

**MØTEREFERAT**
**Oppstartsmøte for Hellinga 5, planID 188**
**Møtested: Teams**
**Møtedato: 09.11.2022**

<b>ROLLE</b>	<b>NAVN</b>	<b>TIL STEDE</b>
Forslagsstiller (skal møte)	Stein Tveten	delvis
Grunneiere	Stein Tveten	delvis
Fagkyndig konsulent forslagstiller	Mjøsplan AS v/Helle Flesjø	X
Planavdelingen, saksbehandler	Navn: Daniel Krajczyk Blikset Tlf: Sentralbord: 67 05 90 00 Direkte: 45 87 37 14 E-post: daniel.blikset@nittedal.kommune.no	X

Planavdelingen, leder		
Plan, geodata og byggesak, leder	Sissel Pettersen	
Kommunalsjef sektor for miljø- og samfunnsutvikling		
Planavdelingen, andre	Turid Rikheim	X
Barnetalsperson i plansaker		
Folkehelsekoordinator	Svein Neerland	
Miljøansvarlig	Guro Haug	
Byggesak	Gry Andreassen	
Kommunalteknikk, vei	Magnar Eriksen	
Kommunalteknikk, VA	Abdel Fattah Burkan	
Kommunalteknikk, geologi/geoteknikk		
Landbrukskontoret		
Geodata		
Bolig og tilflytting		
	Org.nr. 971 643 870 ELMA-nr. Nittedal kommune 0192:971643870 Bankkontonr: Kommunens ref.: saksarkivnr.17/00479	

[postmottak@nittedal.kommune.no](mailto:postmottak@nittedal.kommune.no)  
[www.nittedal.kommune.no](http://www.nittedal.kommune.no)

Postboks 63  
1483 Hagan

Telefon: 67 05 90 90

<b>1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet</b> .....	3
<b>2 Om planområdet og planinitiativet</b> .....	3
<b>3. Planstatus, planer under arbeid</b> .....	5
<b>3.1 Kommuneplanen:</b> .....	5
<b>3.2 Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres:</b> .....	5
<b>4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging:</b> .....	7
<b>5 Planprogram og konsekvensutredning (KU)</b> .....	8
<b>6 Aktuelle utredningstema i planarbeidet</b> .....	9
Estetikk – innad og for omgivelsene .....	9
Seksjonering/utnyttelsesgrad:.....	9
Avgrensning fremtidig bruk etter ferdig utbygging:.....	10
Miljøvernfarende vurderinger.....	10
Kulturvernfarende vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer .....	11
Grønnstruktur/blågrønnstruktur.....	12
Masseforvaltning.....	13
Risiko, samfunnsikkerhet .....	13
Luftkvalitet:.....	13
Støy:.....	13

Forurensning i grunnen.....	14
Overvann/flom/erosjon:.....	14
Grunnforhold .....	15
Barn og unges interesser.....	15
Teknisk infrastruktur .....	16
Folkehelse.....	18
7. Utbyggingsavtaler .....	18
8. Medvirkning .....	18
9. Anbefaling av oppstart, avklaringer .....	19
10. Oppstart av planarbeid .....	19
11. Planavgrensning.....	20
12. Formelle krav til planforslaget, saksgang.....	21
13. Gebyrer .....	22
14. Prosess og samarbeid underveis .....	22
15. Samtidig behandling av plan- og byggesak?.....	22
16. Videre prosess.....	22
17. Hjemmel for oppstartmøte, godkjenning av referat.....	22

## 1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet

- Planinitiativ (obligatorisk) datert 13.10.2022  
Annet: Simulering av eksisterende flomveger, EM prosjekt datert 12.10.2022
  
- Temaer som tiltakshaver ønsker drøftet spesielt: Utvidet plangrense som følge av overvannshåndtering og sikre flomveier

## 2 Om planområdet og planinitiativet

**Hensikten med planen:** Regulering til konsentrert småhusbebyggelse

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

- boligbebyggelse (frittliggende småhusbebyggelse, + ønske om blokkbebyggelse)
- offentlig kjørevei
- offentlige gang- sykkelveier
- felleslekeplasser/fellesområder
- grønnstruktur/blågrønn struktur
- renovasjonsområder

- støyskjerming
- Aktuelle hensynssoner: flom, naturmiljø/biologisk mangfold, ~~kulturmiljø~~ bevaring, friskt.
- Regulering av flomvei/flomveier til vassdrag?

**Planområdets beliggenhet:** Eiendommen ligger sør for Hagan senter, i krysset Hellinga x Snarefjellet.

**Gnr/bnr: 3/194**

**Planområdets størrelse, ca daa: 40**

**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:

- ✓ 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?**

- Sikre flomveier til naturlig resipient. Dette gjelder både overvann, flom og ved intensiv nedbør

**Er det gjennomført barnetråkk i området?** Barnetråkkregistreringer blir ettersendt.

**Plan for medvirkning:** Kommunen ønsker at det gjennomføres medvirkning utover lovens minstekrav, spesielt rettet mot barn og unge, og trafiksikkerhet.

**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?  
annet?

### Annet

- oppgradering av veidekke hvis Hellinga benyttes som adkomst

## 3. Planstatus, planer under arbeid

*Det er etter det vi kjenner til ikke andre planer under arbeid i nærheten.*

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

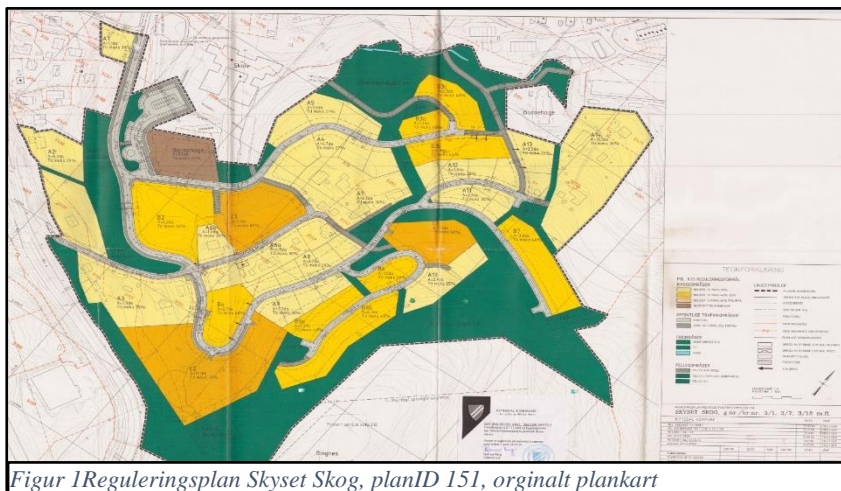
Fra planbeskrivelsen:

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

*Det er etter loven, kommunens ansvar å påse at flomveier er avklart før det vedtas nye planer i området. Dersom reguleringsplanen skal kunne vedtas før kommunen har fått avklart sikre flomveier, må disse avklaringene i stedet foretas i reguleringsplanarbeidet, med de nødvendige faglige beregninger og vurderinger dette innebærer. Kommunen har følgelig verken mulighet eller myndighet til å fravike dette kravet.*

### 3.2 Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres:

*Reguleringsplan for Skyset Skog – planID 151, vedtatt 26.03.2021*







Figur 2 Utsnitt Hellinga 5 fra kommunekart.com

Reguleringsformål i aktuelt planområde:

- ✓ Frittliggende småhusbebyggelse, felt A3
- ✓ TU=25%

– utredes (se senere i referatet)

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

<p>9.2.1 Felles lekeplasser/ballplass skal anlegges som vist på reguleringsplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lekeklass 1 er felles for bebyggelsen i felt A2, B2, C1 og barnehagen</li> <li>- Lekeklass 2 er felles for bebyggelsen i felt A4, A5, B3a, B3b og B3c</li> <li>- Lekeklass 3 er felles for bebyggelsen i felt A3, B5 og C2</li> <li>- Lekeklass 4 er felles for bebyggelsen i felt A6, A7, A8 og A9</li> <li>- Lekeklass 5 er felles for bebyggelsen i felt B5 og B6</li> <li>- Lekeklass 6 er felles for bebyggelsen i felt A13, A14, og B7</li> <li>- Lekeklass 7 er felles for bebyggelsen i felt A13, A14 og B7</li> </ul> <p>9.2.2 Utforming av felles lekeplasser skal vises på utomhusplan. Lekeklassene skal være ferdigstilt samtidig med det eller de felt de skal betjene.</p> <p>9.2.3 De nevnte feltene har ansvaret for drift og vedlikehold av de respektive felles lekeklassene.</p>
<p><i>Figur 3 Utklipp fra gjeldende planbestemmelser</i></p>

*Klausuler?*

### **Gjeldende utbyggingsavtale? .....**

**Gjeldende reguleringsplaner i nærheten, forhold til disse:** Foruten gjeldende reguleringsplan, har naboeiendom (3/184) gjennomført en endring av reguleringsplan [https://webhotel3.gisline.no/Webplan\\_3031/gl\\_planarkiv.aspx?planid=170](https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3031/gl_planarkiv.aspx?planid=170)

**Planer under arbeid i området:** *Kommuneplanen er under rullering*

## 4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging:

*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
- 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.

### **Regionale rammer og føringer:**

- Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging - 2022;
- Regional plan for areal og transport
- Regional plan for masseforvaltning

Fra planinitiativet: *Dagens bruk: Området ligger vest for Skedsmokorset, ved Gjelleråsen og like øst for Rv.4. Planområdet er i dag bebygget med en større enebolig med tilhørende hageanlegg og et svømmebasseng. Tomten har hellende terreng og er nord-østvendt. Adkomst er via Snarefjellet, inn på veggen Hellinga. Eiendommen grenser til veiarealer, og i nærområdet er det landet bebyggelse med frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. På naboeiendommen er det planlagt blokkbebyggelse som nå ligger ute for salg.*

Vurdering NK: *Ligger nærme Hagan senter, som er sentrumsområde sør i kommunen.*

### **Annet:**

- Relevante politiske vedtak: *80% av befolkningsveksten skal skje på Rotnes.*

### 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 :***

*Nei*



## 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.
- Terrestudier for minimering av terrenginnrep, ivaretagelse av terrenglementer. 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 i bestemmelsene.*

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

*Standardbestemmelse legges ved referatet. Planprosessen vil konkludere med konkret ordlyd*

### Seksjonering/utnyttelsesgrad:

MUA defineres i planbestemmelsene defineres pr. boenhet(?) – *avklares i planprosessen og bestemmelsene*

#### *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 ferdiggattest (rekkefølgebestemmelse). Planen skal endres ved ferdiggattest; 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 ettetid. 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».*

- Minimering av konsekvenser for naboer, andre innbyggere

## Miljøvernfarende 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  
*Dersom ja: kartlegging av naturmangfold er ikke nødvendig.*
- ✓ Behov for kartlegging av fremmede arter? Ja
- ✓ Behov for tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter? Ja, hvis det finnes fremmede arter skal det utarbeides tiltaksplan for bekjempelse og hindre spredning.
- ✓ Behov for å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden?  
*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](http://www.naturbase.no) og Miljødirektoratets leveringsinstruks. 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? Er ikke skog av betydning på eiendommen i dag, men viser til generelt 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?* Forslagsstiller forholder seg til gjeldende krav, ikke planer om ytterligere tilrettelegging.

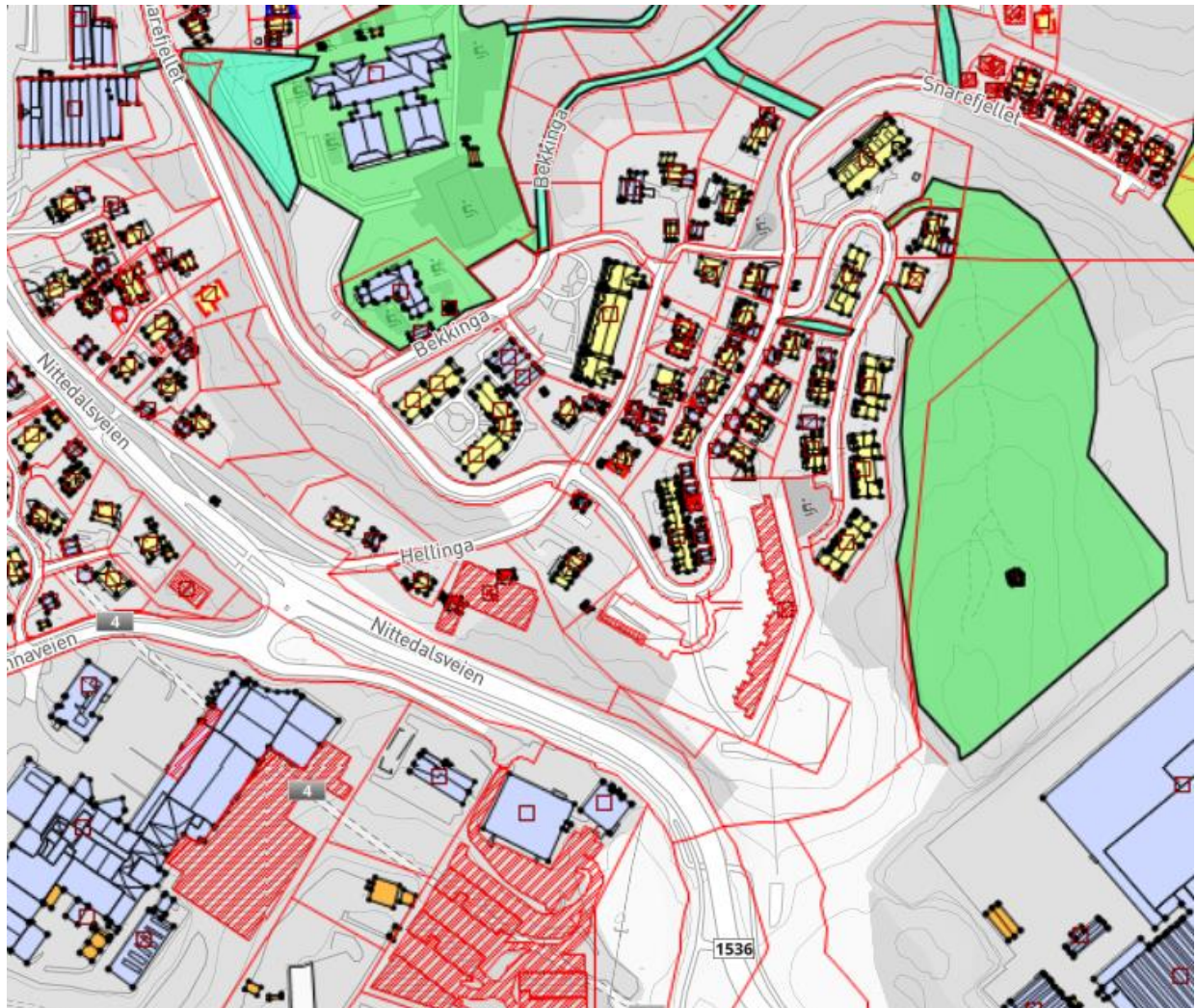
### Kulturvernfarelige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer

- ✓—Sefrak?
- ✓—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)

Temakart kommunens kartdatabase:



Tegnforklaring:

### Kulturminner vernestatus

 Automatisk fredet kulturminne - flate

### Temakart

#### Kartlagte friluftslivområder

-  Grønncorridor
-  Grønncorridor - kurve
-  Jordbrukslandskap
-  Leke- og rekreasjonsområde
-  Nærturterreng
-  Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag
-  Utfartsområde
-  Avgrensning



## 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?
- Punktet er ikke relevant i denne planen

## 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(er) (forurensning, støv, støy og lukt)**

- Spesielle forhold som skal drøftes og vurderes i planprosessen: Fokus på anleggsperioden og sikring i forhold til myke trafikanter og skolevei, og generell minke konsekvensen for naboer.

*Vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes:*

- Eventuelt andre miljøulemp(er) 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:

Vurderes i planprosessen.

## Støy:

*Trafikk:* Støy fra Nittedalsveien kan være problematisk. Må sjekkes ut og avklares i planprosessen.

*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*
- *støyproblematikk*
- *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?

### Forurensning i grunnen

Deler av Snarefjellet ligger innenfor et område hvor det er påvist forurensning, i henhold til grunnforurensningsdatabasen er det akseptable forurensning med dagens areal- og resipientbruk. LokalitetID 710 <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>

~~Aktuelt å sette krav i forbindelse med søknad om tiltak dersom det skal foregå terrenginngrep?~~

### Overvann/flom/erosjon:

*Tilstrekkelig areal langs bekken 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 fordrypning, rekreasjon/kulturmiljø må reguleres.
- ✓ Hensynssoner overvann videre fra planområdet skal reguleres.
- ✓ Overvann forventes håndtert lokalt. Det tillates ikke påkobling på eksisterende VA-nett for overvann.
- ✓ Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes.
- ✓ De samme arealene kan ikke avsettes både til snøopplag og overvannshåndtering.

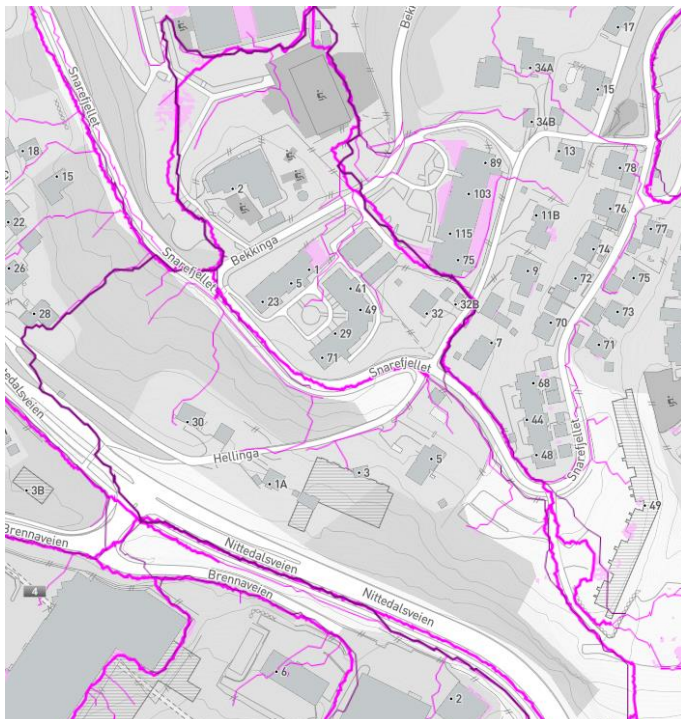
Flom og overvann må kartlegges og anlegg må dimensjoneres slik at det ikke blir problemer/utfordringer for andre eiendommer. Nittedal kommune har per dags dato ingen overordnede planer for overvann i området, men det skal igangsettes et arbeid med flom og overvann i området. Dette arbeidet er foreløpig ikke påbegynt og det er foreløpig usikkert når dette blir ferdigstilt. Så lenge kommunen ikke har oversikt over sikre flomveier, overvann og hva resipientene tåler så må dette kartlegges i planprosessen. Overvannsanlegg bør dimensjoneres på en slik måte at det er såpass robust at det kan tåle klimaendring utover det som allerede kreves med klimapåslag.

Samarbeid med naboeiendommer innenfor tema flom og overvann kan være positivt, da man får større areal for å kunne løse problematikken.

Eiendommen dreneres ned mot Glanerudbekken og videre ned til Nitelva (resipient), der kan det være kvikkleireproblematikk og kommunen må være sikker på at ytterligere påslipp ikke vil medføre økt fare. Dette må dokumenteres.

Kart kommunens kartbase over dreneringslinjer:





*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](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 opparbeidelse skal spesifiseres i planen, bl.a. med antall apparater og hvilke apparater og andre installasjoner.*
  - ✓ *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*

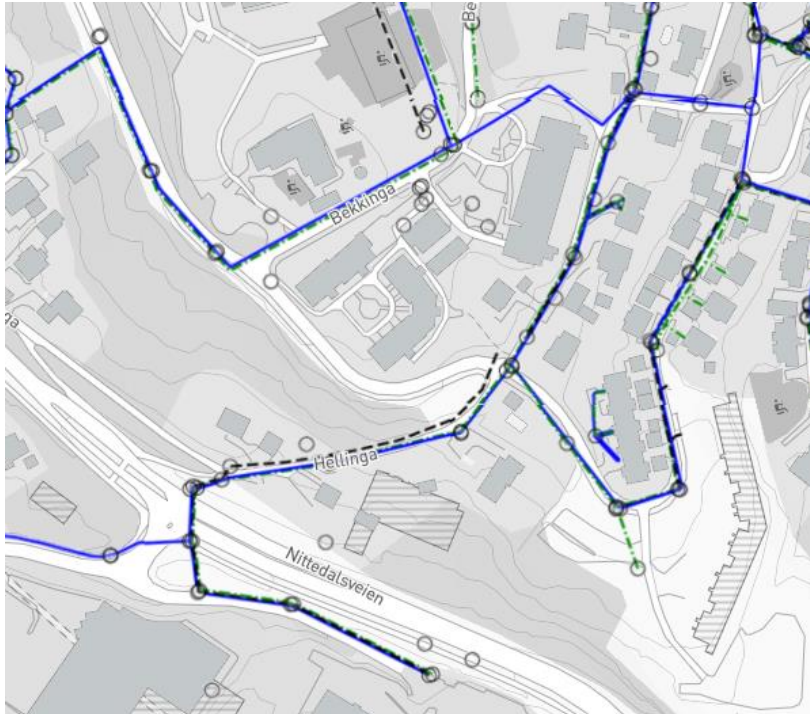
Trygg skolevei sikres med interne gangforbindelser i/gjennom feltet og til/fra omkringliggende områder

### Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger – fjernvarme – *relevant? Ikke relevant*
- 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 avløpsnett må sees opp mot arealbehov og bruk.*

Kart VA-nett



- 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-slokkemansskaper/>  
- Det foreligger krav om stigebil ved høye bygg. Er vi utenfor eller innenfor radius for stigebil?.
  - Renovasjon, krav til løsning  
Avklares med ROAF, veileder: [https://issuu.com/rogern62/docs/roaf\\_renovasjonsteknisk\\_veileder\\_a4?e=16990479/69637346](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 – viser til kommuneplanens bestemmelser. Kommunen oppfordrer til å tilrettelegge for lading av el-bil

### 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. Kommunen ber om det blir adkomst fra Snarefjellet, forslagsstiller ønsker at adkomst via Hellinga utredes. Forslagsstiller kan ikke påregne adkomst via Hellinga uten meget gode argumenter.*

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet. Smett, gang og sykkelveger.
  - ✓ *Regulering av tverrforbindelser?*
  - ✓ *Snarveier gjennom området?*
  - ✓ *Forbindelser, snarvei fra feltet og feltene rundt og til buss-stoppested, skole, fritid/idrett mv.*

*Det er ingen smett/snarveier gjennom eiendommen i dag, men det oppfordres til at det sees p om det kan tilrettelegges for smett/snarveier gjennom eiendommen i planprosessen.*

- *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, felles parkeringsløsninger?*

### Folkehelse

- *Universell utforming - vurderes*  
   Spesielle krav ift. Tek? *Se øvrige pkt.*

## 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*

Følgende temaer er aktuelle inn i UA pr.dd.: (listen er ikke uttømmende)

- *Veianlegg (fortau, gs-vei, snarveier o.l.)*
- *Sikre flomveier*

## 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 senest ved varsel om oppstart.

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

- ✓ Digital plansmie, dialogmøte, informasjonsmøte?

*Forslag NK: Tiltakshaver holder minimum 1 befaring, der naboer, nabolaget, lokale foreninger mv. inviteres. Befaringen skal holdes tidligst mulig i planprosessen og senest før 1.gangsbehandling. Det er en fordel om også minimum saksansvarlig fra kommunens planavdeling deltar.*

- ✓ Informasjon i barn og unges kommunestyre (BUK), ev. samarbeid med skolene? Vurderes.

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

## 9. Anbefaling av oppstart, avklaringer

*Oppstart av planarbeid anbefales.*

*Følgende skal avklares før det varsles oppstart: Plangrense, under oppstartsmøte foreslå forslagsstiller å utvide plangrensen ytterligere. Dette er greit for kommunen.*

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

*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.

Oppstartsvarelet 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.



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

## 11. Planavgrensning

Planens avgrensning ble diskutert.

NK anbefaler at planområdet utvides i forhold til forslaget i planinitiativet;  
Forslagsstiller viste ny plangrense under oppstartsmøte. Foreslåtte plangrense går langs Snarefjellet ned til resipient.

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

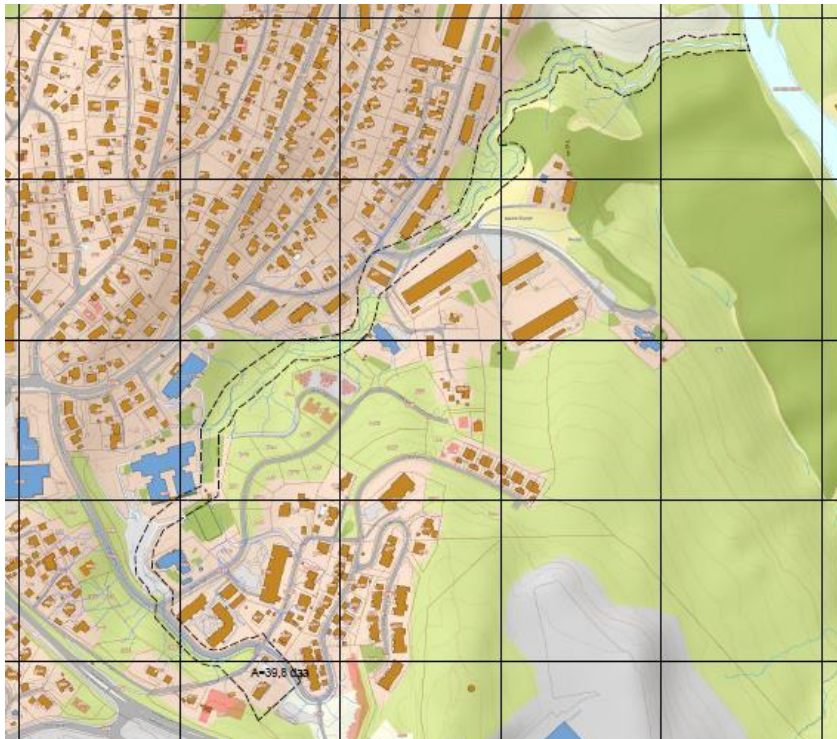
merk: Forslagstiller pålegges ikke gebyr for arealer kommunen ber om at tas inn i planen, jf.kommunens gebyrregulativ, pkt.2.2 E:

### 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.

Skisse av omforent planavgrensning:





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

## 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 (definere filformat)
- 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

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.

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/globalassets/05-priser-og-gebyrer/teknisk/betalingsregulativ-2021-utgave-1.pdf>

## 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?

Dersom dette er aktuelt bør det opplyses om i oppstartsvarslingen.

## 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 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.

### Vedlegg:

Mal annonse oppstart

Mal reguleringsbestemmelser

Mal skjema for merknader/kommentarer

Mal merknadskart

Mal planbeskrivelse

