

MØTEREFERAT
Oppstartsmøte for Birkelundveien 70 gnr.7 bnr.10, planID 187
Møtested: Teams
Møtedato: 11.05.2022

ROLLE	NAVN	TIL STEDE
Forslagsstiller	Malatoga AS, Birkelundveien 70, 1481 Hagan, orgnr. 818415362	X
Grunneiere	Tor Øyvind Selås	X
Fagkyndig konsulent forslagstiller	Birgithe Haneseth Børre Skodvin	X
Planavdelingen, saksbehandler	Navn: Daniel Krajczyk Blikset Direkte: 458 73 714 E-post: daniel.blikset@nittedal.kommune.no	X
Planavdelingen, leder		
Plan, geodata og byggesak, leder	Sissel Pettersen, sissel.pettersen@nittedal.kommune.no	
Kommunalsjef sektor for miljø- og samfunnsutvikling		
Planavdelingen, andre	Turid Rikheim, turid.rikheim@nittedal.kommune.no	X
Barnetalsperson i plansaker		
Folkehelsekoordinator	Svein Neerland, svein.neerland@nittedal.kommune.no	
Miljøansvarlig	Guro Haug, guro.haug@nittedal.kommune.no	
Byggesak	Gry Andreassen, gry.andreassen@nittedal.kommune.no	
Kommunalteknikk, vei	Magnar Eriksen, magnar.eriksen@nittedal.kommune.no	

Kommunalteknikk, VA	Abdel Burkan, abdel.fattah.burkan@nittedal.kommune.no	
Kommunalteknikk, geologi/geoteknikk	Tor Kristian Bogstrand, tor.bogstrand@nittedal.kommune.no	
Landbrukskontoret		
Geodata	Marit Eithun, mbe@nittedal.kommune.no	
Bolig og tilflytting		
	Org.nr. 971 643 870 ELMA-nr. Nittedal kommune 0192:971643870 Bankkontonr: Kommunens ref.: saksarkivnr.17/00479	

postmottak@nittedal.kommune.no
www.nittedal.kommune.no

Postboks 63
1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 90

1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet	3
2 Om planområdet og planinitiativet	3
3. Planstatus, planer under arbeid	5
3.2 Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres:	5
5 Planprogram og konsekvensutredning (KU).....	7
6 Aktuelle utredningstema i planarbeidet	7
Seksjonering/utnyttelsesgrad:	8
Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging:	9
Miljøvernfarende vurderinger	10
Kulturvernfarende vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer	11
Grønnstruktur/blågrønnstruktur	11
Masseforvaltning.....	12
Risiko, samfunnssikkerhet	13
Luftkvalitet: -	13
Støy:	13
Forurensning i grunnen	14
Grunnforhold.....	15
Barn og unges interesser	15
Teknisk infrastruktur.....	16
Folkehelse	17
7. Utbyggingsavtaler	17
8. Medvirkning.....	18
9. Anbefaling av oppstart, avklaringer	18
10. Oppstart av planarbeid	19
11. Planavgrensning	19
12. Formelle krav til planforslaget, saksgang	20
13. Gebyrer	21
14. Prosess og samarbeid underveis.....	21

15. Samtidig behandling av plan- og byggesak?.....	21
16. Videre prosess.....	22
17.Hjemmel for oppstartmøte, godkjenning av referat	22

1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet

- Planinitiativ og forslag til plangrense er mottatt.
Kommunen ber om at plangrense sendes over som SOSI-fil samtidig med forslag til oppstartsvarsel.
- Temaer som tiltakshaver ønsker drøftet spesielt: ikke noe spesielt

2 Om planområdet og planinitiativet

Hensikten med planen: Boligutvikling

Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål: (Stryk/suppler)

- boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse, + ønske om blokkbebyggelse)
- offentlig kjørevei
- offentlige gang-sykkelveier
- felles adkomstvei
- felleslekeplasser/fellesområder
- grønnstruktur/blågrønn struktur
- renovasjonsområder
- støyskjerming
- Aktuelle hensynssoner: flom, naturmiljø/biologisk mangfold, kulturmiljø bevaring, friskt.
- Regulering av flomvei/flomveier til vassdrag

Planområdets beliggenhet: Birkelundveien 70, ved siden av Li skole og Li idrettsanlegg

Gnr/bnr: 7/10

Planområdets størrelse, ca daa: 9,5 daa. Planområdet skal i utgangspunktet ikke gå inn i arealformålet GN, vest for 7/10, men overvann kan gjøre det nødvendig.

Beskrivelse av planområdet - innhold og bruk: (stryk/suppler)

Registreres og kartfestes:

- ✓ terreng, markdekke, helningsgrad
- ✓ grønnstruktur/uberørt natur
- ✓ 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)
- ✓ kulturminner (eldre bygg, murer, annet)
- ✓ stier/smett

- ✓ bekk/vann, overvannsoppsamling (lavbrekk)
- ✓ dyrkamark
- ✓ boligbebyggelse, annen bebyggelse
- ✓ veier
- ✓ ~~kraftlinjer~~
- ✓ vann og avløp
- ✓ annen infrastruktur
- mm.

Dagens bruk/funksjon:

- ✓ Enebolig med hageanlegg
- ✓ ~~lek/aking, 100-metersskog, friluftsliv?~~
- ✓ ~~snarvei/smett~~
- ✓ ~~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.

Har kommunen arealbehov for bestemte funksjoner/formål?

- tilrettelegging for spesielle grupper, service og omsorg
- boligsosial profil, leie til eie
- ~~andre boligsosial tiltak~~
- flomveier

Utbygger har foreløpig ingen planer om boliger for spesielle grupper, men tar det med seg inn i planprosessen.

Er det gjennomført barnetråkk i området? Ja, det er gjennomført Barnetråkk på Li skole. Kart med registreringer blir ettersendt.

Plan for medvirkning: Ikke tenkt videre enn lovens minste standard til medvirkning. I anleggsfasen bør skolen tas med på råd før og under anleggsfasen.

Hvordan er prosjektet tenkt å tilføre merverdi til nabolaget?

(der det skal fortettes i etablerte boområder stilles det krav om at prosjektet skal gi noe tilbake)

- ✓ estetikk, utforming av utemiljø
- ✓ lekearealer, oppholdsarealer, møteplasser, benker/belysning
- ✓ ivareta verdifull vegetasjon eller andre landskapselementer?
- ✓ klimahensyn
- ✓ ivareta kulturminner som en del av løsningen?
- ✓ stier og smett/snarveier
- ✓ gjenåpning av bekker, etablering av vannspeil
- ✓ fellesfunksjoner/fellesløsninger (løsninger for hageavfall, postkasser, veier for flere, gjesteparkering..)
- ✓ gang-/sykkelveier, belysning, oppgradering av veidekker
- ✓ andre former for standardheving, heving av sikkerhet?

Prosjektet henvender seg først og fremst til beboere innad i prosjektet, og det sees på felles løsninger som grønt preg, dyrkingshage(r) og kanskje felles dyrehold i liten skala.

3. Planstatus, planer under arbeid

Kommuneplanen er under rulling. Reguleringsplan for ny vann- og avløpsledning Slattum - Åneby ("VA på langs") er under forberedelse. Ledningstraseen kan komme tett på planområdet for Birkelundveien 70.

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

Fra planbeskrivelsen:

Spesielle føringer for området som skal reguleres utover kap.1 og 2 i kommuneplanen:

Ingen spesielle føringer

3.2 Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres:

Områdeplan Li – planID 179, vedtatt 22.11.2021



Reguleringsformål i aktuelt planområde:

- ✓ Konsentrert småhusbebyggelse
- BKS_1 – maks. BYA=40%
- ✓ Frittliggende småhusbebyggelse BFS
- maks. BYA=30%

Andre føringer fra gjeldende reg.plan: (merk spes.rekkefølgebestemmelser)

Fellesbestemmelser
Rekkefølgebestemmelser

Områdeplan Li kan leses her

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3031/gl_planarkiv.aspx?planid=179

Klausuler?

Gjeldende utbyggingsavtale? *Ingen gjeldende utbyggingsavtaler*

Gjeldende reguleringsplaner i nærheten, forhold til disse: Områdeplan Li

Planer under arbeid i området: Reguleringsplan for ny vann- og avløpsledning Slattum - Åneby ("VA på langs") - i forberedelse

4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging:

Materialet som er listet opp nedenfor finner du her:

Kommunale føringer og kunnskapsgrunnlag:

- Nittedal kommunes veileder for private planforslag
- Kommuneplan for Nittedal
- Temakart: (stryk det som ikke er relevant)
 - Byggegrenser
 - ~~Sentraliseringssirkler~~
 - ~~Dreneringslinjer-Skytta~~
 - ~~Dreneringslinjer-Røtnes~~
 - Biologisk mangfold
 - Risiko- og sårbarhetskart
 - Jord- og skogressurser
 - Friluftsområder
 - Kulturmiljøsoner
- 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
- Trafikksikkerhetsplan NK
- Veileder for jordflytting i plansaker – NK
- Renovasjonsteknisk veileder – ROAF
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR

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

Regionale rammer og føringer:

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

Fra planinitiativet:

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn- og unge i planleggingen (1995)

Formålet med retningslinjene er å blant annet å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. I krav til fysisk utforming heter det blant annet at: I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Planen skal sikre felles oppholdsarealer som også er tilrettelagt for barn. Planområdet ligger i nær tilknytning til idrettsanlegg.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)

Retningslinjen har som mål å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomme bruksformål. Eventuelle tiltak må beskrives.

Planområdet ligger i nær tilknytning til idrettsanlegg. Støyvurdering vil være del av planarbeidet.

Vurdering NK: -

Annet:

- Relevante politiske vedtak: *80% av befolkningsveksten skal skje på Rotnes.*
- Vedtatt gjennom Områdeplan Li at det kan utvikles for boligbebyggelse

Særlover

- ✓ Lov om naturforvaltning, spes. bestemmelse om hekketid.
I Nittedal regner vi hekketid fra 1.mars til 1.august. Hogst skal ikke skje i hekketiden. Dette sikres i planbestemmelsene.

5 Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Avklares ift.forskriften;

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.

Foreløpig vurdering av utredningsplikt:

Planen er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter forskrift om konsekvensutredninger og skal dermed ikke konsekvensutredes.

6 Aktuelle utredningstema i planarbeidet

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

Estetikk – innad og for omgivelsene jf. pbl.§§29-1 og 29-2, Kpl.§ 2.9 ++

Redegjøre ift. kommuneplanens §2.9:

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.

- Sol/skygge-studier som grunnlag for gode løsninger for solforhold bygg/uteoppholdsarealer.
- Terrengstudier for minimering av terrenginngrep, ivaretagelse av terrengelementer. Dagens terreng skal måles opp og dokumenteres. Dokumentasjon skal følge plansaken og søknader om byggetillatelse.

- 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.
- 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.*

Eстетikkbestemmelser skal være konkrete; materialvalg, volumer, terrengbehandling, murer mm. Eстетikkbestemmelser skal også inkludere utforming av renovasjonsløsninger, ev.anlegg for sykkelparkering mm.

Standardbestemmelse legges ved referatet. Planprosessen vil konkludere med konkret ordlyd

Seksjonering/utnyttelsesgrad:

Gjeldende bestemmelser i Områdeplan Li:

4.2 BFS_1 – frittliggende småhusbebyggelse

Maksimum % BYA = 30%

Gesimshøyde tillates inntil 7,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Det kreves 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn når garasjen plasseres parallelt med vei.

Avgrensning av område BFS_1 kan endre seg og vil fastsettes gjennom detaljregulering. Arealet skal være 1,2 daa.

4.3 BKS_1 – konsentrert småhusbebyggelse

4.3.1 Utnyttelse, høyde og antall

Maksimum % BYA = 40 %

Gesimshøyde tillates inntil 9 m og mønehøyde inntil 11 m. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9 m.

Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

4.3.2 Parkering og garasje

Det kreves maksimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet. Hver parkeringsplass beregnes til 18 m² på terreng. Garasjer kan plasseres 2,0 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn når garasjen plasseres parallelt med vei.

Minimum 10 % av p - plasser skal være utformet for bevegelseshemmede. Minimum 20 % av p - plassene skal tilrettelegges for lading av ladbare motorkjøretøyer, også plasser for bevegelseshemmede.

Det skal anlegges minimum antall sykkelparkeringer etter følgende:

- 1,0 sykkel pr leilighet 1 og 2 roms

- 1,5 sykkel pr leilighet 3 og 4 roms
- 2 sykler pr rekkehus

Minimum 30 % av sykkelplassene skal være overbygd nær inngangene eller i tilknytning til garasjekjeller/inngang.

4.3.3 Fellesområder, oppholdsarealer og MUA

Minimum MUA = 150m² per boenhet, hvorav minimum 50 m² skal være fellesarealer.

Arealene skal ha en sentral plass i boligprosjektene og lokaliseres og utformes slik at de er et naturlig orienteringspunkt for boliger og ganglinjer i området og skal sees i sammenheng med omkringliggende områder. Det skal legges til rette for etablering av en sosial møteplass for alle aldersgrupper og brukergrupper uavhengig av funksjonsnivå for både fysiske og stillesittende aktiviteter. Det skal legges vekt på estetikk, inkludering, synlighet, trygghet, funksjonalitet, tilgjengelighet og gangadkomst til boligene. Leke- og fellesområder skal minimum opparbeides med benker og lekeapparater for ulike aldersgrupper, ulik bruk og ulike funksjonsnivå for å legge til rette for integrering og deltakelse. Parkeringsareal og adkomstareal/kjøreareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsarealer.

Arealene skal gi en merverdi for området. Terreng og vegetasjon som gir området identitet, tilfører gode kvaliteter og variasjon til området skal bevares så langt det er mulig. Utearealer skal behandles som på en helhetlig og sammenhengende måte i forhold til omkringliggende bebyggelse både material- og høydemessig og utformes slik at det etableres naturlige, sømløse og gode forbindelser til tilstøtende område.

Arealene skal være skjermet for farer, trafikk, forurensning og støy og utformes og lokaliseres slik at sikring og skjerming ikke går utover lys- og solforhold på området.

Det skal legges vekt på å etablere tilstrekkelig store, lys- og solfylte og sammenhengende leke og fellesarealer. 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. Uteoppholdsareal fordeles på arealer med eksklusiv bruk med direkte tilgang fra boligene og fellesarealer. En andel av fellesarealer skal være sammenhengende og ligge på terreng eller lokk.

Seksjonering

Enheten BYA gjelder for skal defineres i planen. BYA henger sammen med tomtestørrelsen.

Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging:

Bestemmelsene skal avgrense fremtidig bruk etter utbygging.

Bestemmelsene skal inneholde en ordlyd om at planen anses som ferdig utbygd ved ferdigattest (rekkefølgebestemmelse). Planen skal endres ved ferdigattest; planen anses som ferdig utbygd.

Bakgrunnen for dette er at det er et generelt problem hva som kan bygges ut senere, når feltet er ferdig utbygget. Rekkehus blir gjerne seksjonert, BYA er ikke mulig å håndtere i ettertid. Dette er i realiteten del av en større diskusjon. Egentlig bør det foretas (omsøkes) en mindre endring av plan og tas inn et rekkefølgekrav i planen om at feltet er ferdig utbygget etter planen, planendring bør gjøres før det gis FA : «feltet ansees som ferdigutbygget» eller «Ledig utbyggingsplass i planen etter omsøkt oppført bebyggelse skal avklares med oppdaterte tall for ledig utbyggingsplass i bestemmelser før det kan søkes FA».

Miljøvern faglige vurderinger

Naturmangfold, naturtyperegistreringer, fremmede arter

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12. Samlet belastning er særlig viktig.

- ✓ Behov for kartlegging av naturmangfold? Ja
Inngår området i Statens kartlegginger? Nei, men er utført kartlegging i forbindelse med områdeplanen.
Dersom ja: kartlegging av naturmangfold er ikke nødvendig.
- ✓ Behov for kartlegging av fremmede arter? Ja, fremmede arter skal kartlegges og tiltaksplan utarbeides.
- ✓ Behov for tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter? Skal utarbeides
- ✓ Behov for å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden? Ja
Dersom ja: settes forbud for hogst i perioden 1.mars-1.august i bestemmelsene.
- ✓ *Dersom konflikt dyreliv/lyssetting: Strølys fra veibelysning til grøntområder skal minimeres, fargeskala på veibelysning skal ligge innenfor skala anbefalt av hensyn til naturmiljø. Legges inn i planbestemmelsene.*

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.

Sårbare arter bør ses på spesielt. Kartlegging av biologisk naturverdier i tråd med Miljødirektoratets nye kartleggingsmetodikk/instruks NIN og fremmede arter. Det gjøres oppmerksom på at NIN ikke gjelder for ferskvann og landformer, her gjelder DNs krav fortsatt. Ny instruks gjelder ikke for vannforekomster.

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.

- ✓ Aktuelt å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden? Ja
Dersom ja: Forbud mot hogst i perioden 1.mars-1.august skal inn i bestemmelsene.
- ✓ *Krav som skal inn i bestemmelsene:*
Veibelysning 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)

Miljøoppfølgingsprogram må påregnes dersom det er særskilde forhold som kommer fram i kartleggingen, jf. bestemmelse i kommuneplanen.

Oppfølgende undersøkelser som skal gjøres?

vegetasjon mm. (for eksempel oppfølging av utførte bekjempelsestiltak for fremmede arter, MOP el.lign)

Universell tilrettelegging

- ✓ Utover kravene i teknisk forskrift- *spesielt fokus på felles uteoppholdsarealer?* Følger foreløpig TEK

Kulturvernaglige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer

- ✓ Sefrak? *Sefrak-registrert bygning på tunet i dag, skal beholdes.*
- ✓ ~~Kulturverdier nyere enn Sefrak?~~
- ✓ ~~Automatisk freda kulturminner?~~
- ✓ ~~Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanen~~
- ✓ ~~Bestemmelser i kommuneplanen~~
- ✓ ~~Omtale i kommunedelplan for kulturminner~~
- ✓ ~~Verdivurderinger i kartgrunnlag?~~
- ✓ ~~Lister verdivurderinger kulturminneplanen som ikke er lagt inn i kartgrunnlaget?~~

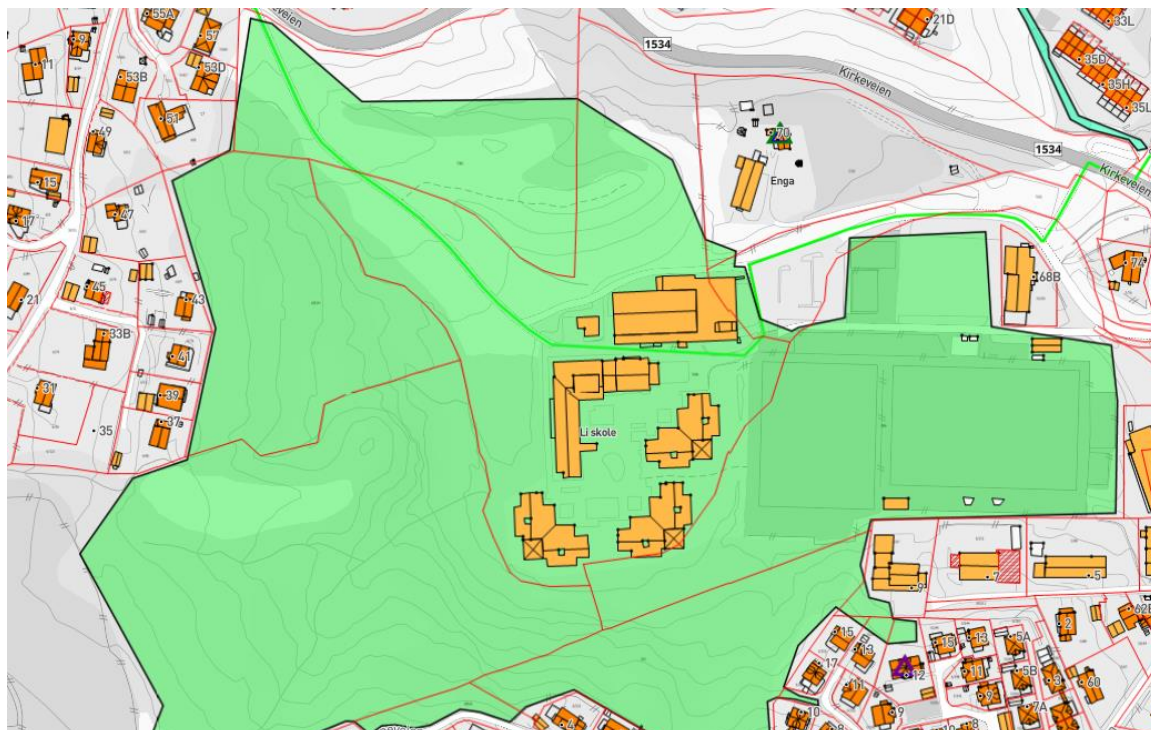
Grønnstruktur/blågrønnstruktur

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

Forslagsstiller ser på naturlige påkoblinger til eksisterende nett i nærområdet. På flyfoto er det markert en sti/et tråkk fra GS-veien vest for planområdet og innover i grøntområdet på naboeiendommen (hvit, stipla strek på satelittfoto under):



Temakart kommunens kartdatabase:



Tegnforklaring:



Masseforvaltning

Massehåndteringsplan skal utarbeides, se kommuneplanen §1.13.1, 1.13.6 og 1.14.1

Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:

- ✓ Berøres dyrkbar eller dyrka mark?
- ✓ Krav om jordflytting ved regulering/utbygging på jord som er klassifisert som dyrka og dyrkbar?

Ta vare på god matjord, enten mellomlagring og benytte senere i prosjektet, f.eks. til felles dyrkingshage eller benytte som topplag hos eksterne jordbrukere.

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
-

○ Miljøulempen (forurensning, støv, støy og lukt)

- Spesielle forhold som skal drøftes og vurderes i planprosessen: Støy fra Kirkeveien og idrettsanlegget

Vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes:

- Eventuelt andre miljøulempen 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?

Det bør fokuseres spesielt på barns trafiksikkerhet og å minimere ulempene for skolen og idrettslaget under anleggsperioden. Det oppfordres til å legge inn krav om medvirkning og dialog med skolen/idrettslaget i bestemmelsene og at skolen og idrettslaget skal tas med på råd for å ivareta trafiksikkerhet og tilgjengelighet i anleggsperioden.

Luftkvalitet: -

Støy:

Trafikk: Støy fra Kirkeveien, deler av eiendommen ligger i gul støysone. Viktig å benytte oppdaterte trafikkdata fra Statens vegvesen.

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 - vurdere tiltak.

Spesielle hensyn i anleggsperioden må vurderes

- støyproblematikk
- støvproblematikk
- massebalanse, tilkjøring/bortkjøring. Tilstrebe massebalanse. Se kommuneplanbest. 1.13.6.
- ikke hogst i hekkeperioden
- avklare riggområder/anleggsvei
- tidspunkter for anleggstrafikk, andre avbøtende tiltak

Andre støykilder? Ligger tett på idrettsanlegget på Li, er støyproblematikk i dag. Støy må utredes og plassering av bebyggelse kan benyttes for å skjerme mot støy.

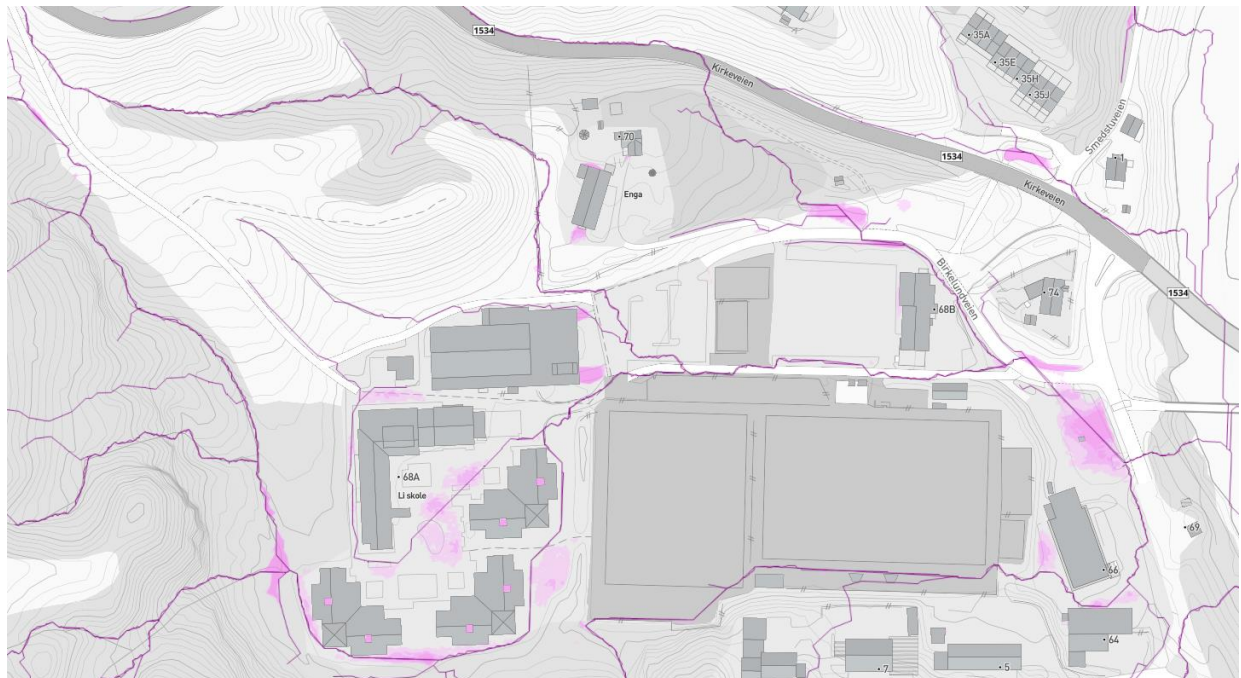
Forurensning i grunnen

Aktuelt å sette krav i forbindelse med søknad om tiltak dersom det skal foregå terrenginngrep? Erfaringsmessig kan eldre gårdsbruk kan ha avfall i grunnen. Det er vanlig å ta prøver når det gjøres grunnboringer i forbindelse med geotekniske utredninger. Geotekniske utredninger er allerede utført. Være obs på forurensning i grunnen i anleggsperioden.

Overvann/flom/erosjon:

Tilstrekkelig areal langs bekken og utenfor eiendommen må tas med i planområdet, jf.pkt.11.

- ✓ 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 fordrøyning, rekreasjon/kulturmiljø må reguleres.
- ✓ Hensynssoner overvann videre fra planområdet skal reguleres. Sikre flomsoner ut av eiendommen må sikres. Plangrense bør utvides for å kunne sikre flomvei til Nitelva
- ✓ Overvann forventes håndtert på lokalt, på overflaten og fortrinnsvis som et positivt element og ressurs i anlegget. Påkobling på eksisterende VA-nett for overvann tillates ikke.
- ✓ Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes.
- ✓ De samme arealene kan ikke avsettes både til snøopplag og overvannshåndtering.



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

Grunnforhold

- Det er behov for geoteknisk undersøkelse for området.
- Vurdering av områdestabilitet
- Kommer NVE - Veileder 1/2019 til anvendelse? *Vurderes i planarbeidet*

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

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/>

✓ 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, se kartlag (ikke offentlig)
- Lek/uteoppholdsareal/tilbud (stryk dersom ikke relevant)
 - ✓ *Tilstrekkelig mange felles leke- og oppholdsarealer skal avsettes i planen – antall/størrelse, plassering og innhold*
 - ✓ *Felles oppholdsarealer skal være hensiktsmessig/sentralt plassert egnet for grupper med nedsatt funksjonsevne, lett tilgjengelige med god adkomst/tilrettelagte ganglinjer.*
 - ✓ *Krav til høy kvalitet skal spesifiseres i planbestemmelsene*
 - ✓ *Variasjon av innhold/tilbud i feltet totalt sett – skal danne samlet godt, variert tilbud,*
 - ✓ *Tilgodese spesielt de yngste aldersgruppene – de barna som er for små til å gå på egenhånd til lekeplasser rundt om i nabolaget*
 - ✓ *Lekeplasser skal ha grønt preg.*
 - ✓ *Plastmaterialer skal ikke benyttes i dekker på felles uteoppholdsarealer. (legge inn i planbestemmelsene)*
 - ✓ *Rekkefølgekrav: midlertidig bruk, ikke ferdigattest, ev.trinnvis*

Trygg skolevei sikres med interne gangforbindelser i/gjennom feltet og til/fra omkringliggende områder

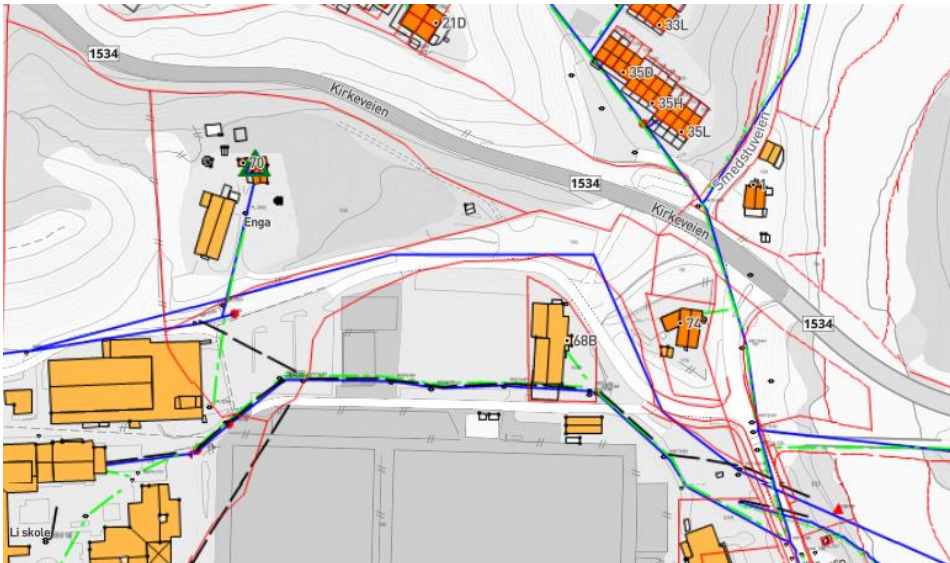
Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger — ~~fjernvarme~~ *relevant?*
- Forslagsstiller ser på tilrettelegging for solenergi

- Vann og avløp

- *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*
- *Rundkjøring-løsning på vannledninger anbefales*
- *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:*
- *Mulig påkobling punkt for avløp:*

Kapasiteten på vann og avløpsnettets må sees opp mot arealbehov og bruk. Kontakt kommunalteknisk avdeling for tilkoblingspunkt og dimensjoner på ledningsnettets.



- *Slokkevannskapasitet skal 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/>
- Det foreligger krav om stigebil ved høye bygg.

- 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.)

- Lademulighet for el-bil
I områdeplanen er det krav om minimum 20% av p-plassene skal tilrettelegges for lading, gjelder også plasser for bevegelseshemmede. Det vanlige er at det samtlige p-plasser blir tilrettelagt (kabel fram til p-plass), så kan huseier (elelr utbygger) sette opp ladepunkt.

Samferdsel

Følgende temaer må være med i planarbeidet:

Veg/trafikk/adkomst/frisikt: *Krav til kvalitet på vegadkomst settes i bestemmelsene;*

Rekkefølgekrav til reasfaltering av veier som brukes til anleggstrafikk ved midlertidig brukstillatelse.

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet. Smett, gang og sykkelveger.
 - ✓ *Regulering av tverrforbindelser?*
Sees på i planprosessen
 - ✓ *Snarveier gjennom området?*
Sees på i planprosessen
 - ✓ *Forbindelser, snarvei fra feltet og feltene rundt og til buss-stoppested, skole, fritid/idrett mv.*
Sees på løsninger for påkoblinger til eksisterende forbindelser
- *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*Bestemmelsene i Områdeplan Li gjelder også for parkering, der er det maksimum antall for p-plasser og minimumskrav for sykkelparkering
- *Lokalisering av parkeringsplasser, felles parkeringsløsninger?*
Kommunen ber om at det sees på felles parkering med bilfritt område.

Folkehelse

- Universell utforming - *vurderes*
Spesielle krav ift. Teknisk forskrift. Planen legger seg i hvert fall på minimumsstandarden

7. Utbyggingsavtaler

Kommunen krever utbyggingsavtale (UA) der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur. Er UA aktuelt for planen?

- ✓ *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*

Foreløpig ikke behov for utbyggingsavtaler

8. Medvirkning

Kommunen oppfordrer forslagsstiller til å tilrettelegge for aktiv medvirkning tidlig i planprosessen, gjerne i forkant av formelt varsel om oppstart, samt i høringsperioder. Plan for medvirkning bør foreligge senest ved varsel om oppstart.

- ✓ Lag, foreninger eller spesielle interessegrupper som særlig bør involveres? GIF og Li skole
- ✓ Digital plansmie, dialogmøte, informasjonsmøte?
- ✓ Informasjon i barn og unges kommunestyre (BUK)? Vurderes.

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

Skolen og idrettslaget tas med på råd i forbindelse med utarbeidelse av anleggsplan, jf. punktet ovenfor om Risiko og sikkerhet.

9. Anbefaling av oppstart, avklaringer

Oppstart av planarbeid anbefales.

Følgende skal avklares før det varsles oppstart: Oppdatere planinitiativet med samtlige bestemmelser.

Aktuelle forhold som det settes rekkefølgekrav til: (suppler/stryk det som ikke er relevant)

Avklaring av VA på langs, trasevalg

Geoteknikk

Reasfaltering/opparbeidelse kommunale veier utenfor planområdet

Flomveier

Avbøtende tiltak mot støy

Ferdigstilte GS-veier, snarveier/smett, lekeplasser, eventuelle tiltak mot erosjon, flomveier mm.

Behov for politiske prinsippavklaringer før varsling om oppstart?

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

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;

<https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/politikk-og-organisasjon/horinger-og-kunngjoringer/>

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.

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

Kommunen sender over adresseliste til relevante lag og foreninger, samt offentlige myndigheter.

11. Planavgrensning

Planens avgrensning ble diskutert.

Det blir meldt oppstart med plangrense slik det er foreslått fra forslagsstiller med visse tillegg, plangrense går inn i område GN (gbnr.7/66) på grunn av overvannstrasè. For å sikre flomveier ut av eiendommen bes det om at plangrense utvides til Nitelva. Planavdelingen sjekker med prosjektleder for gjenoppbygging etter skredet hvordan overvann kan og bør håndteres.

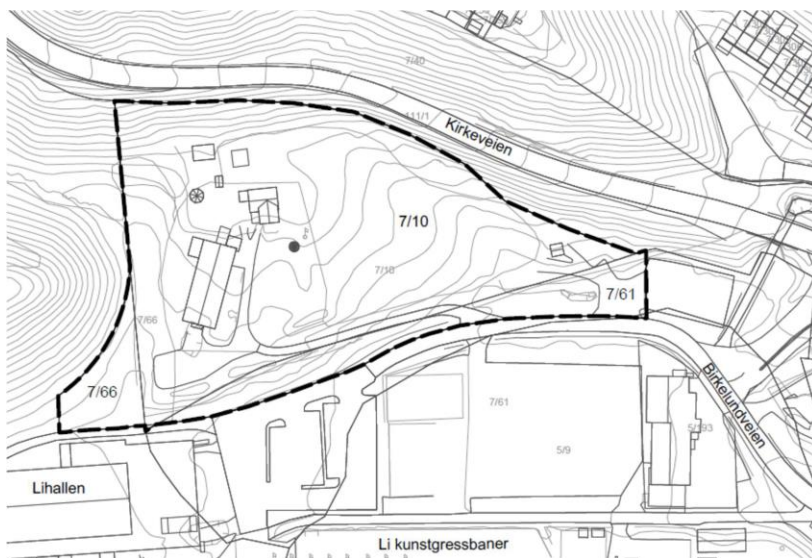
Plangrensen må kunne justeres etterpå, det er bedre å utvide nå og heller ev. justere ned til førstegangsbehandling. Etter at flomberegning er laget må vi f.eks. vurdere om planområdet må utvides for å regulere hensynssone.

merk: Forslagsstiller pålegges ikke gebyr for arealer kommunen ber om at tas inn i planen, jf. kommunens gebyrregulativ, pkt.2.2 E:

2.2 E: 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.



Forslagsstiller sitt forslag til plangrense. Plagrense bør utvides til Nitelva for å sikre sikker flomvei

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

Kommentar fra geodata-avdelingen om usikre eiendomsgrenser?

Ingen usikre grenser på eiendommen

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
- 3D-modell – dette er i startfasen for kommunens del. Kommunen kommer tilbake til hvilket filformat 3d-modell skal være
- Sol/skyggeanalyse 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

Ta vekk kommunens logo i dokumentene. Logo skal kun være med til 2.gangsbehandling.

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.

[Nittedal kommunes veileder for private reguleringsplaner kan leses her](#)

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. Politisk førstegangs behandling av planforslag
3. Planforslag til høring og offentlig ettersyn
4. Bearbeiding av planforslag
5. Sluttbehandling og vedtak av plan

13. Gebyrer

Gjeldende gebyrregulativ: <https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/#heading-h3-6>

14. Prosess og samarbeid underveis

Behov for dialogmøter/arbeidsmøter mellom forslagstiller og NK. *Holdes etter behov.*

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

15. Samtidig behandling av plan- og byggesak?

Dette er 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: *dialog og avklaringer ved 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 referat og ettersender til omforening.

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.

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.

Vedlegg:

Mal annonse oppstart

Mal reguleringsbestemmelser

Mal skjema for merknader/kommentarer

Mal merknadskart

Mal planbeskrivelse

