



Nannestad kommune

Samfunnsutvikling

Referatdato: 10.02.2023

Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering av Stangertunet

Sted og dato:	Leiravoll 02.02.2023
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• Leif Magne Seierstad (Seierhus)• Thomas Følling (Skalahus) <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Henri Auer (Plan1) <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Monika Olafsen (arealplanlegger)• Trine Solberg Johansen (fagansvarlig plan)• Ingebjørg Lajord (virksomhetsleder samfunnsutvikling)• Thomas Løkenlien Sørby (fagansvarlig vann og avløp)• Elisabeth Mo Wroldsen (fagansvarlig, byggesak)
PlanID- og arkivnr:	PlanID: 23-02 Arkivnr:2022/3127

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Rolleavklaring</u>	Utbygger/forslagsstiller er Stanger Bolig AS Plan1 er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/ planideen</u>	Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig tenkt tilrettelegging av konsentrert boligbebyggelse med mulighet for frittliggende boligbebyggelse. BYA er tenkt mellom 30-45%.
<u>Plantype og planavgrensning</u>	<u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven. <u>Planavgrensning:</u> Tunet (gbnr 149/87) må inkluderes i planavgrensningen og må ha med til senterlinje veg. Eiendommer innenfor plangrense er: 149/2, 149/87, 149/93, 160/4

	Planavgrensningen er i vest, sør og nord satt i eiendomsgrensen til 149/2. I øst er planavgrensningen satt i senterlinje veg.
<u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn	Plannavn: Stangertunet.
<u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, ev. avtaler, heftelser, rettigheter og urbant jordskifte	<u>Kvalitet på eiendomsgrenser:</u> Kvaliteten på eiendomsgrensene er gode. Ny adkomst til 149/87 må sikres i planen
<u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og fordrøyning, snøopplag, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning	<u>Adkomst, veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u> Også vegareal som ikke kommunens skal overta, reguleres og bygges etter kommunal vegnorm . Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger. Tiltak som berører fylkesveg må avklares med Viken fylkeskommune før førstegangsbehandling. De stiller normalt krav om teknisk plan før førstegangsbehandling. Byggegrense langs fylkesveg i uregulerte områder er satt til 30m i kommuneplanens arealdel. Byggegrense må avklares med fylkeskommunen. På motsatt side av Nannestadvegen er byggegrensen 20m. <u>Gatelys:</u> Privat. <u>Parkering:</u> 1,5 p-plasser pr. boenhet hvorav 1 under tak. Det skal tilrettelegges for elbil (nok strøm til alle parkeringsplasser under tak). For sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse. 2 sykkelplasser pr. boenhet, 1 i tilknytting til inngangsparti. <u>Vann og avløp:</u> Det er kapasitet på avløpsnett til Nannestad kommune Det er en vannledning i vegen som krysser planområdet. Tilstanden på denne ledningen er ukjent. Den er kapasitet på vannledningen som går vest for planområdet. Opparbeidelse av adkomst må være tilpasset lastebil (L) for å sikre tilgang til pumpehuset som ligger vest for planområdet.

Det må i planarbeidet utarbeides en rammeplan for vann, avløp, overvann (VA). Denne skal til Kommunal drift for kommentarer, før førstegangsbehandling. VA-rammeplanen skal vise prinsippene i håndtering av vann, avløp og overvann.

Etterskrift: I VA-Rammeplan må det fremkomme at det er tilstrekkelig med slukkevann.

[Felles VA-norm for Øvre Romerike](#) skal følges. Byggegrense fra VA ledninger er 4 m (dette står også i VA norm). [Standard abonnementsvilkår for vann og avløp](#) må hensyntas.

Tilkoblingsgebyr framkommer av [kommunens forskrift om vann- og avløpsgebyrer](#).

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 bebyggelsen.

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. En overordnet VA-rammeplan skal følge planforslaget

Permeable overflater skal vurderes.

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 grøfteareal og annet areal for snøopplag, bl.a. ved å vise det i illustrasjonsplanen. Dette bør også ses på i sammenheng med overvannshåndtering i VA-planen.

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 ev. sprinkling.

Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.

Renovasjon:

	<p>Høyde over bakkenivå skal være maks. 1,10 m.</p> <p>Brønnenes avstand til brennbart materiale må være i henhold til TEK.</p> <p>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.</p> <p>Eksakt plassering skal vises ved byggesøknad. Denne skal også avklares med Kommunal drift.</p> <p>Se for øvrig Tilrettelegging for renovasjon på kommunens hjemmeside og Forskrift om renovasjon i Nannestad.</p> <p>Vurdere behov for returpunkt for glass og metall.</p> <p>Det kan være plassbesparende å vurdere avfallssug.</p> <p><u>El-nett:</u></p> <p>Plankonsulent må ta kontakt med Elvia for å få informasjon om strømforsyning. Det må avklares om det må reguleres plass for trafo.</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u></p> <p>Gang- og sykkelvegforbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p>Trafikk, renovasjon o.a. må hensyntas ved plassering av uteopphold/lek</p>
<p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	<p>Avklares senere i prosessen.</p>
<p><u>Planstatus</u></p> <p>Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>I kommuneplan er området avsatt til nåværende boligbebyggelse</p> <p>Kommuneplanens arealdel 2018 - 2035</p> <p>Andre overordnede planer og strategier i Nannestad</p>
<p><u>Planprogram</u></p> <p>Krav om konsekvensutredning iht. KU-forskriften?</p>	<p>Ikke aktuelt.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u></p> <p>Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk,</p>	<p><u>Grunnforhold:</u> Området ligger under marin grense og innenfor kartlagt kvikkleiresone Rud, sone nr. 545. Ifølge løsmassekart fra NGU består området av hav- og fjordavsetning, tykt dekke.</p>

vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, fremmede arter, vannforvaltningsplaner

NGIs rapport [Sårbar infrastruktur i fremtidens klima](#) datert 04.05.2021 har kart som kan gi indikasjoner om sårbarhet med tanke på flom, overvann, og skred.

Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. 11.1 i [kommuneplanens arealdel](#).

Geotekniske rapporter skal sendes inn til NADAG.

Faresoner for kvikkleire skal meldes inn til NVE.

Flom: Se 7.2 i [kommuneplanen](#) og [NVEs aktsomhetskart for flom](#).

Natur: Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til 7.4 i [kommuneplanen](#), samt [Kommunedelplan for naturmangfold 2019 – 2026](#). Bl.a. skal det redegjøres for hvordan utbyggingen ivaretar særlige mål knyttet til nye utbyggingsområder:

- 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

Eksisterende vegetasjon kan ikke fjernes før det i planprosessen, ev. byggesak, er avklart hva som skal bevares.

Fremmedlistede arter må sjekkes og ev. håndteres riktig. Det gjelder spesielt arter i kategoriene "høy risiko" (HI) og "svært høy risiko" (SE) på Fremmedartslista.

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 appsystem) 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.

Lenker til naturbase og artskart:

Naturbase: <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Artskart: <https://artskart.artsdatabanken.no>

Vannområder: <https://vann-nett.no/portal/>

Planområdet består av fulldyrket jord, og matjorda må nyttiggjøres. Det må utarbeides en egen matjordplan for området, som ivaretar sjiktene i jorda. Denne planen skal bl.a. vise hvordan matjorda håndteres og hvor den til slutt «ender opp».

Det må være en buffersone mot dyrket mark. Statsforvalteren anbefaler at det skal være 30 meter avstand til dyrka mark. En buffersone kan løses

	<p>på flere måter, f.eks. lekeareal/grønnstruktur, og avklares i reguleringsprosessen.</p> <p>Se regional plan for masseforvaltning, veileder for masseforvaltning og 6.1 i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Administrasjonen stiller seg skeptiske til utbygging av området som består av fulldyrket jord.</p>
<p><u>Miljø og kultur</u></p> <p>Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning og skiløyper</p>	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/21.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Viken fylkeskommune kommer normalt med krav om arkeologiske undersøkelser ved varsel om oppstart.</p> <p><u>Skole- og barnehagekapasitet:</u></p> <p>Det må tas stilling til hvordan boligbebyggelse vil påvirke skole- og barnehagekapasitet i området.</p> <p><u>Boligmarked:</u></p> <p>Hvilket marked er boligbebyggelsen tenkt siktet mot? Eldre vil ha andre behov enn barnefamilier.</p> <p><u>Uteoppholdsareal:</u></p> <p>Det bør ikke legges opp til uteoppholdsareal innenfor gul støysone.</p> <p><u>Boligbebyggelse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - For tilstrekkelig brukbart uteoppholdsareal og lekeareal, se pkt. 5.8 i kommuneplanens bestemmelser og kapittel 5 i byggt teknisk forskrift. - Det må i bestemmelsene fastsettes maks antall boenheter og minimum antall boenheter. - Privat BYA for boenheter i 1.etg. <p><i>Etterskrift:</i> Grøntområder og overvannshåndtering skal utformes på en slik måte at det fremstår som et trivselement i området, og slik at både sosiale møteplasser og biologisk mangfold blir ivaretatt</p> <p>Boligsammensetningen skal bidra til god bokvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft.</p> <p>Tilgang til ev. skiløyper må ivaretas i planarbeidet.</p>
<p><u>Klimahensyn</u></p>	<p><u>Planforslagets påvirkning på klimagassutslipp:</u></p> <p>Beregnet økning i transport og Co2-utslipp fra skog ev. myr. Kommunen oppfordrer utbygger til å ha et klimagassregnskap for prosjektet (norsk standard).</p> <p><u>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 Strategisk plan for skogbruket i Akershus • 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>
<p><u>Estetikk, utforming og landskapstilpasning</u></p>	<p>Estetikk og landskapstilpasning må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Foreløpig anbefales maksimal høyde: Avklares i planprosessen</p> <p>Foreløpig anbefales maksimal utnyttelse: Avklares i planprosessen</p> <p>Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng.</p> <p>Kommunen vil ta nærmere stilling til høyder og utnyttelse ved utarbeidelse av planforslag til førstegangsbehandling.</p> <p>Planområdet er en del av kulturminneplanen. Takvinkler, materialbruk og helhetsbildet må ivaretas. Siktlinjer ut mot kulturlandskapet er viktig elementer å ta med seg videre i planprosessen. Ny bebyggelse må harmonerer med den eldre bebyggelsen rundt planområdet.</p>
<p><u>Risiko og sårbarhet</u></p> <p>ROS-analyse og kriminalitetsforebygging</p>	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg bl.a. grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspentledninger, akutt forurensning og brannrisiko.</p> <p>Sjekk grunnforurensningsdatabasen, eksempler på områder der det ofte er forurenset grunn og Miljødirektoratets oversikt.</p> <p><u>Kriminalitetsforebygging:</u> Det vises til veilederen Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.</p>
<p><u>Anleggsfase</u></p> <p>Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv,</p>	<p>Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses og utformes bestemmelser som ivaretar dette. Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter.</p>

<p>tilsmussing av veger, trafikk, natur/miljø</p>	<p>Sentrale spørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvordan skal byggeperioden være? - Hvilke miljøhensyn er viktig å ta i utbyggingsfasen? - Hvilke klimahensyn tas (fornybar byggvarme, redusere transport, lokal massehåndtering, reduserte avfallsmengder, gjenbruk/gjenvinning av materialer)? <p>I reguleringsbestemmelsene bør det vises til Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442/21 (kap. 5).</p> <p>Det må i bestemmelsene innarbeides krav om massehåndteringsplan, jf. veileder.</p>
<p><u>Prosess</u></p> <p>Varsling, dialog, innleveringsmøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang</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>Planavgrensning må leveres i SOSI.</p> <p>Varsles normalt i Eidsvoll Ullensaker blad, Romerikes blad og på kommunens hjemmeside.</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>Forslagstiller ønsker parallell prosess for plan og byggesak. Dette må varsles. 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 med nye krav ved sluttbehandling.</p>
<p><u>Krav til levert materiale</u></p> <p>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>Planbeskrivelse kan med fordel bygges opp som vist i KMDs sjekkliste for planbeskrivelse.</p> <p>Planbeskrivelsen må beskrive hvordan planforslaget forholder seg til relevante bestemmelser i kommuneplan og andre overordnede planer.</p> <p>Nannestad kommune har egen veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser.</p> <p>Det må utarbeides eget plankart for nivå under terreng dersom det reguleres for parkeringskjeller.</p>

	<p>Plankonsulent vil utarbeide sol/skyggediagram.</p> <p>Det må lages illustrasjonsplan og snitt som blir veiledende for byggesaksbehandling.</p> <p>Til førstegangsbehandling 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></p> <p>SPR/RPR, veiledere, VA-norm, vegnorm, universell utforming, m.m.</p>	<p>Kommunens veileder for private planforslag og KMDs veileder fra september 2018.</p> <p>KMDs liste over feltnavn til arealplaner, hentet fra Digital fremstilling av arealplan og planregister.</p> <p>Relevante lover, forskrifter og veiledninger, statlige planretningslinjer (SPR)/rikspolitiske retningslinjer (RPR), nasjonale forventninger, Statsforvalterens 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 med vedlegg og områdespesifikk overvannsplan.</p> <p>Avvik fra overordnede krav må omtales i planbeskrivelsen.</p>
<p><u>Gebyrer</u></p> <p>Behandlingsgebyr</p>	<p>Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer i kommunens prisliste.</p> <p>Fakturaadresse:</p> <p>Maura Eiendom AS</p> <p>Org.nr.: 899 087 372</p> <p>Adresse: Mauravegen 4, 2032 Maura</p>
<p>Annet</p>	<p>Lenke til den politiske behandlingen av planinitiativet i kommunestyret.</p>