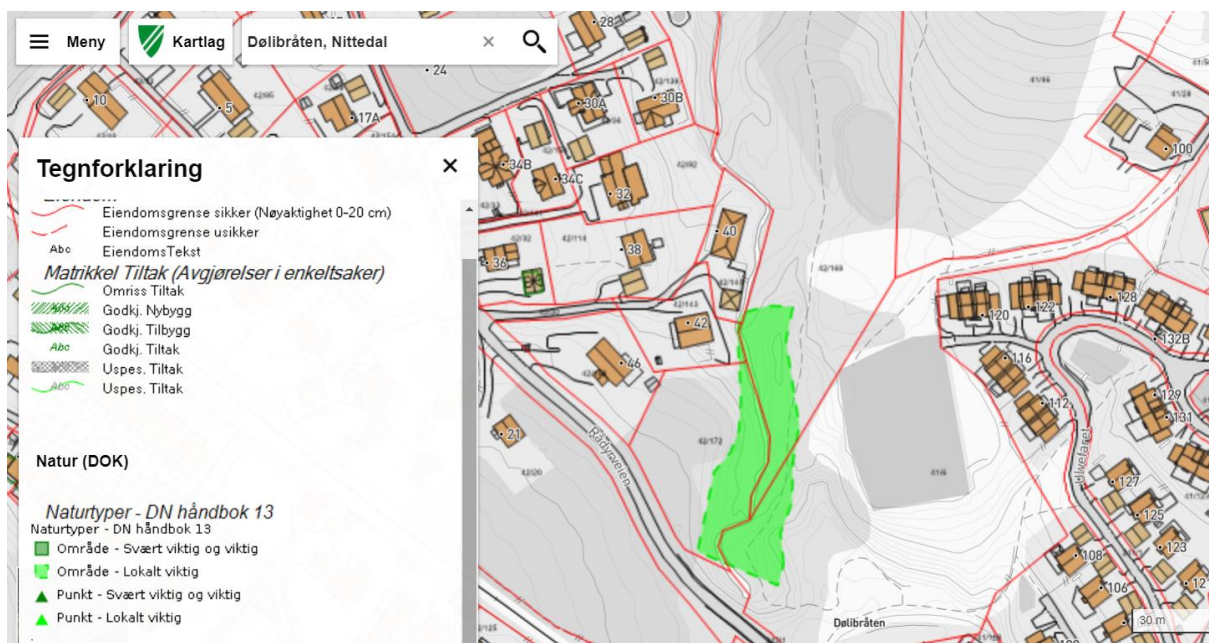
Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven og er tilpasset kravene i byggt teknisk forskrift. Målet er at man gjennom arealplanlegging skal redusere faren for tap og skader ved naturkatastrofer som flom og skred.

Flom er et sentralt tema i planprosessen, da det er en bekk som renner like i vest av planområdet.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Naturmangfold

Kartlegging av naturmangfold ble foretatt i 2014 av Miljøfaglig Utredning AS for Nittedal kommune i 2014 (rapport nr. 21- 2014). I alt 77 potensielle utbyggingsområder i kommunen ble kartlagt, deriblant Dølibråten. Det ble gjort funn av lokalt viktig naturtype (C) vest for fotballbanen:



Tiltakshaver har fått bekreftet av prosjektansvarlig Helge Fjeldstad, i e-post av 27.09.2017, at kartleggingen av området er tilfredsstillende (dokumentasjon kan fremlegges på forespørsel).

Det vil avsettes hensynssone i plankartet for å sikre vern av det lokalt viktige biologiske mangfoldet. Byggegrense mot den lokale bekken med marksikring i byggeperioden vil i tillegg sikre den stedege blågrønne strukturen til glede for beboere og naboer.

Kulturminner

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Døli fra 28.4.1997 ble det utført arkeologisk registrering i henhold til kulturminneloven § 9. Ett automatisk fredet kulturminne som berører reguleringsområdet er påvist: et kulturlag som befinner seg på kommunens eiendom gnr. 41, bnr. 46:



Akershus Fylkeskommune bekrefter i e-post til forslagstiller, datert 20.9.2017, at kravet til arkeologisk registrering således er oppfylt (dokumentasjon kan fremlegges på forespørsel).

§ 5 i gjeldende reguleringsplan for Døli som omhandler kulturminner sier:

Universitetet i Oslo, Institutt for arkeologi, kunsthistorie og numismatikk, anbefaler reguleringsforslaget og gir dispensasjon fra lov om kulturminner av 09. juni 1978, § 8, for automatisk fredete kulturminner (kulturlag), med vilkår at det foretas en arkeologisk utgraving. Universitetets Oldsaksamling fastsetter omfanget av den arkeologiske undersøkelsen, og omkostningene bæres av tiltakshaver i medhold av kulturminneloven, § 10.

I lys av dette er det behov for at kommunen vurderer nødvendigheten av å verne kulturminnet i reguleringsplanen. Et eventuelt vern av kulturminnet vil kunne fungere som et spennende element i utformingen av uteoppholdsarealene, men det vil også kunne komme i konflikt med eventuelle nye boliger og nye avkjøringer for eksisterende boliger langs Rv 4.

Forslagsstiller ser ikke at det er andre vesentlige interesser som berøres på nåværende tidspunkt, men er åpen for at dette kan endre seg i løpet av planprosessen.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det skal utarbeides ROS analyse som del av planarbeidet. Sentrale temaer i denne kan ofte være: geoteknikk, flom, støy, trafikk/ulykker, naturmangfold, kulturminner.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.

Naboer og direkte berørte, sammen med en del interesseorganisasjoner skal varsles sammen med øvrige statlige fagmyndigheter. Varslingsliste kan kvalitetsikres av kommunen før det kunngjøres oppstart og sendes ut brev og e-post.

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

Se punkt 11 ovenfor.

Prosessreglene som er gitt i plan- og bygningsloven vil bli fulgt ifm. oppstartvarslingen.

12. Vurderingen 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.).

Tiltaket er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

13. Kontaktopplysninger til forslagstiller.

Bygge-Bo AS (org. nr. 950419105), Hagaliveien 1B, 1358 Jar

Hadelandsveien 1516 (org. nr. 897400812), Oterstien 30, 1488 Hakadal

14. Krav til fagkyndighet hos forslagstillers side

Forslagstiller har engasjert Norconsult som fagkyndig.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Alf Kristian Nyborg

Alf Kristian Nyborg