

NITTEDAL KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR BLOMSTERBAKKEN

Planområdet er på 17,7 daa, og omfatter gnr.bnr.56/395 (Blomsterbakken 10-38), gnr.bnr.56/235 (Blomsterbakken 6), gnr.bnr.56/71 (Blomsterbakken 2), gnr.bnr.56/57 (Blomsterbakken 4), gnr.bnr.57/10 (Blomsterbakken 8) og gnr.bnr.56/396 (lekeareal) og del av gnr.bnr. 56/1 (veiareal), ved Tøyen, Nittedal Kommune. Planområdets avgrensning fremgår under i fig.2 kartutsnitt.

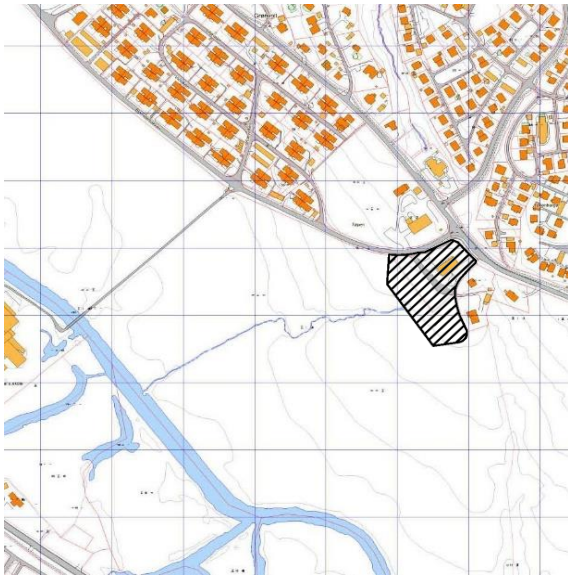


Fig. 1 Kartutsnitt med avgrensning av planområdet i gjeldende detaljregulering (2013).

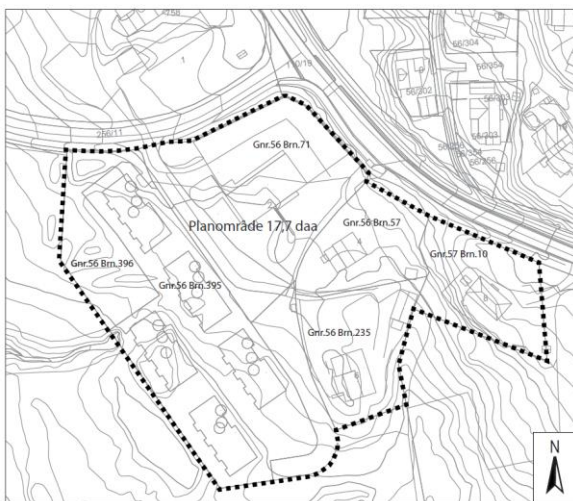


Fig. 2 Kartutsnitt med utvidet avgrensning av planområdet iht. forslag til endret detaljregulering (2020).

Plandokumenter som følger planen:

Plankart

Planbestemmelser

ROS

Merknader - innspill til varsling av planendring

Skisseprosjekt

Rapporter:

Geoteknisk vurdering, Løvlien georåd AS

Støyfaglig utredning, SWECO

VAO rammeplan, SWECO

Flomvurdering for bekken, SWECO

Brann, SWECO

Arkeologiske registreringer, Helan Recasens Sala Arkeologisk feltenhet, Akershus fylkeskommune

Miljøfaglig utredning og avbøtende tiltak for Tøienbekken, Kjell Sandaas Naturfaglige konsulenttenester

1. **Andre vedlegg til planforslaget:** Bekreftelse nettstasjon Hafslund ift. nok kapasitet
2. Bekreftelse ROAF ift. nok kapasitet renovasjon
3. Erklæringer vdr. veirett for eneboliger, eventuelle erklæringer vdr. VA-anlegg og bruk av felles adkomstveg.
4. Bekreftelse fra Miljøfaglig utredning 03.08.20, med supplerende registrering av arter/fremmede arter på gr.nr 56 br.nr 57.

1.0 Bakgrunn og hensikt

Planen ble opprinnelig utarbeidet og fremmet av Block Watne på egne vegne.

Hensikten med planen er å styrke dagens lokale matvareforretning og legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med boliger i ulike størrelser.

Blomsterbakken 2 AS fremmer forslag til endring for privat detaljregulering Blomsterbakken, planID 337.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning/tjenesteyting/boliger (BKB) på gnr.bnr.56/71, som er i tråd med gjeldende detaljregulering. For å få til en mer optimal utvikling innenfor planområdet og tilrettelegge for ny dagligvarebutikk foreslås en utvidelse av formålet og byggeområdet noe i retning sørøst.

Det foreslås at eksisterende bebyggelse på gnr.bnr.56/71 og gnr.bnr.56/57 rives og at det oppføres et nytt bygg med dagligvare og noe utadrettet næring på bakkeplan, samt boliger i de tre øvrige etasjer, over næring og garasje/boliger i sokkeletasje.

Nittedal kommune ønsker samtidig å innlemme gnr.bnr.57/10 og 56/235 i planområdet. Eiendommene er sammen med gnr.bnr. 56/57 regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanen, men gjeldende bruk er i dag bolig. Kommunen ønsker derfor at eiendommene endres til formål Bolig (BFS) men med gjeldende bestemmelser. Endringen anses kun som en oppretting av plan og har ikke innvirkning på detaljreguleringen utover dette.

2.0 Planstatus og medvirkning

Varsel om oppstart

Den 25. januar 2012 ble det i henhold til plan- og bygningsloven §12-8 og §17-4 varslet oppstart av reguleringsplanarbeid.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 varslet Blomsterbakken 2 AS oppstart av endring for privat detaljregulering Blomsterbakken, planID 337, den 18.12.2019.

Eventuelle avklaringer med offentlig myndigheter

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen den 08.12.2011.

Oppstartsmøte for endring av detaljregulering ble avholdt 02.12.2019, med TAG arkitekter AS som plankonsulent på vegne av Blomsterbakken 2 AS som er forslagstiller.

Dialogmøte vedrørende skisseprosjektet ble avholdt med kommunen den 12.05.2020.

Dialogmøte vedrørende bestemmelser og plankart ble avholdt med kommunen den

26.05.2020

Forventet fremdriftsplan

Formannskapet 2.gangsbehandling	11.02.13
Kommunestyret	27.05.13
Mindre endring av reguleringsplan	10.03.17

Endring av plan 2020:

Formannskapet 1.gangsbehandling	August 2020
Kommunestyret	

3.0 Planprogram

Ikke aktuelt

4.0 Eksisterende planer, arealbruk og eierforhold

4.1 Planstatus/retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (vedtatt 14. mai 2019).

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal legges til grunn for fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer. De skal også legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Oppfølging fra alle parter vil bidra til bedre sammenheng mellom nasjonal, regional og kommunal planlegging, og gjøre planleggingen mer forutsigbar og målrettet.

Fylkeskommunene og kommunene har ansvar for å finne helhetlige løsninger, der lokale forhold og lokalpolitiske interesser og hensyn ivaretas, sammen med nasjonale og viktige regionale interesser. De nasjonale forventningene er ikke uttømmende for alle oppgaver og hensyn som kommunene og fylkeskommunene skal ivareta etter plan- og bygningsloven.

Dokumentet må derfor sees i sammenheng med gjeldende regelverk og veiledning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1998)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Støy i arealplanlegging, T-1442 angir retningslinjer for grenseverdier knyttet til støy for ulike typer bebyggelse og uteområder. Retningslinjer for støy i byggeperioden er også angitt.

Regionale planer/regionale planbestemmelser

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene (2020).

Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene setter søkelys på noen sentrale oppgaver kommunene forvalter og som Regjeringen spesielt er opptatt av og har klare forventninger om. Ift. kommunens arbeid med samfunns- og arealplanlegging henvises det til at klimaendringene er en av de største utfordringene vi står overfor i vår tid og arbeidet for å bidra til reduserte klimagassutslipp skal prioriteres. Arealplanlegging er et av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslippene fra transportsektoren og fra endret arealbruk (avskoging, nedbygging av myr mv.) og for å håndtere konsekvensene av klimaendringene. Det oppsummeres med at klima og areal- og transportplanlegging, samfunnssikkerhet, massehåndtering og boligsosialt arbeid bør være tema som kommunene prioritert høyt i sitt planarbeid i 2020.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – Plansamarbeidet (2015).

Osloregionen er i sterk vekst. I 2008 påla Stortinget Oslo og de 22 Akershuskommunene å utarbeide en felles regional plan for areal og transport. Planperioden går fram mot 2030, med perspektiv mot 2050. Planen viser fordeling av veksten mellom Oslo og Akershus. Det forutsettes et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på

kollektivtransport, sykkel og gange.

Kommuneplan 2019 - 2030

I kommuneplanen er planområdet regulert til Forretning/tjenesteyting/boliger (F/T/B), Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1) som er iht. gjeldende detaljregulering Blomsterbakken. Tilgrensende eksisterende småhusbebyggelse som nå innlemmes i planområdet er regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF), men gjeldende bruk er i dag bolig.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering er detaljregulering Blomsterbakken, planID 337.

Området er i dag regulert med formål, Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B1) Forretning/tjenesteyting/boliger (F/T/B), Uteoppholdsareal – felles f_L/O.

4.2 Eierforhold

Eierforhold i endret plan:

Den frittliggende boligbebyggelsen (gnr.bnr 57/10 og 56/235 som grenser til gjeldende plan innlemmes i planområde og det totale arealet blir på ca. 17,7 daa. Hjemmelshaver til gnr.bnr 57/10 er Iqbal Tahir og Maryon Tahir. Blomsterbakken 2 AS er hjemmelshaver til gnr. bnr. 56/71, 56/57 og 56/235.

5.0 Beskrivelse av planområdet

Tomten ligger i Blomsterbakken - Tøyen i Nittedal kommune. Området hvor det legges til rette for boliger ligger delvis på tomten tilhørende næringsbygget (Kiwibygget) og delvis på dyrket mark med svært dårlig bonitet. Området ligger sydvest for næringsbygget (Kiwibygget). Området grenser opp mot Blomsterbakken i nord, jordbruksareal i syd og eneboliger i sydøst. Planforslaget vil styrke grunnlaget for drift av nærbutikken (KIWI), og etablere et mer variert boligtilbud i området i form av lettstelte leiligheter med parkeringskjeller, heis og livsløpsstandard. Kombinasjonen av nærbutikk og leiligheter i samme lokalområde vil bidra til å styrke nærområdet. Nærbutikken er blant annet miljømessig hensiktsmessig for å redusere behov for transport for beboerne på Tøyenhaugen.

Konsekvensen ved å omdisponere området til delvis område for boliger og næring vil ikke ha nevneverdig betydning for eksisterende jordbruksdrift. Det omfattede jordbruksarealet ligger hovedsakelig på steinfylling som ble opprettet ved utbygging av eksisterende butikkbygg rundt 1970 og samtidig lukking av bekk.

For å få til en mer optimal utvikling innenfor planområdet og tilrettelegge for ny dagligvarebutikk foreslås endring av detaljreguleringen (2020) med en utvidelse av

byggeområdet med formål BKB og en utvidelse av planområdet noe i retning sørøst. Eksisterende bebyggelse på gnr.bnr.56/71 og gnr.bnr.56/57 rives og det oppføres et nytt bygg med dagligvare og noe utadrettet næring på bakkeplan, boliger i de tre øvrige etasjer over næring og parkering/boliger i sokkeletasjen. Dette er i tråd med gjeldende regulering.

Utvidelsen av planområdet gjøres iht. ønske fra Nittedal kommune om å innlemme gnr.bnr.57/10 og 56/235 i planområdet. Eiendommene er sammen med gnr.bnr. 56/57 regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanen, men gjeldende bruk er i dag bolig. Kommunen ønsker derfor at eiendommene endres til formål Frittliggende boligbebyggelse (BFS), men med gjeldende bestemmelser. Endringen anses kun som en oppretting av plan og har ikke innvirkning på detaljreguleringen utover dette.

Alle tiltak innenfor planområdet vil ha adkomst fra Blomsterbakken. Planområdet består av feltene BBB (tidligere betegnet B1), BKB (tidligere betegnet F/T/B), BSF 1 og BS 2 (tidligere LNF).

5.1 Beskrivelse av planforslaget

Beskrivelse i gjeldende plan:

Prosjektet vil ha adkomst fra Blomsterbakken. Planområdet er delt inn i to delfelt. Et felt hvor det er kombinert formål mellom forretning, tjenesteyting og bolig og et felt med formål boligbygging. Utvidelsen av næringsbygget er planlagt med mesteparten av utvidelsen mot sørøst på tomten, og hvor det gis mulighet til å utvide med en etasje. Nærbutikk arealet er planlagt til ca. 1 200 m² BRA etter utvidelsen. Det er tilrettelagt for boliger på begge delfeltene noe som utgjør ca. 6 630 m² BRA.

I dag drives det landbruk sør og vest for næringsbygget (Kiwien). Terrenget på tomten faller svakt av mot sydvest.

Planforslaget består av følgende:

- Planbestemmelser
- Plankart for hele området, M= 1:1000
- Illustrasjonsplan, M= 1:1000
- Terrengsnitt
- Sol/skyggediagram
- Perspektiv
- Grunnundersøkelser
- Arkeologiske registreringer
- ROS- analyse
- Uttalelser ved varsel om oppstart av reguleringsplanarbeidet
- Kartlegging av biologisk mangfold i Tøyenbekken

5.2 Adkomstvei fra Blomsterbakken

Det nye boligområdet og næringsvirksomheten vil ha adkomst fra Blomsterbakken. Kapasiteten er tilstrekkelig.

5.3 Topografi, vegetasjon, solforhold, grunnforhold

Landskapet stiger fra ca. kote + 153,5 vest på tomten til kote + 163,0 nordøst på tomten. Planområdet ligger sydvest vendt og boligene vil ha gode lys og solforhold. Tiltakshaver har engasjert Løvlien Georåd til å gjøre grunnundersøkelser for å kunne vurdere fundamenteringsløsninger. (Se vedlegg 7)

5.4 Lek, rekreasjon og friluftsinnteresser

Planområdet blir godt tilrettelagt for rekreasjon og barns lek.

5.5 Miljøforhold

Området er lite støyutsatt og arealer avsatt til lekeplass skal eventuelt skjermes slik at støy på disse ikke skal overstige grenseverdier i T-1442.

Tøyen har middels høy sannsynlighet for høye radonverdier. Det innebærer at 5- 20 % av eksisterende boliger har verdier over 200 Bq/m³. Bygningene for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Prosjektet vil ha garasjekjeller i felt BBB og BKB.

Garasjekjelleren som er planlagt mellom bakkenivå og boligene vil medføre reduksjon av risiko for radonkonsentrasjoner i boligene.

Det er gjennomført geotekniske vurderinger.

Planlagt bygg skal ha kjeller og prøvegravingen indikerer at dybde til fjell er 2,0-3,6 meter. Dermed anbefales fundamentering v.h.a tradisjonelle såler. Såler og golv legges på velkomprimert pute av sprengstein på fjell. Noen av prøvesjaktene er gravd ut uten kontakt med fjell.

Dersom en ikke når ned i forbindelse med utgraving i byggefase, vil enkelte stålkjernepeler kunne være et egnet alternativ. Fyllmassene inneholder noe avfall som må fjernes. Hvordan fyllmassene bør behandles vil bli vurdert i samråd med rådgiver innenfor miljøteknikk. Se vedlagt rapporten fra Løvlien Georåd (Se vedlegg 7).

Dersom det er forekomster av fremmede arter (svartelistede arter) så vil disse håndtere iht. gjeldene lovverk. Dvs. at artene ikke flyttes fra området eller dersom behov for fjerning vil det ved bortkjøring deponeres masser ved godkjente mottak og dokumenteres, dette ivaretas i bestemmelsene under §2.8.

5.6 Andre forhold

Kapasiteten på drikkevann og avløpsnett er tilstrekkelig.

6.0 TILSTØTENDE AREALER

6.1 Arealbruk

Tomten ligger sydvestvendt med deler på eksisterende næringsareal og deler på jordbruksareal. Nittedal er en friluftskommune. Med Nordmarka i vest og Romeriksåsen i øst finnes muligheter for turer, fiske og bading.

6.2 Servicefunksjoner/institusjoner/kollektivtilbud

Planområdet ligger i gå avstand til butikk, barnehage, skole og kollektivtilbud.

7.0 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Avgrensing av planområdet

Planområdet omfatter arealet for næringsbygget (Kiwibygget), og arealet sørvest for dette med boligblokker, intern kjørevei og felles lekeoppholdsareal, samt to frittliggende boliger i sørøst. Området avgrenses mellom to veier, det grenser opp mot Blomsterbakken i nord og fv. Gamleveien i nordøst. Området ligger topografisk opphøyet med vidt utsikt mot Varingskollen og dyrket mark i vest, mot sør og sørøst grenser planområdet til dyrket mark. Sørøst for tomten går det en bekk som ender i Nitelva. Tomten heller også slakt mot sørvest, her er det bygget nye leiligheter på berg. En bekk er lagt i rør og kommer ut på nedsiden av nabotomten.

7.2 Planforslaget er kalt Blomsterbakken.

7.3 Hensikten med planen er å styrke dagligvarebutikken og legge til rette for utvikling av et godt boligmiljø med boliger i ulike størrelser. I tillegg ønsker Nittedal kommune å innlemme gnr.bnr.57/10 og 56/235 i planområdet. Eiendommene er sammen med gnr.bnr. 56/57 regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanen, men gjeldende bruk er i dag bolig. Kommunen ønsker derfor at eiendommene endres til formål Bolig (B) men med gjeldende bestemmelser. Endringen anses kun som en oppretting av plan og har ikke innvirkning på detaljreguleringen utover dette.

7.4 Området reguleres til følgende formål:

- Boligbebyggelse blokk - BBB
- Forretning/tjenesteyting/bolig - BKB
- Frittliggende småhusbebyggelse - BFS
- Energianlegg – f_BE
- Renovasjonsanlegg – f_BRE
- Snøopplag - BAS

- Uteoppholdsareal – f_BUT
- Kjørevei f_SKV
- Fortau - SF
- Annen veggrunn - tekniske anlegg – SVT
Annen veggrunn – grøntareal - SVG

7.5 Arealer

Av 11,4 dekar vil ca 7 dekar bli lagt til rette for bolig og 4,4 dekar blir avsatt til næringsformål. Planforslaget strekker seg 3,87 daa utover arealet avsatt i kommuneplanens areal. Av disse utgjør ca.3 daa jordbruksareal. Dette jordbruksarealet er av svært dårlig bonitet på oppfylte steinfyllinger fra tidligere utbygging.

I endring av detaljreguleringen av Blomsterbakken (2020) foreslås det av Nittedal kommune å innlemme tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse med gnr.bnr 57/10 og 56/235. Dette medfører at planområdet blir på ca.17,7 daa, hvorav ca. 7 daa er regulert til boligblokker på felt BBB, ca. 6 daa er regulert til forretning, tjenesteyting og bolig på felt BKB, videre er det avsatt 1,5 daa til felles lekeoppholdsareal på felt f_BUT, Småhusbebyggelsen på felt BFS 1 og BFS 2 har et areal på 3,1 daa. Eksakt arealfordeling innenfor planområdet er vist i arealtabell under.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (2)	3169,2
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	5126,1
1510 - Energianlegg (2)	137,8
1550 - Renovasjonsanlegg	43,5
1590 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	135,4
1600 - Uteoppholdsareal	1500,3
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	6088,4
Sum areal denne kategori:	16200,7
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjørevei	868,3
2012 - Fortau	250,9
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2)	228,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	114,5
Sum areal denne kategori:	1461,8
Totalt alle kategorier: 17662,5	

7.6 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor viste byggegrenser på plankartet.

Planlagt bebyggelse består av utvidelse av eksisterende næringsbygg mot sydøst og 5 enkeltstående hus/ blokker som ligger på to ulike rekker. Dette gir rasjonelle og terrengtilpassede adkomster og åpne hagerom/terrasser mellom husene.

Feltet BBB hvor det skal bygges kun boliger er planlagt med følgende hovedstruktur:

- a. Oppdeling i totalt 5 bygninger plassert på felles parkeringskjellere
- b. Bygningene er planlagt som 2 hus med 2 etasjer pluss 1 inntrukket toppetasje, 1 hus med 3 etasjer pluss en inntrukket 4 etasje og 2 hus med 4 etasjer pluss en inntrukket toppetasje. Alle har terrasse/balkong mot sydvest. Den øverste etasjen skal inneholde takterrasse. Flatt tak eventuelt pulttak.

Felt BKB, forretning, tjenesteyting og bolig er planlagt med følgende hovedstruktur:

Et bygningsvolum bestående av parkeringskjeller og boder i sokkeletasjen, samt teknisk rom og leiligheter. Næringsareal i første etasje og tre etasjer med leiligheter over, samt felles uteareal på tak og terreng. Som følge av terrengforskjell på tomten ligger parkering og boder i bakkant mot norøst under bakken, mens leilighetene vender ut mot intern gate mot vest (f_SKV) på bakkeplan og har inngang direkte fra interngata. De øvrige leilighetene i de tre etasjene over næringsdelen har hovedinngang fra øst. Næring og tjenesteytendevirksomhet i første etasje har hovedinngang fra nordøstre hjørnet. Felt BFS 1 og 2 med frittliggende småhusbebyggelse blir liggende som eksisterende bebyggelse. Felt BFS 1, Blomsterbakken 8 (gnr.bnr 57/10) har tinglyst rett til adkomst via felt BKB og det anlegges ny adkomst på sørsiden av næringsbygget, dette sikres i plankart med avkjørselspiler og fremgår i illustrasjonsplanen. De nye adkomstene til eneboligtomtene på felt BFS1 og BFS2 skal opparbeides når de eksisterende adkomstene opphører.

Felt BFS 2, Blomsterbakken 6 (gnr.bnr 56/235) vil få et noe mindre tomteareal, da deler av tomten inngår i felt BBB for å få nok areal til ny adkomstsituasjon for beboerparkering og varelevering. Denne adkomstveien vil også ha egen innkjøring til Blomsterbakken 6.

7.7 Høyder, utnyttelse bolig- og næringsareal og boligmiks.

Høyder: Maksimal tillatt gesimshøyde i planen er 16 meter for felt BBB og 17,5 meter for felt BKB fra gjennomsnittlig planert terreng ved bygning. Tillatt maks høyde for felt BKB er endret fra 15 meter i gjeldende regulering til 17,5 meter i forslag til endret regulering. I tillegg til dette endres maksimal høyde for teknisk takbygg fra 2 meter til 3,5 meter for å gi tilgang med heis til uteareal på tak. Endringen fremgår i diagrammet under. I bestemmelsene og i snittet som er vedlagt i illustrasjonsprosjektet fremgår maks kotehøyder. Maksimal tillatt gesimshøyde er kote + 178,7 målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Rom for tekniske anlegg tillates 3,5 meter over maksimal tillatt gesimshøyde på kote +182,2.



Utnyttelse:

Delfelt BBB med formål boligbebyggelse blokk vil ha en tillatt % BYA , på 50 % BYA.

Delfelt BKB for forretning, tjenesteyting og bolig vil ha tillatt %BYA på 50% BYA.

Det tillates takoppbygg til trapp/heis på inntil 50m² BRA. I tillegg tillates det å etablere pergola på inntil 20m² på takterrassen.

Takterrasse og pergola skal minimum trekkes 1 m inn fra fasadeliv.

Illustrasjonsprosjektet på felt BKB viser følgende fordeling av BRA:

PLAN	FORMÅL	AREAL – m ² BRA
U1	Bolig	1411,1 m ²
1	Næring	1671,3 m ²
2	Bolig	1167,1 m ²
3	Bolig	1062,1 m ²
4	Bolig	982,6 m ²
5	Tak oppbygg	51,8 m ²
SUM		6346 m ²

Leilighetsmiks:

Prosjektet vil romme 100 boenheter, hvorav 30 boenheter planlegges på delfelt BKB, forretning, tjenesteyting og bolig og 70 boenheter er etablert på delfelt BBB, boligbebyggelse blokk.. Planlagt leilighetsstørrelse er varierende fra ca. 42 m² BRA til ca. 174 m² BRA

- 7.8** Leilighetsmiks for felt BKB fremgår i vedlagt illustrasjonsprosjekt. I tillegg kommer boligene i Blomsterbakken 8 og 6 som nå innlemmes i planområdet som hhv. BSF 1 og BFS 2.

7.9 Adkomst

Biladkomsten til området skjer fra Blomsterbakken

Avkjørsel til felles intern vei:

For delfelt BKB forretning, tjenesteyting og bolig vil det etableres tilgang til parkeringskjeller for boligene og varelevering til næringsdelen, fra den andre avkjørselen i intern gate (f_SKV). Næringsvirksomheten og gjesteparkering for boligene henvises til parkering på bakkeplan og vil få adkomst fra den første avkjørselen fra intern gate (f_SKV), samt noen plasser i nærheten av den andre avkjørselen i intern gate. Internveien forutsettes benyttet som adkomst til alle eiendommene innenfor planområdet. I tillegg vil internveien benyttes som direkte adkomst til jordbruksarealet sør for området. For BBB føres gangveier fra internveier til den enkelte boliginngang. Disse gangveiene har tilfredsstillende tilgjengelighet med en stigning på maks 1:20. Det er ikke forutsatt biltrafikk på disse gangveiene, bortsett fra nødtrafikk (ambulanser) og flyttelass.

Fotgjengere og syklistar har også adkomst til området via eksisterende gangveissystem ved Blomsterbakken. I tillegg vil det etableres en snarvei på østsiden av bygget mellom bussholdeplassen ved fv. Gamleveien og ned til inngangsparti til næringsdelen på felt BKB. Det anlegges også en gangvei rundt det nye bygget på BKB for å ivareta sikker ferdsel innad i området for fotgjengere. Det etableres også en gangforbindelse fra felt BKB som knytter seg på forbindelsen mellom boligblokkene på felt BBB, og bidrar til lett tilgjengelighet til felles leke- og oppholdsareal på felt f_BUT. Felt BFS1 og BFS2 får adkomst via felt BKB.

7.10 Parkering

Det planlegges garasjekjeller under deler av næringsbygget og garasjekjellere under delfeltet for boliger (felt BBB og BKB). Parkeringskjellerne vil til sammen ha en kapasitet på ca. 100 biler og det er anvist terrengparkering for det resterende parkeringbehovet.

Parkeringsplassene kan være felles for forretning, tjenesteyting og bolig på felt BKB og felt BBB. Inntil 0,5 parkeringsplasser per boenhet på felt BBB og felt BKB kan benyttes i sambruk med parkeringsplasser for forretning og tjenesteyting på arealet BKB.

For eksisterende boliger på BSF1 og BSF2 opprettholdes parkering på egen tomt.

Parkeringskrav og løsning

Planforslaget baseres på reguleringsbestemmelsenes parkeringskrav. Planen legger til rette for totalt antall p-plasser (inkludert HC plasser):

Parkeringer under tak (parkeringskjellere) stk ca. 100

Parkering på bakken (parkeringsplasser) stk ca. 64

Parkeringskravene er løst på følgende måte i prosjektet;

Krav parkering bil for felt BKB:

Gjeldende kommuneplan har krav til minimum 1 og maksimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Totalt maksimal p-dekning pr. boenhet iht. gjeldende kommuneplan:

Maks 150 plasser / 100 leiligheter = 1,5 p-plasser pr. boenhet.

Total p-dekning pr bolig dette prosjektet for bolig:

137,5 plasser / 100 leiligheter = 1,375 plasser pr. boenhet.

Dette inkluderer også gjesteparkering.

Minimum 50% av p-plassene i garasjeanlegg for boliger skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøy.

Totalt antall plasser utendørs:

Privatrettslig erklæring gir rettigheter til maksimalt 37,5 plasser utendørs for sambruk mellom bolig og næring. For ytterligere detaljer rundt sambruk av parkeringsplasser fremgår dette i vedlagt tinglyst erklæring som følger plansaken.

Etablering av Kiwi gir behov for 48 plasser, som kan sambrukes.

Behov for øvrig næringsdrivende (helse, kafe, frisør) vil være 10 plasser, som kan sambrukes.

I tillegg er det behov for 6 plasser sør for bygget, bl.a. mht. hjemmetjenesten og avstand til deres brukere på hele planområdet, disse kan sambrukes. Tilsammen utgjør dette behov for 64 parkeringsplasser på terreng.

Minimum 20% av p-plassene på terreng skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for personer med funksjonsnedsettelse.

	Ant. leiligheter	P-plasser i garasje-kjeller	Dette prosjektets ant. felles p-plasser ute i sambruk	Totalt antall dette prosjektet	20 p-plasser ute /1000 m2 BRA iht. gjeldende kommuneplan	Maks ant. felles p-plasser ute iht. gjeldende kommuneplan	Totalt maks antall p-plasser (ute + inne) iht. gjeldende kommuneplan
Felt BBB	70	70					
Felt BKB boligdel	30	30					
Sum boliger maks antall	100	100	(37,5 iht. erklæring)	100		50	150
Felt BKB næringsdel, 1671 m2 BRA					33	33	33
Sambruksplasser felles bolig/næring			64 (inkl. 37,5)	64			
Sum totalt antall				164		83	183

Krav parkering sykkel for felt BKB:

Det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser under tak per boenhet.

Dette utgjør for bolig: 2 p-plasser x 30 boenheter = 60 sykkelplasser plassert i bod i kjeller.

Det skal etableres minimum 10 sykkelplasser pr. 1000 kvm BRA, hvorav minimum 25%

av sykkelparkeringsplassene skal etableres under tak. Dette utgjør for næring 10 p-plasser pr.1000m2 BRA næring dvs. minimum 17 plasser ute i tilknytning til inngangsparti hvorav 5 av sykkelparkeringsplassene etableres under tak.

7.11 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer er foreslått i henhold til bestemmelser om konsentrert boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, med 40 m2 pr boenhet. Terrasser og balkonger inngår i uteoppholdsareal. Det skal opparbeides gode felles uteoppholdsareal for barn og voksne. For felt BKB er minste uteoppholdsareal (MUA) beregnet iht. gjeldende detaljregulering som er 40 m2 pr. boenhet. Med 30 boenheter er kravet 1200 m2 MUA. Utearealet foreslås lagt på markterrasser, balkonger/terrasser, takterrasse og på terreng, der det inkluderer gangstier. MUA på terreng foreslås lagt på arealet mellom bygget på felt BKB og intern gate (f_SKV). Eksakt plassering av MUA på terreng og tak fremgår i illustrasjonsplan. Felt BKB oppfyller MUA kravet og har totalt en MUA på 1988 m2. Fordeling av arealene er vist i tabell under;

PLAN	PLASSERING	AREAL
U1	Felles grønt terreng	650 m2
U1	Markterrasser	115 m2
2	Balkonger/terrasser	353 m2
3	Balkonger/terrasser	162 m2
4	Balkonger/terrasser	162 m2
5 Takplan	Takterrasse	546 m2
SUM		1988 m2

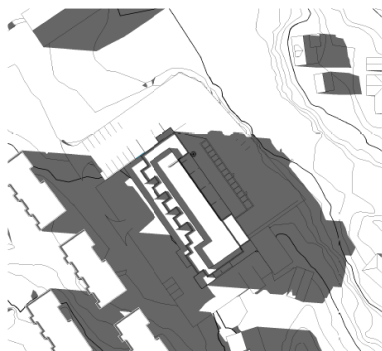
Videre skal minimum 50 % av utearealene ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl.15.00 og 20.00. Dette fremgår av solstudiene under, som både viser solbelyst areal på bakkeplan og på balkongene på ulike tidspunkt gjennom dagen.



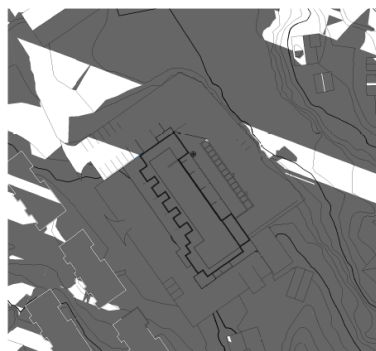
01.05 klokka 12
1 : 1000



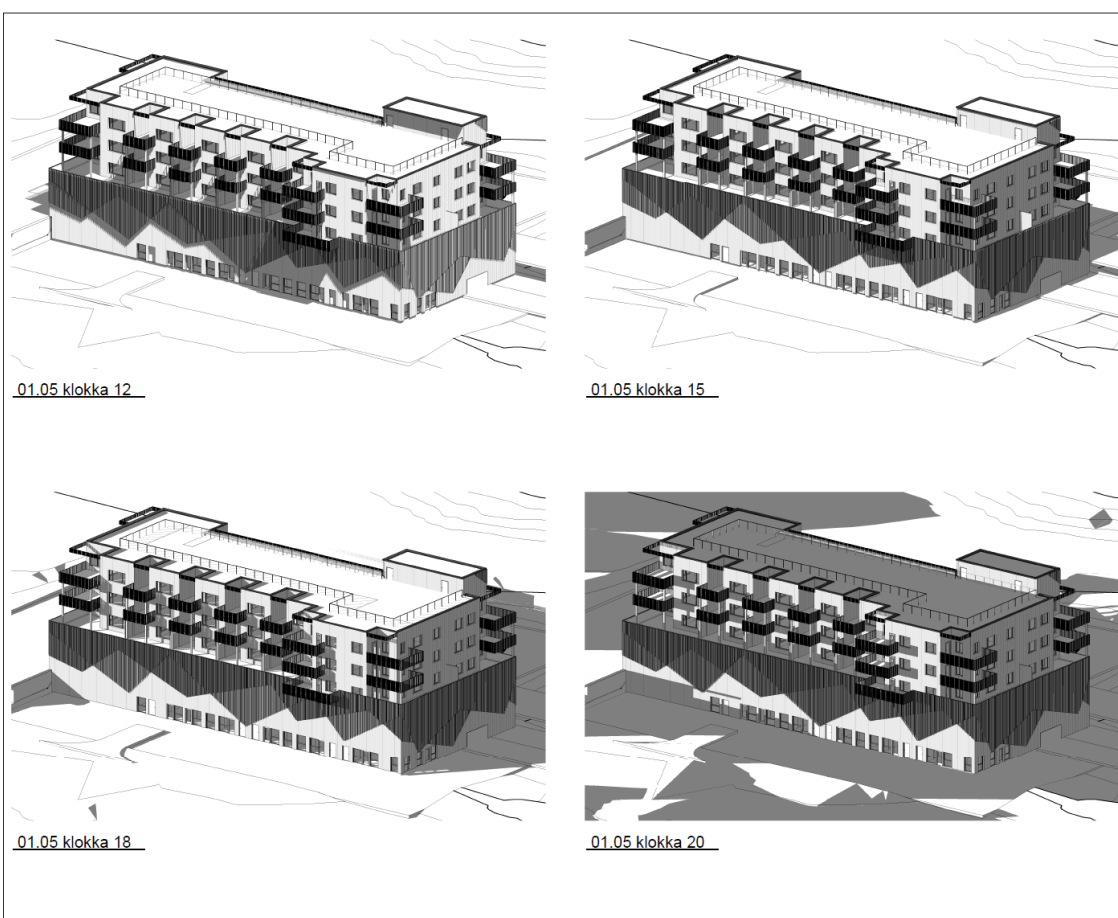
01.05 klokka 15
1 : 1000



01.05 klokka 18
1 : 1000



01.05 klokka 20
1 : 1000



01.05 klokka 12

01.05 klokka 15

01.05 klokka 18

01.05 klokka 20

7.12 Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger og energi

Det må i samråd med kommunen finne en løsning i forhold til tilknytningspunkt(er) for overvann og hvor store mengder som kan håndteres. Boligenes energiforsyning er planlagt med flisfyring eventuelt luft til vann- varmepumpe.

For BKB er det planlagt vannbåren varme fra berg-/jordvarme.

7.13 Barn og unge

Fellesarealene skal tilrettelegges på barns premisser.

På felt BKB etableres det småbarnslek tilpasset de minste barna med sandlek og sitteplasser. Småbarnslekeplassen legges på arealet mellom intern gate (f_SKV) og bygget, mot vest, eksakt plassering fremgår i illustrasjonsplanen.

Øvrig lek er allerede etablert på felt f_BUT med et areal på ca. 1,5 daa og sambrukes med felt BBB.

Det er også etablert en gangforbindelse mellom felt BKB og BBB for å tilrettelegge for enkel og trygg ferdsel.

7.14 Tilgjengelighet

Boligene vil tilfredsstille offentlige krav knyttet til tilgjengelighet.

7.15 Illustrasjonsplan

BKB:

Tomten skråer fra sør til nordøst. Noe av høydeforskjellen tas opp med bygget. 1 etasje ligger på kote + 159,5 mens 2 etasje ligger på kote + 162,5. I nordøst mot nabo vil det blir en høydeforskjell som tas opp med enten mur eller skjæring som på det høyeste vil være 2 meter. På nordsiden av bygget er terrenget laget tilnærmet flatt for parkering til Kiwi. For å sikre en hyggelig passasje frem til inngangsparti boliger, er det lagt inn en gangpassasje langs bygget med betongheller som leder folk til næringslokalene og inngang boliger. Denne passasjen leder folk fra inngangspartiet til grøntområdet som ligger sørvest for boligen. Her vil det bli en hyggelig møteplass for beboerne som er skjermet av busker mot parkering og innkjøring til Kiwi. For å ta opp terrengforskjellene og lage et flatere område for opphold, er det lagt inn 1:2 skråninger ned mot vei og innganger bolig. På det flatere området er det lagt inn sandlek for de minste, med sandkasse og sittekanter rundt. Det er benker og sittegrupper. Det er lagt opp til et hyggelig område for naboer å møtes på et sted med gunstige solforhold. Det er og lagt inn en trapp i terrenget som en snarvei ned til grøntområdet fremfor boligene. Her er det gangstier som leder inn til inngangspartier og markterrasser. Det er lagt inn noen trær langs veien for å lage en hyggelig og grønn gatefølelse. På sørsiden av bygget er det innkjøring til parkeringskjeller. Det er en høydeforskjell opp til oppstilling varelevering, den tas opp med buskfelt. Fra varelevering og vendehammer opp til parkering er det en høydeforskjell på 1,20 meter. Den tas opp med en mur.

Vedlagt illustrasjonsplan viser planlagt utbygging i henhold til planforslagets rammer.

7.16 Renovasjon

Planforslagets omfang, basert på enheter og utnyttelser, tilsier at hensyn til hygiene og estetikk vil være vesentlig faktorer i en renovasjonsløsning. Sameiet Blomsterbakken (Gnr.bnr 56/395) er gitt rett til å anlegge og benytte renovasjonsanlegget som er bygget på Gnr.bnr 56/71). Renovasjonsanlegget som er etablert har kapasitet til både felt BBB, BKB og BSF 2.

BSF 1 vil fortsatt benytte eksisterende renovasjonsløsning på egen tomt.

BSF 2 vil innlemmes i ordningen med avfallsbrønner som er anlagt på gnr. bnr. 56/71.

7.17 Nettstasjon

Det er mottatt bekreftelse fra Hafslund på at det er nok kapasitet i eksisterende nettstasjon T0025, til å dekke felt BBB og BKB. Nettstasjonen er regulert i gjeldende detaljregulering og etablert innenfor planområdet i nord. Bekreftelse legges ved planen. (vedlegg 1).

7.18 Mobilitet og kollektivtilbud

Nasjonale og fylkeskommunale retningslinjer sier at økningen i reiser skal forsøkes tas med gange/sykkel eller kollektivt.

I dette området er det et relativt godt utbygd kollektivnett med hyppige avganger med ekspressbuss linje 390 E i rustidene, og med halvtimes frekvens på linje 390 utenom rushtidene. En del av økningen i antall reiser antas derfor å kunne foregå kollektivt.

7.19 Brann

Før det gis brukstillatelse må tilrettelegging for brannvesenet være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

I rekkefølgebestemmelsene stilles det krav om at før det gis igangsettingstillatelse må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Ved en eventuell brann vil noen av boligene overstige høyder der en kan reddes via løse stiger og stigebilen er stasjonert for langt unna til å klare innsatstiden. For å sikre disse boligene skal det derfor etableres en egen rømningstrapp.

7.20 Trafikk

Det er gjennomført trafikkberegninger dette fremgår i egen rapport som legges ved planforslaget. Trafikktall med årsdøgntrafikk (ÅDT) og andel tungtrafikk er hentet fra nasjonal vegdatabank (NVDB). For å ta høyde for økning i trafikkmengde, er trafikktall fremskrevet til år 2030 basert på prognoser utarbeidet av Transportøkonomisk institutt. Døgnfordelingen av trafikken for RV 4 er basert på fordelingen for gruppe 1 i M128 (Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)).

Gruppe 1-fordeling gjelder for typiske riksveier. For Gamleveien og Blomsterbakken benyttes gruppe 2 fordeling i M128 som gjelder for by og bynære områder. Gruppe 2 fordeling gir noe lavere beregnet støy nivå (ca. 1 dB) for støy nivå Lden enn ved benyttelse av gruppe 1 fordeling av trafikk.

Resulterende data for veitrafikk i fremtidig situasjon er vist i Tabell 4-2.

Tabell 4-2 Trafikktall for veitrafikk i år 2030.

Vei	ÅDT NVDB (oppgitt år 2019)	ÅDT 2030 beregning	Andel tungtrafikk	Fartsgrense / benyttet hastighet
Gamleveien	1 246	1 471	11 %	50 / 60 km/t
RV4 Hadelandsveien	9 860	11 648	12 %	70 km/t
Blomsterbakken	Ukjent	Ukjent, vist en beregning med ÅDT 500	Ukjent, vist en beregning med 2 %	30 km/t

7.21 Støy

I forbindelse med reguleringsendring for tomten Blomsterbakken 2 har Sweco på oppdrag for Blomsterbakken 2 AS gjennomført beregninger av støy fra veitrafikk til planlagt bygg og uteoppholdsareal. Komplette støyrapport ligger som vedlegg til planforslaget. Hensikten med utredningen er å vise hvordan gjeldende grenseverdier og krav for støy møtes for prosjektet. Beregningene av veitrafikkstøy viser at kravene til ekvivalent støy nivå i kommuneplanen og T-1442 på Lden 55 dB er tilfredsstilt.

Det beregnes opp til Lden 55 dB på fasadene til boligdelen av bygget mot Gamleveien. Det beregnes maksimalnivå L5AF opp til 72 dB fra Blomsterbakken og 71 dB fra Gamleveien på mest utsatte punkt på fasaden (det er ikke nødvendigvis utenfor soverom). Basert på trafikkmengden på disse veiene vil dette ikke medføre mer enn 10 hendelser over grenseverdi.

Støyberegningene viser at krav til støy Lden 55 dB på uteoppholdsarealer på bakkenivå, verandaer, takterasse og felles uteopphold plan 2 (bak boder), samt alle fasader, er tilfredsstilt.

Basert på støy nivåene beregnet utendørs vil det være mulig å tilfredsstille krav til innendørs lydnivå med standard bygningselementer, som f.eks. vanlig isolerglassvinduer.

7.22 Bekkekulvert

Innenfor planområdet er det en bekkekulvert. Når det gjelder selve kulverten har kommunen overtatt kulverten med diameter 1000 mm langt tilbake i tid (en gang på 70-tallet). Den nye med diameter 1200 mm som er bygget i forbindelse med Block Watne sitt prosjekt på felt BBB (tidligere felt B1) er ennå ikke overtatt, men kommunen/utbygger har en prosess på dette.

Bekkekulvert sikres i bestemmelsene ved at byggegrense mot kulvert ikke skal ligge

nærmere enn 4 meter og kulverten skal innmåles ved byggesak. Avstand på 4 m begrunnes med at det her er tenkt kjelleretasje og at kulverten ikke ligger dypere enn 4 m under eksisterende p-plass foran dagens Kiwi-butikk.

7.23 VA Overvann

Eksisterende VA-anlegg ligger i veg vest for tomta, og det ligger til rette for å knytte nytt bygg til dette.

I vegen vest for tomta er det også etablert brannvannsuttak som vil kunne benyttes. Det vil sannsynligvis også være behov for nye uttak inne i planområdet for å sikre tilstrekkelig med brannvannsuttak, nærmere avklaringer må gjøres i detaljprosjekteringen.

I henhold til kommunens VA-norm håndteres overvann ved dimensjonerende regn lokalt på tomta, med kun begrenset tilførsel til overvannsnettet. Ved ekstremnedbør ledes overvannet ut av området til resipient Hakadalselva/Nitelva via flomveg.

Det er gjennomført en flomvurdering for bekken ved Tøien barnehage, utarbeidet av SWECO. I rapporten fremgår det at nytt byggetiltak i Blomsterbakken 2 ikke påvirker kapasiteten kulverten har til å ta unna vann fra bekken. Hverken ift. avrenningen oppstrøms i kulverten, og heller ikke innløpskapasiteten i kulverten. Det vil dermed, hydraulisk sett, være greit å koble fordrøyd overvann fra tiltaksområdet på kulverten så lenge dette gjøres i eller etter dimensjonsoverganger fra Ø1000 mm til Ø1200 mm. Da vil kapasiteten inni kulverten være tilstrekkelig. Et eventuelt flomoverløp kan også kobles på uten at kapasiteten blir sprengt.

Med hensyn til flomvei, dersom eksisterende kulvert ikke har stor nok kapasitet, ved en ekstrem værsituasjon vil vannet strømme rundt barnehagen på eksisterende terreng.

Deretter vil det renne over Blomsterbakken på nordsiden av krysset Blomsterbakken/Gamleveien. Deretter vil det følge i veigrøft på nordsiden av Blomsterbakken ned mot krysset Blomsterbakken/Violveien. Deretter vil det antagelig strømme over på dyrket mark på vestsiden av Blomsterbakken. Denne flomveien ble også utredet i Block Watne sitt prosjekt ved bygging av de 70 enhetene som nå nettopp er bygget på felt BBB (tidligere felt B1).

For situasjonen på felt BKB vil en tretrinns plan kunne aksepteres, men for de deler av planområdet som er ferdigstilt (internvei med fortau, felt BBB med lekeplassområdet) så er formulering i gjeldende regulerings bestemmelser gjeldende. Det vil ikke være noen flomvei som leder vann inn på området på oversiden i nord og øst. Det vannet som faller ned på denne eiendommen vil fullt og helt håndteres i tråd med konklusjon i notatet.

7.24 Geoteknisk – områdestabilitet vurdering

Løvlien Georåd AS har gjennomført innledende geotekniske vurderinger for prosjektet i felt BKB i Geoteknisk rapport (20.03.2020), vedlagt i plansaken.

Det er påvist materiale med sprøbruddegenskap på tomten, men grunnet berg i dagen og grunt til berg uten sprøbruddmateriale i område rundt tomten vurderes områdestabiliteten som

tilfredsstillende, siden det vurderes at det ikke er noen aktuelle løsnemekanismer som kan løse ut et større områdeskred. I tillegg er det, basert på registrering av berg i dagen, ikke mistanke om overliggende terreng der det kan løsne områdeskred som kan ha utløp på den aktuelle tomten.

Ved graving på tomten må lokal stabilitet ivaretas. Avhengig av hvor det skal graves

kan det være aktuelt med tiltak mot Gamleveien, dette kan f.eks. være spunt.

Bygget antas å kunne fundamenteres med undersprengt berg og masseutskiftning til faste masser/berg* eller fundamentering til berg, delvis direkte og delvis på peler.

**Avhengig av byggets plassering kan dyp graving i bløt leire bli svært utfordrende, det må påregnes behov for spunt.*

Til rammesøknad er det nødvendig med ytterligere geoteknisk prosjektering for prosjektet.

Det kan også være aktuelt med supplerende grunnundersøkelser.

7.25 Estetikk

Det stilles krav til god arkitektonisk utforming og at det skal prege utviklingen av området. Det ersatt inn forslag til bestemmelser i planforslaget om at hovedmateriale på de ytre fasadene skal være i tre og ha en valør, slik at disse i størst mulig grad knytter seg til terrenget og den omgivende vegetasjonen. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp gjennom fasadesprang og relieffvirkning. I utformingen av utearealer skal det legges vekt på god landskapsarkitektur og tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Minimum 50 % av balkongene skal være delvis inntrukket slik at en oppnår en sone med tak og skjerming på balkongen. Rekkverk på takterrasse og pergola skal trekkes minimum 1 meter inn fra fasadeliv.

8.0 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Konsekvenser i henhold til overordnede planer og mål.

Kiwi ved Tøyen har utvidelsesbehov. Bygget dekker i dag behovet for en nærbutikk for dagligvarer og enkelte andre funksjoner. I kommuneplanen foreslås det lagt inn en mulighet for utvidelse av butikkarealet kombinert med bygging av leiligheter.

Oppføring av leiligheter her vil være i tråd med retningslinjene for boligtypefordeling, og vil dekke et stort behov for en mer variert boligmasse i området.

Planforslaget bidrar til oppfyllelse av målsetning i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ved å fortette ved allerede eksisterende sentra, og ved å legge opp til en konsentrert utnyttelse der jordbruksareal endres til utbyggingsformål.

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. Forslaget tar ikke i bruk arealer i bruk av barn til andre formål.

8.2 Konsekvenser for natur og miljø

Endring av dagens arealbruk innebærer for felt BBB blant annet noe bebyggelse på jordbruksarealer. Av 11,4 dekar vil ca 7 dekar bli lagt til rette for bolig og 4,4 dekar blir avsatt til næringsformål. Planforslaget strekker seg 3,87 daa utover arealet avsatt i kommuneplanens areal. Av disse utgjør ca.3 daa jordbruksareal. Dette jordbruksarealet er av svært dårlig bonitet på oppfylte steinfyllinger fra tidligere utbygging. I endring av detaljreguleringen av Blomsterbakken (2020) foreslås det av Nittedal kommune å innlemme tilgrensende frittliggende småhusbebyggelse med gnr.bnr 57/10 og 56/235. Dette medfører at planområdet blir på ca.17,7 daa. Utvidelsen av planområdet har ikke konsekvenser for natur- og miljø. Eiendommene er sammen med gnr.bnr. 56/57 regulert til Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i kommuneplanen, men gjeldende bruk er i dag bolig. Kommunen ønsker derfor at eiendommene endres til formål Bolig (BFS) men med gjeldende bestemmelser. Endringen anses kun som en oppretting av plan og har ikke innvirkning på detaljreguleringen utover dette.

Arkeologiske registreringer er gjennomført. Det er ikke gjort noen arkeologiske funn.

Det er funnet elvemusling i Nitelva umiddelbart utenfor og nedstrøms utløpet av Tøyenbekken. Elvemuslingen er en prioritert rødlisteart, og dessuten en ansvarsart for Norge. Inngrepet kan skade bekken og dens liv både under anlegg og i ettertid dersom ikke nødvendige hensyn tas. Bekken må skjermes mot avrenning av slam og kjemiske stoffer.

Det er foretatt registrering av rød- og svartelistede arter på hele felt BKB. Disse vil håndteres iht. gjeldene lovverk. Dvs. at artene ikke flyttes fra området eller dersom behov for fjerning vil det ved bortkjøring deponeres masser ved godkjente mottak og dokumenteres, dette ivaretas i bestemmelsene under §2.8.

Det er registrert ask, som er en rødlistet art, i sør-østre del av felt BKB. Det plantes 5-10 nye asketrær i samme område, hvorav noen i området mellom støttemur til p-plassen og tomtegrense mot Gamleveien. Dette vil fremkomme i utomhusplanen.

8.3 Samfunnsmessig konsekvenser

I kommuneplanen foreslås det lagt inn en mulighet for utvidelse av butikkarealet kombinert med bygging av leiligheter. Kiwibygget ved Tøyen har utvidelsesbehov. Bygget dekker i dag behovet for nærbutikk med dagligvarer og enkelte andre funksjoner.

Dette sikrer en variert boligmasse tilpasset ulike deler av befolkningen.

Forslaget vil ha innvirkning på barnehage og skolekapasitet. Kapasitet på både skole og barnehage er tilfredsstillende.

8.4 Estetikk

Det tilstrebes en nøktern arkitektur som vil gi et godt samspill med eksisterende næringsbygg og eksisterende eneboliger. Boligfeltet vil bestå av bebyggelse med nord/sydgående rekker. Ved utforming av feltet tilstrebes et lavblokk preg hvor bebyggelsen vil få en tett karakter. Bebyggelsen vil bli en kombinasjon av tre og betong. (Se vedlegg 6). Bebyggelsen på felt BKB vil tilstrebe overnevnt utforming og ha tre som hovedmateriale på de ytre fasadene.

Bygget som foreslås på felt BKB vil ha noe økt høyde ift. gjeldende regulering og noe økt volum, dette vil ha konsekvenser for estetikk. Høydeøkningen er liten, 1,5 meter for bygget og 1,5 meter for heisoppbygget. Dette vil ha liten konsekvens for hvordan bygget oppfattes fra omgivelsene. Tilsvarende for økt volum. Det er lagt inn bestemmelser for å sikre at virkningen av dette blir minst mulig, med krav til materialbruk og variasjon i lange fasadeløp.

8.5 Trafikk, parkering

Intern adkomstvei vil føre frem til Blomsterbakken.

For boligene vil det bli planlagt minimum 1,375 plasser pr. boenhet, hvorav minimum 1 parkeringsplass er plassert i garasjekjeller. For næringsdelen vil det etableres 64 parkeringsplasser på terreng hvorav noen er i sambruk med bolig for felt BBB og BKB. Det planlegges sambruk vedrørende gjesteparkering. For fordeling av parkering henvises det til pkt. 7.10 i planbeskrivelsen.

For sykkel planlegges det sykkelparkering på bakkeplan for næring og sykkelparkering i parkeringskjeller for boligene på felt BKB. Krav til sykkelparkering for felt BKB er minimum 2 p-plasser pr. bolig. Prosjektet består av 30 boenheter på felt BKB og utgjør da 60 parkeringsplasser for sykkel.

Næring har krav om minimum 10 p-plasser pr. 1000 m² BRA næring dvs. minimum 17 p-plasser ute i tilknytning til inngangsparti.

8.6 Støy

Fasader

Beregningene av veitrafikkstøy viser at kravene til ekvivalent støynivå i kommuneplanen og T-1442 på Lden 55 dB er tilfredsstilt. Det beregnes opp til Lden 55 dB på fasadene til boligdelen av bygget mot Gamleveien.

Det beregnes maksimalnivå L5AF opp 72 dB fra Blomsterbakken og 71 dB fra Gamleveien på mest utsatte punkt på fasaden (det er ikke nødvendigvis utenfor soverom). Basert på trafikkmengden på disse veiene vil dette ikke medføre mer enn 10 hendelser over grenseverdi.

Uteoppholdsareal

Støyberegningene viser at krav til støy Lden 55 dB på uteoppholdsarealer på bakkenivå, verandaer, takterrasse og felles uteopphold plan 2 (bak boder) er tilfredsstilt.

Innendørs støyforhold fra veitrafikk

Lydnivå foran fasader er bestemmende for innendørs lydnivå. TEK 17 setter krav til

samlet døgnekvivalent og maksimalt lydnivå innendørs. For klasse C er kravet $L_{p,A,24h} < 30$ dBA og $L_{p,AF,max} < 45$ dBA. Forutsatt balansert ventilasjon (ingen ventiler i vegg) vil vinduer, vegg og tak være bestemmende for innendørs lydnivå. Basert på støynivåene beregnet utendørs vil det være mulig å tilfredsstillende krav til innendørs lydnivå med standard bygningselementer som f.eks. vanlig isolerglassvinduer.

I rapport Støyfaglig utredning, Sweco ble det anbefalt å legge inn ytterligere reguleringsbestemmelser for å sikre støy i reguleringsplanen, dette er tatt til etterretning og innarbeidet i planbestemmelsene.

Området er lite støyutsatt og støy på arealer avsatt til lekeplass skal ikke overstige grenseverdier i T-1442.

8.7 Energi

Boligene på felt BBB vil utformes i samsvar med energikrav i henhold til TEK 10. For boligene på felt BKB vil energikrav iht. TEK17 være gjeldende.

8.8 Økonomiske konsekvenser

Intern adkomstvei fra Blomsterbakken til boligområdet vil være privat eid. Det er behov for utbygging av intern infrastruktur som VA, elektrisitet mv. for de ulike feltene.

8.9 Fremdrift

Block Watne ser for seg en fremdriftsplan i flere utbyggingstrinn på felt BBB. Det er markedsforholdene som bestemmer hvor mange boliger som blir påbegynt og ferdigstilt per år. I et normalt boligmarked kan et anslag over ferdigstilte boliger være 15 enheter pr år med en tidshorisont fra 2014 til 2019.

For BKB vil butikk/næringsarealer være stengt i perioden fra riving av eksisterende bygningsmasse starter til nye lokaler står klare. Dagligvarebutikk vil ha prioritert fremdrift.

8.10 Konsekvenser for barn og unge

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

8.11 Konsekvenser for tilgjengelighet

Alle boligene vil få parkering i nærheten av inngang eller i garasjekjeller med heis så langt det lar seg gjøre. Det etableres i tillegg gangforbindelse og trygge adkomstveier for fotgjengere og sykelister internt i planområdet for å øke tilgjengelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter.

8.12 ROS- analyse

Se vedlegg til plansaken.

8.13 Flom

Planområdet ligger ikke i nærheten av flomutsatte områder. Kulverten gjennom området er utvidet i nedre del ifbm. utbygging av felt BBB.

Det er gjennomført en flomvurdering for bekken ved Tøien barnehage, utarbeidet av SWECO. I rapporten fremgår det at nytt byggetiltak i Blomsterbakken 2 ikke påvirker kapasiteten kulverten har til å ta unna vann fra bekken. Hverken ift. avrenningen oppstrøms i kulverten, og heller ikke innløpskapasiteten i kulverten. Det vil dermed, hydraulisk sett, være greit å koble fordrøyd overvann fra tiltaksområdet på kulverten så lenge dette gjøres i eller etter dimensjonsovergangen fra Ø1000 mm til Ø1200 mm. Da vil kapasiteten inni kulverten være tilstrekkelig. Et eventuelt flomoverløp kan også kobles på uten at kapasiteten blir sprengt.

8.14 Grunnforhold

Løvlien Georåd har gjennomført grunnundersøkelser og utarbeidet rapporten. (Se vedlegg til plansaken). Til rammesøknad må det gjennomføres ytterligere geoteknisk prosjektering for prosjektet.

Det kan også være aktuelt med supplerende grunnundersøkelser.

8.15 Radon

Tøyen har middels høy sannsynlighet for høye radonverdier. Det innebærer at 5-20 % av eksisterende boliger har verdier over 200 Bq/m³. Bygningene for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Prosjektet vil ha garasjekjeller. Garasjekjelleren som er planlagt mellom bakkenivå og boligene vil medføre reduksjon av risiko for radonkonsentrasjoner i boligene.