

Nannestad kommune



ÅPENHET
PROFESJONALITET
EFFEKTIVITET
NÆRHET

Veileder for utarbeidelse av private reguleringsplanforslag

Forord

En tidlig dialog mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunen medvirker til at planprosessen, fra forslag til vedtatt plan, blir konstruktiv. Dette dokumentet viser hvilke rutiner og maler Nannestad kommune bruker under prosessen som leder fram til vedtak av reguleringsplaner. Veilederen vil være nyttig for forslagsstiller, plankonsulent, saksbehandlere og beslutningstakere.

Utarbeidelse av reguleringsplaner skal for øvrig skje i henhold til departementets [Reguleringsplanveileder](#), samt øvrige relevante nasjonale bestemmelser og veiledere.

[Kommuneplanens arealdel 2018 – 2035](#), vedtatt 14.05.2019, med retningslinjer og bestemmelser må også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner.

[Andre overordnede planer og strategier i Nannestad finnes her](#)

Innhold

1. Kontaktinformasjon	4
2. Generelt om utarbeidelse av private planforslag	4
2.1 Områderegulering	5
2.2 Detaljregulering.....	5
2.3 Saksbehandlingsgebyr.....	5
2.4 Utbyggingsavtale	5
3. Saksgang	6
4. Tidsfrister	7
5. Krav til planmaterialet	8
5.1 Overordnede føringer.....	8
5.2 Undersøkelser.....	9
5.3 Oppstartsmøte	10
5.4 Planprogram	10
5.5 Varsel om oppstart.....	11
5.6 Medvirkning og samarbeid.....	11
5.7 Planforslagets innhold.....	12
5.7.1 Planbeskrivelse	12
5.7.2 Plankart	12
5.7.3 Bestemmelser.....	13
5.7.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse	13
5.7.5 Konsekvensutredning der det er krav om dette	13
5.8 Utvalgte tema/reguleringsformål med spesielle krav.....	14
5.8.1 Universell utforming.....	14
5.8.2 Uteoppholdsareal og lek.....	14
5.8.3 Teknisk infrastruktur	14
5.8.4 Renovasjon.....	15
5.8.5 Parkering	15
6. Maler	15
1 Referat fra oppstartsmøte	16
2 Skjema for arealoppgave	18
3 Planprogram	19
4 Forslag til utforming av reguleringsbestemmelser.....	20

1. Kontaktinformasjon

Nannestad kommune
Tlf.: 66 10 50 00

Planmateriale sendes digitalt til følgende e-postadresse:

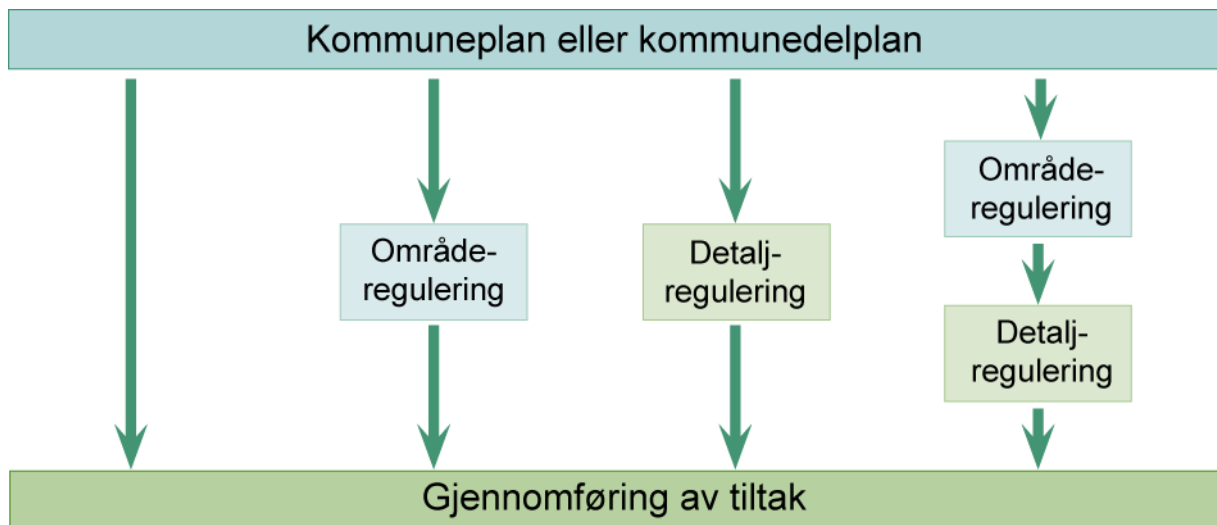
postmottak@nannestad.kommune.no

2. Generelt om utarbeidelse av private planforslag

Reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering, jf. pbl § 12-2, eller detaljregulering, jf. § 12-3.

Det anbefales at forslagsstiller på et tidlig tidspunkt tar kontakt med kommunen. Erfaring viser at prosessen da blir mer effektiv. Sentrale bestemmelser om utarbeidelse og behandling av ulike type planer finns i plan- og bygningsloven (pbl).

Pbl krever at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dersom forslagsstiller selv ikke innehar slik kompetanse, må vedkommende benytte konsulent som innehar kompetanse på utarbeidelse av reguleringsplaner.



Figuren viser veldig enkelt de formelle mulighetene/alternativene loven gir for å gå fra kommuneplan til byggesøknad.

2.1 Områderegulering (PBL § 12-2)

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen eller private. Kommunen kan overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering, som kan bety at private står for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekker kostnadene ved dette helt eller delvis.

2.2 Detaljregulering (PBL §§ 12-3 og 12-11)

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering og få det behandlet. Kommunen kan samtidig fremme alternative forslag til regulering av arealet.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplan er utgått som plantype for nye arealplaner, men kommunen har flere bebyggelsesplaner som fortsatt gjelder. Dersom det i en eldre reguleringsplan stilles krav om bebyggelsesplan før et område kan utbygges, skal det i stedet utarbeides en detaljregulering.

2.3 Saksbehandlingsgebyr

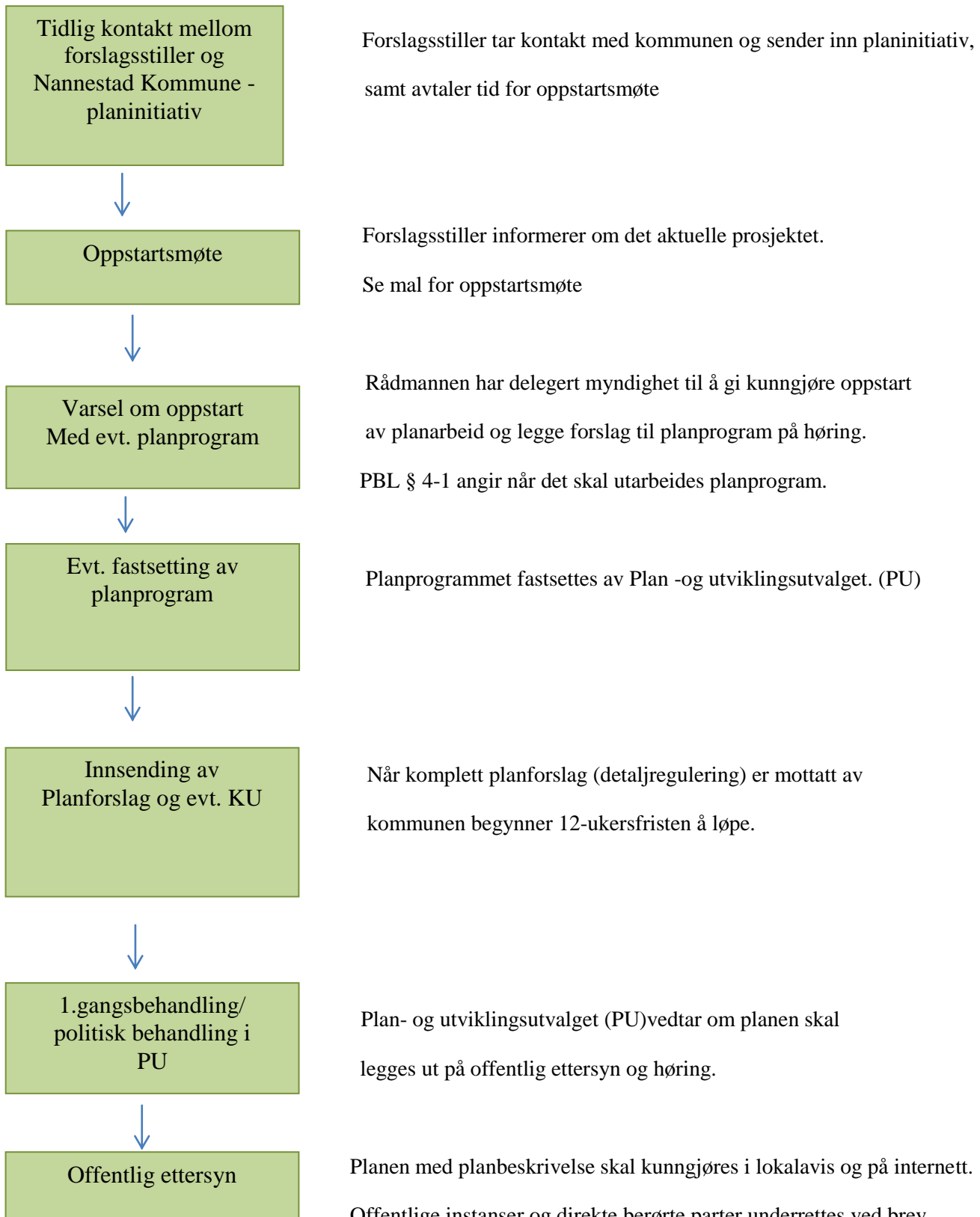
I henhold til § 33-1 i PBL kan kommunen kreve gebyr for behandling av detaljregulering. Gebyrets størrelse avhenger av hvor stort areal planen omfatter. Prislister finnes på kommunens hjemmeside.

2.4 Utbyggingsavtale

Nannestad kommune stiller krav til utbyggingsavtaler før utbygging med 5 eller flere boenheter, eller bygninger over samlet 1000 m² BRA kan igangsettes, eller bruksendring av bygninger over 1000 m² samlet BRA, jf Kommunestyrets vedtak i sak 03/07 den 12.02.2007.

Formålet med utbyggingsavtale er dels å sikre og avklare utbygging av infrastruktur av veg, vann, avløp, overvann, ledningsanlegg, veglysanlegg, gang- og sykkelveger, gangstier, lekeplasser og annet fellesareal der dette ikke framgår direkte av Plan- og bygningslovens bestemmelser samt å avtale økonomisk bidrag til kommunale - og fellestiltak som utløses av utbyggingen.

3.Saksgang



2.gangsbehandling i
PU



Vedtak i
kommunestyret



Kunngjøring av vedtatt
plan



Evtnt.klage

Kommunen går gjennom innsigelser og merknader.
Forslagsstiller justerer forslaget før saken legges fram
til ny politisk behandling.

Kommunestyret behandler alle reguleringsplaner.

Planen med bestemmelser og sluttvedtak kunngjøres i lokalavis
og på internett. Offentlig instanser og berørte parter
underrettes ved brev.

Klagefristen er tre uker

4. Tidsfrister

Oppstart av planarbeid

Ved varsel om oppstart av planarbeid er frist for å gi uttalelse **minst fire uker**. Dersom det er krav om planprogram, skal forslaget til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Frist for å gi uttalelse skal da være **minst seks uker**. Deretter sendes eventuelt revidert planprogram inn til kommunen, som fastsetter planprogrammet i PU.

1. gangsbehandling

Når komplett planforslag er mottatt av kommunen, begynner **12-ukersfristen** å løpe, om ikke en annen frist er avtalt. Dette gjelder kun detaljplaner, ikke områdeplaner. Planforslaget må oppfylle kravene om framstilling og innhold (jf kapittel 5). Forslaget må også være kunngjort i samsvar med PBL § 12-8. Dersom kommunen finner at planmaterialet ikke tilfredsstillter kravene, stopper fristen å løpe fra det tidspunkt forslagsstillter mottar beskjed om de mangler planforslaget har. Fristen starter igjen å løpe når kommunen har mottatt (samlet) opprettet materiale. Fristen regnes til tidspunktet for vedtak om offentlig ettersyn. Kommunen har rett til å avtale en annen frist dersom det fremmes reguleringsforslag som er i strid med arealdelen til kommuneplanen eller som er kompliserte.

Plan- og utviklingsutvalget vurderer om forslaget kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, evt. endres, eller utarbeides i flere alternativer.

Offentlig høring og ettersyn

Informasjon sendes høringsinstanser; offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner, berørte grunneiere, rettighetshavere og naboer, og kunngjøres i Romerikes Blad/Eidsvoll Ullensaker Blad, samt kommunens hjemmeside.

Høringsfristen er **minst 6 uker**, jf. PBL § 12-10. Når denne fristen er utløpt går kommunen igjennom innkomne uttalelser/merknader og eventuelle innsigelser. Forslaget justeres eventuelt deretter av plankonsulent i tråd med anbefalinger fra kommunen.

2. gangsbehandling/sluttbehandling

Reguleringsplaner sluttbehandles i kommunestyret. Det må treffes vedtak **senest tolv uker** etter at planforslaget er ferdigbehandlet, jf. PBL § 12-12. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan saken sendes tilbake til ny behandling/avvises.

Fra kunngjøringsdato er det **3 uker** klagefrist. Eventuelle krav om erstatning etter PBL § 15-3 eller innløsning etter § 15-2 må være framsatt **innen 3 år**.

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang **senest ti år** etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf. § 12-4. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering.

5. Krav til planmaterialet

5.1 Overordnede føringer

Planforslaget som oversendes kommunen skal forholde seg til nasjonale og regionale bestemmelser og retningslinjer, samt grunnleggende bestemmelser og retningslinjer/normer som gjelder for Nannestad kommune.

Planforslag som fremmes for behandling skal, i tillegg til Plan- og bygningsloven, ta hensyn til blant annet:

a) Statlige retningslinjer og bestemmelser

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag \(Leira\)](#)
- [Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre](#)
- [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [Retningslinjer for støy i arealplanleggingen](#) T-1442

b) Regionale planer og strategier

- [Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus](#)
- [Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer - Spor for framtiden](#)
- [Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur](#)
- [Andre regionale planer](#)
- [Romerike møter framtida](#)
- [Grøntstruktur Romerike](#)
- [Jordvernstrategien for Akershus](#)

c) Kommunale planer:

- Kommuneplanen for Nannestad 2018 - 2035
- Kommunedelplan for kulturminner
- Kommunedelplan for naturmangfold
- Trafikksikkerhetsplan for Nannestad kommune
- Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Energi- og klimaplan for Nannestad kommune
- Boligsosial handlingsplan
- Reguleringsplaner i Nannestad kommune, se planregisteret og kartportalen tilgjengelig fra www.nannestad.kommune.no

5.2 Undersøkelser

I forbindelse med planlegging og utbygging, bør det utføres en del undersøkelser. Det kan i forbindelse med så vel planbehandling som byggesaksbehandling bli stilt krav om undersøkelser, eksempelvis:

Punkt	Type undersøkelse	Når
1	Naturmangfold: Biotoper, naturtyper, vegetasjon, dyre- og planteliv, fremmede arter	Kommuneplan, regulering, byggesak
2	Vilt, trekkveier, beiteplasser, spillplasser, hekkeområder	Kommuneplan, regulering
3	Elve- og bekkeløp, overvann, vannveier, dreneringsforhold, erosjon, flomfare	Regulering, byggesak
4	Nyere tids kulturminner, bygg, anlegg, minnesmerker, bruk eller hendelser	Regulering, byggesak
5	Fornminner, automatisk fredede kulturminner, arkeologiske undersøkelser	Regulering, byggesak
6	Grunnundersøkelser, geotekniske vurderinger, rasfare, stabilitet	Regulering, byggesak
7	Helserisiko, forurenset grunn, støy	Regulering, byggesak
8	Energiløsninger	Regulering, byggesak
9	Friluftsliv, aktiviteter og bruk, barn og unge	Regulering
10	Eventuelle andre aktuelle tema	

Konklusjoner fra undersøkelser og utredninger skal nedfelles i planen, kartfestes så langt dette er mulig og ellers nedfelles i planbestemmelsene. Det kan være avgrensning av fareområder, områder for bevaring eller objekter (bygning, konstruksjon, tre, minnestein eller annet) som skal inngå i planen. Dersom det avdekkes behov for ytterligere utredninger, skal dette nedfelles i planbestemmelsene med eventuelle krav som skal oppfylles i byggesaken.

5.3 Oppstartsmøte

”Når forslagsstilleren er en annen enn planmyndigheten selv, skal planspørsmålet legges fram for planmyndigheten i møte”, jf. PBL § 12-8. Se også § 1 i [Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl](#) om krav til planinitiativet.

Private forslagsstillere skal sende planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

- a) formålet med planen
- b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d) utbyggingsvolum og byggehøyder
- e) funksjonell og miljømessig kvalitet
- f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,
- g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt.

På oppstartsmøtet vil skjema vist i mal 1 brukes.

Kommunen kan ønske en felles befaring på tomta/planområdet med forslagsstiller/plankonsulent så tidlig som mulig, for å vurdere hovedtrekkene i planen, som plassering av lekeområder, grønnstruktur, vegsystem m.m.

5.4 Planprogram

For planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides planprogram etter reglene i PBL § 4-1. Planprogram kan unnlates for nærmere bestemte reguleringsplaner når disse er i samsvar med kommuneplanens arealdel eller områderegulering og hvor virkningene er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger/ forslag til utredningsprogram. Planprogrammet skal legges til grunn for utarbeidelsen av reguleringsplan.

Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Forslaget skal annonseres i Eidsvoll Ullensaker Blad og/eller Romerikes Blad, forslagsstillers internettsider og kommunens hjemmesider. Frist for å gi uttalelse skal være **minst seks uker**.

Ved behandling av planprogrammet kan kommunestyret fastsette at det skal gjennomføres en områderegulering dersom dette er nødvendig for en forsvarlig

planavklaring og plangjennomføring for bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser.

Planprogrammet fastsettes av Plan- og utviklingsutvalget (PU).

Se egen mal for **planprogram** i kap. 7.

5.5 Varsel om oppstart

Når planarbeidet igangsettes skal:

- berørte grunneiere, naboer, rettighetshavere, interessegrupper og offentlige instanser varsles. Planavdelingen vurderer hvem som er aktuelle parter til saken og sender ut adresseliste til plankonsulent når varselbrev og annonse er godkjent av kommunen.
- oppstart annonseres i Eidsvoll/Ullensaker Blad og/eller Romerikes Blad, samt kommunens internettside og eventuelt plankonsulents/forslagsstillers internettside.

5.6 Medvirkning og samarbeid

Tidligst mulig i planprosessen skal det legges til rette for medvirkning og samarbeid. I tillegg til medvirkning fra berørte parter og frivillige organisasjoner, skal det legges til rette for medvirkning og samarbeid med offentlige myndigheter. Dette er nedfelt i PBL §§ 5-1 og 5-2.

5.7 Planforslagets innhold

Ved innsendelse av planforslag skal alt materiale leveres i digital form.

Planforslaget som oversendes kommunen skal **alltid** inneholde;

- Oversendelsesbrev til kommunen
- Plankart (pdf) i egnet målestokk (se punkt 5.7.2 for krav til utforming)
- Plankart i SOSI-format
- Bestemmelser (word) (se punkt 5.7.3 for krav til utforming)
- Planbeskrivelse (word) (se punkt 5.7.1 om krav til innhold)
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (se punkt 5.7.4)
- Konsekvensutredning der det er krav om dette (se punkt 5.7.5)
- Rammeplan for veg og VA
- Kopi av varslingsbrev m/varslingsliste
- Kopi av kunngjøring
- Kopi av innkomne merknader
- Kopi av utredninger, møtereferater etc.

Der det er relevant skal planforslaget inneholde;

- Illustrasjonsplaner, perspektivtegninger
- Fotografier
- Analyser, rapporter
- Utomhusplan

5.7.1 Planbeskrivelse

En planbeskrivelse skal avklare alle forhold som anses å være viktige i en plansak. Forhold og konsekvenser planen vil gi for planområdet og omgivelsene skal vurderes/utredes. Relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel og eventuell områdereguleringsplan vurderes punktvis.

Planfaglig utdypning av løsningene i forslaget

Det er viktig at forslagsstiller argumenterer for løsningene i forslaget. Begrunnelse for valgte løsninger er særlig viktig på eventuelle punkter hvor forslaget ikke er i overensstemmelse med gjeldende planer. Begrunnelse for valgte løsninger er også viktig på eventuelle punkter hvor høringsinstanser eller andre kan komme med innvendinger. Dette gjelder også punkter hvor kommunen har signalisert planfaglige innvendinger. Vurderte alternativer bør også omtales.

Arealoversikt

Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark samt skog. Det skal utarbeides en arealoversikt til planforslaget som viser hvilke arealer som berøres og omdisponeres. Det er laget eget skjema som fylles ut og vedlegges planforslaget, se mal 2.

5.7.2 Plankart

Basiskart

Det skal brukes oppdaterte basiskart. Disse bestilles på kommunens internettside. Kartdata skal ikke være eldre enn 6 måneder gamle. Kartgrunnlaget skal inneholde høydedata (ekvidistanse 1 m eller bedre), vannkontur, eiendomsgrenser, bygninger, veger, plasser, bruer, brygger, master, høyspentlinjer og annet som er relevant. Der

kartet er ufullstendig, kreves supplerende innmålinger og ajourføring av plankonsulent/forslagsstiller. I tillegg kan det kreves digital kartfesting av nedgravde ledningsanlegg (vann, avløp, el-kabler, varmerør, tele-kabler og andre kabelanlegg), bevaringsverdige natur- eller kulturelementer og fareområder (dårlige grunnforhold, rasfare, flomfare, strålingsfare eller annen fare).

Målestokk

Målestokken skal være egnet, normalt 1:1000.

Avgrensning av planområdet

Planområdet skal avgrenses klart og entydig på plankartet. Formålsgrensene skal omslutte formålsområdene. Planområdet skal omfatte de arealer som er nødvendige for å gjennomføre utbyggingen, eksempelvis støyskjerming, støyvoller, frisiktsone, naturområder som påvirkes av utbyggingen, illustrasjon som viser skjæringer, fyllinger og liknende.

Ligger planområdet inntil andre områder som omfattes av reguleringsplan, skal planavgrensningene være sammenfallende. Videre skal planen innbefatte arealer som er nødvendig for å sikre området adkomst fra offentlig veg og tilknytning til offentlige ledningsanlegg (vann/avløp), og tilgang til friområder og friluftsområder.

Der planområdet ligger i eller grenser opp til uregulert tettbebyggelse, vurderes om tilstøtende eiendommer skal inntas i planen. Dette for å sikre helhet og god tilpasning mellom ny og eksisterende bebyggelse.

Utforming av plankart

Plankartet skal utarbeides i henhold til [kart- og planforskriften](#) med tilhørende veileder, samt [Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister](#).

5.7.3 Bestemmelser

Reguleringsbestemmelser skal supplere de arealformål og hensynsonene som er vist på plankartet og gi nærmere vilkår for utnyttelse av arealet. Det er vid adgang til å gi bestemmelser. Rammene for slike bestemmelser er gitt i § 12-7 PBL.

Det er utarbeidet en mal for oppbygging av bestemmelser. Malen inneholder også eksempler på utforming av bestemmelser, men de må tilpasses hver enkelt plan.

5.7.4 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet, jf. PBL § 4-3. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Område med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i planen som hensynssone, jf. PBL §§ 11-8 og 12-6. Veileder og mer informasjon om ROS-analyser finnes hos Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

5.7.5 Konsekvensutredning (KU) der det er krav om dette

For reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som omfattes av [Forskrift om konsekvensutredninger](#), skal planbeskrivelsen gi en særskilt

vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn.

5.8 Utvalgte tema/reguleringsformål med spesielle krav

5.8.1 Universell utforming

Universell utforming skal sikres gjennom reguleringsplanen. Universell utforming innebærer at det er **hovedløsningene** som skal fungere for flest mulig.

Planlegging og prosjektering skal i hovedsak basere seg på 3 forhold:

1. Mennesket som barn, ung, voksen, eldre.
2. Mennesket med nedsatt funksjonsevne (herunder bevegelsesevne, orientering og miljø).
3. Mennesket som bruker tekniske hjelpemidler, som har konsekvenser for utformingen av området.

Mer informasjon kan for eksempel finnes hos [Direktoratet for byggkvalitet](#).

5.8.2 Uteoppholdsareal og lek

Se kommuneplanens bestemmelser om krav til minste uteoppholdsareal og lekeplasser. For øvrig vises til pbl med forskrifter, "[Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen](#)" og rundskriv T-2/08 "[Om barn og planlegging](#)", samt Byggforskserien.

5.8.3 Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur som krever areal skal vises på planen. Det kan være areal for trafostasjon, pumpestasjon, slam- og renseanlegg, fordrøyningsmagasin og lignende. Tekniske anlegg, spesielt trafoer og pumpestasjoner, skal ikke plasseres på eller inntil lekeplasser og friområder beregnet på barns lek eller opphold. Slike anlegg skal ha kjørbærbar adkomst til minst en side, og formåls grensen skal normalt være min. 2 m fra anleggets ytterbegrensning. Sikkerhetsavstand (byggegrense) mot trafo avklares i hvert tilfelle med netteier (p.t. Hafslund Nett AS), da sikkerhetsavstand avhenger av stasjonens størrelse og spenning.

Øvrig teknisk infrastruktur skal vises på egne tekniske planer, og behandles som ledd i byggesaksbehandlingen. Det gjelder ledningsanlegg for vann, avløp og overvann med tilhørende kummer, fordrøying, veganlegg, kabelanlegg for sterk- og svakstrøm og belysningsanlegg m.m.

Tekniske planer for vann- og avløpsanlegg skal utarbeides i tråd med [felles VA-norm for kommunene på Romerike](#).

Tekniske planer for veg skal utarbeides i tråd med [felles kommunal vegnorm](#) for kommunene på Romerike.

Detaljer omkring hvilken standard veger skal ha før det gis byggetillatelse og brukstillatelse, jf. bestemmelse pkt. 2.1, kan avklares med kommunen i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtale.

5.8.4 Renovasjon

Veger skal dimensjoneres for lastebil og ellers i tråd med [Forskrift om renovasjon med gebyrregulativ, Nannestad kommune, Akershus](#). Det skal planlegges effektive kjøreruter for renovasjonsbiler. Renovasjonsbilen må enten kunne snu på egnet snuplass (vendehammer) eller kunne kjøre gjennom området uten å rygge. Vendehammer må plasseres slik at det unngås konflikt med f.eks. lekearealer og gangforbindelser. For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndtering ønsker kommunen fortrinnsvis gjennomkjøring eller rundkjøring for renovasjonsbilen. Ved tett utbygging og ved stikkveger der det ikke etableres egnet snuplass, avsettes tilstrekkelig fellesarealer for oppstilling av renovasjonsbeholdere eller containere hvor krav til henteavstand oppfylles. Oppstillingsplassene må ikke være til hinder for framkommelighet, sikt eller vedlikehold (snøbrøyting). Løsning av renovasjon skal godkjennes av kommunens renovasjonsansvarlige i samarbeid med renovatør.

Kommunen kan kreve nedgravde avfallsbrønner ved større boligprosjekt.

Mer informasjon finnes på kommunens nettsider, eller ta kontakt med kommunens renovasjonsansvarlige.

5.8.5 Parkering

Kommunen har ikke egen parkeringsnorm, men det skal være minimum 1 biloppstillingsplass under tak pr. boenhet. Parkeringskrav for øvrig vurderes og fastsettes i den enkelte reguleringsplan.

6. Maler

Nannestad kommune har utarbeidet følgende maler:

- 1. Referat fra oppstartsmøte**
- 2. Skjema for arealoppgave**
- 3. Planprogram**
- 4. Forslag til utforming av reguleringsbestemmelser**

Mal 1: REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE

Ansvar:	Plan
Fagområder berørt:	Plan, byggesak, kommunal drift, oppmåling og evt. landbruk og miljø
Saksnr:	
Plan-ID	
Sted og dato:	
Møtedeltakere:	

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	
<u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.	
<u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn	
<u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte	
<u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger og fordrøyning, snøopplag, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning	
<u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek	
<u>Utbyggingsavtale</u>	
<u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.	
<u>Planprogram</u> Krav om konsekvens-utredning iht. KU-forskriften?	
<u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold,	

grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, svartelistede arter, vannforvaltningsplaner	
<u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, trebruk, skiløyper	
<u>Estetikk, utforming og landskapstilpasning</u>	
<u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet	
<u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veger, trafikk, natur/miljø	
<u>Prosess</u> Varsling, dialog, innleveringsmøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang	
<u>Krav til levert materiale</u> Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på dokumenter ved innsending	
<u>Normer og veiledning</u> SPR/RPR, veiledere, VA-norm, vegnorm, universell utforming, m.m.	
<u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr	
Annet	

Mal 2: SKJEMA FOR AREALOPPGAVE

DENNE TABELLEN RETURNERES TIL KOMMUNEN MED TALL FOR AVGANG AREAL I REGULERINGSFORSLAGET

Kommune: **NANNESTAD**

Navn på reguleringsplan:

§	Formål	Dyrka mark	Dyrkbar mark	Annet areal	Sum totalt areal
Pbl. § 12-5 nr. 1	Boligbebyggelse				
	Fritidsbebyggelse				
	Næringsbebyggelse/virksomhet				
	Offentlig eller privat tjenesteyting				
	Annen bebyggelse og anlegg				
Pbl. § 12-5 nr. 2	Samferdsels-anlegg og teknisk infrastruktur				
Pbl. § 12-5 nr. 3	Grønnstruktur				
Pbl. § 12-5 nr. 1	Golfbane				
Pbl. § 12-5 nr. 4	Forsvaret				
Pbl. § 12-5 nr. 5	LNFR der landbruk er utelukket				
	LNFR spredt utbygging (bolig-, fritids- eller				
Pbl. § 12-5 nr. 6	Bruk og vern av sjø og vassdrag				
	Kombinasjoner av hovedformål				
	Sum				

*Alle arealopplysninger skal oppgis i antall dekar.

Hva skal være med

Gjelder reguleringsplaner som berører areal som ikke tidligere er regulert til andre formål enn landbruk. Dersom arealer tidligere regulert til landbruk omreguleres, skal de tas med. Areal i områderegulering skal ikke rapporteres hvis det i planen er bestemmelse med krav om senere detaljregulering. Da skal reguleringen rapporteres. Utvidelse av tidligere vedtatte reguleringsplaner skal med, men kun det areal som ikke tidligere er regulert til annet formål enn landbruk. Hjelpemiddel for beregning av areal finnes på <https://www.nibio.no/tjenester/rapportering-i-kostra>
Kilde: Hjelpeskjema KOSTRA landbruk 2018.

NANNESTAD KOMMUNE PLANPROGRAM

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

<<Tittel på planen, gnr og bnr>>

Datert:

Fastsatt av plan- og utviklingsutvalget:

Innhold:

Forord	X
1. Innledning	X
1.1 Beskrivelse av planområdet	X
1.2 Planavgrensning	X
1.3 Eiendomsforhold	X
1.4 Samarbeidspartnere	X
1.5 Organisering, medvirkning og informasjon.....	X
2. Formål med planarbeidet	X
3. Overordnede rammer og premisser	X
3.1 Statlige forutsetninger	X
3.2 Regionale forutsetninger	X
3.3 Kommunale forutsetninger	X
3.4 Reguleringsplaner i området.....	X
4. Alternative utviklingsmuligheter (og 0-alternativet)	X
5. Problemstillinger	X
5.1 Utbyggingsmønster.....	X
5.2 Trafikk og kollektivløsninger.....	X
5.3 Overflate- og grunnvann	X
5.4 Kultur, folkehelse, universell utforming	X
5.5 Miljø og samfunnsikkerhet (forurensning, støy, klimautslipp) ...	X
5.5 Naturressurser, grønnstruktur og biologisk mangfold	X
5.6 Kulturminner og kulturmiljø	X
5.7 Annet (landskap, lokalklima, friluftsliv, barn og unge, VA, EI)	X
6. Utredningsbehov	X
6.1 Konsekvensutredning	X
6.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	X
6.3 Annet	X
7. Framdrift	X

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR ...

Plan-ID: ...

Plankartet er datert dd.mm.åååå, sist revidert dd.mm.åååå
Bestemmelsene er datert dd.mm.åååå, sist revidert dd.mm.åååå

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget dd.mm.åååå (sak .../...)

ordfører

1 GENERELT

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for ...

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Eksempel: (rekkefølge iht. pbl)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Konsentrert småhusbebyggelse BK1-3, (1112)
- Renovasjonsanlegg BRE1, (1550)
- Lekeplasser LEK1-3, (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg o_KV1, 3 og 4 (2011)
- Kjøreveg f_KV2 og 5 (2011)
- Gang-/sykkelveg GS1-3, (2015)
- Annen veggrunn (2018 eller 2019)

Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

- Turveg GTD1-7, (3031)

(Osv.)

2 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen evt. Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker.

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørispeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

2.3 Renovasjon

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas.

Maksimal løfteavstand er 5 meter fra senter bil til senter brønn.

Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

2.4 Felles utearealer, lekeplasser, parkeringsanlegg, grønnstruktur, vegetasjonsskjerm

Felles utearealer for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak

3.1.1 Veiledende illustrasjoner

Illustrasjonsplan datert og snitt datert ... er veiledende for utarbeidelse av byggesøknader.

3.1.2 Situasjonsplan (i egnet målestokk)

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:

- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tiliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)

Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk, regnbed o.l.
- flomveger
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon med skjerming/bepantning
- lekeapparater, møblering, belysning o.l.
- snøopplag

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tiliggende vegger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram

Situasjonsplan og utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Gjeldende byggeteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Der terrenget er brattere enn 1:8 skal det bygges med underetasje. Evt. skilt og reklame skal underordnes fasadetrykket.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

3.5 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442. Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

3.6 Geotekniske forhold

Geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak.

3.7 Overvann

Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på VA-notat datert

3.8 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal sikres i henhold til situasjonsplan/utomhusplan. Eventuell fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak.

3.9 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir levert.

Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte.

3.10 Svartelistede arter - massehåndtering

Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert svartelistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:

- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

3.11 Elektriske anlegg

Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.13 Anleggsfasen

Det kan videre suppleres med evt. andre bestemmelser, som vil være viktige som fellesbestemmelser for planområdet.

4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr.1)

Her settes punktvis opp aktuelle bestemmelser for de ulike byggeformålene/anleggene - eks.:

- 4.1 Boligbebyggelse – angi type - grad av utnytting – høyder – takform etc. (evt. egne bestemmelser for enkelttema, jf. under) Definisjon på konsentrert småhusbebyggelse osv.*
- 4.2 Uteoppholdsareal – lekeareal, evt. med spesielle rekkefølgekrav, hvilke*

- eiendommer/områder arealene er felles for*
- 4.3 *Renovasjonsanlegg, evt. med spesielle rekkefølgekrav*
 - 4.4 *Energianlegg (trafo)*

4.1.x Grad av utnytting

Grad av utnytting fastsettes som prosent bebygd areal og angis %-BYA=....

Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA=

I BYA inngår alt bebygd areal inkl. boder og parkering (jf. byggt teknisk forskrift og veileder H-2300 B: "Grad av utnytting").

4.1.x Takform, gesimshøyder og mønehøyder

Her spesifiseres hva som måtte være relevant for aktuelt område. Bruk fortrinnsvis kotehøyder.

4.1.x Parkeringskrav

Det skal avsettes ... biloppstillingsplasser, hvorav minst 1 i parkeringskjeller evt. garasje/carport.
Avhenger av størrelse på leiligheter.

Minst 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

Det skal avsettes xx sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. i tilknytning til hvert inngangsparti eller i bod/kjeller.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr.2)

Her settes punktvis opp aktuelle bestemmelser for de ulike samferdselsformålene/infrastrukturiltakene, evt. med spesielle rekkefølgekrav, og med eierform (o_/f_) – eks.:

5.x Kjøreveg o_KVx-x

5.x Kjøreveg f_KVx-x

Her angis hvilke eiendommer/områder vegen er felles for.

5.x Gang- og sykkelveg GSx-x, evt. fortau

5.x Parkering

5.x Kollektivanlegg/bussholdeplass

6 GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr.3)

Her settes punktvis opp aktuelle bestemmelser for de ulike grønnstrukturformålene, evt. med spesielle rekkefølgekrav, og med eierform (o_/f_) – eks.:

6.x Grønnstruktur/turveg GTx-x

Felles grønnstruktur GTx-x skal fungere som felles turveger/stier. Evt. spesifiseres nærmere, aktuelle forhold som må ivaretas.

6.x Vegetasjonsskjerm

7 HENSYNSSONER

Her settes punktvis opp aktuelle bestemmelser for de ulike hensynssonene - eks.:

7.x Frisiktsoner

Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

7.x Hensynssone støy