

Områdereguleringsplan Li



PLANBESKRIVELSE

Forslag, sist revidert 28.03.25
Vedtatt av ...dato...//

Arkivsak 24/06913

Innhold

1. Sammendrag.....	4
2. Innledning	5
2.1. Hensikten med planen	5
2.2. De tre plannivåene.....	5
2.3. Organisering av planarbeidet og eierforhold.....	5
2.4. Planprosessen	6
2.4.1. Endring av plan.....	6
2.4.2. Tidligere vedtak i saken	6
2.5. Krav om konsekvensutredning	8
3. Dagens situasjon.....	10
3.1. Beliggenhet.....	10
3.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.3. Stedets karakter.....	11
3.4. Næring	11
3.5. Universell tilgjengelighet.....	11
4. Gjeldende planer og føringer	12
4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer	12
4.1.1. Nasjonale føringer	12
4.1.2. Regionale føringer	12
4.2. Kommuneplanen og andre regionale føringer	13
4.2.1. Kommuneplanen for Nittedal	13
4.2.2. Temaplaner og veiledere	14
4.2.3. Boligutvikling i kommunen	15
4.3. Tilgrensende reguleringsplaner	16
4.4. Andre lover	16
5. Planforslaget.....	18
5.1. Planlagt arealbruk.....	18
5.1.1. Reguleringsformål.....	18
5.2. Fellesbestemmelser.....	20
5.2.1. Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder	20
5.2.2. Terrengtilpasning	20
5.2.3. Fremmede arter	20
5.2.4. Miljøtiltak.....	20
5.2.5. Overvannshåndtering	20
5.3. Bebyggelse og anlegg	20
5.3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	20
5.3.2. Frittliggende boligbebyggelse – BF_1	20
5.3.3. Konsentrert boligbebyggelse – BK_1	21
5.3.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA_1 - Li hallen.....	21
5.3.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA_2, KBA_3, KBA_4, KBA_5 og KBA_6	22

5.3.6.	Undervisning – U	22
5.3.7.	Forsamlingslokale (klubbhus Gjelleråsen IF) – FL	22
5.3.8.	Idrettsanlegg - IDR.....	22
5.3.9.	Nærmiljøanlegg - NMA	23
5.4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	23
5.4.1.	Veg V	23
5.4.2.	Fortau FO	23
5.4.3.	Gang- og sykkelvei GS	23
5.4.4.	Parkering – P1 og P2.....	23
5.4.5.	Kombinert formål for samferdselsanlegg - SK	24
5.5.	Grønnstruktur.....	24
5.5.1.	Grønnstruktur – G1-2.....	24
5.5.2.	Naturområde - GN	24
5.6.	Hensynssoner.....	24
5.6.1.	H310_1 Faresone skred	24
5.6.2.	H320_1 Faresone flom	24
6.	Konsekvenser av planforslaget	24
6.1.	Konsekvenser for grunneiere.....	24
6.2.	Konsekvenser for trafikk og trafiksikkerhet	25
6.3.	Landskap og stedets karakter.....	26
6.4.	Konsekvenser for grunnforhold.....	27
6.5.	Støyforhold	29
6.6.	Flom.....	29
6.7.	Konsekvenser for kulturmiljø	30
6.8.	Konsekvenser for naturmiljø	30
6.8.1.	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven.....	32
6.9.	Konsekvenser for rekreasjonsinteresser og -bruk	33
6.9.1.	Barns interesser.....	33
6.10.	Konsekvenser for sosial infrastruktur.....	33
6.11.	Konsekvenser for teknisk infrastruktur.....	34
6.12.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	34
6.13.	Konsekvenser for næringsinteresser	35
6.14.	Interessemotsetninger	35
7.	Innkomne innspill	36
7.1.	Merknader.....	36

1. Sammendrag

Områdeplanen legger til rette for Li ungdomsskole, samt idrettsanlegg og transformasjon av nærliggende næringsarealene videreutvikling av en eksisterende enebolig. Områdeplan ble først regulert og vedtatt i 2021. Etter at flere av de opprinnelige utviklingsplaner for området er endret seg, har det vært behov for å endre planen.

I vedlegg «Endringer til planen» er det en fullstendig beskrivelse av foreslåtte endringer.

Planen sikre at næringsarealet blir regulert til kombinasjon bolig/næring. Eiendommen med 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, for å hindre trafikk å måtte kjøre helt inn til Lihallen og ungdomsskolen.

2. Innledning

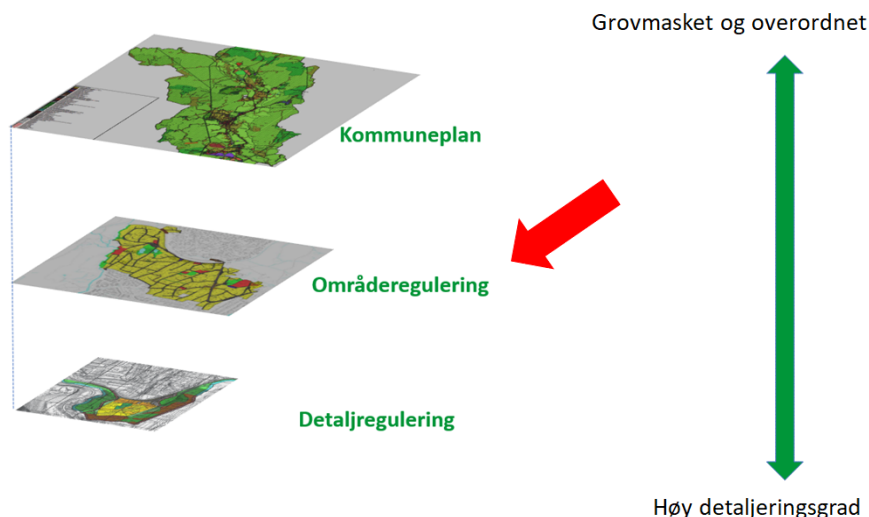
2.1. Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere skole- og idrettsområdet, og sikre en forutsigbar utvikling som inkludere transformasjon en eksisterende bygg, fremfor oppføring av ny boligbebyggelse. Videreutvikling av næringseiendommene i Tyriveien og Birkelundveien og adkomst til disse, vil også være en del av områdeplanen. Det samme gjelder for boligeiendommene innenfor planområdet.

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.

2.2. De tre plannivåene

Kommunal planlegging består av tre hovednivåer: kommuneplan, områderegulering og detaljregulering:



Kommuneplanen legger de overordnede føringene for hele kommunen og består av en samfunnsdel og en arealdel som viser langsiktige strategier og mål.

Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for det, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering.

2.3. Organisering av planarbeidet og 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 eid av Nittedal kommune
- Gbnr. 111/2 er eid av Akershus fylkeskommune
- Gbnr. 111/2 er eid av 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.

2.4. Planprosessen

2.4.1. Endring av plan

Det ble i desember 2023 meldt oppstart for endring av vedtatt områdereguleringen på Li, beskrivelse av forslag til endringer står i kapittel 6.

I tillegg har også planbeskrivelsen og planbestemmelsens format blitt oppdatert etter kommunens gjeldende mal for områdereguleringsplaner. Dette innebærer noe omrokering av ulike kapitler og punkter i dokumentene.

2.4.2. 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.*

14. oktober 2016: Varsel om oppstart av planarbeid

Det ble annonsert i Varingen, på kommunens hjemmesider og brev ble sendt til direkte berørte grunneiere og parter.

11. mars 2019: 1.gangsbehandling i formannskapet

Områdeplanen ble 1.gangsbehandlet og følgende vedtak ble fattet:

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. 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. 7*
 - 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.*

11. juni 2019: Ny 1.gangsbehandling av planforslag i Hovedutvalg for plan og miljø

Områdeplanen ble 1.gangsbehandlet på nytt og følgende tiltak ble vedtatt:

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.

21. juni 2019 til 30. august 2019: Høring og offentlig ettersyn:

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

22. november 2021: Endelig planvedtak

Områdeplanen ble behandlet av kommunestyret 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

Desember 2023: Varsling om oppstart av endring av plan

April 2025: Endring av planen til førstegangsbehandling.

2.5. 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. Konsekvenser av planforslaget vil bli beskrevet som del av plangrunnlaget, dette gjelder spesielt natur og miljø, da naturmangfoldlovens §7 skal ligge til grunn ved vedtak av områdeplanen.

I forhold til forskrift for konsekvensutredning § 2 Planer som alltid skal behandles etter forskriften, bokstav d) områdereguleringer, og detaljreguleringer på mer enn 15 dekar, som omfatter nye områder til utbyggingsformål.

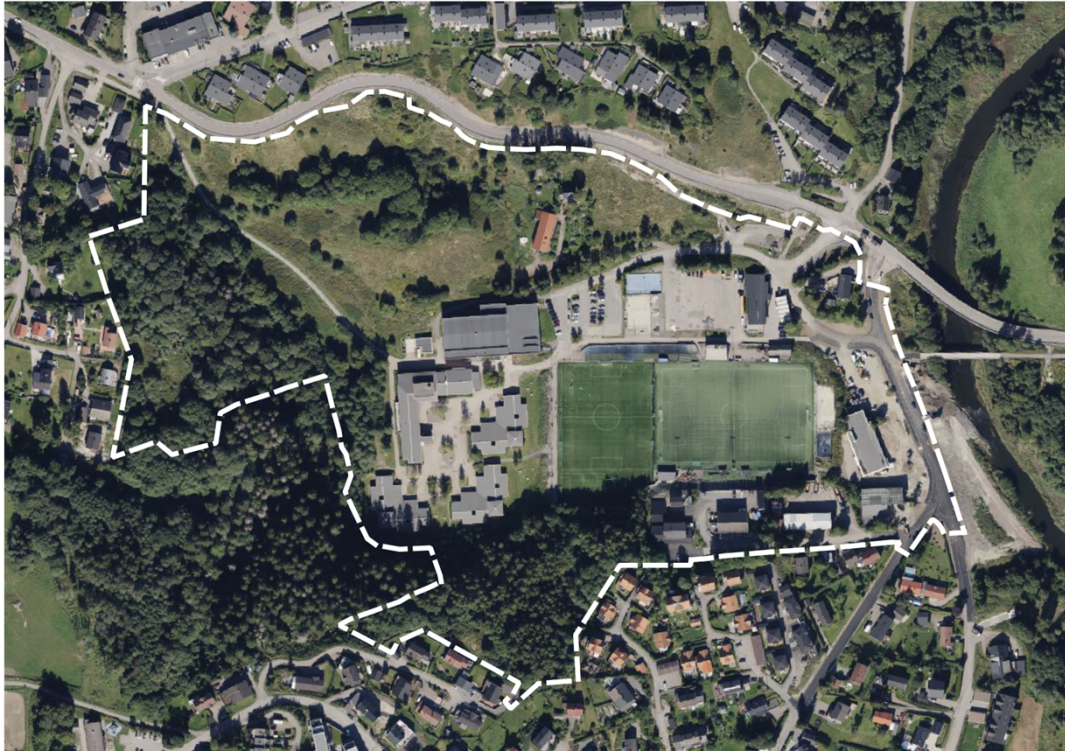
Planområdet størrelse er 143daa men omfatte ikke nye utbyggingsområder. Hensikten med planen er å legge til rette for mindre endringer til dagens bygg og bruksområder, og regulere ikke noe større arealer enn dagens bruk. Planen vil ikke legge til rette for mer enn 15.000 m² bygningsmasse innenfor formålene industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål. Formålene i områdeplanen samsvarer med kommuneplanens arealdel.

Parallelt i planarbeidet har det blitt utredet mulig plassering av en flerbrukshall på Li eller Slattum. Utredningen konkluderte med plassering ved Slattum skole.

3. Dagens situasjon

3.1. 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 og er på 143 dekar.



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 skogkleddt 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.

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.

3.2. 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. Lihallen 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 noen kontorer, men mest lager og produksjonslokaler.

Sør og nord for planområdet er det boligområde.

3.3. 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 Li hallen og Li svømmehall som ligger på utsiden av skolegården. Li ungdomsskole og Li hallen har ikke samme byggeskikk.

3.4. Næring

Det er næringsaktivitet innenfor planområdet i dag. Langs Tyriveien (sør i planområdet) ligger det 4 næringseiendommer og langs Birkelundveien ligger det to næringseiendommer. Det er forskjellig typer næringsliv på eiendommene, håndverksbedrift, produksjon, lager og salg.

3.5. Universell tilgjengelighet

Idrettsanlegget, Lihallen, 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.

4. Gjeldende planer og føringer

4.1. Nasjonale og regionale føringer og retningslinjer

4.1.1. Nasjonale føringer

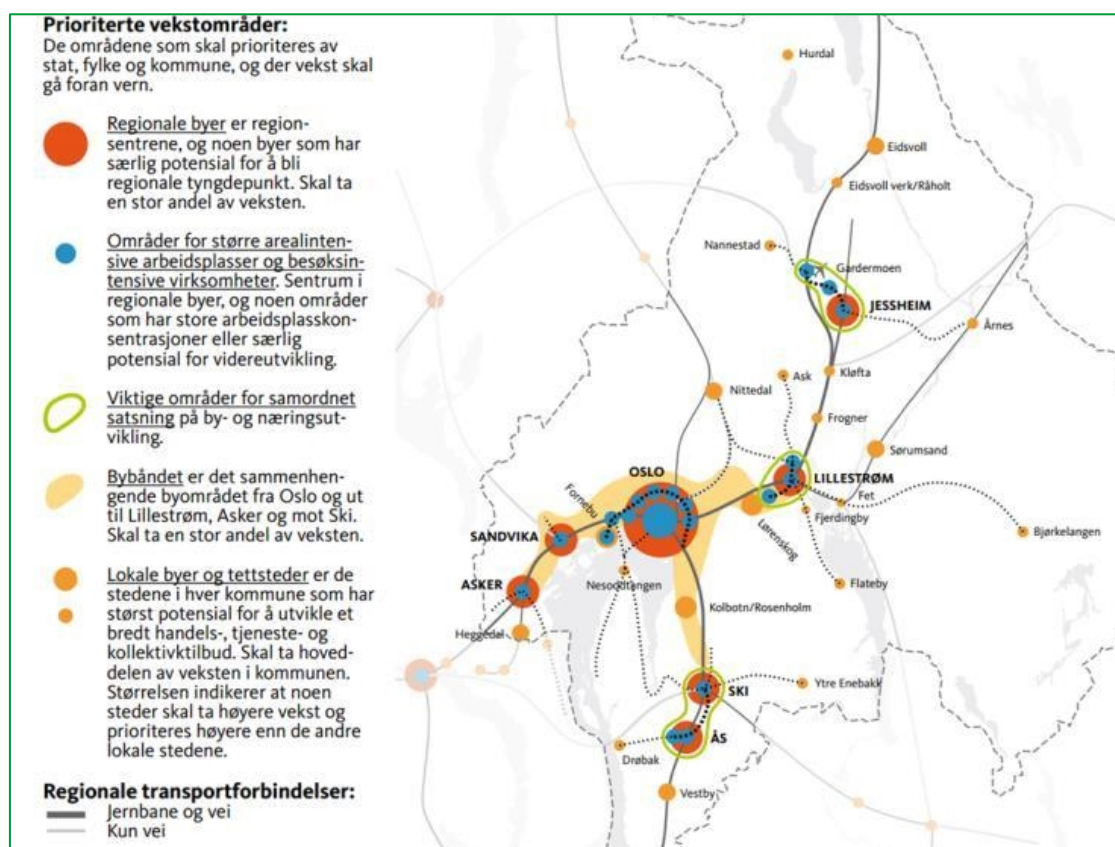
De viktigste føringene for kommunal planlegging på nasjonalt nivå presenteres i [Nasjonale forventninger til kommunal planlegging 2023-2027](#). Her redegjør regjeringen for de viktigste prioriteringene for planområdet for den kommende fireårsperioden.

Statlige planretningslinjer og planbestemmelser konkretiserer de nasjonale forventningene. Det finnes retningslinjer knyttet til temaer som støy, klima, miljø, barn, samt bolig-, areal- og transportplanlegging.

4.1.2. Regionale føringer

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.



4.2. Kommuneplanen og andre regionale føringer

4.2.1. Kommuneplanen for Nittedal

Kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt januar 2023)

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer for hvordan Nittedal kommune skal legge til rette for samfunnsutvikling, utvikling av tjenestene og møte utfordringene vi står overfor på best mulig måte. Nittedal har FNs bærekraftsmål som rammeverk for utviklingen av samfunnet. Bærekraftsmålene skal styre alle valg kommunen gjør. Et strengt jordvern og vern av kulturlandskap og kulturminner er viktig for å bevare Nittedal som en grønn bygd.

Nittedals innbyggere og politikere har valgt ut fem bærekraftsmål, som danner utgangspunkt for mål og satsingsområder, og som alle har relevans for planarbeidet.

Kommunens målbilde er «Det er godt å leve i Nittedal». For å sikre en utvikling som bygger opp under målbildet er det definert tre satsningsområder, med fem samfunnsmål, sammen med våre to organisasjonsmål. Målene beskriver en ønsket framtidig tilstand, og viser hva vi skal få til innenfor hvert av satsingsområdene.

Det er godt å leve i Nittedal



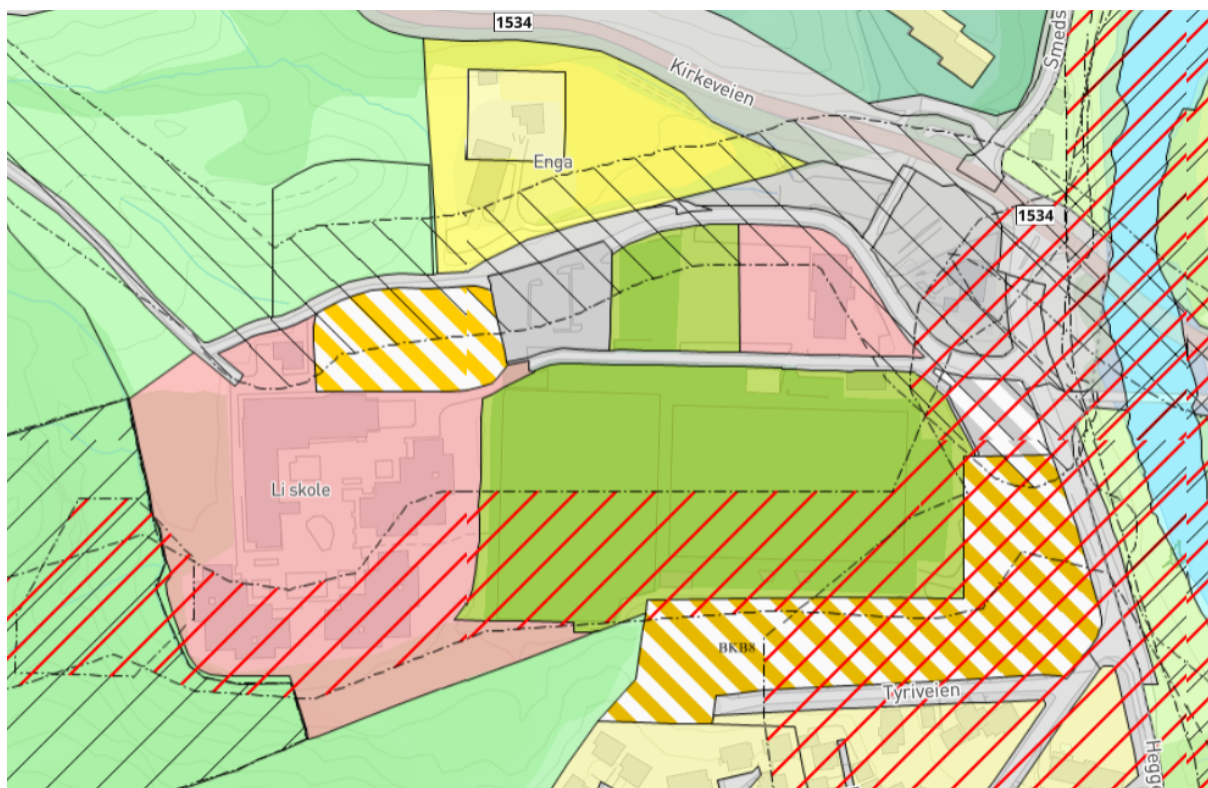
Våre valg og handlinger styres av disse fem bærekraftsmålene fra FN



Målbilde med satsningsområder, samfunnsmål og organisasjonsmål

Kommuneplanens arealdel (vedtatt mai 2024)

I kommuneplanens arealdel er formålene fra områdeplanen videreført. Skoleområdet avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, idrettsanlegg er avsatt som idrett, boligeiendommene er avsatt til boligbebyggelse, næringseiendommene er avsatt til kombinert formål.



4.2.2. Temaplaner og veiledere

Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett 2018-2030

Planen støtter opp under det strategiske styringsmålet folkehelse. Planen gir signaler om hvordan kommunen skal prioritere fremover. Kommunedelplanens visjon er «aktivitet for alle, hele livet». Følgende målsettinger for fysisk aktivitet og friluftsliv er aktuelle for denne områderegeringsplanen:

- Skape sammenhengende nett for gang, løp og sykling i bebyggelse, langs trafikkårer og i marka.
- Tilrettelegge boligområder for lavterskeltilbud for samling og aktivitet i nærmiljøet og lett adkomst til nærturområdet.
- Sikre utmarksområdene for ulike bruk med god tilrettelegging.

Tiltak for boligområder og tilgjengelighet:

- Alle beboere i regulerte boligområder har tilgang til gode samlings- og aktivitetsområder i nærmiljøet. Disse områdene skal være tilrettelagt for sosiale samlinger og ulike aktiviteter.

- nærmiljøanlegg knyttes sammen med boligområder og nærturområder på en trafiksikker måte
- nærmiljøanlegg i Nittedal bygges slik at de har samlingsplasser, landskapselementer og konstruerte elementer som gir ulike brukergrupper stimulering til aktivitet
- godt utbygd og vedlikeholdt sykkelveinett

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018 – 2027

Temaplanen skal sikre at all boligbygging bidrar til god bokvalitet i egnede boliger for kommunens innbyggere. Temaplanen har definert følgende hovedmål:

- tilstrekkelig antall egnede boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging
- all boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer som inviterer til aktivitet, felleskap og deltakelse
- den boligsosiale virksomheten skal være helhetlig, effektiv og gi bærekraftige løsninger.

Nyetablering og nytenking er grunnleggende i arbeidet med boligutvikling og boligsosial virksomhet og i et folkehelseperspektiv. Tiltak skal vurderes i planarbeidet.

Formingsveileder for Nittedal

Formingsveilederen gjelder også for områder utenfor sentrum og har som målsetning å:

- bli et verktøy for å vurdere kvaliteten i den videre utviklingen av nye Nittedal sentrum
- skape et livskraftig sentrum som bidrar til økt livskvalitet for kommunens innbyggere
- sikre at nye Nittedal sentrum bidrar til en stolt nittedalsidentitet

4.2.3. 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 Regional plan for areal- og transportplanlegging er målet at 80% av veksten skal skje i kommunesenteret, mens i kommuneplanens arealdel er det lagt til grunn 65%. 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 nærmest 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.

4.3. Tilgrensende reguleringsplaner

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.

4.4. Andre lover

Plan- og bygningsloven

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

Folkehelseloven

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 oppvekstsvilkår 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.

5. Planforslaget

5.1. 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.

5.1.1. Reguleringsformål

Planområdet er på 143 dekar

Arealformålene fordeler seg på hovedkategoriene slik:

Arealformål	Areal, dekar
Frittliggende småhusbebyggelse	2,5
Konsentrert småhusbebyggelse	7,8
Undervisning	19,4
Forsamlingslokale (klubbhus)	2,9
Idrettsanlegg	3,2
Kombinert formål bolig/næring	10,4
Veg	4
Fortau	1,2
Gang- og sykkelveg	1,7
Annen veggrunn – tekniske anlegg	3,8

Anne veggrunn - grøntareal	1,7
Parkering	2,9
Kombinert formål for samferdselsanlegg (slipp- og hentsone)	1,7
Grøntstruktur	40
Grøntstruktur - naturområde	16,2

5.2. Fellesbestemmelser

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet og for alle nye tiltak. Planbeskrivelsen omtaler ikke alle fellesbestemmelsene i planbestemmelsene.

5.2.1. Utforming i tråd med Nittedal kommunes formingsveileder

Estetikkbestemmelsen gir generelle føringer for all bebyggelse og anlegg og setter krav om at nye tiltak skal forholde seg til Nittedal kommune sin formingsveileder.

5.2.2. Terrengtilpasning

Best mulig terrengtilpasning skal tilstrebes, for å oppnå gode utearealer og ivareta gode solforhold, også for nabobebyggelsen. Hovedhensikten er å videreføre og ivareta dagens kvaliteter i bebyggelsen ved nye byggetiltak.

5.2.3. Fremmede arter

Dette er forhold som langt på vei allerede er sikret i annet lovverk, men som tas med i bestemmelsene for å sette fokus på og minimere risiko for skadevirkningene av fremmede arter

5.2.4. Miljøtiltak

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.

5.2.5. Overvannshåndtering

Planen sikrer at overvannshåndtering for fremtidig bebyggelse skal skje lokalt og på egen eiendom. Dette gjør at eksisterende flomveier ikke forverres frem til tiltak for etablering av nye flomveier er på plass.

5.3. Bebyggelse og anlegg

5.3.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Bestemmelsen sikrer at nye støyfølsom bebyggelse blir plassert slik at støy begrenses. Og at offentlige bygg og anlegg forholder seg til gjeldende miljøkrav i kommunen

5.3.2. Frittliggende boligbebyggelse – BF_1

BF_1 omfatter tunet på eiendom gbnr. 7/10 og inkluderer hovedhus og deler av den gamle låvebygningen. Feltet er sammen med felt BK_1 underlagt krav om detaljregulering.

Omfanget av feltet er vist som en firkant i plankartet, men den endelige avgrensningen av feltet kan endres og vil fastsettes gjennom detaljregulering. Arealet på feltet skal i

detaljreguleringen være 1,2 dekar. Hensikten med feltet er å bevare det gamle tunet mens arealet rundt utvikles.

Det settes utnyttelsesgrad på 30% BYA med maks gesimsgøyde 7 meter og maks mønehøyde 9 meter. Krav til minste uteoppholdsareal er 200 m², dette er i samsvar med kommuneplanen.

Det kreves 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

BF_2 omfatter gbnr. 7/70 som inneholder en enebolig. Feltet ble ved endring av plan omregulert tilbake til frittliggende småhusbebyggelse.

5.3.3. Konsentrert boligbebyggelse – BK_1

Det legges til rette for en utvikling av konsentrert boligbebyggelse. Innenfor feltet BK reguleres det for en konsentrert boligbebyggelse, slik som rekkehus og/eller kjedete eneboliger. Maks gesimshøyde er 9 meter og maks mønehøyde er 11 meter.

Det foreslås en utnyttelsesgrad på 40 % BYA. Krav til MUA følger kommuneplanens bestemmelser, hvor det er krav til 150m² per boenhet. Minimum 50 m² av dette arealet skal avsettes som felles leke- og uteoppholdsareal. Bestemmelsene stiller krav til uteoppholdsarealenes plassering og utforming i boligprosjekter. Dette innebærer at felles leke- og uteoppholdsareal skal ha en sentral plassering i boligprosjektene og lokaliseres slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området. Det stilles også krav til tilstrekkelig sollys for deler av arealene. Hensikten med bestemmelsene for uteområdet er å tilrettelegge og sikre for gode uteoppholdsarealer.

Det kreves maksimalt 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Av totalt parkeringsplasser skal minimum 10% være utformet for bevegelseshemmede og minimum 20% skal være tilrettelagt for lading av ladbare motorkjøretøyer.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringer pr boenhet og minst 30% av sykkelparkeringene skal være overbygd nær inngang eller i tilknytning til garasjekjeller/inngang.

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til feltet. Før igangsettingstillatelse så skal fortau langs Birkelundveien (o_FO_1) være sikret opparbeidet. Og før det kan gis brukstillatelse innenfor feltet, så skal fortau (0_FO_1) være opparbeidet.

5.3.4. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA_1 - Li hallen

Lihallen og svømmehallen reguleres til kombinert bebyggelse og anleggsformål med bestemmelser i tråd med eksisterende areal og høyder. Det legges ikke opp til utvidelsesmuligheter innenfor feltet. Dette innebærer at arealformållets avgrensning kun er noe større enn bygningsmassen på feltet. Maks gesimshøyde er 15 meter.

Bilparkering tilknyttet feltet skal løses innenfor feltene P1, P2 og SK, men det settes krav om minimum 25 sykkelparkeringsplasser innenfor feltet.

5.3.5. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – KBA_2, KBA_3, KBA_4, KBA_5 og KBA_6

Felt KBA_2 – KBA_6 reguleres til bolig og næring, hvor det tillates en kombinasjon av næringsvirksomhet og bolig. Forurensede og tung industri tillattes ikke.

Feltet har endret formål fra konsentrert småhusbebyggelse til kombinert bebyggelse og anleggsformål som følge av endring av planen i 2024. Hensikten med endringen er å bedre ivareta en transformasjon av allerede eksisterende næringseiendommer, fremfor å rive og bygge på nytt. Som næringsbebyggelse tillattes det fortetninger, bevertning, lett industri og lager eller andre næring som ikke vil være en vesentlig ulempe for beboer i form av støy eller andre forurensende aktivitet ved produksjon. Tung industri, og forurensende, brann- og eksplosjonsfarlig industri tillattes ikke. Tiltak på eksisterende bygningsmasse tillates uten detaljplan, men oppføring av nye boligbebyggelse krever detaljreguleringsplan.

Maks gesimshøyde er 9 meter og maks mønehøyde er 11 meter, dette skal tilsvare maksimalt 3 etasjer. 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.

5.3.6. Undervisning – U

Feltet omfatter Li skole med uteområder. Skolen har lite tilrettelagt uteareal, hovedsakelig kun mellom bygningsmassene. Store grøntområder i bakkant av skolen og nærhet til idrettsanlegg og nærmiljøanlegg veier opp for skolens manglende utearealer. Eksisterende bygningsmasse er på 1-2 etasjer.

Planen åpner for utvidelse av skolen ved å avsette noe mer areal vest for eksisterende bygningsmasse, mot grønnstrukturuområdet. Utnyttelsesgraden settes til 30% BYA, som gjør at det er mulighet for utvidelse av skolen dersom det skulle være behov for dette. Maks gesimshøyde er regulert til 9,5 meter hvor det tillates tekniske installasjoner opptil 2,5 meter over gesimshøyde på taket.

Bilparkering tilknyttet skolen skal løses innenfor feltene P1 og P2, men det tillates sykkelparkering innenfor feltet. Det skal etableres 0,5 sykkelparkeringsplasser per elev på Li skole. Minst 60% av disse sykkelparkeringene skal være under tak/halvtak.

5.3.7. Forsamlingslokale (klubbhus Gjelleråsen IF) – FL

Feltet omfatter klubbhuset til Gjelleråsen IF. Det er regulert et større areal enn det som er utviklet i dag, dette er for å legge til rette for en mulig utvidelse av klubbhuset. Maks gesimshøyde er 7 meter og maks mønehøyde er 9 meter, dette tilsvarer maksimalt 2 etasjer.

Parkering skal hovedsakelig skje innenfor de regulerte parkeringsplassene P1 og P2, men det tillates også parkering innenfor arealformålet.

Feltet har byggegrense mot vei Birkelundveien. Denne er lagt 4 meter fra ytterkanten av veien med unntak av eksisterende bebyggelse og anlegg.

5.3.8. Idrettsanlegg - IDR

Feltet er regulert til idrettsanlegg og består i dag hovedsakelig av 2 fotballbaner med flombelysning, en løpebane og en liten grusbane. Anlegget kan benyttes til undervisningsformål i forbindelse med Li skole og som nærmiljøanlegg. Det tillates anlegg og tekniske installasjoner som er tilknyttet idrettsformål og det er tillat med oppgradering og rehabilitering av eksisterende anlegg innenfor feltet. Det tillates oppført frittstående byggverk som skal inneholde støttefunksjoner for idrettsanlegg. Dette gjelder også lysmaster, tribunebygg, tekniske bygg og lignende som skal betjene idrettsformålet. Maks gesimshøyde er 5 meter og byggverkene skal ikke være i konflikt med frisiktsoner, og skal ikke gå på bekostning av bruken av idrettsanlegget.

Nødvendig areal for snølagring skal sikres i tilknytning til baneanleggene.

Det stilles krav til tiltak for å hindre spredning av gummigranulat. Ved rehabilitering eller oppgradering av kunstgressbanene skal det benyttes et substitutt for gummigranulat.

Det settes krav om minimum 25 sykkelparkeringsplassen innenfor feltet.

5.3.9. Nærmiljøanlegg - NMA

Dette arealet benyttes primært til aktiviteter som ikke inngår i tradisjonelle organiserte idretter. Innenfor arealet er det tillat med tiltak som fremmer den uorganiserte idretten, slik som f.eks. skaterampe. Feltet har byggegrense mot Birkelundveien. Denne er lagt 4 meter fra ytterkanten av veien, unntaket er der hvor det er eksisterende bebyggelse og anlegg.

5.4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.4.1. Veg V

Veier er blitt regulert i tråd med dagens situasjon. Unntaket er Tyriveien, denne er har blitt prosjektert med vendehammer.

5.4.2. Fortau FO

Fortau langs Birkelundveien o_FO1 er en framtidig strekning med fortau som vil gi en mer trafiksikker løsning for gående mellom skoleområdet og den nye hente- og slippesonen (SK). Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til at fortauet skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse på felt BK1. Og før brukstillatelse kan gis innenfor felt BK1 skal fortauet være ferdig opparbeidet.

De resterende fortauene o_FO2, o_FO3 og o_FO4 er regulert i tråd med dagens situasjon.

5.4.3. Gang- og sykkelvei GS

Områdeplanen regulerer inn gang- og sykkelveier både i tråd med dagens situasjon og for fremtidige nye strekninger for gang og sykkelvei

5.4.4. Parkering – P1 og P2

Parkeringsarealet blir regulert i tråd med eksisterende bruk. Skolebuss, annen busstransport og private kjørende vil benytte S K som slipp/hentesone. Dette vil gi noe mindre

parkeringsplasser, men er en mer trafiksikkerhetsløsning. Kjøretøy som kun skal hente eller slippe av passasjerer trenger dermed ikke å kjøre gjennom hele området.

5.4.5. Kombinert formål for samferdselsanlegg - SK

Dette arealet reguleres til slipp/hentsone, 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.

5.5. Grønnstruktur

5.5.1. Grønnstruktur – G1-2

Dette er i hovedsak randsoneområdene til planområdet. Friområder som delvis er skogkledde 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 og innenfor G2 tillates det etablering av en gruset gangvei og tilhørende lysinnstallasjoner.

5.5.2. Naturområde - GN

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

5.6. Hensynssoner

5.6.1. H310_1 Faresone skred

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller terrengendringer før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggeteknisk forskrift §7-3 og KVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

5.6.2. H320_1 Faresone flom

Hensynssonen er en oppfølging av kommuneplanens arealdel og viser aktsomhetssone langs mindre bekker. Før det kan tillates tiltak innenfor sonen skal det foreligge kartlegging av flomfare og kunne dokumenteres sikkerhet mot flom iht. NVEs veiledere.

6. Konsekvenser av planforslaget

6.1. Konsekvenser for grunneiere

For grunneiere av eksisterende næringseiendommer i Tyriveien gir forslaget til endringer en større fleksibilitet for bruk av eksisterende bygningsmasse.

6.2. Konsekvenser for trafikk og trafikksikkerhet

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. Fra undergangen er det regulert fortau langs Birkelundveien og inn til skoleområdet.

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

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, 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. I tillegg så reguleres det inn fortau langs Birkelundveien, så det blir en mer trafiksikker løsning en dagens situasjon.

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 asfaldtekke, 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.

6.3. 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.

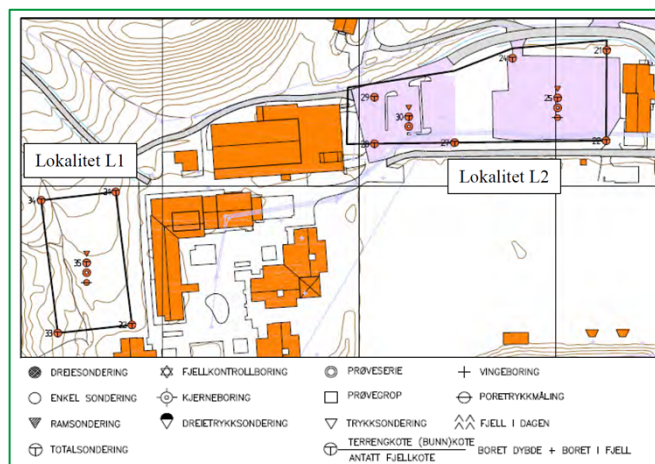
Arealformål BKS blir regulert til småhusbebyggelse og vil heller ikke dominere landskapet. Nesten all bebyggelse i nærområdet er av type småhusbebyggelse, og en utbygging av dette vil gi en helhet med det allerede bebygde området rundt planen.

6.4. Konsekvenser for grunnforhold

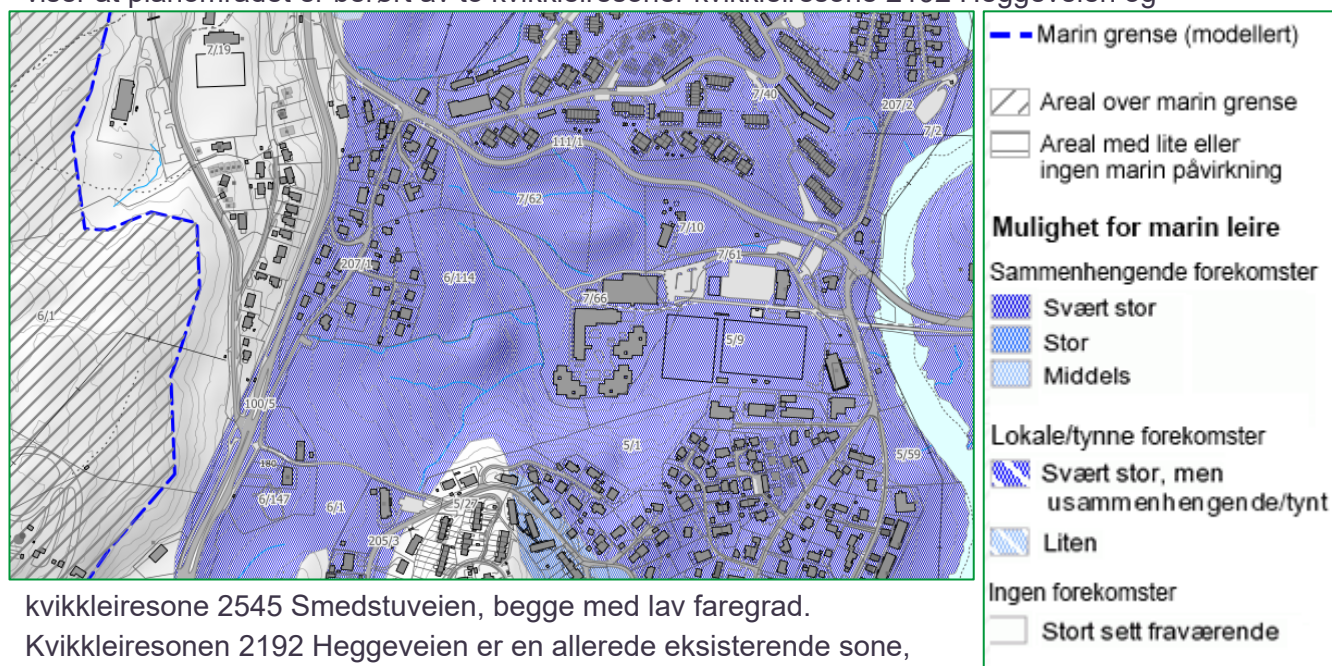
I forbindelse med konsekvensutredning av ny flerbrukshall i søndre Nittedal, ble det gjennomført geotekniske og miljøtekniske undersøkelser innenfor planområdet. Det ble gjennomført undersøkelser på to lokaliteter, vest for Li ungdomsskole og på paringsplassen og plassen foran klubbhuset til Gjelleråsen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

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



Lokalitet L1 og L2 hvor det ble gjennomført grunnundersøkelser



kvikkleiresone 2545 Smedstuveien, begge med lav faregrad. Kvikkleiresonen 2192 Heggeveien er en allerede eksisterende sone,

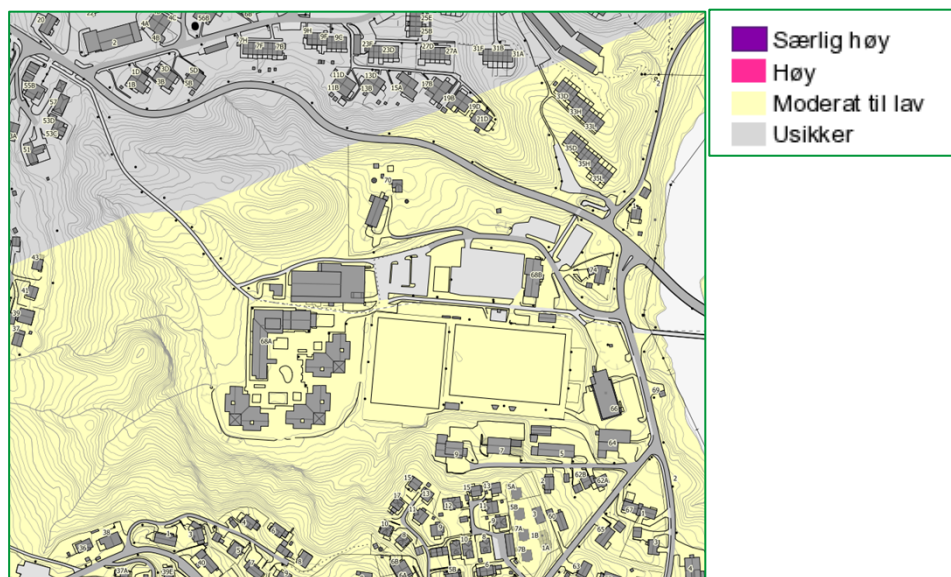
men med bakgrunn i ny informasjon om grunnforholdene og sikringstiltak i skredgropen etter skredhendelsen i 2019 foreslås sonegeometrien noe endret. Endringene består i å avgrense sonen i nord ved søndrer ende av (den sikrede) skredgropen, og å utvide sonen noe i nordvest. Kvikkleiresonen 2545 Smedstuveien 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.

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



Planbestemmelsene stiller krav til at det ikke er tillatt med tiltak eller terrengendringer innenfor faresone for kvikkleire før det foreligger dokumentasjon på at sikkerhet mot skred er ivarettatt.

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



NGI gjorde i 2018 en geoteknisk vurdering av områdestabiliteten. Områdestabiliteten er vurdert iht. NVE veileder 7/2014. Med bakgrunn i tidligere grunnundersøkelser er ett stabilitetsprofil studert. Og resultat her var ikke-tilstrekkelig drenert skråningssikkerhet mot Nitelva. Det må gjøres supplerende grunnundersøkelser for å ha tilstrekkelig datagrunnlag for å utføre stabilitetsanalyse for hele planområde.

Planen stiller krav om grunnundersøkelser før tillatelse til tiltak for areal innenfor faresone skred (H310_1).

6.5. Støyforhold

Areal langs Kirkeveien ligger innenfor gul støysone. Dette er 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.

6.6. 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 nasjonalt 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.

6.7. Konsekvenser for kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Hovedbygningen på 7/10 er SEFRAK-registrert, men har ikke formelt vern. Videre grenser planområdet til Markerud gård som er vernet etter kulturminneloven. Utbyggingsområdene ligger lengst fra Markerud og vil ikke forringe dette kulturmiljøet.

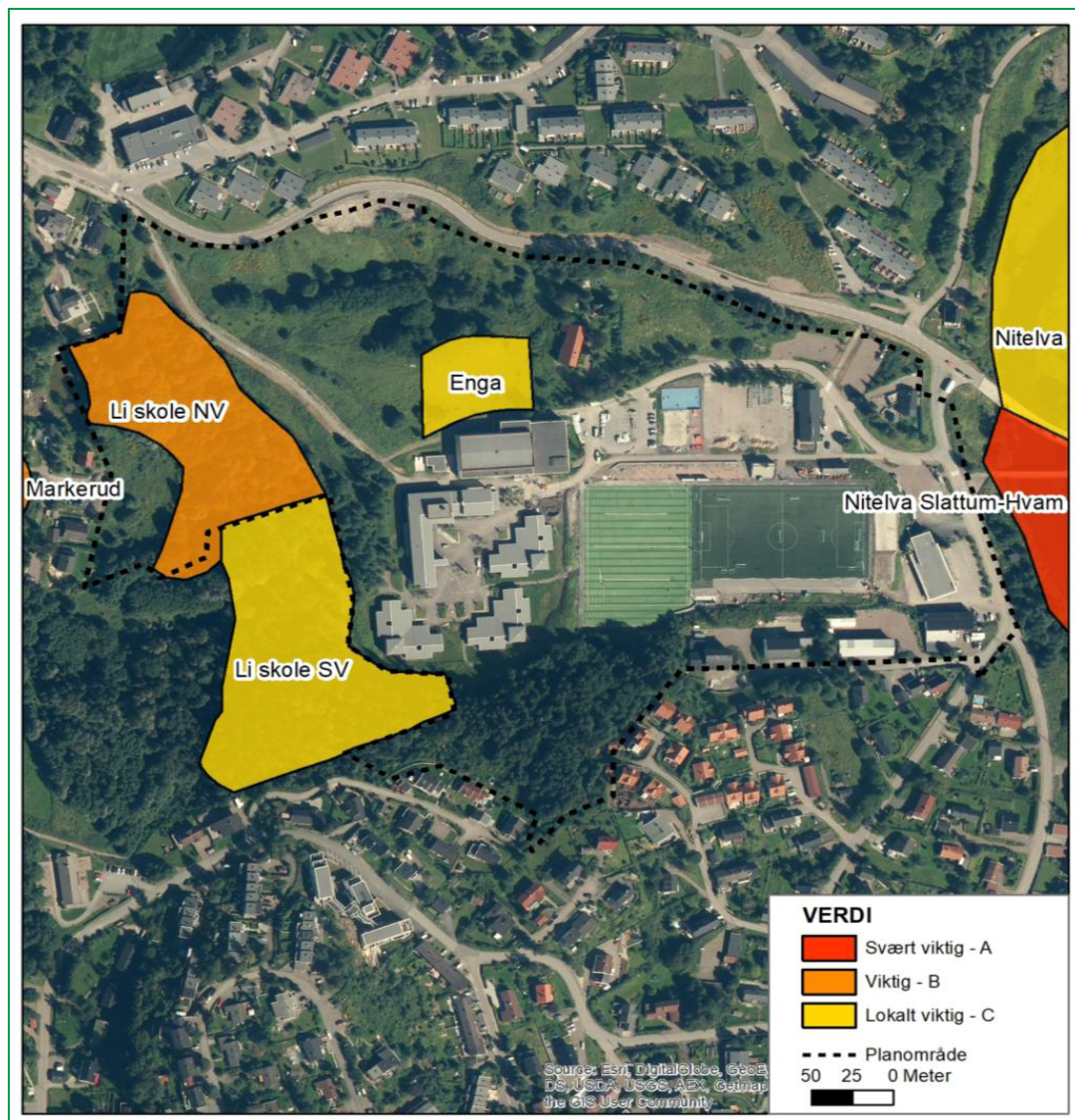
6.8. Konsekvenser for naturmiljø

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 edelløvskog vurdert som viktig verdi (B). Edelløvskog forekommer sparsomt i Nittedal som større areal, og denne lokaliteten bidrar med et interessant arts mangfold. Det er funnet flere rødlistede arter innenfor lokaliteten.

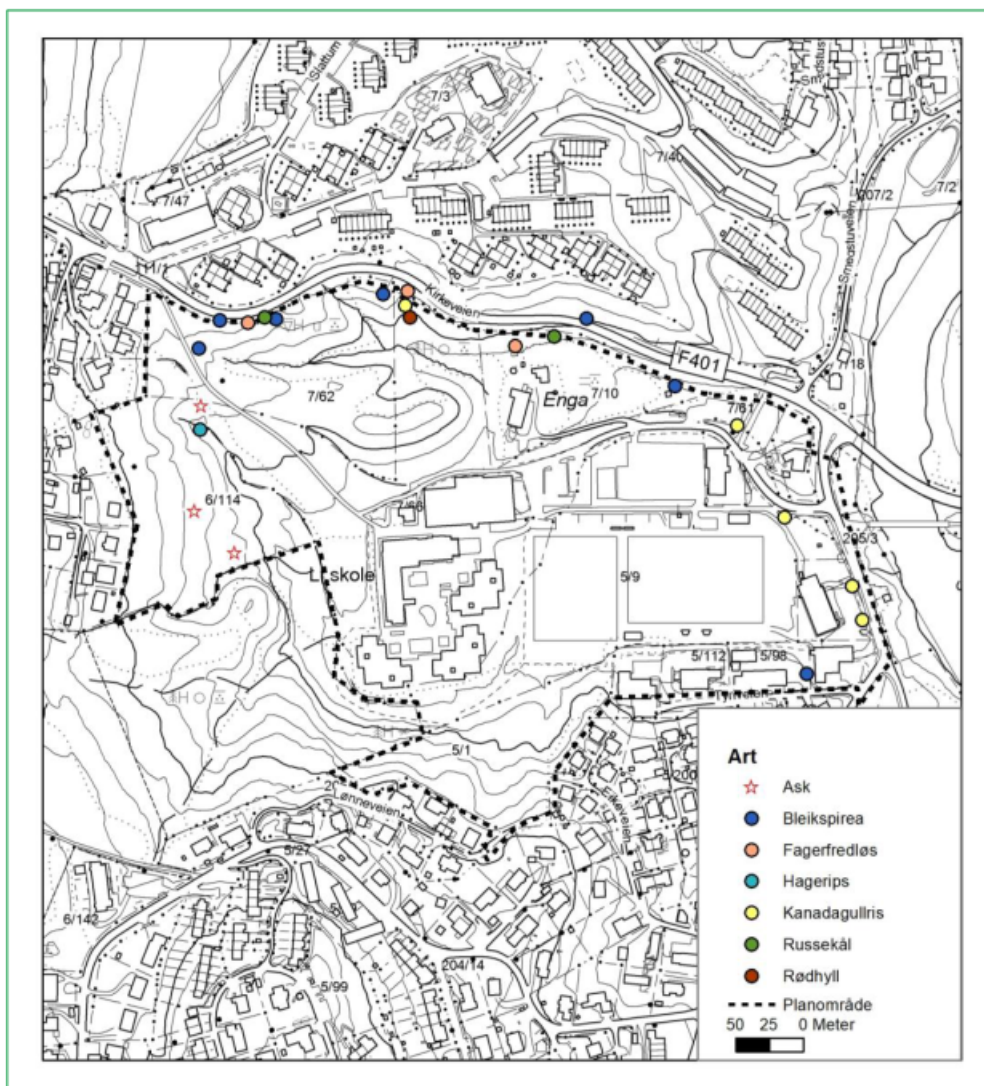
Lokalitet Enga er en naturbeitemark med lokal verdi (C). Lokaliteten utgjøres av et lite avgrenset areal i ravinelandskap. Enga er forholdsvis artsrik, men trues av manglende skjøtsel. I tillegg er det en naturtype som grenser til planområdet, Li skole SV som er en gammel granskog med verdi lokalt viktig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

6.8.1. 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.

6.9. Konsekvenser for rekreasjonsinteresser og - bruk

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.

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.

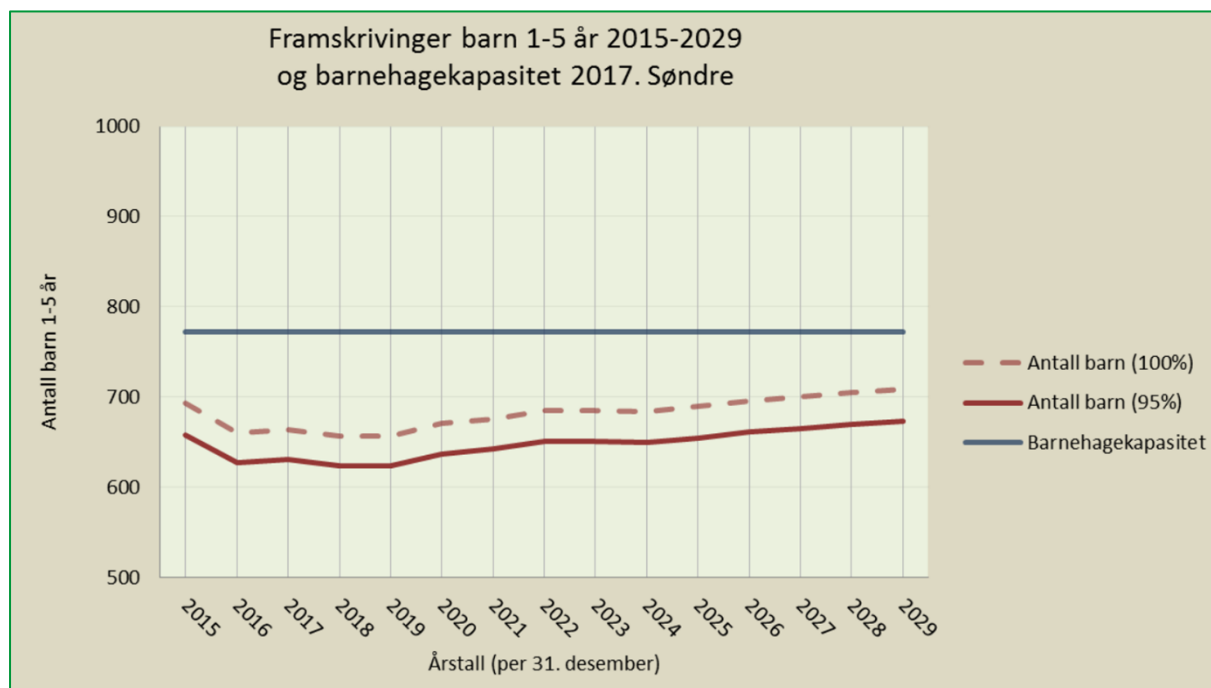
6.9.1. Barns interesser

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.

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.

6.10. Konsekvenser for 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.



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.

6.11. Konsekvenser for 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.

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.

6.12. 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.

6.13. Konsekvenser for næringsinteresser

Planen legger til rette for en utvikling av eksisterende næringseiendommer, slik at dagens næringsaktører kan bli værende.

6.14. Interesse motsetninger

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

7. Innkomne innspill

7.1. Merknader

Det kom inn 5 uttalelser til varsel om oppstart av arbeid med endring av områdereguleringsplan, under er samtlige uttalelser oppsummert.

Under høring av gjeldende plan, kom det inn 14 merknader. Disse blir ikke oppsummert her, da de er tatt hensyn til i eksisterende plan.

Statsforvalteren i Oslo og Akershus

Endring av SPA_3 til boligbebyggelse – areal ligge i gul støysone og er mindre egnet for støyfølsom bebyggelse. Hvis kommunen går videre med dette, må reguleringsbestemmelsene sikre at bologene ikke får et støynivå som overstiger anbefalte grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021.

BKS_2 foreslås endret til kombinert formål, i tråd med kommuneplanens arealdel. Plassering av rett virksomhet på rett sted er sentralt for å styrke attraktiviteten til byer og tettsteder og samtidig redusere behovet for bil. Kommunene må prioritere lokalisering av store arbeidsplasser og besøksintensive virksomheter slik at de enkelt kan nås med sykkel, gange og kollektive reisemidler. Virksomhet med få arbeidsplasser og/eller lite besøk bør derimot ligge utenfor sentrum. Vi anbefaler at type næring som ønskes plassert her vurderes opp mot prinsippet om rett virksomhet på rett sted.

Viken fylkeskommune

Endring av BKS2 - Kommuneplanen påpeker at boligbebyggelse er begrenset til bruk av eksisterende bebyggelse og det må utarbeides en detaljreguleringsplan før det kan tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven. Vi forutsetter at retningslinje 10 Rett virksomhet på rett sted i Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus følges, slik at nye næringsetableringer på området er i henhold til RP-ATP og regional plan for handel, service og senterstruktur for Akershus (RP-HSS).

Endring av SPA3 - Det er viktig at fremtidig bebyggelse ikke vil komme i konflikt med trafiksikkerhet og gjeldende krav til friskt i kryssområdet.

Området ligger svært nære Kirkeveien, og er innenfor gul støysone. Vi henviser til Statsforvalterens uttalelse og ber om at nye retningslinjer for støy blir innarbeidet i bestemmelsene for områdereguleringsplanen.

Elvia

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle 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.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper utfordringer både for grunneiere og for nettselskapet.

Tor Øyvind Selås og Kaya Grjotheim

Varselet er for mangelfullt til at vi kan komme med innspill og vi ber derfor om utfyllende informasjon om hvordan omregulering av området skal gjennomføres

Siden administrasjonen har uttrykt at omregulering av Li området er nødvendig for å lovliggjøre eksisterende ulovlige tiltak ber vi om nærmere informasjon om hvordan reguleringsplanen vil bli endret slik at ulovlige tiltak i ettertid kan etterhåndsgodkjennes.

I varselet nevnes at man vil endre snuplass for buss, slipp og hent sone og at deler av parkeringsarealet vil flyttes. Vi ber om skisse over hvor parkeringsarealet er tenkt flyttet.

I varselet nevnes at det vil etableres ny fortausløsning. Vi ber om skisse og forklaring på hvor fortau skal etableres.

I varselet nevnes at man vil endre bestemmelser for å kunne tilrettelegge for noe utvikling av idrettsarealene. Vi ber om presisering av hvilke bestemmelser og hva som skal endres.

Enerhaugen Arkitektkontor A/S

Sett i forhold til pågående detaljregulering for Birkelundveien 70, forutsetter vi at varslet planendring ikke vil berøre eller medføre konsekvenser for skissert boligutvikling innenfor felt BKS_1 og BFS_1 eller planlagte avkjørsler og tilpasninger langs tilliggende del av Birkelundveien.



NITTEDALKOMMUNE
der storby møter marka

Sentralbord: 67 05 90 00

Epost: postmottak@nittedal.kommune.no

Besøksadresse: Rådhusveien 1, 1482 Nittedal

www.nittedal.kommune.no

