

MØTEREFERAT
Oppstartsmøte Detaljreguleringsplan felt B19 Kjul, planID 186, del av gnr/bnr. 11/1
Møtested: Teams

Møtedato: 16.04.2021 kl. 09–11

ROLLE	NAVN	TIL STEDE
Forslagstiller/grunneier	Gro Anita Kjuul	ja
Fagkyndig konsulent forslagstiller	Alf Kristian Nyborg, Norconsult AS	ja
Planavdelingen, saksbehandler	Navn: Turid Rikheim Tlf: 67059165 E-post: turid.rikheim@nittedal.kommune.no	Ja
Planavdelingen, leder	Sissel Pettersen	Ja
Plan og byggesak, leder	Gunnar Prøis	-
Kommunalsjef sektor for miljø- og samfunnsutvikling		
Planavdelingen, andre	Astrid Fortun Slettemoen	ja
Barnetalsperson i plansaker	Karen Pinholt	ja
Folkehelsekoordinator	Karen Pinholt	ja
Miljøansvarlig	Guro Haug	-
Byggesak	Gry Andreassen	-
Kommunalteknikk, vei	Magnar Eriksen	ja
Kommunalteknikk, VA	Abdel Fattah Burkan	Deler av møtet
Landbrukskontoret		-
Geodata	Eldbjørg Solli Lund	-
Fakturaadresse: (digital fakturering)	Org.nr. 971 643 870 ELMA-nr. Nittedal kommune 0192:971643870 Bankkontonr: Kommunens ref.: saksarkivnr.21/00897	

1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet:

- Planinitiativ
- Analyser sol/skygge
- Terrenghåndtering
- Terrengmodell

2. Om planområdet og planinitiativet

Planområdet er terrassert i et øvre og nedre plan

Sett fra sørvest:



Sett fra sør, fra øvre til nedre terrengnivå:



Formålet med planen:

Del av gnr. 11 bnr. 1 er avsatt til framtidig boligformål i gjeldende arealdel av kommuneplanen for Nittedal kommune område B19, vedtatt 26.08.2019. Formålet med planarbeidet er å videreføre arealformålet i kommuneplanen til reguleringsplan. Det er ønskelig å regulere for frittliggende småhusbebyggelse med adkomst fra fv. 1536 – Nittedalsveien. Inntil fem boenheter.

Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål: (jf.planinitiativ)

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (spesifiseres)
- Lek
- Felles adkomstvei (reguleringsbredde varierer fra 6,5 meter til 8 meter)
- Offentlig vei (Nittedalsveien m/bussholdeplass)
- Annen veigrunn
- Renovasjon

Nittedal kommune anbefaler at planområdet utvides noe i forhold til planinitiativet for å få plass til flere funksjoner - naturlig overvannshåndtering og grøntstruktur, se pkt.11.

Planområdets beliggenhet: Kjøl, med adkomst fra Nittedalsveien via Kjulsbakken

Gnr/bnr: del av 11/1

Planområdets størrelse, ca daa: 6,4daa, herav foreslått boligbebyggelse 3,9 daa.

Dagens innhold og bruk:

Gammel skog som er preget av å ha vært ute av drift. Skogsmark med vannforekomst/våtdrag – naturlig buffer for overvann/ekstremnedbør og naturlig grøntdrag i eksist. boligområde

Dyreliv generelt.

Felles utearealer med nabotomt.

Nedre del trolig lite brukt av folk, da det er fuktmark og virker lite tilgjengelig.

Stier i skogen i skråningen bak.

Er det gjennomført barnetråkk i området? *nei*

Plan for medvirkning: *tilpasses innspill og merknader.*

Dialog med naboer for tidlig avklaring, skriftlig godtagelse av avståelse av grunn for veiadkomst.

Planlagt adkomstvei omfatter også kjøreadkomst for gnr/bnr 11/129 og tangerer kjøreadkomst for 11/63. Veien tar av fra Kjulsbakken, der det er flere boligeiendommer, og må tilpasses denne. Kjulsbakken er bratt.

Avkjøring fra Nittedalsveien inngår i planen, busslomme og del av fylkesveien er foreslått tatt med i planområdet, jf.pkt.B i planinitiativet:

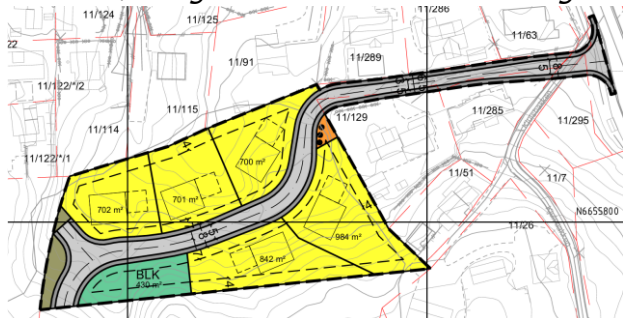


Planprosessen involverer fylkesveimyndighet. Adkomstvei krysser fortau og utkjøringen ligger i starten av busslomme. Avventer uttalelse fra veimyndighet, VFK.

Grønnfargede arealer er avsatt til LNF i kommuneplanen.

Skisse i planinitiativet: viser fem eneboliger med dobbel garasje, tomter fra 0,7-1daa. Lekeplass på 0,4daa + felt for renovasjon.

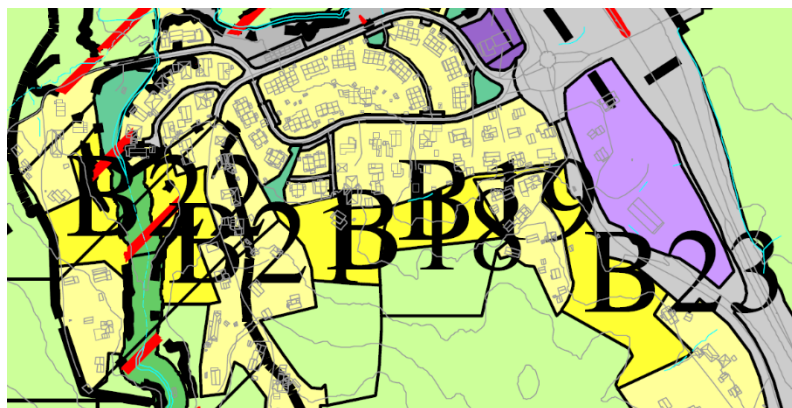
I skisse i planinitiativet er det ikke satt av egne arealer for flomvei/buffer for overvann – skissert løsning forutsetter at vann ledes og forsinkes via veigrøfter og boligtomter.



Det er foreslått eneboliger med grunnflate 120m² og dobbel garasje på 49m². Dette gir BYA ca.25% på de minste tomtene. Hus med sokkel, høyder som to-etajers enebolig. 9 meter mønehøyde og 7 meters gesimshøyde ift eksisterende terreng.

3. Planstatus, planer under arbeid – se også pkt.G i planinitiativet

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



Alle felter B18-23 er tilsluttet samme nærturterreng.

Formål: boligbebyggelse, småhusbebyggelse, inntil fem boenheter:

2.18.1 Fortetting i bebygde områder på Kjul og utbygging av områdene B18, B19, B21, B22 og B23

I områdene B18, B19, B21, B22 og B23 tillates småhusbebyggelse med maks 5 nye boenheter pr. felt. I uregulerte områder avsatt som eksisterende småhusbebyggelse på Kjul tillates ikke nye boliger. Nødvendig oppgradering av vei, vann og avløp skal følge til enhver tid gjeldende VA-norm og veinorm for Nittedal kommune. Detaljer omkring infrastruktur avklares i reguleringsplan.

Det må presiseres i planbestemmelsene at sekundærboliger ikke tillates.

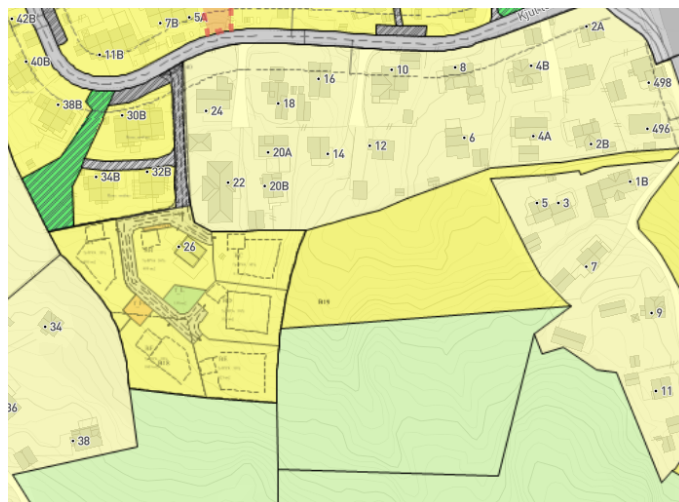
Aktuelle bestemmelser for reguleringsplaner:
Se spes. kommuneplanbestemmelsene kap.2

Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres:
Eiendommen er ikke regulert i dag.

Gjeldende utbyggingsavtale?
Her er ingen gjeldende UA

Gjeldende reguleringsplaner i nærheten, forhold til disse:

**Detaljreguleringsplan Kjul
terrasse 26,
planID 181
gnr/bnr 11/28 m.fl.
vedtatt i 2020**

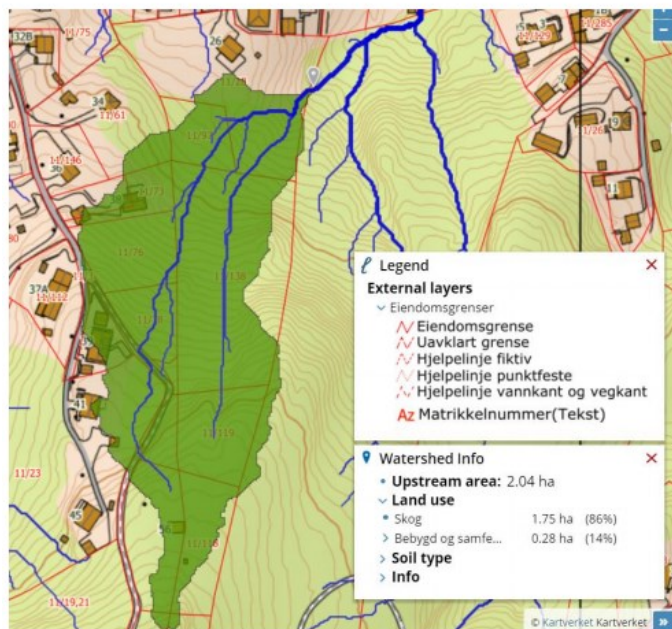


planarkiv: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3031/gl_planarkiv.aspx?planid=181
her ligger bl.a. flomrapporten.

- *Tilpasning/tilslutning og sammenhenger til kommende nabofelt i vest og eksisterende bebyggelse i nord.*
- *Vil bekk/våtdrag i vestre og nordre plangrense danne et naturlig skille?*
- *vurdere muligheter for skyggevirkning av bebyggelsen i 11/28 inn på 11/1
Konflikt med tomtearronding/plassering??*

Det blir nødvendig å samarbeide med nabofeltet om vannhåndtering. Beregne behov for arealbruk til vannhåndtering.

Fra flomrapport for 11/28:



Andre prosjekter og planer under arbeid i området:

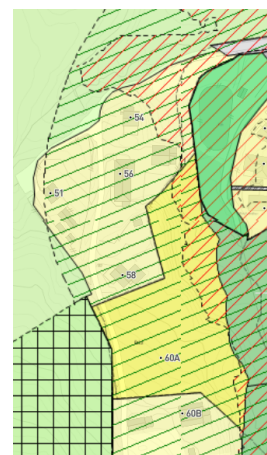
Ny innfartsparkering Nittedalsveien/rv.4

Det er satt i gang arbeid med ny innfartsparkering nordøst for rundkjøringen. Bygges etter veiloven. Her er vegetasjonen hogd, det er kjørt på masser. Vil trolig ikke ha praktisk betydning for 11/1.

Kjuul terrasse vest – planID 184 12/75, 12/176 m.fl.

Regulering av inntil fem boenheter med ny adkomst fra nord og blågrønnstruktur langs bekk.
Saksnr.18/01730

Vil ikke vedkomme B19 med annet enn at de er tilsluttet samme nærturterreng.



4. Andre relevante rammer og føringer: *(stryk det som ikke er relevant)*

Materialet som er listet opp nedenfor finner du her:

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

Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag:

- Nittedal kommunes veileder for private planforslag
- Kommuneplan for Nittedal (under rullering)

Temakart:

- Byggegrenser
- Sentralitetssirkler

- Dreneringslinjer Skytta
 - Biologisk mangfold
 - Risiko- og sårbarhetskart
 - Jord- og skogressurser
 - Friluftsområder
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett, hoveddel og vedlegg fysiske tiltak
 - Kommunedelplan for klima og energi
 - Grønn mobilitet i Nittedal
 - Kommunedelplan for landbruk
 - Vann- og avløpsnorm – NK
 - Veinorm – NK
 - Formingsveileder – NK
 - Barnetråkk på Rotnes (rapport, kartlag er ikke offentlig)
 - Trafikksikkerhetsplan NK
 - Veileder for jordflytting i plansaker – NK
 - Renovasjonsteknisk veileder – ROAF
 - Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR

Regionale rammer og føringer:

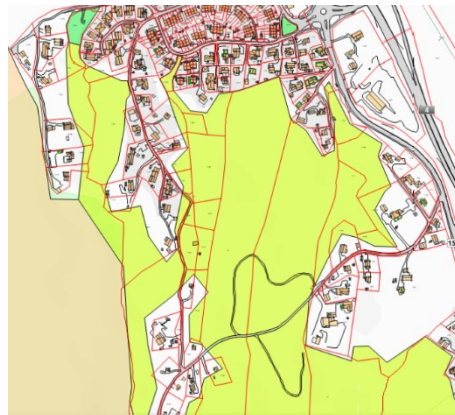
- Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging - 2021;
- Regional plan for areal og transport
- Regional plan for masseforvaltning

Avvik fra kommunal veinorm forbi boliger, 6,5 meters reg. bredde forbi de to boligene. Her er god sikt.

Kommuneplanen: MOP kan kreves, f.eks. ved inngrep i vassdrag (§1.13.6). Vurderes om aktuelt her.

Kommunedelplan for landbruk er relevant mtp.behov for buffersone mellom skogbruksarealer og bebyggelse

*Temakart friluftsliv, kommuneplanen:
Nærturterreng Hauger skog, verdi: svært viktig friluftslivsområde
Mørk grønne felter: ballplasser*



Det er stitråkk på kryss og tvers sør for B19.

Dersom stier berøres, skal dere se på løsninger, også under anleggsperioden.

Planen skal sikre smett/påkoblinger fra feltet til turterrenget bak.

Dette er relevant også mtp. kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett; sammenhenger med- og påkoblinger til eksisterende stier

Særlover

- ✓ Lov om naturforvaltning, spes. bestemmelser om hekketid. *I Nittedal regner vi hekketid fra 1.mars til 1.august. Sikres i planbestemmelsene.*

Annet (spesifiser)ikke kjent på nåværende tidspunkt.....

5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Om planarbeidet på nåværende tidspunkt er vurdert til ikke å omfattes av forskriften, 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.

Foreløpig vurdering av utredningsplikt: *Planen vil også med noe utvidelse være i tråd med intensjonene i kommuneplanen og vil følgelig ikke utløse utredningsplikt.*

6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet – hensyn som skal sikres i planen

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.

Adkomst/eiendomsforhold:

Forholdet til dagens eiendommer som skal dele adkomst skal være avklart før planen legges frem for 1.gangsbehandling.

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

Plassering av feltet avklares tt planområde må utredes, spesielt med tanke på

- *Flomanalyse/overvannsanalyse legges til grunn for endelig planavgrensning/ tomtearronding. Behov for arealer til vannhåndtering/blågrønnstruktur – vannhåndteringsarealer kan vurderes kombinert med lekearealer*
- *Solforhold på utomhusarealer avklares, også sett ift.nylig regulert felt på nabotomt 11/28. Kpl.2.9 krav til solforhold: 1.mai brukes som tidspunkt for sol-/skyggeanalyser.*

2.9 Sol og skygge

pbl § 11-10 nr 2

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.

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.

Terrengstudier for minimering av terrenginngrep, ivaretagelse av terrenglementer. Dagens terreng skal måles opp og dokumenteres. Skal følge søknader om byggetillatelse.

Bebyggelse i vest vil gi mer skygge enn dagens situasjon, men å trekke bebyggelse sørover vil avbøte.

Volum- og høydestudier for optimalisert løsning mtp hvordan nye bygg vil oppfattes – behov for krav i bestemmelser.

- ✓ Høyder ift. opprinnelig terreng – *settes som i kommuneplanen*
- ✓ Maks høyder veggflater ift. endelig terreng – *vurderes i planprosessen*
- ✓ Vurdere krav til materialbruk, variasjon i volum og sprang i fasader, fargebruk etc.

MUA (minste uteoppholdsareal) defineres i planbestemmelsene pr. boenhet når det er snakk om eneboliger. Merk spes. krav til størrelse og kvalitet i Kpl.2.12.1, samt at utearealer brattere enn 1:3 ikke kan regnes med.

BYA skal defineres pr.boenhet. *Det foreslås 25% i planinitiativet.*

- Minimering av konsekvenser for naboer (omkringliggende bebyggelse, trafikk)

Miljøvern faglige vurderinger

Naturmangfold, naturtyperegistreringer, fremmede arter

Staten har gjennomført kartlegging. Trolig også kartlagt i 2015. Mer kartlegging av naturmangfold er ikke nødvendig. Men forekomst av fremmede arter må kartlegges, som grunnlag for tiltaksplan. Kommunen har ikke rapporter fra de statlige registreringene

- *Ivaretagelse av naturlig våtdrag/bekk med vegetasjonsbelte*
- *Hensyn til rødlistearter - ask*
- *Strølys fra evt. veibelysning til grøntområder skal minimeres, fargeskala på veibelysning skal ligge innenfor skala anbefalt av hensyn til naturmiljø. Legges inn i planbestemmelser (ordlyd hentes fra reguleringsplan GS-vei Svartkruttveien).*

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Samlet belastning er særlig viktig.

Artskart:

Gul: ask (rødlisteart, truet, fredet i medhold av naturvernlova)

Grønn firkant sør for planområdet: rødhyll – fremmed art

Grønn firkant i adkomstveg: bleikspirea



- ✓ Behov for ytterligere kartlegging av naturmangfold? *Nei*
Ask kartfestes og merkes i terrenget
- ✓ *Konsekvenser for ask vurderes, + mulighet for avbøtende tiltak. Sikres i reguleringsplanen. F.eks. merke av område rundt treet som må bevares. Ikke ødelegge røtter mv.*
- ✓ Behov for tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter?
Ja, fremmede arter kartlegges og det settes krav om tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter.
- ✓ Behov for å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden?
Ja 1.mars-1.august, hogst skal ikke utføres i denne perioden – settes inn i bestemmelsene.

Universell tilrettelegging

- ✓ Utover kravene i teknisk forskrift?
Nei. Det viktigste her er barnas adkomst og at planen sikrer sammenhenger/tilgjengelighet mellom lekeplassen i dette feltet og i nabofeltet på 11/28., samt å sikre god tilgang til lekeplass for andre nabobarn. Se også pkt. Barn og unges interesser.

Kulturvernfaglige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer

- ✓ Sefrak – *nei (på nabotomt)*
- ✓ Automatisk freda kulturminner – *avvente uttalelse VFK*
- ✓ Hensynssoner kommuneplanen - *nei*
- ✓ Bestemmelser i kommuneplanen - *nei*
- ✓ Omtale i kommunedelplan for kulturminner - *nei*
- ✓ Lister verdivurderinger kulturminneplanen som ikke er lagt inn i kartgrunnlaget ennå - *nei*

Grønnstruktur/blågrønnstruktur

Dagens stier og gangforbindelser i området – hensyn og påkoblinger (eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny)

Vurdere ivaretagelse av bekk/våtdrag/grøntareal som buffer mellom boligtomter og skogarealer utenfor planområdet

Masseforvaltning

Behov for å beregne massebalanse/plan for massehåndtering?
Følge KPL og regional plan. Det kan muligens komme til å bli behov for masser.

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:

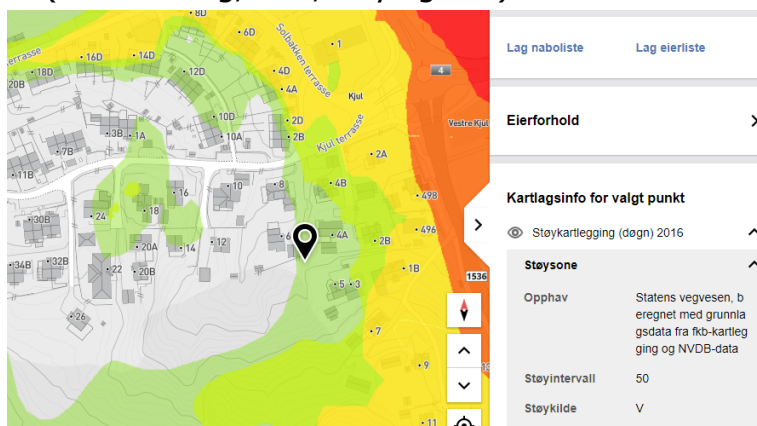
- ✓ Berøres dyrkbar eller dyrka mark? *Avklares*
- ✓ Krav om jordflytting ved regulering/utbygging på jord som er klassifisert som dyrka og dyrkbar? *Svares ut*
- ✓ Berøres skogarealer sør for planområdet? *Vurdere nødvendighet av å innlemme bufferareal med grønnstruktur i sør i planområdet.*
- ✓ *Det er viktig at hogst ikke starter før reguleringsplan er vedtatt.*

Risiko, samfunnsikkerhet

Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde som kan bli påvirket. Positive effekter skal også synliggjøres.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse
 - ROS skal lages i henhold til nyeste mal og veiledere, 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 og vice versa.
 - *Overvann/floam og grunnforhold påpekes som to forhold som vurderes spes..*
- Miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt)

Støysone:



- Eventuelt andre miljøulemper ved tiltaket vurderes.
 - Vil det bli satt krav til rigg og anleggsplan for anleggsperioden for å minimere ulemper for områdene rundt? *Ja, evt. at nødvendige forhold sikres i bestemmelser.*
- Overvann/floam/erosjon
 - *Floamveier skal redegjøres for, sikring av trygge floamveier til vassdrag skal utredes*
 - *Overvannshåndtering skal redegjøres for, jf. VA-norm med vedlegg/kommuneplanbestemmelse §1.15.2, se denne*
 - *De samme arealene skal ikke brukes både til snølagrings- og overvannshåndteringsanlegg*

- *Flomberegningen fra naboplanen viser flomveier inn på eiendommen. Mottager og utslipper av vann har et ansvar. Føring til vassdrag er ikke avklart, f.eks. ved økt avrenningshastighet. Kommunens flomkart er ikke tilstrekkelig grunnlag. Flomforhold må utredes; simulering av hvordan vannet renner og hvordan meravrenning ved mer harde flater kan forsinkes.*
 - *Det er ikke ønskelig å bygge ned bekker, jf. Kpl. §1.13.6. – her er bl.a. avstandskrav min.20 meter til bekk. Svare ut om vannveien har årssikker vannføring, om den kan regnes som bekk.*
- Grunnforhold
 - *Området ligger under marin grense, grunnforhold – områdestabilitet skal svares ut. Avklare avstand til fjell, spesielt med tanke på lavbrekket i terrenget og potensiale for kvikkleire, mtp. mer tyngde i overkant ved ny bebyggelse*
 - *Redegjørelse iht. NVE - Veileder 1/2019*

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/>

- Forurensning i grunnen (eiendommens historikk og evt. behov for undersøkelse)?
Pt. ingen kjente. Sjekkes ut med offentlige kartbaser.

Barn og unges interesser

- Planarbeidet skal belyse hvordan barn og unge blir ivaretatt både gjennom planprosessen og gjennom tiltakene som sådan.
- Lek/uteoppholdsareal/tilbud
Lekeareal som skal avsettes i plan. Se på forbindelseslinjer, smett slik at barn kommer til lekeplassen. Sikre barn forbindelseslinjer mellom lekeplass i dette feltet og lekeplassen i nabofeltet. Dialog med 11/28 om felles løsninger, få til variasjon i tilbud.

Krav til opparbeidelse skal spesifiseres i plan, bord/benker, varierte apparater for ulike aldersgrupper av de minste barna, antall apparater og hvilke apparater, jf.bestemmelse om lekearealer i kommuneplanens kap.2. Lekeplass skal ha grønt preg. Plast skal ikke brukes i dekker.

Dialog om opparbeidelse/innhold gjennomføres i løpet av planarbeidet.

- Trygg skolevei – behov for tiltak? Spes. i anleggsperioden?

Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger – nei

○ Vann og avløp:

Kapasiteten på vann og avløpsnett må sees opp mot arealbehov og bruk.
*Komtek sender kart, undersøker kapasitet. Tillatelse kreves også.
Plankonsulent dimensjonerer behov.*

- *Prosjekterende skal beregne og dimensjonere behovet innen vann, avløp og overvann utfra eksisterende ledningsanlegg*
- *Branndekning og slokkevanns behov må også beregnes av prosjekterende*
- *Overvann håndteres lokalt som beskrevet i VA-norm til Nittedal kommune (området er preget av overvannsproblematikk). Kobling til eksisterende OV-nett tillates ikke.*
- *Det skal dokumenteres at alle punkter i (Vedlegg 7: Sjekkliste Overvannshåndtering i reguleringsplaner) Ikke-relevante punkter skal også kommenteres. Blindern målestasjon skal benyttes*
- *Erklæring på VA: Alle boenhetene på feltet skal i fellesskap eie og ha ansvar for vedlikehold av felles privat ledning. Det påhviler utbygger å gjøre denne plikten/rettigheten kjent for framtidige eiere. Erklæringen om denne plikten/rettigheten skal tinglyses.*
- *Det forutsettes at VA-norm til Nittedal kommune brukes aktivt*
- *Prosjekterende må ta kontakt med ommunalteknisk avdeling tidlig i prosessen*

○ Slokkevannskapasitet og tilgjengelighet for brann- og redning

Avklares i samråd med Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR). Veileder;
<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/>

○ Renovasjon, krav til løsning

Renovasjonsteknisk plan - ROAF.

○ Lademulighet for el-bil – *ikke relevant*

○ Varelevering – *ikke aktuelt*

Sosial infrastruktur

○ Skoler, barnehager, samlingssteder, andre tilbud.

God kapasitet på skoler. Krav til trygg skolevei. Ligger pr.idag i flyteområde mellom de to ungdomsskolene Li/Nittedal. Det er GS-vei til begge ungdomsskolene.

Samferdsel

Følgende temaer redegjøres for i planarbeidet: (*stryk det som ikke passer*)

○ Veg/trafikk/adkomst/frisikt

○ Kollektivforbindelse

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet. Smett, gang og sykkelveger.

○ Bilparkering (både lademulighet og «vanlig» parkering), sykkelparkering

- Fylkeskommunen anbefaler streng p-politikk og makstall for bilparkering
- Minimumskrav og krav til kvalitet (under tak) for sykkelparkering

- Lokalisering av parkeringsplasser - *behov for gjesteparkering vurderes*

Folkehelse - konsekvenser redegjøres for

- Universell utforming
Spesielle krav ift. Tek? *nei*
- Uteoppholdsarealer – *egnethet/solforhold må redegjøres for , jf. KPL 2.9*

Spesielt om rekkefølgebestemmelser: (foreløpig, ikke uttømmende)

Før rammetillatelse gis skal følgende foreligge:

- Dokumentasjon av eksisterende terreng
- Flom-/overvannsplan
- Redegjørelse for solforhold jf. § 2.9 kommuneplanen, arkitektonisk kvalitet/estetikk, terrenghensyn og fjernvirkning
- Detaljert plan for lekeplass
- Plan for massehåndtering
- Tiltaksplan for bevaring av naturmangfold og hindring av spredning av fremmede arter.
- Geoteknisk detaljprosjektering - vurdering av behov for ytterligere grunnundersøkelser?
- Slokkevannsplan godkjent av brannmyndighet
- Teknisk plan for vei, vann og avløp.
- Renovasjonsteknisk plan, godkjent av kommunen og ROAF.

Før igangsettingstillatelse gis skal følgende foreligge:

- Plan for sikring av trafiksikre ferdselslinjer for myke trafikanter forbi og gjennom planområdet i byggefasen. Planen skal godkjennes av Nittedal kommune.
- Detaljert overvannsplan
- Anbefalte tiltak i flomveier skal være omsøkt og godkjent.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis skal følgende være ferdig opparbeidet og gjennomført:

- Infrastruktur inkl. veier, felles lekeplass, felles renovasjonsløsning
- Tiltak for å sikre trygge vannveier til vassdrag, både i og utenfor planområdet
- Alle arealer, anlegg og tekniske løsninger for brannberedskap, overvannshåndtering, snølagring mv.
- Felles uteoppholdsareal/lekeplass skal være opparbeidet og klart til bruk
- Alle tiltak i renovasjonsteknisk plan.
- Plan for forvaltning, vedlikehold og drift av felleslekeplass og tekniske anlegg. Planen skal være godkjent av Nittedal kommune.

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

7. Utbyggingsavtaler

Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur (lekeområder, VA, veg, grøntområder eller lignende).

Er utbyggingsavtale aktuelt?*nei.....forutsatt at dimensjonering på vann og avløp blir privat.*

8. Medvirkning

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 ved varsel om oppstart.

- ✓ Lag, foreninger eller spesielle interessegrupper som særlig bør involveres?
Ikke kjent

Kommunen deltar på informasjons og dialogmøter, men forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring.

9. Anbefaling av oppstart, avklaringer

Behov for politiske prinsippavklaringer før varsling om oppstart? *nei*

Aktuelt å stoppe planinitiativer etter pbl §12-8, 2.ledd? *nei*.....

Oppstart anbefales, med en utvidet plangrense, jf.pkt.11.

10. Oppstart av planarbeid

Norconsult har verktøy for digital varsling. Plankonsulent annonserer også i Varingen.

Referat fra oppstartsmøte kan legges ved varselet til regionale myndigheter.

NK kunngjør planoppstart på kommunens hjemmeside, der plandokumentene legges;
<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/politikk-og-organisasjon/horinger-og-kunngjoringer/>

Forslag til varslingsbrev sendes NK til godkjenning. Brevet kan henvise til varselet og dokumenter som kan leses på kommunens hjemmeside.

11. Planavgrensning

Planens avgrensning ble diskutert.

Intensjonen i kommuneplanen er at det kan legges til rette for inntil fem boenheter i tilknytning til eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 11/1. NK vil anbefale at felt med boliger trekkes litt bakover i lia, slik at det gis rom for at overvann/flomvann kan håndteres/forsinkes i naturlige forsenkninger i terrenget. Kommunen mener dette vil gi en bedre totalløsning, som blir mindre vedlikeholdskrevende på sikt. Samtidig kan man se på om lekearealer kan kombineres med vannhåndtering (f.eks.skøytebane vintertid?).

Mer rom for overflatebasert vannhåndtering i nord vil medføre at bebyggelsen trekkes litt sørover. Slik vil man også kunne få tomter med bedre solforhold i den nordvendte skråningen.

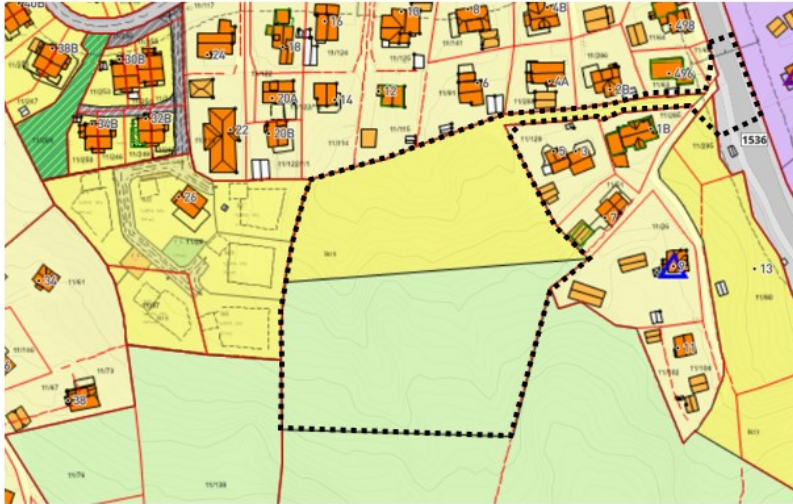
Sett i lys av at kommuneplanen er grovmasket med tanke på plassering og omfang av feltet B19, vil det derfor fra kommunens side være å anbefale å varsle et større område for oppstart, der det gis plass for buffer for overvannshåndtering/flomvei ved

store nedbørsmengder blågrønn struktur lengst nord i feltet, muligens også noe i vest (også med tanke på rødlisteart).

Det vil også være å anbefale å varsle inn noe ekstra areal i bakkant av boliger, for mulighet til å legge inn grønnstruktur som buffer mellom ny bebyggelse og LNF-område.

Kommunen mener det derfor er viktig å varsle tilstrekkelig areal nå i en oppstartsfasen. Så kan planområdet eventuelt begrenses i sør dersom utredninger som skal gjøres i planarbeidet viser at det ikke er nødvendig å innlemme så mye areal i sør.

Foreløpig forslag til planavgrensning, NK:



Ved varsel om oppstart kan det i tillegg åpnes opp for justering av plangrense.

Kommuneplanen er under rulling, og avgrensning av felt B19 kan justeres i revidert kommuneplan, som en del av revideringsprosessen.

Er det behov for vurdering fra geodataavdelingen mtp.eiendomsgrenser? *nei*

12. Formelle krav til planforslaget, 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
- 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
- Flomutredning og plan for overvannshåndtering
- Geoteknisk utredning

- Sol/skyggeanalyser, jf. Kpl.§ 2.9. Analysene skal synliggjøre solforhold ved maksimal BYA og makshøyder som planen åpner opp for.
- Andre fagutredninger: fremmede arter
- Sosifil av plankart, kvalitetssikret

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.

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.

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 henviser til hverandre.

Framdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har 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 foreligge ved varsel om oppstart.

Det skal opplyses i varselet om at referat og eventuelt planinitiativ kan fås hos forslagsstiller.

2. Planforslag til offentlig ettersyn

3. Førstegangs behandling

4. Sluttbehandling

13. Gebyrer

Gjeldende gebyrregulativ: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/felles-informasjon/kommunale-satser-og-egenbetalinger/>

14. Prosess og samarbeid underveis

Behov for dialogmøter/arbeidsmøter mellom forslagstiller og NK vurderes fortløpende.

Kommunen avslutter saken dersom prosessen har stått i bero mer enn 1 år etter oppstartsmøtet.

15. Samtidig behandling av plan- og byggesak?

Dersom dette er aktuelt bør det opplyses om i oppstartsvarslingen – *ikke aktuelt*

16. Videre prosess

- **Ved aksept:**
Kravspesifikasjon for varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent varselet.
- **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.
- **Ved tvil:**
Frist som for stopp. Det kan også avtales annen frist om det må innhentes uttalelse fra statlig myndighet.

I videre prosess skal kommunen bidra med: *delta på møter etter behov*

17.Hjemmel for oppstartmøte, 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. 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>)

Kommunen skriver forslag til referat som sendes forslagstiller til overensstemmelse.

Referatet og Nittedal kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

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.

Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet/planen, og/eller framdrift.

Vedlegg: (spesifiser)

Maler plandokumenter

