

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	24/06916-1	Astrid Fortun Slettemoen	16.02.2024

Referat fra oppstartsmøte og føringer for videre planarbeid for detaljregulering omsorgsboliger Svartkruttveien

Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering av omsorgsboliger i Svartkruttveien, planID 288, saksref. 24/06916.

Møte: 13.12.23

Innholdsfortegnelse

1. Hensikt med møtet.....	2
2. Hensikt med planen.....	3
3. Beskrivelse av plan og området.....	3
5. Planstatus og planer under arbeid.....	4
6. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging	4
7. Planprogram og konsekvensutredning (KU).....	5
8. Aktuelle vurderings og utredningstema i planarbeidet.....	5
8.1 Estetikk	5
8.2 Miljøvern faglige vurderinger	5
Miljølempet og forurensning	6

8.3 Trafikkanalyse, utredning	7
8.4 Grunnforhold	7
8.5 Massehåndtering	7
8.6 Universell tilrettelegging	7
8.7 Kulturvern faglige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer	7
8.8 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	7
8.9 Risiko, samfunnsikkerhet	8
8.10 Barn og unges interesser	8
8.11 Teknisk infrastruktur	8
9. Grenser	11
10. Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging og utnyttning	11
11. Medvirkning	12
13. Planavgrensning	12
14. Formelle krav til planforslaget og saksgang	13
14. Gebyrer	14
15. Hjemmel for oppstartmøte, godkjenning av referat	14
Vedlegg:	15

1. Hensikt med møtet

- avklare planprosess, varsling, planavgrensning, føringer for planarbeidet og behov for planprogram og konsekvensutredning,
- avklare øvrige samarbeidsbehov mellom kommunen og forslagsstiller og behandlingsgebyr
- avklare foreløpig skisse for tidsplan

Til stede på møtet:

Forslagsstiller: Jomar Lygre Langeland, Civitas.no. Jomar Lygre Langeland@Civitas.no
Pål Dixon Sandberg, pal.dixon.sandberg@white.se

Grunneier og tiltakshaver: Nittedal kommune KF: Roy Are Hanssen,
roy.are.hanssen@nittedal.kommune.no>

Fra planavdelingen:

Saksbehandler: Astrid Fortun Slettemoen, arealplanlegger,
astrid.fortun.slettemoen@nittedal.kommune.no

Ikke tilstede på møtet, men aktuelle fagpersoner:

Saksbehandler nr.2 er Mathilde Olsen, arealplanlegger, mathilde.olsen@nittedal.kommune.no

Guro Haug, miljøvernrådgiver, guro.haug@nittedal.kommune.no

Svein Nerland, boligkontoret, svein.nerland@nittedal.kommune.no

Bahram Raufi, kommunalteknikk VAO, bahram.raufi@nittedal.kommune.no

Magnar Eriksen, kommunalteknikk veiingeniør, maqnar.eriksen@nittedal.kommune.no

Svein Nerland, boligkontoret, svein.neerland@nittedal.kommune.no
Nicole Holmeseth-Martin, avdelingsleder plan- og geodata, nicole.holmeseth-martin@nittedal.kommune.no

2. Hensikt med planen

Hensikt med møtet er bygging av omsorgsboliger med personalbase på kommunal eiet tomt. Mottatt planinitiativ danner grunnlag for møtet.

3. Beskrivelse av plan og området

Planområdets beliggenhet: Svartkruttveien, felt B16 E i Kruttverket

G.nr/b.nr:13/246 pluss tilgrensende areal,

Planområdets størrelse, Tomta er på 4525 kvm pluss fortau, sideareal vei, veiareal, flomveier, sti.

Særskilte trekk ved planområdet beskrives og eventuelt kartfestes

- Terreng, markdekke, grønnstruktur/uberørt natur, vegetasjon, planteliv og dyreliv, arter, naturtyper, fremmede arter
- Stier/smett
- Bekk/vann, overvannsoppsamling (lavbrekk)
- Vann og avløp, rør gjennom tomta

Er det gjennomført barnetråkk i området?

Ja, det foreligger rapport for området, ikke offentlig.

Hvordan er prosjektet tenkt å tilføre merverdi til nabolaget?

- Ny sti/trapp mot Svartverkstribben for å sikre snarvei mot Laboratorievegen og Vågedam
- Fortau fra krysset ved Svartverkstribben langs Svartkruttveien forlenges til innkjøringen mot tomta
- Svartkruttveien breddeutvides i svingen langs med tomtegrensen
- Det tenkes en mulig fremtidig sti fra elva og opp til Svartkruttveien. Området er bratt og stien fra elva reguleres ikke og etableres ikke nå, men det sikres areal for gangadkomst fra stien til Svartkruttveien. Gangadkomsten over tomta planlegges ved planlagt parkeringsplass.

Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål:

- Kombinasjonsformål offentlig og privat tjenesteyting og bolig-omsorgsboliger,
- Fortau, kjøreveg, annen veigrunn,
- Grønnstruktur
- Renovasjonsområde
- Støyskjerming
- Byggegrenser
- Frisikt, snøopplag, overvannshåndtering, flomveier som hensynssoner.

5. Planstatus og planer under arbeid

Kommuneplanen:

<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/kommuneplan/>

Ny kommuneplan, forslag: [Microsoft Word - Kommuneplanbestemmelser, revidert 15.09.2023 \(nittedal.kommune.no\)](#)

Gjeldende reguleringsplan for området som skal reguleres

Reguleringsplan for Kruttverket – planID 237, vedtatt 2008.

- Max BYA 30%.
- Ingen rekkefølgebestemmelser fra gjeldende reguleringsplan for Kruttverket planID 237,
- 8 boenheter på tomte er i innenfor begrensningene i reguleringsplan og utbyggingsavtale for Kruttverket
- Fortau er regulert nesten frem til eiendommen i reguleringsplan for nabofeltet med planID 245, regulert fortauet må opparbeides etter pbl § 18-1.

Pågående planarbeid i området som skal reguleres

Det aktuelle planområdet er innenfor foreslått avgrensning for pågående områdeplan for Rotnes. Områdeplanområdet er stort for å kunne vurdere og avklare fremtidig utbygging og se strukturer i en helhetlig sammenheng. Det er vedtatt midlertidig bygge- og deleforbud for deler av områdeplanens avgrensning, men gbnr. 13/246 er ikke en del av byggeforbudsområdet. Utarbeidelse av detaljplan er en oppfølging av gjeldende reguleringsplan for Kruttverket. Arbeidet med detaljplanen bør samordnes med foreliggende og pågående utredninger i områdeplanen som også vil være nyttig for detaljplanen. Eksempel er utredninger for overvann, natur og mobilitet.

6. Orientering om rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging

Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag:

- Nittedal kommunes veileder for private planforslag
- Kommuneplan for Nittedal og utkast til ny plan
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett, hoveddel og vedlegg fysiske
- Kommunedelplan for klima og energi
- Grønn mobilitet i Nittedal
- Kommunedelplan for landbruk
- Vann- og avløpsnorm med overvannsveileder – NK
- Veinorm – NK
- Formingsveileder – NK
- Trafikksikkerhetsplan NK
- Veileder for jordflytting i plansaker – NK
- Renovasjonsteknisk veileder – ROAF
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR

Materialet som er listet opp ovenfor kan sees her <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/>

I tillegg har vi kart og rapporter på barnetråkk, men dette ligger ikke offentlig tilgjengelig.

Regionale rammer og føringer:

- Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging
- Regional plan for areal og transport
- Regional plan for masseforvaltning

7. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Avklaring av KU-plikt ift. KU-forskriften

Planarbeidet er på nåværende tidspunkt vurdert å ikke omfattes av utredningsplikt ihht. forskrift for konsekvensutredning. Det betyr det ikke at det likevel ikke kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen. Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger.

8. Aktuelle vurderings og utredningstema i planarbeidet

Tema er omtalt så langt mulig på dette tidspunkt. Flere temaer kan også være relevante og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart eller i videre planprosess.

8.1 Estetikk

Estetikk – innad og for omgivelsene jf. pbl. §§29-1 og 29-2 og Kommuneplanens bestemmelser

- god kvalitet og utforming på utearealer må vektlegges.
- Kommunen har forståelse for at det er behov for å utjevne på en kupert tomt, og fylle opp for å løfte bebyggelsen noe av hensyn til bokvalitet og lys og kanskje vann, høyde på gulv må fastsettes i bestemmelser. Høyder angis fra dagens eksisterende terreng, men det kan være hensiktsmessig at høydebestemmelser også angis fra endelig terreng.
- dagens terreng måles opp og dokumenteres. Dokumentasjon skal følge plansaken og søknader om byggetillatelse.
- anbefalte prinsipper i kommunens formingsveileder skal følges
- støttemurer: høyder, utseende, søknadspliktig over en viss høyde og omfang, skal defineres
- estetikkbestemmelser skal være konkrete mht. materialvalg, volumer, terrengbehandling, murer mm. Estetikkbestemmelser skal inkludere utforming av bygg og utearealer, renovasjonsløsninger og andre tiltak
- vi savner i planinitiativet 3 D -skisser, planforslag må inneholde skisser fra alle 4 himmelretninger, for å se plassering av bygget ift. veien og nabobebyggelsen. Kun to retninger er vist i planinitiativet.
- til planforslaget ønsker vi 3 d modell, ikke nødvendigvis pga høyder men ift. dette er noens utsikt langs med vegen,
- hva slags fasadebekledning tenkes? Det bør tenkes på varighet og vedlikehold,

Kommentar, føringer fra kommuneplan:

Se kommuneplanbestemmelser i ny kommuneplan om estetikk og utearealer kap. 1.17. og kap. 2.1.2. Det skal redegjøres ift. kommuneplanens bestemmelser.

8.2 Miljøvern faglige vurderinger

Naturmangfold, naturtyperegistreringer, fremmede arter

- vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal inngå i planen, samlet belastning er særlig viktig.
- området må kartlegges for naturmangfold, ansvarsarter, arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse og fremmede arter.
- *Kommentar:*
 - o Kartlegging av biologisk naturverdier skal gjøres i tråd med Miljødirektoratets nye kartleggingsmetodikk/instruks NIN og fremmede arter. Det gjøres oppmerksom på at NIN ikke gjelder for ferskvann og landformer, her gjelder DN's krav fortsatt. Ny instruks gjelder ikke for vannforekomster.
 - o Kartlegging må innbefatte det fagpersonen/biologen vurderer som nødvendig. Det må også gjøres en vurdering av omkringliggende område, f.eks. områder som berøres av overvannshåndtering/flomvei ned mot Ørfiskebekken. Det meldes inn hva som skal kartlegges. Fremmede arter må kartlegges, krav om tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av arter er aktuelt.
 - o Registrerte ansvarsarter, arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse og fremmede arter legges inn i Artskart/Artsobservasjoner og naturbasen, se prosedyre www.naturbase.no og Miljødirektoratets leveringsinstrukser.
- det bør vurderes bestemmelser om at ev. registreringer (og ev. tiltaksplan) skal være nye nok ved byggesak, pga forholdene kan forandre seg fra planen er vedtatt til søknadstidspunkt.
- generelt er det jf. kommuneplanen forbud mot hogst i hekketiden, i perioden 1.mars-1.august.
- BirdLife Nittedal bør kontaktes for informasjon om fugl i området
- **Miljøoppfølging:** Det vises til kommuneplanbestemmelser (gjeldende plan kap. 1.13.6 og ny plan kap. 1.14.6) om miljøprogram, miljørisikovurdering og miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsprogram må påregnes dersom det er særskilte forhold som kommer fram i kartleggingen. Det kan være behov for oppfølgende undersøkelser, eksempelvis oppfølging av utførte bekjempelsestiltak for fremmede arter.
- **Vannkvalitet:** Det vises også til kommuneplanens bestemmelser om vannkvalitet kap. 1.14.1
- **Klimahensyn** Det vises til kommuneplanbestemmelser (gjeldende plan kap. 1.13.1 og ny plan kap. 1.11.1) om ivaretagelse av klimahensyn i planprosessen.

Miljøulempen og forurensning

Temaene nedenfor vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes. Det vises til kommuneplanbestemmelser i ny kommuneplan kap. 1.12 om lysforurensning, luftkvalitet og støy.

Lysforurensning: Nærliggende naturtyper og vassdrag/Ørfiskebekken må skjermes for lysforurensning.

Luftkvalitet: Vurderes og beskrives i planbeskrivelsen.

Støy: Støy må kartlegges av fagkyndig, tiltak må sikres i planen. Det er planlagt støyskjerm med plassering nær veien nær støykilden. Tillatt plassering avklares i plan.

Anleggsperioden, hensyn som må vurderes

- Riggplass er planlagt på parkeringsplassen
- Støy og støv problematikk beskrives i planbeskrivelse
- Eventuelle tidspunkter for anleggstrafikk eller andre avbøtende tiltak må avklares. Det utarbeides rigg og anleggsplan for anleggsperioden for å minimere ulemper for områdene rundt.

8.3 Trafikkanalyse, utredning

Konsekvenser for trafikk vurderes i planbeskrivelsen.

8.4 Grunnforhold

- Grunnundersøkelser er gjennomført. Vurdering av områdestabilitet skal foreligge ved reguleringsplan, se NVEs veileder 1/19 kvikkleire, revidert 2020.

Kommentar:

- Geotekniske datarapporter med grunnundersøkelser, ev. geotekniske vurderingsrapporter skal registreres i NADAG før 1.gangsbehandling av planen, se prosedyre http://geo.ngu.no/kart/nadag-avansert/Levering_av_data_til_NADAG.html.
- Ved funn av nye og endring av eksisterende kvikkleiresoner skal dette i tillegg registreres inn til NVE <https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/innmelding-av-farekartlegging/innmelding-av-kvikkleiresoner/>
- grunnvannsstand må sjekkes, med flere sjekkpunkter.

Radon

Ingen ytterligere krav enn TEK 17.

8.5 Massehåndtering

- Eksisterende masser på tomta må dokumenteres mht. forurensning, jfr. Forurensningsforskriftens kapittel 2. Dokumentasjon må inngå i planmaterialet.
- Dersom det er behov for tilførsel av masser må det i planen sikres kontroll med at det kun tilføres rene masser. Dette må sikres i bestemmelsene.
- Det skal i prosjekter tilstrebes massebalanse, ihht. kommuneplanbest. 1.13.6.
- Massehåndteringsplan skal utarbeides, se kommuneplanen §1.13.1, 1.13.6 og 1.14.1

8.6 Universell tilrettelegging

Utover kravene i teknisk forskrift bør det være spesielt fokus på felles uteoppholdsarealer. Det planlegges gangveg rundt bygget. Alt skal utformes som UU.

8.7 Kulturvern faglige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer

Behov for undersøkelser av automatisk freda kulturminner bør avklares tidlig i prosessen. Det er ikke gjort undersøkelser og det avklares med Akershus f.k. ifb. med oppstartsvarsel om det kreves.

8.8 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger

Ved regulering/utbygging på jord som er klassifisert som dyrka og dyrkbar jord gjelder krav til jordflytting. Problematikken vurderes ikke aktuelt her da utbygging ikke berører hverken dyrkbar eller dyrka mark.

8.9 Risiko, samfunnsikkerhet

ROS-analyse:

- ROS skal følge planforslaget og stå i sammenheng med de andre plandokumentene.
- Konsekvenser skal vurderes både for eget planlagt tiltak og for influensområde. Positiv konsekvens skal også synliggjøres. Hendelser og konsekvens både for planen og av planen skal analyseres
- ROS-analysen skal svare ut hvordan og i hvilken grad risikopunkter og avbøtende tiltak er lagt inn i planforslaget.
- Det gjøres spesielt oppmerksom på eksisterende kommunalt overvannsrør over tomta og flomvei langs med tomta. OVA og ROS-analysen må vurdere fare for både oversvømmelser samt fare for erosjon/setninger i forbindelse med røret.

8.10 Barn og unges interesser

- Bet er gjennomført barnetråkk i området, se kartlag (ikke offentlig)
- Felles oppholdsarealer skal tilpasses grupper med nedsatt funksjonsevne og være lett tilgjengelige med god adkomst/tilrettelagte ganglinjer. Krav til opparbeidelse skal spesifiseres i planen
- Utearealer skal ha grønt preg, uten plastmaterialer (legges inn i planbestemmelsene)
- Rekkefølgekrav knyttes til midlertidig bruk og ikke ferdigattest, ev. trinnvis

Kommentar: Planarbeidet skal belyse og beskrive hvordan barn og unges interesser påvirkes av prosjektet og hvordan interessene ivaretas i prosessen og planen. Dette beskrives i planbeskrivelsen.

8.11 Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, overvann

Planlegging av VAO skal følge kommunens VA-norm med retningslinjer. Avklaring av VAO skal foreligge tidlig i planfasen. Rammeplan skal foreligge til første gangs behandling.

VAO-rammeplan skal dokumentere og vise prinsipløsninger for:

- Vannforsyning, inkl. dokumentasjon på tilstrekkelig kapasitet, eierskap og kvalitet for ledningsanlegget som anlegget skal kobles på, samt påkoblingspunkter. Uttalelse fra brannmyndighet om dekning av brannbehov inngår i dette. Skal bygget sprinkles? Er 110mm vannledning som er lagt ut på tomta er tilstrekkelig for å klare brannvannskapasitet 50 l/s og i tillegg forbruksvann og vann til sprinklanlegg?
- Ledningsanlegget skal dimensjoneres for forventet utbygging i området basert på kommunens planer og utbygningsprognoser i minst 50 års perspektiv.
- Spillvannshåndtering, inkl. dokumentasjon av tilstrekkelig kapasitet, eierskap og kvalitet for ledningsanlegget som anlegget skal kobles på, samt påkoblingspunkter. Påkoblingspunkter for VA i Svartkruttveien skal avklares med kommunalteknikk. VA skal søkes om separat og prosjekterende, ta kontakt med Kommunalteknisk avdeling tidlig i prosessen for eget møte. Kontaktperson VAO: Bahram Raufi, bahram.raufi@nittedal.kommune.no, mob. 45851172

- Overvannshåndtering skal følge kommuneplan og VA-norm med retningslinjer/ veileder, jf. vedlegg 6 LRS Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo. Det tillates ikke påkobling av overvann på eksisterende VA-nett. Det skal gjennomføres funksjonstest med infiltrasjonstest av uberørte masser og dokumentasjon av grunnvannstand. Arealer for overvannshåndtering med infiltrasjon, fordrøyning og flomveier frem til Ørfiskebekken må reguleres, eksempelvis med hensynssone. Flomveier og bekker må inngå i planen for å sikre trygg avrenning for ekstremnedbør og sikre hjemmel til eventuelle erosjonssikring/utbedringstiltak i flomveiene. Fare for erosjon og eventuelle behov for erosjonssikringstiltak må vurderes. Kapasitet på ev. lukkede bekker og overvannsrør må beregnes for å fastsette eventuell hensynssone for flomløp. Risiko for oversvømmelser og brudd/erosjon/setningskader for rør på tomta må vurderes. Forholdet til nærliggende resipient samt vurdering av åpning av lukkede bekker skal inngå. Det er usikkert om det er en naturlig bekk i området, dette må sjekkes ut i planprosessen. Er det en lukket **bekk**, må åpning vurderes og det skal begrunnes hvorfor den ikke åpnes. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i eksisterende bekk.
- Vi gjør oppmerksom på registrert naturtype som må hensyntas. Tiltak for å ivareta registrerte naturverdier og vassdragsbelte/kantsoner må sikres.
- For eksisterende overvannsrør på tomta bør erklæring for overvannsledning foreligge. Byggegrenser mot rør reguleres. ihht. kommuneplanbestemmelsene (4 m) eller avtales spesielt med kommunen.
- Nødvendige erklæringer/tillatelser må innhentes. Kommunalteknikk er forespurt om erklæring vdr. eksisterende overvannsledning over tomta, dette av hensyn til eventuelt endring av eierskap
- Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes med hensynssone eller formål. Håndtering av smeltevann skal inngå i VAO-plan. Det er viktig at skråningen ned mot Ørfiskebekken ikke forurenses av snødeponi. Steds spesifikk risikoanalyse må utarbeides.
- Rammeplanen skal samordnes med øvrige planer for området, f.eks. blågrønn struktur, grøntstrukturplaner, turveier m.m. særlig med hensyn til ledningstraseer og overvannsløsninger.
- Vedtatt VAO-rammeplan skal leveres digitalt for innlegging i kommunens ledningskartverk som planlagte anlegg dersom VA-ansvarlig ber om det

NVEs veiledere for kartlegging , innsamling av data og håndtering av overvann legges til grunn, <https://www.nve.no/naturfare/laer-om-naturfare/laer-om-overvann/>

Tilgjengelighet for brann og redning

Avklares i samråd med Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR), se

<https://nrbr.no/bedriftbyggsak/retningslinjer-vedrorende-tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskaper/>

Areal for brannbil vises på plankart med illustrasjon.

Renovasjon

Anbefalt krav til løsning avklares med ROAF, veileder:

https://issuu.com/rogern62/docs/roaf_renovasjonsteknisk_veileder_a4?e=16990479/69637346

Arealer for renovasjon skal avsettes i planen (både pga. brannfare og krav til estetikk, mm.)

Samferdsel

Følgende temaer må belyses i planarbeidet:

- Veg/trafikk/adkomst/frisikt: Krav til kvalitet på vegadkomst settes i bestemmelsene;
- Rekkefølgekrav til reasfaltering av veier som brukes til anleggstrafikk ved midlertidig brukstillatelse.
- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet.
- Smett og snarveier gjennom området?
- Gangvei rundt bygget
- Utforming av innkjøring tegnes i henhold til normen,
- Snøopplag vises med hensynssone

Fortau

- Fortau langs Svartkruttveien må reguleres og bygges, deler av fortauet er regulert fra før
 - o fortau regulert i PlanId 245 bygges ihht. planen, dvs. fra krysset Svartkruttveien og Svartverkstubben frem til innkjørsel til eiendommen. Ovenfor pumpestasjonen er grunnerverv i orden, og arealene er allerede lagt til rette for etablering. Hjemmel for opparbeiding er pbl 18-1.
 - o fortau fra innkjørsel til eiendommen 12/246 og opp til plangrensen for PlanId 245 (rekkehusene i Svartverkstubben) er ikke regulert og må reguleres og bygges. Fortau på denne strekningen skal bygges med minst 0,5 meter kantsteinsone utenfor dagens asfaltkant. Dette innebærer i praksis en utvidelse av asfaltert vei med minst 0,5 meter, med kantstein og fortau utenfor der igjen. Klarer man mer er det bare bra, veien er smal selv med 0,5 meter utvidelse. Det er trangt forbi pumpestasjonen. Det kan ikke fires på krav i punktet ovenfor. Fortauet blir derfor litt smalere her og blir liggende helt inntil grunnmur/vegg til pumpestasjonen. Denne vegutvidelsen er aktuell i hele svingen langs med tomtegrensen. Det er skulder i dag men må asfalteres. Avslutning i begge ender må tilpasses og , men detaljer må avklares i planprosessen. Brøyting kan løses ved å legge nedsenket kantstein forbi pumpestasjonen (som en forlengelse av nedsenkssteinen forbi avkjørselen på oversiden av bygget).
- Fortau videre fra tomtas innkjørsel og nedover langs eiendomsgrensen videre ned til brua er diskutert, men da dette fortauet ikke bygges videre mot brua nå reguleres det heller ikke nå. Det må imidlertid sikres plass til et eventuelt fremtidig fortau langs tomtegrensen ved at areal tilsvarende fortau reguleres til annen veigrunn.
- Sti/snarvei: det etableres sti/trapp mot smett i Svartverksstubben-Laboratorievegen. Type trapp må fungere, eksempel kan være ståltrapp der snø kan faller gjennom. Kommunen er eier av området.
- Det foreligger tanker om sti fra elva mot Svartkruttveien. Stien reguleres ikke men det tas høyde for adkomst over tomta, over parkeringsplassen for å sikre kobling mot nytt fortau langs Svartkruttveien og sti mot Svartverkstubben. Her kan gangadkomsten skjermes og, illustrert kobling i planinitiativet flyttes fra illustrert koblingspunkt til tomtas sørende til ca. parkeringsplass.
- Det er spørsmål om tillatt støyskjerm kan plasseres inntil veg, på areal som holdes av til eventuelt fremtidig fortau langs Svartkruttveien sør/øst for tomtas innkjøring. Planen må avklares hvor det er tillatt å plassere støyskjerm ift. flere hensyn som plassering av bygg, innkjøring, utearealer og terrengoppbygging. Dette er pr. nå ikke avklart, men avklares i

planprosessen. Dersom støyskjerm skal plasseres i konflikt med byggegrense mot veg må bestemmelsene for byggegrenser eller plankartet gi rom for det.

Parkering

- Bestemmelsene bør angi eksakt parkeringskrav knyttet til hver boenhet, med gjesteparkering og til arbeidsbase.
- Kommuneplanen har ikke egne bestemmelser for parkering for formål offentlig og privat tjenester generelt, dette må tilpasses lokalt ved regulering. Kommuneplanen har en sammenlignbar bestemmelse om parkering for servicetilbud og kontor med krav til maks 1,5 parkeringsplass pr. 100 kvm BRA. Arbeidsbasens størrelse er ikke fastsatt men om den tilsvarer 1-2 boenheter i størrelse ville dette gitt maks 1,5 -3 plasser. Forslaget er 2 ansatt-parkeringer.
- det vises til kommuneplanens krav om 1 gjesteparkeringsplass pr boenhet. Minimum 50 % av alle parkeringsplasser skal etableres med lading for ladbare kjøretøyer. Her er foreslått antall 1 p-plass pr boenhet som er i tråd med kravet om 1 p-plass pr. leilighet.
- Boligene er tiltenkt en brukergruppe som ikke selv kjører bil, men beboerne kan eie bil som ansatte eller andre kjører. Det planlegges 10 ansatte og 8 boenheter. Det planlegges totalt 2 p-plasser for ansatte, 8 p-plasser for boligene og 2 gjesteplasser, tot. 12 p-plasser. Det oppfyller i hovedsak kommuneplanens krav, men det må beskrive godt i planbeskrivelsen hvordan parkering er tenkt løst og begrunnelse for antall p-plasser. Nærhet til rådhuset og matebuss kan begrunne antall parkeringsplasser for ansatte. Det kan ikke påregnes parkering i veien, det må være nok plasser til at det skal fungere i hverdagen. Reguleringen avklarer kun bolig og arbeidsbase og ikke brukergruppe, dette kan i prinsippet endres over tid.

Sykkelparkering

Kommuneplanens bestemmelser har bestemmelser om sykkelparkering, disse må følges.

9. Grenser

Grenser

Det er kun sikre grenser for eiendommen.

10. Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging og utnytting

Planen anses som ferdig utbygd ved ferdigattest. Bakgrunnen er et generelt problem med å vite hva som kan bygges senere. Dette er en særlig utfordring dersom bygg og eiendom seksjoneres og tomte- og utearealer i utgangspunktet er beregnet og løst som ett areal. Det kan løses på flere måter, men eksempelvis kan det foretas en mindre endring av plan før det gis ferdigattest og inntas en bestemmelse om at feltet ansees som ferdigutbygget.

Utnytting

BYA og MUA knyttes til boenheter.

11. Medvirkning

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen. Plan for medvirkning bør foreligge ved varsel om oppstart.

- Kommunen deltar på informasjons og dialogmøter, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring
- Det planlegges i utgangspunktet ikke møter for å informere offentligheten og nabolag om prosjektet, utover varsling og offentlig ettersyn. Det har ikke vært egne møter ved lignende prosjekter tidligere.

Aktuelle forhold som det settes rekkefølgekrav til:

- Reasfaltering/opparbeidelse kommunale veier utenfor planområdet
- Avbøtende tiltak mot støy
- Ferdigstille fortau, snarveier/smett, uteareal
- Eventuelle behov for tiltak mot erosjon og sikring av flomveier mm.

Kartdata og adresselister bestilles fra

<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/e-torg/>

-Forslag til oppstartvarsler skal sendes kommunen v/saksbehandler til gjennomsyn. Oppstart skal annonseres i Varingen og på kommunens nettside. Oppstartsvarselet må vise til p.t. foreliggende plandokumentene på kommunens hjemmeside.

-Grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, eiendommer som er heftet med klausul, naboer til planområdet samt berørte offentlige organer og andre interesserte. Regulering opp til 13/139 medfører at eierne av denne eiendommen varsles, her er mange eiere. I tillegg til de instanser som er nevnt i planinitiativet skal også disse varsles:

-Rotnes vel, Nittedal Krudtværks venner, Direktoratet for mineralforvaltning, Elvia AS, FAU Sørli skole, Sørli skole, FAU Rotnes skole, Rotnes skole, Ruter as, Telenor kabelnett, Øvre Kvernstuveien vel, Romerike politidistrikt, Nittedal politiråd, Frini Nittedal, Kruttverket vel, Landbruskontoret Hadeland (Nittedal), Naturvernforbundet Nittedal, Nittedal, Wild Life Nittedal, Nittedal Elveforum, Nittedal idrettsråd, ROAF, NRVA, Akershus f.k., Bird Life Nittedal

13. Planavgrensning

Planens avgrensning ble diskutert.

Planområdet må utvides i forhold til forslaget i planinitiativet, slik at i tillegg til tomt 13/246 tas følgende arealer med:

- Nødvendig areal for å regulere smett til Svartverkstribben
- Areal for regulering av fortau forbi pumpestasjon og areal for breddeutvidelse av veg langs med tomta. Hele vegbredden for Svartkruttveien skal inngå.
- Flomveier frem til vassdrag. Foreslått avgrensningen oversendt pr. epost datert 22.01.24 ser i hovedsak ok ut, men dere må i tillegg ta med flomveier fra tomta frem til vassdrag i planavgrensningen. Her bør dere varsle tilstrekkelig areal ift. både dagens flomveier og eventuelle nye flomveier.
- Når underlagsutredninger, ROS og planer for overvannstiltak foreligger, kan det være at planområdet kan avgrensnes frem til førstegangs behandling.

- Plangrensen må kunne justeres etterpå, med en romslig varslingsgrense kan plangrensen justeres til førstegangsbehandling.

14. Formelle krav til planforslaget og saksgang

Nittedal kommune har maler og krav til produksjon og leveranse for utarbeidelse av planforslag.

Maler og krav skal legges til grunn for planutarbeidelsen; bl.a.

- planbeskrivelse, tekstdokument word, se vedlagt mal
- plankart, pdf og kvalitetssikret sosifil:
 - o Koordinatsystem:
 - o EUREF89 / UTM sone 32
 - o EPSG: 25832
 - o Enhet: meter
 - o SOSI referansesystem: 22
 - o Vertikalt datum (høydereferanse): NN2000
- reguleringsbestemmelser, word, se vedlagt mal
- kopi av merknader/uttalelser (i ett eget samledokument) med forslagsstillers kommentar, se vedlagt mal
- merknader plassert på kart, se vedlagt mal
- illustrasjoner av høyeste tillatte bygg og maks løsning sett fra bakkenivå, både innad på tomta og fjernvirkning
- aktuelle fagutredninger

3D-fil:

Krav til leveranse av 3D-modell for bruk i Open Cities Planner (OCP)

Datatype format: dae eller kmz

Detaljeringsnivå:

- Inndelt etter objekttype
- Rensing av interiørobjekter
- Bygning må være separert fra omgivelsene rundt
- Modell skal inneholde så få objekter som mulig

Vedlegg, rapporter og andre dokumenter

- Av hensyn til videre saksgang nummereres ikke dokumenter som vedlegg nr. xx
- Plandokumenter skal være samstemt. Plandokumentene og fagrapporter skal kunne leses i en sammenheng med nødvendig henvisning til hverandre. Fagrapporter og utredninger skal inneholde et sammendrag med konklusjon skrevet i et språk som skal kunne forstås av personer uten spesifikk fagkompetanse
- Framdriften betinger at forslagsstiller tidsfrister for innsendelse av komplett planmateriale med nødvendig kvalitet

Planprosess

Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens nettside som har omtale av prosess, tidsfrister og krav til planforslaget, samt plandialog og politisk møteplan.

1. Varsel om oppstart

Referat fra oppstartsmøte skal normalt foreligge ved varsel om oppstart. Det kan aksepteres at det varsles før endelig offentlig referat foreligger. Det skal opplyses i varselet at planinitiativ kan fås hos forslagsstiller.

2. Planforslag sendes inn til første gangs behandling
3. Førstegangs behandling for offentlig ettersyn
4. Offentlig ettersyn
5. Sluttbehandling

Planprosess og samarbeid underveis

Behov for dialogmøter/arbeidsmøter mellom forslagstiller og NK, møtene avholdes etter behov. Kommunen avslutter saken dersom prosessen har stått i bero mer enn 1 år etter oppstartsmøtet.

Samtidig behandling av plan- og byggesak

Vurderes ikke aktuelt i denne saken.

Foreløpig tidsplan

Det tenkes innsendelse av komplett planmateriale til første gangs behandling ila. februar 2024.

14. Gebyrer

Gebyrregulativ:

[betalingsregulativ-2023-utgave-2.pdf \(nittedal.kommune.no\)](https://nittedal.kommune.no/betalingsregulativ-2023-utgave-2.pdf)

Det foreligger sannsynligvis et nyere betalingsregulativ som ikke er tilgjengelig på nettsiden ennå, det tas forbehold om dette.

15. Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Referatet vil følge plansaken og er en del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8.

Det foreligger ikke forhold som tilsier at planinitiativet med hjemmel i pbl § 12-8 skal stoppes. Det kan varsles oppstart av planarbeid.

Referatet og Nittedal kommunes innspill til planarbeidet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som foreligger på tidspunktet for oppstartsmøtet. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Planprosessen vil synliggjøre avveining av ulike hensyn og blant annet løsninger som er illustreres i planinitiativet er ikke forpliktende for kommunen. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet/planen, og/eller framdrift.

Utkast til referat fra kommunen sendes til gjennomsyn og omforent referat ettersendes.

Vedlegg:

Mal annonse oppstart

Mal merknader til plan

Mal merknadskart

Mal planbeskrivelse

Mal reguleringsbestemmelser

Vedleggene er tidligere oversendt pr. epost.

Med hilsen

Astrid Fortun Slettemoen

Ingeniør

Nicole Holmeseth-Martin

Leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Mottakere:

Nittedal-Eiendom KF, Roy Are Hanssen

Civitas AS, Jomar Langeland