

Områdereguleringsplan for Li

PlanID 179

Saksnummer 16/02983

Vedtatt dato: 22.11.2021

1 Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å regulere skole- og idrettsområdet, boligområder og legge til rette for transformasjon av næringseiendommer, samt sikre en forutsigbar utvikling.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Tekniske anlegg - nettkabler

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

Tiltak skal være i tråd med nettselskapenes krav.

2.2 Vei og VA

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

2.3 Gjerder og hekker

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

2.4 Vedr. private servitutter og avtaler

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

2.5 Byggegrenser

Byggegrenser er markert i plankartet. For øvrig gjelder:

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

2.6 Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder

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

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

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

2.7 Terrengetilpasning

Bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenngrep unngås. Fyllinger skal sås til og beplantes. Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming slik at hensynet til god fjernvirkning ivaretas.

2.8 Fremmede arter

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

2.9 Bygge- og anleggsplasser innenfor planområdet

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

2.10 Miljøtiltak

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

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

2.11 Nye brannvannuttak og branntekniske krav

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

Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan for ivaretagelse av tilstrekkelig tilgang på slokkevannsmengde og slokkevannsuttak og en utomhusplan som viser tilfredsstillende ivaretagelse av tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til 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 ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer

2.12 Overvannshåndtering

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

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

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

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

3 Plankrav og rekkefølgebestemmelse

3.1 Krav om detaljregulering

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

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

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

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BFS_1-2, BKS, BKB_1, BU, BFL, BNA)

4.1.1 Miljøkrav

Nye offentlige bygg og anlegg skal etableres i henhold til enhver tids gjeldende miljøkrav fastsatt i kommunale vedtak.

4.1.2 Støy og luftforurensing

Tabell 1,2 og 3 i veileder T-1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier for støy, skal legges til grunn for planlegging og utbygging i planområdet. Støy skal beregnes og nødvendige tiltak skal iverksettes.

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller til enhver tid gjeldende norm, skal legges til grunn for tiltak.

Det tillates oppført støyskjermer innenfor felt BIA, BNA og BFL, med hensikt å dempe støybelastning for felt BFS_1.

4.2 BFS_1 – frittliggende småhusbebyggelse

Maksimum % BYA = 30%

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

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

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

4.3 BKS_1 – konsentrert småhusbebyggelse

4.3.1 Utnyttelse, høyde og antall

Maksimum % BYA = 40 %

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

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

4.3.2 Parkering og garasje

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

Minimum 10 % av p - plasser skal være utformet for bevegelsehemmede. Minimum 20 % av p - plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelsehemmede.

Det skal anlegges minimum antall sykkelparkeringer etter følgende:

- 1,0 sykkel pr leilighet 1 og 2 roms
- 1,5 sykkel pr leilighet 3 og 4 roms
- 2 sykler pr rekkehus

Minimum 30 % av sykkelplassene skal være overbygd nær inngangene eller i tilknytning til garasjekjeller/inngang.

4.3.3 Fellesområder, oppholdsarealer og MUA

Minimum MUA = 150m² per boenhet, hvorav minimum 50 m² skal være fellesarealer.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse. Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

Arealene skal gi en merverdi for området. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området.

Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke og fellesarealer. Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk.

4.4 BKS_2 – konsentrert småhusbebyggelse

4.4.1 Utnyttelse, høyde og antall

Maksimum % BYA = 40 %

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

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

4.4.2 Fellesområder, oppholdsarealer og MUA

MUA m² pr boenhet i felt BKS_2 skal være ihht. følgende norm:

- Boliger med 3 rom eller mer: 150 m²
- Boliger med mindre enn 3 rom: 100 m²

Balkonger og takterrasser kan medregnes i MUA.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse. Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

Arealene skal gi en merverdi for området. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området.

Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke og fellesarealer. Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk.

4.4.3 Parkering og garasje

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

Minimum 10 % av p - plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p - plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal anlegges minimum antall sykkelparkeringer etter følgende:

- 1,0 sykkel pr leilighet 1 og 2 roms
- 1,5 sykkel pr leilighet 3 og 4 roms

30 % av sykkelplassene skal være overbygd nær inngangene eller i tilknytning til garasjekjeller/inngang.

4.4.4 Rekkefølge

Utbygging innenfor området skal skje etter en vedtatt rekkefølge, fastsatt gjennom detaljregulering.

4.5 BKB_1 – kombinert bebyggelse og anleggsformål – idrettsanlegg/undervisning (Lihallen)

Innenfor feltet tillates idrettshall. Bilparkering skal løses innenfor feltene SPA1-3. Det tillates sykkelparkering innenfor feltet.

Maksimal gesimshøyde: 15 m.

4.6 BU - undervisning

Det tillates en høyde på 9,5m. Tekniske installasjoner på tak skal ikke gå høyere enn 2,5 m over gesimshøyde.

Utvidelse og nybygg skal utformes i tråd med nåværende skolebygning.

Maksimal % BYA = 30 %.

Det tillates sykkelparkering innenfor arealformålet. Bilparkering skal løses innenfor feltene SPA1-3.

Innenfor området tillates tekniske installasjoner, slik som trafo, pumpehus og lignende.

Det skal etableres 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev på Li ungdomsskole. Minst 60% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak/halvtak. Sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge. Sykkelparkeringer skal spres innenfor feltet, men et flertall skal plasseres nær inngangspartier til skolebygg.

4.7 BFL – Forsamlingslokale (klubbhus Gjelleråsen IF)

Innenfor feltet kan det oppføres klubbhus for Gjelleråsen IF. Plassering av bygg skal skje innenfor avsatte byggegrenser. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m.

Det tillates sykkelparkering innenfor arealformålet, sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge. Det tillates etablert handicap-parkering innenfor feltet, øvrig bilparkering skal løses innenfor feltene SPA1-3.

Formingsveileder som nevnt i pkt.3.6 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen.

4.8 BIA – Idrettsanlegg

Feltet skal fungere som idrettsanlegg som kan benyttes til undervisningsformål og som nærmiljøanlegg. Innenfor feltet tillates anlegg og tekniske installasjoner som er tilknyttet idrettsformål.

Det tillates oppført frittstående, mindre byggverk på inntil BYA = 50m² med støttefunksjoner for idrettsanlegget, forutsatt at disse plasseres minimum 2 meter fra formåls grensen, forholder seg til byggegrenser, og ikke kommer i konflikt med frisktsoner mv. Maksimal gesimshøyde er 4 meter.

Nødvendig areal for snølagring skal sikres i tilknytning til baneanleggene og det skal sikres areal og etableres system for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse brukt til kunstgressbaner.

Det tillates sykkelparkering innenfor arealformålet, sykkelparkeringer skal være funksjonelle, attraktive og trygge.

4.9 BNA – Nærmiljøanlegg

Innenfor feltet tillates det oppført tiltak som oppfordrer til uorganisert aktivitet, som f.eks. skaterampe, sandvolleyballbane, ballbinge og lignende.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.1 SPA1-3

Feltene skal inneholde biloppstillingsplasser for Li ungdomsskole, Lihallen og idrettsanlegget. Feltene kan også inneholde anlegg for avfallshåndtering. Trafostasjon og gangveg tillates. Biloppstillingsplasser,

gangveg, terrengmurer og trafostasjon tillates plassert innenfor byggegrensen langs Birkelundveien, så fremt det ikke kommer i konflikt med frisktlinjer, VA-anlegg o.l. Plassering av trafostasjon må være i tråd med Hafslund Nett sine krav.

Minimum 10 % av biloppstillingsplassene skal være utformet som HC-parkering og plassert fortrinnsvis nærme hovedinnganger for bebyggelse. Minimum 20 % av biloppstillingsplassene skal tilrettelegges med ladepunkter for ladbare motorkjøretøy.

Eksisterende boligbebyggelse innenfor felt SPA_3 forutsettes fjernet.

5.2 SKF

Feltet skal benyttes til slipp/hentsone som betjener Li ungdomsskole, Lihallen og idrettsanlegget. Arealformålet kan benyttes som parkeringsplass ved store idrettsarrangementer.

Innenfor arealet tillates det bygninger for kommunalteknisk virksomhet (pumpestasjon o.l.) og trafo.

5.3 O_SV1-2

Kjøreveier skal opparbeides med fast dekke.

5.4 O_SGS1-3

O_SGS1, o_SGS2 og o_SGS3 har en regulert bredde på 3 m, og skal opparbeides med fast dekke.

6 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 G1-2

Vegetasjon i feltene G1 og G2 bør opprettholdes.

Arbeider og utbedringer av Kirkeveien tillates innenfor felt G1.

Innenfor felt G2 tillates det etablert en gruset gangvei og tilhørende lysinstallasjoner.

6.2 GN

Innenfor feltet er det kun tillat med skjøtsel og tiltak som fremmer naturtypen.

7 Hensynssoner

7.1 H310_1 Faresone skred

Innenfor hensynssone H310_1 er det ikke tillat med tiltak eller terrengendringer før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

For felt BKS_2 kan disse utredningene gjøres som en del av detaljregulering.