



Planbeskrivelse Områdeplan Li

Forslag, sist revidert 08.04.2019 i tråd med vedtak i Kommunestyret
Vedtatt av Kommunestyret 22.11.2021

Våre strategiske styringsmål



Gode tjenester



God folkehelse



Rent miljø



Stolt nittedalsidentitet



Levende lokaldemokrati



Gode prosesser



Kompetente og
motiverte medarbeidere



Sunn økonomi

Sammenhengen mellom styringsdokumentene



Innhold

1. Sammendrag	5
2. Bakgrunn	5
2.1. Hensikten med planen	5
2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3. Tidligere vedtak i saken	6
2.4. Krav om konsekvensutredning?	8
3. Planprosessen	8
3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram	8
4. Planstatus og rammebetingelser	8
4.1. Overordnede planer	8
4.2. Tilgrensende planer	11
4.3. Boligutvikling i kommunen	12
5. Beskrivelse av planområdet	13
5.1. Beliggenhet	13
5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.3. Stedets karakter	13
5.4. Landskap	14
5.5. Kulturminner og kulturmiljø	14
5.6. Naturverdier	15
5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	17
5.8. Trafikkforhold	17
5.9. Barns interesser	19
5.10. Sosial infrastruktur	20
5.11. Universell tilgjengelighet	20
5.12. Teknisk infrastruktur	20
5.13. Grunnforhold	21
5.14. Flom	23
5.15. Støyforhold	23
5.16. Næring	23
6. Beskrivelse av planforslaget	24

6.1.	Planlagt arealbruk	24
6.2.	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	25
6.3.	Miljøoppfølging.....	28
6.4.	Støyskjerming	28
7.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	28
7.1.	Overordnede planer	28
7.2.	Landskap og stedets karakter	28
7.3.	Kulturminner og kulturmiljø	29
7.4.	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	29
7.5.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	29
7.6.	Trafikkforhold	29
7.7.	Barns interesser	30
7.8.	Sosial infrastrukturiltak	30
7.9.	Teknisk infrastruktur.....	30
7.10.	Støyskjerming.....	31
7.11.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
7.12.	Konsekvenser for næringsinteresser.....	31
7.13.	Interessemotsetninger	31
8.	Innkommne innspill	31
8.1.	Merknader	31

1. Sammendrag

Områdeplanen legger til rette for en transformasjon av næringsareal til boliger, og en videreutvikling av eksisterende enebolig på gbnr. 7/10. Næringsarealet blir regulert til kombinasjon bolig/næring og gbnr.7/10 blir regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Idrettsanlegget blir regulert med tilhørende anlegg og tekniske installasjoner som er tilknyttet idrettsformål. Li ungdomsskole blir regulert med en utnyttelse på 30 %, dette muliggjør en utvidelse av bygningsmassen. Videre blir det regulert nærmiljøanlegg med en utvidelse i forhold til nåværende areal. Klubbhuset til Gjelleråsen IF blir regulert med mulighet for utvidelse. Det blir regulert mer og flere parkeringsplasser, og slipp/hentesonen blir flyttet til innkjøringen til planområdet, for å hindre trafikk å måtte kjøre helt inn til Lihallen og ungdomsskolen.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

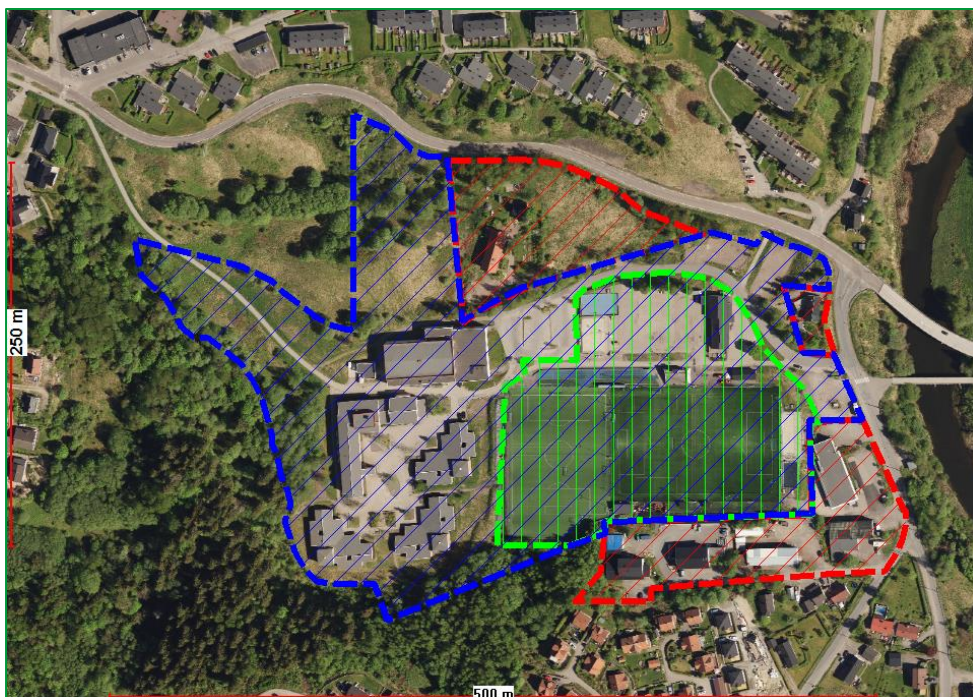
Hensikten med planarbeidet er å regulere skole- og idrettsområdet, og sikre en forutsigbar utvikling. Li-området huser mange funksjoner og det er mange brukere, noe som gir stor trafikk. Trafikksikkerhet og gode løsninger for adkomst og parkering vil være retningsgivende for områdeplanen. Videreutvikling av næringsseidommene i Tyriveien og Birkelundveien og adkomst til disse, vil også være en del av områdeplanen. Det samme gjelder for boligeidommene innenfor planområdet.

2.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Nittedal kommune.

Innenfor planområdet er det 24 eiendommer, både private og offentlig eid.

- Gbnr. 7/6, 5/193, 5/9, 5/12, 5/13 og 205/3 er Nittedal kommune
- Gbnr. 111/2 Akershus fylkeskommune
- Gbnr. 111/2 Statens vegvesen
- Gbnr. 5/1, 5/105, 5/112, 5/143, 5/194, 5/59, 5/70, 5/85, 5/97, 5/98, 7/10 og 7/70 er i privat eie.



Oversikt over eiendomssituasjonen i planområdet. Blå skravur er kommunal eiendom, rød skravur er privat eiendom og grønn skravur er areal disponert av idretten. Illustrasjonen er ikke juridisk korrekt, men kun ment som illustrasjon.

2.3. Tidligere vedtak i saken

I forbindelse med vedtak av Skolebehovsplanen vedtok kommunestyret i sak 96/16 følgende punkter

- Det skal etableres en flerbrukshall i Søndre Nittedal (Slattumhallen) med de funksjoner som er beskrevet av Nittedal idrettsråd. Flerbrukshallen lokaliseres ved Li ungdomsskole eller ved Slattum skole. Rådmannen bes legge fram en sak med konsekvensutredning av tomtealternativene ved Li ungdomsskole og Slattum skole våren 2017, som grunnlag for endelig beslutning om lokalisering. Byggestart for flerbrukshall i Søndre Nittedal skal være i løpet av våren 2018.
- Uavhengig av hvor flerbrukshallen i Søndre (Slattumhallen) blir plassert, så bes rådmannen starte opp en reguleringsprosess for Li-området, på g/bnr. 5/9, 5/85, 5/97, 5/98, 5/105, 5/112, 5/143, 5/193, 6/114, 6/145, 7/6, 7/10, 7/61, 7/62, 7/66 og 7/70.

Områdeplanen var på 1.gangsbehandling i formannskapet 11.03.2019 og det ble fattet følgende vedtak:

1. *Områdeplan Li legges ikke ut på høring og offentlig ettersyn.*
2. *Når saken legges fram for ny politisk behandling skal følgende forhold ivaretas:*
 - a) *Det tas hensyn til hvilken type boliger som trengs i kommunen i henhold til boligprogrammet.*

- b) Det gis tilsvarende utnyttelsesgrad for konsentrert bebyggelse for BKS – Enga som for BKB_1 Tyriveien.
- c) Avbøtende tiltak for å hindre impulsstøy fra kunstgressbane og nærmiljøanlegg på uteområdene for eksisterende bolig nord for disse anleggene.
- d) Behov for p-plasser vurderes på nytt ut fra miljøhensyn og gjeldende areal- og transportplan.
- e) Det må stilles miljøkrav og krav til estetikk i planområdet, herunder idrettsanleggene.

Områdeplanen ble sendt til ny 1.gangsbehandling i formannskapet 11.06.2019 og det ble fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 legges Områdeplan Li, som vist på plankart alternativ 1 datert 23.05.2019 med tilhørende bestemmelser alternativ 1 datert 10.05.2019, ut på høring og offentlig ettersyn, med følgende endringer / tillegg:

Støyskjerming gjennomføres for eksisterende bolig

Kommunen tar ansvar for avbøtende tiltak for å hindre impulsstøy fra kunstgressbaner og nærmiljøanlegg på uteområdene for eksisterende bolig på eiendom 7/10, nord for disse anleggene. Det avsettes areal innenfor feltene BIA, BNA og BFL for å etablere støyskjermer mot eksisterende bolig på 7/10.

Utnyttelsesgrad og byggehøyder for eiendom 7/10 (BKS og BFS1)

Utnyttelsesgrad for BKS settes lik Tyriveien, (40 %) med høyder 9 til 11 meter. Rundt våningshus avsettes et areal på 1,2 mål med utnyttelsesgrad på 30 % (BFS1). Grensene for dette arealet må avklares i detaljregulering.

Adkomst til eiendom 7/10 (BKS og BFS1)

To foreslåtte nye adkomster til 7/10, øst og vest, avmerkes i områdeplanen.

Områdeplanen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.06.2019 – 30.08.2019.

Områdeplanen ble behandlet av kommunestyret 22.11.2021 og det ble 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.

Det fremmes en egen sak for kjøp av eiendom gnr.7 bnr.70.

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.

2.4. Krav om konsekvensutredning?

Områdeplan Li er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning, og det konkluderes med at områdeplanen ikke faller inn under forskriftens krav til planer som skal konsekvensutredes. Plassering av ny flerbrukshall skal konsekvensutredes og hvis denne utredningen konkluderer med plassering innenfor planområdet, så vil utredning bli en del av planmaterialet. Konsekvenser av planforslaget vil bli utredet og være en del av plangrunnlaget, dette gjelder spesielt natur og miljø, da naturmangfoldlovens §7 skal ligge til grunn ved vedtak av områdeplanen.

I forhold til § 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften, bokstav d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål, er det vurdert at planområdets størrelse er 143daa, men planen har som hovedhensikt å sikre en forutsigbar utvikling og eventuelt nye løsninger for dagens bruk. Områdeplanen har ikke til hensikt å regulere noe større enn dagens bruk. Planen vil ikke legge til rette for mer enn 15.000m² bygningsmasse innenfor formålene industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Parallelt vil det utredes for mulig plassering av en flerbrukshall, hvis utredningen konkluderer med plassering på Li, vil utredningen bli en del av utredningsdokumentasjonen som følger planarbeidet.

3. Planprosessen

3.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Varsel om oppstart av planarbeid ble gjort 14.10.2016. Det ble annonsert i Varingen, på kommunens hjemmesider og brev ble sendt til direkte berørte grunneiere og parter.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1. Overordnede planer

Plan- og bygningsloven

Arbeidet med områdereguleringen og utarbeidelse av plandokumenter er gjennomført i henhold til bestemmelser i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

Folkehelsesloven

Områdeplanen bidrar til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse og utjevner sosiale helseforskjeller. Derved etterlever områdeplanen folkehelseloven som bl.a. foreskriver at det skal skapes gode oppvekstvilkår for barn og unge, samt utvikle et samfunn som legger til rette for sunne levevaner, beskytter mot helsetrusler og fremmer fellesskap, trygghet, inkludering og deltakelse.

Diskriminerings - og tilgjengelighetsloven

Offentlige områder innenfor planområdet tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Forurensningsloven

Områdeplanen skal utarbeides i samsvar med forurensningsloven slik at det sikres en forsvarlig miljøkvalitet. Lokal overvannshåndtering, støy- og luftforurensning, samt rutiner ved anleggsfaser er viktige temaer i planen.

Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert ut fra naturmangfoldloven. Ingen områder innenfor planområdet er vernet eller foreslått vernet etter naturmangfoldloven. Det er to naturtyper innenfor planområdet. Miljøfaglig Utredning AS har gjennomført naturmangfoldkartlegging, og naturverdier innenfor planområdet er omtalt i kapittel 5.6X.

Kulturminneloven

Planarbeidet tar utgangspunkt i kulturminnelovens definisjon av kulturminner og -miljøer. Akershus Fylkeskommune, som regional kulturminneforvaltning, har uttalt at det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og potensialet for funn av uregistrerte kulturminner fra før 1537 vurderes som lite sannsynlig. Når det gjelder nyere tids kulturminner grenser planområdet mot det vernede kulturmiljøet rundt Markerud går, se kapittel 5.5.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å sikre barn og unges interesser i planleggingen gir konkrete føringer. Ved fysisk utforming skal følgende vies spesiell oppmerksomhet

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - er store nok og egner seg for lek og opphold
 - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider

- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne

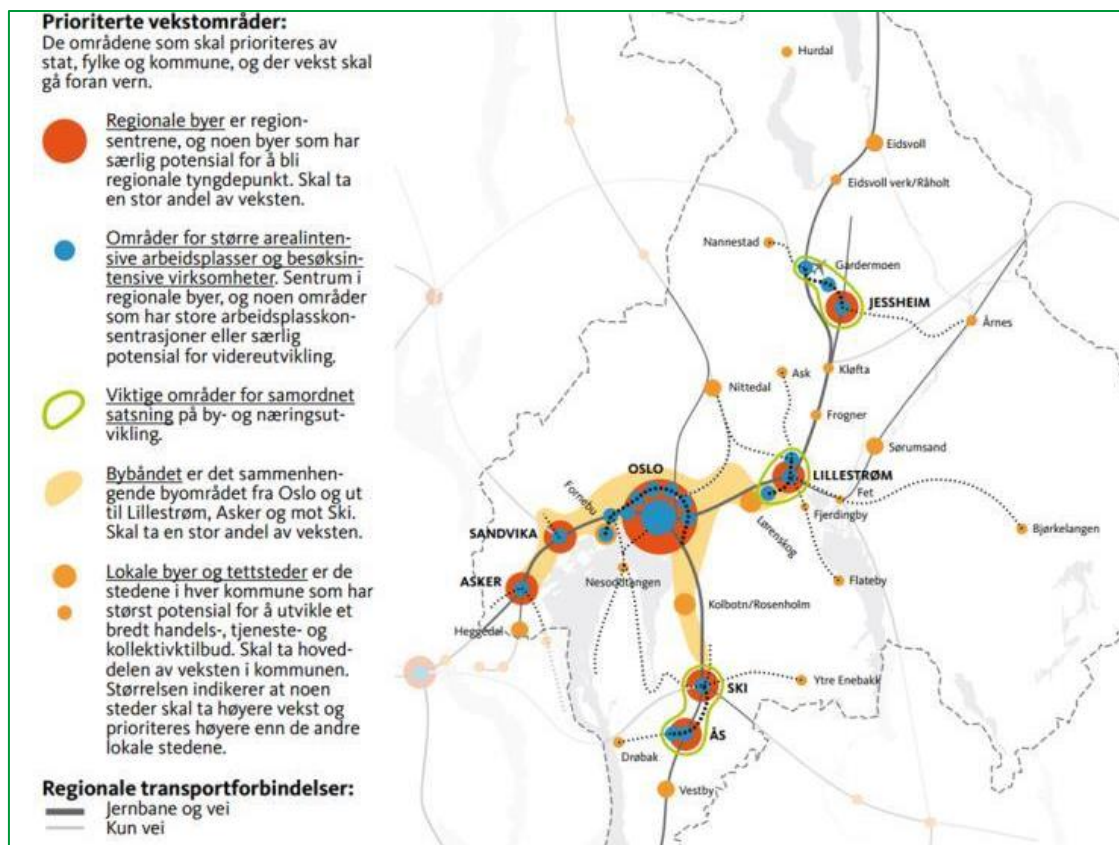
Kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres.

Forskrift om fremmede organismer

Formålet med forskriften er å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører eller kan medføre uheldige følger for naturmangfoldet.

Regional plan for areal og transportplanlegging i Oslo og Akershus

Planen ble vedtatt i desember 2015 av Oslo kommune og Akershus fylkeskommune og er retningsgivende for all arealplanlegging i disse fylkene. Rotnes er pekt ut som prioritert vekstområde, og hovedandelen av fremtidig befolkningsvekst skal dermed betjenes der. Alle arealplaner i Nittedal kommune må forholde seg til føringene gitt i plansamarbeidet.



Kommuneplanens arealdel 2015-2027

I kommuneplanens arealdel er skoleområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, boligeiendommene gbnr. 7/10 og 7/70 er avsatt til boligbebyggelse, næringseiendommene er avsatt til næringsbebyggelse. Det resterende arealet er avsatt til friområde, dette inkluderer også idrettsanlegget.

4.2. Tilgrensende planer

Sør for planområdet er det regulert til boligbebyggelse i flere forskjellige reguleringsplaner, Liefeltet gbnr. 5/12 planID 106, Bebyggelsesplan for Li Gård gnr.5 bnr.200 planID 133 og Reguleringsplan for del av gnr.5, bnr.1 Li Gård – vestre område planID 139. Nord for planområdet er det regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan Brenninghaugen planID 103.

4.3. Boligutvikling i kommunen

Det er et mål både i kommuneplan og i overordnede føringer at størstedelen av boligutvikling og vekst skal skje på Rotnes, og i størst grad i nærhet til Nittedal sentrum. Utvikling utenfor prioritert tettsted (Rotnes) bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Li-området ligger i tilknytning til eksisterende kollektivtilbud, skole, barnehager og andre servicefunksjoner, som gjør at arealet egner seg for noe utbygging og utvikling.

Innenfor de eksisterende tettstedsgrenser så er det ikke så mange ledige arealer igjen i søndre del av Nittedal. Det er noe ledig areal på Skyset og noe på Skytta. Forslag til kommuneplan 2018-2030 anslår at det kan bygges om lag 280 boliger i søndre Nittedal, da er ikke Li-området regnet med.

Vekstfordeling i Nittedal

I forslaget til kommuneplan 2018-2030 og i Regional plan for areal- og transportplanlegging er målet at 80% av veksten skal skje i kommunesenteret. Resten av veksten skal skje som såkalt vedlikeholdsvekst innenfor dagens byggesone i de andre tettstedene i Nittedal. Utbygging av ubebygde arealer skal ikke finne sted utenfor prioritert tettsteder, det skal fortettes og transformeres. På Li er det snakk om begge deler, næringsareal transformeres til boligbebyggelse og eksisterende boligeiendom fortettes. Dette er i tråd med overordnede føringer. Vedlikeholdsvekst skal også bidra til å sikre en jevn befolkningsvekst, og for å nå målet om befolkningsøkning. Sett i et kommuneplanperspektiv vil ikke områdeplanen ha så store virkninger. Det vil gi utslag på den prosentvise andelen i negativ forstand i forhold 80/20-prinsippet, men ved å dra utbyggingen over et lengre tidsperspektiv (f.eks. 10 år) vil ikke denne utbyggingen gi like store utslag som en utbygging på f.eks. 2 år. En utbygging med 15 boliger per år i 6 år, vil anslagsvis gi en økning i prosentandelen i søndre Nittedal på 1-2 %-poeng. Dette er veldig usikre tall, da den prosentvise andelen avhenger av hva og hvor mye som blir bygd andre steder i kommunen, og spesielt på Rotnes. Boligutbygging i sentrumskjernen vil ikke komme i gang i stor stil før om kanskje 15 år, og når det skjer vil sannsynligvis ikke all utbygging skje med en gang, men fordeles over mange år. Dette fordi Nittedal kommune er en liten kommune hvor det ikke vil være marked for å ferdigstille mange sentrumsboliger samtidig. Ser man den prosentvise andelen på enkelt år, vil en utbygging på Li gi store utslag, men ser man over et lengre tidsperspektiv vil den ikke gi store utslag.

Næring skal lokaliseres på riktig sted etter «abc-prinsippet», dvs. arbeidsplassintensive næringer skal lokaliseres nærme godt kollektivtilbud og sentrumsområder, mens arealkrevende virksomhet kan ha lavere kollektivtilgjengelighet. Næringsarealene på Li ligger relativt kollektivnært, men de grenser til boligbebyggelse og har få eller ingen utvidelsesmuligheter. Kombinasjonen bolig- og næringsbebyggelse kan være utfordrende, spesielt når det er snakk om næring med støyende virksomhet, kjøring

med store biler til og fra, lagring av materialer utendørs med mer. I kommuneplanens arealdel er det avsatt et stort næringsområde på Skytta og det er i utgangspunktet der næring foruten handel og kontor skal lokaliseres. Boligbygging på Li vil spare areal andre steder i kommunen, samtidig som man hindrer konflikten mellom næring og bolig, som potensielt kan oppstå. Det blir økt boligbygging innenfor eksisterende tettstedsgrenser, og på den måten sparer man grønne arealer.

5. Beskrivelse av planområdet

5.1. Beliggenhet

Planområdet ligger sør for Kirkeveien (Fv. 401), mellom Nitelva og Markerud gård. Birkelundveien og Tyriveien er adkomstveier til planområdet. Planområdet består av Li ungdomsskole, Lihallen, idrettsplass disponert av Gjelleråsen IF, samt tilgrensende bolig- og næringseiendommer.

Følgende gårds- og bruksnummer inngår i planområdet: 5/1, 5/12, 5/59, 5/70, 5/85, 5/86, 5/88, 5/95, 5/97, 5/98, 5/104, 5/105, 5/112, 5/143, 5/193, 5/194, 6/114, 6/145, 7/6, 7/10, 7/61, 7/62, 7/66, 7/70, 205/3, 205/12. Planområdet er på 143 daa.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

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. Li hallen 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 noe kontorer, men mest lager og produksjonslokaler.

Sør og nord for planområdet er det boligområde.

5.3. Stedets karakter

Det er ingen enhetlig struktur eller byggeform innenfor planområdet. Boligområdet på sørsiden av planområdet er eneboligområde, uten noe helhetlig estetikk eller utseende.

Næringseiendommene langs Tyriveien er enkeltstående bygg, mens næringsbygget langs Birkelundveien er et bygg som går over 2 eiendommer.

Li ungdomsskole er relativt ny. Skolen består av 4 bygninger som danner et tun med skolegård i midten. I tillegg er det Lihallen og Li svømmehall som ligger på utsiden av skolegården. Li ungdomsskole og Li hallen har ikke samme byggeskikk.

5.4. Landskap

Arealet ved Li ungdomsskole og idrettsanlegget er flatt med skrånende terreng mot nord, vest og sør, mot øst ligger Nitelva. Det er bratte skråninger med en høydeforskjell på i overkant av 40 meter innenfor planområdet. Området er antakelig en gammel rasgrop, da det er skålformet landskap, hvor idrettsanlegget og ungdomsskolen ligger i bunnen på relativt flatt areal.

I skråningene opp mot Nittedalsveien og Kirkeveien er det delvis skogkledd og åpen mark.

Det er gode solforhold, og godt lokalklima da arealet ligger beskyttet mot vind. Den estetiske og kulturelle verdien av landskapet knytter seg til gammel hagemark ved eiendom 7/10 som er et eldre småbruk, samt skogen opp mot Markerud gård.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Hovedbygningen på 7/10 er SEFRAK-registrert, men har ikke formelt vern.

Vest for planområdet ligger Markerud gård, som er vernet etter kulturminneloven. Verneområdet grenser til planområdet.

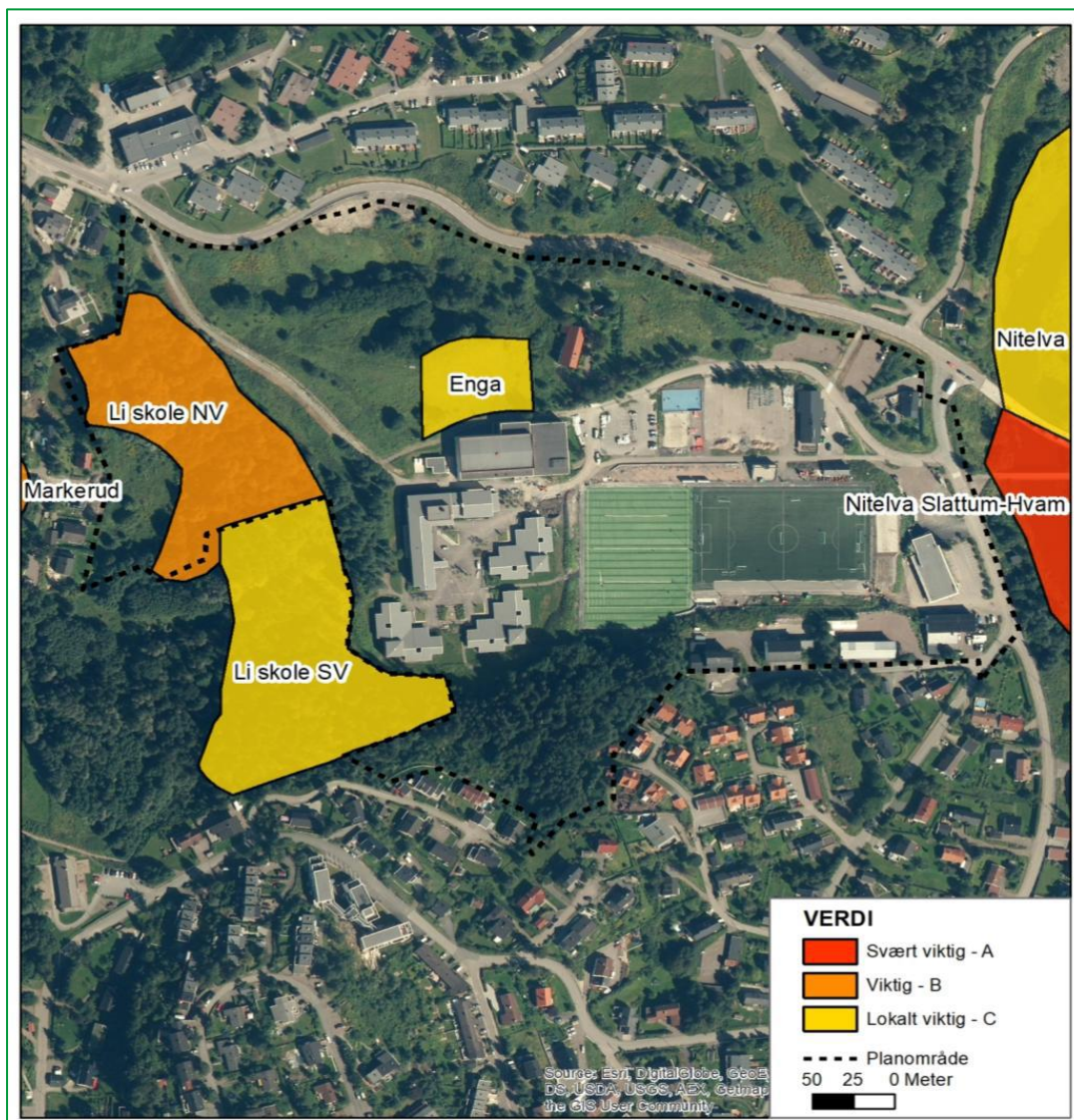
5.6. Naturverdier

Det ble gjennomført naturkartlegging juni 2017 av Miljøfaglig Utredning AS. Innenfor planområdet er det kartlagt 2 naturtyper, Li skole NV og Enga. Li skole NV er edelløvsskog vurdert som viktig verdi (B). Edelløvsskog forekommer sparsomt i Nittedal som større areal, og denne lokaliteten bidrar med et interessant artsmangfold. Det er funnet flere rødlistede arter innenfor lokaliteten.

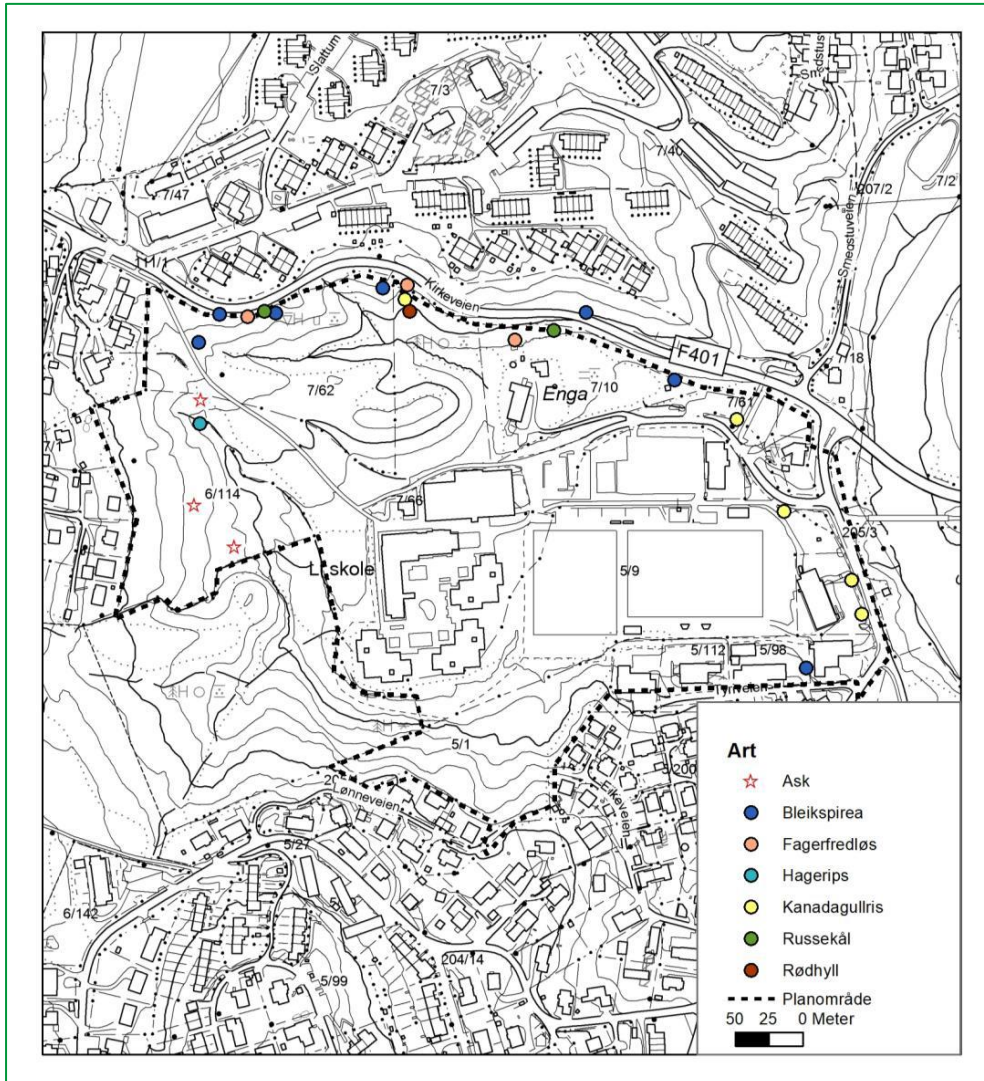
Lokalitet Enga er en naturbeitemark med lokal verdi (C). Lokaliteten utgjøres av et lite avgrenset areal i ravinlandskap. Enga er forholdsvis artsrik, men trues av manglende skjøtsel. I tillegg er det en naturtype som grenser til planområdet, Li skole SV som er en gammel granskog med verdi lokalt viktig (C).

Innenfor planområdet er det kartlagt flere rødlistearter. Ask er påvist innenfor naturtypen Li skole NV. I artskart er det registrert gulspurv, fiskemåke og sivspurv. Det antas at det kun er gulspurv og sivspurv som hekker innen planområdet, mens fiskemåke trolig bare er sett tilfeldig i området.

I området er det registrert en rekke svartelistede arter.



Kartlagt naturtyper innenfor planområdet



Kartlagte svartelistede arter innenfor planområdet

5.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Deler av planområdet er veldig intensivt brukt til organisert idrett. Gjelleråsen IF har sitt hovedanlegg på Li, og det er organiserte aktiviteter hver dag hele året. I tillegg er det nærmiljøanlegg som sandvolleyballbane, skaterampe og fleridrettsbane som er mye brukt til uorganisert aktiviteter. Li hallen blir benyttet av skolen på dagtid og til organisert aktivitet på kveldstid. Mens svømmehallen er benyttet både til organisert aktivitet og som folkebad.

5.8. Trafikkforhold

Adkomst til Li skole, idrettsområdet og boligene Birkelundveien 70 og 74 skjer via en blindvei fra Birkelundveien. Adkomsten skal betjene ungdomsskolen, svømmehall, idrettshall, idrettsanlegget og to bolighus. Det er til dels stor trafikk til og fra området, spesielt når det er idrettsarrangement inne på området. For myke trafikanter er det gang- og sykkelvei nordvest i planområdet som går til/fra ungdomsskolen og Nittedalsveien. I tillegg er det en undergang fra Smedstuveien under Kirkeveien, som blir mye benyttet av de som bor på nordsiden av Kirkeveien.

Næringseiendommene har adkomst via Tyriveien sammen med tre boligeiendommer som ligger utenfor planområdet. Tyriveien er til dels smal og bratt og det kan være utfordringer med varelevering til næringseiendommene.



Veistrukturen i planområdet. Rød strek er kjørevei, grønn strek er gang- og sykkelvei.

For myke trafikanter kan området oppleves til dels utrygt, da det kan være høy aktivitet og mye kjøring til og fra spesielt idrettsanlegget og skolen. Hovedparkeringen er nærme skolen, så de som benytter denne parkeringsplassen må kjøre gjennom hele området for å få parkert. Ved idrettsarrangement eller andre arrangement er det parkeringsplasser lenger ut i Birkelundveien, men erfaringsmessig blir disse kun

benyttet når den innerste parkeringsplassen er full. Den åpne plassen foran klubbhuset til Gjelleråsen IF har også blitt benyttet til parkering ved behov.

Det er om lag 85 parkeringsplasser, når man ikke regner med plassen utenfor klubbhuset. Det kan til tider være utfordrende med parkering, spesielt ved arrangementer enten i Lihallen eller på fotballbanen. GIF Fighters (innebandy) hadde i sesongen 2016/-17 et gjennomsnittlig tilskuerantall på 136 ved sine hjemmekamper. Regner man 2 tilskuere per bil, tilsvarer dette 68 parkeringsplasser. I tillegg kommer spillere, dommere og arrangører. Ved en normal hjemmekamp for GIF Fighters er dermed parkeringskapasiteten nær sprengt, hvis man ser bort fra plassen foran klubbhuset.

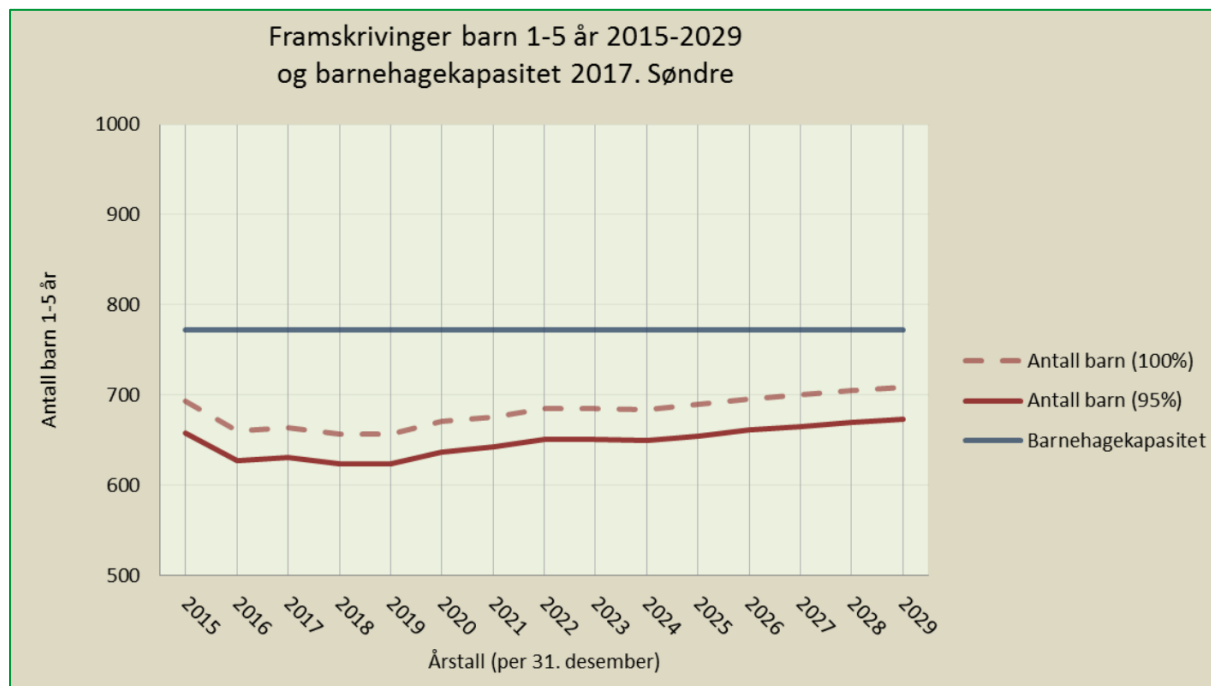
Nærmeste kollektivholdeplass ligger i Birkelundveien og Kirkeveien, disse blir benyttet av rute 395, 396, 3331 og 3374. Rute 3331 og 3374 er skolebussruter som kun kjører morgen og ettermiddag. Rute 396 er kun rushtidsrute, dvs. kjøring kun morgen og ettermiddag og trafikkerer linjen Slattum – Skillebekk. Rute 395 trafikkerer på strekningen Skillebekk – Nittedal stasjon og har 1 avgang per time i hver retning. Nærmeste holdeplass for rutene 385 (Rotnes – Lørenskog sentrum) og 390 (Kongskog/Hellerudhaugen – Oslo bussterminal) er Slattum. Avstanden mellom Li ungdomsskole og Slattum holdeplass er 680 m langs gang- og sykkelveien og det er til dels bratt stigning, det er en høydeforskjell på 54 meter.

5.9. Barns interesser

Det er ikke foretatt barnetråkkregistrering innenfor planområdet, men det antas at barn og unge benytter området, både til organiserte aktiviteter og uorganiserte aktiviteter. Viktige områder for barn og unge er skolegården ved Li ungdomsskole, idrettsanlegget som tilbyr både organiserte og uorganiserte aktiviteter, gang- og sykkelvei mellom Slattum og Li ungdomsskole og undergangen i Kirkeveien.

5.10. Sosial infrastruktur

Plan for nittedalsbarnehagene 2017 til 2030 viser en oversikt over kapasitet på barnehager sammen med en framskrivning av antall barn i perioden 2015-2019. For barnehager i søndre Nittedal er det en overkapasitet.



5.11. Universell tilgjengelighet

Idrettsanlegget, Li hallen, svømmehallen og Li ungdomsskole er universelt utformet, og til dels arealet mellom disse funksjonene. Gang- og sykkelveier og adkomstveier til og fra planområdet har ikke universell utforming, grunnet bratt terreng.

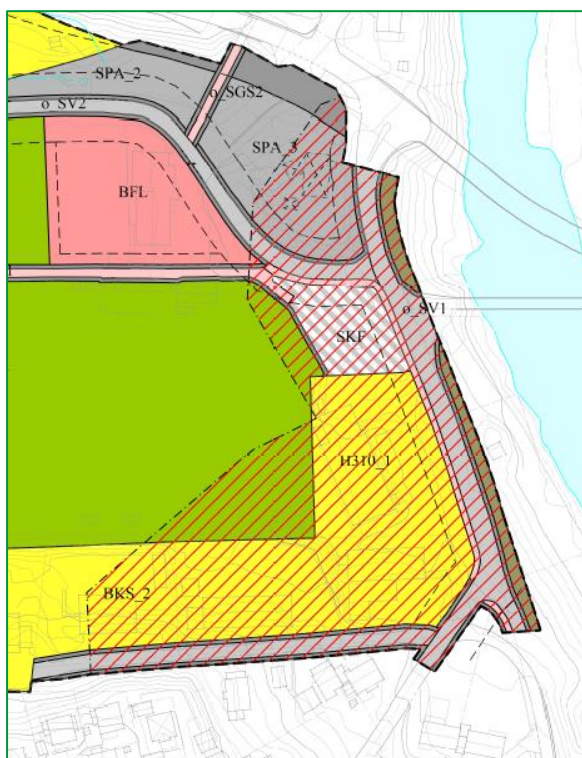
5.12. Teknisk infrastruktur

Hafslund nett har anlegg innenfor planområdet, med tre trafostasjoner og kabler som er en del av distribusjonsnettet. Sannsynligvis er det behov for nye nettstasjoner som følge av ny bebyggelse. Planområdet er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, som er dimensjonert for dagens bebyggelse og bruk. Deler av nettet er strømpekjørt i nyere tid.

5.13. Grunnforhold

I forbindelse med konsekvensutredning av ny flerbrukshall i søndre Nittedal, ble det gjennomført geotekniske og miljøtekniske undersøkelser innenfor planområdet. Det ble gjennomført undersøkelser på to lokaliteter, vest for Li ungdomsskole og på paringsplassen og plassen foran klubbhuset til Gjelleråsen IF.

Det er utfordrende grunnforhold med store dybder til fast fjell. Det er varierende mektighet av løsmasser over berg fra 9,5 – 58 m. Det er varierende mektighet av leire (bløte masser) over morene (faste masser) og et generelt trekk er at dybden til morenen øker i retning Nitelva. Innenfor lokalitet L2 viste soneringsprofilene indikasjon på at det kan være kvikkleire i flere av borpunktene, og ved et borpunkt (nr. 25) ble det påvist svært sensitiv og kvikk leire.

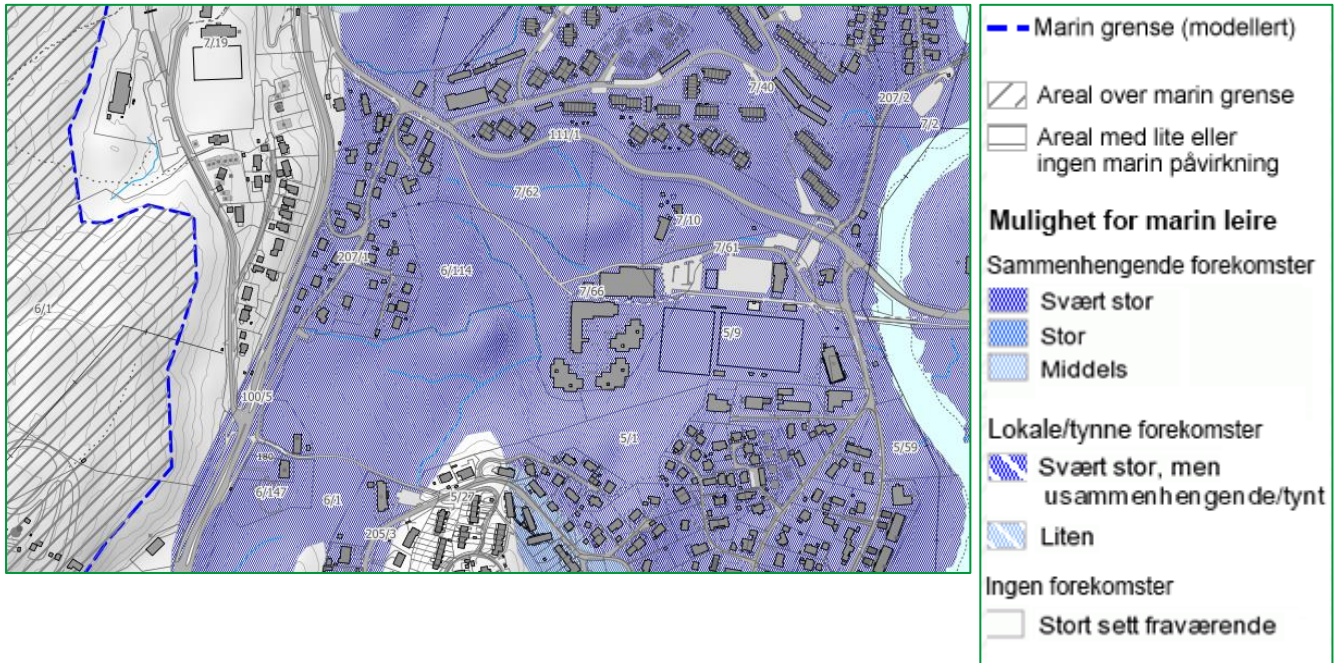


Utsnitt av plankart som viser faresone kvikkleire

Øst i planområdet mot Nitelva er det en kartlagt kvikkleiresone, og hele planområdet ligger under marin grense. Noe som tilsier ekstra varsomhet når det gjelder stabilitet og grunnforhold. Det er utført vurdering av områdestabiliteten. Den foreliggende vurderingen viser at planområdet er berørt av to kvikkleiresoner kvikkleiresone 2192 Heggeveien og kvikkleiresone 2545 Smedstuveien, begge med lav faregrad. Kvikkleiresonen 2192 Heggeveien er en allerede eksisterende sone, men med bakgrunn i ny informasjon om grunnforholdene og sikringstiltak i skredgropen etter skredhendelsen i 2019 foreslås sonegeometrien noe endret. Endringene består i å avgrense sonen i nord ved søndrer ende av (den sikrede) skredgropen, og å utvide sonen noe i

nordvest. Kvikkleiresonen 2545 Smedstuveien er en ny sone som erstatter deler av tidligere kvikkleiresone 2192 Heggeveien. Kvikkleiresonen avgrenses i sør av (den sikrede skredgropen), og i nord av funn av ikke-kvikke løsmasser nord for Li bro. Det vurderes ikke til å være fare for områdeskred fra andre skråninger rundt planområdet (mot nord, nordvest, vest og sørvest), da det stort sett er åvist berg i dagen eller det er ikke-kvikke løsmasser i disse områdene.

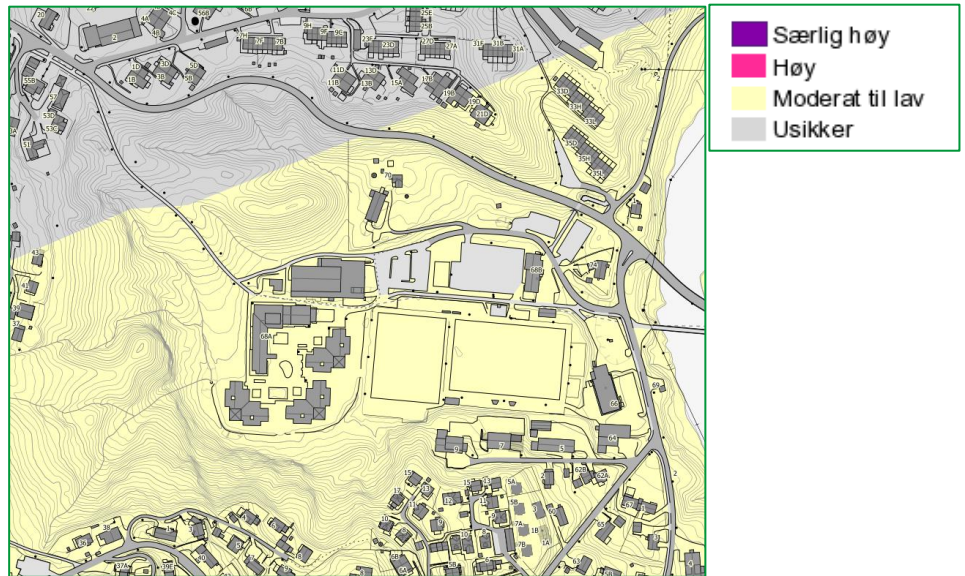
I planbestemmelsene legges det inn at det ikke er tillatt med tiltak eller terrengendringer innenfor faresone kvikkleire før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivarettatt.



Vest for Li ungdomsskole er det et aktsomhetsområde for snøskred. Dette er automatisk generert av NGU.



Planområdet ligger i område med moderat til lav aktsomhet for radon.



5.14. Flom

Nitelva renner tett inntil planområdet, og areal nærme Nitelva er på generell basis utsatt for flom. NVE utarbeidet i 2017 en flomrapport for Nitelva, som et ledd i nasjonal kartgrunnlag for flomsonekart. Denne rapporten er detaljert nok for bruk til arealplanlegging. Den viser at ved 200-års flom med 20 % klimapåslag så vil vannstanden i Nitelva være på kote 106,3moh ved brua. Ved 1000-års flom vil vannstanden være 106,53 moh. Birkelundveien ligger på 108 moh på denne strekningen. NVE anbefaler også å legge til en sikkerhetsmargin på 30 cm. Uansett så vil ikke Nitelva gå høyere enn Birkelundveien på denne strekningen.

5.15. Støyforhold

Areal langs Kirkeveien ligger innenfor gul støysone. Dette et lite areal som også ligger innenfor byggegrensen mot Kirkeveien.

Det er noe støy fra idrettsanlegget. Boligeiendom 7/10 er plaget med støy fra idrettsanlegget, men kommunen har ikke gjort støymålinger eller gjennomført beregninger av støy. Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (M-128 Miljødirektoratet, 2014) beskriver at det oppstår konflikt når støyfølsom bebyggelse (bolig) ligger nærmere enn 200 m fra fotballbaner/stadionanlegg.

5.16. Næring

Det er næringsaktivitet innenfor planområdet i dag. Langs Tyriveien (sør i planområdet) ligger det 4 næringsseiendommer og langs Birkelundveien ligger det to



næringseiendommer. Det er forskjellig typer næringsliv på eiendommene, håndverksbedrift, produksjon, lager og salg.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen legger opp til den samme arealbruken som det er i dag, for skoleområdet, idretts- og svømmehall, boligeiendommer, idrettsområdet og parkering. For næringseiendommene foreslås det en kombinert bruk, bolig og næringsformål.

6.1.1. Reguleringsformål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Undervisning
	Forsamlingslokale
	Idrett
	Nærmiljøanlegg
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)	
	Blågrønnstruktur
	Naturområde
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse -BFS
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS
Undervisning – BU
Forsamlingslokale (klubbhus Gjelleråsen IF) - BFL
Idrettsanlegg – BIA
Nærmiljøanlegg - BNA
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/næring) – BKB_1
Kombinert bebyggelse og anleggsformål (opt/idrettsanlegg) – BKB_2
Veg – SV
Parkering – SPA_1-3
Gang/sykkelveg - SGS
Grønnstruktur – G1-2
Naturområde – GN

6.2.1. Boligbebyggelse – BFS_1

Dette er tunet på eiendom gbrn.7/10 og inkluderer hovedhuset og den gamle låven. Hensikten er å bevare det gamle tunet mens arealet rundt blir utviklet. Det settes utnyttelsesgrad på 30 % BYA. Krav til MUA følger kommuneplanens bestemmelser, hvor det er krav til 200 m² for enebolig.

6.2.2. Boligbebyggelse – BKS - Enga

Det legges til rette for en utvikling av konsentrert boligbebyggelse. Innenfor arealformål BKS reguleres det for en konsentrert boligbebyggelse, slik som rekkehus og/eller kjedete eneboliger. Det foreslås en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Krav til MUA følger kommuneplanens bestemmelser, hvor det er krav til 150m² per boenhet.

6.2.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB_1 – Tyriveien

Det foreslås en transformasjon av eksisterende næringseiendommer. Arealet blir regulert til kombinasjonsformål boligbebyggelse/næringsbebyggelse, hvor det tillates næringsaktivitet på bakkenivå (1. etasje) og boliger i etasjene over. Maksimal utnyttelse på 40% BYA. Det foreslås en gesimshøyde som tilsvarer 3 boligetasjer. Bygninger hvor det blir tilrettelagt med næringsaktivitet i første etasje vil få en høyere gesimshøyde for å legge til rette for en høyere 1. etasje til næring og boliger i 2 etasjer over. MUA blir differensiert i forhold til størrelsen på leilighetene

6.2.4. Undervisning – BU

Dette er arealet til Li skole med uteområder. Det er ikke mye tilrettelagt uteareal for skolen, det som er tilrettelagt ligger mellom skolebygningene. Men det er store grøntområder i bakkant av skolebygningen, samtidig som skolen ligger nærme idrettsanlegget og nærmiljøanlegget. Noen av skolebygningene er 2 etasjer og det reguleres i tråd med dagens situasjon. Det reguleres noe utvidelsesareal vest for skolen, som grenser mot grønnstrukturområdet. Utnyttelsesgraden settes til 30 %, som gjør at det er muligheter for utvidelser.

6.2.5. Forsamlingslokale (klubbhus Gjelleråsen IF) – BFL

Dette er arealet hvor klubbhuset til Gjelleråsen IF ligger. Det reguleres et større areal enn det som benyttes i dag, for å legge til rette for en utvidelse av klubbhuset. Parkering skal skje innenfor de regulerte parkeringsplassene SPA_1-3, det tillates handicap-parkering innenfor arealformålet.

6.2.6. Idrettsanlegg

Idrettsanlegget består hovedsakelig av 2 fotballbaner med flombelysning, en løpebane og en liten grusbane. Det legges ikke inn store utvidelsesmuligheter utover det som brukes av areal i dag. Framtidig oppgradering og rehabilitering er tillatt innenfor arealformålet. Dette gjelder også lysmaster, tribunebygg, tekniske bygg og lignende som skal betjene idrettsformålet. Tiltak innenfor arealformål idrettsanlegg skal betjene idretten.

Innenfor arealformålet kan det gjøres tiltak for å hindre spredning av gummigranulat. Ved rehabilitering eller oppgradering av kunstgressbanene skal det benyttes et substitutt for gummigranulat.

6.2.7. Nærmiljøanlegg

Dette arealet benyttes primært til aktiviteter som ikke inngår i tradisjonelle organiserte idretter. Innenfor arealet er det tillatt med tiltak som fremmer den uorganiserte idretten, slik som f.eks. skaterampe.

6.2.8. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – BKB_2 - Li hallen

Lihallen og svømmehallen blir regulert i tråd med eksisterende høyder og areal. Det legges ikke inn utvidelsesmuligheter av noe særlig grad.

6.2.9. Veg/gs

Veier og gang- og sykkelveier blir regulert i tråd med dagens situasjon. Innenfor felt G2 kan det etableres enkel gangvei som ikke tilfredsstiller universell utforming.

6.2.10. Parkering – SPA_1-3

Parkeringsarealet blir regulert i tråd med eksisterende bruk. Det reguleres noe mer areal enn det som er benyttet i dag, slik at det kan etableres litt flere p-plasser. Det reguleres 3 parkeringsplasser med om lag 160 p-plasser. Skolebuss, annen busstransport og private kjørende vil benytte SKF som slipp/hentesone. Dette vil gi noe mindre parkeringsplasser, men er en mer trafikksikker løsning. Kjøretøy som kun skal hente eller slippe av passasjerer trenger dermed ikke å kjøre gjennom hele området.

6.2.11. Parkering alternativ 2

Planen fremmes med to alternativer, hvor forskjellen mellom alternativene er størrelsen på parkeringsarealet på felt SPA_3. Alternativ 2 innebærer at parkeringsplass SPA_3 ikke reguleres med utvidelse på boligeiendommen. Forskjellen i alternativene er minst 45 p-plasser.

6.2.12. Sykkelparkering

Det er ikke avsatt egne formål for sykkelparkering, men det tillates sykkelparkering innenfor alle felt av bebyggelses- og anleggsformål og innenfor parkeringsplasser i planområdet. Det settes egne sykkelparkeringskrav til feltene BKS, BKB, BU og idrettsanlegget.

6.2.13. Kombinert formål for samferdselsanlegg - SKF

Dette arealet reguleres til slipp/hentesone, slik at bilkjørende som kun skal hente eller slippe av passasjerer enten til skolen eller idrettsområdet ikke skal kjøre lenger inn på området enn nødvendig. Busser benytter dette areal som slipp/hentesone. Ved å gjøre dette vil noe av trafikken inne på området minske. Ved store arrangementer kan denne plassen benyttes til parkeringsplass.

6.2.14. Grønnstruktur – G1-2

Dette er i hovedsak randsoneområdene til planområdet. Friområder som delvis er skogkledte og delvis noe lavere vegetasjon. Store deler av grønnstrukturarealet er terrengmessig utfordrende og inngrep vil medføre store terrenginngrep. Det er i utgangspunktet ikke tillatt med tiltak, utover skjøtsel og eventuell tilrettelegging for opphold, slik som sittebenker og lignende. Tiltak i forbindelse med Kirkeveien er tillatt innenfor G1

6.2.15. Naturområde - GN

Dette er de to kartlagte naturtypene, edelløvsskog og naturbeitemark. Innenfor dette arealet er det ikke tillatt med noen bygge- og anleggstiltak, kun skjøtsel som fremmer naturtypene.

6.3. Miljøoppfølging

I planbestemmelsene legges det til rette for at det skal etableres løsninger som tilrettelegger for redusert energibehov. Ved rehabilitering eller nye tiltak med kunstgress, så skal det søkes å benytte andre materialer enn gummigranulat.

6.4. Støyskjerming

Det kan til tider være skjenerende støy fra idrettsanlegg, som f.eks. roping, jubel, høyttaleranlegg og lignende. For å redusere støybelastning for eksisterende og framtidig bolig(er) innenfor felt BKS og BFS_1 settes det krav om at det skal anlegges støyskjerningstiltak som skjermes for lyd fra feltene BIA, BNA og BFL.

Det reguleres ikke et eget formål for støyskjermingstiltak, men det tillates med støyskjerm innenfor feltene BIA, BNA og BFL.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1. Overordnede planer

Områdeplanen er en direkte oppfølging av et vedtakspunkt i forbindelse med vedtak av Skolebruksplanen, KST-96/16. Kommuneplanens arealdel som er kommunens overordnede plan viser arealet som Offentlig og privat tjenesteyting, boligbebyggelse, næringsbebyggelse, idrettsområdet og friområde.

I forhold til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus vil boligutviklingen som planen legger opptil, gå innenfor vedlikeholdsvekst i eksisterende tettsteder. Den største boligutviklingen vil foregå innenfor areal BKB_1, men dette vil fordeles utover flere år slik at den totale belastningen på 80/20-prinsippet ikke blir så utslagsgivende. Utbyggingen finner sted innenfor allerede eksisterende byggeområde og tettsted, i tråd med overordnede planer.

7.2. Landskap og stedets karakter

Størstedelen av planområdet vil bli forbli slik det er i dag, i all hovedsak. Utvikling av idrettsområdet vil ikke gi store virkninger på landskapet. Transformasjon og utvikling av næringsseidommene er det som kan gi mest endring av landskapet. På den annen side er eiendommene allerede bebygde av ulik karakter. Arealet som skal bli transformert

ligger lavt i terreng i forhold til omkringliggende område, og med en begrenset byggehøyde på 3 etasjer, vil det ikke gi en dominerende effekt.

Arealformål BKS blir regulert til småhusbebyggelse og vil heller ikke dominere landskapet. Nesten all bebyggelse i nærområdet er av type småhusbebyggelse, og en utbygging av dette vil gi en helhet med det allerede bebygde området rundt planen.

7.3. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet, men planområdet grenser til Markerud gård som er vernet etter kulturminneloven. Utbyggingsområdene ligger lengst fra Markerud og vil ikke forringe dette kulturmiljøet.

7.4. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planområdet er kartlagt og det er ingen spesielle naturverdier innenfor utbyggingsområdene. Det er kartlagt tre viktige naturtyper innenfor planområdet, disse naturtypene blir regulert til grønnstruktur – naturområde med tilhørende bestemmelser som sier at det kun er tillatt med tiltak som fremmer naturverdiene, f.eks. skjøtselstiltak. Innenfor utbyggingsarealene er det ikke kartlagte naturverdier.

Det er kartlagt fremmede arter innenfor planområdet, både i utbyggingsarealet og innenfor grønnstrukturformålet. Reguleringsbestemmelsene setter krav til håndtering av fremmede arter og hindring av disse ved utbygging.

Det er utarbeidet en naturfaglig rapport som konkluderer med at rødlistearten ask er registrert på området, i tillegg er en rekke svartelistede arter registrert. Ved en eventuell utbygging bør det tas hensyn slik at svartelistede arter ikke spres ved masseforflytning.

7.5. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

For rekreasjonsinteresser vil planen regulere de «grønne» arealene til grunnstruktur, slik at de forblir uberørte grøntområder. Idrettsområdet blir regulert til idrett og er forbeholdt organiserte aktiviteter. Det reguleres et areal til nærmiljøanlegg, som blir forbeholdt uorganiserte aktiviteter. Rekreasjonsinteresser blir ivaretatt og spesielt idrettsområdet får et mer forutsigbart rammeverk.

7.6. Trafikkforhold

Utbyggingsareal vil medføre mer persontrafikk til og fra planområdet. Parkering skal løses internt på begge boligområdene. Veiene inn og ut av planområdet har god nok

kapasitet til å tåle en økning i trafikken. Det er eget areal for myke trafikanter langs veien til og fra planområdet.

Ved å flytte slipp/hentsone fra skolen og til innkjøringen til planområdet, vil det bli mindre trafikk i Birkelundveien inn til skolen og Lihallen. Alle kjørende som bare skal hente eller slippe av passasjerer unngår dermed å kjøre helt inn til Lihallen for å gjøre dette. Det legges til rette for at det blir en økning av parkeringsarealet ved at de nåværende parkeringsplassene blir justert i forhold til eiendomsgrenser og byggegrenser og utvidet noe..

Eksisterende gang- og sykkelvei bli regulert i noe større bredde enn den eksisterende situasjon er, for å imøtekomme tekniske krav (brøyting). Gang- og sykkelveien som er tidligere regulert mellom skole- og idrettsområdet og Lønneveien og Eikeveien blir regulert til en smalere vei enn i plan 139, da det ikke lar seg gjøre å etablere i opprinnelig trase grunnet terrengmessige utfordringer. Denne trase vil ikke få asfaltdekke, men grusdekke. Dette er en mye brukt snarvei til og fra skole- og idrettsområdet og en oppgradering vil gjøre det enda enklere å benytte. En utvidelse av parkeringsplass SPA_3 vil medføre oppkjøp av en privat boligeiendom hvor det er en enebolig. Kjøp av privat bolig for utvidelse av parkeringsareal er en vanskelig avgjørelse, men dette er det eneste alternativet for å få utvidelse av parkeringskapasiteten, uten å ta areal som blir benyttet av idretten.

7.7. Barns interesser

Det planlegges ikke utbygging innenfor areal som er eller kan bli brukt som lekeareal for barn og unge. Det reguleres for store grøntområder og idrettsområdet bli regulert til idrett. Det blir en økning av areal regulert til nærmiljøanlegg, noe som fremmer uorganisert aktivitet.

7.8. Sosial infrastrukturiltak

Det er ikke behov per dags dato å utvide Li ungdomsskole, men det legges inn utvidelsesmuligheter i planbestemmelsene. Utbygging av boliger vil gi mer press på skole og barnehage, men kapasiteten er tilstrekkelig.

7.9. Teknisk infrastruktur

Ved utbygging må det regnes med at det må etableres ny trafostasjon. Når det gjelder vann- og avløp har dette kapasitet til å takle den utbyggingen som foreslås i områdeplanen. Dette blir nærmere redegjort for i detaljreguleringsplaner.

7.10. Støyskjerming

Planen legger opp til en utvikling av idrettsanlegget og en økt bruk og utnyttign, kan føre til økt støy. Planbestemmelse om støyskjermingstiltak vil sikre at naboarealene blir skjermet for skjenerende støy. For å sikre ønsket effekt er det satt krav om det må foreligge en støyfaglig rapport, som viser den ønskede effekten.

7.11. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Opparbeidelse av parkering og ny slipp/hentesone vil innebære kommunale kostnader. Det samme gjelder opparbeidelse av ny gangtrase fra Lønneveien og Eikeveien og ned til skole- og idrettsområdet.

Utvidelse av parkeringsplass SPA_3 medfører en økonomisk konsekvens for kommunen, da boligeiendom må innløses. Det er usikkert hva denne kostnaden blir.

Kostnader knyttet til støyskjerming medfører også en økonomisk konsekvens, enten for kommunen eller for Gjelleråsen IF. Eventuelt som et spleiselag. Det kan være problematisk at et idrettslag skal benytte kapital på støyskjermingstiltak i stedet for aktiviteter eller nye anlegg.

7.12. Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for en utvikling og transformasjon av eksisterende næringseiendommer. Ved utbygging vil ikke dagens næring ha anledning til å drive innenfor det samme arealet. Konsekvensene er at disse må finne nye næringslokaler.

7.13. Interesse motsetninger

De største interesse motsetningene står mellom bruken av idrettsarealet og den belastningen dette gir på naboeiendommene.

8. Innkomne innspill

8.1. Merknader

Det kom inn 14 uttalelser til varsel om oppstart av arbeid med områderegeringsplan, under er samtlige uttalelser oppsummert.

ROAF

Forutsetter at det fremtidige tiltaket ikke vil være til hinder for renovasjon hos eksisterende abonnenter i det berørte området.

Statens vegvesen

Fv. 401 har en gjennomsnittlig trafikkmengde på ca. 3200 kjt/døgn og fartsgrensen på strekningen langs planområdet er 50 km/t. Det er ikke anlagt gang- og sykkelveg på fylkesvegstrekningen langs planområdet, men det er tilrettelagt kryssing av fylkesvegen via kulvert og bakenforliggende gangveg som vurderes å være tilstrekkelig.

Byggegrense langs fv. 401, Kirkeveien, er hjemlet i kommuneplan for Nittedal 2015-2027. For å sikre de hensyn som byggegrensen skal ivareta forutsetter vi at byggegrensen på 20 m langs fv. 401 videreføres. Vi gjør oppmerksom på at byggegrensebestemmelsene også gjelder for parkering. Statens vegvesen anbefaler at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, gjøres bindende for planområdet.

Det er viktig at de trafikale konsekvensene av bygging av ny skole og flerbrukshall mv. utredes, og avhengig av størrelsen på de ulike tiltakene må det tas stilling til trafiksikkerhetstiltak, kryssløsninger, mv. som det er nødvendig å gjennomføre i forbindelse med den planlagte utbyggingen.

Statens vegvesen anbefaler at det utarbeides en tydelig parkeringsstrategi innenfor planområdet og at det fastsettes parkeringsbestemmelser som er restriktive. Vi mener at en begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Statens vegvesen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering, fortrinnsvis under tak og i tilknytning til hovedinngangen(e).

Gjelleråsen idrettsforening

Veien inn til skolen går for tett inntil klubbhuset som skaper farlige situasjoner. Farlig gangvei for gående fra skole til undergangen, dette gjelder spesielt når elevene kommer fra skolen. Parkeringsplass helt inntil skolen som skaper mertrafikk inn på området og bør unngås. Ikke tilstrekkelig med p-plasser ved større arrangement. Dagens p-plasser er for tett opp til aktivitetsområdene, og det er ikke tilstrekkelig med lademuligheter for el-biler.

Både svømme og idrettshall er over 40 år og må i løpet av noen år erstattes med nye haller. Å sannere for deretter bygge nytt vil ta ca. 3 år og LI ungdomsskole kan ikke være uten idrett/svømme hall i 3 år. Areal for ny idrett/svømmehall må derfor etableres. Å etablere ny svømme- og idrettshall i en skråning bestående av leirmasse med en fylkesvei rett over, mener vi er helt urealistisk. Gjelleråsen IF må utvide sitt klubbhus med ca. 1000 m for å dekke sitt behov. Her inngår styrketreningsrom, økt garderobekapasitet og kontorplasser.

Har kommet med et forslag til plankart for hvordan de nevnte utfordringer kan løses.

Hafslund Nett

Hafslund nett har elektriske anlegg i planområdet som vist på vedlagt kart. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

HN har tre nettstasjoner innenfor planområdet. En frittliggende nettstasjon og to etablert i egne rom i bygg. For å sikre strøm til ny bebyggelse, vil det sannsynligvis bli behov for å sette av arealer til å etablere ny(e) nettstasjon(er) innenfor planavgrensningen. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Dersom områdereguleringen stiller krav om detaljregulering, ber nettselskapet om at følgende presiseres i reguleringsbestemmelsene:

- Detaljreguleringsplaner skal redegjøre for behov og lokalisering av nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

I forbindelse med en eventuell utbygging anser brannvesenet det som viktig at krav gitt i Byggteknisk forskrift om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper blir ivaretatt. Dette gjelder ikke minst tilgjengelighet til bygning, og brannvesenets behov for vannforsyning utendørs.

Ved etablering av nye brannvannuttak, ber brannvesenet om at det benyttes hydranter i stedet for brannkummer og at det stilles følgende krav i reguleringsbestemmelsene:

“Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.”

Til all bebyggelse bør det være to uavhengige adkomstmuligheter for brannvesenets utrykningskjøretøy.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivaretatt iht. byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Følgende foreslås lagt inn i rekkefølgebestemmelsene:

- 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 byggteknisk 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 ivare tatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer

NVE

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (PBL) og byggteknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Kommunen må nøye vurdere om reguleringen krever konsekvensutredning, ut fra omfang på utbygging og reguleringsformålet til tjenesteyting/skole. Deler av området har hensynssone ras- og skredfare i kommuneplanen. Fylkesmannen forventer at kommunen foretar en nøye vurdering ut fra lokale forhold, etter reglene i plan- og bygningsloven og kravene i byggteknisk forskrift, Tek10, herunder vurdering av kvikkleirefare og kravene til områdestabilitet og sikker byggegrunn.

AR5 kart viser ett mindre jordbruksareal på ca. 3,3 dekar i planområdet, og matjordressursene kan vurderes tilført andre jordbruksarealer.

Parkeringsnormer utgjør et effektivt virkemiddel for å påvirke valg av transportmiddel. Kommunen bør sette reguleringsbestemmelser som fastsetter restriktive maksimumsnormer for oppføring av parkeringsplasser, som kan bidra til å bremse veksten i biltrafikk, i tråd med nasjonale klimamål. I Naturbase er det registrert en forekomst av naturtypene rik edellauvskog med B-verdi, gammel barskog med C-verdi og naturbeitemark med C-verdi. Fylkesmannen minner om at kommunen skal gjøre en vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Nedre Romerike vannverk/Nedre Romerikeavløpsselskap

NRV har hovedvannledning Ø500 støpejern gjennom området, samt noen vannkummer. Kartene viser også ca.-plassering høyspentkabel lagt i 2007, nær vår vannledning. 4 stk borehull for jordvarme er også vist på kartene. Ber om å bli kontaktet nærmere dersom

det planlegges noe arbeid nær vannledningen eller våre kummer merket K422 - K425. Normalt er det 4 meter til hver side av ledningen som det ikke kan gjøres noe tiltak.

Kaya Grjotheim og Tor Øyvind Selås

Vi er positive til at det er vedtatt områderegulering for Li og ønsker å komme med flere innspill til planen da vi aldri tidligere har vært involvert i noen prosesser rundt utviklingen av vårt nabolag, men daglig blir berørt av de mange tiltakene som har blitt etablert her siden 2005.

Vi mener det er svært viktig at det i arbeidet med reguleringsplanen tas tak i de utfordringene som er skapt på 5/9 de siste 11 årene med hensyn til støy, trafikk, og manglende helhetlig planlegging. Reguleringsplanen må legge til rette for gode helhetlige løsninger mht støy, trafikk, naturmangfold, bidra til grønne områder og randsoner, som også kan fungere som støyskjermer og infiltrasjonsmagasiner for overvann, og skape trivsel for barn og unge. Det må legges til rette for adskilte gangveier hvor kjøring forhindres. Det må tydeliggjøres hvor parkering er tillatt og ikke. Det må tilrettelegges for økt bruk av sykkel, også el-sykkel. Det er pr. i dag ikke et eneste sykkelstativ tilknyttet idrettsanlegget som er etablert for barn og unge. Området har etter vårt skjønn vært preget av "fri flyt" de siste 11 årene uten at noen begrensninger eller reguleringer er gjennomført. Vi forventer at reguleringsplanarbeidet bidrar til at Li området blir et godt og trivelig sted å være både for brukere av anleggene, og oss som naboer. Har tegnet en skisse som forslag til områdeplanen og hvordan ting kan løses.

Ida Grjotheim på vegne av Kaya Grjotheim og Tor Øyvind Selås

En grundigere forankring forut for oppstart av områdereguleringen kunne ha tydeliggjort formålet og problemstillingen knyttet til krav om konsekvensutredning. Dette ville etter all sannsynlighet gitt en klarere tilbakemelding på hvilke temaer som burde vært utredet ifm planarbeidet fordi formålet og omfanget av planen ville blitt tatt opp til drøfting. Vår tolkning er at områdeplanen burde blitt konsekvensutredet. Det er flere grunner til dette, men en viktig årsak er at idrettsanlegget på Li er avsatt til grønnsstruktur – underformål friområde. Området er å anse som bebygd. Ifm områdereguleringen er det derfor naturlig å anta at formålet der GIF-huset og kunstgressbanene er anlagt bør avsettes til bebyggelse og anlegg – underformål idrettsanlegg. Dette vil i så fall være i strid med kommuneplanens arealdel og skal av den grunn iht Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 3 bokstav a underlegges vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Eiendommen gbnr 7/10 er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanens arealdel 2016-2027. Ettersom naboeiendommene på Li er svært intensivt utnyttet de siste 12 årene ser vi det som naturlig å starte prosessen med å utvikle egen eiendom i overenstemmelse med kommuneplanen. I tillegg til at en såpass usikker arealdisponering av omkringliggende områder gjør at det er ønskelig å se på utvikling av egen eiendom. Bakgrunnen er at man blant annet vil ha muligheten til å skjerme seg fra

den etablerte og fremtidige bruken av Li-området. Foreslår utnyttelsesgrad på inntil 40 % og gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng inntil 10 m og mulig adkomst fra Birkelundveien på to steder.

Parkeringsdekningen må være enhetlig for området. I dag disponeres store deler av området til fri parkering. Vi forutsetter at kommunen ser på dette ifm områdereguleringen og følger opp regionale myndigheters forventninger om å begrense lokalt transportbehov slik at reiser i betydelig større grad skal skje til fots, sykkel eller ved bruk av kollektive reisemiddel.

Vi er kjent med at kommunen tenker å gjennomføre grunnundersøkelser i området. Med kunnskap om potensielle forekomster av kvikkleire i tilknytning til Nitelva, ber vi om at hele arealet avsatt til bebyggelsesformål vurderes samlet. Ettersom kommunen planlegger geotekniske grunnundersøkelser innenfor planområdet, er det vesentlig at områdestabiliteten for området som helhet vurderes gjennom kommunens prosess.

Felix arkitekter AS

Gjelder eiendommene Tyriveien 5, 7 og 9, et areal vest for Tyriveien 9, og Birkelundveien 64 og 66. Ønsker å omregulere næringseiendommene til boligbebyggelse. Kapasitetsvurderingen er basert på en tomteutnyttelse på ca. 40 % BYA, med fra 4 til 5 etasjer. Beregnet tomteutnyttelse i BRA er ca. 110 %. I skissen har vi lagt til grunn ca. 40 m² uteoppholdsareal pr. bolig, inkludert balkonger og takterrasser. Det er forutsatt kjellerparkering med heistilgang fra alle boliger, og en parkeringsdekning på ca. 1,0-1,2 bilplass pr. bolig. Terrenget byr på utfordringer. Tyriveien er relativt bratt, og tomtene på nedsiden av denne er avtrappet med separate avkjøringer. Terrenget stiger ytterligere bratt opp sydvest for nr. 9. Bebyggelsen foreslås avtrappet ned mot idrettsplassen. Takterrasser.

FRINI

For å tilrettelegge for gående og syklende er det viktig å skille mot kjørende trafikk. Gang og sykkelveier må også skiltes og merkes, slik at det er enkelt å finne fram. Gang- og sykkelveier må legges der det er naturlig å ferdes, det vil vanligvis si korteste vei. Tilrettelegging for kjørende må tilpasses dette. Politiet, Trygg trafikk, Nittedal kommune og Turkameratene Nittedal Turlag har i partnerskapet Trygg skolevei merket og skiltet trase for gående og syklende fra undergang under Kirkeveien (ved Smedstuveien) til Li ungdomsskole. Denne delen av trygg skolevei er ikke alltid trygg på grunn av stor trafikk inn mot Li skole og idrettsanlegget. For å forbedre situasjonen for gående bes det om at veien stenges for annet enn nyttetraffic og trafikk til parkeringsplassen. Busser og foreldre som kjører skolebarn eller setter av barn til idrettsaktivitet bør henvises til en egen rotunde med plass til at flere busser og biler stopper for å slippe av passasjerer. Runden bør anlegges på utsiden av GIF huset (mot Nitelva). Hverken barn eller voksne har vondt av å gå de få meterne fra denne rotunden til skolen eller idrettsanlegget.

Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen er positiv til en videreutvikling av et samlokalisert skole- og idrettsområde for betjening av omkringliggende boligbebyggelse. Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer et stort transportbehov. Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om gode anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Fylkesrådmannen legger til grunn at det ikke legges til rette for arbeids- eller kundeintensiv næringsvirksomhet i området.

Det er ingen kjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og potensialet for funn av uregistrerte kulturminner fra før 1537 vurderes som lite sannsynlig. Fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader knyttet til dette hensynet. Planområdet grenser i vest mot kulturlandskapet rundt fredete Markerud gård. Området er merket med hensynssone for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanens arealdel og i kommunedelplanen for kulturminner. Mot øst grenser området til ravinlandskapet fra Slattum til Åros som har samme status i kommuneplanen og kommunedelplanen for kulturminner som Markerud. Det er positivt at planområdet er avgrenset slik at det ikke går inn i disse hensynssonene. Fylkesrådmannen legger til grunn at planen utarbeides uten at disse hensynssonene berøres og har ingen ytterligere merknader.

Grunneiere i Tyriveien 7 og 9

Ønsker at områdeplanen gir konkrete føringer for videre utvikling av området, spesielt når det gjelder formål, utnyttelse og utbyggingstakt slik at det blir forutsigbarhet for grunneiere og næringsdrivende. Viser til tidligere innsendt planinitiativ som ble trukket av forslagsstiller, grunnet negativ innstilling fra rådmannen. Foreslår en trinn utvikling fordelt over flere år, slik at utbyggingen holder seg innenfor 80/20-prinsippet. Viser en trinnvis utbygging med til sammen 99 boliger for næringseiendommene. Viser en utbyggingstakt fordelt over 16 år, med 5 boliger per år. Hvor de innerste eiendommene utvikles først, for å ikke forverre situasjonen mellom bolig og næring ytterligere.



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

