

Saksdokument

2.gangsbehandling og vedtak Områdeplan Li - planID 179

Arkivsak: 16/02983-85	Saksgang	Møtedato
Arkivkode:	Formannskapet	15.11.2021
Saksbehandler: Daniel Blikset	Kommunestyret	22.11.2021

Sammendrag

Områdeplan for Li har vært på høring og offentlig ettersyn.

Områdeplanen legger til rette for en transformasjon av næringsareal i Tyriveien/Birkelundveien til konsentrert småhusbebyggelse, og en videreutvikling av Birkelundveien 70 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 muligheter for utvidelse. Det blir regulert mer og flere parkeringsplasser. Slipp-/hentesone blir flyttet til innkjøringen til planområdet, for å hindre trafikk å måtte kjøre helt inn til Lihallen og ungdomsskolen.

Rådmannens innstilling

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.

Rådmann i Nittedal

Finn Christian Brevig

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Vedlegg

1. Plankart til vedtak
2. Planbestemmelser til vedtak
3. Planbeskrivelse
4. Innspill oppsummert og kommentert
5. Samtlige innspill
6. Vurdering områdestabilitet
7. Kvalitetssikring områdestabilitet
8. Geoteknisk vurdering
9. ROS-analyse
10. Naturfaglig utredning
11. NVE trekker innsigelse

Øvrige dokumenter

1. [1.gangsbehandling av områdeplan Li](#)
2. [Ny 1.gangsbehandling av områdeplan Li](#)

Øvrige dokumenter kan bestilles fra politisk sekretariat
politisk.sekretariat@nittedal.kommune.no

Saksframstilling

BAKGRUNN FOR 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 er en oppfølging av kulepunkt 2.

Planprosess

- 14.10.2016 Oppstart av planarbeidet
- 11.03.2019 1.gangs behandling – saken ble sendt tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding
- 11.06.2019 Ny 1.gangs behandling og vedtak om høring og offentlig ettersyn av planforslaget
- 21.06.2019 - 30.08.2019 Høring og offentlig ettersyn

Grunnet skredhendelsen på Li ble planarbeidet stilt i bero. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn ble det fremmet innsigelse av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), grunnet manglende vurdering av områdestabilitet. I den forbindelse ble det innhentet vurdering av områdestabilitet. På bakgrunn av rapporten ble kvikkleiresonen tegnet inn i plankartet med tilhørende bestemmelser, og på bakgrunn av dette ble innsigelsen trukket og planen er klar for vedtak.

I tillegg kom det inn 12 uttalelser til planforslaget. Ingen av uttalelser har medført store endringer i planen. Oppsummering og rådmannens kommentarer ligger vedlagt.

Forhold til eksisterende plandokument

Skole- og idrettsområdet er tidligere ikke regulert. Området er i kommuneplanen avsatt til boligområde, offentlig og privat tjenesteyting, næringsbebyggelse og idrettsanlegg. En del av planområdet i sør inngår i reguleringsplan139 (næringseiendommene).

I gjeldende kommuneplan er idrettsområdet avsatt til idrettsanlegg, og skoleområdet avsatt til offentlig formål.

SAKSOPPLYSNINGER

Hensikten med planarbeidet er å regulere skole- og idrettsområdet, og sikre en forutsigbar utvikling. Planområdet huser mange funksjoner som til sammen gir stor trafikk. Trafikksikkerhet, adkomst og parkering har derfor vært et viktig fokus i planarbeidet. Videreutvikling av næringsseidommene i Tyriveien og Birkelundveien og adkomst til disse, er også en del av områdeplanen. Det samme gjelder for boligeidommene innenfor planområdet, og utvikling av disse.

Ved 1.gangs behandling fattet Formannskapet 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.

Utnyttelse, byggehøyde og adkomst for eiendom 7/10 er hensyntatt og lagt inn i plankart og planbestemmelser. Når det gjelder støyskjermingstiltak for eksisterende bolig på eiendom 7/10, er det lagt inn i planbestemmelsene at det tillates oppført støyskjermer innenfor felt BIA, BNA og BFL, med hensikt å dempe støybelastning for felt BFS_1. Støyfaglig rapport er under utarbeidelse for å kunne konkludere med hvilke støyskjermingstiltak som vil ha den beste effekten. Etter dette vil det bli en gjennomføringsfase, hvor støyskjermingstiltak blir prosjektert og anlagt. Det er for tidlig å konkludere med hvor støyskjermingstiltak vi plasseres, men på generell basis så har støyskjermer best effekt når det plasseres nærme støykilden.

Vurdering av konsekvenser

Det vises til planbeskrivelsens kapittel 7 for en utfyllende beskrivelse av virkninger/konsekvenser av planforslaget.

Økonomi

For kommunen vil det være økonomiske konsekvenser knyttet til parkeringsløsninger, herunder kostnader til erverv av privat bolig som blir foreslått regulert til parkeringsplass (SPA_3). Områdereguleringsplanen innebærer bl.a. at eiendommen Birkelundveien 74, gbnr 7/70, reguleres til parkering. Eier vil ikke ha rett til å kreve straksinnløsning etter pbl §15-2, da eiendommen er bebygget og kan benyttes til boligformål også etter vedtakelse av ny plan. Dersom/når kommunen vil realisere planen vil eier ha krav på full erstatning etter ekspropriasjonslova. Hvor mye dette beløper seg til er foreløpig usikkert. Eier av eneboligen skal ha mulighet til å kjøpe seg en tilsvarende bolig i nærområdet ifølge regelverket. Et foreløpig anslag ut fra salgspriser i dag er en kostnad på om lag 6-7 mill. kroner. I tillegg kommer opparbeidelseskostnadene for parkeringsplass på SPA_3 og utvidelse av SPA_2.

Som oppfølging av formannskapetets vedtak fra 11.06.2019 jobbes det nå med støyfaglig rapport, som ser på mulige løsninger for å skjerme eksisterende bolighus på gbnr.7/10. Både rapporten og gjennomføringen av dette bekostes av kommunen. Selve støyskjermingstiltaket er ikke en del av planarbeidet, og det er usikkert hvor mye dette vil koste. Kostnader til støyskjerm vil bli lagt fram og må behandles i kommunens budsjett og økonomiplan.

I planbestemmelsene stilles det ikke krav om at gangveien gjennom grøntområdet felt G2 skal opparbeides. Det åpnes opp for at det tillates etablert en gruset gangvei med tilhørende lysinstallasjoner. Det er ikke gjort noen kostnadsoverslag for denne opparbeidingen, det vil bl.a. avhengig av bredde, stigning/ universell utforming og type belysning.

Miljø

De kartlagte naturtypene som finnes innenfor planområdet, blir regulert til grønnstruktur – naturområde, med tilhørende bestemmelser som sier at det kun er tillatt med skjøtsel som fremmer naturtypen.

I bestemmelsene foreslås det at ved rehabilitering eller nylegging av kunstgress, skal det søkes benyttet andre og mer miljøvennlige materialer enn gummigranulat. Innenfor det som reguleres til idrettsanlegg (BIA) skal det etableres snølagringsplass og system for å samle opp og hindre spredning av fyllmasse brukt til kunstgress (gummigranulat).

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en ROS-analyse, som ser på aktuelle uønskede hendelser. Planområdet ligger i et område med kvikkleire og det er en kvikkleiresone i deler av planområdet. I denne delen er det satt bestemmelser om at det ikke kan gis tillatelse til tiltak før det er gjort en vurdering av områdestabiliteten innenfor hensynssone H310.

Universell utforming (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)

Universell utforming (UU) skal ligge til grunn for alle offentlige bygge- og anleggstiltak. Gangvei felt G2 vil ikke tilfredsstillende krav til UU, da denne går i så bratt terreng at det vil

bli uforholdsmessige store terreng inngrep og store kostnader. Parkering for bevegelseshemmede skal anlegges nær inngangspartier, slik at det blir enklere å komme seg til og fra de forskjellige anleggene og byggene.

Folkehelse

Planforslaget legger til rette for en utvikling av dagens idrettsanlegg på Li, både for den organiserte idretten (felt BIA) og nærmiljøanlegg (felt BNA). Dette er med på å bidra positivt for folkehelsen. Etablering av parkering og slipp/hentesone i øst vil gi mindre bilkjøring inn i planområdet, som vil bidra positivt ved økt trafiksikkerhet.

Forebygging av kriminalitet

Planforslaget legger til rette for bruk av arealet, både på dagtid og kveldstid. Et idrettsanlegg bidrar til å holde barn og unge i aktivitet. Da det også tilrettelegges for uorganisert aktivitet, kan dette bidra til et tryggere samlingspunkt med voksne i nærheten. Det anses i seg selv forebyggende at barn og ungdom deltar i aktiviteter som bidrar til at ungdommer ser seg selv i en større sammenheng og til å ta ansvar.

Barn og unges interesser

Nærmiljøanlegget blir regulert til større areal enn dagens situasjon. Trafiksikkerheten forbedres ved at slipp/hentesone flyttes til innkjøringen til planområdet. Dette bidrar til at biler og busser ikke kjører inn på området. Det reguleres flere parkeringsplasser, som vil være med på å hindre uønsket parkering og dermed øke trafiksikkerheten.

Forslag til alternativer

Områdeplanen blir ikke vedtatt.

Konsekvenser

Konsekvensene av ikke å vedta områdeplanen er at alle tiltak som krever søknad må gjennom en dispensasjonsbehandling.

Rådmannens vurdering

Området Li er et av få bebygde områder i kommunen som ikke er omfattet av en reguleringsplan. Regulering er viktig for å sikre verdier, og for å gi forutsigbarhet for fremtidig utvikling. Områdeplanen legger til rette for en videre utvikling av idrettsanlegget, transformering av næringsareal og videreutvikling av boligeiendom. Det legges til rette for en mulig utvidelse av skolen, hvis behovet melder seg i framtiden. Lihallen og Libadet blir regulert i tråd med eksisterende situasjon.

Etter innsigelsen fra NVE er det er lagt inn hensynssone for kvikkleireområdet med tilhørende bestemmelser som sier at innenfor denne sonen kan det ikke gjøres tiltak eller terrengendringer før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt. For felt BKS_2 (eksisterende næringsareal) kan dette gjøres som en del av detaljreguleringsplan. Eventuelt hvilke type sikringstiltak som vil være nødvendig før en boligutvikling vil senere utredninger klargjøre.

Det legges opp til en moderat boligutvikling og transformasjon av næringsareal og boligareal. Rammene for småhusbebyggelse innenfor denne planen er i tråd med 80/20-prinsippet og vedlikeholdsvekst utenfor Rotnes.

Idretten og idrettsanlegg er viktig for kommunen. Innunder styringsmålet god folkehelse er et av tiltakene å legge til rette for hverdagsaktivitet og at innbyggere kan være fysisk aktive hver dag. Planen sikrer at idrettsanlegget på Li tilrettelegger for forskjellige typer aktiviteter for barn, unge og voksne. Nærmiljøanlegget med sandvolleyballbanen og skaterampen blir utvidet. Nærmiljøanlegg er en viktig bidragsyter for å få barn og unge aktive, spesielt de som ikke deltar i organiserte aktiviteter. Areal for klubbhus blir regulert større enn dagens bruk, for å sikre at Gjelleråsen IF kan utvikle klubbhuset i tråd med fremtidige behov.

Parkering er til tider problematisk på Li. Det kan være parallelle aktiviteter som innebandy / håndball i Lihallen, fotballkamper/ turneringer på kunstgresset og stevner i svømmehallen. Dette fordrer en del parkeringsplasser, selv om området ligger relativt nært opptil kollektivtransport. Det foreslås å utvide parkeringskapasiteten ved å erverve en privat bolig. Dette kan virke dramatisk, men det vil gi en økning på 45 p-plasser eller mer. Det bør stimuleres til bruk av samkjøring og bruk av kollektivtransport, men erfaringsvis vil det for idrettsarrangementer bli en del bilkjøring hvor det kommer folk fra andre lag og klubber fra hele østlandsregionen. Da må det være et visst nivå på tilgjengelige parkeringsplasser.

Tidligere var det slipp-/hentesone på den innerste parkeringsplassen (SPA_1), som også ble benyttet av skolebussene. Denne er nå flyttet ut til innkjøringen av planområdet. Dette gir bedre trafiksikkerhet ved at busser og biler ikke kjører gjennom hele planområdet for å hente eller slippe av passasjerer. Ved å utvide parkeringsplass SPA_3 vil man øke parkeringskapasiteten og unngå uønsket parkering. Dette vil også bedre trafiksikkerheten ved at det blir mer framkommelig og mer oversiktig trafiksituasjon.

Når det gjelder støyskjerming av eksisterende bolig på eiendom gnr.bnr. 7/10 så blir det utarbeidet støyfaglig rapport som vil anbefale hvilke støyskjermingstiltak som vil gi best effekt. Det er lagt inn i bestemmelsene at det er tillatt med støyskjerm innenfor feltene BIA, BNA og BFL. Eksakt plassering og omfanget av støyskjermen(e) er det for tidlig å konkludere på. Men jo nærmere støykilden støyskjerm plasseres, jo bedre effekt har skjermen. Det må påregnes at støyskjermen(e) vil kunne berøre areal som i dag benyttes av idrettslaget, som f.eks. løpebanen og/ eller nærmiljøanlegget. Det kan bli aktuelt med en intern flytting av disse elementene. Målet må være at tilbudet likevel ikke svekkes selv om det etableres støyskjerm. Selv om områdeplanen ikke viser støyskjerm, så har formannskapet ved førstegangsbehandlingen av planen vedtatt at eksisterende bolighus på eiendom gnr bnr. 7/10 skal støyskjermes, og det jobbes med å oppfylle dette vedtaket.

Rådmannen anbefaler at områdeplan for Li vedtas.