

Berørte parter og offentlige høringsorganer

Moelv 12.01.2023

Vår saksbehandler:

Vår ref.:

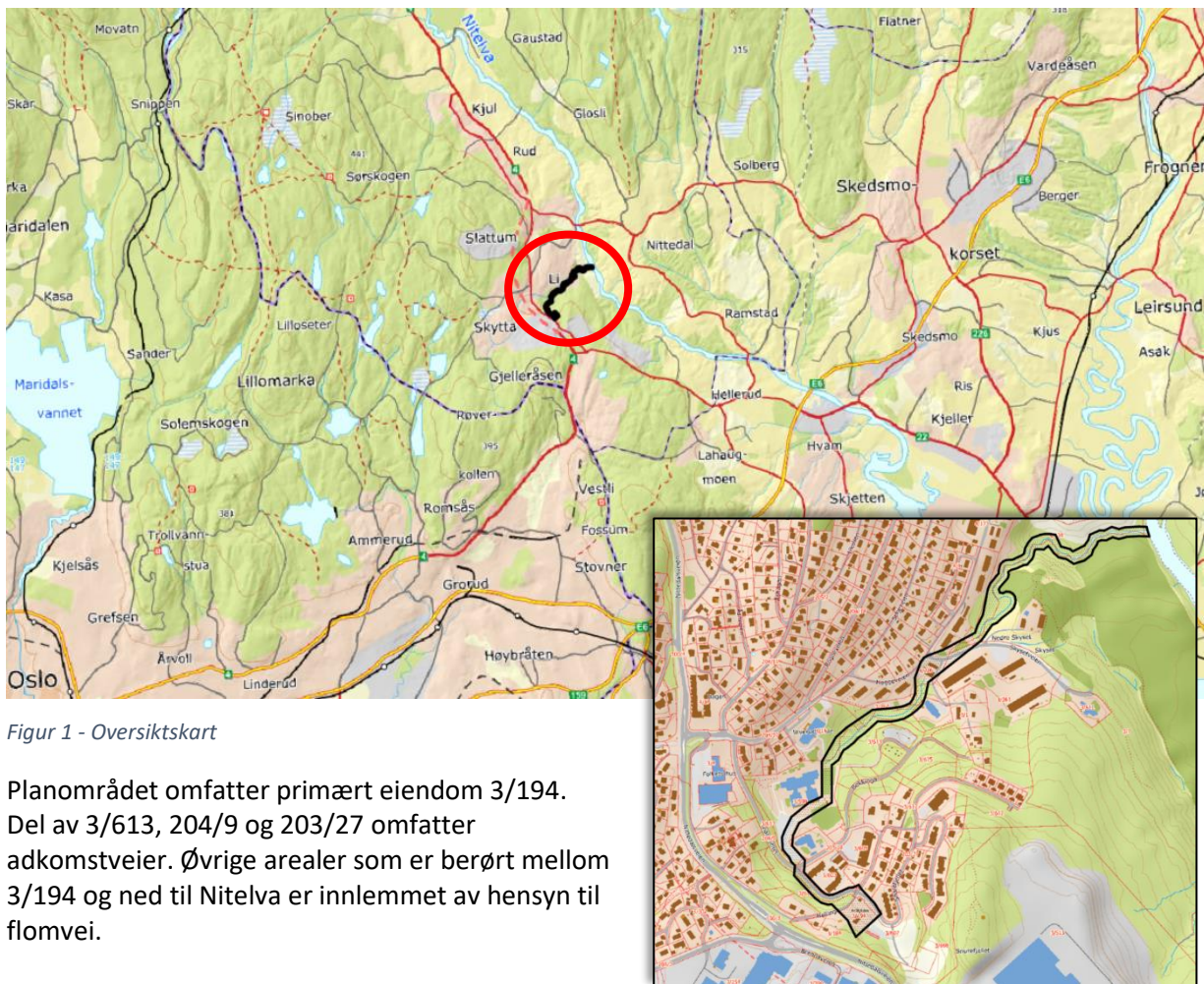
Deres ref.:

## VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR 188 – HELLINGA 5. DET VARSLES SAMTIDIG OM OPPSTART AV ARBEID MED TILHØRENDE UTBYGGINGSAVTALE.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av detaljreguleringsarbeid for nr. 188 – Hellinga 5 i Nittedal kommune.

I.h.t. § 17-4 varsles det om oppstart av forhandlinger mellom grunneier og Nittedal kommune om en utbyggingsavtale.

Forslagsstiller er Stein Tveten og plankonsulent er MjøsPlan AS.



Figur 1 - Oversiktskart

Planområdet omfatter primært eiendom 3/194. Del av 3/613, 204/9 og 203/27 omfatter adkomstveier. Øvrige arealer som er berørt mellom 3/194 og ned til Nitelva er innlemmet av hensyn til flomvei.

Planområdet utgjør ca 39,8 daa og ligger mellom adkomstveien Snarefjellet og Fylkesvei 1536 (Nittedalsveien). Adkomst ønskes fra Hellinga via Snarefjellet.

Planområdet er i dag bebygget med en større enebolig med tilhørende hageanlegg og et svømmebasseng.

Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av konsentrert boligbebyggelse på eiendommen gbnr. 3/194.

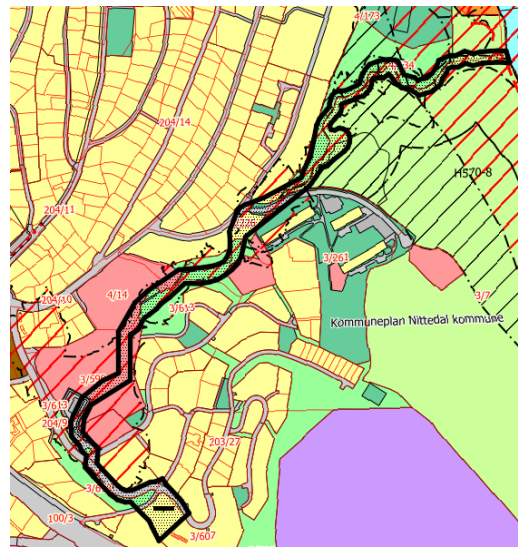
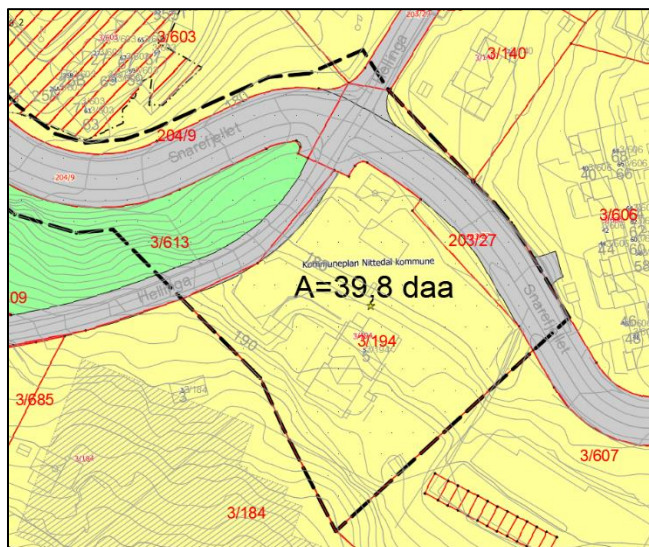
Eksisterende bebyggelse planlegges revet slik at tomten får en helhetlig bebyggelsesstruktur av moderne karakter. Eiendommen som skal bygges ut er av begrenset størrelse, og det må legges vekt på å bruke innbyrdes plangrep som plassering av bebyggelse, avkjøring og interne uteområder for å sikre høy bokvalitet. Det planlegges for ca. 12-15 nye boenheter i rekkehus/flermannsboliger. Eksempel på boligtype kan være som vist i utsnitt under. For øvrig skal det tilrettelegges for nærlekeplass for de minste barna innenfor planområdet.



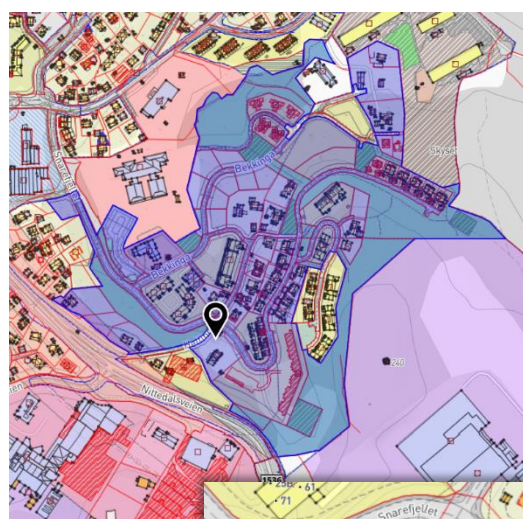
Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde som er under utvikling. Planområdet ligger i et område med både frittliggende småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse. På motsatt side av fylkesveien i sør er det primært industri som dominerer. Planområdet ligger også tett på eksisterende infrastruktur.



Eiendommen som skal bygges ut er i kommuneplanens arealdel avsatt til nåværende boligbebyggelse.



Eiendommen inngår også i gjeldende reguleringsplan for Skyset Skog med planID 151, vedtatt 26.03.2001, hvor den er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med feltnavn A3.



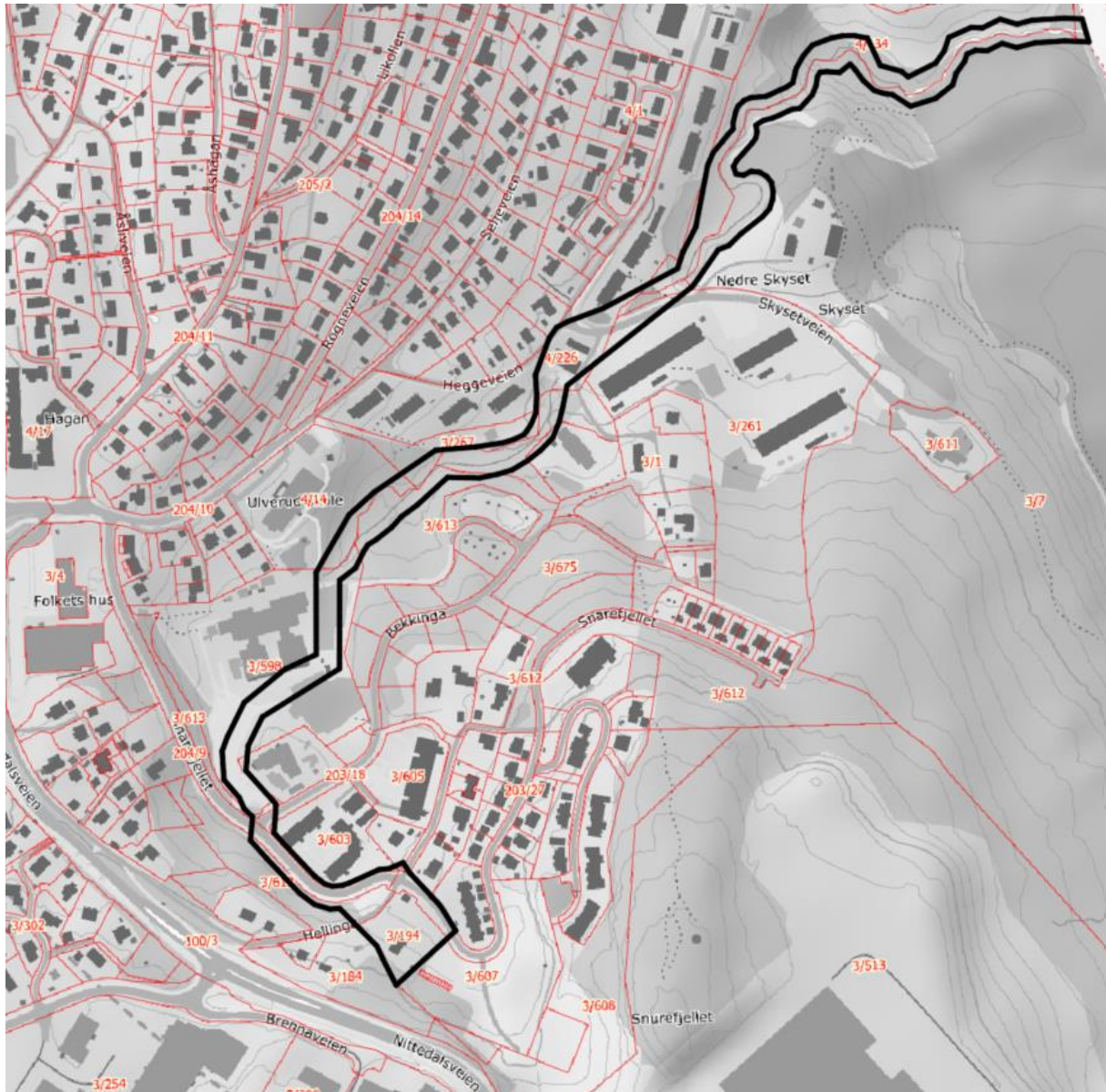
Planområdet grenser ellers til- og overlapper delvis reguleringsplanen for Hellinga terrassehus, planID 170, Reguleringsplan for utvidelse av Ulverud skole, planID 149, Ås gård med tilgrensende områder, planID 101, Reguleringsplan for del av Skyset, planID 121 og Golfbane på nedre Skyset, Gnr. 3, Bnr. 7, planID 155

Nytt planforslag vil erstatte deler av gjeldende reguleringsplan.

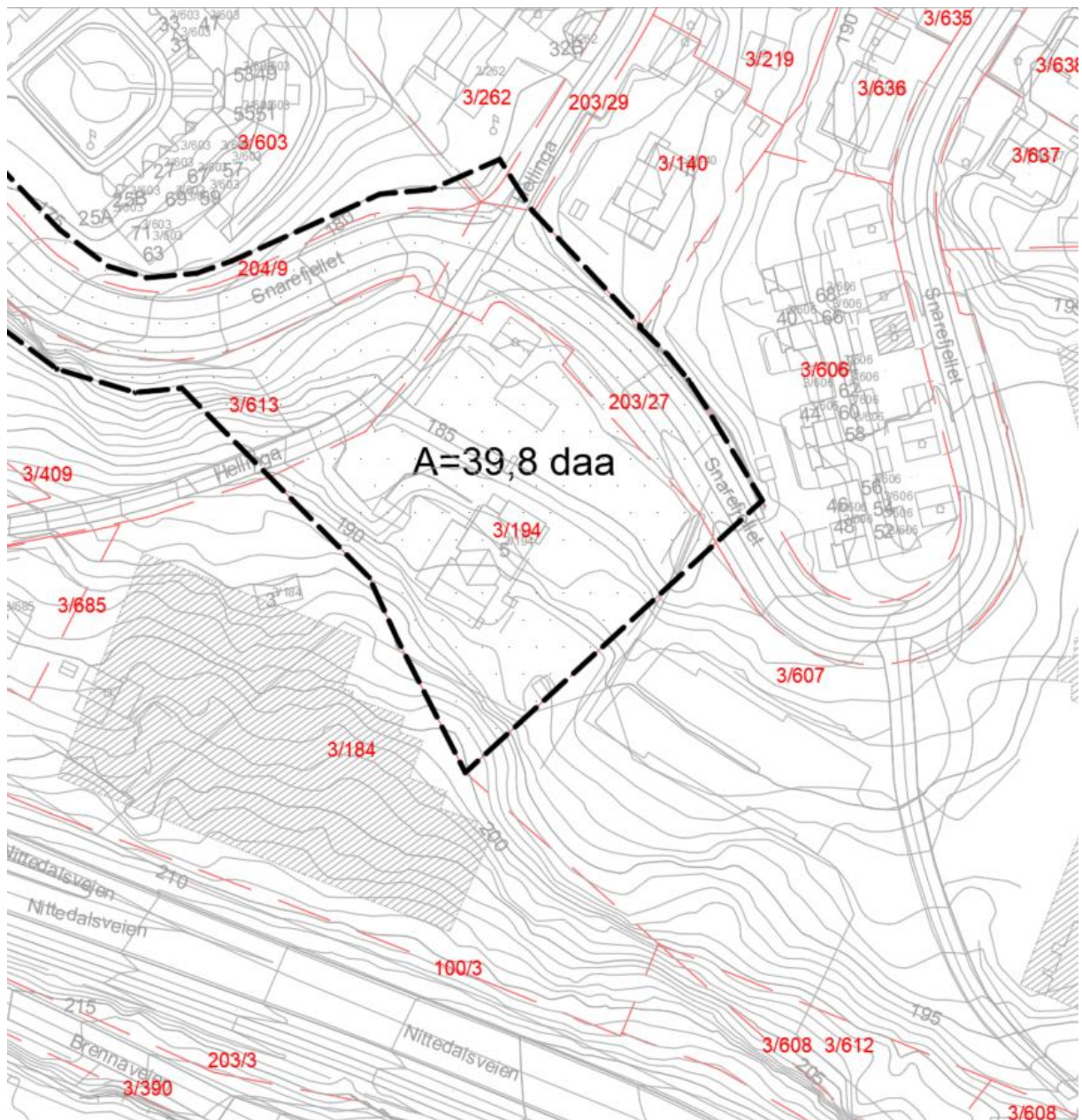


Tiltaket vil være i tråd med formålet boligbebyggelse. I og med at planområdet allerede er bebygget mener forslagsstiller at det vil være fornuftig å utnytte arealet som er tilgjengelige best mulig når eksisterende bygningsmasse først skal erstattes. Dette vil igjen bidra til å legge mindre press på LNFR-arealene i kommunen.

Planens avgrensning:



Utsnitt av planens avgrensning av området som skal bygges ut.



Bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad.

Det skal legges til rette for utearealer med god kvalitet, gode solforhold og som er skjermet for støy. Det skal ellers være fokus på en god estetisk utforming av bygningene og planområdet.

Planforslaget berører ikke registrerte vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap eller friluftsområder.



J.fr. bestemmelser om konsekvensutredninger, §4, skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8.

Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under § 6 – jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under § 7 eller § 8.

Det er således konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av bestemmelsene.

## UTBYGGINGSAVTALE

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom grunneier og Nittedal kommune. Avtalen har til formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser ovenfor hverandre ved utbyggingen av området i samsvar med reguleringsplan og tilhørende bestemmelser.

I tillegg til dette brevet kunngjøres oppstart av planarbeidet på Nittedal kommune sin web-side: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/politikk-og-organisasjon/horinger-og-kunngjoringer/>.

Planinitiativ og møtereferat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig under Nittedal kommunes web-side.

### **Skriftlige synspunkter som har betydning for arbeidene kan sendes:**

MjøsPlan AS v/Line I. Danielsen, Postboks 6, 2391 Moelv eller på e-post til [lineirene@mjosplan.no](mailto:lineirene@mjosplan.no) innen **12.02.2023**.