

## NANNESTAD KOMMUNE

### PLANPROGRAM

etter plan og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9

**Detaljregulering med konsekvensutredning for**

**«Bjørkeporten, gnr. 27 bnr.1 fnr. 177 og 225», Plan ID: 17-12**

Datert: 24.04.2018

Fastsatt av plan- og utviklingsutvalget: xx.xx.xxxx

#### Innhold:

<b>1. Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1 Bakgrunn og formål.....	3
1.2 Kort om planprogram og konsekvensutredning .....	3
<b>2. Beskrivelse av planområdet .....</b>	<b>3</b>
2.1 Beliggenhet .....	3
2.2 Eiendomsforhold .....	5
2.3 Planavgrensning .....	6
2.4 Formål med planarbeidet.....	6
<b>3. Organisering, medvirkning og informasjon .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Overordnede rammer og premisser .....</b>	<b>7</b>
4.1 Statlige forutsetninger .....	7
4.2 Regionale forutsetninger .....	8
4.3 Kommunale forutsetninger .....	8
4.4 Reguleringsplaner i området .....	8
<b>5. Alternative utviklingsmuligheter (og 0-alternativet) .....</b>	<b>10</b>
<b>6. Utredningstema.....</b>	<b>10</b>
6.1 Utbyggingsmønster .....	10
6.2 Trafikk og kollektivløsninger .....	10
6.3 Grunnforhold.....	11
6.4 Overflate- og grunnvann .....	11
6.5 Kultur, folkehelse, universell utforming.....	11
6.6 Miljø og samfunnsikkerhet (forurensning, støy, klimautslipp) .....	12
6.7 Naturressurser, grønnstruktur og biologisk mangfold.....	12
6.8 Kulturminner og kulturmiljø.....	11
6.9 Estetikk og landskapstilpasning.....	12
6.10 Lokalklima, friluftsliv og rekreasjon.....	13
6.11 Barn og unge.....	13
6.12 Fjernvarmetilknytning.....	13

6.13 Avklaring av Statkrafts arealbehov.....	13
6.14 Avklaring av mulig tomt for brannstasjon.....	13
<b>7. Fremdrift.....</b>	<b>14</b>

## 1. Innledning

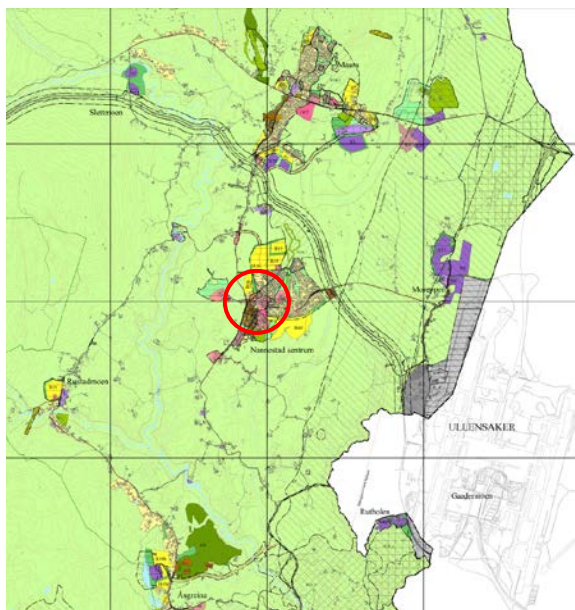
### 1.1 Bakgrunn og formål

På vegne av tiltakshaver Prestmosvegen 6 AS fremmes forslag til oppstart av regulering på eiendommen gnr. 27 bnr. 1 fnr. 177 og 225. Eiendommen er regulert til næringsområde i gjeldende reguleringsplan vedtatt 10.02.2003. All næringsvirksomhet er opphørt og den eneste bestående driften som er hjemlet i reguleringsplanen, er biobrenselanlegget i nord-øst. I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til «Andre typer bebyggelse og anlegg» (fjernvarmeanlegg). Eiendommen ønskes regulert til boligformål og tjenesteyting, samt at eksisterende biobrenselanlegg videreføres som fjernvarmeanlegg.

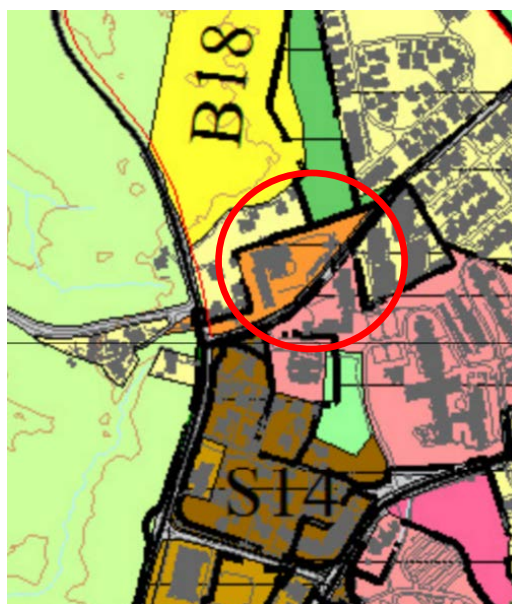
Målsettingen med planarbeidet er å danne grunnlaget for utvikling av eiendommen mer i tråd med en framtidig utvikling av et sentrumsnært område.

### 1.2 Kort om planprogram og konsekvensutredning

Som følge av at reguleringsformålet ikke samsvarer med någjeldende kommuneplan, kreves konsekvensutredning og planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprosessen skal beskrives, eventuelle planalternativer, konsekvenstemaer og hvordan informasjon og medvirkning skal gjennomføres.



Planområdets beliggenhet lagt inn i gjeldende kommuneplan for Nannestad (fra 2013)



Planområdets beliggenhet innenfor utsnitt av kommuneplan (vedtatt 29.10.2013)

## 2. Beskrivelse av planområdet

### 2.1 Beliggenhet

Planområdet er på ca. 10 da og ligger 80 meter øst for fv. 120 Nannestadvegen ved krysset med Prestmosvegen. Eiendommen har avkjørsel fra Prestmosvegen. På tomten i dag står en nedlagt fabrikk (tidl. Eidsvoll Industri) og et biobrenselanlegg i full drift. Den delen av eiendommen som rommer den nedlagte fabrikk, søkes regulert og tilrettelagt for

boligformål/tjenesteyting, mens det fortsatt forutsettes full drift ved biobrenselanlegget. Statkraft har imidlertid signalisert at de er åpne for å vurdere utvidelse og relokalisering av anlegget. Dette avklares gjennom planprosessen.

Tvers over vegen mot øst ligger Familiesenteret, et kommunalt helsehus med helsestasjon og jordmortjeneste m.m. På øvrige kanter omkranses tomten av eksisterende boligområder, samt at det mot nord ligger et regulert friområde. Tomten er i all hovedsak flat og er asfaltert med noe opparbeidet plenareal rundt bygningene.

Fv. 120 har en ÅDT på 2445 kjt./d (2016) og fartsgrense 60 km/t. Prestmosvegen er en lokal boligvei. Det er fortau langs Prestmosvegen fra sentrum og videre forbi reguleringsområdet. Vann-, spillvanns- og avløpsledninger ligger langs Prestmosvegen.

Nedenfor ses et knippe bilder som gir et inntrykk av dagens situasjon i området:



*Vegkryss med fv.120 ses i enden av Prestmosvegen, langsgående fortau går fra Nannestad sentrum og videre forbi planområdet.*



*Eksisterende bygg på tomten (tidl. Eidsvoll Industri).*



*På østre del av tomten finnes et biobrenselanlegg*



*Biobrenselanlegget på tomten*





## 2.3 Planavgrensning

Planen skal være en detaljreguleringsplan. Nedenfor er det lagt inn kart med planområdets forutsatte avgrensning. Denne foreslås å følge eiendomsgrensen og å gå til midt av Prestmosvegen langs tomten.



*Kart som viser den foreslåtte avgrensningen med svart stiplet strek (kart: gule sider)*

## 2.4 Formål med planarbeidet

Ettersom dagens regulering er tilrettelagt for industrivirksomhet strider selvfølgelig omreguleringen mot gjeldende regulering. De nåværende lokalene er imidlertid lite egnet til tyngre næringsvirksomhet, så som ny industri, lager e.l. Det er heller ikke stedet for å etablere forretning e.l. Omgitt av boliger og med viktige samfunnsinstitusjoner tett innpå, bør eiendommen huse nettopp boliger og gjerne virksomheter som kan tjene dette og bestående nabolag - og dermed Nannestad sentrum. Det legges ikke opp til virksomheter som konkurrerer med sentrumskjernen.

Det er arbeides med områderegulering for Nannestad sentrum, vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 07.02.2017. Forslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn bearbejdes nå videre og ventes lagt ut igjen. Planområdet grenser til områdeplanen.

Med bakgrunn i tomtens nåværende arealformål med industriregulering, tomtens sentrumsnære beliggenhet, omkringliggende arealformål i form av boliger og nåværende virksomhet som er avviklet på tomten, er det på tide å tenke nytt om hva denne tomten kan benyttes til. I nærområdet ligger det barnehage, skoler, idrettsanlegg, private og offentlige servicefunksjoner, mv. Arealet er langt bedre egnet til boligformål/ strøktjenelig virksomhet enn industri, og omreguleringen anses derfor å være riktig sett framover i tid. Dagens tomme fabrikkbygninger foreslås revet og erstattet av bolig/leilighetsbygg med parkeringskjeller. I deler av 1. etasje tenkes innpasset mulighet for offentlig og privat tjenesteyting. Biobrenselanleggets plass i planen avklares i planprosessen. Det ønskes bebyggelse med høy kapasitet som samspiller med planene som nylig er presentert for Nannestad sentrum.

I tråd med føringer fra oppstartsmøte med kommunen er det enighet om at dette planarbeidet kan gå delvis parallelt med kommuneplanrulleringen.

### **3. Organisering, medvirkning og informasjon**

Proessen er forberedt ved at det 22.11.2017 ble holdt oppstartmøte med Nannestad kommune. Referat fra oppstartmøtet foreligger.

Plan- og bygningsloven sikrer at man i plansaker får bred medvirkning i hele planprosessen. Gjennom høring av planprogrammet gis det anledning til å påvirke hvilke spørsmål som er viktige og som bør utredes. Planprogrammet skal ligge ute til offentlig ettersyn i minst 6 uker sammen med meldingen om oppstart av reguleringsarbeidene. Kunngjøringen skjer normalt i Eidsvoll Ullensaker blad med parallelle henvisninger til Nannestad kommunes og PLAN1 AS' hjemmesider. Brev blir sendt til relevante offentlige og private instanser, organisasjoner og naboer.

Etter gjennomføringen av varslingen, er saken rimelig godt kjent i nabolaget. Det legges derfor ikke opp til et åpent informasjonsmøte i forbindelse med utlegging av planprogrammet. Hvorvidt dette kan bli tilfelle når planforslaget legges ut til offentlig høring, avgjøres i samråd med kommunen. Etter høringen fastsettes planprogrammet av kommunen. Kopi av fastsatt program skal sendes til de som har avgitt høringsuttalelser. Deretter løper reguleringsprosessen og arbeidet med konsekvensutredningen (KU'en) iht. plan- og bygningslovens kap. 12.

Når planforslag med konsekvensutredning foreligger, fremmes dette for kommunen og behandles der med etterfølgende utleggelse til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Den videre saksgangen gir mulighet til å komme med innspill til planforslaget som skal behandles. På bakgrunn av sakens art og omfang burde dette innebære en tilfredsstillende medvirkning.

### **4. Overordnede rammer og premisser**

#### **4.1 Statlige forutsetninger**

Statlige føringer med betydning for dette planarbeidet kan være:

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Vedtatt ved kgl. res. 12.06.2015.

De nasjonale forventningene peker på mål, oppgaver og interesser som regjeringen mener det er viktig at fylkeskommunene og kommunene legger vekt på i sin planlegging etter plan- og bygningsloven i kommende fireårsperiode. Forventningene skal legges til grunn for de nye fylkestingenes og kommunestyrenes arbeid med regionale og kommunale planstrategier og planer, og for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. På denne måten skal forventningene bidra til bedre sammenheng mellom plannivåene og gjøre planleggingen mer forutsigbar, effektiv og målrettet. Forventningene er knyttet til tre hovedtema:

- Gode og effektive planprosesser
- Bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Vedtatt kgl. res. 26.09 2014

Hensikten er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges

særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. Alle nye tiltak skal vurderes opp mot disse statlige retningslinjene med tanke på å redusere transport i størst mulig omfang.

#### Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (T-2/08)

Skal synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i planleggingen av det fysiske miljø. Retningslinjene skal trygge arealer som brukes av barn og unge ved at de sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Planprosessen skal legges til rette for deltakelse av barn og unge. Retningslinjene slår fast at det ved omdisponering av arealer som benyttes til lek og opphold, skal skaffes til veie fullbyrdige erstatningsarealer.

#### Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (T-5/99B)

Skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

#### Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det blir utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Risiko knyttes til uønskede hendelser – dvs. hendelser som i utgangspunktet ikke skal inntreffe. Konsekvensene av eventuelle uønskede hendelser beskrives i forhold til menneskers liv og helse, materielle verdier og miljø.

## 4.2 Regionale forutsetninger

Regionale føringer med betydning for dette planarbeidet kan være:

#### Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus

Felles mål i regionalplanen er at Osloregionen skal være en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa. Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernet regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det er viktig å legge til rette for høy arealutnyttelse i prioriterte lokale byer og tettsteder, heriblant Nannestad sentrum.

## 4.3 Kommunale forutsetninger

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for «Nannestad kommune 2013-2029», vedtatt 29.10.2013, avsatt til *N35 andre typer bebyggelse og anlegg, nærmere bestemt fjernvarmeanlegg.*



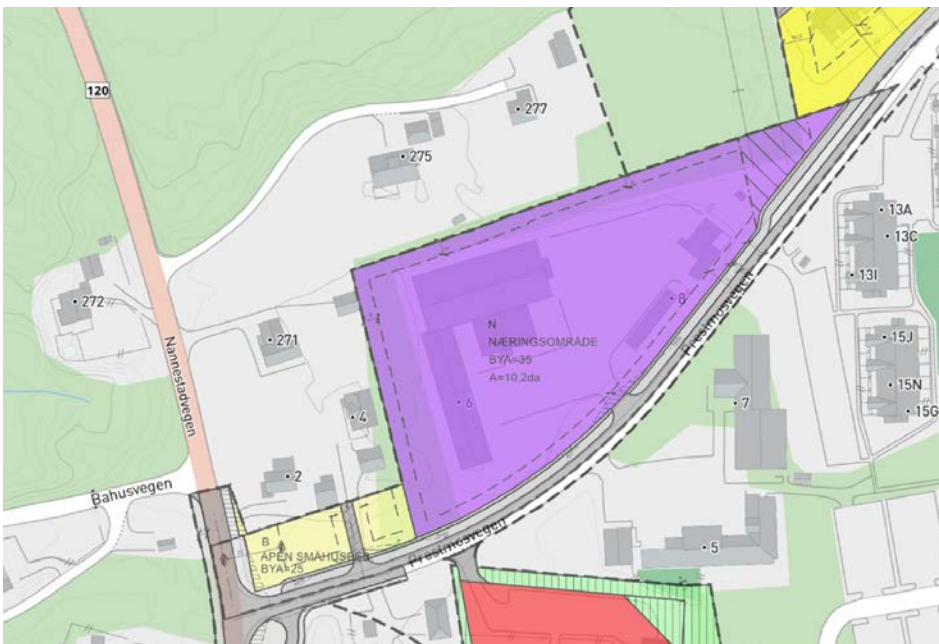


*Utsnitt fra kommuneplanens arealdel (Nannestad kommune, kartportal). Planområdet er avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg - fjernvarmeanlegg.*

Kommunestyret vedtok 13.02.2018, sak 18/31, å legge forslag til planprogram for rullering av kommuneplan for Nannestad ut til offentlig ettersyn. Oppstart av rullering av kommuneplanens samfunnsdel ble varslet samtidig. I følge kommunen tas det sikte på vedtak av kommuneplanens arealdel i desember 2018. Kommunen har ikke tatt stilling til hva som er riktig formål for dette planområdet, men har godkjent at det kan settes i gang en planprosess forutsatt at planarbeidet avpasses til kommuneplanprosessen.

#### 4.4 Reguleringsplaner i området

Området er regulert til næring i *reguleringsplan for Eidsvoll Industri AS og biobrenselanlegg*, vedtatt 10.02.2003.



*Eksisterende regulering til næringsformål. (kartportal, Nannestad kommune)*

Bebyggelsen kan i nåværende regulering oppføres med maksimal gesimshøyde 7 meter og en mønehøyde på inntil 9 meter over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.

Det er som nevnt igangsatt arbeid med områdeplan for Nannestad sentrum, hvor planavgrensningen går på sørsiden av Prestmosvegen. Øvrige omkringliggende områder er regulert til bolig, eller består av eksisterende boligområder som er uregulert. Vis-a-vis tomten er det en regulert barnehage.

## **5. Alternative utviklingsmuligheter (og 0-alternativet)**

Et planprogram skal skissere alternative utviklingsmuligheter for et område, samt et eventuelt 0-alternativ. I dette tilfellet er det snakk om en svært sentrumsnær tomt som i dag er regulert til næring/industri og avsatt i kommuneplanen til «andre typer bebyggelse og anlegg», dvs. fjernvarmeanlegg.

Det finnes i dag et biobrenselanlegg på del av tomten, men dette begrenser seg til kun en liten del av eiendommen. De nåværende lokalene på den øvrige delen av tomten har tidligere vært brukt til lettere industri, men kontrakten med disse leietakerne er ikke blitt fornyet. Lokalene er lite egnede til tyngre næringsvirksomhet. Det er heller ikke stedet for å etablere forretning e.l. Omgitt av boliger og med viktige samfunnsinstitusjoner tett innpå, bør eiendommen huse nettopp boliger og gjerne virksomheter som kan tjene dette og bestående nabolag - og dermed Nannestad sentrum. I all hovedsak ser en for seg boliger, men også strøktjenelige virksomheter, som f.eks. helse/ omsorgsbasert tjenesteyting. Biobrenselanleggets plass i planen må avklares i planprosessen.

Et 0-alternativ er dermed lite eller ikke aktuelt fordi dagens bygningsmasse er vanskelig å leie ut slik den står i dag. KU-en vil derfor ikke drøfte et 0-alternativ eller andre varianter enn den løsningen som forutsettes regulert.

## **6. Utredningstema**

Temaene som er referert nedenfor, vil bli gjennomgått, vurdert og utredet i konsekvensutredningen (KU):

### **6.1 Utbyggingsmønster**

Det gjøres rede for hvordan planområdet og formålene forholder seg til overordnede føringer; herunder regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, kommuneplanen m.v. og hvorvidt rikspolitiske retningslinjer o.l. dekkes tilfredsstillende opp. Det gjøres vurderinger av hva som er rett formål og omfang av evt. bolig, næring, tjenesteyting, og hvordan utbyggingen kan skje uten å gå på bekostning av utvikling i sentrumskjernen.

### **6.2 Trafikk**

Dagens kollektivtilbud og vegnett belyses, trafikkmengder og kjøremønster beskrives. Det gjøres rede for kryss og veienes kapasitet og sikkerhet. Det vurderes om Prestmosvegen og kryss mot fv 120 har tilfredsstillende standard. Det beskrives hvilke tiltak som kan bli aktuelle for å tilfredsstillende kapasitet og sikkerhet for alle trafikantgrupper, inkludert gående og syklende.

Adkomsten forutsettes opprettholdt via regulert og bestående avkjørsel. Utvikling av tomten til boligformål vil ikke føre til vesentlige endringer av dagens forhold. Det ventes ingen kapasitetsmessige problemer knyttet til denne utbyggingen. Tiltakets konsekvenser utredes gjennom konsekvensutredningen i lys av lokale forhold. Grensdragningen mellom boligformålet og biobrenselanlegget avklares gjennom prosessen. I betraktning av at trafikken

til sistnevnte er svært begrenset, ses det ikke som noe problem å finne en trygg og hensiktsmessig trafikkordning.

### 6.3 Grunnforhold

I følge Norges geologiske undersøkelse (NGU) består området av tykk marin avsetning. Planområdet ligger under marin grense (høydekote + 171 m.o.h) og innenfor aktsomhetskart for kvikkleire. Forslagstiller har i sommer latt gjennomføre geotekniske undersøkelser i regi av NGI og Løvlien Georåd AS (Rapport 17315 Notat RIG01 Områdestabilitet). Undersøkelsene dokumenterer tilstrekkelig områdestabilitet. I følge rapportene vil det ikke være behov for ytterligere undersøkelser før ved detaljprosjekteringsfasen.

### 6.4 Overflate- og grunnvann

Det ligger hovedledningsnett for vann, avløp og overvann inne på eiendommen. Kommunen jobber i dag med utbedringer av vann- og avløpsledninger. I følge referat fra oppstartsmøtet kan ikke vannledningen nødvendigvis tilkobles. Den er i dag en flaskehals for vann mellom Nannestad og Maura. Avdekning av kapasitetsforhold utredes i tett samarbeid med kommunen.

Det er krav om lokal overvannshåndtering/ fordrøyning. Det vil i planarbeidet bli utarbeidet en forprosjektering/ rammeplan for vann, avløp, og overvann (VA). Håndtering av overvannet vurderes ikke som særlig problematisk. Dette må tas hånd om lokalt og tiltak beskrives.

### 6.5 Kultur, folkehelse, universell utforming

#### Kultur- nabolag

Naboene vil eventuelt kunne merke at det kommer en utbygging, men det vil ikke være virksomhet som skiller seg vesentlig fra dagens bruk eller som vil påvirke nabolaget i negativ retning verken i forhold til støy eller andre miljøfaktorer. Virkinger og konsekvenser av utbyggingen beskrives.

#### Folkehelse

Temaet belyses i konsekvensutredningen. Planområdet har gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum og nærområdet. Langs Prestmosvegen er det fortau med tilkobling til gang- og sykkelveinettet, slik at det er godt tilrettelagt for bruk av sykkel eller gange når det gjelder transport til og fra sentrum eller til fritidsformål.

#### Universell tilgjengelighet

Det tas sikte på universell tilgjengelighet på atkomstveier og utearealer. Boliger med livsløpsstandard vil få universell tilgjengelighet.

#### Boligsammensetning

En viktig føring for planarbeidet har vært at planleggingen skal avpasses til kommuneplanprosessen. I dette ligger også at boligsammensetningen i planområdet gjenspeiler fremtidige behov i kommunen. Ved anleggelse av parkeringskjeller og eventuelt heis vil utbyggingen kunne inneha en betydelig andel boliger med livsløpsstandard. Disse boligene er tilgjengelig for flest mulig, fleksible og fremtidsrettet. Det gjøres en vurdering av boligsammensetning basert på prinsipper om god bokvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft. Fordelingen av boligstørrelser vil kunne påvirke hvem som flytter inn. Variasjon i boligstørrelser som er tilpasset ulike livsfaser, vil kunne gi lengre botid og på denne måten bidra til et mer stabilt i bomiljøet. Avklaring av endelig boligsammensetning må bli en del av prosessen frem mot selve utbyggingen.

## 6.6 Miljø og samfunnssikkerhet (forurensning, støy, klimautslipp)

Dagens bruk utgjør liten risiko for samfunnsmessige forhold. Omregulering av tomten vil ikke endre dagens situasjon i vesentlig grad.

I forbindelse med konsekvensutredningen blir det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som vil ligge som et vedlegg til konsekvensutredningen.

Temaet støy vil bli vurdert og grenseverdiene for støy, støv m.v. ligger i Miljødirektoratets gjeldende retningslinjer og de skal følges. Dersom det under prosessen kommer fram behov for særlige tiltak, beskrives disse.

I henhold til miljødirektoratets sider er det ikke registrert utslipp eller forurensning i området. Det er i dag tette flater og det er ikke grunn til å regne med vesentlige utslipp eller forurensning forbundet med planområdet. Dersom det under prosessen oppdages forurensning må nødvendige tiltak iverksettes i tråd med gjeldende lovverk (forurensningsloven). Dersom det dukker opp andre ROS-spørsmål gjennom planprosessen vil det gjennomføres en vurdering og synliggjøring av analysene i plandokumentene.

## 6.7 Naturressurser, grønnstruktur og biologisk mangfold

Det er få naturverdier innenfor planområdet. Tomten er i stor grad asfaltert til parkerings- og manøvreringsareal, samt at et lite areal rundt bygningene er opparbeidet plenareal med noen trær. Det vil bli foretatt en gjennomgang av relevante naturbaser. Planens konsekvenser vurderes opp mot prinsippene i naturmangfoldloven. Eventuelle funn beskrives og ivaretas i relevant grad. Det vil bli utarbeidet en egen vurdering opp mot naturmangfoldloven, som vil ligge som et vedlegg til konsekvensutredningen. Bruk av fornybare bygningsmaterialer i bygg vurderes iht. krav TEK17.

## 6.8 Kulturminner og kulturmiljø

Ved den forestående varslingen blir det klarlagt om Akershus fylkeskommunes kulturvernavdeling ser behov for registreringer.

## 6.9 Estetikk og landskapstilpasning

Eventuelle landskapskvaliteter på stedet og i omgivelsene belyses. Det beskrives og illustreres etter behov hvordan en utbygging av reguleringsområdet kan fortone seg i forhold til det øvrige landskapet. Terrenget er relativt flatt og tomten ligger ved Prestmosvegen, som nevnt i et sentrumsnært etablert boligområde. Planforslaget innebærer ikke vesentlige endringer av terrenget.

Når det gjelder bebyggelsen vektlegges arkitektur av høy kvalitet, som skaper samhandling med sentrum. Planområdet har flere kvaliteter som søkes utnyttet, både plassering, solforhold og nærhet til både kollektivtransport og grøntområder. Når området utvikles vil det fremstå som en del av sentrum, og planområdets sentrale beliggenhet tilsier en høy utnyttelse samtidig som gode bokvaliteter sikres. Med sentrumsplanens ambisjoner om høy utnyttelse, er det også behov for en større grad av funksjonsblanding for å tilrettelegge for et levende sentrum. Planforslaget vil støtte opp om dette ved å tilrettelegge for etablering av tjenesteyting i første etasje mot Prestmosvegen. I områderegeringsplan for Nannestad sentrum er det lagt opp til 4 etasjer mot sørsiden av Prestmosvegen. På tomten bak planområdet ligger det et tett-lav

prosjekt i 3 etasjer. Det naturlige i området vil være en variasjon i byggehøyder, hvor man får et samspill med ulike høyder også i sentrumskjernen.

#### 9.10 Lokalklima, Friluftsliv og rekreasjon

Reguleringen vurderes å få liten konsekvens på landskapet og dermed gi minimale effekter på/av klima, f.eks. vindforhold.

Området er ikke del av noe friluftsområde, eller inngår i noen form for bruk til rekreasjon i dag. Virkninger av planforslaget for disse temaene belyses.

#### 9.11 Barn og unge

Det er ingen leke- eller oppholdsarealer for barn og unge på tomten i dag. Omregulering fra industri til boligformål vurderes å være positivt for nærmiljøet fordi boligformål her vil bl.a. kunne bidra positivt til barns oppvekstmiljø. Uteoppholds- og lekearealer vil bli planlagt i tråd med kommuneplanens føringer ved utbygging av boliger i området.

#### 9.12 Fjernvarmetilknytning

Det finnes et biobrenselanlegg innenfor planområdet i dag. Kommunen opplyser at området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning. Det må avklares med Statkraft Varme AS om det stilles krav til tilknytning. Det ligger imidlertid godt til rette for tilknytning til fjernvarme ved etablering av leilighetsbygg av en viss størrelse.

#### 9.13 Avklaring av Statkrafts arealbehov

Statkraft må tydeliggjøre sin framtidige drift på stedet. Eventuelt behov for utvidelse eller relokalisering av anlegget må avklares. Det må fremkomme av planprosessen Statkrafts plass i planen, og hvor stor del av den gjeldene industrireguleringen som skal opprettholdes i planområdet.

#### 9.14 Avklaring av mulig tomt for brannstasjon

Brannstasjonen i Nannestad ligger ca 400 meter vest for fv 120 i dag. Det har kommet opp som et tema et ønske om at brannstasjonen kunne vært lokalisert nærmere sentrum. Kommunen har ikke satt av penger til relokalisering, og temaet er heller ikke drøftet politisk. I tillegg er brannvesenet organisert som et interkommunalt selskap (Øvre Romerike brann og redning IKS), som må mene noe om dette. Nannestad kommune og Øvre Romerike brann og redning IKS forventes gjennom innspill i prosessen å avklare eventuell lokalisering og arealbehov som kan påvirke reguleringen.

### 7. Fremdrift

Det er vanskelig å si noe helt konkret om fremdrift, da det er enighet om at planprosessen også delvis skal gå parallelt med kommuneplanrevisjonen. En antatt fremdrift foreslås som følger:

- Kunngjøring av oppstart av regulering med utleggelse av forslag til planprogram – april/mai 2018
- Frist for uttalelser til oppstart og forslag til planprogram – juni 2018



- Planprogram fastsettes – sept 2018
- Reguleringsplan og planbeskrivelse med konsekvensutredning utarbeides i juni-sept. 2018
- Planforslag og KU oversendes kommunen for utleggelse til offentlig ettersyn – okt. 2018
- Planforslag og KU behandles og legges ut til offentlig ettersyn – des. 2018/ jan. 2019
- Sluttbehandling av reguleringsplan med konsekvensutredning – april 2019

Spørsmål og evt. skriftlige merknader kan rettes til:

Plan1 avd Gardermoen  
Balder Allé 2  
2060 Gardermoen

Tlf. nr. 908 08 783  
Epost: [mlr@p1.no](mailto:mlr@p1.no)