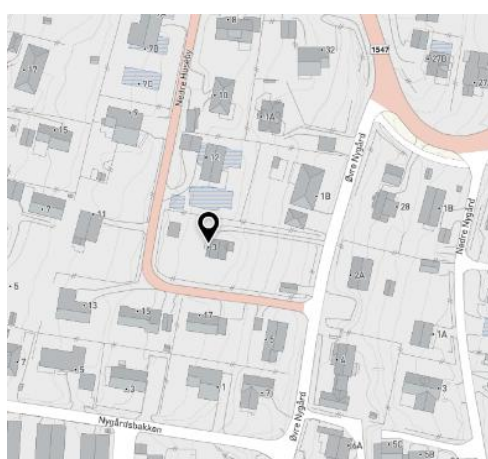


Planinitiativ for Øvre Nygård 3

Tiltakshaver: Sivilingeniør Anders Haugen AS, org.nr 999063659
 Nedre Huseby 12
 1482 Nittedal

Forslagsstiller: Lillestrøm Arkitekter AS org.nr 968877356
 v/ Ingunn A. Øhra, tlf. 92810665,
 Adr.: Torvgata 6 2000 Lillestrøm

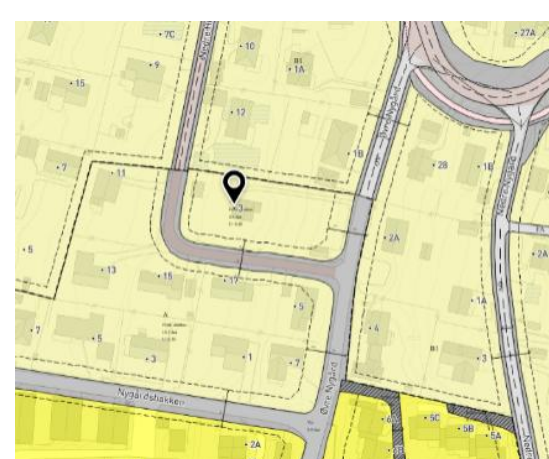
- Formålet med planen er å øke utnyttelsen på eiendommen, ved å legge til rette for utbygging med 2 tomannsboliger og et rekkehus med 3 boenheter, inntil 7 boenheter.
- Fortetting i boligområdene på Rotnes er i tråd med kommuneplanens føringer. Ny bebyggelse vil ligge ca. 990m fra Nittedal Stasjon, og 250m fra friarealer. Eiendommene har et begrenset potensiale for utbygging, men vil kunne utvikles til å bli et positivt tilskudd til det eksisterende boligområdet, med boenheter i variert størrelse. Planarbeidet vil ikke få virkninger utenfor planområdet.



Utsnitt av grunnkart



Utsnitt av kommuneplan 2019-30



Utsnitt av eksisterende reg.plan

- Det planlegges oppført 2 stk tomannsboliger og 3stk rekkehus på eiendommene 14/226 og 14/1351. Bebyggelsen tenkes i 2-3 etasjer, med takterrasser. Tomannsboligene tenkes med saltak og rekkehusene med flate tak. Tomteutnyttelse er tenkt på 30% BYA. Tomannsboligene er tenkt med garasje/ carport inne i bygningskroppen, og med en parkeringsplass pr. boenhet på terreng. Rekkehusene er tenkt med garasje/ carport inne i bygningskroppen for to biler pr. boenhet.



Illustrasjon som viser ønsket utnyttelse av eiendommen



- d) Det tenkes oppført boliger med grunnflate på 75-100m², to tomannsboliger og et rekkehus med 3 enheter. Rekkehusene er tenkt plassert nederst (mot øst), med adkomst fra langs Øvre Nygård, men tomannsboligene er tenkt et lengst mot vest og et midt på tomta. (Se ill.) Tomannsboligene er tenkt som punkthus med valmtak og takterrasse innenfor takkonstruksjonen, mens rekkehusene er tenkt som relativt smale enheter litt forskjøvet i forhold til hverandre og med flate tak med takterrasser. Det tenkes en avkjørsel til hvert bygningsvolum, som vist på illustrasjonen. Tomten grenser til veier hvor holdningsklassen er mindre streng, og hvor nye avkjørsler normalt kan gis.
- e) I prosjektet tenkes boligene plassert slik at de utnytter eksisterende fall på tomta. I prosjekteringen videre blir det viktig å sikre at terrasser og uteoppholdsarealer får mest mulig sol, samtidig som fasade med utsikt og synlighet ivaretas på en god måte.
- f) Tiltaket tilpasser seg landskapet og den omkringliggende bebyggelsen, ved at boligene legges inn i det skrånende terrenget, og gis volumer som harmonerer med boligbebyggelsen omkring.
- g) Utbyggingen ønsker å forholde seg til kommuneplanen mht høyder og u-grad, men terrengstudier og detaljprosjektering vil vise om det blir behov for å utfordre gesimshøyde/mønehøyde litt i forhold til takterrasser.
- h) Interesser som kan bli berørt av planinitiativet er lys og utsikt for naboene. Her er det relativt gode avstander til naboer og gjenboere. Dette temaet må dokumenteres ivaretatt i prosjekteringsunderlaget for planforslaget.
- i) Planlagt utbygging med inntil 7 boenheter vil ikke medføre økt risiko eller sårbarhet ift. Samfunnssikkerhet.
- j) Varslingsliste mottas fra Nittedal kommune etter oppstartsmøte.
- k) Det planlegges ordinær varsling og annonsering på nett og i avis.
- l) Planen innebærer ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal derfor ikke behandles etter forskrift om konsekvensutredning.