



Nannestad kommune

Samfunnsutvikling

Referatdato: 09.03.2023

Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering Rutholen - Sør-Gardermoen

Sted og dato:	Nannestadvegen 222, 09.02.2023
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• Lars Haugli (Rutholen Eiendom AS) <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Berit Marie Sivertsen (Plan1 AS) <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Erik Førland (arealplanlegger)• Trine Solberg Johansen (fagansvarlig plan)• Ingebjørg Lajord (virksomhetsleder samfunnsutvikling)• Thomas Løkenlien Sørby (fagansvarlig vann og avløp)• Andre Lund Rones (vann og avløp)• Elisabeth Mo Wroldsen (fagansvarlig byggesak) <u>Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere):</u> <ul style="list-style-type: none">• Terje Rasch (fagansvarlig veg)• Monika Olafsen (arealplanlegger)
PlanID- og arkivnr:	PlanID: 23-03 Arkivnr: 2022/5304

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Rolleavklaring</u>	Utbygger/forslagsstiller er Rutholen Eiendom AS og Gardermoen Parkering AS. Plan1 AS er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	Forslagsstiller redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig tenkt tilrettelegging for inntil 450 helårs parkeringsplasser i tilknytning til Oslo lufthavn (Gardermoen Parkering , felt D), med tilhørende dagligvareforretning og kafé/venterom. Parkeringsplassene er tenkt under tak med solceller, som bl.a. skal bidra til lading av elbiler.

	<p>Ved å utnytte området til 450 helårs parkeringsplasser vil Gardermoen Parkering AS oppfylle Statsforvalterens krav om å ikke etablere flere parkeringsplasser på Gardermoen enn det som tidligere har vært innrapportert. Bedriftens hovedområde har teoretisk en kapasitet på 1000 plasser på gnr.190 bnr.12 i Ullensaker. I realiteten er kapasiteten bare maks 850 plasser. På Rutholen har selskapet disponert 700 plasser 4 måneder i året. Dette tilsvarer 233 plasser på helårsbasis, eller samlet 1233 helårs parkeringsplasser. Samlet vil derfor antall parkeringsplasser ikke overstige 1233, men faktisk ligge noe under, og derfor tilfredsstillende Statsforvalterens krav.</p> <p>Kommunen anser området som et med høyt potensiale for næring som kan skape flere arbeidsplasser, og stiller seg derfor skeptisk til å utnytte arealet til parkering. Forslagsstiller uttrykker forståelse for dette og ønsker å presisere vilje til å tilrettelegge for annen type næring dersom muligheten oppstår.</p> <p>Det er i dag én aktør som kan tenke seg inn på området, og dette for å etablere dagligvareforretning.</p>
<p><u>Plantype og planavgrensning</u></p>	<p><u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven.</p> <p><u>Planavgrensning</u>: Kommunen mener avgrensningen skal være lik gjeldende plan innenfor Nannestads kommunegrense.</p> <p>Eiendommer innenfor plangrense er 39/12, 39/52, 39/6, 39/2, 39/53, 39/33, 39/19, 39/15, 39/51, og del av 39/8.</p>
<p><u>Navn på planen</u></p> <p>Adressenavn, gatenavn</p>	<p>Plannavn: Rutholen – Sør-Gardermoen</p> <p>Dette må være på plass før det varsles om oppstart.</p> <p>Gateadresse blir Ravinevegen xx</p>
<p><u>Eiendomsforhold</u></p> <p>Kvalitet på eiendomsgrenser, ev. avtaler, heftelser, rettigheter og urbant jordskifte</p>	<p><u>Kvalitet på eiendomsgrenser:</u></p> <p>Stor variasjon i kvalitet på eiendomsgrenser. Grenser øst i planområdet er stort sett nøyaktige, noen i vest er unøyaktige.</p>
<p><u>Tekniske forutsetninger</u></p> <p>Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og fordrøyning, snøopplag, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning</p>	<p><u>Adkomst, veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u></p> <p>Adkomstveg sørøst i planområdet (ved gnr/bnr 39/27) vil bli foreslått omregulert, og ny adkomst til eiendommene i vest vil da bli den samme som for planområdet.</p> <p>Også vegareal som ikke kommunens skal overta, reguleres og bygges etter kommunal vegnorm. Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger.</p>

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

Gatelys:

Privat.

Parkering:

Planen legger til rette for inntil 450 helårs parkeringsplasser for reisende til Oslo lufthavn.

Vann og avløp:

Vannledninger går langs veien i midten av planområdet og har kapasitet til tenkt utbygging. Ved større utbygging tar VA en ny vurdering.

Ullensaker må varsles i forbindelse med deres VA-ledninger gjennom området.

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

[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 åpne og naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.), samt flomveger.

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](#).

	<p><u>Snøopplag:</u></p> <p>Det må planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, bl.a. ved å vise det i illustrasjonsplanen. Det må vurderes om snøen regnes som forurenset, og tilrettelegges heretter.</p> <p><u>Brann:</u></p> <p>Det må vurderes ekstra tilrettelegging for slokkemannskaper i forbindelse med elbiler og lading.</p> <p>Det vises ellers 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 sløkkevann og ev. sprinkling. Det samme gjelder plassering av brannkummer.</p> <p>Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.</p> <p><u>Renovasjon:</u></p> <p>Høyde over bakkenivå skal være maks. 1,10 m.</p> <p>Næringsavfall må holdes adskilt fra husholdningsavfall.</p> <p>Brønnes 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>Fjernvarmetilknytning:</u></p> <p>Ikke aktuelt.</p>
<u>Trafikksikkerhet</u>	Gang- og sykkelveg/fortau må etableres fram til planområdet.

Gang- og sykkelveg- forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek	Plassering av uteopphold i forhold til trafikk, renovasjon, o.a.
<u>Utbyggingsavtale</u>	Det er krav om utbyggingsavtale. Arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig som det varsles om planarbeid.
<u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.	Området er regulert til næring i gjeldende detaljregulering. I kommuneplan er området avsatt til framtidig næringsvirksomhet. Kommuneplanens arealdel 2018 - 2035 Andre overordnede planer og strategier i Nannestad
<u>Planprogram</u> Krav om konsekvens- utredning iht. KU- forskriften?	Etterskrift: Det vil bli foreslått regulert mer enn 15.000m ² BRA til næring enn det gjeldende regulering gir rom for. Planprogram og konsekvensutredning må derfor utarbeides.
<u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, fremmede arter, vannforvaltningsplaner	<u>Grunnforhold:</u> Området ligger under marin grense. Ifølge løsmassekart fra NGU består området av breelavsetning. Det må gjennomføres geotekniske utredninger i forbindelse med utbygging. 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. Geotekniske rapporter skal sendes inn til NADAG. Faresoner for kvikkleire skal meldes inn til NVE. <u>Flom:</u> Se 7.2 i kommuneplanen og NVEs aktsomhetskart for flom . <u>Natur:</u> 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: <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 Eksisterende vegetasjon kan ikke fjernes før det i planprosessen, ev. byggesak, er avklart hva som skal bevares.

	<p>Fremmedlistede arter må sjekkes og ev. 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 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.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart:</p> <p>Naturbase: http://www.miljødirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/</p> <p>Artskart: https://artskart.artsdatabanken.no</p> <p>Vannområder: http://vann-nett.no/</p> <p>Ev. matjord må nyttiggjøres, se regional plan for masseforvaltning og 6.1 i kommuneplanens arealdel.</p>
<p><u>Miljø og kultur</u></p> <p>Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft 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. Det er kulturminner innenfor planområdet, bl.a. i grøntområdene i sør og vest.</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 bildeling der det er relevant • 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:

	<ul style="list-style-type: none"> • 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>
<u>Estetikk, utforming og landskapstilpasning</u>	<p>Estetikk og landskapstilpasning må omtales i planbeskrivelsen.</p> <p>Maksimal høyde/utnyttelse avklares i videre planprosess.</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>
<u>Risiko og sårbarhet</u> ROS-analyse og kriminalitetsforebygging	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse som tar for seg bl.a. grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspentledninger, akutt forurensning og brannrisiko.</p> <p>Sjekk grunnforurensingsdatabasen, eksempler på områder der det ofte er forurenset grunn og Miljødirektoratets oversikt.</p> <p>Kriminalitetsforebygging: Det vises til veilederen Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.</p>
<u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veger, trafikk, natur/miljø	<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>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>
<u>Prosess</u> Varsling, dialog, innleveringsmøte,	<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>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>Det ønskes 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 sjekklister 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.</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>Kommunens veileder for private planforslag og KMDs veileder fra september 2018.</p>

<p>SPR/RPR, veiledere, VA-norm, vegnorm, universell utforming, m.m.</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><u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr</p>	<p>Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer i kommunens prisliste.</p> <p>Fakturaadresse: Rutholen Eiendom, Rugdestien 3, 0778 Oslo</p>
<p>Annet</p>	