



Planbeskrivelse detaljreguleringsplan boliger Nedre Huseby

Høringsutkast

Revidert av Nittedal kommune etter behandling i formannskapet 15.05.2023

Innhold

1. Bakgrunn	4
1.1. Hensikten med planen	4
1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
1.3. Tidligere vedtak	5
1.4. Utbyggingsavtaler	5
1.5. Krav om konsekvensutredning?	5
2. Planprosessen	6
2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	6
2.2. Innkomne innspill ved varsel om oppstart	7
3. Planstatus og rammebetingelser	8
3.1. Overordnede planer	8
3.2. Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3. Tilgrensende planer og områdeplan under arbeid	8
3.4. Temaplaner, kartlegginger og analyser	9
3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
4.1. Beliggenhet	12
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
4.3. Stedets karakter	13
4.4. Landskap	14
4.5. Kulturminner og kulturmiljø	14
4.6. Naturverdier	15
4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	15
4.8. Landbruk	16
4.9. Trafikkforhold	16
4.10. Barns interesser	17
4.11. Sosial infrastruktur	17
4.12. Universell tilgjengelighet	17
4.13. Teknisk infrastruktur	17
4.14. Grunnforhold	18
4.15. Støyforhold	19

4.16.	Luftforurensing	19
4.17.	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
4.18.	Analyser og utredninger	20
5.	Beskrivelse av planforslaget.....	22
5.1.	Planlagt arealbruk	22
5.2.	Bebyggelsens plassering og utforming.....	23
5.3.	Boligmiljø/ bokvalitet	27
5.4.	Parkering.....	28
5.5.	Tilknytning til infrastruktur	28
5.6.	Trafikkløsning.....	28
5.7.	Planlagte offentlige anlegg.....	29
5.8.	Miljøoppfølging	29
5.9.	Uteoppholdsareal.....	30
5.10.	Universell utforming	31
5.11.	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	31
5.12.	Plan for avfallshenting	31
5.13.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	32
5.14.	Rekkefølgebestemmelser	33
6.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	34
6.1.	Overordnede planer	34
6.2.	Landskap.....	35
6.3.	Stedets karakter, nabolag og estetikk	35
6.4.	Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven	36
6.5.	Trafikkforhold	36
6.6.	Barns interesser	36
6.7.	Sosial infrastruktur.....	37
6.8.	Energibehov – energiforbruk.....	37
6.9.	ROS	37
6.10.	Teknisk infrastruktur	37
6.11.	Universell tilgjengelighet	38
6.12.	Økonomiske konsekvenser for kommunen	38
6.13.	Interessemotsetninger	38
6.14.	Avveining av virkninger	38
7.	Avsluttende kommentar	39

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å øke utnyttelsen på eiendommene, ved å legge til rette for etablering av inntil seks boenheter i planområdet, med frittliggende småhusbebyggelse i form av enmannsboliger og/eller tomannsboliger med felles lekeplass.



2.1.1 Skisse situasjon med opprinnelig bebyggelse



2.1.2 Skisse ønsket fremtidig situasjon

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Sivilingeniør Anders Haugen AS. Plankonsulent er Lillestrøm Arkitekter AS.

Eierforhold:

Eiendom	Eiere
14/1351	Sivilingeniør Anders Haugen AS
14/226	Sivilingeniør Anders Haugen AS
214/4	Nittedal Kommune
14/231	Rogzai Rasti
14/232	Rune Gutteberg
14/505	Egil Ragnar Haug
14/867	Ragnhild Maud Haug
14/866	Nittedal Kommune
14/865	Knut Ragnar Johnsen
14/864	Nathalie og Sebastian Rischmann
14/863	Dag Fodstad
14/861	Elenita C.A. og Bent Vik-Strand
14/916	Nittedal Kommune
14/1358	Norwegian Real Estate AS



1.3. Tidligere vedtak

Det er søkt og gitt rivetillatelse for tidligere bebyggelse på eiendommen sak nr. 19/01368-11. Ferdigattest for disse arbeidene er utstedt.

1.4. Utbyggingsavtaler

Nittedal kommune har ikke bedt om utbyggingsavtale i forbindelse med utarbeidelse av planen.

1.5. Krav om konsekvensutredning?

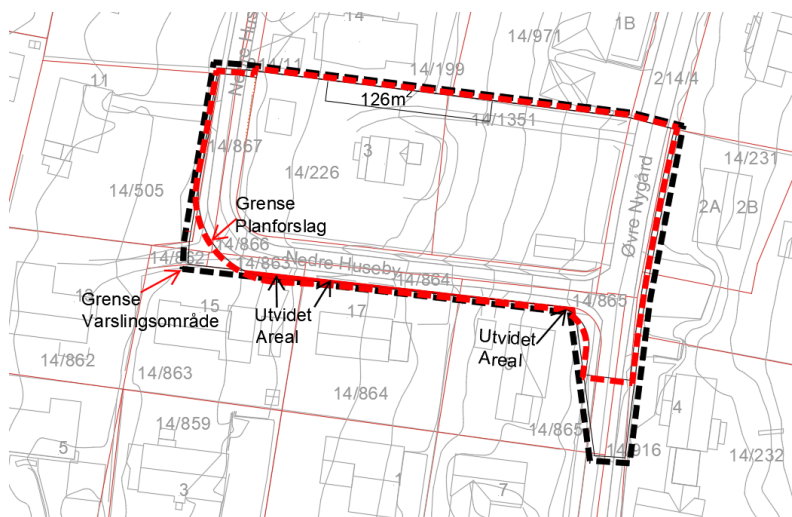
Planen innebærer ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal derfor ikke behandles etter forskrift om konsekvensutredning.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt i brev 03.12.19 til grunneiere. Varsel ble sendt pr. epost til berørte myndigheter og organisasjoner. Frist for uttalelse var 05.01.2020. Oppstart av planarbeidet ble også varslet i Varingen 04.12.19, og på kommunens hjemmeside fra samme dag. Det ble i etterkant av varslingen sendt brev til naboene 18.12.19, hvor de ble gjort oppmerksomme på at planinitiativ og referat fra oppstartsmøte var tilgjengelige via varslingen på kommunens hjemmeside. I denne forbindelse ble frist for uttalelser utsatt til 12.01.2020.

I løpet av planprosessen ble det klart at for de tre eiendommene sør for Øvre Nygård ville veireguleringen medføre at noen flere m² enn det som allerede var avsatt vil medgå til veiareal. Det ble derfor sendt brev til disse eierne med kart og varsel om utvidelse av planarealet 12.05.21. De ble gitt en frist til 04.07.21 til å uttale seg om dette.



Illustrasjon som viser Varslet planområde og endelig planavgrensing.

Liste over innkomne bemerkninger:

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 05.12. 19
2. Nedre Romerike Brann og Redningsvesen IKS, 06.12.19
3. Hafslund Nett, 09.12.19
4. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 10.12.19
5. Statens Vegvesen Akershus, 13.12.19
6. Miljøorganisasjonen Grønn fremtid, 16.12.19 og 18.12.19
7. ROAF, 06.01.20
8. Viken Fylkeskommune, 07.01.20
9. Egil R. Haug, Nedre Huseby 11,15.10.19
10. Stein Hugo Grønvold og Ellen I. Willoch, Nedre Huseby 9, 06.01.20
11. Bjørn Horten Flyen, Nedre Huseby 17, 08.01.20
12. Nathalie og Sebastian Richsmann, Nedre Huseby 17, 18.- og 19.06.21

2.2. Innkomne innspill ved varsel om oppstart

Merknader mottatt til varslingsplan om oppstart er oppsummert og kommentert i merknadsskjema vedlagt saken.

Hovedpunkter i mottatte merknader fra offentlige instanser:

- Utbyggingen er i tråd med målsetningen i den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus.
- Vil ofte være behov for fagkyndig utredning av fare for flom, erosjon og skred, hensynet til klimaendringer og lokal overvannshåndtering
- Ber om at krav i TEK ivaretas ift, brann og redningsarbeid, spesielt tilgjengelighet til bygning og behov for utendørs vannforsyning.
- Kan bli behov for ny nettstasjon, ta hensyn til dette i bestemmelser ved utforming av planen
- Planlegge for felles renovasjonsløsning
- Parkeringsnormer bør angi maksimumsnorm. Felles leke- og oppholdsarealer iht. kommuneplan.
- Anbefales at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for gående og syklende før utbyggingen er ferdigstilt.
- Ivareta tilgjengelighet for gående og syklende i bygge og anleggsfasen.

Hovedpunkter i mottatte merknader fra naboer:

- Tomannsboliger er ikke forenlig med områdets karakter
- Ønsker at bebyggelse ikke skal ha mer enn 1 etasje
- Ønsker at utnyttelse settes til BYA=30%
- Ønsker at det blir maks 7m gesimshøyde og 9,5m mønehøyde, og at ikke rekkverk kommer over mønehøyde
- Ber om at terrenget beholdes slik det var og at man ikke løfter eiendommene over veinivå.
- At omregulering til vei gjelder omregulering til samferdsel, samt at dette kun gjelder areal allerede angitt som veigrunn.
- En nabo har bygget et gjerde som de er redd de må flytte pga utvidelse av veiareal. De er også redd de mister mulighet for dagens utnyttelse av eiendommen med den nye grensen, og mener dette vil bli en verdiforringelse av eiendommen.

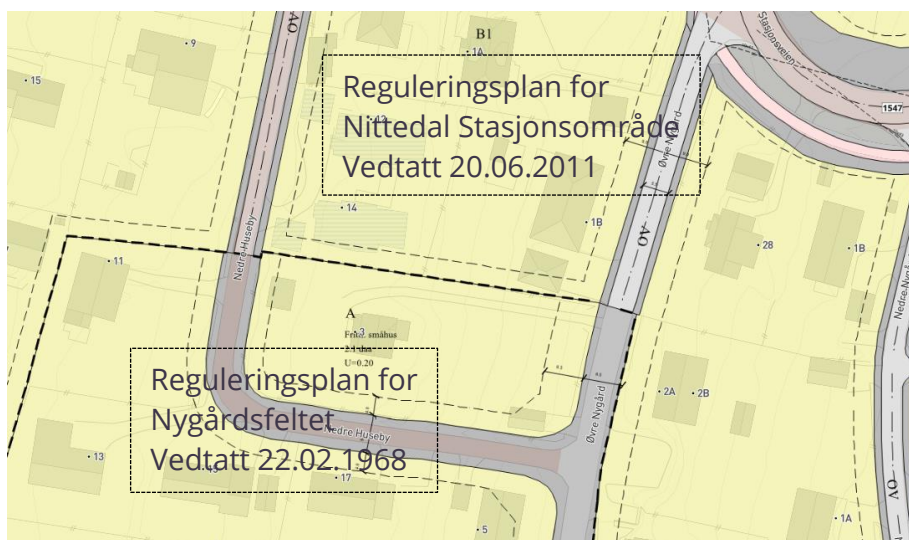
3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

Kommuneplan 2019-2030

Kommuneplanens beskrivelse sier at fremtidig vekst i boliger og arbeidsplasser skal konsentreres til Rotnes. Rotnes er prioritert tettsted for vekst, som beskrevet under RP-ATP (regional plan for areal og transport). Gjeldende kommuneplan har rekkefølgebestemmelse om at det ikke tillates regulert til konsentrert bebyggelse (rekkehusbebyggelse eller blokk), før det er laget en ny områdeplan i området, jf.kap.3.3.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner



Eiendommene omfattes av reguleringsplan for Nygårdsfeltet vedtatt 22.02.1968, PlanID 207. Planområdet er merket A (sone C i planen), og regulert til frittliggende eneboliger i 1 etasje og med utnyttelse $U=0,20$.

3.3. Tilgrensende planer og områdeplan under arbeid

Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde

Planområdet grenser til reguleringsplan for Nittedal stasjonsområde vedtatt 20.06.2011, planID 241. Eiendommene nord for planområdet ligger her i område B1, avsatt til bolig, med utnyttelse $BYA=30\%$ av netto tomt, og maks gesimshøyde 7,5m og maks mønehøyde 9,0m, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det er pr. idag midlertidig forbud mot tiltak i planområdet for Nittedal stasjonsområde.

Ny områdeplan for Midtre Rotnes

Ny områdeplan for Midtre Rotnes er under arbeid. Den nye områdeplanen vil omfatte planområdet for Nedre Huseby.

3.4. Temaplaner, kartlegginger og analyser

Temaplan for boligutvikling og boligsosial virksomhet 2018-2027, vedtatt 2018:

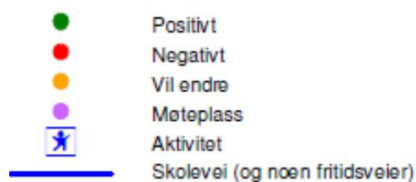
Planen ønsker å legge føringer for den generelle boligutviklingen, samtidig som den skal si noe om hvordan vi skal ta vare på dem som trenger bistand til å mestre sitt boforhold. Et av planens hovedmål er at tilstrekkelig antall boliger skal sikres gjennom helhetlig boligplanlegging. Et annet hovedmål er at boligplanlegging skal sikre inkluderende bomiljøer, som inviterer til aktivitet, fellesskap og deltakelse. Her står bl.a at fellesarealer skal ha en sentral plass i boligprosjektene.

Kommunedelplan for kulturminner 2015-2019: Kulturminner er ikke systematisk kartlagt på Rotnes, men noen delområder er kartlagt. I kulturminneplanen er Øvre Nygård 2 gitt høy verdi, og Øvre Nygård 4 middels verdi i kulturminneplanen.

Trafikksikkerhetsplan 2021-2024: Trafikksikkerhetsarbeidet i Nittedal bygger på nullvisjonen, og har et mål om at det skal være trygt å ferdes for alle. Den viktigste faktoren er akseptabelt fartsnivå. På det kommunale vegnettet er det fartsgrense 30km/t i de fleste tettbygde strøk. I tillegg er det fysiske tiltak i form av fartshumper i en rekke veier. Det er ingen drepte eller hardt skadde på kommunal veg de siste 10 åra. I vedlegg med fysiske tiltak nevnes ikke hverken Øvre Nygård eller Nedre Huseby med tiltak.

«Barnetråkk på Rotnes» - rapport mars 2020: Rapporten er gjennomført med elever i 6. trinn på Rotnes skole og 5. og 6. trinn på Sørli Skole. Her er både Øvre Nygård og Nedre Huseby vist som skolevei til Rotnes skole. I rapporten står det at elevene etterlyser fortau langs flere veier i området, bl.a. Øvre Nygård.

Barnetråkkregistrering Rotnes skole



III. fra «Barnetråkk på Rotnes»

Fortetningsanalyse for Rotnes (Asplan Viak 2021): I denne analysen er et avgrenset område, sentralt på Rotnes, analysert og vurdert delt inn i 3 kategorier:

- 1) Transformasjonsområder**, hvor bebyggelse skal transformeres fra småhus til boliger med høyere utnyttelse, rekkehus, blokk etc.
- 2) Vurderingsområder**, hvor det ikke er ønskelig med fortetting ut fra f.eks. kulturhistorisk miljø, verdifulle grøntarealer, lekearealer etc.
- 3) Generelle fortettingsområder**, hvor det anbefales en begrenset fortetting, som ikke endrer på eksisterende egenskaper.



Illustrasjon fra Fortetningsanalysen for Rotnes

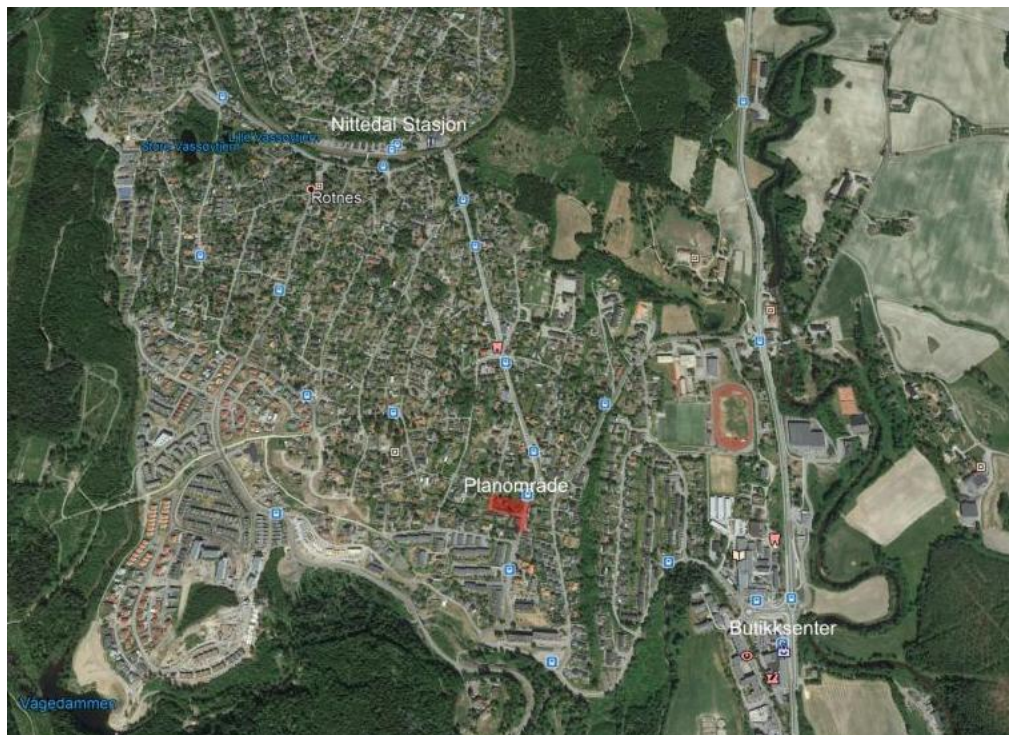
Planområdet er i analysen vist som område med generell fortetting, grensende til Transformasjonsområdet. I de generelle fortettingsområdene anbefales det en begrenset, restriktiv fortetting som ikke endrer på eksisterende egenskaper. Rapporten sier at de generelle fortettingsarealene ikke er sentrale nok til å vurderes for transformasjon, men de har heller ikke særegne egenskaper som tilsier at de bør fritas fra noe fortetting.

3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- **Rikspolitiske/statlige retningslinjer:**
 - RPR for barn og planlegging
 - Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning
 - Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.
- **Regionale planer/retningslinjer:**
 - Regional plan for areal og transport fra 2015 sier at kommende trafikkvekst må tas med kollektiv, sykkel og gange. Planområdet ligger på Rotnes, mellom sentrum og Nittedal Stasjon, og er innenfor en sirkel med 1000m radius for begge disse. I den regionale planen står det også at Rotnes som prioritert tettsted skal ta minst 80% av den fremtidige bolig og arbeidsplassveksten.
 - Regional plan for klima og energi i Akershus sier at omstilling til lavutslippsamfunnet krever reduksjon av klimagassutslipp på flere måter; bla. Reduksjon av transportbehov, utslippsfrie bygge og anleggsplasser, øke andelen av lokal fornybar energi i bygg og øke skogproduksjon for bruk av tre som byggemateriale.
 - Regional plan for masseforvaltning i Akershus som bl.a. beskriver håndtering av evt. overskuddsmasser.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet



Oversiktsbilde over Rotnes, med planområdet inntegnet. (Foto: Google Earth)

Planområdet ligger sentralt på Rotnes, nært butikksenter og kollektivtrafikk og med gang-/ sykkelavstand til Nittedal stasjon:

	Sykle	Gå
Nittedal Stasjon	4 minutter	17minutter
Butikker i sentrum	4 minutter	15 minutter
Barnehage	1 minutt	2 minutter
Rotnes skole	4 minutter	10 minutter
Ungdomsskole	2 minutter	9 minutter
Sentralidrettsanlegg	2 minutter	10 minutter
Bussholdeplass	1 minutt	1 minutt

Planområdet ligger i et etablert eneboligområde, men rett syd for området er det også annen type bebyggelse som rekkehus og noe blokkbebyggelse. Planområdet omfatter tilliggende deler av Øvre Nygård og Nedre Huseby, da det er ønskelig at disse veiene reguleres med veibredder tilsvarende reguleringsplanen for Nittedal stasjonsområde.

Planområdet avgrenses av boligbebyggelse og på 3,4 dekar.

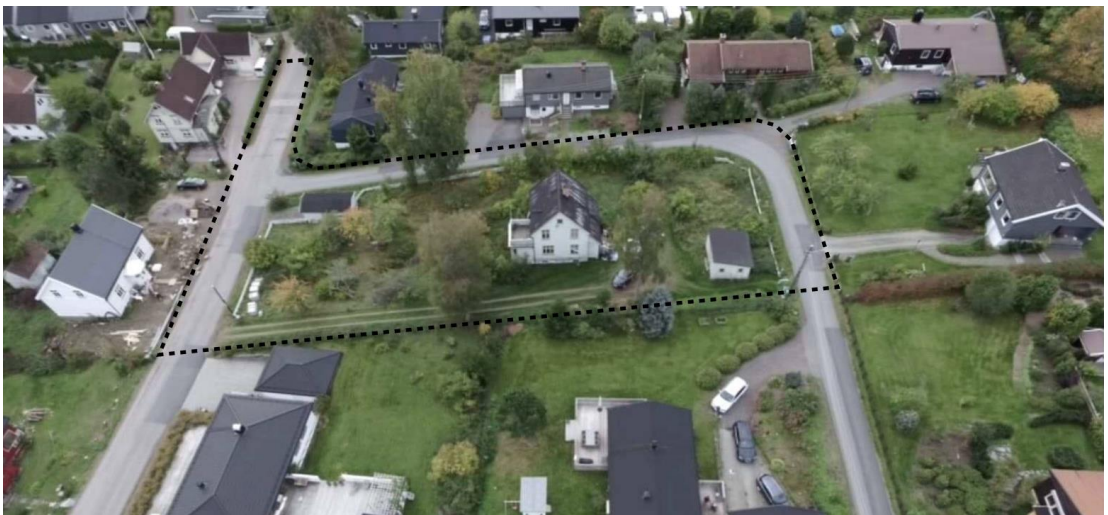
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen er i dag ubebygget, og benyttes til riggområde ved oppførelse av nye eneboliger på Nedre Huseby 12 og 14. På tilstøtende eiendommer er det eneboliger.

4.3. Stedets karakter

Struktur og estetikk/bygningsmiljø

Området er bebygget med eneboliger på romslige tomter, og oppleves relativt ensartet, selv om møneretning varierer mellom å ligge parallelt med vei og vinkelrett på vei. De fleste husene i området er på to etasjer med underetasjer eller kjeller pga. terrengfall, en del boliger er på en etasje med underetasje/kjeller.



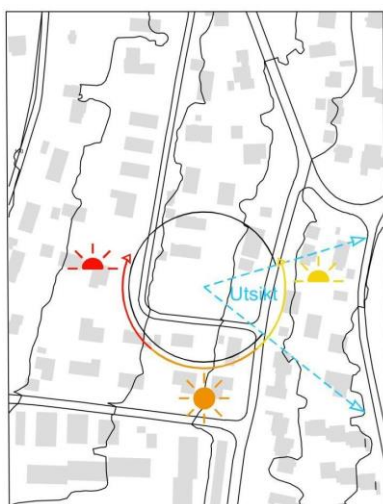
Nabolaget Øvre Nygård/Nedre Huseby, før huset i planområdet og nabobygg i Nedre Huseby 12 og 14 ble revet.

Eksisterende bebyggelse

Området er preget av typisk villabebyggelse fra ca. 1900 til 1980, høye smale volumer på de eldste byggene og bredere og lavere volumer på bebyggelsen fra 1970-80 tallet. Dagens bebyggelse omkring planområdet har i hovedsak skråtak, saltak eller valmet tak, med varierende møneretning. Nyere bebyggelse mot nord har flate tak og takterrasser. Fargebruken på bebyggelsen i området er preget av jordfarger, mye brunt og blått, samt noen hvite hus.

Bomiljøet

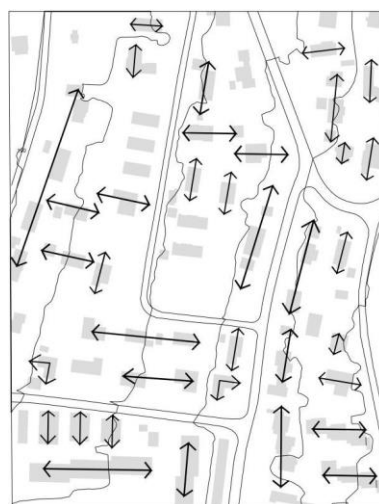
Planområdet ligger i et etablert, rolig bomiljø. Området er mot nord og vest preget av store hager og mye grønt. Mot sør og øst er det noe tettere bebyggd.



Sol og utsikt



Terrengfall 5meters-koter



Møneretninger

4.4. Landskap

Området ligger i skrått terreng, som skråner fra åsryggen i vest ned mot dalbunnen i øst. Området har utsikt mot øst, mens solfylte utearealer på tomtene ligger mot sør og vest. Det skrånende terrenget er med på å bidra med egenskygge fra vest på områder som vanligvis er solfylte på ettermiddag kveld, spesielt når solen står lavt, som i vår-/høstsesongen.

I Nittedal er fremherskende vindretning langs dalbunnen; fra sør til nord, oppover dalen om sommeren og fra nord til sør, nedover dalen, om vinteren.

I planområdet er det to store bjørketrær, ett langs tomtegrensa mot nord og ett langs Nedre Huseby. Disse er det om mulig ønskelig å beholde videre. Det går også en bekk mellom tomta og Nedre Huseby, bekken er delvis åpen, i dagen og delvis skjult.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kulturminner innefor planområdet. Tidligere bygg på eiendommen, som nå er revet, var sefrak-registrert (dvs. bebyggelse fra før 1900). Det ligger tre sefrak-registrerte bygninger på østsiden av Øvre Nygård, som også er verdivurdert i kulturminneplanen (Øvre Nygård 2 og 4 og Nygård barnehage). Denne bebyggelsen er oppført på 1920 tallet, og har strøksverdi.



Kart fra Fortettingsanalyse for Rotnes

4.6. Naturverdier

Det er to store bjørketrær på tomta, som ønskes beholdt. Det er ikke spesielle øvrige naturverdier registrert i området.

Det er registrert en rekke fremmede arter på tomta, syrin, honningknappurt, skogskjegg m.fl. I tillegg viser registreringer hos miljøstatus.no at de fremmede artene kanadagullris, bleikspirea, hagelupin og russerkål finnes i nærområdet. Dette er uønskede arter i Norge.

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet består av to eiedommer, som samlet har vært benyttet som en eiendom for ett bolighus. Eiendommen har ikke vært tilgjengelig for allmenheten, og har ikke vært benyttet til rekreasjon for andre.

Nærmeste lekeplass er å finne på Nygård barnehage. Denne er tilgjengelig for nabolaget utenom barnehagens åpningstider. Det er kort vei til idrettsanelegg og kort vei (6 minutter å gå) til friarealer langs Ørfiskebekken og turområder sør for Svartkruttveien.

4.8. Landbruk

Det er ikke landbruksarealer i eller i nærheten av planområdet.

4.9. Trafikkforhold

Planområdet har tidligere hatt to kjøreadkomster fra Øvre Nygård, en til garasje (som nå er revet) og en lengre vei opp til tidligere bolighus. I og med at også Nedre Huseby grenser til planområdet på to sider, er det gode adkomstmuligheter til området. Det er «Lite streng holdningsklasse» for avkjørsler på disse veiene; dvs. tillatelse til avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles.

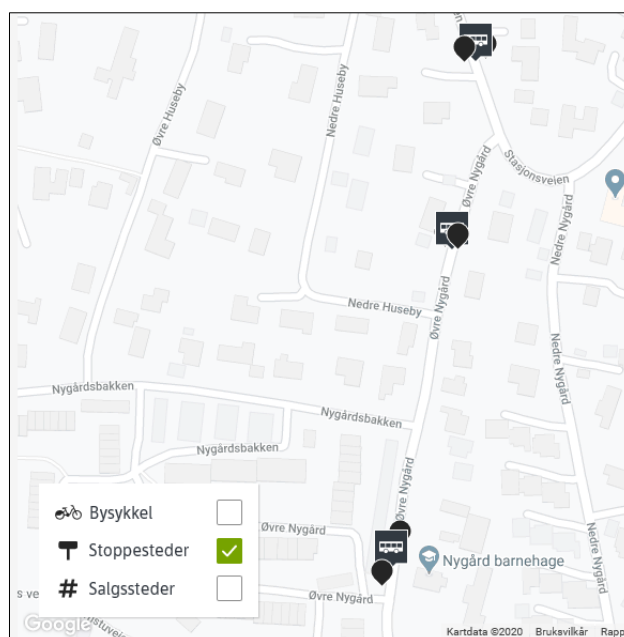
Både Øvre Nygård og Nedre Huseby er kommunale veger. Nedre Huseby starter fra Stasjonsvegen, og munner ut i Øvre Nygård, mens Øvre Nygård danner en forbindelse mellom Stasjonsveien og Kvernstuveien i sør. Stasjonsveien er fylkesveg (Fv402.50).

Det er ikke utført målinger mht. trafikkmengde for Øvre Nygård i senere tid, men vi får opplyst fra Nittedal kommune at på bakgrunn av tidligere målinger i veien og i nærområdet antas denne strekningen å ha en ÅDT på 400 – 500 biler. I Nedre Huseby er det ikke foretatt målinger, men her er trafikkmengden svært lav, da veien ikke innbyr til gjennomkjøring. Det antas en ÅDT på ca. 120 biler.

Ifølge NVDB (Nasjonal Vegdatabank) er det ikke registrert noen ulykker i disse veiene siden 2009, og denne var et stykke sør for planområdet.

Det er ikke fortau eller gang/sykkelveg verken i Øvre Nygård eller Nedre Huseby.

Det går to mindre samlebusser i Øvre Nygård rute 395 og rute 397, som kjører mellom Nittedal Stasjon, Kruttverket og Dam. Disse har holdeplassen Nygårdssvingen ved planområdet, se illustrasjon fra Ruter nedenfor. Bussene går hver halvtime i rushtid og hver time ellers (ikke søn- og helligdager).



Illustrasjon som viser kollektivtransport langs planområdet. Kilde: Ruter

4.10. Barns interesser

Planområdet ligger i et boligområde som er godt etablert, og med nærhet til friområder og lekerealer for barn. Rapporten «Barnetråkk på Rotnes» fra mars 2020, er gjennomført med elever i 6. trinn på Rotnes skole og 5. og 6. trinn på Sørli Skole. Her er både Øvre Nygård og Nedre Huseby vist som skolevei til Rotnes Skole. I rapporten står det at elevene etterlyser fortau langs flere veier i området, bl.a. Øvre Nygård.

4.11. Sosial infrastruktur

I Rådmannens forslag til handlingsplan for 2019-2022 står det at kapasiteten i grunnskolene forventet å gå ned. Imidlertid ivaretas dette for planområdet, ved at det er lagt inn midler for utvidelse av kapasiteten for Rotnes Skole. Ny Nittedal ungdomsskole ble tatt i bruk i 2020.

Det er god kapasitet i barnehagene idag, og denne er forventet å bli bedre framover.

4.12. Universell tilgjengelighet

Planområdet ligger i skrått terreng. Det stilles krav til at adkomst til boliger og adkomst til felles lekeareal skal være universelt tilgjengelig, og at lekeplassen skal kunne brukes av alle.

4.13. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det går en 150mm vannledning langs planområdet på vestsiden av Øvre Nygård vei, og en 230mm spillvannsledning i den samme strekningen. Disse skal ha god nok kapasitet til å dekke planområdet.

Brannvann

Nittedal kommune opplyser at det er to eksisterende brannkummer som dekker planområdet. Det er også rundkjøring på 150mm vannledning. NRVA har bekreftet at det er god kapasitet i området for brannvann til denne typen bebyggelse.

Strøm

Hafslund har elektriske anlegg innenfor planområdet. Kablene ligger i vegarealet på østsiden i Øvre Nygårds veg. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke

hindres, og det må ikke gjøres endringer i terrenget som endre overdekningen av kablene. Hafslund sier i sin uttalelse til varsling om oppstart at det normalt kan iverksettes tiltak, inkludert planting av trær, så nært som 1m fra kabelgrøften.

Utbygging av planområdet krever at nettet forsterkes med ny(e) stamnettkabel/kabler fra nettstasjon T4460 som ligger ca. 75m mot sør ved Nygårdsbakken. Alternativt må det etableres nettstasjon innenfor planområdet.

4.14. Grunnforhold

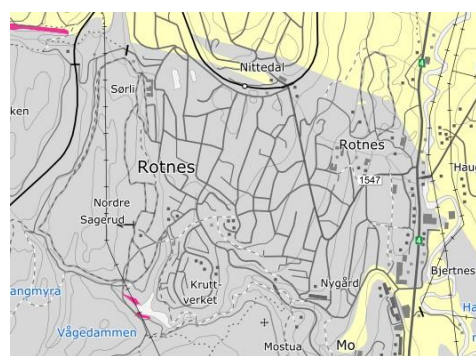
Planområdet ligger under marin grense. Det ligger ikke innenfor faresone for kvikkleireskred. Kart hos NGU viser usikker radonaktsomhet i området.

«Notat Geoteknikk», beskriver grunnforholdene på tomten, se kap. 4.18.



Løsmasser (Kart fra Miljøstatus.no)

- Morenemateriale, tykt dekke
- Avsmeltingsmorene
- Breelv- og/eller bresjøavsetning, uspesifisert
- Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
- Marin strandavsetning, tykt dekke
- Elve- og bekkeavsetning, uspesifisert
- Bløkkhav
- Skredmateriale, tykt dekke/ur
- Torv og myr (organisk materiale)
- Bart fj. og fj. m/tynt el. usam.h. løsm.



Radonaktsomhet (Kart fra NGU)

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker

Det kommer en bekk i rør fra oversiden av Nedre Huseby, som fortsetter delvis i dagen langs planområdet.

4.15. Støyforhold

Kart med støysoner fra riks og fylkesveger viser at trafikkstøy fra Stasjonsvegen ikke berører planområdet.



(ill. kart fra Statens Vegvesen)

4.16. Luftforurensing

Det er ikke kjent at det er problemer med luftforurensning i området.

4.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Rasfare

Planområdet ligger innenfor marin grense. Det ligger ikke innenfor faresone for kvikkleireskred. Det er ikke fare for områdeskred.

Radon

Aktsomhetskart for radon viser usikker sannsynlighet i området. Dette må derfor vurderes i forbindelse med byggeplanene.

Trafikk

Planområdet ligger i et etablert boligområde med lite trafikk, men uten fortau/gang/sykkelvei. Det vil derfor være en risiko for ulykke mellom kjøretøy og myke trafikanter. Både Nedre Huseby og Øvre Nygård benyttes som skolevei til/fra Rotnes barneskole.

Kraftforsyning

Hafslund har elektriske anlegg innenfor planområdet. Kablene ligger i vegarealet på østsiden i Øvre Nygårds veg. Det må legges til rette for evt. nettstasjon innenfor planområdet.

Vann/ overvann/ flomvei

I dag er det ført en overvannsledning inn mot tomta. Ledningen ligger langs Nedre Huseby, er ført gjennom denne og ut i grøft langs tomta. Vannet renner videre åpent (bekk) mellom veg og tomt ned Nedre Huseby til Øvre Nygård. Jf. overvannsrapport fra Norconsult 11.03.2021.

Fremmede arter

Det er observert en rekke fremmede arter på tomta; syrin, honningknoppurt, skogskjegg m.fl. I tillegg finnes andre fremmede arter som kanadagullris, bleikspirea, russerkål og hagelupin i nærområdet.

4.18. Analyser og utredninger

Notat geoteknikk

Det planlegges bygging av tre tomannsboliger på Øvre Nygård 3. Byggene vil bli fundamentert direkte på fjell. Sikkerheten mot områdeskred vurderes som tilfredstillende iht. NVEs retningslinjer. Graveskråninger kan etableres med helning 1:1,5. Dybden til fjell er mindre enn 5 meter hvilket tilsier at eventuell seismisk dimensjonering skal utføres for grunntype A. Det er prøvegravd for å kartlegge stedlige masser og avstand til fjell. Tomten er godt kartlagt og prøvegraving viser korte avstander til fjell (1,5m) og ensartede stedlige masser. Det er ikke påvist kvikkleire.



Foto som viser fjell på ca. 1,5m dybde i prøvegrøp.

Overvann

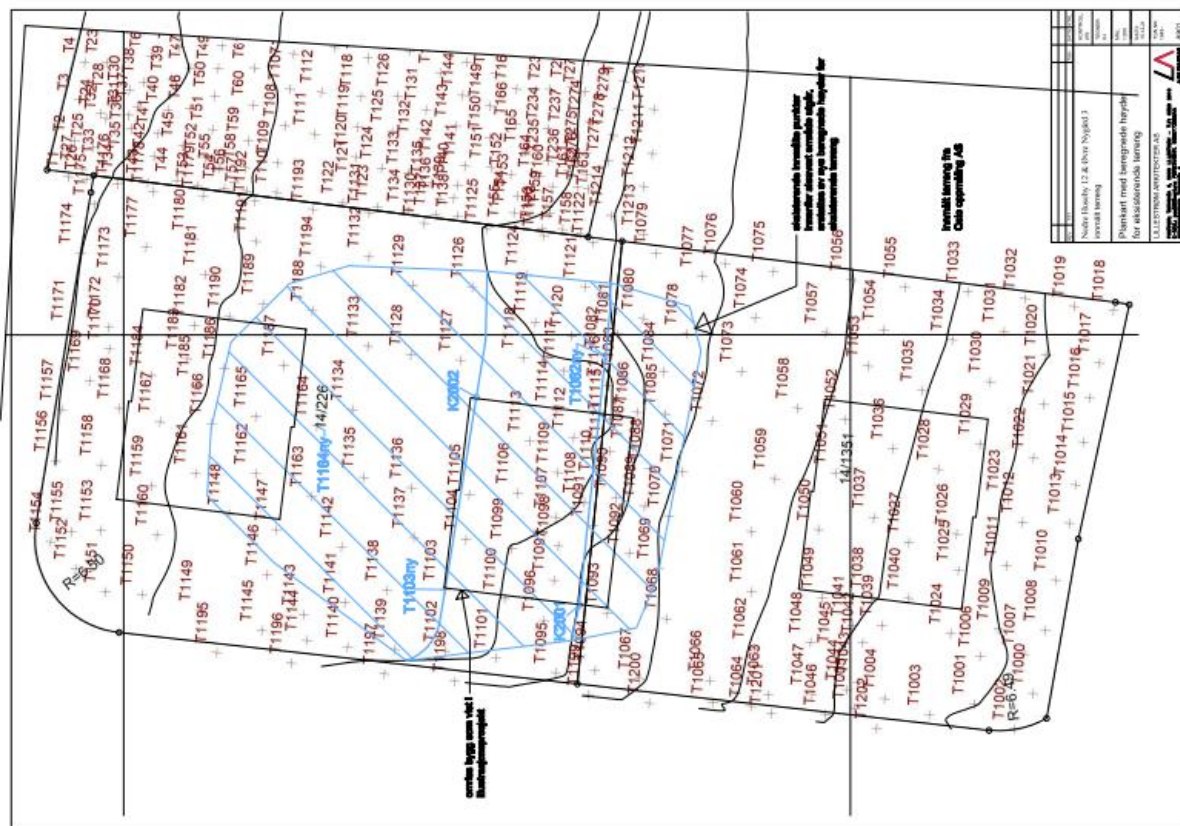
Dagens eiendom har ca. 160m² tette flater og ca. 200m² grønt og gårdsplass. Det er ført en «overvannsledning» (bekk i rør) inn mot tomta. Denne ligger langs Nedre Huseby og

er ført gjennom denne og ut i grøft langs tomte. Vannet renner videre åpent mellom veg og tomt ned Nedre Huseby til Øvre Nygård. (Kfr. notat overvannshåndtering.)

Terreng

Oslo oppmåling AS har i 2019 målt inn og dokumentert eksisterende terreng i planområdet, før utbygging startet av naboeiendommer og bolighuset som stod her ble revet.

Opprinnelig tereng før planområdet ble fylt opp og det tidligere bygget satt opp, er beregnet.



Illustrasjon viser innmålt terreng, med skravert område som viser tidligere oppfylling

5.1.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse - BFS

Formålet omfatter det byggbare arealet i planområdet, og består av eiendommene 14/226 og 14/1351. Innenfor område BFS tillates enmanns- og/eller tomannsboliger med tilhørende uteoppholdsarealer, adkomstveier, parkering, renovasjon m.m.

Lekeplass - BLK

Formålet avsettes til felles lek, skjermet fra trafikk, inne i området. Plasseringen sikrer et felles uteoppholdsareale med gode solforhold. Området skal opparbeides med sitteplass, lekeapparat, sandkasse, og sklie/terrengsklie.

Kjøreveg - SKV

Nedre Huseby og Øvre Nygård er kommunale veger, som av Nittedal kommune ønskes regulert rundt planområdet. For å ivareta siktlinje i krysset mellom vegene omfatter reguleringsplanen en del av Øvre Nygård syd for planområdet. Vegbredder reguleres likt som i tilgrensende «Områdereguleringsplan for Nittedal Stasjonsområde», slik at det blir sammenheng mellom planene. Eksisterende senterlinjer er beholdt, med små justeringer for å få jevn linjeføring. Veglinjer og kurvatur er prosjektert av vegprosjekterende i Norconsult.

Annen Veggrunn Tekniske anlegg - SVT

Arealet mellom kjøreveg og byggeområde reguleres til *Annen veggrunn – tekniske anlegg*, og omfatter bl.a. veigrøft.

5.2. Bebyggelsens plassering og utforming

Byggelinje er vist 9,0m fra midtlinje vei Øvre Nygård og 8,0m fra midtlinje vei Nedre Huseby, slik den også er i «Områderegulering for Nittedal Stasjonsområde», samt 4,0m fra eiendomsgrenser mot nord.

Illustrasjonsprosjektet viser en tomtediskonering der det legges til rette for tre tomannsboliger hver på BYA 187m². Det er illustrert en biloppstillingsplass pr. boenhet i carport samt en felles gjesteparkering. Byggesaken vil avklare om det er plass til så mange boenheter som illustrert; dette vil først og fremst avhenge av hvor store arealer som trengs til overvannshåndtering i tråd med planens bestemmelser.



III: Illustrasjonsplan som viser forslag til ny bebyggelse, med tomannsboliger som en løsning

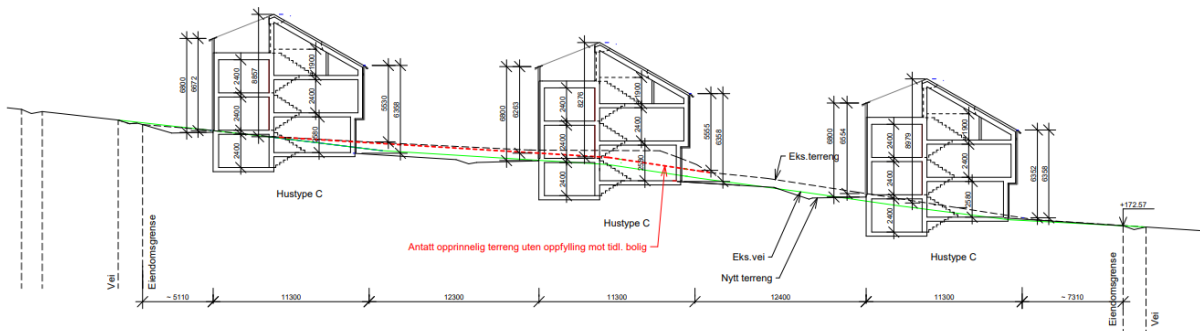


III. Perspektivillustrasjon av planområdet med nabobebyggelse, sett fra sør

5.2.1. Krav til bebyggelsens høydebegrensning, volum og utforming

Bygningene er gitt høydebegrensninger med møne inntil 9,0m og gesims inntil 7,0m, begge målt fra estimert opprinnelig terreng.

Planbestemmelsen 3.1.1. stiller spesifiserte krav til makshøyder på bygg, bygningsvolumer og utforming. Det er krav om saltak.



III. Snitt gjennom foreslått ny bebyggelse som viser høyder og etasjer

Bygg skal utformes i tråd med illustrasjonene nedenfor:



Perspektivillustrasjon fra nordøst (Øvre Nygård vei)



Perspektivillustrasjon fra sørøst (Øvre Nygård vei)



Perspektivillustrasjon fra nord (fra hage nærmeste naboeiendom)



Perspektivillustrasjon fra sør (fra naboeiendom)

Detaljregulering for Nedre Huseby

Perspektivillustrasjoner fra næromgivelse

11.01.2023

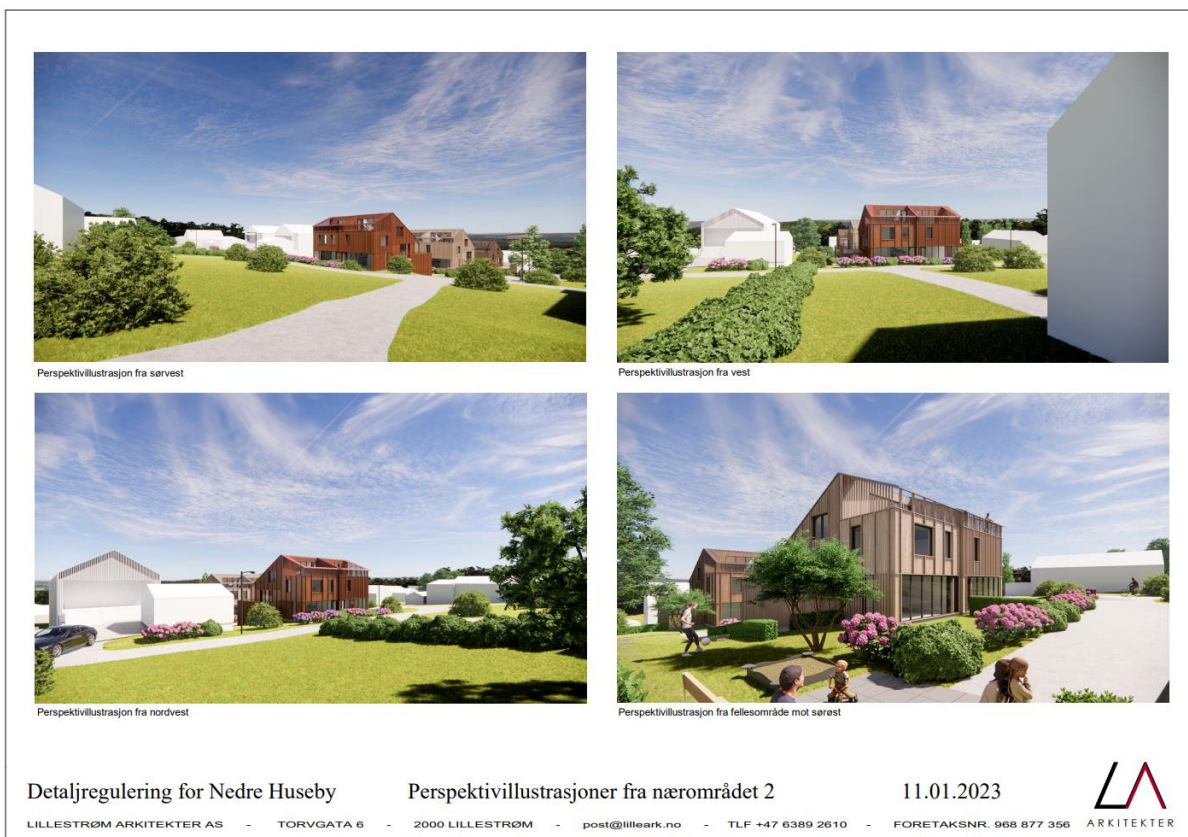
LILLESTRØM ARKITEKTER AS - TORVGATA 6 - 2000 LILLESTRØM

post@lilleark.no

TLF +47 6389 2610

FORETAKSNR. 968 877 356





Bebyggelsen skal ha helhetlig utforming og høy arkitektonisk kvalitet både i utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal når det gjelder volum, materialbruk og farger utformes slik at den samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Fasader skal ha nedtonet fargebruk og gis variert karakter ved bruk av sprang og eller materialer med variasjon i relieff og dimensjoner. Fasadene skal ha trekledning som hovedmateriale. Rekkverk på takterrasse skal ha transparent karakter, med spiler og evt. glass i tillegg. Materialene skal være varige og oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid.

Fasadene skal med materialbruk og detaljering gis en utforming og oppdeling, som referer seg til skala i nabobebyggelse.

5.2.2. Grad av utnyttning

Gjeldende kommuneplan og tilstøtende reguleringsplan har BYA= 30% for frittliggende småhusbebyggelse. I henhold til kommuneplanens §2.3 skal adkomstveg som betjener flere boenheter reguleres, evt. kan adkomst inngå i hovedformålet og BYA justeres tilsvarende.

Planforslaget legger til rette for tomannsboliger, hvor hver tomannsbolig har en felles avkjørsel. En felles adkomstveg til alle boenhetene vil, pga terrenget, være uhensiktsmessig her. I samråd med planavdelingen har man derfor sett på det arealet de to boenhetene deler av felles avkjørsel, og sett hvor mye dette utgjør av underlaget for utregning av BYA. Dette utgjør ca. 173m² av 2161m² som er totalt underlag for BYA.

Planen foreslår derfor at felles del av avkjørsler inngår i hovedformålet og at utnyttelse reduseres til BYA=28,5%.



III. Areal som regnes som felles kjøreareal for boenhetene i en løsning med tomannsboliger.

Felles kjøreareal vist med blå skravur.

5.2.3. Antall boliger

Planforslaget tilrettelegger for inntil seks boenheter i planområdet.

5.3. Boligmiljø/ bokvalitet

Bestemmelsene setter krav til enhetlige en- og/eller tomannsboliger.

Illustrert løsning viser tomannsboliger, forskjøvet noe i forhold til hverandre for å skape litt variasjon, og for å gi rom til et fellesareal sentralt i området skjermet fra omliggende vei. Det er regulert inn et felles lekeareal på 161m².

Lekeplassen skal ha grønt preg, og opparbeides med minimum en sandkasse, ett lekeapparat og en benk, samt en sklie/terrengsklie. Det skal ikke brukes plastmaterialer i markdekker.

5.4. Parkering

Planforslaget legger til rette for etablering av maks to biloppstillingsplasser pr. boenhet, der en biloppstillingsplass pr. boenhet kan være under tak. Det kreves etablert en felles gjesteparkering, som skal serve boligene i planområdet.

5.5. Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp

Planområdet kan kobles til eksisterende vann og avløpsledninger på vestsiden av Øvre Nygård. Kommunalteknikk har opplyst at avløpsrørene langs Øvre Nygård er av eldre dato, og skal rehabiliteres, fremdrift er imidlertid ikke kjent.

Strøm

Hafslund har ledninger på østsiden av Øvre Nygård. Det er kapasitet mht. strøm i området, og utbyggingen synes ikke å utløse behov for ny trafo. Det sikres likevel i reguleringsbestemmelsene at nettstasjon kan bygges, dersom dette skulle vise seg å bli nødvendig. Planbestemmelsene angir krav til plassering av trafo og byggegrense/skjermingssone for denne.

Renovasjon

I illustrasjonsprosjektet foreslås benyttet vanlige 140-liters avfallsbeholdere som plasseres ved hver avkjørsel. Dett har vært dialog med ROAF om en slik løsning.

5.6. Trafikkløsning

5.6.1. Kjøreatkomst

Plankartet viser tre avkjørsler, og illustrasjonsprosjektet viser en måte å løse internt veisystem på. En felles avkjørsel for alle boligbyggene har vært vurdert, men dette ville krevd store terrengendringer, samtidig som et større areal ville måtte avsettes til adkomst og manøvrering. Man gikk derfor bort fra en løsning med bare en kjøreadkomst til tomta.

5.6.2. Utforming av veger

Omkringliggende veger er medtatt i planforslaget. Vegbredder er regulert som i tilgrensende «Områdereguleringsplan for Nittedal Stasjonsområde», dvs. Nedre Huseby er regulert med 4,0m kjørebane og 1,5m annen veigrunn på begge sider. Øvre Nygård er da regulert med 5,5m kjørebane og 1,5m annen veigrunn på begge sider.

I og med at det er eksisterende veier som reguleres vil stigningsforholdet beholdes slik det er i dag.

5.6.3. Tilgjengelighet for gående og syklende

Veiene reguleres slik at det blir bedre oversikt i sving og kryss. Det er lav fartsgrense og god oversikt for gående og syklende i området, samtidig som planforslaget innebærer svært liten økning i trafikk.

I planbestemmelsene er det stilt krav om plan for trafikksikkerhet i anleggsfasen. Dette er spesielt viktig da veiene i nabolaget er mye brukt av barn på vei til skolen. Trafikksikkerhetsplanen skal bl. a redegjøre for trafikkavvikling, driftstider og trafikksikkerhet for gående og syklende. Nødvendige tiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider igangsettes.

5.7. Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg i forbindelse med planarbeidet.

5.8. Miljøoppfølging

Planområdet ligger med nærhet til kollektivtransport og sentrumsområder. Fortetting i dette området er i tråd med overordnede politiske føringer og med vedtatt Kommuneplan.

Det skal legges vekt på å hindre introduksjon og spredning av fremmede arter. Det skal derfor utarbeides en tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter, som skal være godkjent av kommunen v/miljøansvarlig før rammetillatelse. Tiltak i tiltaksplanen skal være gjennomført før brukstillatelse.

Ved beplantning av området skal det brukes arter som kan øke området biologiske mangfold. Det skal tilstrebes å bruke stedegne arter.

5.9. Uteoppholdsareal

Illustrasjonsplanen viser en løsning med seks boenheter, der alle boenhetene får privat uteareal mot vest og enten syd eller nord. De får også del av felles lekeareal langs eiendomsgrese mot nord. I og med at terrenget skrår opp mot vest legges det til rette for at boligene får takterrasser med kveldssol på denne siden, takterrassene vil forlenge og høyne kvaliteten på det solbelyste arealet på eiendommene. Planen sikrer at kommuneplanens føringer for uteoppholdsareal, som er min. 150m² MUA (minste uteoppholdsareal) for tomannsboliger, legges til grunn i reguleringsplanens bestemmelser. Her skal minimum 50 % av utearealene ha sollys i 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00. Oppholdsareal på terrasser og del av felles lekeplass kan medregnes som uteoppholdsareal.



III. Situasjonsplan som viser solbelyst uteoppholdsareal 1. mai kl 16. (Se III.vedlegg for andre klokkeslett)

Illustrasjonsplanen viser en løsning med carport.

Før rammetillatelse kan gis skal det utarbeides en utomhusplan som viser opparbeidelse, møblering og beplantning av felles lekeareal, omsøkt bebyggelse med inngangpiler markert, terrengforhold med eksisterende koter og nye koter, samt forstøtningsmurer og terrengtrapper, avkjøringer, parkeringsplasser, renovasjonsløsning, plass for snøopplag, overvannshåndtering og vegetasjon m.m. Murer skal ha maks høyde 1,5m.

Planen stiller krav til møblering av felles lekeplass, og at denne skal være opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

Av de to eksisterende bjørketrærne reguleres treet mot nord inn i planen, da det er svært ønskelig å beholde dette. Bjørken nærmest Nedre Huseby står delvis ute i annet vegareal og vil kreve tilpasning for grøft for overvann. Dersom treet kommer i konflikt med siktlinjer for avkjørselen fra feltet, bør det erstattes av et nytt tre som plantes innenfor formål bolig.

Frittstående installasjoner som f.eks. inngjerding av renovasjon, nettstasjon, belysning mv. skal gis en estetisk utforming som sammenfaller med den arkitektoniske utformingen av boligbebyggelsen.

5.10. Universell utforming

Det stilles krav om at tilkomst til lekeplassen og møbler på lekearealet skal være universelt utformet, slik at lekeplassen blir tilgjengelig og brukbar for alle grupper av befolkningen. I og med at terrenget er skrånende vil det være naturlig at den nedre delen av lekearealet legger til rette for f.eks aking på vinterstid.

5.11. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vann og avløp

Boligene planlegges tilkoblet eksisterende kommunale vann- og spillvannsledninger langs vestsiden av Øvre Nygård vei.

Overvann

Overvann skal håndteres etter kommunens vann- og avløpsnorm og gjeldende kommuneplanbestemmelser. Overvannshåndtering ansvarsbelegges i byggesak.

Plan for forvaltning, drift og vedlikehold av evt. tekniske anlegg skal utarbeides og godkjennes av Nittedal kommune.

5.12. Plan for avfallshenting

I tråd med kommuneplanens §2.6 foreslås det i illustrasjonsplanen benyttet vanlige 140-liters avfallsbeholdere som plasseres ved hver avkjørsel (maks 5m fra vei). Dette er avklart med ROAF (dialog i forbindelse med merknader). Renovasjonsbil har allerede innarbeidet rute i området og vil ikke ha behov for å snu i planområdet. Illustrasjonsplan viser foreslått plassering av avfallsbeholdere.

5.13. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Radon

Planforslaget legger ikke til rette for rom for varig opphold i kjeller. Med utbygging i henhold til krav i TEK skal det være minimal risiko for liv og helse. Stabilitet og materielle verdier vil ikke bli berørt.

Trafikk

Årsdøgntrafikk antas å øke med 3,5 pr. ny boenhet, (i henhold til Vegvesenets dimensjoneringsgrunnlag for turproduksjon pr døgn), dvs en økning av ÅDT på til sammen 14 for Nedre Huseby og 3,5 for Øvre Nygård. Prosjektet innebærer samlet sett en beskjeden økning av ÅDT for de omkringliggende veiene.

Det er oversiktlige forhold og lav fartsgrense i området. Det er trafikksikker adkomst til planlagt lekeområde i planforslaget. Renovasjonsbiler trenger ikke å snu i planområdet. Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikksikkerhet for gående og syklende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Kraftforsyning

Bestemmelsene sikrer at strålingssone rundt evt. nettstasjon ikke skal inngå i beregningsgrunnlag for minimum uteoppholdsareal (MUA).

Vann/ overvann/ flomvei

Kapasitet for brannvann må dokumenteres ved tappetest.

Overvann, også ved ekstreme nedbørsforhold skal ivaretas på eiendommene.

Utbyggingen i planforslaget skal ikke medføre økt påslipp av overvann fra tomta i forhold til dagens situasjon. Flomvei forbi tomta kan ivaretas i pukket grøft i veiareal langs Nedre Huseby og Øvre Nygård.

Fremmede arter

Bestemmelsene sikrer at tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter skal utarbeides og være godkjent før rammetaillatelse, og realisert før brukstilatelse.

5.14. **Rekkefølgebestemmelser**

Rammetillatelse:

Før rammetillatelse kan gis stilles det krav om at geoteknisk prosjektering skal være utført, og at detaljert plan for opparbeidelse og bruk av ubebygde arealer, jf. Utomhusplan skal være godkjent. Plassering av renovasjon skal være godkjent av kommunen og ROAF.

Det skal foreligge en plan for massehåndtering og tiltaksplan for hindring av spredning av fremmede arter, samt overvannsplan og teknisk plan for vei, vann og avløp.

Før rammetillatelse skal det også foreligge en redegjørelse for arkitektonisk kvalitet/estetikk og terrengtilpasning.

Slokkevannsplan skal være godkjent av brannmyndighet jf. 2.8

Det skal foreligge en plan for elforsyning og evt. plassering av nettstasjon.

Igangsettingstillatelse:

Før det gis Igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter, være godkjent av Nittedal kommune v/miljøansvarlig.

Det skal foreligge en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/ adkomst for brannvesenet i henhold til byggeteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokningsmannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretagelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal utarbeides. Planen skal blant annet redegjøre for trafiksikkerhet for gående og syklende. Planen skal ha spesielt fokus på barns sikkerhet, og skal godkjennes av Nittedal Kommune. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafiksikkerhet for gående

og syklende. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, tilfredsstilles.

Før bebyggelse tas i bruk:

Den felles lekeplassen (f_BLK) skal være ferdig opparbeidet og beplantet jf. 3.1.2.

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

All infrastruktur inkl. anlegg og tekniske løsninger for adkomster og kjøreareal, overvannshåndtering, snølager, parkeringsplasser mv., innenfor byggeområdet skal være ferdig opparbeidet.

Før ferdigattest:

Før ferdigattest skal det dokumenteres at utbygger viderefører FDV og kunnskap om tilsyn og drift av OV-anlegg. Plan for forvaltning, drift og vedlikehold av felles lekeplass og evt. tekniske anlegg. Planen skal være godkjent av Nittedal Kommune.

Offentlige veier forbi planområdet skal være i minst samme standard som ved tiltakets oppstart.

Ferdigattest skal ikke gis før alle tiltak er godkjent av Nittedal kommune som gjennomført.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med regional plan for areal og transport, som sier at kommende trafikkvekst må tas med sykkel og kollektivtransport, og at Rotnes skal ta mesteparten av boligveksten i kommunen. Planforslaget er også i tråd med gjeldende kommuneplans bestemmelser om utnyttelsesgrad, høyder, uteoppholdsareal, krav om felles lekeplass etc.

Kommuneplanbestemmelse §2-17 sier at det for tomannsboliger skal være 400m² netto tomt pr. boenhet. I planforslaget vil dette bli noe lavere, i gjennomsnitt ca. 360m² inkl. fellesarealer pr. tomannsbolig. Imidlertid skal eiendommen som reguleres bygges ut samlet, og det planlegges her for seksjonering av eiendommen, ikke oppdeling i tomter. Fordi boligene planlegges samlet, som et felt, hvor bebyggelsen og utearealene behandles helhetlig vil dette sikre kvalitet i bebyggelse og uteoppholdsarealer, slik intensjonen bak kommuneplanens krav er.

Disse kvalitetene er bl.a stor felles lekeplass, sentralt, skjermet og med gode solforhold, at krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og solbelyst del av dette oppfylles for hver boenhet. I tillegg settes det strenge krav til arkitektur og utforming av bebyggelsen.

Planforslaget er også i henhold til «Fortettingsanalyse Rotnes», som i de generelle fortettingsområdene mener følgende egenskaper ved dagens småhusområde bør videreføres: høyder i maks 2-3 etg, funksjonelle og helhetlige grøntarealer, variert vegetasjon og lav trafikkmengde. Analysen sier videre at det vil være klokt å stimulere til flere boligtyper, for å øke mangfoldet av boliger på Rotnes, og anbefaler at det åpnes opp for inntil 35% BYA der det bygges tomannsboliger eller flermannsboliger.

6.2. Landskap

Bebyggelsen vil ikke markere seg eller ha fjernvirkning i landskapet.

6.3. Stedets karakter, nabolag og estetikk

Kommuneplanen og regionale føringer legger opp til fortetting i området, og at boligområdene skal ha et variert tilbud av boligtyper og boligstørrelser (Kommuneplanen §2.12.2).

Bebyggelsen skal, selv med integrert takterrasse, ha takflater som tilpasser seg den dominerende saltaksformen i området. Plassering på tomte, lengder og bredder på volumene, takform, møneretning og fargesetting skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området. Ny bebyggelse skal også senkes i terrenget, for ikke å virke ruvende, men tilpasse seg omkringliggende bygg.

I bestemmelsene er det også tatt inn at fasadene med sin materialbruk og detaljering gis en utforming og oppdeling, som referer seg til skala i nabobebyggelse. Husene i planforslaget forholder seg til kommuneplanens høydebestemmelser (maks gesimshøyde på 7,0m og maks mønehøyde på 9,0m fra eksisterende terreng), dvs.

lavere enn eksisterende regulering for Nittedal stasjonsområde (7,5m og 9,0m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå), som gjelder for naboeiendommene mot nord.

Sol- og skyggediagrammene viser at bebyggelsen ikke vil bli til sjenanse for omkringliggende bebyggelse. Det blir noe skygge på uteområdet til nabo mot øst på sen ettermiddag kveld (kl.18), men eiendommen vil fortsatt ha solbelyste utearealer. (Diagrammet illustrerer at skygger mot øst fra alle bolighus, pga terrengfallet i området, ofte vil berøre naboeiendommer i dette tidsrommet.)

For illustrasjon av sol på egne uteområder, se kap. 5.9.

6.4. Forholdet til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Det er ikke truede dyre eller plantearter som berøres av utbygging i planområdet jfr. pkt 5.6. Det legges inn i planbestemmelsene at det ved beplantning av området skal det brukes arter som kan øke områdets biologiske mangfold. Det ligger i planbestemmelsene at det ved beplantning skal tilstrebes å bruke stedegne arter. Det stilles også krav om plan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter og gjennomføring av tiltak.

6.5. Trafikkforhold

Reguleringsplanen omfatter veiene Nedre Huseby og Øvre Nygård rundt planområdet, og sikrer at disse får samme bredder som i «Områdereguleringsplanen for Nittedal Stasjonsområde». Sving- og kryssutforming vil bedres og siktlinjer ivaretas.

Planforslaget legger opp til en liten økning av trafikk i området, samtidig som det blir mere oversiktlige forhold og allerede er lav fartsgrense (30km/t).

Det er kollektivtilbud i umiddelbar nærhet, og gang-/sykkelavstand til Nittedal Stasjon.

6.6. Barns interesser

Arealet har tidligere ikke vært tilgjengelig for barn og unge. I planforslaget er det regulert inn en felles lekeplass som vil være tilgjengelig for barna i nabolaget.

6.7. Sosial infrastruktur

Barnehagekapasiteten på Rotnes er god, og kapasiteten på Rotnes skole vi også være god, da den allerede er planlagt utvidet.

6.8. Energibehov – energiforbruk

Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) bruker hver husholdning 16079KWh i gjennomsnitt (2016). Dette innebærer at energibehovet i planområdet øker fra 16079KWh til 96474 KWh.

6.9. ROS

- Trafikk: Det vil bli en liten økning av trafikk på de omkringliggende veiene, ÅDT øker med 14 for Nedre Huseby og 3,5 for Øvre Nygård.
- Radon: ivaretas i byggesak, iht. TEK.
- Overvann: Det skal beskrives løsninger der nedbørsmengder håndteres, slik at det ikke skal være avrenning fra tomta.
- Nettstasjon: Dersom det blir behov for nettstasjon, skal strålefare elimineres med sikringsone iht. planbestemmelser.

6.10. Teknisk infrastruktur

Nittedal kommune har bekreftet at det er god kapasitet på eksisterende vann og avløpsledninger i området. Det er behov for renovering av eksisterende avløpsledninger.

Tiltaket utløser ikke behov for ny trafo, men det legges inn reguleringsbestemmelser for plassering av trafo desom dette senere skulle bli aktuelt.

Nettstasjon kan evt. plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjon skal plasseres minimum 2m fra formålsgrense mot vei. Byggegrense rundt nettstasjon er 5m. Strålingssone skal gjøres rede for, og skal ikke være tilgjengelig for lek eller opphold. Strålingssone til nettstasjon skal ikke inngå i bergningsgrunnlag for MUA.

6.11. Universell tilgjengelighet

Tilkomst til lekeplass, og den møblerte delen av lekeplassen skal være universelt utformet, slik at lekeplassen blir tilgjengelig for alle grupper av befolkningen.

6.12. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringen vil gi adgang til evt. innløsning av arealer avsatt til veiformål.

6.13. Interessesmotsetninger

Det er innkommet merknader fra naboer i området, som ønsker at det skal bygges eneboliger på tomten. Dette står i motsetning til overordnede føringer om høy utnyttelse i sentrale områder nær offentlig kommunikasjon. Den foreslåtte utbyggingen innebærer en nøktern fortetting, som med sine volumer og terrengtilpasning vil sikre åpenhet i bebyggelsen.

Bestemmelsene stiller strenge krav til at bebyggelsen skal utformes på en slik måte at nabobebyggelsen hensyntas mht. dimesjonering, materialbruk, fasaderytme mm. Høyder forholder seg til krav i kommuneplanen.

Utnyttelsen er redusert i forhold til kommuneplanes krav til U-grad, for å kompensere for at det medgår tomteareal til felles kjøreareal på eiendommene, krav til maks. BYA settes derfor til 28,5%.

Planen sikrer et felles lekeområde i planområdet, og sikrer mulighet for etablering av flomvei langs Nedre Huseby. Den sikrer også det ene av de to store trærne i planområdet, og legger til rette for at nye trær kan plantes langs Nedre Huseby.

6.14. Avveining av virkninger

Planforslaget tilrettelegger for flere boenheter i kommunen, og bidrar til et mere variert boligtilbud i området.

Bebyggelsen vil bli noe høyere enn nabobebyggelsen sør for tomten, men vil ikke ta sol eller utsikt fra disse. Nabo mot øst vil få noe skygge på eiendommen på kveldstid.

Planområdet vil kunne bygges ut med nye boliger med strenge krav til kvalitet i utforming av byggene.

Det blir en universelt tilgjengelig lekeplass i området.

Det vil bli noen flere biler i området, samtidig legger planen til rette for utbedring av dagens veier i planområdet, når det gjelder veibredder, sikt og svingradier.

Planen stiller krav om utarbeidelse av tiltaksplan for bekjemping og hindring av spredning av fremmede arter.

Sett under ett er det flere positive enn negative virkninger av planforslaget. Fortetting på Rotnes er i henhold til kommuneplanen og føringer fra overordna myndigheter

7. Avsluttende kommentar

Planforslaget innebærer inntil seks nye boenheter på Rotnes. Planforslaget gir fleksibilitet, ved at det legger til rette for både en- og tomannsboliger. Tomannsboliger er en boligtype som kompletterer dagens boligutvalg i området. Planforslaget legger til rette for en ønsket fortetting i området, samtidig som områdets karakter av frittliggende småhusbebyggelse opprettholdes.

Forslagstiller vil hevde at det vil bli gode, rasjonelle uteoppholdsarealer for boenhetene. Det vil bli fellesløsninger for lek for alle enhetene og mulighet for felles adkomster for inntil to og to enheter.

Planen stiller krav om utarbeidelse av plan for bekjempning og hindring av spredning av fremmede arter og stiller krav om at overvannshåndtering skal ansvarsbelegges i byggesak.