

Referat oppstartsmøte - detaljregulering Kjøl Handel - PlanID202501

Møte type	Oppstartsmøte		
Saksnavn	Detaljregulering Kjøl Handel		
Plansaknummer:	24/06758		
Møtedato:	09.04.25	Tidspunkt: 13 00 – 15 30	
Møtested:	Nittedal rådhus		
Referent/saksbehandler:	Turid Rikheim	Datert:	08.05.2025
Kontaktinfo saksbeh.:	Mob.nr: 488 86 301	e-post: turid.rikheim@nittedal.kommune.no	

Deltakere

Navn	Firma	Roller	Tilstede	epost
Geir Skari	Kjøil Handel AS	Forslagsstiller/ grunneier	x	geir@skari.no
Hanna Hilmo	Enerhaugen Arkitektkontor	Plankonsulent	x	h.hilmo@enerhaugen.com
Rune Slaastad	Enerhaugen Arkitektkontor	Plankonsulent	x	r.slaastad@enerhaugen.com
Turid Rikheim	Nittedal kommune	Planavdelingen, saksbehandler	x	turid.rikheim@nittedal.kommune.no
Bendik Berge	Nittedal kommune	Planavdelingen, medarbeider i plansaken	x	bendik.berge@nittedal.kommune.no
Sirill Ramberg Sørensen	Nittedal kommune	Barnetalsperson i plansaker		sirill.sorensen@nittedal.kommune.no
Svein Neerland	Nittedal kommune	Folkehelsekoordinator/bo lig og tilflytting		svein.neerland@nittedal.kommune.no
Guro Haug	Nittedal kommune	Miljøansvarlig	x	guro.haug@nittedal.kommune.no
Magnar Eriksen	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, vei	x	magnar.eriksen@nittedal.kommune.no
Ennis Sebastiaipillai	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, VA	x	ennis.sebastiaipillai@nittedal.kommune.no
Kristine Skeie	Nittedal kommune	Rådgiver næring, KD	x	kristine.skeie@nittedal.kommune.no

Innhold

1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet..... 3

2. Om planområdet og planinitiativet 3

3. Planstatus, planer under arbeid 5

4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging..... 6

5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)..... 11

6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet..... 11

7. Utbyggingsavtaler 20

8. Medvirkning 20

9. Anbefaling av oppstart, avklaringer 20

10. Oppstart av planarbeid..... 20

11. Planavgrensning..... 21

12. Formelle krav til planforslaget, saksgang..... 21

13. Gebyrer for behandling av planen 23

14. Prosess og samarbeid underveis..... 23

15. Samtidig behandling av plan- og byggesak..... 23

16. Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat 23

Vedleggsliste..... 24

Hensikten med møtet

- Informere om kommunens arealpolitikk
- Gi råd og føringer for det videre planarbeidet
- Avklare planprosess og behov for planprogram og konsekvensutredning, 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 og om gebyrreglement kan fravikes
- Gjennomgang av temaer forslagsstiller ønsker drøftet.

Temaer til gjennomgang

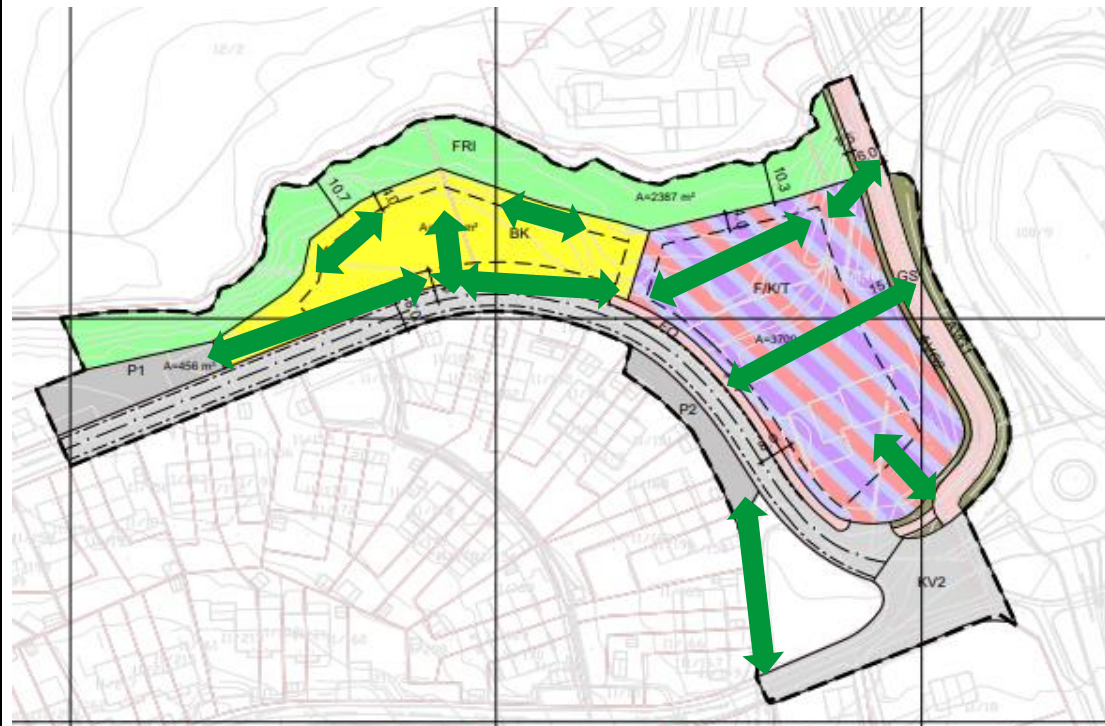
1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet		
	Tema	Beskrivelse
		• Planinitiativ • Utkast plankart • Følg brev • Bestilling av oppstartsmøte • Redegjørelse mtp. krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU
2. Om planområdet og planinitiativet		
	Hensikten med planen:	Hensikten med planen er å legge til rette innpassing av bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting, næring, boliger samt grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser, avkjørsler, i tråd med føringer i kommuneplanen for utvikling av felt BKB5.
	Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål:	• boligbebyggelse (konsentrert småhusbebyggelse) • næring/handel • offentlig kjørevei • offentlig gang- sykkelvei • offentlig fortau • felles uteoppholdsarealer • lekeplass • grønnstruktur/blågrønn struktur - naturvern • renovasjon • parkering • støyskjerming • Aktuelle hensynssoner: faresone vassdragsflom, faresone overvannsflom, friskt. • Regulering av flomvei/flomveier til vassdrag?
	Planområdets beliggenhet og størrelse	Kjul i Nittedal, like vest for rampe fra rv.4, Nittedalsveien og inntil Kjulsbekken i nord og rekkehusbebyggelse i sør Gnr./bnr.: 11/148, 11/145 og 11/207 Planområdets størrelse: Ca.14 dekar

	
Beskrivelse av planområdet - innhold og bruk	Følgende skal registreres og beskrives • terreng, markdekke, helningsgrad • grønnstruktur/uberørt natur • vegetasjon (store trær eller spesielle trær? andre landskapselementer) • naturmiljø i vann • planteliv (sjeldne/sårbare arter, naturtyper, fremmede arter) • dyreliv (sjeldne, sårbare arter, naturtyper/leveområder, fremmede arter) • bekk/vann, overvannsoppsamling (lavbrekk) • ganglinjer • bebyggelse • veier • vann og avløp • annen infrastruktur mm. Dagens bruk/funksjon: • gatekjøkken • parkering • lek • naturmiljø langs bekk • resipient • 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. <u>Offentlig transport:</u> Bussholdeplass retning Oslo ligger langs Nittedalsveien sør for rundkjøringen Bussholdeplass retning nordover ligger like ved brua over rv.4 <u>Kommunens behov for bestemte funksjoner eller arealformål:</u> Boligsosial profil: Det er mangel på kommunale leiligheter i dette området • ønske om små leiligheter, utleieleiligheter med kommunal tildelingsrett • f.eks. for ungdom • husbankfinansiering – tilvisningskrav på 40% av leilighetene Gjennomført barnetråkk i området: (ikke offentlig og kartet vises ikke her). Illustrasjon sendes i egen epost. Hvordan prosjektet er tenkt å tilføre merverdi til nabolaget er beskrevet under virkninger av planen, pkt.5 i planinitiativet
3. Planstatus, planer under arbeid	
Planstatus	Planer under arbeid i området: B19 og B23 (B19 har rekkefølgekrav i KPL om at utvidet del ikke tillates bygget før Kjul Handel er realisert. Saksbehandler her er Mathilde Olsen; maat@nittedal.kommune.no) --- - Brannstasjontomta (tidl.Møbellåven): planarbeid ikke startet opp ennå (byggegrense til rv.4, hva Kjul skal være) Det var i 2024 dialog med SVV i forkant av oppstartmøte, der forslagstiller og kommunen deltok. Byggegrense vurderes som avklart med SVV.
Kommuneplanen	Her kan du finne informasjon om kommuneplanen (arealdel og samfunnsde) Nittedal - Kommuneplan Spesielle føringer for området som skal reguleres utover kap.1 og 2 i kommuneplanen: se andre punkter For beskrivelse av utredningsbehov se i kap 6. senere i tabellen.
Andre føringer fra gjeldende reg.plan, eiendom	Føringer fra eksisterende bestemmelser: - Føringer fra eksisterende plankart: - Eksisterende servitutter/klausuler: ingen registrerte

	Nittedal 3232-11/145 Grunneiendom Beregnet areal: 4 622,5 m² Etablert: 25.09.1964 Tinglyst: Ja Bruksnavn: SOLBAKKEN TERRASSE 3 Adresse: Eiere: Kjul Handel As; 997392043 (H) Eiere 1 > Bygninger 1 v Eiendom > Teiger 2 v Grunnbok > Dokumenter > Arealplaner Hjemmelsopplysninger Heftelser Grunndata Servitutter for avgivere (0233-11/57) Rettigheter for matrikkelenl 11/148) > 2020/1894419-1/200 01.01.2020 Omnummering ved kommuneendring Denne matrikkelenheten er omnummerert fra: 233-11/145 2024/153837-1/200 01.01.2024 Omnummering ved kommuneendring Denne matrikkelenheten er omnummerert fra: 3031-11/145 Servitutter for avgivere (0233-11/57) ⓘ Rettigheter for matrikkelenhet (3232-11/148) ⓘ Servitutter - eiendomsrett 1985/4511-1/8 05.06.1985 Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: 3232-11/145 Bestemmelse om adkomstrett 1985/6654-1/8 09.08.1985 Bestemmelse om bebyggelse Rettighetshaver: 3232-11/145 Bestemmelse om bruksrett Bestemmelse om felles vedlikehold
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	- Nittedal kommunes veileder for private planforslag - Formingsveileder for Nittedal sentrum
Temakart:	- Biologisk mangfold - Risiko- og sårbarhetskart - Jord- og skogressurser - Friluftsområder - Kulturmiljøsoner
Normer, kommunedelplaner mm.	- Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett, hoveddel og vedlegg fysiske tiltak - 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.	Barnetråkk Li ungdomsskole, se pkt.2 Rapporten fra dette barnetråkket er ikke ferdig enda.
Regionale rammer og føringer:	- Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging - Regional plan for areal og transport - Regional plan for masseforvaltning

		Se også andre punkter.
	Særlover	Se andre punkter.
	Fra planinitiativet	«Legge til rette for innpassing av bebyggelse for forretning, kontor, tjenesteyting, næring, boliger og grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser, avkjørsler i tråd med føringer i kommuneplanen» Boligbebyggelse: bl.a. to- og flermannsboliger i inntil tre etasjer, der deler av øverste etasje er tilbaketrukket terrasse.
	Nittedal kommunes vurdering av planinitiativet	Det er positivt med ny plan som tilrettelegger for å tilføre noe nytt og positivt til området. Hvilke av målene i samfunnsdelen man tar sikte på å oppfylle med planarbeidet er beskrevet i revidert planinitiativ, pkt.3 <u>Vei/trafikk/parkering</u> Bredde Fortau + sideareal 2,5 meters bredde er for smalt. Legge inn annen veigrunn til grøft på 1,5 meter i tillegg. Fortau bør reguleres langs hele BK. Reguleres som offentlig. Krav om opparbeidelse gjelder fortauet. Kjørebanebredde i Solbakken terrasse 5,5 meter, bredde trafikkareal 8 meter (gjeldende regulering) = OK Byggegrense til fortau – vurderes nærmere i planarbeidet Trafikkanalyse må utarbeides. Analysen skal avklare trafikkmengde/ulike tider i døgnet. Biltrafikk og tider på døgnet vil avhenge av type næring/funksjoner og om trafikken vil forekomme samtidig med rushtiden. Legge til grunn trafikkmengde fra boligområdet ut fra antall/type boliger som sogner til veien. Avgjørende er næring/funksjoner - hva skal det være av funksjoner her? – se punkt neste side. Dette vil være avgjørende for om krysset KV2 må strammes opp. Oppstramming/oppgradering av kryss vil beslaglegge mye av lekeplassen ved krysset, dette kan eventuelt kompenseres med arealer/funksjoner innenfor felt F/K/T. Dersom behov for oppstramming av kryss: forslagstiller tegner ut kryssløsning P1: vurdere om det kan sikres snumulighet inne på parkeringsplassen, slik at man unngår rygging inn/ut fra Solbakken terrasse Kjøreadkomst til Solbakken terrasse 2 a-d må sikres (som felles gangvei) Rekkefølgebestemmelse til realisert avkjørsel, interne veier i egne felt, egne parkeringsplasser, fortau, GS-veg. ev. oppgradert kryss Kjøl terrasse/Solbakken terrasse. Detaljer diskuteres under vegs, hvilke standard som skal være opparbeidet når. Regulere sykkelveg med fortau. Det var opprinnelig meningen (etter gjeldende reguleringsplaner) at arealet langs bekken skulle være parkeringsareal til bebyggelsen mellom Kjøl terrasse og Solbakken terrasse, men disse arealene er aldri blitt ervervet av sameiene der. Gjennomføre dialog med sameiene for å lufte interesse for å kjøpe parkeringsplasser. P2 kan verken serve nytt boligfelt eller felt F/K/T. Vurdere i planarbeidet om det da er nødvendig å ta med P2 i planen, har muligens betydning dersom oppstramming av KV2.



Viktige gangforbindelser

Forhold som det settes rekkefølgekrav til avklares i planprosessen.

Sette minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser og krav til minst halvparten av sykkelparkering under tak

Næring/funksjoner

Planinitiativet sier forretning, kontor, tjenesteyting, legge til rette for nye service-, forretnings- og næringsaktiviteter som vil kunne betjene både lokalbefolkningen og reisende. 3-4 etasjer.

KPL sier:

BKB_5 Kjøp handel

Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene.

Avvik fra KPL er kommentert under pkt.4.7 og i planinitiativet.

NK har forståelse for kritisk masse ift. de som skal jobbe og de som skal bo (eller bor i dag)

Generelt handel: Bør utfylle Nittedal sentrum og Hagan, og ikke konkurrere, men gjerne handel og næring som tar litt større plass. Parkering-/bilkrevende type næring passer bra her. Fleksible bygg.

Fast food/drive trough er velkomment

Samlingssted ungdom – nærhet til skoler på Li, Slattum + boligfelt, lett å komme seg hit – sykkel og buss.

Helse/velferd nær der folk bor: treningssenter, hud/hårpleie, massasje?

Mindre produksjonssted - minitrykkeri/profilering? el.lign.)

	«Bilhub»: Bilverksted, el-billading og vaskehall er positivt, bil-/motorutsalg. (Noe som kan ha synergi med fremtidig brannstasjon? – Kontortjenester til dette aktuelt? Nittedal kommune Eiendomsforetaket melder at de ikke har behov) Husholdning med hvite-/brunevarehus, møbelbutikk, verktøyutsalg Hunde-/smådyrs-tjenester, dyrefór- og – utstyr Håndtverksbedrift der kontorfunksjonen er en del av funksjonen. <u>Ikke ønskelig:</u> «Rene» kontorlokaler er ikke ønskelig Vi ønsker ikke småvarehandel/dagligvare i dette området, det er under planlegging både i Nittedal sentrum og på Hagan. Rene kontorlokaler er heller ikke ønskelig, da dette blir utviklet i sentrum og i Skytta Næringspark/Hagan. <u>Lekeplass/"hengeplass":</u> Vestligste del av lekeplassen vurderes å ha størst verdi for opphold, med trær, sitteplasser mv. I flg. kommuneplanen skal lekearealer som omdisponeres erstattes – dette svares ut i planarbeidet. Lekeplassen ligger sentralt og er i bruk, er viktig i lokalmiljøet. Ungdom. Tuftepark? Det er bedre å sikre lekeplassen med et gjerde slik at barn kan leke trygt. (bør det tilrettelegges for andre aktiviteter enn ballek?) Forslagstiller kan ha dialog med sameiet/Velet om dette) Det må forventes trafikkøkning med tiltak som foreslås Barnetråkk viser at lekeplassen er i bruk. Forslag: lage en «hengeplass»? Bra sammenheng fastfood/treningssenter. <u>Utforming bygninger (sjekk bruttoliste i NKs mal planbestemmelser)</u> Alle høyder måles fra opprinnelig terreng – KPL Sol/skygge - KPL <u>Felt F/K/T:</u> Generelt er det bedre med to separate bygg enn ett sammenhengende bygg Fire etasjer virker høyt, men dette må vurderes mtp.estetikk, sol/skygge mv., avbøtende tiltak med variasjon i høyder, materialbruk mv. Krever variasjon i høyder, avtrapping mot krysset og mot Solbakken terrasse på bygget nærmest bekken. nord, høy kvalitet og variasjon i fasadematerialer, fasadeutforming, fargebruk mv. Inviterende fasader på bakkenivå Uteoppholdsareal på bakkenivå, med hensiktsmessig plassering Bruke vegetasjon bevisst for å tone ned massivt inntrykk og grønne flater for overvannshåndtering Kommuneplanens samfunnsdel og temaplaner (folkehelse): Det vi bygger skal heve lokalsamfunnet. Alle bygg skal invitere til fellesskap og deltagelse. Bidra til attraktivitet
--	---

Boligbebyggelse:

Krever variasjon i høyder, og variasjon i fasadematerialer, fasadeutforming, fargebruk mv.
Svalganger vurderes i utgangspunktet som ikke ønskelig fra NKs side, mens forslagstiller ønsker at det åpnes for svalgang mot nord ved etablering av leilighetsbygg (10 småleiligheter). Løsninger avklares i planarbeidet.

Det er ønske om variasjon i boligtyper, i dette området er det mest rekkehus, noe eneboliger.

Forslag NK:

Tilrettelegge for små leiligheter, bl.a. utleieleiligheter

Reg.formål = blokkbebyggelse, leilighetsbygg

Utleieleiligheter med kommunal tildelingsrett:

– det mangler kommunale leiligheter i dette området

f.eks. for ungdom, aleneboere

Husbankfinansiering: krever kommunal tildelingsrett på 40% av leilighetene

Dersom de regulerer til leiligheter så kan vi kanskje tillate inntil 6-8, muligens opptil 10 leiligheter, forutsatt at alle krav i KPL (MUA m.fl.) innfris.

KPL:

Minsteuteoppholdsareal - MUA:

(Størrelseskrav for minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet generelt i kommunen)

Boligtype	MUA
Eneboliger	200 m ²

Tillegg for eventuell sekundærleilighet (1 og 2-rom)	25 m ²
Tomannsboliger	150 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med 3 rom eller mer	150 m ²
Leiligheter/blokkbebyggelse - Boliger med mindre enn 3 rom	100 m ²
Boenheter/Leiligheter innenfor sentrumsformål	Avklares i reguleringsplan der ikke annet er fastsatt til formålet/felt

Det vises til kap, 1.20.6 for definisjon av boenhet. I reguleringsplaner skal det angis fordeling mellom privat MUA i direkte tilknytning til boliger og MUA på felles areal.

Uteareal som kan medregnes skal ha maksimum stigning på 1:3. Kjøreareal og areal til parkering, sykkelparkering, avfallshåndtering og snøopplag kan ikke medregnes i uteoppholdsareal. Areal innenfor gul støysone kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

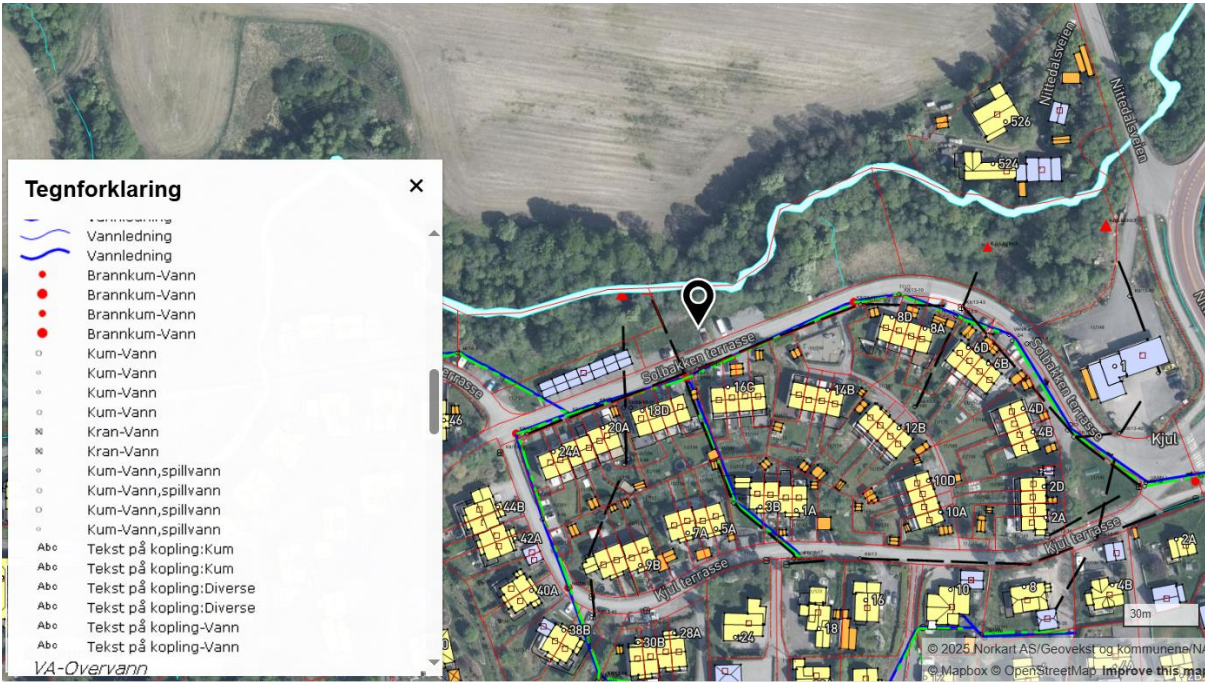
		<u>Utgangspunkt for MUA for denne planen kan være</u> 100 m² pr. bolig med tre rom eller mer 80m² pr. bolig mindre enn tre rom. Felles uteoppholdsareal for leiligheter mindre enn tre-rom kan være under 50m² og differensieres. Forslagstiller ser på løsninger og kommer med et forslag til minimumskrav. Alt felles uteoppholdsreal skal være på bakkeplan, og som ett, samlet areal. Lekeplass for de minste barna kan inngå her. <u>Parkering:</u> Krav bilparkering: 0,7 p-plass pr. leilighet + 2 gjesteparkeringsplasser Det skal tilrettelegges for lademulighet <u>Naturmiljø</u> Det er lite omtale av naturmangfold i planinitiativet, se pkt.6
5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)		
	Krav om konsekvensutredning	Vurderes som avklart mtp. forskrift om konsekvensutredning
	Foreløpig vurdering av utredningsplikt	Ikke utredningsplikt. <i>(Det er ettersendt en supplerende detaljert vurdering ift KU. Kommunen er enig med fremlagt vurdering om at planarbeidet ikke utløser krav til KU.)</i> 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.
6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet		
	Om utvalget av temaer	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.
	Estetikk og estetikkbestemmelser	Estetikk – innad og for omgivelsene jf. pbl.§§29-1 og 29-2, Kpl.§ 2.9 ++ Estetikkbestemmelser skal være konkrete; materialvalg, volumer, terrengbehandling, murer mm. Estetikkbestemmelser skal også inkludere utforming av renovasjonsløsninger, ev.anlegg for sykkelparkering mm. Se bruttoliste i mal planbestemmelser.
	Sol/skygge-studier	Sol/skygge-studier som grunnlag for gode løsninger for solforhold bygg/uteoppholdsarealer. Redegjøre ift. kommuneplanens § 2.1.3
	Terrengstudier	Terrengstudier for minimering av terrenginngrep, ivaretagelse av terrengelementer. Dagens terreng skal måles opp og dokumenteres i den detaljeringsgrad som er nødvendig for framstillinger og illustrasjoner (snitt/oppriss, sol/skygge-studier mv.) Dokumentasjon skal følge søknader om byggetillatelse – legges inn i dok.krav i planbestemmelsene.
	Volum og høydestudier	Volum- og høydestudier for optimalisert løsning mtp. terrengtilpasning og hvordan nye bygg vil oppfattes.
	Formingsveileder	Vi oppfordrer til å følge anbefalte prinsipper i kommunens formingsveileder, se lenke i pkt.4
	Bestemmelser	Standardbestemmelse legges ved referatet. Planprosessen vil konkludere med konkret ordlyd på planbestemmelser.
	Støttemurer	Makshøyder, utseende, søknadspliktig over en viss høyde, omfang - defineres

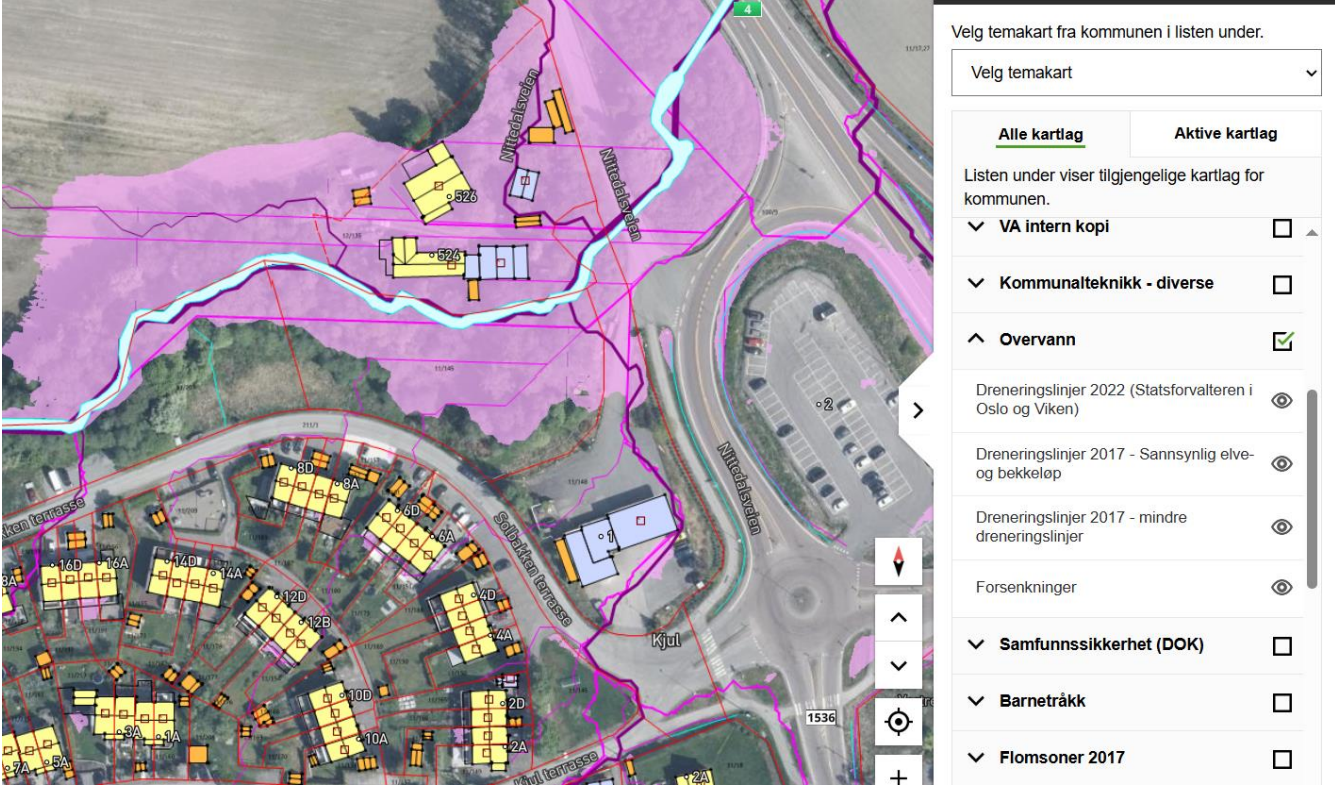
	Seksjonering/ utnyttelsesgrad	MUA defineres i planbestemmelsene og det må avklares om det skal defineres både privat og fellesarealer. Seksjonering: Enheten BYA gjelder for skal defineres i planen.
	Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging	Ikke relevant
	Miljøvernfarende vurderinger	De skriver at det er ønskelig med oppfylld av masser mot grøntstruktur og at dette skal avklares mtp. flom. • Må også avklares mtp. naturmiljø og forurensning i grunnen. • Bekken er del av verna vassdrag Skisserte formålsgrenser i planinitiativet er med unntak av mindre justeringer i samsvar med avgrensning i KPA. På detaljreguleringsnivå skal det foretas nye, konkrete vurderinger, der bl.a. avstand til bekken avklares ift. bl.a. naturmangfold og flom. Statlig planretningslinjer for klima og energi • RPR for verna vassdrag, • retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet • Regional plan for vannforvaltning • Regional plan for masseforvaltning er ikke nevnt Aktuelt lovverk for dette tema: Lov om naturmangfold (Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12. Samlet belastning er særlig viktig.) Vannforskriften Vannressursloven Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag Forskrift om fremmede arter Forurensningsforskriften ++ Referere i planinitiativet til KPL om Grønnstruktur G6: Grønnstruktur G6 langs Kjulsbekken BKB5 Blågrønne strukturer er grøntområder og vassdrag som skal tas vare på for å sikre naturmangfold, overvannshåndtering, flom, vannmiljø og ferdsel. Naturlig kantvegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes. Nærmere om utforming og skjøtsel fastsettes i reguleringsplan. Bestemmelsene gjelder ikke før området er tatt i bruk som offentlig grøntstruktur. (NK vurderer ikke at grøntstruktur skal være offentlig her) Bekkedraget har stor betydning for fisk (gytebekk for ørret) og vannmiljø og viktig grøntkorridor for vilt, fugl, flaggermus mm. Viktig funksjon for å hindre erosjon. Bredde vegetasjonsbelte er avgjørende. Faglig vurdering av minimumsbredde på vegetasjonsbelte må vurderes (spes. Pga. terrenget). KPL: Planen skal redegjøre for hvordan tiltaket vil påvirke miljøtilstanden i vannforekomsten (ift. fastsatte miljømål) (undersøkelser ifm.VA på langs) Arealet ned mot bekk kan ikke være friområde, men reguleres til grøntstruktur naturvern

	Tilrettelegging for friluftsliv bør begrenses av hensyn til naturverdiene Området er kartlagt i to omganger i henhold til NIN - ikke er nødvendig med ny NIN-kartlegging, men bekkedalen og vannmiljø skal kartlegges da kartlegging av ferskvann ikke var en del av NIN da denne kartleggingen ble gjort. Det er også kartlagt en del fugl i området (artskart, naturbase). Noen registreringer fugl er gjort etter siste NIN. kartlegging, og det må ses nærmere på områdets betydning for viltkorridor (Marka – elva), for fugl, flaggermus, rådyr mv. Vi anbefaler at dere følger veileder M-1941 for dette tema. Anbefaler å ta kontakt med Birdlife og Jeroen van der Kooij. Ifm. <i>VA på langs</i> (områdeplan for nytt vann- og avløpsanlegg Slattum-Åneby) ble det laget rapport – dokumentert gytebekk for ørret. Guro oversender denne. Det bør også ses nærmere på områdets betydning for fugl, flaggermus osv. Sette krav om oppdatert kartlegging av fremmede arter og tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter før tiltak. Det er bl.a. parkslirekne her og hageavfallsfyllinger. Oppdatert kartlegging og tiltaksplan ved byggesak. Bør det gjøres kartlegging/undersøkelse av forurensning i grunnen allerede nå på plannivå? Ta en faglig vurdering av dette. Alternativt om dette skal foreligge ved byggesak. Gjøre en miljøteknisk vurdering av dette, jf. Kap.2 i forurensningsforskriften. Det er gjort noe vurderinger her tidligere (Noteby). I tillegg må området kartlegges for søppel – vurdere ev. krav til opprydning. Det skal tas konkret vurdering av byggegrense mtp. bl.a. flom, naturhensyn, terreng, erosjon mv. Guro kan stille på befaring ved behov. <u>Relevante kommuneplanbestemmelsene: bl.a.</u> 1.12.2: grunnforurensning, her kan vi snakke om hva som bør foreligge ved 1. gansbehandling, krever uansett tiltaksplan her og det kan være forurensning på større deler av tomta enn ved tankanleggene, Plassering av snø – versus bekk/naturmiljø og konsekvens Lysforurensning mtp. bekken/grøntdraget – skal begrenses Luftforurensning – faglig vurdering Planarbeidet avklarer klimamål og krav som settes i bestemmelsene. Prosjektet må ha en uttalt klimaprofil, bl.a. med tanke på Klimaloven, som sier at Norge skal være lavutslippsamfunn innen 2050. KPL 1.11.1.Klimahensyn - utdrag: Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det • legges vekt på løsninger som legger til rette for redusert energibehov og klimasmarte bygg
--	---

	• sikres opparbeiding av infrastruktur som legger til rette for bruk av fornybar energi, herunder tilrettelegging for hurtiglading, bl.a. i leilighetsbygg og ved bensinstasjoner • planlegges for energiløsninger basert på fornybare energikilder • utarbeides et retningsgivende kvalitetsprogram for miljø- og energi dersom planen omfatter mer enn 10 boenheter eller 1000kvm BRA • utredes hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet Det kreves klimagassregnskap for reguleringsplaner som omfatter mer enn 10 dekar, for større bygg- og anleggsprosjekter og som omfatter transformasjonsområder, for å gi grunnlag for sammenligning av riving/nybygg og rehabilitering Eksempel på beregningsmodell: https://kart9.nibio.no/klimagasskalkulator/ 1.13.1 Plan for masseforvaltning. Skal foreligge før tiltak. Miljøprogram – skal utarbeides ved planen (KPL 1.14.6): • Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et <u>Miljøprogram</u> som redegjør for prosjektets miljøprofil. • Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en <u>innledende miljøoppfølgingsplan (MOP)</u> for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. • Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden. Krav om oppfølgende undersøkelser vurderes, skal framgå av MOP. Sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden forbud for hogst i perioden 1.april - 1.august i bestemmelsene. (Registrerte rødlistearter og fremmede arter legges inn i Artskart og naturbasen, se prosedyre www.naturbase.no og Miljødirektoratets leveringsinstrukser. Eventuelt sendes data til kommunen som videresender til statsforvalteren for innlegging. Undersøkelse av vassdrag skal legges inn i databasen Vannmiljø.) Kartlegginger og miljøfaglige vurderinger må innbefatte det fagpersonen/biologen vurderer som nødvendig. Det må også gjøres en vurdering av omkringliggende område. Utbygging skal ikke påvirke vannkvaliteten i bekk. Aktuelt: krav til rensing av anleggsvann. Viktig med gode nok buffersoner, naturlig rensing. Spesielt viktig å hensynta mtp. anleggstrafikk og anleggsarbeid. Krav som skal inn i bestemmelsene: Belysning skal utformes slik at det hensyntar naturmangfold. Belysning skal være utformet på en måte som hindrer unødig spredning av lys til omgivelsene og bekk/grøntområder spesielt. Fargeskala på veibelysning skal ligge innenfor skala (Kelvin) anbefalt av hensyn til naturmiljø. (Forslagstiller legger formuleringer som spesifiseres i dette referatet inn i bestemmelsene, se vedlegg. Formuleringene vurderes nærmere konkretisert som følge av kunnskap man får gjennom planprosessen)
Universell tilrettelegging	Det settes ikke krav ut over kravene i teknisk forskrift

Kulturvernfarelige vurderinger av kulturminner og kulturmiljøer	-
Grønnstruktur/ blågrønnstruktur	Dagens stier og gangforbindelser i området – nordover på innsiden av bensinstasjonstomta og innerst på lekearealet. Se ellers punkt over - naturmiljø.
Temakart kommunens kartdatabase	Se andre punkter
Masseforvaltning	Massehåndteringsplan skal utarbeides, se kommuneplanen §1.13.1 Skal foreligge ved byggesak - legges inn i bestemmelsene
Risiko, samfunnssikkerhet	Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde. Positiv konsekvens skal også synliggjøres. • Risiko- og sårbarhetsanalyse ◦ 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 • Miljøulemp (forurensning, støv, støy og lukt) ◦ Spesielle forhold som skal drøftes og vurderes i planprosessen: Vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes: • Eventuelt andre miljøulemp 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	Utredningsbehov etter T -1520
Støy	Utredningsbehov etter veileder M-2061 og retningslinje T -1442, om relevant. Hvilke støykilder er det i planområdet (før og som konsekvens av planen)?

	Spesielle hensyn i anleggsperioden må vurderes • støyproblematikk • støvproblematikk • massebalanse, tilkjøring/bortkjøring. • ikke hogst i hekkeperioden • avklare riggområder/anleggsvei/tiltak som har en plassering som må reguleres inn. tidspunkter for anleggstrafikk, andre avbøtende tiltak
Forurensning i grunnen	Se pkt.miljøvernfraglige vurderinger
Overvann/flom/erosjon:	Tilstrekkelig areal langs bekken må tas med i planområdet, jf.pkt.11. Ta med kapasitet på begge kulverter Vann og avløp: • VA-norm med tilhørende vedlegg er gjeldende rev.05.01.2023 • Engasjere en konsulent for å beregne og dimensjonere behovet for VA og overvann • Branndekning må også beregnes og avklares i samråd med NRVA. • Overvann håndteres på egen grunn, naturbasert og overflatebasert, som beskrevet i VA-norm til Nittedal kommune • VA skal søkes 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.  Flom, overvannshåndtering og geoteknikk: KPL: BKB_5 Kjul handel Det tillates forretning, næringsvirksomhet og boliger begrenset til 4 boenheter. Det settes krav om opparbeiding av fortau langs eiendommen frem til avkjøring. Flom må utredes, det tillates ikke tiltak som forverrer flomsituasjonen for omgivelsene. • Overvannshåndtering på egen grunn • Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes. (NB! Hensyn til naturmiljøverdier/vassdrag, frisikt)

	• De samme arealene kan ikke avsettes både til snøopplag og overvannshåndtering. • Viktig med en flomutredningsrapport siden mye av tomten er innenfor flomsone. • Bygg må sikres mot erosjon. Spesielt viktig å ha god rapport på det geotekniske og erosjonssikring. • Viktig at bygget plasseres tilstrekkelig høyde over dimensjonerende flomnivå. Det er et krav at omkringliggende arealer ikke blir negativt berørt av tiltaket. En god flomutredningsrapport er viktig. Vurdere eventuelle konsekvenser ved bruk av kjellere. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-2 • Flomsone vassdrag før og etter tiltak skal dokumenteres. Arealer og kapasitet på kulverter mm. må beregnes for bl.a. å fastsette omfang av hensynssone flom og trygge flomveier • Ev. hensynssone fare overvannsflom vurderes Overvannskart fra kommunens kartbase:  Arealer for overvannshåndtering og snøplassering skal vises på illustrasjonsplan. 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. 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?
Grunnforhold	• Det er behov for geoteknisk undersøkelse for området. • Vurdering av områdestabilitet • Vurdering etter NVE - veileder 1/2019
Grunnundersøkelser	Offentlig regelverk og prosedyrer følges - NVE 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 Ved funn av nye og endring av eksisterende kvikkleiresoner skal dette i tillegg registreres inn til NVE: Innmelding av farekartlegging - NVE Radon hjemles i TEK 17
Barn og unges interesser	Planarbeidet skal belyse hvordan barn og unge blir ivaretatt både gjennom planprosessen og gjennom tiltakene som sådan. • Barnetråkk, illustrasjon (ikke offentlig): her er skolevei og oppholdssteder både på lekeplassen og bensinstasjontomta • Lek/uteoppholdsareal/tilbud/kvalitet sikres i planen – felles uteoppholdsareal med lekeplass for yngste aldersgruppe innenfor BK - egnethet for opphold for ungdom på ballplassen sikres i planen Sikre i planbestemmelsene: ○ Størrelse og kvalitet i innhold ○ Felles oppholdsarealer skal være hensiktsmessig/sentralt plassert egnet for grupper med nedsatt funksjonsevne, lett tilgjengelige med god adkomst/tilrettelagte ganglinjer. ○ Krav til opparbeidelse skal spesifiseres i planen, bl.a. med antall apparater, eventuelt hvilke apparater og andre installasjoner. ○ Lekeplasser skal ha grønt preg ○ Plastmaterialer skal ikke benyttes i dekker på felles uteoppholdsarealer ○ Rekkefølgekrav: ved midlertidig bruk Interne trygge ganglinjer sikres med sikre, hensiktsmessig plasserte gangforbindelser.
Teknisk infrastruktur	Info finner dere her: VA-normer hjemmeside: https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/vann-og-avlop/ Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR) veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: https://nrbr.no/media/pcfb1otj/retningslinjer-for-rednings-og-slokkeinnsats-2023.pdf Romerike avfallsfordeling ROAF, veileder: https://issuu.com/roger62/docs/roaf_renovasjonsteknisk_veileder_a4?e=16990479/69637%20346 Flom/erosjon: https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-2 Energiløsninger – fjernvarme • Vurderes om relevant. Foreslått bygg ift. sikringssone i kommuneplanen: H190_3

	Folkehelse	• Møteplass ute for ungdom skal ivaretas i planen • Ivaretagelse av grøntstruktur, naturmiljø
7. Utbyggingsavtaler		
		Kommunen krever utbyggingsavtale (UA) der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur. Kan være aktuelt for fortau/kommunal vei? • Det bør varsles oppstart av arbeid og forhandlinger av utbyggingsavtale samtidig med planoppstart • Forhandling av utbyggingsavtale parallelt med planprosessen, jf pbl § 17 • Avtalen skal legges ut til offentlig ettersyn samtidig med planforslaget • Inngått avtale skal kunngjøres
8. Medvirkning		
		I denne saken er involvering av ungdom viktig. Ta en prat med Nittedal Ung – hva ønsker ungdommen seg? Det anbefales å holde minimum 1 befaring, der naboer, nabolaget, lokale foreninger mv. inviteres. Befaringen skal holdes tidligst mulig i planprosessen slik at det blir reell medvirkning til planforslaget. Repr.fra kommunen (saksansvarlig planavd., barn og unges talsperson i plansaker mv.) deltar på befaringer, forslagsstiller er ansvarlig for gjennomføring av befaring.
9. Anbefaling av oppstart, avklaringer		
	Oppstart av planarbeid anbefales.	Ja
	Avklaringer før oppstart	Følgende skal avklares før det varsles oppstart: - Behov for politiske prinsippavklaringer før varsling om oppstart. <i>Nei</i> Aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl §12-8, 2.ledd. <i>Nei</i>.
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. Forslagstiller varsler oppstart av planarbeid når varslingsdokument er godkjent av kommunen. Info legges ut av NK på NKs hjemmeside.

11. Planavgrensning	
	NK anbefaler at planområdet utvides i forhold til forslaget i planinitiativet: • ta med hele eiendommen; også arealene på andre sida av bekken • ta med vannspeilet i bekken og et belte av bekkekant på nordsiden av bekken - slik at man får med området som vurderes å kunne få konsekvens av tiltaket Forslagstiller oversender revidert områdeavgrensning Plangrensen må kunne justeres etterpå, generelt er det bedre å få med nok areal nå og heller ev. justere ned til førstegangsbehandling. Etter flomberegning må vi f.eks. vurdere om planområdet må utvides for å regulere hensynssone. I varsel om oppstart bør det neves at det åpnes opp for justering av plangrense ila. planprosessen. MERK: Forslagstiller pålegges ikke gebyr for grønnstruktur og arealer kommunen ber om at tas inn i planen, jf. kommunens gebyrregulativ: 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.
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. • 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. • Snitt som viser forholdet til nabobebyggelse og eksisterende terreng.

		• 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 (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: EUREF89 / UTM sone 32 EPSG: 25832 Enhet: meter SOSI referansesystem: 22 Vertikalt datum (høydereferanse): NN2000 Detaljeringsnivå: Inndelt etter objekttype Rensing av interiørobjekter Bygning må være separert fra omgivelsene rundt Modell skal inneholde så få objekter som mulig
	Krav til dokumentene	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 henvise til hverandre.
	Framdrift	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 og fagkompetanse, 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 fra oppstartsmøte og planinitiativ kan fås hos forslagsstiller og hvor man finner dette på kommunens nettside. 2. Førstegangsbehandling 3. Planforslag til offentlig ettersyn 4. Sluttbehandling
13. Gebyrer for behandling av planen	
Gjeldende prisliste	Prisliste 2025: se §18.13 og 14 her: https://nittedalkommunen.no.sharepoint.com/:b:/r/sites/MS-Miljogsamfunnsutvikling/Shared%20Documents/General/Administrasjon/%C3%98konomi/Gebyrliste2024_SMS.pdf?csf=1&web=1&e=dAXdFD Forklaring på prisliste: Se kap.1 og 2 her: chrome-extension_mhjfbmdgcfjbbpaeojfohoefgiehjai_edge_pdf_index.html
Org.nr.	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	Ved aksept: Kravspesifikasjon for varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen oppstartsvarselet 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.
15. Samtidig behandling av plan- og byggesak	
Opplyses i oppstartvarsel	
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. 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 referat og ettersender til omforening. Referatet og Nittedal kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet 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. Planprosessen vil synliggjøre avveining av ulike hensyn; blant annet er løsninger som illustreres i planinitiativet 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.
Vedleggsliste	
	<u>Sendes ut med omforent referat:</u> Mal annonse oppstart Mal reguleringsbestemmelser Mal skjema for merknader/kommentarer Mal planbeskrivelse Liste lag og foreninger, offentlige instanser Område som skal varsles