

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering av Gjelleråsveien 2

Møte type	Oppstartsmøte		
Saksnavn	Detaljregulering av Gjelleråsveien 2		
Saksnummer:	24/06895		
Møtedato:	18.3.24	Tidspunkt: 09:00-11:00	
Møtested:	Nittedal Rådstue, møterom Mostuberget, 4. etg.		
Referent/saksbehandler:	Christian Teigen Westli	Datert:	15.4.2024
Kontaktinfo. saksbeh.:	mbnr: 457 33 505	e-post: ctw@nittedal.kommune.no	

Deltakere

Navn	Firma	Roller	Tilstede	epost
Steffen Sand	Karlsen og Nordseth AS	Forslagsstiller/ grunneier	X	steffens@karlsen-nordseth.no
Øyvind Karlsen	Karlsen og Nordseth AS	Forslagsstiller/ grunneier	X	oyvkar@karlsen-nordseth.no
Mirza Mujezinovic	Malarchitecture AS	Konsulent for forslagsstiller	X	mirza@malarchitecture.com

Nora Aursand Iversen	Malarchitecture AS	Konsulent for forslagsstiller	X	nora@malarchitecture.com
Christian Teigen Westli	Nittedal kommune	Planavdelingen, saksbehandler	X	ctw@nittedal.kommune.no
Nicole Holmeseth-Martin	Nittedal kommune	Planavdelingen, leder		
Sissel Pettersen	Nittedal kommune	Plan, geodata og byggesak, leder		
Gunnar Prøis	Nittedal kommune	Kommunalsjef sektor for miljø- og samfunnsutvikling		
Daniel Krajczyk Blikset	Nittedal kommune	Medarbeider plansak	X	daniel.blikset@nittedal.kommune.no
	Nittedal kommune	Barnetalsperson i plansaker		
Svein Neerland	Nittedal kommune	Folkehelsekoordinator		
Guro Haug	Nittedal kommune	Miljøansvarlig		
Aud Irene Johansen	Nittedal kommune	Byggesak	X	audirene.johansen@nittedal.kommune.no
Magnar Eriksen	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, vei	X	Magnar.Eriksen@nittedal.kommune.no
Bahram Raufi	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, VA	X	bahram.raufi@nittedal.kommune.no
Ennis Sebastiampillai	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, VA	X	ennis.sebastiampillai@nittedal.kommune.no
Tor Kristian Bogstrand	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, geologi/geoteknikk		
Nina C. Sandberg Eldal	Nittedal kommune	Beredskapskoordinator		
	Nittedal kommune	Landbrukskontoret		
Marit Birgitte Eithun	Nittedal kommune	Geodata		
	Nittedal kommune	Bolig og tilflytting		

Innholdsfortegnelse

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering av Gjelleråsveien 2.....	1
Deltakere.....	1
Agenda	4
Punkter til gjennomgang	5
1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet.....	5
2. Om planområdet og planinitiativet	5
3. Planstatus, planer under arbeid	8
4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging.....	11
5. Planprogram og konsekvensutredning (KU).....	13
6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet.....	13
7. Utbyggingsavtaler	23
8. Medvirkning	24
9. Anbefaling av oppstart, avklaringer	24
10. Oppstart av planarbeid	25
11. Planavgrensning	25
12. Formelle krav til planforslaget, saksgang	26
13. Gebyrer for behandling av planen	29
14. Prosess og samarbeid underveis	30
15. Samtidig behandling av plan- og byggesak	30
16. Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat.....	30
Vedleggsliste.....	31

Agenda

- Informere om kommunens arealpolitikk
- Gi råd og føringer for det videre planarbeidet
- Avklare planprosess, samt risiko- og sårbarhetsanalyse
- Avklare hvordan samrådsprosess og medvirkningsprosess skal legges opp
- Avklare øvrig samarbeidsbehov mellom kommunen og forslagsstiller
- Avklare om det skal behandles byggesak samtidig med plansaken
- Avklare tidsplan for behandling
- Avklare hvem som skal betale behandlingsgebyr
- Gjennomgang av temaer forslagsstiller ønsker drøftet

Punkter til gjennomgang

1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet	
Tema	Beskrivelse
Dokumentasjon	<ul style="list-style-type: none">• Planinitiativ• Følgebrev
2. Om planområdet og planinitiativet	
Hensikten med planen:	Omregulering av areal fra boligformål til næringsformål
Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål	<ul style="list-style-type: none">• næringsarealer• offentlig kjørevei• offentlige gang- sykkelveier• grønnstruktur/blågrønn struktur• renovasjonsområder• støyskjerming• Aktuelle hensynssoner: flom, naturmiljø/biologisk mangfold, kulturmiljø bevaring, friskt.• Regulering av flomvei/flomveier til vassdrag?
Planområdets beliggenhet og størrelse	Nær Gjelleråstoppen, Kryss Nittedalsveien/RV4/RV22. Gnr./bnr.: 3/186, 223 Planområdets størrelse, ca daa: 1,231 daa. ikke inklusiv eventuell(e) atkomst(er) som må reguleres.

<p>Beskrivelse av planområdet - innhold og bruk</p>	<p>Følgende skal registreres og kartfestes</p> <ul style="list-style-type: none"> • terreng, markdekke, helningsgrad • vegetasjon (store trær eller spesielle trær? andre landskapselementer) • fjell i dagen • planteliv (sjeldne/sårbare arter, naturtyper, fremmede arter) • dyreliv (sjeldne, sårbare arter, naturtyper/leveområder, fremmede arter) • bekk/vann, overvannsopsamling (lavbrekk) • boligbebyggelse, annen bebyggelse • veier • vann og avløp • annen infrastruktur mm.

Dagens bruk/funksjon

- Næringsirksomhet
 - overvannsansamling
- mm.

Områder eller elementer som skal sikres skal vises i illustrasjonsplan, utomhusplan og anleggsplan, ev. også på plankart. Strukturer/forhold/funksjoner som skal sikres/videreføres i planen eller som man skal søke å ivareta skal beskrives i planinitiativet.

Kommunens behov for bestemte funksjoner eller arealformål:

- Flom og overvann:
Må beskrives og redegjøres for i henhold til VA-norm

Beskrivelse av gjennomført barnetråkk i området:

Relevant i anleggsfase.
Sendes over i sosi etter møtet.

Plan for medvirkning:

Oppfordrer til at man avholder infomøte med naboer.

Beskrivelse av hvordan prosjektet er tenkt å tilføre merverdi til nabolaget:

- estetikk, utforming av utemiljø
- oppholdsarealer, møteplasser, benker/belysning ..
- klimahensyn
- åpne overvannsløsninger
- gang-/sykkelveier, belysning, oppgradering av veidekker
- andre former for standardheving, heving av sikkerhet?

	<ul style="list-style-type: none"> Annet: Tiltakshavers forslag.
3. Planstatus, planer under arbeid	
Planstatus	Det er etter det vi kjenner til ikke andre planer under arbeid i nærheten.
Kommuneplanen	<p>Her kan du finne informasjon om kommuneplanen (arealdel og samfunnsdel) og lenke til revisjon av kommuneplan Nittedal - Kommuneplan</p> <p>Ev. søk «kommuneplan» på kommunens nettside www.nittedal.kommune.no.</p> <p>Fra planbeskrivelsen:</p> <p>Spesielle føringer for området som skal reguleres utover kap.1 og 2 i kommuneplanen: <i>Ingen andre spesielle føringer fra kommuneplanen.</i></p>
Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres	Reguleringsplan for Skillebekk – Putten – Gjelleråsen – planID 124, vedtatt 26.8.1974.

Originalt reguleringskart:



Kart fra kommunekartportalen:



Reguleringsformål i aktuelt planområde:

- Felt A er regulert til boliger
- Tilstøtende arealer er regulert til bolig og samferdsel.

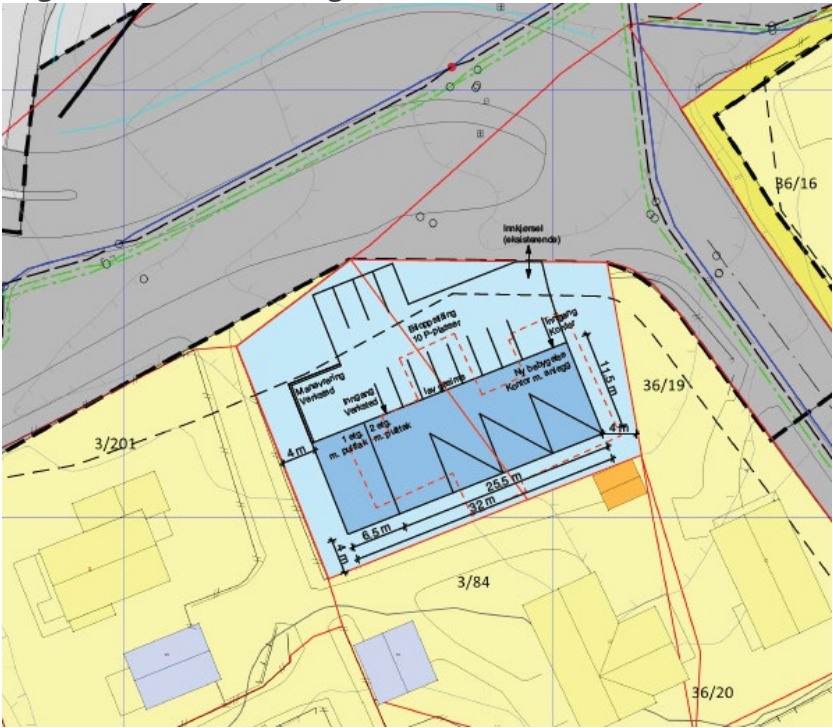
For beskrivelse av utredningsbehov se i kap 6. senere i tabellen.

Andre føringer fra gjeldende reg.plan

Føringer fra eksisterende bestemmelser:
Ingen kjente.

Føringer fra eksisterende plankart:
Ingen kjente.

	Eksisterende klausuler: Sjekkes ut av forslagsstiller før oppstartsvarsel.
4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging	
Lenke til materiell listet opp under	Nittedal - Nyttig informasjon ved utarbeidelse av reguleringsplaner
Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> • Nittedal kommunes veileder for private planforslag • Kommuneplan for Nittedal • Formingsveileder
Aktuelle temakart:	<ul style="list-style-type: none"> • Byggegrenser • Biologisk mangfold • Risiko- og sårbarhetskart
Normer, kommunedelplaner mm.	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunedelplan for klima og energi • Grønn mobilitet i Nittedal • Vann- og avløpsnorm – NK • Veinorm – NK • Formingsveileder – NK • Trafikksikkerhetsplan NK • Renovasjonsteknisk veileder – ROAF • Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR
Barnetråkk etc.	Kommunen har kart og rapporter om barnetråkk for deler av kommunen, men dette ligger ikke offentlig tilgjengelig.
Regionale rammer og føringer:	<ul style="list-style-type: none"> • Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging • Regional plan for areal og transport • Regional plan for masseforvaltning
Særlover	<ul style="list-style-type: none"> • Lov om naturforvaltning, spes. bestemmelse om hekketid.

	<p>I Nittedal regner vi hekketid fra 1.mars til 1.august. Hogst skal ikke skje i hekketiden. Dette sikres i planbestemmelsene.</p>
<p>Annet</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relevante politiske vedtak: 80% av befolkningsveksten skal skje på Rotnes.
<p>Fra planinitiativet</p>	<p>I planinitiativet beskrives omregulering av eiendommene (gbnr. 3/186, 3/223) fra boligformål til dagens bruk som næringsareal.</p> 
<p>Nittedal kommunes vurdering av planinitiativet</p>	<p>Planavdelingen er i utgangspunktet positiv til planinitiativet, og ser ingen innvendinger mot å anbefale oppstart.</p> <p>Planområdet er i dag brukt som næringsareal og ligger nær det store samferdelsanlegget på Gjelleråstoppen med tilhørende støyp problemer. Planområdet er derfor mindre egnet for boligbebyggelse i dag enn ved tidspunktet man opprinnelig regulerte eiendommen til bolig.</p>

	<p>Kommunens næringsplan peker på at det er lite ubebygde areal som er avsatt til næringsvirksomhet i kommunen og det er derfor positivt at dette arealet kan bli utviklet videre som næringsareal. Overvannshåndtering og hensyn til boligbebyggelsen i området vil være viktige temaer i planarbeidet. Planområdet ligger i dag delvis i et område hvor det kan være ansamling av overvann ved store nedbørsmengder. Dagens bygning har dårlig estetisk og praktisk tilpasning til boligområdet og det anses positivt at man foreslår å bygge et nytt bygg som er mer tilpasset formålet.</p>
<h2>5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)</h2>	
<p>Krav om konsekvensutredning</p>	<p>Avklares etter forskrift om konsekvensutredning.</p>
<p>Foreløpig vurdering av utredningsplikt</p>	<p>Planen vurderes ikke utløse krav om konsekvensutredning.</p> <p>Om planarbeidet på nåværende tidspunkt er vurdert til ikke å omfattes av forskrift for konsekvensutredning, 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.</p>
<h2>6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet</h2>	
<p>Om utvalget av temaer</p>	<p>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 løpet av videre planprosess.</p>
<p>Estetikk og estetikkbestemmelser</p>	<p>Estetikk – innad og for omgivelsene jf. pbl.§§29-1 og 29-2, Kpl.§ 2.9 ++ Estetikkbestemmelser skal være konkrete; materialvalg, volumer, terrengbehandling, murer mm. skal være beskrevet. Estetikkbestemmelser skal også inkludere utforming av renovasjonsløsninger, ev.anlegg for sykkelparkering mm.</p> <p>Standardbestemmelser legges ved referatet, vi oppfordrer til å se til bestemmelser foreslått i kommende kommuneplan. Planprosessen vil konkludere med konkret ordlyd på planbestemmelser.</p>

	Kommunen ønsker at det skal utformes bestemmelser for material- og fargebruk i tråd med kommunens formingsveileder. Vi ønsker fortrinnsvis ikke bruk av plater.
Sol/skygge-studier	<p>Sol/skygge-studier som grunnlag for gode løsninger for solforhold bygg/uteoppholdsarealer. Det skal redegjøres ift. kommuneplanens § 2.9:</p> <p>2.9 Sol og skygge</p> <p>pbl § 11-10 nr 2</p> <p>For alle felt som er omfattet av pbl. § 11-7 nr. 1 skal det i detaljregulering gjennomføres analyse av sol, skygge og lokalklima. Ved fastsettelse av byggehøyder og byggelinjer skal det tas spesielt hensyn til lys-, skygge-, vind- og solforhold.</p> <p>Minimum 50 % av utearealene skal ha sollys i 5 timer per 1. mai, hvorav minst 3 av soltimene skal være mellom kl. 15.00 og 20.00.</p>
Terrengstudier	Terrengstudier for minimering av terrenginngrep, ivaretagelse av terrenglementer. Dagens terreng skal måles opp og dokumenteres. Dokumentasjon skal følge plansaken og søknader om byggetillatelse.
Volum og høydestudier	Volum- og høydestudier for optimalisert løsning mtp terrengtilpasning og hvordan nye bygg vil oppfattes. Det kan være hensiktsmessig å sette høydebestemmelser både fra opprinnelig og endelig terreng.
Formingsveileder	Vi oppfordrer til å følge anbefalte prinsipper i kommunens formingsveileder, se lenke i kap.4
Støttemurer	Høyder, utseende, søknadspliktig over en viss høyde, omfang – defineres i planen.
Seksjonering/ utnyttelsesgrad	Seksjonering: Enheten BYA gjelder for skal defineres i planen. BYA henger sammen med tomtestørrelsen.
Klima og energi	<p>Det oppfordres til å se til bestemmelser i kommuneplanen om klima og energi.</p> <p>Særlig relevant er følgende avsnitt: «Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg • sikres opparbeiding av infrastruktur som tilrettelegger for kollektiv, sykkel og gange • sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i sentrumsområder, i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner • planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder.»
<p>Miljøvern faglige vurderinger</p>	<p>Fremmede arter må kartlegges og da må kartleggeren også se på naturmangfoldsverdier med det samme. Det må gjøres en vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12.</p> <p>Naturmangfold, naturtyperegistreringer, fremmede arter. Samlet belastning er særlig viktig.</p> <p>I anleggsfasen må man følge opp tiltaksplanen for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter. Tiltaksplan skal foreligge ved byggesøknad, og skal ta opp i seg vurderinger gjort i planen. Rekkefølgebestemmelse må utarbeides som ivaretar dette. En oppdatert tiltaksplan skal foreligge ved byggesøknad.</p> <p>Reguleringsbestemmelsene må legge føringer for typer av vegetasjon som skal etableres i anleggsfasen.</p> <p>Det er registrert rødlistede arter. Naturmangfoldsvurderingen må derfor ta opp i seg kjente registreringer.</p> <p>Situasjonen i dag må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er behov for kartlegging av naturmangfold i planen. Kartleggingen skal være vedlegg til planen.</p> <p>Det skal vurderes om det er nødvendig å ta noen hensyn til naturmangfold i planen, f.eks. med tanke på lyssetting. Eventuelle hensyn legges inn i planbestemmelsene.</p>

Registrerte rødlistearter og fremmede arter legges inn i Artskart og naturbasen, se prosedyre www.naturbase.no og Miljødirektoratets leveringsinstrukser.

Kartlegging av biologisk naturverdier i tråd med Miljødirektoratets nye kartleggingsmetodikk/instruks NIN og fremmede arter.

Kartlegging må innbefatte det fagpersonen/biologen vurderer som nødvendig. Det må også gjøres en vurdering av omkringliggende område...

Det må nå meldes inn hva som skal kartlegges. Fremmede arter må kartlegges, krav om tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av arter er aktuelt.

Avstand til – og hensyn til bekk:

Utbygging skal ikke påvirke vannkvaliteten i bekk.

Aktuelt: krav til rensing. Viktig med gode nok buffersoner, naturlig rensing. Spesielt viktig å hensynta mtp. anleggstrafikk og anleggsarbeid.

Det er aktuelt å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden.

Forbud mot hogst i perioden 1. mars-1. august skal inn i bestemmelsene.

(Forslagstiller legger formuleringer som spesifiseres i dette referatet inn i bestemmelsene. Formuleringene vurderes nærmere konkretisert som følge av kunnskap man får gjennom planprosessen)

Miljøoppfølgingsprogram skal omfattes av planarbeidet dersom det er særskilte forhold som kommer fram i kartleggingen, jf. bestemmelse i kommuneplanen.

Det skal settes bestemmelse om at det skal utformes miljøoppfølgingsplan til byggesaken.

	Oppfølgende undersøkelser som skal gjøres skal beskrives og innarbeides i MOP og planbeskrivelse (for eksempel oppfølging av utførte bekjempelsestiltak for fremmede arter el.).
Universell tilrettelegging	Det settes ikke krav ut over kravene i teknisk forskrift.
Temakart kommunens kartdatabase/ tiltaksanalyse	Kommunen legger ved tiltaksanalyse.
Masseforvaltning	Massehåndteringsplan skal utarbeides, se kommuneplanen §1.13.1, 1.13.6 og 1.14.1
Risiko, samfunnsikkerhet	<p>Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde. Positiv konsekvens skal også synliggjøres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risiko- og sårbarhetsanalyse <ul style="list-style-type: none"> ○ 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. ○ ROS skal følge planforslaget og stå i sammenheng med de andre plandokumentene • Miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt) <ul style="list-style-type: none"> ○ Spesielle forhold som skal drøftes og vurderes i planprosessen: <p>Vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt andre miljøulemper ved tiltaket som må drøftes og vurderes for så å tas inn i plandokumentene? • Vil det bli satt krav til rigg og anleggsplan for anleggsperioden for å minimere ulemper for områdene rundt?
Luftkvalitet	Vurdering av utredningsbehov etter T -1520 om relevant.
Støy	<p>Vurdering av utredningsbehov etter veileder M-2061 og retningslinje T -1442, om relevant. Hvilke støykilder er det i planområdet (før og som konsekvens av planen)?</p> <p>Støy fra egen virksomhet: Redegjøres for i planen. Det må gis bestemmelser hvis støyen er over grenseverdier.</p>

	<p>Det må settes maks krav i bestemmelser til støy for virksomhet på eiendommene i henhold til retningslinje/veileder.</p> <p>Trafikkstøy: Vurdere plassering av bebyggelse/planlagt bebyggelse og arealbruk og støykilder rundt, f.eks. plassering av lekeplasser ift. boligbebyggelse. Hvor og hvordan plasseres/utformes lek/bebyggelse mtp.støy - vurderer tiltak.</p> <p>Spesielle hensyn i anleggsperioden må vurderes</p> <ul style="list-style-type: none"> • støyproblematikk • støvproblematikk • massebalanse, tilkjøring/bortkjøring. Tilstrebe massebalanse. Se kommuneplanbest. • ikke hogst i hekkeperioden • avklare riggområder/anleggsvei/tiltak som har en plassering som må reguleres inn. <p>tidspunkter for anleggstrafikk, andre avbøtende tiltak</p>
<p>Forurensning i grunnen</p>	<p>Grunnforurensningsdatabasen bør sjekkes av plankonsulent. Det bør gjøres en fase 1 vurdering av grunnforurensning og det må vurderes å ta prøver i grunnen. Det er aktuelt å sette krav om undersøkelser i forbindelse med søknad om tiltak dersom det skal foregå terrenginngrep på forurenset grunn.</p>
<p>Overvann/flom/erosjon:</p>	<p>Tilstrekkelig areal langs bekken må tas med i planområdet, jf.pkt.11.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvannshåndtering skal følge kommuneplan og VA-norm med retningslinjer. • Flomveier gjennom området må ivaretas i plan, dvs. reguleres med hensynssone. • Aktuelt å ivareta lavbrekk for håndtering av overvann, samt som et pluss for området. • Lavbrekkområder som kan brukes til fordøyning, rekreasjon/kulturmiljø må reguleres. • Hensynssoner overvann videre fra planområdet skal reguleres.

- Overvann forventes håndtert lokalt. Det tillates ikke påkobling på eksisterende VA-nett for overvann.
- Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes.
- De samme arealene kan ikke avsettes både til snøopplag og overvannshåndtering.

Overvannskart fra kommunens kartbase:



Arealer og kapasitet på kulverter mm. må beregnes for bl.a. å fastsette omfang av hensynssone flom og trygge flomveier

	<p>Nye veiledere som skal legges til grunn: Ny veileder for kartlegging av overvann i planer. OBS.: Denne veilederen har nokså detaljerte krav/anbefalinger for innsamling av nedbørsdata, bruk av ulike modeller (GIS-modeller, hydrauliske modeller, hydrologiske modeller), og hvordan bruke disse i planer.</p> <p>NVE Veileder 2/2023:Kartlegging av fare fra overvann NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?</p>
Grunnforhold	<ul style="list-style-type: none"> • Det er behov for geoteknisk undersøkelse av området av kvalifisert foretak. • Vurdering av områdestabilitet • OVA må ses i sammenheng med geoteknikk. • Fra retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene ... «For å vurdere et områdes infiltrasjonsevne og for dimensjonering av infiltrasjonsanlegg, må det gjennomføres nødvendige undersøkelser.» • Kommer NVE - Veileder 1/2019 til anvendelse? <i>Vurderes i planarbeidet</i>
Grunnundersøkelser	<p>Behov vurderes ved forundersøkelse av grunnforhold, se punktet over. Offentlig regelverk og prosedyrer følges - NVE</p> <p>Geotekniske datarapporter med grunnundersøkelser, ev. geotekniske vurderingsrapporter skal registreres i NADAG før 1.gangsbehandling av planen, se prosedyre. Følg lenken: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) NGU</p> <p>Ved funn av nye og endring av eksisterende kvikkleiresoner skal dette i tillegg registreres inn til NVE: Innmelding av farekartlegging - NVE</p> <p>Radon hjemles i TEK 17</p>
Barn og unges interesser	<p>Planarbeidet skal belyse hvordan barn og unge blir ivaretatt både gjennom planprosessen og gjennom tiltakene som sådan.</p>

	<p>Barn og unges interesser anses være viktig i anleggsfasen og må redegjøres for i planbeskrivelsen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se barnetråkk, kartlag (ikke offentlig)
<p>Teknisk infrastruktur</p>	<p>Vann og avløp</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ny VA-norm med tilhørende vedlegg er gjeldende • Utbyggeren engasjerer en konsulent for å beregne og dimensjonere behovet innen vann, avløp og overvann ut fra eksisterende ledningsanlegg • Branndekning må også beregnes • Overvann håndteres lokalt som beskrevet i VA-norm til Nittedal kommune • Nødvendige erklæringer/tillatelser må innhentes • Det forutsettes at VA-norm til Nittedal kommune brukes aktivt • VA skal søkes om separat og prosjekterende må ta kontakt med Kommunalteknisk avdeling tidlig i prosessen • Mulig påkoblingspunkt for vann avklares med KomTek. • Mulig påkoblingspunkt for avløp avklares med KomTek. • Minner om at utbygger må ha ansvarlig søker med VA-faglig kompetanse. <p>Kapasiteten på vann og avløpsnett må ses opp mot arealbehov og bruk.</p> <p>Kart VA-nett:</p>



Brann og redning

Slokkevannskapasitet:

Avklares i planarbeidet dersom planområdet ikke ligger i et allerede etablert boligområde

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/>

Renovasjon, 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 (brannfare, jf også krav til estetikk, mm.)

	<p>Lademulighet for el-bil</p> <p>Det kan vurderes om det er relevant.</p> <p>Samferdsel</p> <p>Følgende temaer må være med i planarbeidet:</p> <p>Se til kommuneplanens bestemmelser. Beskrive situasjon før og etter i planbeskrivelsen.</p> <p>Veg/trafikk/adkomst/frisikt: Krav til kvalitet på vegadkomst settes i bestemmelsene; Rekkefølgekrav til reasfaltering av veier som brukes til anleggstrafikk ved midlertidig brukstillatelse.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikksikkerhet og tilgjengelighet: Gang og sykkelveger • Bilparkering (både lademulighet og «vanlig» parkering), sykkelparkering <ul style="list-style-type: none"> ○ Fylkeskommunen anbefaler streng p-politikk og makstall for bilparkering ○ Minimumskrav og krav til kvalitet (under tak) for sykkelparkering • Lokalisering av parkeringsplasser Lokalisering av parkeringsplasser utenfor byggegrense krever egen bestemmelse. Kan kreve egen prosess mot SWV å anlegge p-plasser utenfor byggegrenser. Parkeringsnorm: Det henvises til bestemmelser i kommuneplanen.
Folkehelse	<ul style="list-style-type: none"> • Universell utforming – ut over krav i TEK17 vurderes av forslagsstiller.
7. Utbyggingsavtaler	

8. Medvirkning

	<p>Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formell varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Plan for medvirkning bør foreligge senest ved varsel om oppstart.</p> <ul style="list-style-type: none">• Lag, foreninger eller spesielle interessegrupper som særlig bør involveres? Velforeninger, naboer.• Digital plansmie, dialogmøte, informasjonsmøte er mulige alternativer. <p>Forslag NK: Tiltakshaver holder minimum 1 befaring, der naboer, nabolaget, lokale foreninger mv. inviteres. Befaringen skal holdes tidligst mulig i planprosessen og senest før 1.gangsbehandling. Det er en fordel om også minimum saksansvarlig fra kommunens planavdeling deltar.</p> <p>Kommunen deltar på informasjons og dialogmøter, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.</p>
--	---

9. Anbefaling av oppstart, avklaringer

Oppstart av planarbeid anbefales.	Ja
Avklaringer før oppstart	<p>Følgende skal avklares før det varsles oppstart:</p> <p>Behov for politiske prinsippavklaringer før varsling om oppstart. Nei</p> <p>Aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl §12-8, 2.ledd? – Nei</p>
Aktuelle forhold som det kan settes rekkefølgekrav til	<ul style="list-style-type: none">• Reasfaltering/opparbeidelse kommunale veier utenfor planområdet i anleggsfasen om det blir skader på vei.• Flomveier• Avbøtende tiltak mot støy• eventuelle tiltak mot erosjon/flomveier mm.

10. Oppstart av planarbeid

Forslag til oppstartvarsler skal sendes kommunen v/saksbehandler til godkjenning før det sendes ut.

Oppstart skal annonseres i Varingen og på kommunens nettside.
Oppstartsvarselet må vise til plandokumentene på kommunens hjemmeside;
[Nittedal - Høringer og kunngjøringer](#)

Det skal sendes eget brev til 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.

Malarchitecture varsler oppstart av planarbeid når varslingsdokument er godkjent av kommunen.

11. Planavgrensning

Planens avgrensning ble diskutert. NK anbefaler at forslagsstiller lar ansvarlig OVA-konsulent vurdere om planområdet skal utvides ift. avgrensningen som er foreslått i planinitiativet. Dette for å sikre tilstrekkelig areal til håndtering av overvann innenfor planområdet.

Plangrensen må kunne justeres etterpå, generelt er det bedre å utvide nå og heller ev. justere ned til førstegangsbehandling. Etter flomberegning må man f.eks. vurdere om planområdet må utvides for å regulere hensynssone.

MERK: Forslagstiller pålegges ikke gebyr for arealer kommunen ber om at tas inn i planen, jf.kommunens gebyrregulativ, pkt.2.2.6:

2.2.6 Fratrekk for arealer

Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr:

- Landbruks-, natur- og friluftsmål
- Grønnstruktur
- Arealer som ikke kan bebygges og som kommunen av egen interesse eller av andre årsaker ønsker å tillegge planen, f.eks. for å komplettere planen (eks. tilliggende offentlig formål), eller for å rydde opp i uklare forhold omkring eksisterende planer. Veg- og parkeringsareal skal inngå i arealgebyrberegningen.

Skisse av omforent planavgrensning: Endelig avgrensning er ikke bestemt i møtet se lenger oppe i dette kapitlet.

MERK: I varsel om oppstart bør det nevnes at det åpnes opp for justering av plangrense ily. planprosessen.

Kommentar fra geodata-avdelingen om usikre eiendomsgrenser?

Eiendomsgrenser er sannsynligvis sikre, men avvik kan forekomme siden grunnlaget for oppmålingene er gammelt. Grunneier/konsulent får selv vurdere risiko og om de ønsker ny oppmåling av grenser.

12. Formelle krav til planforslaget, saksgang

Maler og krav

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.

	<ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivelse, tekstdokument • Plankart • Reguleringsbestemmelser, tekstdokument (vedlagt mal) • Kopi av merknader/uttalelser (skal være i ett samledokument) • Referat av og kommentar til merknader (vedlagt mal) • Illustrasjoner av høyeste tillatte bygg og maks løsning sett fra bakkenivå, både innad i feltet og fjernvirkning • Sol/skyggeanalyser dato/klokkeslett som i kommuneplanbestemmelsen om sol/skyggekrav. Analysene skal synliggjøre solforhold ved maksimal BYA og makshøyder som planen åpner opp for. • Andre fagutredninger • Sosifil av plankart, kvalitetssikret • 3D-fil (Hvis man ønsker å levere 3d prosjekt, se krav til leveranse av 3D modell under.)
Krav til leveranse av 3D-modell for bruk i Open Cities Planner (OCP)	Datatype format: dae eller kmz Koordinatsystem:

	<p>EUREF89 / UTM sone 32</p> <p>EPSG: 25832</p> <p>Enhet: meter</p> <p>SOSI referansesystem: 22</p> <p>Vertikalt datum (høydereferanse): NN2000</p> <p><u>Detaljeringsnivå:</u></p> <p>Inndelt etter objekttype</p> <p>Rensing av interiørobjekter</p> <p>Bygning må være separert fra omgivelsene rundt</p> <p>Modell skal inneholde så få objekter som mulig</p>
Krav til dokumentene	<p>Vedlegg, rapporter og andre dokumenter som leveres inn skal ikke nummereres på dokumentene. Dette fordi vedlegg vil få en annen nummerering når de fremmes til politisk behandling. Ved henvisning til fagrapporter i planbeskrivelse skal det derfor heller ikke henvises til nummerering.</p> <p>Fagrapporter og utredninger skal inneholde et sammendrag med konklusjon. Sammendraget skal skrives i et språk som skal kunne forstås av personer som ikke har faglig kompetanse innenfor det fagområde som rapporten omhandler.</p>

	Alle plandokumenter skal være samstemt. Med dette menes at plandokumentene skal avstemmes innbyrdes, dessuten at plandokumentene og fagrapporter skal kunne leses i en sammenheng og henvise til hverandre.
Fremdrift	Framdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet.
Planprosess	<p>Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens nettside som har omtale av prosess, tidsfrister og krav til planforslaget, samt plandialog og politisk møteplan.</p> <p>1. Varsel om oppstart</p> <p>Referat fra oppstartsmøte skal foreligge ved varsel om oppstart.</p> <p>Det skal opplyses i varselet om at referat og eventuelt planinitiativ kan fås hos forslagsstiller.</p> <p>2. Planforslag til offentlig ettersyn</p> <p>3. Førstegangs behandling</p> <p>4. Sluttbehandling</p>
13. Gebyrer for behandling av planen	
Gjeldende gebyrregulativ (2023 og 2024)	Nittedal - Kommunale gebyrer og egenbetalinger

Kontoinfo	Org.nr. 971 643 870
ELMA-nr. Nittedal kommune	0192:971643870
14. Prosess og samarbeid underveis	
Dialogmøter/arbeidsmøter	Møter holdes ved behov. I videre prosess skal kommunen bidra med dialog og avklaringer ved behov.
Stillstand i arbeidet med planen	Kommunen avslutter saken dersom prosessen har stått i bero mer enn 1 år etter oppstartsmøtet.
Videre prosess	<p>Ved aksept: Kravspesifikasjon for varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forlagsstiller oversender kommunen oppstartsvarselet til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent varselet.</p> <p>Ved stopp: NK må underrette om stopp av planprosess innen 2 uker. NK må gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt politisk organ.</p> <p>Ved tvil: Frist som for stopp. Det kan også avtales annen frist om det må innhentes uttalelse fra statlig myndighet.</p>
15. Samtidig behandling av plan- og byggesak	
Opplyses i oppstartsvarsel	Er kanskje aktuelt, avklares senere. Dersom dette er aktuelt bør det opplyses om i oppstartsvarslingen.
16. Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat	
	I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8.

	<p>Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er: «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven». (https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950)</p> <p>Kommunen skriver referat og ettersender til omforening.</p> <p>Referatet og Nittedal kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet fant sted.</p> <p>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.</p> <p>Planprosessen vil synliggjøre avveining av ulike hensyn; blant annet er løsninger som illustreres i planinitiativet ikke forpliktende for kommunen.</p> <p>Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet/planen, og/eller framdrift.</p>
Vedleggsliste	
	<p>Klausuler, veiretter (se punkt i følge-epost, og punkt nederst i kap 3)</p> <p>Mal annonse oppstart</p> <p>Mal reguleringsbestemmelser</p> <p>Mal skjema for merknader/kommentarer</p>

	<p>Mal merknadskart</p> <p>Mal planbeskrivelse</p> <p>Sjekkliste VA (ikke endelig/VAO-normer gjelder foran denne)</p> <p>Ikke vedlagt: Ny VA-norm og overvannsnorm. Disse er ikke vedtatt men finnes på nettsidene til Lillestrøm kommune.</p>
--	--