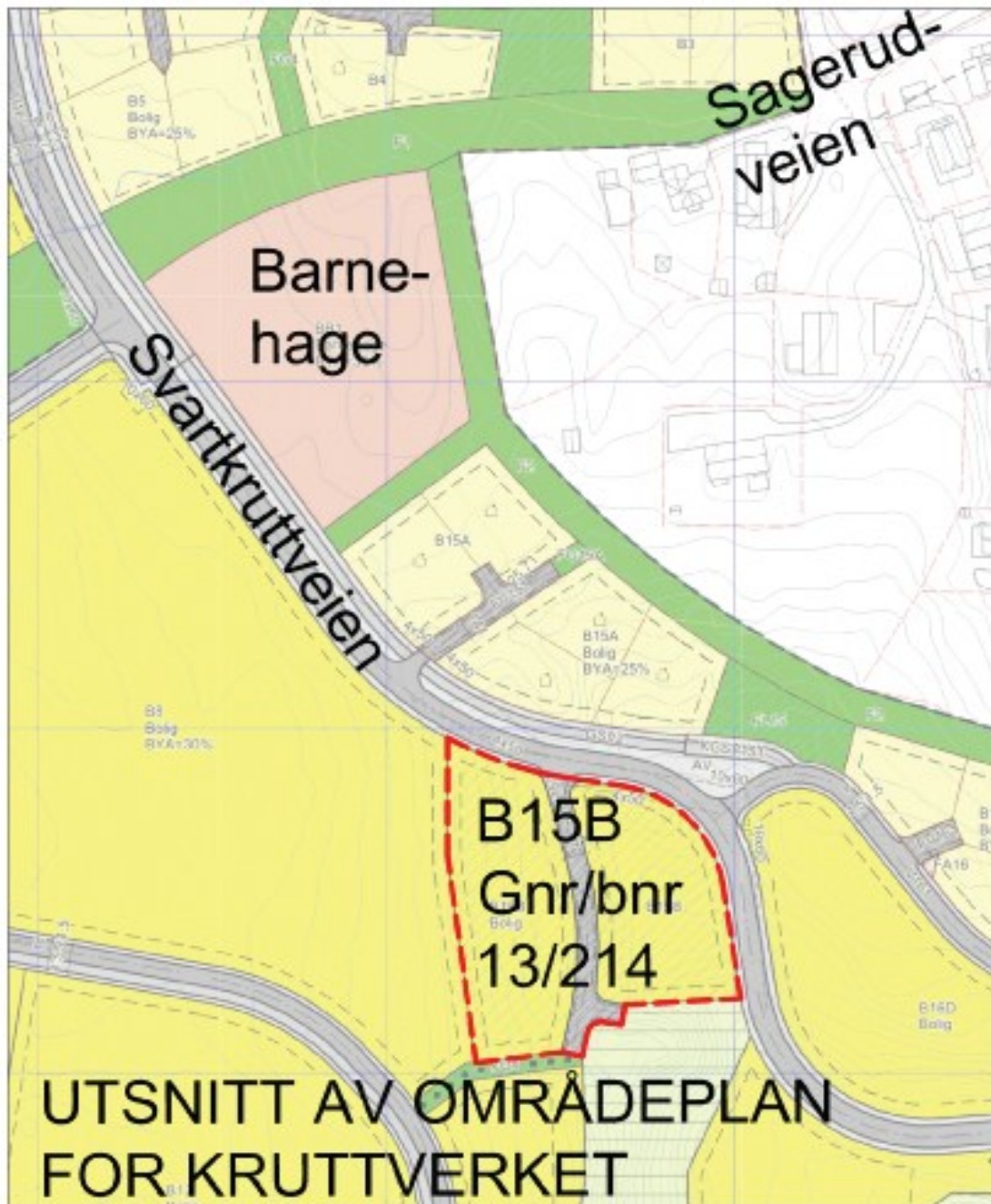


04.07.2012

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR B15B KRUTTVERKET

NITTEDAL KOMMUNE



PLANOMRÅDETS UTSTREKNING MÅLESTOKK CA 1:2000

Vedlegg:

1. Forslag til bestemmelser
2. Forslag til plankart for hele området, M= 1:500
3. Situasjonsplan, M= 1:500
4. Terrengsnitt
5. Perspektiv
6. Sol/skyggediagram
7. Notat. Grunnundersøkelser
8. ROS- analyse
9. Uttalelser ifm varsling om oppstart av reguleringsplanarbeidet

1.0 Bakgrunn og hensikt

Planen utarbeides med bistand fra Thorenfeldt arkitekter og fremmes av Block Watne på egne vegne. Detaljplanen for fortau skal sammen med boligområdet fremmes som en felles reguleringsplan.

Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med vektlegging på større boliger som egner seg for barnefamilier. Eiendommen er regulert til bolig, men det er krav om detaljplan blant annet for B15B.

2.0 Planstatus og medvirkning**Varsel om oppstart**

Den ble det i henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varslet oppstart av reguleringsarbeid.

Eventuelle avklaringer med offentlig myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 26.03.2012

Forventet fremdriftsplan

Planutvalget 1.gangsbehandling	September 2012
Planutvalget 2.gangsbehandling	

3.0 Planprogram

Ikke aktuelt

4.0 Eksisterende planer, arealbruk og eierforhold

4.1 Planstatus/retningslinjer

Fylkesdelplan for Romerike 2004 legger opp til en fortetting ved eksisterende sentre, og en åpnere linje for å ta i bruk jordbruks- og marka - arealer ved eksisterende knutepunkt for å minimere transportbehov.

Kommuneplan 2011-2022

I et langsiktig perspektiv satses det på at utbyggingen av boliger i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av tettstedene. Rotnes skal ta hovedtyngden av ny boligbygging i perioden, anslagsvis 60 – 70 % av kommunens totale boligbygging. I denne kommuneplanperioden prioriteres Rotnes Sør. Resterende boligbygging fordeles anslagsvis likt mellom Søndre Nittedal og Hakadal. Boligbyggingen skal i hovedsak skje i områder med nærhet til offentlig kommunikasjon med jevnlig avganger.

Rundskriv T-5/93: Rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging

Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonen ved by tettstedsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske i bebygde områder. Innenfor gangavstand fra stasjoner/knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknett, kan utbyggingshensyn tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utbygging og tas hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur.

Rundskriv T-2/08: Om barn og planlegging

Barn og unges interesse skal synliggjøres og styrkes i planleggingen. Anlegg og arealer som brukes av barn og unge skal sikres mote forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Nærmiljøet skal ha arealer hvor barn og unge kan utfolde seg og skape et eget lekemiljø gjennom årstidene. Ved behov skal det skaffes erstatningsarealer.

Gjeldende reguleringsforhold

Eiendommen er regulert til bolig. Reguleringsplan: Reg.nr. 237
Reguleringsbestemmelser for Kruttverket med Sylling.

4.2 Eierforhold

Eiendommen er betegnet med gnr.13 bnr.214 og eies av Block Watne AS. Areal for hele reguleringsplanområdet, det vil si boligområdet og adkomst utgjør ca. 4500 m².

5.0 Beskrivelse av planområdet

Tomten ligger på Kruttverket ved Rotnes i Nittedal kommune. Kruttverket ligger ca.1km vest for Nittedal sentrum og ca. 25 km fra Oslo S.

Kruttverket har tidligere vært et industriområde som nå er under full utvikling til et boligområde. Det er flere barnehager i området og det er innregulert en fem avdelings barnehage ved tomteområdet på Kruttverket. Sørli barneskole, Nittedal ungdomsskole og Bjerkenes videregående.

Det er i området gode kommunikasjonsmuligheter med tog fra Nittedal stasjon og buss fra Rv4.

5.1 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet er ca 5,8 daa stort og avsettes i hovedsak til boligformål. Med i planen er også fortau langs Svartkruttveien. Prosjektet vil ha adkomst fra Svartkruttveien. Areal avsatt til bolig er ca 4,5 daa, som gir et mulig fottavtrykk på ca 1,8 daa bolig. Forslaget viser en bebyggelse fordelt på to rekker med varierende fra 1 til 3 etasjer, og har til sammen ca 2500m² BRA rent boligareal (eksklusivt garasjer og uteboder). Fotavtrykket på illustrasjonen er ca 1550m².

- Planforslaget består av følgende:
- Forslag til bestemmelser
- Forslag til plankart for hele området, M= 1:500
- Situasjonsplan, M= 1:500
- Terrengsnitt
- Perspektiv
- Sol/skyggediagram
- Notat grunnundersøkelser
- ROS- analyse
- Uttalelser ifm varsling om oppstart av reguleringplanarbeidet

5.2 Adkomstvei fra Svartkruttveien

Det nye boligområdet skal ha adkomst fra Svartkruttveien.

5.3 Topografi, vegetasjon, solforhold, grunnforhold

Landskapet stiger fra ca. kote +185 sørøst på tomten til kote +202 nordvest på tomten. Planområdet ligger østvendt, men boligene vil ha gode lys og solforhold via hager og takterrasser, med sol fra både sør og vest. Det er pr i dag ikke mye vegetasjon på tomten. Det vil være gode muligheter for beplantning i de individuelle hagene. Tomten skråner ned mot Svartkruttveien, og det blir i sørøstre hjørne relativt bratt. Her tenkes det å anlegge en mur i to plan, for å gi gode uteoppholdsarealer til boligene, samtidig som avstanden mellom murene muliggjør beplantning mot Svartkruttveien og reduserer høydevirkningen.

Tiltakshaver har engasjert Løvlien Georåd til å gjøre grunnundersøkelser for å kunne vurdere fundamenteringsløsninger for konsentrert småhusbebyggelse.

5.4 Lek, rekreasjon og friluftsinnteresser

Planområdet blir godt tilrettelagt for rekreasjon med takterrasse, hage på begge sider av boligen og med lekeplass innerst i adkomstveien. Planområdet ligger også i nærheten til flere lekeplasser og større rekreasjonsområder.

5.5 Miljøforhold

Området er ikke støyutsatt selv om noen boliger ligger inntil Svartkruttveien. Grenseverdier i henhold til T-1442 skal overholdes.

Det er for Kruttverket noe radon i grunnen og utbygger må forholde seg til TEK 10 mht følgende;

§ 13-5 Radon

1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses. Radonkonsentrasjonen i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

2) Følgende skal minst være oppfylt

a) Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre til grunnen.

b) Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.

6.0 TILSTØTENDE AREALER

6.1 Arealbruk

Tomten ligger østvendt med lite vegetasjon

Nittedal er friluftskommune. Med Nordmarka i vest og Romeriksåsen i øst finnes det gode muligheter for turer, fiske og bading.

6.2 Servicefunksjoner/institusjoner

Planområdet ligger i åssiden nært tilknyttet til Nittedal sentrum. Det er nylig opparbeidet ny adkomstvei fra RV4, avkjøringen tar av rett før Nittedal rådhus når en kommer kjørende sørfra.

6.3 Kollektivtilbud

Det er i området gode kommunikasjonsmuligheter med tog fra Nittedal stasjon og buss fra Rv4. Det går matebuss i området som fører deg fra utbyggingsfeltene til Nittedal stasjon og Rv4.

Reisetid fra Nittedal stasjon med tog til Oslo S er ca.30 min

Reisetid med bil fra Rotnes til Oslo S er beregnet til ca. 28 min

Reisetid fra Nittedal med buss til Oslo S er ca.43 min

7.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet er avgrenset av Svartkruttveien i øst og nord, boligfeltet B8 i vest og friområde i sør. Det nye boligområdet skal ha adkomst fra Svartkruttveien.

7.2 Planforslaget er kalt B15B Kruttverket.

7.3 Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med vektlegging på større boliger som egner seg for barnefamilier .

7.4 Området reguleres til følgende formål:

- Boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Kjørevei
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

7.5 Arealer

Innenfor planområdet avsettes ca 4,5daa til boligformål, inkludert garasje og sportsboder.

7.6 Bebyggelsens plassering, høyder, utnyttelse og uteoppholdsareal

Bebyggelsen plasseres innenfor viste formålsgrenser på plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense er den lik formålsgrensen.

Øvre rekke- 8 hus

Øvre rekke har to etasjer, med inngang i 1.etg (sokkel). Uteareal inklusiv terrasse utgjør ca 110-180 m² pr boenhet .

Nedre rekke- 6 hus

Nedre rekke har tre etasjer (kjelleretasje og to etasjer). Med inngang i 1.etasje.Uteareal inklusiv terrasse utgjør ca 110-180m².

7.7 Felles områder B15B

Felles avfall er plassert langs Svartkruttveien. Areal og antall enheter må avklares nærmere. Felles lek er plassert sør for øvre rekke. Arealet er på 110m² er en god størrelse for møblering med både husker, sandkasse og benk. Fortau er plassert etter kommunes ønske og i henhold til veinormen.

Terrengmur er lagt inn både foran nedre rekke, mot Svartkruttveien, og ved øvre rekke, mot nabo i vest. Ved store høydeforskjeller er muren delt i to.

BYA er 40 %. Areal for vei, fortau og felles lek er ikke medtatt i beregning av BYA.

7.8 Adkomst

Biladkomsten til området skjer fra Svartkruttveien.

7.9 Parkering

Parkering skal være etter gjeldende p-norm for Nittedal kommune.

Hver bolig har plass til to biler i carport og en gjesteparkeringsplass.

7.10 Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger og energi

Utbyggingsfeltet er ferdig opparbeidet i terrenget. Vann- og avløpsledning er ført innenfor tomtegrensen.

7.11 Barn og unge

Et fellesareal skal tilrettelegges på barns premisser. Boligene ligger rett i markagrensen og det er veldig gode muligheter for rekreasjon.

7.12 Universell utforming

Bestemmelser vedr. universell utforming er medtatt i reguleringsbestemmelsene. Det skal redegjøres for hvordan utforming er ivaretatt ved rammesøknad.

7.13 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplanen viser fotavtrykk på ca 1550m² BTA inklusiv garasje og uteboder. Reguleringsplanen legger til rette for en utnyttelse på opptil ca.1830m² BTA.

Vedlagt illustrasjonsplan er kun veiledende for prosjekteringen.

7.14 Renovasjon

Planforslagets omfang, basert på enheter og utnyttelser, tilsier at hensyn til hygiene og estetikk vil være vesentlig faktorer i en renovasjonsløsning.

Renovasjon søkes løst i 1 separat anlegg. Avfallsløsning velges i samarbeid med ROAF. Anlegget vil legge opp til kildesortering.

7.15 Grunnundersøkelser

Løvlien Georåd skal gjennomføre grunnboring og sluttrapport vil være ferdigstilt i slutten av august.

7.16 Støy

Block Watne vil gjør tiltak ifm støy dersom det er nødvendig før det søkes om IG.

8.0 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Konsekvenser iht. overordnede planer og mål.

Kommuneplanen viser til Kruttverket som et satsningsområde for utbygging. Forslaget oppfyller i all vesentlighet intensjonene om utbygging av boliger

Planforslaget bidrar til oppfyllelse av målsetning i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ved å fortette ved allerede eksisterende sentra.

Planforslaget bidrar til oppfyllelse av målsetningene i T-2/08 Om barn og planlegging ved å tilrettelegge for varierte lekearealer gjennom året tilpasset ulike aldre i nærmiljøet.

8.2 Konsekvenser for natur og miljø

Endring av dagens arealbruk innebærer blant annet bebyggelse inntil marka grensen.

8.3 Samfunnsmessig konsekvenser

I et langsiktig perspektiv satses det på at utbyggingen av boliger i Nittedal skal skje ved fortetting og utvidelse av tettstedene. Rotnes skal ta hovedtyngden av ny boligbygging i perioden, anslagsvis 60 – 70 % av kommunens totale boligbygging. I denne kommuneplanperioden prioriteres Rotnes Sør. Boligbyggingen skal i hovedsak skje i områder med nærhet til eksisterende offentlig kommunikasjon med jevnlig avganger. Forslaget vil ha innvirkning på barnehage og skolekapasitet. Kapasitet på både skole og barnehage er tilfredsstillende.

8.4 Estetikk

Bebyggelsen er delt i nedre og øvre rekke. For å dele opp hver rekke, og gi lys til boligene og terrassene, er hver bolig delt i hovedvolum og garasjevolum. Hovedvolumet inneholder størstedelen av boligfunksjonen og har det høyeste volumet. Garasjevolumet er lavere og har takterrasse i nedre rekke, og takterrasse og liten soveromsavdeling i øvre rekke. På denne måten blir bebyggelsen variert, med tydelig adressering til hver bolig, og tydelige former. Takene er valgt med pulttak i hovedformene, for å gi et rolig og enhetlig preg. Nedre rekke har tak med fall utover mot vest, for å redusere bygningshøyde mot den lavere Svartkruttveien, mens øvre bebyggelse har fall utover mot hage i vest, slik at de to rekkene vender seg mot hverandre, inn mot felles adkomstvei. Utebodene legges langs adkomstveien, og tenkes utført sammen med tilhørende gjerde inn mot husene, slik at bodene henger arkitektonisk sammen med hver bolig, og lager private hagerom.

8.5 Trafikk, parkering

Hver bolig vil ha 2 parkeringsplasser i garasje.

8.6 Energi

Oppvarmingskilder vil være vedfyring og balansert ventilasjon. Boligene vil utformes i samsvar med energikrav i nye TEK.

8.7 Økonomiske konsekvenser

Teknisk infrastruktur er bygget ut i forbindelse med områdeplan for Kruttverket.

8.8 Fremdrift

Block Watne ser for seg en fremdriftsplan i to utbyggingsetapper. Markedsforholdene vil bestemme hvor mange boliger som blir påbegynt og ferdigstilt pr år.

8.9 Juridiske konsekvenser

Det har ingen juridiske konsekvenser.

8.10 Konsekvenser for barn og unge

Forslaget sikrer et bomiljø for barn i umiddelbar nærhet til skole og barnehage. Barn sikres tilrettelagte lekeområder knyttet til hvert boligområde, og de sikres tilgang til grøntområder med muligheter for aking, skigåing mv.

8.11 Konsekvenser for universell utforming

Alle boligene har tydelig inngangsparti og romslig hall med god plass til både rullestoler, barnevogner og annet utstyr. Adkomstplan har stort hc - bad og soverom med plass til å snu rullestol. Alle stuer er romslige og har direkte adkomst ut på terrasse. Store vinduer i stue og kjøkken har lav brystning, slik at sittende i rullestol lett kan se ut. Boligene i øvre rekke har kjørbar adkomst med stigning ca 1:9 opp til inngang. Nedre rekke har tilnærmet stigningsfri adkomst til inngang.

8.12 ROS-analyse

Se vedlegg nr.8

8.13 Flom

Planområdet ligger ikke i nærheten av flomutsatte områder.

8.14 Grunnforhold

Løvlien Georåd vil gjennomføre grunnboring og utarbeide sluttrapport i løpet av august 2012.

8.15 Støy

Området er ikke støyutsatt selv om noen boliger ligger langs Svartkruttveien. Grenseverdier i henhold til T-1442 skal overholdes

8.16 Radon

Målinger vil bli gjennomført før planområdet blir bebygget. Dersom målingene overstiger anbefalte verdier vil Block Watne gjennomføre nødvendige tiltak.

UTTALELSER OG BEMERKNINGER VED VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Innkome forhåndsmerknader

Kommentarer til varslingen - offentlig og private bedrifter/organisasjoner

A. Statens Vegvesen.

Statens vegvesen har ingen kommentarer til varslet planoppstart.

Block Watnes kommentarer: Det tas til etterretning

B. Jernbaneverket.

Jernbaneverket har ikke merknader/interesser i tilknytning til detaljplanen.

Block Watnes kommentar: Det tas til etterretning.

C. Fylkesmann

Fylkesmann har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor sine ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har fylkesmannen ingen konkrete merknader.

Block Watnes kommentar: Det tas til etterretning.

D. ROAF

ROAF anbefaler at renovasjon i områder med ny bebyggelse legges opp til mest mulig bruk av fellesløsninger der dette er mulig. Det er ønskelig å få ned mengden støyende og til tider farlig trafikk inne i boligområdene. ROAF ønsker å bli tatt med på råd så tidlig i prosessen som mulig.

Block Watnes kommentar: Det tas til etterretning.

Kommentarer til varslingen - naboer/gjenboere:

Det er ikke kommet inn noen kommentarer fra naboer/gjenboere til B15B.