



Nannestad kommune

Kommunal forvaltning

Referatdato: 29.03.2019

Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering for Gamle Dalsveg 8B, gnr.148 bnr.16 m.fl.

Sted og dato:	Nannestad kommunehus 28.03.2019
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• Rune Solstad (Norwegian Real Estate AS)• Trond Nyland (Norwegian Real Estate AS) <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Berit Sivertsen (Plan1 AS) <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Eivind Bøe (byggesaksbehandler)• Ingebjørg Lajord (rådgiver)• Mathis G. Kjexrud-Egge (fagansvarlig plan) Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere): <ul style="list-style-type: none">• Terje Rasch (kommunal drift)• Adel Al-Jumaily (kommunaldrift – vann og avløp)• Elisabeth Sandberg (renovasjon)
PlanID- og arkivnr:	PlanID: 19-04 Arkivnr:2017/4213

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	Utbygger/forslagsstiller er Norwegian Real Estate AS Plan1 AS er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/ planideen</u>	Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig skissert 4 eneboliger.
<u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.	<u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven. <u>Planavgrensning:</u> Rundt 148/16 + tilstrekkelig areal langs Gamle Dalsveg for nytt fortau med tilknytning til eksisterende fortau. Eiendommer innenfor plangrense er 148/16, 148/156, 180/3 og 149/17.
<u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn	«Detaljregulering for Gamle Dalsveg 8B, gnr.148 bnr.16 m.fl.» Gateadresse blir Gamle Dalsveg.
<u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte	Eiendomsgrenser skal være innmålt. Privatrettslige forhold som kan by på utfordringer? Ikke så vidt forslagsstiller bekjent.
<u>Tekniske forutsetninger</u>	<u>Veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u>

Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og fordrøyning, snødeponi, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning

Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger. Ny vegnorm ble vedtatt i kommunestyret 26.03.2019.

Utbygger må bygge og bekoste ca. 60 meter nytt fortau fra eksisterende fortau langs Holstad i vest og fram til og langs 148/16. I planprosessen må det vurderes nærmere hvor det er hensiktsmessig å legge fortau med eventuell krysning av Gamle Dalsveg.

Parkering:

Parkeringskrav skal være 2 pr. boenhet, med minst 1 p-plass pr. boenhet under tak.

Plankonsulent har tenkt 1 i carport og 1 utenfor pr. enebolig.

Vann og avløp:

Det går kommunalt ledningsnett over eiendommen, se vedlagt kart. Strekket fra 10606 til 10633 kommer dels i konflikt med bebyggelse vist i planinitiativ og må i så fall flyttes. Vannledningen bør da oppgraderes til 63 mm fra 10606.

Det bør også være mulig å kople seg på i 10614. Ledningene fra 10614 til 10615 kan ikke brukes, og de må plugges i 10614.

Det må i planarbeidet gjøres en forprosjektering/rammeplan for vann, avløp, overvann (VA). Kommunal drift skal ha denne til gjennomsyn.

Kommunal VA-norm skal følges. Byggegrense fra VA ledninger er 4 m (dette står også i VA norm). Standard abonnementsvilkår for vann og avløp må hensyntas. Disse finnes her:

<https://www.nannestad.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regler-for-vann-og-avlop/>

Tilkoblingsgebyr framkommer av kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer. Forskriften og gebyrets størrelse er tilgjengelig kommunens hjemmeside.

Alle hus skal ha vannmåler.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse om at VA-plan utarbeides før det gis IG (igangsettingstillatelse) for boligbebyggelsen.

Overvann:

Det er krav om lokal overvannshåndtering/fordrøyning. Det må utarbeides plan for overvannshåndtering (del av VA-plan som lages av tiltakshaver) som viser fallforhold, fordrøyningsanlegg inkl. dimensjonering og løsninger som regnbed o.l., samt flomveger. Det må fremkomme av overvannsberegninger at utbyggingen ikke påvirker naboeiendommer og vassdrag. Se NKs overvannstrategi og områdespesifikk overvannsplan, samt [Statlig planretningslinje for klimatilpasning](#).

Snødeponi:

Det må planlegges tilstrekkelig areal for snødeponi.

	<p><u>Brann:</u> Det vises til kravene om forebygging av brann i TEK17 og Øvre Romerike brann og redning IKS sin veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper, bl.a. om tilkomst og tilstrekkelig kapasitet til slokkevann og evt. sprinkling. Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Med kun 4 boenheter vurderes det per nå at renovasjon her bør løses med avfallsbeholdere og ikke avfallsbrønner, for å unngå unødvendig høye kommunale gebyrer for beboerne i etterkant. Det må settes at et område nær Gamle Dalsveg til plassering av avfallsbeholderne. Henteavstand er maks 5 meter. Se for øvrig Forskrift om renovasjon i Nannestad: https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-11-09-1159</p> <p><u>El-nett:</u> Plankonsulent må ta kontakt med Hafslund for å få informasjon om strømforsyning.</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg- forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p>Fortau må etableres langs eiendommen og fram til fortau langs Holstad.</p> <p>Plassering av uteopphold/lek i forhold til trafikk, renovasjon, o.a. vurderes.</p>
<p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	<p>Det er trolig ikke krav om utbyggingsavtale, men arbeid med utbyggingsavtale kan uansett varsles samtidig som det varsles om planarbeid.</p>
<p><u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>Det antas at den reviderte arealdelen til kommuneplan (2018-2035) blir vedtatt våren 2019, og at den kan legges til grunn ved utarbeidelse av planen. Område er uregulert.</p> <p>I kommuneplanens arealdel, både gjeldende og nytt forslag, er området avsatt til eksisterende boligformål.</p> <p>Området ligger utenfor det prioriterte tettstedet (Nannestad) i regional plan for areal og transport. Det gir en viss usikkerhet.</p>
<p><u>Planprogram</u> Krav om konsekvens- utredning iht. KU- forskriften?</p>	<p>Nei.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier,</p>	<p><u>Grunnforhold:</u> I følge kart fra NGU ligger området under marin grense med <i>svært stor mulighet for marin leire</i>. Løsmassekartet viser tykk havavsetning. http://geo.ngu.no/kart/losmasse/</p> <p>Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. § 2.14 i kommuneplan 2013-2029.</p>

<p>svartelistede arter, vannforvaltningsplaner</p>	<p><u>Kulturminner</u>: Akershus fylkeskommune kommer normalt med krav om arkeologiske undersøkelser ved varsel om oppstart.</p> <p><u>Natur</u>: Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til § 2.17 i kommuneplanen.</p> <p>Svartelistede arter må sjekkes.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart:</p> <p>Naturbase: http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/</p> <p>Artskart: http://www.artsdatabanken.no/artskart</p> <p>Vannområder: http://vann-nett.no/</p>
<p><u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, trebruk</p>	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/2016.</p> <p>Det skal ikke legges opp til uteoppholdsareal innenfor gul støysone. Vedrørende tilstrekkelig brukbart uteoppholdsareal og lekeareal, se kommuneplanens bestemmelser. For inntil 4 boenheter er det ikke krav om felles lek/uteopphold.</p> <p>Skissert bebyggelse med 4 eneboliger virker noe «anstrengt». Det må vurderes annen type bebyggelse, f.eks. kjede-/rekkehus eller tomannsboliger med til sammen 4 boenheter.</p> <p>Boligsammensetningen skal bidra til god bokvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft.</p> <p>Vurdering av fornybare bygningsmaterialer i bygg og skogbasert bioenergi som varmekilde, se <i>Strategisk plan for skogbruket i Akershus</i> https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/strategisk-plan-for-skogbruket-i-akershus/</p>
<p><u>Estetikk og landskapstilpasning</u></p>	<p>Estetikk og tilpasning til omkringliggende bebyggelse må omtales i planbeskrivelsen.</p>
<p><u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet</p>	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er ikke kjent forhold som skulle tilsi at det er fare for forurensning i grunn.</p> <p>NVEs flomaktsomhetskart: https://temakart.nve.no/link/?link=flomaktsomhet</p>
<p><u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veier, trafikk</p>	<p>Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses. Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter. Hvordan skal byggeperioden være?</p> <p>I reguleringsbestemmelsene bør det vises til Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442 (kap 4).</p> <p>Det må i bestemmelsene innarbeides krav om massehåndteringsplan, jf. veileder. Hvordan blir massebalansen?</p>
<p><u>Prosess</u> Varsling, dialog, innleveringsmøte,</p>	<p>Administrasjonen godkjenner kunngjøringsannonse og varselbrev før adresseliste oversendes. Det er kommunen v/planavdelingen som lager adresseliste over hvem som skal varsles om planoppstart.</p>

<p>medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang</p>	<p>Varsles normalt i Eidsvoll Ullensaker blad og Romerikes blad.</p> <p>Kalender for politiske møter finnes på NKs hjemmeside. De fleste planer skal behandles i Plan- og utviklingsutvalget, både ved først- og andregangsbehandling.</p> <p>Hvis ønske om parallell prosess for plan og byggesak, husk varslings osv. jf. pbl § 12-15.</p> <p>Det presiseres at omfang av avklaringer/vurderinger i forbindelse med førstegangsbehandling vil variere fra sak til sak. Det vil si at også administrasjonen vil kunne komme nye krav ved sluttbehandling.</p>
<p><u>Krav til levert materiale</u> Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på dokumenter ved innsending</p>	<p>Krav til leveranse følger nasjonale forskrifter og veiledninger.</p> <p>Nannestad kommune har egen veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser.</p> <p>Plankonsulent vil utarbeide sol/ skyggediagram.</p> <p>Til 1.gangsbehandling sendes SOSI-data av planen. Ved endringer etter høringsperioden, sender plankonsulent revidert SOSI-fil.</p> <p>Plandokumenter oppdateres etter høring av plankonsulent/ forslagsstiller.</p> <p>Dokumentene må navngis på en ryddig og enhetlig måte når de sendes inn.</p>
<p><u>Normer og veiledning</u> SPR/RPR, veiledere, VA-norm, vegnorm, universell utforming, m.m.</p>	<p>Kommunens veileder for private planforslag og departementets veileder fra september 2018.</p> <p>Relevante lover, forskrifter og veiledninger, statlige planretningslinjer (SPR)/rikspolitiske retningslinjer (RPR), nasjonale forventninger, Fylkesmannens forventningsbrev og øvrige føringer forutsettes kjent for plankonsulent.</p> <p>Kommunale føringer er kommunal vegnorm, kommunal VA-norm, renovasjonsforskriften for Nannestad kommune, standard abonnementsvilkår for vann og avløp, overvannstrategi og områdespesifikk overvannsplan.</p>
<p><u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr</p>	<p>Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer på kommunens hjemmeside under ikonet «Priser».</p> <p>Fakturaadresse: Norwegian Real Estate AS solstad@nreal.no</p>
<p>Annet</p>	