



Nannestad kommune

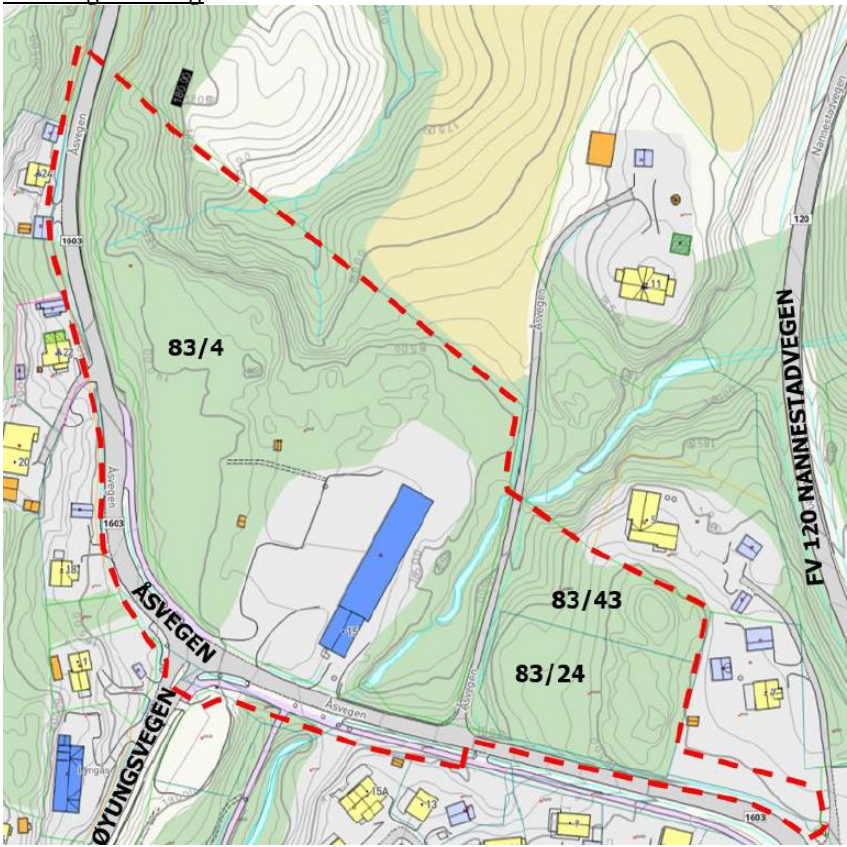
Kommunal forvaltning

Referatdato: 05.10.2022

Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering av Holter sag

Sted og dato:	Leiravoll 26.09.2022
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• Øystein Tenold (Tenold Boligeiendom AS) <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Berit Sivertsen (Plan1)• Tarjei Pedersen (CMS Kluge Advokatfirma AS)• Lene Neumann (Arkitekt – Plan1 AS) <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Monika Olafsen(arealplanlegger)• Trine Solberg Johansen (fagansvarlig plan)• Elisabeth Mo Wroldsen (fagansvarlig byggesak)• Thomas Løkenlien Sørby (VA ingeniør – kommunal drift)• Andre Lund Rones (VA ingeniør – kommunal drift) Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere): <ul style="list-style-type: none">• Terje Rasch (kommunal drift)• Ingebjørg Lajord
PlanID- og arkivnr:	PlanID:22-05 Arkivnr:2022/4178

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	Plan 1 er plankonsulent. Tenold Boligeiendom AS er tiltakshaver.
<u>Presentasjon av prosjektet/ planideen</u>	<p>Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Planområdet er på 44 daa. Det er foreløpig tenkt blokkbebyggelse i 3-4 etasjer hvorav noen trappes ned, med parkeringskjeller. Det er lite med leilighetsbygg på Eltonåsen, forslagstiller mener dette er et godt tilskudd til boligsammensetningen i området. I illustrert prosjekt er det ca. 170 boenheter. Tenold påpekte at B45 alene hadde vært oppført med 125 boenheter i boligbyggeprogrammet for 2007 - 2018. Med samme utnyttelse på B46 vil vi kunne få ca. 34 boenheter.</p> <p>Det skal sees på om deler av området kan ha kombinert formål bolig/næring. Få til et samlingspunkt.</p> <p>Variasjonen i boligene er tenkt 35-80 m².</p> <p>NK: Mener det kan være problematisk med så mange boenheter med tanke på regional plan for areal og transportplan med 80 – 20% fordeling. Hvorav 80% skal bygges i Nannestad sentrum og 20% på de resterende</p>

	<p>tettstedene. NK er positive til kombinertformål, da Eltonåsen mangler en slik møteplass.</p>
<p><u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.</p>	<p><u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven.</p> <p><u>Planavgrensning:</u></p>  <p>Illustrasjonen viser planavgrensningen</p> <p>Eiendommer innenfor plangrense er: gnr/bnr 83/4, 83/24, 83/43 og tilgrensende vegarealer.</p> <p>Etterskrift: Planavgrensningen er ikke endelig. Evt. justeringer (mindre planavgrensning) tas senere i planprosessen. Vestre avgrensning må minimum gå til senterlinje veg langs Åsvegen. Areal på østsiden og langs Åsvegen må avsettes til g/s. Avgrensningen endres før varsling.</p>
<p><u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn</p>	<p>Plannavn er: Detaljregulering for Holter sag.</p>
<p><u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte</p>	<p>Kvalitet på eiendomsgrenser er gode.</p> <p>Privatrettslige forhold som kan by på utfordringer: Vegretten til gnr/bnr 83/41 må sikres i planen.</p>
<p><u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og</p>	<p><u>Veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u> Adkomst</p>

fordrøyning, snøopplag, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning

Også vegareal som ikke kommunen skal overta, reguleres og bygges etter kommunal vegnorm. Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger. Vegnorm finnes her:
<https://www.nannestad.kommune.no/siteassets/20-pdf-dokumenter/gjeldende-planernormer/felles-kommunal-veinorm.pdf>

Tiltak som berører fylkesveg må avklares med Viken fylkeskommune før førstegangsbehandling. De stiller normalt krav om *teknisk plan*.

Gatelys:

Privat.

Parkering:

Overordnet plan (kommuneplanens arealdel og vedtatt reguleringsplan for deler av området) stiller krav om 1,5 – 2 p-plasser pr. boenhet.

Det skal uansett være minst 1 p-plass pr. boenhet under tak.
Det er foreløpig tenkt 1.5 p-plasser pr. boenhet.

Etterskrift:

Antallet parkeringsplasser kan differensieres i fht. ulike leilighetsstørrelser. Kravet er minimum 1,3 p-plass pr. boenhet, hvorav 1 p-plass er privat, og 0,3 p-plass er gjesteparkering.

Vann og avløp:

Ny hovedvannledning er lagt langs bekken og må hensyntas, det samme gjelder nytt ventilhus.

Det er i dag god kapasitet på vann og spillvann fra Nannestad kommune.

Beliggenhet hovedledninger

Det må i planarbeidet utarbeides en rammeplan for vann, avløp, overvann (VA - med klimafaktor 1.5). Denne skal til Kommunal drift for kommentarer, før førstegangsbehandling.

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 detaljprosjektert VA-anlegg iht. VA-planen skal til Kommunal drift for kommentarer, før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelsen.

Overvann:

Det er krav om lokal overvannshåndtering/fordrøyning. Det må utarbeides plan for overvannshåndtering som viser fallforhold, fordrøyningsanlegg inkl. dimensjonering, med naturbaserte løsninger (slik som eksisterende

våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.), samt flomveger.
I overvannsnotat dat. 26.11.2020 står det at det skal opparbeides stikkrenner, men det kommer ikke frem hvor disse stikkrennene skal være.

Det må fremkomme av overvannsberegninger at utbyggingen ikke påvirker naboeiendommer og vassdrag. Se bl.a. NKs overvannstrategi og områdespesifikk overvannsplan, og pkt. 4.3 i Statlig planretningslinje for klimatilpasning.

Snøopplag:

Det må planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, bl.a. ved å vise det i illustrasjonsplanen.

Brann:

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.

Renovasjon:

- Anbefalt volum pr. boenhet er normalt 140 liter. Ved store familieleiligheter kan det være i minste laget.
- På et så stort prosjekt bør avfallsbrønner benyttes.
- Pr nå er det 3 fraksjoner (brønner):
 - Restavfall/matavfall
 - Papp/papir
 - Plast
- Bør ta høyde for at det blir en fraksjon til, for glass/metall.
- Avfallsbrønner er pr nå i str 1,3 m³, 3 m³ og 5 m³.
- Framkommelighet og eventuell snuplass (vendehammer) skal dimensjoneres for renovasjonsbilen. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil (L).
- Det skal ikke legges opp til rygging ved henting av avfall, jf. krav om gjennomkjørbar veg eller veg med snuplass i enden.
- Løfteavstand for renovasjonsbil skal være maksimum **5 meter** fra midten av bil til midten av brønn.
- Det bør være en sikkerhetssone på minimum 2 meter fra parkeringsplasser for å unngå utfordringer med sekken/e ved tømning.
- Plassering i nærheten av lekeplasser bør unngås.
- Høyde over bakkenivå skal være maks. 1,10 m.
- ØRAS kan yte tilskudd til nedgravd løsning (kr 1.200,- pr. m³ brønn i 2017) som kompensasjon for ikke å benytte beholdere. Dette gjelder også for nedgravd løsning for glass/metall.
- Næringsavfall må holdes adskilt fra husholdningsavfall.
- Brønnenes avstand til brennbart materiale må være i henhold til TEK.
- Plass for renovasjonsløsning reguleres inn. Plasseringen avklares med Kommunal drift før førstegangsbehandling. Det må settes av godt med plass, slik at det kan pyntes/skjermes med beplantning eller annet.
- Eksakt plassering skal vises ved byggesøknad. Denne skal også avklares med Kommunal drift.

Se for øvrig Forskrift om renovasjon i Nannestad:

	<p>https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2021-03-23-1324</p> <p>Behov for returpunkt for glass og metall?</p> <p>Vurdere avfallssug, kan være plassbesparende.</p> <p><u>El-nett:</u> Plankonsulent må ta kontakt med Elvia for å få informasjon om strømforsyning. Trafo må ikke inn som eget formål i plankartet, men det må det sikres i planbestemmelsene (se nannestad kommune sin reguleringsplanveileder).</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p>Gang- og sykkelveg må etableres langs planområdet og til eksisterende gang- og sykkelveg ved Kiwi.</p> <p>Plassering av uteopphold/lek i forhold til trafikk, renovasjon, o.a. Gode solforhold og utenfor gul støysone. Rekkefølgekrav ved opparbeidelse av skjermingstiltak for leke- og uteoppholdsarealer.</p> <p>Avvik fra kommuneplanens arealdel må beskrives/begrunnes. Kvalitetene og opparbeidelse av uteoppholdsarealene/lek må beskrives og sikres i bestemmelsene.</p> <p>For leiligheter i 1.etg skal det sikres eksklusivt uteoppholdsareal (privat MUA) på minimum 20m² i bestemmelsene. Leiligheter over 1.etg skal ha bestemmelser som sikrer privat balkong på minimum 8m².</p> <p>Da internvei er tenkt brukt av gnr/bnr 83/41 som er en landbrukseiendom, må denne vegen være av en slik dimensjon at det sikrer god nok adkomst for landbruksmaskiner, dette må avklares med eier av eiendommen.</p>
<p><u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>Deler av området er regulert til bolig/forretning/kontor (planID 00-18).</p> <p>I kommuneplan er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse</p> <p><u>Kommuneplanens arealdel 2018 - 2035</u></p> <p><u>Andre overordnede planer og strategier i Nannestad</u></p>
<p><u>Planprogram</u> Krav om konsekvensutredning iht. KU-forskriften?</p>	<p>Det er vurdert at det ikke er krav om KU.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, fremmede arter, vannforvaltningsplaner</p>	<p><u>Grunnforhold:</u> Området ligger under marin grense. I følge løsmassekart fra NGU består området av hav og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. http://geo.ngu.no/kart/losmasse/ (Bruk f.eks. <i>Marin grense og mulighet for marin leire</i>)</p> <p>NGIs rapport <i>Sårbar infrastruktur i fremtidens klima</i> datert 04.05.2021 har kart som også kan gi indikasjoner om hvor sårbart området kan være med tanke på flom, overvann, og skred.</p> <p>Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. 11.1 i kommuneplanens arealdel. Iht. NVEs kvikkleireveileder 1/2019.</p> <p>Geotekniske rapporter skal sendes inn til NADAG.</p>

	<p>Faresoner for kvikkleire skal meldes inn til NVE.</p> <p><u>Flom:</u> Se 7.2 i kommuneplanen og <u>NVEs aktsomhetskart for flom</u>. Byggegrensen fra bekk må være minimum 15m. Det må inn et eget formål som en «buffersone» langs bekk. Byggegrensen kan da være i formåls grensen.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Viken 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 7.4 i kommuneplanen, samt <u>Kommunedelplan for naturmangfold 2019 – 2026</u>. Bl.a. skal det redegjøres for hvordan utbyggingen ivaretar <i>Særlige mål knyttet til nye utbyggingsområder:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Øke kvaliteten og omfanget av de blå-grønne flatene ➤ Integre det naturlige grønne-blå i tette utbyggingsområder ➤ Sikre naturverdier og bevare og øke biologisk mangfold ➤ Ha fokus på lokal overvannsdiskonering <p>Eksisterende vegetasjon kan ikke fjernes før det i planprosessen, evt. byggesak, er avklart hva som skal bevares.</p> <p>Fremmede arter må sjekkes og evt. håndteres riktig. Det gjelder spesielt arter i kategoriene "høy risiko" (HI) og "svært høy risiko" (SE) på Fremmedartslista.</p> <p>Kartlegging av naturtyper skal gjøres etter NiN metodikk (kartlegging av Naturtyper etter Natur i Norge). I tillegg til NiN kartlegging (NiN data legges direkte inn i MirDir sitt app system) skal det ut fra kartleggingen leveres rapport med beskrivelser av usikkerheter, prioriteringer, vurderinger og anbefalinger/avbøtende tiltak. Rødlistede arter og fremmede arter skal legges inn i artsobservasjoner.</p> <p>Planområdet grenser mot naturtypeavgrensningen Harstad-Leira. Dette området er avgrenset som ravinedal med verdi som svært viktig (A).</p> <p>Lenker til naturbase og artskart:</p> <p>Naturbase: https://geocortex01.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase</p> <p>Artskart: https://artskart.artsdatabanken.no</p> <p>Vannområder: http://vann-nett.no/</p> <p>Evt. matjord må nyttiggjøres, se regional plan for masseforvaltning og 6.1 i kommuneplanens arealdel</p>
<p><u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, skiløyper</p>	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/2021.</p> <p>Det bør ikke legges opp til uteoppholdsareal innenfor gul støysone.</p> <p>Vedrørende tilstrekkelig brukbart uteoppholdsareal og lekeareal, se kommuneplanens bestemmelser <i>Grad av utnyttning</i> og Byggforsk.</p> <p>Det må i bestemmelsene fastsettes maks antall boenheter.</p>

	<p>Boligsammensetningen skal bidra til god bokvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft.</p> <p>Skiløyper som berøres?</p>
<u>Klimahensyn</u>	<p><u>A. Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp:</u> Beregnet økning i transport og Co2-utslipp fra skog evt. myr. Kommunen oppfordrer utbygger til å ha et klimagassregnskap for prosjektet (norsk standard).</p> <p><u>B. Tiltak for å redusere utslipp:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • legge til rette for parkering for sykkel og miljøvennlige kjøretøy (strømføring til elbiler) samt der det er relevant, bildeling • tilgang til (eller synliggjøre manglende) gang- og sykkelinfrastruktur og offentlig transport • lokale fornybare energiløsninger: Geovarme, solceller, o.l • materialvalg – materialer med et lavt klimagassutslipp i livsløpet og gjenbruk av materialer/fleksibilitet, herunder: • vurdering av tre som bygningsmaterialer i bygg og skogbasert bioenergi som varmekilde, jf. tidligere <i>Strategisk plan for skogbruket i Akershus</i> • tiltak for å ivareta grønne områder/skog • i anleggsfasen, redusert transport (eventuelt fossilfri transport) og avfall, økt gjenbruk/lokal massehåndtering <p>Referanse: Kommunens klimastrategi 2020 - 2030</p>
<u>Estetikk, utforming og landskapstilpasning</u>	<p>Estetikk og landskapstilpasning må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Endelige høyder vi bli avklart i planprosessen. I gjeldene reguleringsplan for deler av område (planID 00-18) skal rene boligbygg ha mønehøyde inntil 9m. I bygninger for sentrumsfunksjoner kan bygninger med saltak ha mønehøyde inntil 13m over terreng. I begge bygningstypene kan det oppføres inntil 3 etasjer pluss loft.</p> <p>Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng. Etterskrift: Terrenget i øst stiger med inntil 10 meter, her må det foretas utsprenging av fjell ned til ca. kote 186 for å komme på samme nivå som området i vest. Etterskrift NK: Kvalitetene i området må ivaretas, administrasjonen kan ikke akseptere at hele området senkes til kote 186, og anbefaler en gradvis nedtrapping av bebyggelsen tilpasset terrenget.</p> <p>Kommunen vil ta nærmere stilling til høyder og utnyttelse ved utarbeidelse av planforslag til førstegangsbehandling.</p>
<u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse.</p> <p>Sjekk grunnforurensningsdatabasen, <u>eksempler på områder der det ofte er forurenset grunn</u> og <u>Miljødirektoratets oversikt</u>.</p>

	Kriminalitetsforebygging: Det vises til veileder «Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.»
<u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veier, trafikk, natur/miljø	<p>Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses og utformes bestemmelser. Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter. Hvordan skal byggeperioden være?</p> <p>Hvilke miljøhensyn er viktig å ta i utbyggingsfasen?</p> <p>Hvilke klimahensyn tas (fornybar byggvarme, redusere transport, lokal massehåndtering, reduserte avfallsmengder, gjenbruk/gjenvinning av materialer)?</p> <p>I reguleringsbestemmelsene bør det vises til Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442 (kap 5).</p> <p>Det må i bestemmelsene innarbeides krav om massehåndteringsplan, jf. veileder.</p>
<u>Prosess</u> Varsling, dialog, innleveringsmøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang	<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>Planavgrensning må leveres i SOSI.</p> <p>Varsles normalt i Eidsvoll Ullensaker blad og Romerikes blad.</p> <p>Kalender for politiske møter finnes på NKs hjemmeside.</p> <p>Førstegangsbehandling i Plan- og utviklingsutvalget (PU). Sluttbehandling i PU og kommunestyret.</p> <p>Hvis ønske om parallell prosess for plan og byggesak, husk varsling osv. jf. pbl § 12-15.</p> <p>Administrasjonen ber om at det gjennomføres innleveringsmøte i forbindelse med innsending av planforslag.</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>
<u>Krav til levert materiale</u> Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på dokumenter ved innsending	<p>Krav til leveranse følger nasjonale forskrifter og veiledninger.</p> <p>Planbeskrivelse kan med fordel bygges opp som vist i KMDs <i>Sjekkliste for planbeskrivelse</i>.</p> <p>Planbeskrivelsen må beskrive hvordan planforslaget forholder seg til relevante bestemmelser i kommuneplan og andre overordnede planer.</p> <p>Nannestad kommune har egen <u>veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser</u>.</p> <p>Det må utarbeides eget plankart for nivå under terreng.</p> <p>Plankonsulent vil utarbeide sol/ skyggediagram.</p> <p>Det må lages illustrasjonsplan og snitt som blir veiledende for byggesaksbehandling.</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>Innsending av naturtypedata.</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: Tenold Boligeiendom AS Losbyveien 142, 1475 Finnstadgjordet.</p>
<p>Annet</p>	