

**MØTEREFERAT**
**Oppstartsmøte for Dølibråten, planID 350**
**Møtested:** Teams

**Møtedato:** 19.08.21 kl.14 – 15 40

| ROLLE                                               | NAVN                                                                                                                                                                          | TIL STEDE |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Forslagsstiller (skal møte)                         | Bygge-Bo AS v/Therese og Bjørn Esbjørnsen<br>Hadelandsveien 1516 v/Per-Gunnar Mørck                                                                                           |           |
| Grunneiere                                          | Bygge-Bo AS v/Therese og Bjørn Esbjørnsen, gbnr. 42/168<br>Hadelandsveien 1516 v/Per-Gunnar Mørck, gbnr. 41/28, 48 og 50<br>Nittedal kommune v/Morten Bakjord, gbnr. 41/46    |           |
| Fagkyndig konsulent forslagstiller                  | Alf Kristian Nyborg/Norconsult Jessheim<br>Andreas Kaarbø/Norconsult Jessheim                                                                                                 |           |
| Planavdelingen, saksbehandler                       | Navn: Turid Rikheim<br>Tlf: Sentralbord: 67 05 90 00<br>Direkte: 67059165<br>E-post: <a href="mailto:turid.rikheim@nittedal.kommune.no">turid.rikheim@nittedal.kommune.no</a> |           |
| Planavdelingen, leder                               |                                                                                                                                                                               | -         |
| Plan, geoteknikk og byggesak, leder                 |                                                                                                                                                                               | -         |
| Kommunalsjef sektor for miljø- og samfunnsutvikling |                                                                                                                                                                               | -         |
| Planavdelingen, andre                               | Astrid Fortun Slettemoen                                                                                                                                                      |           |
| Barnetalsperson i plansaker                         |                                                                                                                                                                               | -         |
| Folkehelsekoordinator                               |                                                                                                                                                                               | -         |
| Miljøansvarlig                                      | Guro Haug                                                                                                                                                                     |           |
| Byggesak                                            |                                                                                                                                                                               | -         |
| Kommunalteknikk, vei                                | Magnar Eriksen                                                                                                                                                                |           |
| Kommunalteknikk, VA                                 |                                                                                                                                                                               |           |
| Landbrukskontoret                                   |                                                                                                                                                                               | -         |
| Geodata                                             |                                                                                                                                                                               | -         |
| Bolig og tilflytting                                |                                                                                                                                                                               | -         |
|                                                     | Org.nr. 971 643 870<br>ELMA-nr. Nittedal kommune<br>0192:971643870<br>Bankkontonr:<br>Kommunens ref.: saksarkivnr.17/00479                                                    |           |

# Innhold

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet.....</b>      | <b>3</b>  |
| <b>2 Om planområdet og planinitiativet .....</b>                              | <b>3</b>  |
| <b>3. Planstatus, planer under arbeid .....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>3.1 Kommuneplanen:.....</b>                                                | <b>4</b>  |
| <b>3.2 Gjeldende reguleringsplan for eiendommer som skal reguleres: .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>4. Andre rammer og føringer aktuelt for reguleringsplanlegging: .....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>5 Planprogram og konsekvensutredning (KU).....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>6 Aktuelle utredningstema i planarbeidet.....</b>                          | <b>10</b> |
| Estetikk – innad og for omgivelsene .....                                     | 10        |
| Seksjonering/utnyttelsesgrad: .....                                           | 11        |
| Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging: .....                         | 11        |
| Miljøvernfarende vurderinger .....                                            | 11        |
| Kulturvernfarende vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer .....              | 13        |
| Grønnstruktur/blågrønnstruktur .....                                          | 13        |
| Masseforvaltning.....                                                         | 14        |
| Risiko, samfunnsikkerhet .....                                                | 15        |
| Luftkvalitet: .....                                                           | 15        |
| Støy:.....                                                                    | 16        |
| Forurensning i grunnen.....                                                   | 16        |
| Overvann/flom/erosjon:.....                                                   | 16        |
| Grunnforhold .....                                                            | 17        |
| Barn og unges interesser.....                                                 | 18        |
| Teknisk infrastruktur .....                                                   | 18        |
| Folkehelse.....                                                               | 20        |
| <b>7. Utbyggingsavtaler .....</b>                                             | <b>20</b> |
| <b>8. Medvirkning .....</b>                                                   | <b>21</b> |
| <b>9. Anbefaling av oppstart, avklaringer .....</b>                           | <b>21</b> |
| <b>10. Oppstart av planarbeid .....</b>                                       | <b>21</b> |
| <b>11. Planavgrensning .....</b>                                              | <b>22</b> |
| <b>12. Formelle krav til planforslaget, saksgang .....</b>                    | <b>24</b> |
| <b>13. Gebyrer .....</b>                                                      | <b>25</b> |
| <b>14. Prosess og samarbeid underveis .....</b>                               | <b>25</b> |
| <b>15. Samtidig behandling av plan- og byggesak?.....</b>                     | <b>25</b> |
| <b>16. Videre prosess.....</b>                                                | <b>25</b> |
| <b>17. Hjemmel for oppstartmøte, godkjenning av referat .....</b>             | <b>25</b> |

## 1 Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før møtet

- Planinitiativ (obligatorisk)

Annet: *nei*

- Aktuelle tema for drøfting; bl.a. :
  - Områdeutnyttelse/utforming
  - Støy – avbøtende tiltak
  - Overvann/flomveier
  - Naturmangfold og friluftsliv
  - Automatisk freda kulturminne
  - Planavgrensning
  - Veiadkomst – avbøtende tiltak
  - Utbyggingsavtale

## 2 Om planområdet og planinitiativet

### Formålet med planen:

Legge til rette for boligbebyggelse med ønske om høyere utnyttelse/mer konsentrert bebyggelse enn i dagens plan. Erstatte gjeldende plan fra 1997 med oppdatert plan.

### Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål:

- *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:** Hakadal vis a vis/litt sør for idrettsanlegg/Hakadal barne- og ungdomsskole på Elvetangen, på vestsida av rv. 4

**Gnr/bnr:** 42/168, 41/28, 41/46, 41/50, 41/48, 41/6, 241/2, 42/160, 42/21 .42/12,69 bør også tas med i planen.

Eventuelt flere eiendommer langs riksveien som i dag har utkjøring på rv. 4; 42/22 og 42/30, 41/126 mv. jf.pkt.11 - planavgrensning.

### Planområdets størrelse, ca daa: 15

**Dagens innhold og bruk:** grønnstruktur/uberørt natur, fornminne, stier for gjennomgang, bekk/buffer overvann, flomlinje, plante- og dyreliv, boligbebyggelse

### Har kommunen arealbehov for bestemte funksjoner/formål?

*Foreløpig kommentar fra Svein Neerland, enhetsleder bolig og tjenester:*

- et veldig spennende prosjekt
- Ser umiddelbart ikke behov for base utover dagens lokaler på Døli og Ulvefaret.
- anser barnefamilier som hovedmålgruppe
- planområdet har en god plassering mht. skole, aktivitetsflater og flere typer idrettstilbud sommer og vinter
- godt kollektivtilbud for arbeidsreiser, med kort vei til både tog, buss og en sammenhengende sykkelveg sørover. Man slipper også trafikkbelastning ved at elever kjøres til/fra skolen.

Innspill:

- hvordan har utbygger tenkt å gjøre boligtypene attraktive for barnefamilier, samtidig som dere planlegger å bygge med høy utnyttelsesgrad?
- dere bør også vise hvordan dere vil bidra til å heve statusen i området gjennom attraktive uteområder og estetikk. Denne utbyggingen har potensiale til å heve statusen og attraktiviteten i Hakadal betraktelig.
- deler av boligene bør samtidig ha en boligsosial profil, med for eksempel leie til eie, eller andre boligsosial tiltak, slik at man får en mangfoldig sosial miks, der man opplever tilhørighet med ulike økonomiske utgangspunkt.

*(Neerland vil følge videre planprosess/dialog)*

**Er det gjennomført barnetråkk i området?** *nei, men det er stier og tråkk gjennom området*

**Plan for medvirkning:** *tiltakshaver har ingen planer utover det loven krever.*

**Annet..**

### 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:

«Boligfelt vest for Rv 4 på oversiden av skole- og idrettsområdet på Elvetangen, er på 16 daa. Gjeldende reguleringsplan er fra 1997. Feltet er ikke bebygd, og her vurderes behov for ny regulering. Området opprettholdes på grunn av sentral beliggenhet til barnehager, Varingskollen togstasjon, idrettsområdet Varingskollen, samt nytt skole- og idrettsanlegg på Elvetangen. Med rekkehus og en tetthet på 3-4 boenheter pr daa har dette et potensiale på 50-60 enheter.»

*50-60 boenheter er i planbeskrivelsen til kommuneplanen anslått etter utnytting, størrelse og tilsvarende sammenligningsbare felt. Kommuneplanen er ikke styrende mtp. dette. (Feltet ble i forrige kommuneplanrullering vurdert tatt ut av kommuneplanen)*

I innsigelsen som ble frigitt i forbindelse med Bjørnholtlia uttalte FM:

**Fylkesmannens miljøvernaveiding frafaller sin innsigelse i brev av 22. april 2016:**

*Vi bekrefter at vi trekker vår innsigelse og godtar at Bjørnholtlia utbygges med totalt 300 boliger – 175 boliger før 2027, og 125 etter 2027.*

*Vi godtar dette etter en helhetlig vurdering av kommunens utbyggingsmuligheter, der vi vektlegger kommunens begrensede muligheter til å bygge ut i Rotnes på kort sikt. Fylkesmannen forventer at kommunen i den videre planleggingen av området legger til rette for at kollektivtransport, gange og sykkel skal bli de foretrukne transportmiddelvalgene for de som bosetter seg i området. Vi forventer også at kommunen fremover prioriterer gjennomføring av eksisterende planer for sentrumsutvikling i Rotnes/Nittedal i tråd med Regional plan for areal og transport.*

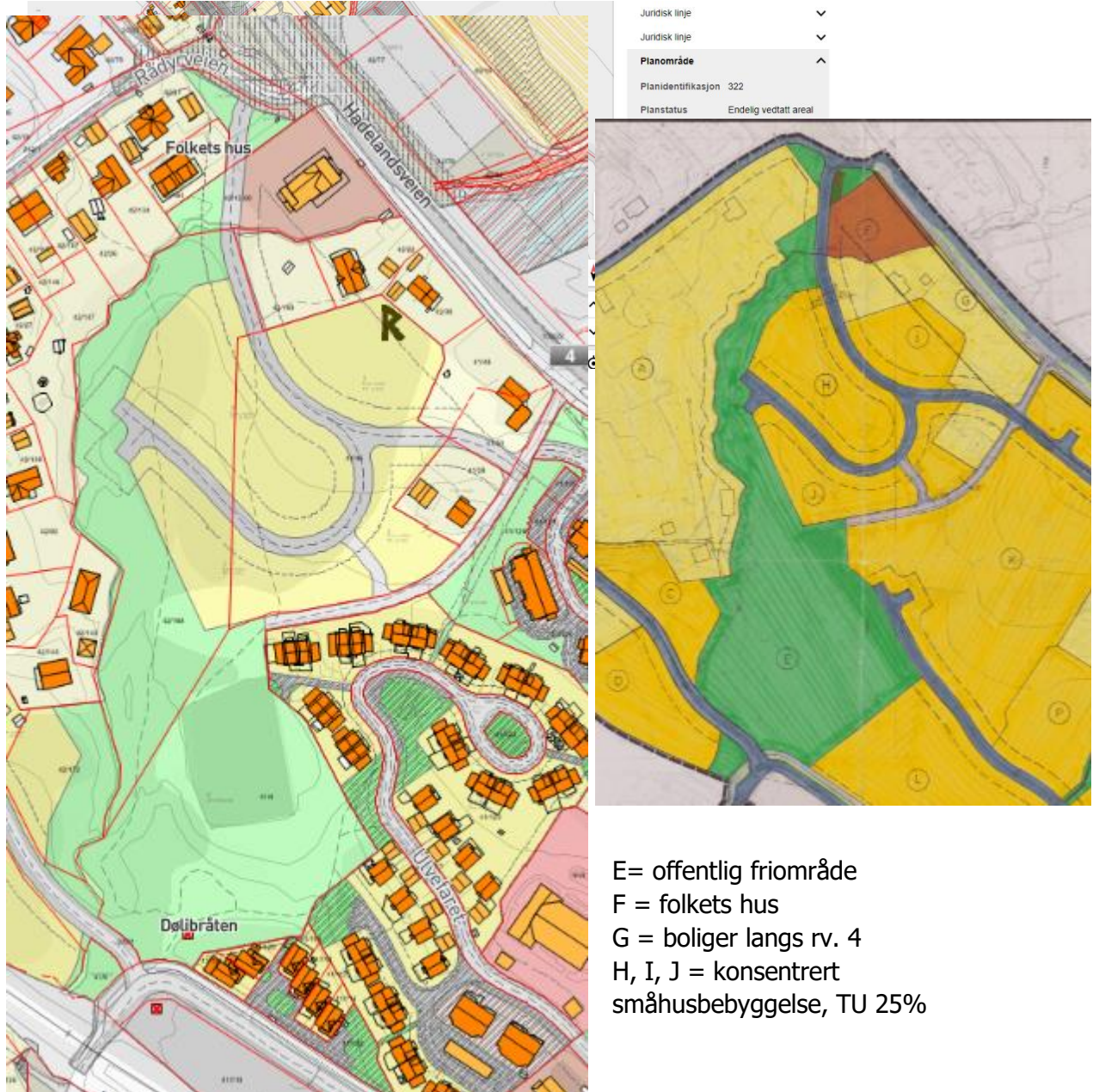
I utgangspunktet skal dermed Bjørnholtlia ta nye utbygginger (rommer 300 enheter). Antall nye enheter blir hoveddiskusjonen ift. overordna plan. Forslagstiller påpeker planområdets nære beliggenhet til kollektiv-akser.

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

- ✓ *Planens klimaprofil må beskrives, jf. kommuneplanen §1.13*  
Det vises bl.a. til  
§1.13.1: Krav ved mer enn 10 boenheter: retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi mv.  
Flom/bekk, natur, klimatilpasning, grunnforhold;  
§ 1.13.6 – Naturmiljø – Massehåndteringsplan, tilstrebe massebalanse - se *bestemmelse*  
§ 1.15.1 – Stabilitet og geotekniske forhold  
§ 1.15.2 – Klimatilpasning, flom og overvann
- ✓ *Grøntområdet langs bekken her blir igjen som en grøntkorridor inne i boligbebyggelsen når denne planen er realisert. Korridoren er derfor viktig.*
- ✓ *Miljøoppfølgingsprogram må påregnes dersom det er særskilde forhold som kommer fram i kartleggingen (se pkt.miljø).*
- ✓ *Planen må ivareta spesielle hensyn i anleggsperioden, og spes. i Grevlingveien (utdypes senere i referatet).*

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

*Reguleringsplan for Døli – planID 322, vedtatt 28.04.1997*



#### I aktuelt planområde:

- ✓ Konsentrert småhusbebyggelse, TU 25%. Analogt og digitalt kart er ulike – det er regulert til eneboliger i flg. analogt kart. Det tyder på at her er gjort vedtak som ikke er arkivert. Utgangspunktet kan derfor settes til konsentrert småhusbebyggelse.
- ✓ Offentlig friområde
- ✓ adkomstvei

*Dagens plan har flere delfelt. Aktuell regulering omfatter felt G, H, I og J + grøntsonen, jf. pkt.11 planavgrensning.*

*Maks utnyttelse skal fastsettes, BYA skal brukes som benevnelse (ikke TU). Når arealer til andre formål enn bolig (veger, lek/felles opphold, blågrønnstruktur mm. er avsatt, vil MUA i hvert boligfelt bli vurdert.*

*Forslagstiller ser for seg at maks BYA vil variere med arronderingen av boligområdene og type bebyggelse som planlegges.*

Det er miss-match i dagens plan der regulerte kjøreveier fra feltet møter Grevlingveien.

Frrområdet med bekken er viktig blågrønnstruktur som skal videreføres i planen. Hensynsmessig avgrensning av felt blågrønnstruktur avklares i planarbeidet. Utredninger må klarlegge hvordan naturmangfoldet skal ivaretas, avklares i planen.

***Grevlingveien*** er i tillegg regulert i to andre reg. planer, se kartet over

*SVV krever at feltet ikke kan få kjøreadkomst til/fra rv.4 via Rådyrveien. Dette antas avklart med fylkeskommunen og SVV, slik at det forutsettes adkomst via Grevlingveien. Hvilke avbøtende tiltak vil dette medføre? – rekkefølgekrav? – utredes (se senere i referatet)*

*Grevlingveien er regulert til 8 meter = 5 meter kjørebane og 3 meter sidearealer, og det er fra veiingeniøren foreløpig ok. Grevlingveien bør opparbeides som regulert. På grunn av GS-veien kan god nok trafiksikkerhet for myke trafikanter sikres ved gode tverrforbindelser til GS-veien, samt generelle tiltak som gode sikthorisoner i utkjøringer mv.*

*Andre føringer:*

- *Sandgrop:*

**§ 4 FRIOMRÅDER** Det utarbeides egen plan for behandling av grustaket etter at det er foretatt nødvendige grunnundersøkelser for å avklare planeringsmulighetene. Opparbeidelse av området skal skje før nye boligområder tas i bruk.

*Det var tidligere et sand-/grusuttak her, se flyfoto senere i referatet. Bestemmelse i gjeldende plan avklares med Direktoratet for mineralforvaltning i forbindelse med varsel om oppstart.*

1947:



1976:



- Det ligger klausul på boligeiendom 42/160 om at eiendommen skal koble seg på ny adkomstvei når denne realiseres (erklæring, skjedde i forbindelse med opprettelse av eiendommen fra 42/22.)



- Geodataavd. har sjekket andre eiendommer i området, men her ligger det ikke noe tilsvarende. Det er følgende: 42/12, 41/46, 42/168, 41/28, 41/50, 41/48, 42/30, 42/22, 42/160, 42/164, 42/21

**Gjeldende utbyggingsavtale?** *nei*

**Gjeldende reguleringsplaner i nærheten, forhold til disse:** *ingen spesielle*

**Planer under arbeid i området:** *nei*

#### 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:
  - Byggegrenser)
  - Biologisk mangfold
  - Risiko- og sårbarhetskart
  - Jord- og skogressurser
  - Friluftsområder
- Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett, hoveddel og vedlegg fysiske tiltak
- Kommunedelplan for klima og energi
- Grønn mobilitet i Nittedal
- Kommunedelplan for landbruk
- Vann- og avløpsnorm – NK
- Veinorm – NK
- Formingsveileder – NK
- Trafikksikkerhetsplan NK
- Veileder for jordflytting i plansaker – NK
- Renovasjonsteknisk veileder – ROAF
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR

### **Regionale rammer og føringer:**

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

Fra planinitiativet: En utnyttelse med BYA på 30-60% vil være i tråd med de Rikspolitiske retningslinjenes mål om fortetting rundt knutepunkt for kollektivtrafikken.

Vurdering NK: Gjelleråsen er eneste kollektivknutepunkt i Nittedal. NK deler ikke vurderingen at planområdet befinner seg i eller nær et knutepunkt for kollektivtrafikken; her går i dag to busser i timen.

### **Kommentar forslagstiller**

*Forslagsstiller beklager uheldig bruk av ordet «knutepunkt», men vil presisere at planområdet befinner seg langs Nittedals viktigste kollektivakse med meget godt kollektivtilbud. Den sentrale beliggenheten forsterkes av nærheten til Norges mest miljøvennlige skole og noen av Nittedals største og viktigste Idrettsanlegg. Ut i fra et miljømessig, samfunnsøkonomisk og helsemessig synspunkt ligger det godt til rette for en høyere utnyttelse i dette området.*

### **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;

*dersom høyere utnyttelse – avvik med kommuneplanen/regional plan. Utløses trolig ikke.*

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 :**

*Ja/nei.....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:

- Sol/skygge-studier som grunnlag for gode løsninger for solforhold

### **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.

- bygg/uteoppholdsarealer.
- Terrestudier for minimering av terrenginngrep, ivaretagelse av terrenglementer. Dagens terreng skal måles opp og dokumenteres. 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

*Se for øvrig kommentar fra Svein Neerland, kap.2*

*Innbyrdes høyder i feltet har her størst betydning, samt at man ikke skygger for mye for eksisterende bebyggelse lavest i terrenget i øst. Her kan adkomstvei/grøntsoner/kulturminne danne buffer. Dette vil også være en fordel mtp.støv og støy fra veien, samt overvannshåndtering.*

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 synliggjøre ev. behov for ytterligere konkretiseringer*

### Seksjonering/utnyttelsesgrad:

MUA defineres i planbestemmelsene defineres pr. boenhet(?) - *avklares*

#### *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.*

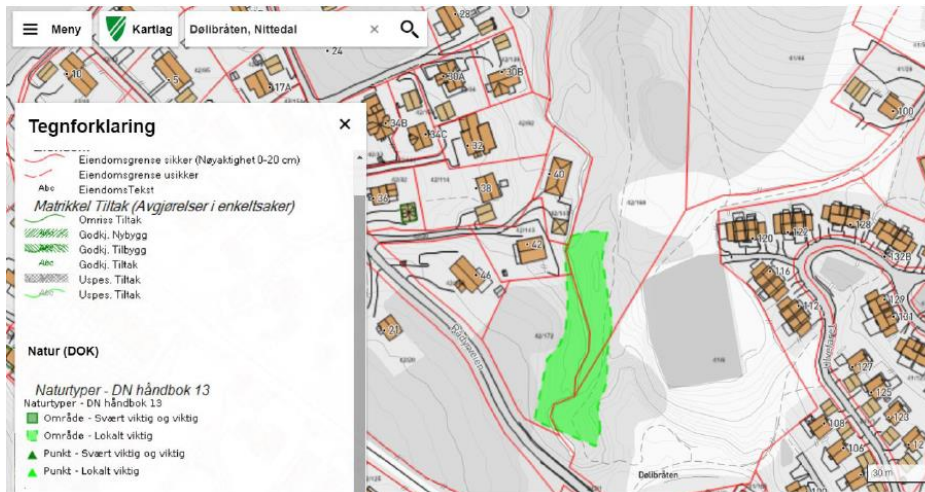
*Bakgrunnen for dette er at det er et generelt problem hva som kan bygges ut senere, når feltet er ferdig utbygget. Rekkehus blir gjerne seksjonert, BYA er ikke mulig å håndtere i ettertid. Dette er i realiteten del av en større diskusjon. Egentlig bør det foretas (omsøkes) en mindre endring av plan 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».*

- Minimering av konsekvenser for naboer, andre innbyggere

### Miljøvern faglige vurderinger

Fra planinitiativet:

Kartlegging av naturmangfold ble foretatt i 2014 av Miljøfaglig Utredning AS for Nittedal kommune i 2014 (rapport nr. 21- 2014). I alt 77 potensielle utbyggingsområder i kommunen ble kartlagt, deriblant Dølibråten. Det ble gjort funn av lokalt viktig naturtype (C) vest for fotballbanen:



Tiltakshaver har fått bekreftet av prosjektansvarlig Helge Fjeldstad, i e-post av 27.09.2017, at kartleggingen av området er tilfredsstillende (dokumentasjon kan fremlegges på forespørsel).

*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 området; eks., fotballbanen og uttaket nord for grusbanen.*

*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:*

*NB! bekken er gytebekk for ørret.*

*Utbygging skal ikke påvirke vannkvaliteten i bekken. Aktuelt: krav til rensing. Viktig med gode nok buffersoner, naturlig rensing. Spes. viktig å hensynta mtp. anleggstrafikk og anleggsarbeid.*

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

- ✓ Aktuelt å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden? -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.*  
*(Mal reguleringsbestemmelser ettersendes som vedlegg til referatet.)*

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

*Krav om miljøoppfølgingsprogram er også satt i reguleringsplanen for Elvetangen; nedre del av bekkeløpet inngår i dette.*

Oppfølgende undersøkelser skal gjøres, vegetasjon mm.

*Registrerte rødlistearter og fremmede arter legges inn i Artskart og naturbasen, se prosedyre [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og Miljødirektoratets leveringsinstrukser. Eventuelt sendes data til kommunen som videresender til statsforvalteren for innlegging. Tiltakshaver har ansvar for at de gjør kartlegginger etter gjeldende instruks.*

*Det er fremmede arter her; kjempebjørnekjeks, bl.a.*

*God avstand til bekk – vurdere om tiltaket får konsekvens for vannkvalitet.*

*Overvann skal håndteres med dokumentasjon lokalt – god nok buffersone mot bekk. Også ved anleggsarbeid – spesielle hensyn?*

*Tilstrekkelig areal for snøopplag skal avsettes i planen og inngå i overvannsplanen. De samme arealer skal ikke benyttes både til overvannshåndtering og snølagring.*

### Universell tilrettelegging

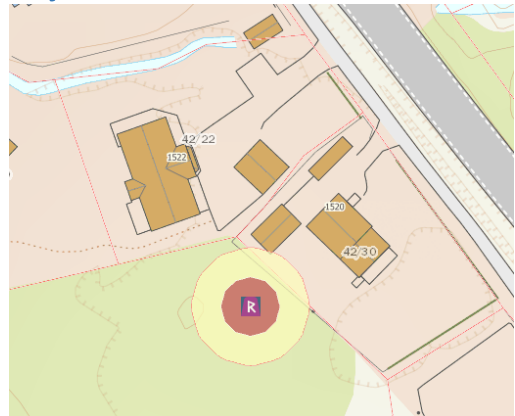
- ✓ Utover kravene i teknisk forskrift. - *spesielt fokus på felles uteoppholdsarealer*

### Kulturvern faglige vurderinger - kulturminner/kulturmiljøer

- ✓ Sefrak - *nei*
- ✓ Automatisk freda kulturminner – ja (kulturlag)

Fra planinitiativet:

I lys av dette er det behov for at kommunen vurderer nødvendigheten av å verne kulturminnet i reguleringsplanen. Et eventuelt vern av kulturminnet vil kunne fungere som et spennende element i utformingen av uteoppholdsarealene, men det vil også kunne komme i konflikt med eventuelle nye boliger og nye avkjøringer for eksisterende boliger langs Rv 4.



NK:

*Kommunen ser det som positivt at forslagstiller i planarbeidet vil se på muligheter for å videreføre kulturminnet som et positivt element i ny løsning. I planprosessen må imidlertid kulturminnehensyn vektes opp mot ulike andre hensyn, planarbeidet skal avklare hvilke hensyn som veier tyngst.*

- ✓ Hensynssoner kommuneplanen - *nei*
- ✓ Bestemmelser i kommuneplanen - *nei*
- ✓ Omtale i kommunedelplan for kulturminner - *nei*
- ✓ Lister verdivurderinger kulturminneplanen som ikke er lagt inn i kartgrunnlaget - *nei*

### Grønnstruktur/blågrønnstruktur

Dagens stier og gangforbindelser i området – hensyn og påkoblinger

(eksisterende, bevare, fjerne, tilpasse, etablere ny)

Temakart kommunenes kartdatabase: grønnkorridor:



Ganglinjer gjennom området må ivaretas, jf. Kartlegging av friluftslivsområder 2018, alpinskitrase fra Varingskollen og ned til bussholdeplassen ved rv. 4 har vært et yttre ønske, bl.a. fra Døli/Løvstad Vel.

Er det spesielle grupper som har hevd på bruk av stier gjennom området, f.eks. til skolevei? Dette må sjekkes. Konflikt må vurderes.

Det er ikke ønskelig med lyssetting ned mot vassdrag av naturhensyn.

### 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? – *nei, arealene er avsatt til boligbebyggelse*
- ✓ Krav om jordflytting ved regulering/utbygging på jord som er klassifisert som

dyrka og dyrkbar? - *Planen bør sikre at vekstjord ivaretas, fortrinnsvis lokalt/ i planløsningen.*

### Risiko, samfunnssikkerhet

*Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde. Positive effekter skal også synliggjøres.*

#### ○ Risiko- og sårbarhetsanalyse

- Hendelser og konsekvenser både for planen og av planen skal analyseres
- ROS-analysen skal svare ut hvordan og i hvilken grad risikopunkter og avbøtende tiltak er lagt inn i planforslaget.
- ROS skal følge planforslaget og stå i sammenheng med de andre plandokumentene

#### ○ Miljøulemper (forurensning, støv, støy og lukt)

- Spesielle forhold som skal drøftes og vurderes i planprosessen:

*Vurderes i planarbeidet, avbøtende tiltak skal vurderes:*

### Luftkvalitet:

Her er kuldegrop, luft kan bli stående – kombinert med utslipp fra veien, samt vedfyring. Det må muligens tas prøver av luftkvalitet. I best mulig grad ta hensyn til dette mtp. plassering av bebyggelse, grønnsstruktur mv.

Luftkvalitet var et tema i Elvetangen-utbyggingen, beskrives bl.a. i ROS-analysen:

[http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/346/Dokumenter/346\\_ROS-analyse.pdf](http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/346/Dokumenter/346_ROS-analyse.pdf)

Se også rapport Cowi, 2018 i forbindelse med reguleringsplanen for det nye krysset:

[http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/346/Dokumenter/346\\_Utredning\\_av\\_luftkvalitet.pdf](http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3031/346/Dokumenter/346_Utredning_av_luftkvalitet.pdf)

### Kommentar forslagstiller:

Cowi rapporten konkluderer med at planområdet for det nye krysset ved Elvetangen inkludert skoleområdet har tilfredsstillende luftkvalitet i henhold til T-1520 som følge av utbygging av ny kryssløsning. Forslagstiller mener at funnene kan videreføres til planområdet på Døli, som kun er få meter fra analyseområdet. Ytterligere vurdering av luftkvalitet bør således være unødvendig.

Kommentar NK:

*Cowi-rapporten kan legges til grunn, men det bør i planarbeidet knyttes noen kommentarer/gjøres noen vurderinger av grunnlagsmaterialet når det gjelder trafikksituasjon/ÅDT og fremskrivninger som det er tatt utgangspunkt i i rapporten, sammenlignet med dagens situasjon og evt nye fremskrivninger i fht denne. Dersom det ikke er noen forandringer bør det kommenteres, og dersom det er forandringer så bør dette også kommenteres i fht grenseverdiene.*

*Det skal tas hensyn til luftforurensning og klima ved plassering og utforming av bygg. Hensyn til- og effekten for- og av luft/kulde skal vurderes i planarbeidet, i likhet med støyforhold, jf.neste pkt. «Støy».*

## Støy:

Gul støysone til rv.4 / rødt helt inntil blokkbebyggelsen i Grevlingveien  
Fra planinitiativet: Kartlegging av støy og vurdering av støyskjermende tiltak vil gjennomføres i forbindelse med planprosessen. Plassering og utforming av bebyggelse og anlegg skal tilrettelegges for å skape best mulige forhold både utomhus og innomhus.

*NK:*

*Det gjøres oppmerksom på at viste støysoner i planinitiativet er fra SVVs database. Dette betyr at støy fra trafikken i Grevlingveien ikke er medregnet i denne. Støyberegning som lages må vise samlet støybelastning fra begge veiene.*

- Støyutredninger må lages. Utredningene skal være eksakte, detaljeres og sikres eksakt i plan, plassering og utforming. Situasjon før og etter tiltak skal vises, mest aktuelt fra veger; rv. 4 og Grevlingveien. Krav om tiltak vil dermed slå inn uavhengig av hvor mange enheter det tilrettelegges for i ny plan.*
- Støy fra lekeplasser o.l. (se neste avsnitt)*

Kombinere støyskjerming/gangforbindelser Grevlingveien/GS-veien:

*se på løsninger med gangforbindelser gjennom støyvollen, kombinert med støyskjermer som plasseres som sluse*

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*

## Forurensning i grunnen

På oppfylt område ved »Huset», ev.ved riksveien:

*Aktuelt å sette krav i forbindelse med søknad om tiltak dersom det skal foregå terrenginngrep.*

- Eventuelt andre miljøulemper ved tiltaket som må drøftes og vurderes for så å tas inn i plandokumentene
- Vil det bli satt krav til rigg- og anleggsplan for anleggsperioden for å minimere ulemper for områdene rundt? *Kan bli aktuelt*

## Overvann/flom/erosjon:

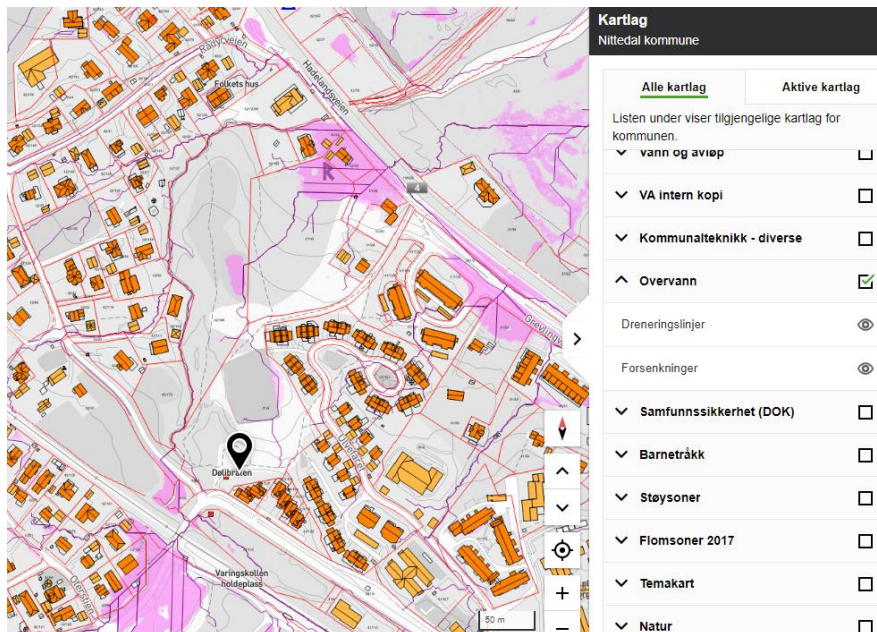
*Tilstrekkelig areal langs bekken må tas med i planområdet, jf.pkt.11.*

- ✓ 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 fordrøyning, 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.

Kart kommunens kartbase:

viser to hoved-dreneringslinjer gjennom området og lavbrekk nede ved rv. 4.



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.
- Lek/uteoppholdsareal/tilbud
  - ✓ *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 skole- og idrettsanlegget på Elvetangen.*
  - ✓ *Lekeplasser skal ha grønt preg.*
  - ✓ *Plastmaterialer skal ikke benyttes i dekker på felles uteoppholdsarealer.*
  - ✓ *Rekkefølgekrav : midlertidig bruk, ikke ferdigattest, ev.trinnvis*

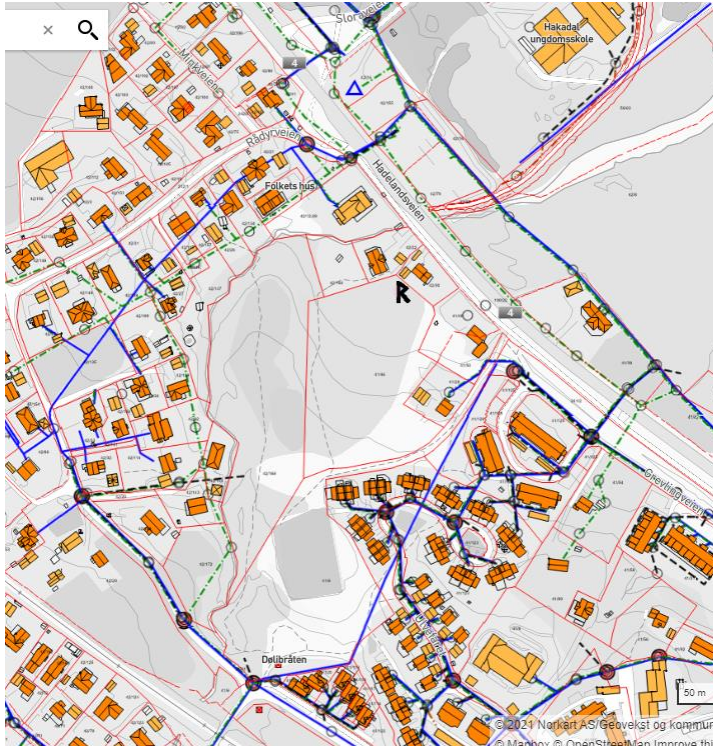
Trygg skolevei sikres med interne gangforbindelser i/gjennom feltet og til/fra omkringliggende områder

- *Se spesielt på å sikre gode gangforbindelser gjennom feltet med tverrforbindelser og påkoblinger for områdene inntil (mot Vargveien, Rådyrveien/hensiktsmessige påkoblinger til GS-vei langs rv.4. med bussholdeplass og til Vargveien/Varingskollen togstoppested)*

## Teknisk infrastruktur

- Energiløsninger – fjernvarme – *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 utfra 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 er kum J5/2-52*
  - *Mulig påkobling punkt for avløp er selvfall alternativet under rv.4*

*Kapasiteten på vann og avløpsnett må sees opp mot arealbehov og bruk.*



- Slokkevannskapasitet og 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. Vi er her utenfor radius for stigebil.
- (En ev.regulert GS-vei mot Rådyrveien vil kunne fungere som alternativ adkomst for utrykningskjøretøyer)
- 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

### Samferdsel

Følgende temaer må være med i planarbeidet:

Veg/trafikk/adkomst/frisikt. *Krav til kvalitet på vegadkomst settes i bestemmelsene, med krav til reasfaltering av Grevlingveien som rekkefølgekrav ved midlertidig brukstillatelse.*

- Trafikksikkerhet og tilgjengelighet. Smett, gang og sykkelveger.
  - ✓ *Regulering av tverrforbindelser mellom Grevlingveien og GS-vei langs rv. 4 er aktuelt som avbøtende tiltak mtp. økt trafikkbelastning på Grevlingveien.*
  - ✓ *Snarvei gjennom området - skolevei Vurdere om regulert vei til Rådyrveien beholdes som GS-vei, samt som rekkefølgekrav. Eventuelt om planen sikrer mange nok og gode nok forbindelseslinjer uten å videreføre denne.*
  - ✓ *Forbindelser, snarvei fra feltet og feltene rundt og til buss-stoppested, skole, fritid/idrett, gangveien på vollen på Elvetangen mm. Internt gangveisystem og påkoblinger til områdene rundt, Vargveien/togstoppested mv.*
- *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, fellesparkeringsløsninger?*

## Folkehelse

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

## 7. Utbyggingsavtaler

Kommunen krever utbyggingsavtale der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur. Utbyggingsavtale er aktuelt her.

- ✓ *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 pr.dd.: (listen er ikke uttømmende)

- *Oppgradering av Grevlingveien, med nye tverrforbindelser og tiltak*
- *Avbøtende tiltak mot støy fra Grevlingveien/rv.4*
- *Gangforbindelser/GS-veier*
- *VA-ledninger*
- *Flomveier – vedlikehold*
- *Vedlikehold av tekniske anlegg*

## 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?  
*Døli og Løvstad Vel, skolebarn mtp.skolevei/snarvei til elvetangen, brukere av alpinanlegget*
- ✓ Digitalt plansmie, dialogmøte, informasjonsmøte?  
*Tiltakshaver oppfordres til å holde befaringer med naboer, interesseforeninger mm.*
- ✓ Informasjon i barn og unges kommunestyre (BUK), ev. samarbeid med skolene på Elvetangen vurderes. Ungdomsskolen er trolig mest aktuelt/kobling opp mot undervisning - *vurderes*

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

## 9. Anbefaling av oppstart, avklaringer

- *Overordna føringer tilsier at gjeldende utnyttelsesgrad og/eller antall boenheter i dagens plan i utgangspunktet skal legges til grunn, men dette kan ses i sammenheng med hva planen gir tilbake. I oppstartvarsel bør det formuleres at tiltakshaver har intensjon om å øke utnyttelsen i forhold til dagens regulering.*

*Det settes rekkefølgekrav til bl.a.*

*Reasfaltering/opparbeidelse veier (Grevlingveien mm.)*

*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.

...*Norconsult*.....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;

- Se på flomanalyse med vannlinjeberegning, få med kulvertinntak ved veg oppe og i enden, hele flomsone må vises. Ta med tilstrekkelig areal, eiendommer langs bekk for å kunne avklare hensynssone flom, ev.behov for større kapasitet på kulverter mv.
- Ta med tilstrekkelig areal langs Grevlingveien for ev.oppgradering av vei, mot avkjørsler mv.
- Ta med arealer mellom Grevlingveien og GS-veien langs rv. 4 mtp regulering av tverrforbindelser som gode adkomster til GS-vei
- Påse at siktelinjer langs veier tas med, samt sikttrekanter og ev.endringer i kryss
- Den regulerte vegadkomsten i nord tas med i planområdet foreløpig, så får man ta stilling til om vei skal reguleres bort eller reguleres inn, ev.som GS-vei.
- Boligeiendommene langs riksveien tas med
- Nok areal til å regulere inn en hensiktsmessig gangveiadkomst til Rådyrveien i vest, samt tilstrekkelig areal mot grusbanen

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.

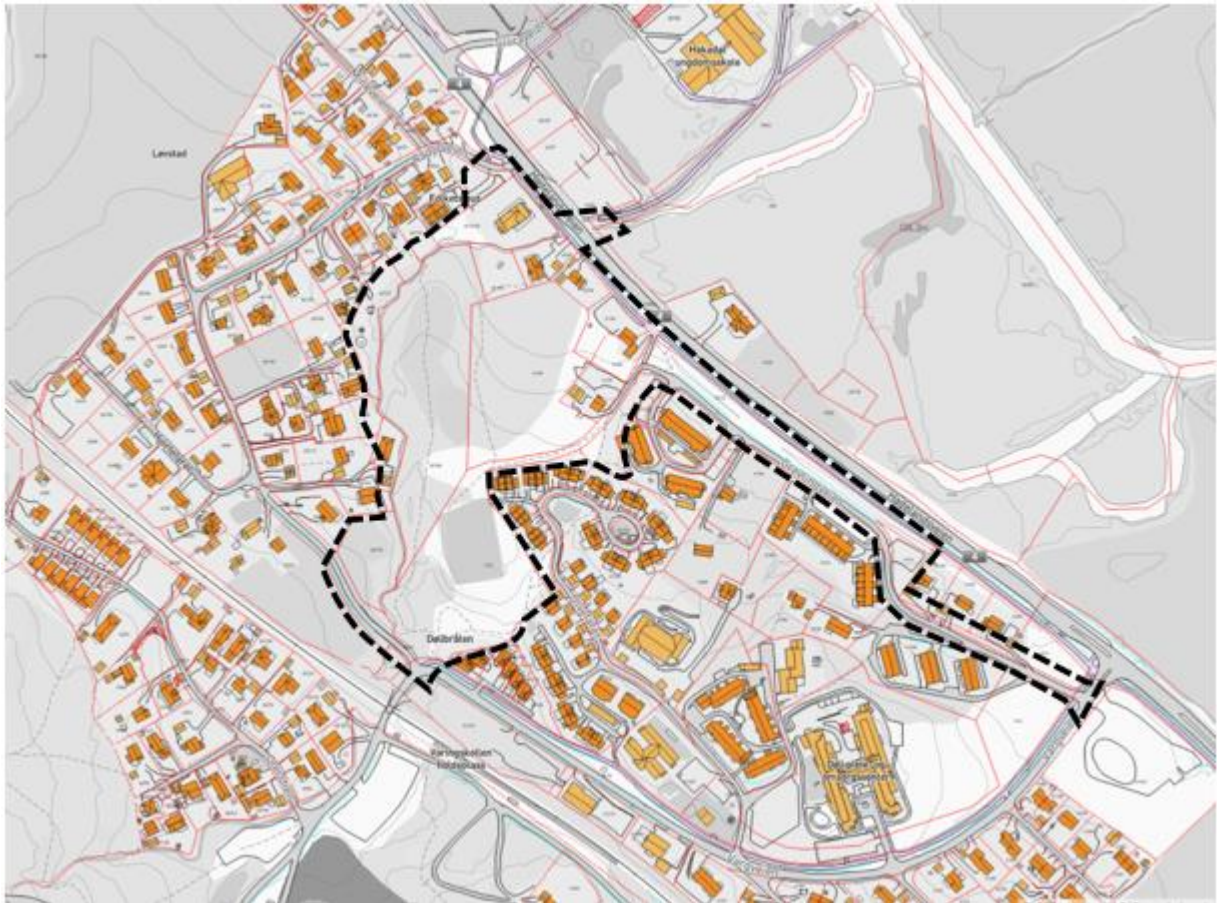
Forslagstiller pålegges ikke gebyr for arealer kommunen ber om at tas inn i planen, jf.kommunens gebyrregulativ, pkt.2.2 E:

### 2.2 E: Fratrekk for arealer

Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr:

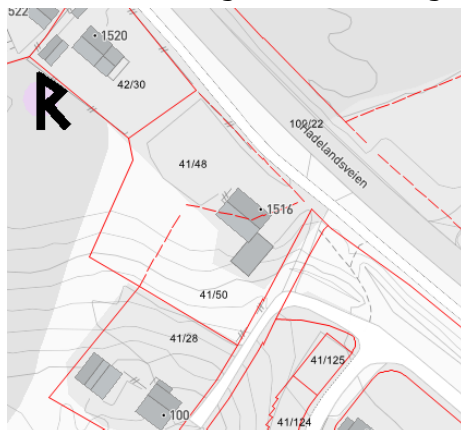
- Landbruks-, natur og friluftformål
- Grønnstruktur
- Arealer som ikke kan bebygges og som kommunen av egen interesse eller av andre årsaker ønsker å tillegge planen, f.eks. for å komplettere planen (eks. tilliggende offentlig formål), eller for å rydde opp i uklare forhold omkring eksisterende planer.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

Skisse av omforent planavgrensning:



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

Kommentar fra geodata-avdelingen om usikre eiendomsgrenser:



- Mulig usikre grenser mellom 41/48 og riksveg 4.
- Det er også usikker grense mellom 41/48 og 41/50.

*Eiendommene eies av samme firma, og det ser ut som om de fungerer som en eiendom. Med mindre det er heftelser knyttet til en av eiendommene, er en løsning å slå de sammen, da blir kartet litt ryddigere*

*Usikre grenser avklares før planoppstart. Yttergrenser er særlig viktig.*

## 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
- 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 – *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 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 oppstartsmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger.

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

Vedlegg:

Klausul på gnr/bnr. 42/160 - dokumenter

Mal reguleringsbestemmelser

Mal skjema for merknader/kommentar

