



Nannestad kommune

Kommunal forvaltning

Referatdato:

Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering ...

Sted og dato:	Nannestad kommunehus 08.04.2019
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• BB Eiendom Nannestad AS <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Plan1 v/Berit Marie Sivertsen <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Anne Kathe Andresen (arealplanlegger)• Ingebjørg Lajord (arealplanlegger/rådgiver)• Dilan Arulnesan (byggesak)
PlanID- og arkivnr:	PlanID: 19-05 Arkivnr:20xx/xxx

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	Utbygger/forslagsstiller er BB Eiendom Nannestad AS Plan1 er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/ planideen</u>	Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig tenkt utvidelse av eiendommen uten spesielle planer.
<u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.	<u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven. <u>Planavgrensning:</u> Kommunen mener planavgrensningen skal gå til midt veg Majorvegen, ut til formålsgrænse på fylkesvegen, følge formålsgrænse langs fylkesvegens vestsida, følge formålsgrænse mellom Vs3 og I/L.
<u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn	Plannavn: Grasmogrenda nordøst. Vegadresse blir Majorvegen.
<u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrensener, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte	Kvalitet på eiendomsgrensener? Ut mot fv. ligger eiendomsgrensener i formålsgrænse og er gode. Ellers følger ikke eiendomsgrensener planavgrensningen, men forslagsstiller eier eller har avtaler for hele planområdet. Det forutsettes at det ikke foreligger privatrettslige forhold som kan by på utfordringer.
<u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann, flomveger	<u>Veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u> Adkomst - markeres med adkomstpil i den vestre del av planområdet (mot Majorvegen). Også ev. vegareal som ikke kommunens skal overta, reguleres og

og fordrøyning, snødeponi, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning

bygges etter kommunal vegnorm. Kommunal drift vil se nærmere på planen når planforslaget foreligger. Vegnorm finnes her:

<https://sru.nannestad.kommune.no/api/utvalg/12/moter/121/behandlinger/2/1>

Det arbeides for tiden med ny felles kommunal vegnorm.

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

Gatelys:

Er etablert.

Parkering:

Tilpasses bestemmelsene på naboplanene, 1/100m²BRA.

Vann og avløp:

Det er etablert VA-nett langs hele Majorvegen.

Det må i planarbeidet gjøres en forprosjektering/rammeplan for vann, avløp, overvann (VA).

Mal for bestemmelser i kommunens veileder brukes og tilpasses bestemmelsene til «naboplanene».

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.

Overvann:

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

Snødeponi:

Det må planlegges tilstrekkelig areal for snødeponi.

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

	<p>kapasitet til slokkevann og evt. sprinkling. Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.</p> <p><u>Renovasjon:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kun næringsavfall anses aktuelt her. • Plass for renovasjonsløsning bør reguleres inn. <p><u>El-nett:</u> Plankonsulent må ta kontakt med Hafslund for å få informasjon om strømforsyning. Må avklares om det må reguleres plass for trafo.</p>
<u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg- forbindelse	Gang- og sykkelveg/fortau er under etablering på motsatt side av planområdet langs Majorvegen.
<u>Utbyggingsavtale</u>	Ikke relevant.
<u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.	Område er regulert til landbruk. I kommuneplan er området avsatt til næring. Dette redegjøres for i planbeskrivelsen.
<u>Planprogram</u> Krav om konsekvens- utredning iht. KU- forskriften?	Ikke relevant.
<u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, svartelistede arter, vannforvaltningsplaner	<p><u>Grunnforhold:</u> Kan basere seg på kjente opplysninger. http://geo.ngu.no/kart/losmasse/</p> <p>Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. § 2.14 i kommuneplan 2013-2029.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Akershus fylkeskommune kommer normalt med krav om arkeologiske undersøkelser ved varsel om oppstart.</p> <p><u>Natur:</u> Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til § 2.17 i kommuneplanen.</p> <p>Svartelistede arter må sjekkes.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart: Naturbase: http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/ Artskart: http://www.artsdatabanken.no/artskart Vannområder: http://vann-nett.no/</p>
<u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bøkkvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, bolig- sammensetning, trebruk	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/2016.</p> <p>Vurdering av fornybare bygningsmaterialer i bygg og skogbasert bioenergi som varmekilde, se <i>Strategisk plan for skogbruket i Akershus</i> https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/strategisk-plan-for-skogbruket-i-akershus/</p>

<u>Estetikk og landskapstilpasning</u>	<p>Estetikk og landskapstilpasning må omtales i planbeskrivelsen.</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>Det er ikke kjent forhold som skulle tilsi at det er fare for forurensing i grunn.</p> <p>NVEs flomaktsomhetskart: https://temakart.nve.no/link/?link=flomaktsomhet</p>
<u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veier, trafikk	<p>Det må beskrives i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses. Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter. Hvordan skal byggeperioden være?</p> <p>I reguleringsbestemmelsene bør det vises til Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442 (kap 4).</p> <p>Det må i bestemmelsene innarbeides krav om massehåndteringsplan, jf. veileder.</p>
<u>Prosess</u> Varsling, dialog, innleveringsmøte, medvirkning, høring/offentlig ettersyn, klageadgang	<p>Varsel om oppstart kan skje så snart kommuneplanen er vedtatt. (14.05.2019) 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>Varsles normalt i Eidsvoll Ullensaker blad og Romerikes blad.</p> <p>Kalender for politiske møter finnes på NKs hjemmeside. De fleste planer skal behandles i Plan- og utviklingsutvalget, både ved først- og andregangsbehandling.</p> <p>Hvis ønske om parallell prosess for plan og byggesak, husk varsling osv. jf. pbl § 12-15.</p> <p>Det presiseres at omfang av avklaringer/vurderinger i forbindelse med førstegangsbehandling vil variere fra sak til sak. Det vil si at også administrasjonen vil kunne komme nye krav ved sluttbehandling.</p>
<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. Planbeskrivelse kan med fordel bygges opp som vist vedlegg 2 i T-1490.</p> <p>Nannestad kommune har egen veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser.</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 etter DN-håndbok 13.</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. Relevante lover, forskrifter og veiledninger, statlige planretningslinjer (SPR)/rikspolitiske retningslinjer (RPR), nasjonale forventninger, Fylkesmannens forventningsbrev og øvrige føringer forutsettes kjent for plankonsulent. 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». Fakturaadresse: alfred.bakken@utleiesenteret.no</p>
<p>Annet</p>	