

## **Sjekkliste og referat fra oppstartsmøte – Nittedal kommune**

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er:

**«Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven».** (<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>)

## MØTEREFERAT OG SJEKKLISTE

Saksnavn inkl. planid.	<b>Detaljplan for boliger Nedre Huseby planID 283</b>		
Saksnummer:	<b>19/03129</b>		
Møtedato:	31.10.2019	Tid:12.00	
Møtested:	Rådhuset, Nittedal		
Referent:	Astrid Fortun Slettemoen	Datert:	29.11.19

### Kontaktinfo

Forslagstiller	Sivilingeniør Anders Haugen AS, org.nr. 999063659
Fakturaadresse	Nedre Huseby 12
Plankonsulent m/organisasjonsnummer	Lillestrøm Arkitekter AS Org. Nr. 968877365
Kontaktperson kommunen	Astrid Fortun Slettemoen

### Mottakere av referat:

Navn	Initialer	Representerer
Siv. I Anders Haugen	AH	Forslagsstiller,
Ingunn A. Øhra	IAØ	Plankonsulent
Atle Woldseth	AW	« «
Astrid Fortun Slettemoen	AFS	Nittedal kommune
Sissel Pettersen	SP	Nittedal kommune
Abdel Fattha Burkan	AFB	Nittedal kommune

## Sjekkliste Oppstartsmøte

Før oppstartsmøtet – utfylles av forslagsstiller og sendes ved bestilling av oppstartsmøte.

Kort beskrivelse av planforslaget jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. §12-8:

**1 Formålet med planen:**

Formålet med planen er å øke utnyttelsen på eiendommene, ved å legge til rette for utbygging med 3 tomannsboliger, dvs. inntil 6 boenheter i planområdet.

**2 Gårds- og bruksnummer:**

Gnr. 14 bnr. 226 og 1351

**3 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:**

Planområdet omfatter to eksisterende eiendommer i et veletablert boligområde på Rotnes. Planen vil ikke få virkninger utenfor planområdet.

**4 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:**

Det planlegges bygget 3 stk vertikaldelte tomannsboliger. Det vurderes også anlagt en felles lekeplass for boligene.

**5 Utbyggingsvolum og byggehøyder:**

Planlagt bebygget areal er tenkt som maks BYA=30%

Boligene er tenkt med valmtak, med takterrasse integrert i taket mot vest. Carport er også tenkt integrert i bygningskroppene, mens ekstra biloppstillings-plass er tenkt på terreng.

Mht. byggehøyder er det ønskelig å forholde seg til kommuneplanen, med maks gesimshøyde 7m men øke mønehøyde til 9,5m, for å ivareta krav til dekketykkelser for integrert carport og takterrasser.

Høyder må sees i sammenheng med vegen og terreng.

**6 Funksjonell og miljømessig kvalitet:**

Boligene er tenkt som vertikaldelte tomannsboliger. Det er tilstrekkelig tomteareal til at krav til uteoppholdsareal og solbelyst uteoppholdsareal oppfylles for alle boenhetene. Det er ikke planlagt å legge inn miljøkrav utover TEK 17.

7	<p><b>Tiltakets virkning på - og tilpasning til, landskap og omgivelser:</b></p> <p>Tiltaket er fortetting i eksisterende boligområde og vil ikke ha fjernvirkning i landskapet. De nye boligene vil få volumer og høyder som er tilpasset terrenget og de eksisterende bygningsvolumene omkring.</p>
8	<p><b>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Gjeldende planer:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kommuneplan 2019-2030, vedtatt 26.august 2019</li> <li>○ Reguleringsplan for <b>Nygårdsfeltet</b> vedtatt 22.02.1968. Planområdet ligger i sone C, avsatt til frittliggende eneboliger i 1 etasje og med utnyttelse U=0,20.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Kommuneplan 2019-2030</u></p> <p>Kommuneplanens beskrivelse sier at fremtidig vekst i boliger og arbeidsplasser skal konsentreres til Rotnes. Rotnes er prioritert tettsted for vekst, som beskrevet under RP-ATP (regional plan for areal og transport), og kommunen vil jobbe med å utrede fortettingspotensialet i neste revisjon av kommuneplanen. 80% av fremtidig vekst i kommunen skal styres til Rotnesområdet og Nittedal sentrum, mens de resterende 20% skal fordeles på Hakadal og søndre Nittedal.</p> <p>Kommunen vil lage en langsiktig strategi for utvikling av området, som skal danne grunnlag for grønn grense for Rotnes. I denne planen er det lagt inn rekkefølgebestemmelse om at det ikke tillates regulert til konsentrert bebyggelse (rekkehusbebyggelse eller blokk), før det er laget en områdeplan for Rotnes.</p> <p>Planforslaget ønsker å regulere til frittliggende boligbebyggelse – tomannsboliger, og er derved i tråd med ønsket om fortetting på Rotnes, uten å være i konflikt med rekkefølgekravet om områdeplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny vedtatt reguleringsplan, Lundveien</li> </ul> <p><b><u>Pågående planarbeid:</u></b></p> <p>Det er ikke pågående planarbeid (som vi kjenner) nært/i det foreslåtte planområdet.</p> <p>Tettstedsutvikling for Rotens området, iht til regional plan for Areal og transport.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Andre planer for området:</u></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer som vil være førende i planarbeidet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ RPR for barn og planlegging</li> <li>○ Statlige planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning</li> <li>○ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging.</li> </ul> </li>   <li>• <u>Regionale planer/retningslinjer som skal kommenteres i planarbeidet:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Regional plan for areal og transport fra 2015 sier at kommende trafikkvekst må tas med kollektiv, sykkel og gange. Planområdet ligger på Rotnes, mellom sentrum og Nittedal Stasjon, og er innenfor en sirkel med 1000m radius for begge disse. I den regionale planen står det også at Rotnes som prioritert tettsted skal ta minst 80% av den fremtidige bolig og arbeidsplassveksten.</li> <li>○ Regional plan for klima og energi i Akershus sier at omstilling til lavutslippsamfunnet krever reduksjon av klimagassutslipp på flere måter; bla. Reduksjon av transportbehov, utslippsfrie bygge og anleggsplasser, øke andelen av lokal fornybar energi i bygg og øke skogproduksjon for bruk av tre som byggemateriale.</li> <li>○ Regional plan for masseforvaltning i Akershus som beskriver håndtering av evt. overskuddsmasser.</li> </ul> </li>   <li>• Avstand fra Planområdet til Nittedal Stasjon: 985m</li> <li>• Avstand fra Planområdet til bussholdeplasser langs RV4: hhv ca. 690m (Dam) og ca. 760m (Rotnes)</li> <li>• Avstand til lokalbuss? 20 meter . Rute 395 og 397, frekvens?</li> <li>• Avstand fra Planområdet til Flammen kulturhus: 880m</li> </ul>
9	<p><b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</b></p> <p>Barns interesser - barnetråkk i Rotnes.</p> <p>Trafikksikring i anleggsfasen.</p> <p>For dette Planforslaget, som er såpass begrenset i utstrekning synes det unødvendig å gjennomføre Barnetråkk med skoleelever.</p> <p>Eiendommene har vært privat boligeiendom, og er inngjerdet. Utbygger har selv bebodd naboeiendommen, og kan bekrefte at det ikke har gått barn over tomtene. Denne lokalkjennskapen synes tilstrekkelig her.</p>

<b>10</b>	<p><b>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</b></p> <p>Planlagt utbygging med inntil 6 boenheter vil ikke medføre økt risiko eller sårbarhet ift. Samfunnssikkerhet.</p> <p>Området ligger under marin grense, markert på kart hos NGU og Nittedal kommune. Det er ikke markert fare for Kvikkleire i området. Det er videre vist at planområdet har tykk havavsetning av løsmasser mens kart over berggrunn N250 viser: Leirskifer, sandstein, kalkstein.</p> <p>Det skal gjennomføres grunnundersøkelser, områdestabilitet. Ihht veilder for samfunnsikkerhet i arealplanlegging.</p>
<b>11</b>	<p><b>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</b></p> <p>Varslingsliste mottas fra Nittedal Kommune i Oppstartsmøte.</p> <p>Se vedlegg.</p>
<b>12</b>	<p><b>Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</b></p> <p>Vanlig varsling og annonsering på nett og i Varingen.</p>
<b>13</b>	<p><b>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf.pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:</b></p> <p>Planen innebærer ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og skal derfor ikke behandles etter forskrift om konsekvensutredning.</p>

## Til og under møtet – utfylles av kommunen

14	<p>Planavdelingens tilbakemelding:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vurdering iht. § 4-1 (KU)<ul style="list-style-type: none"><li>- Ikke KU</li></ul></li><li>• Plantype: Detaljplan</li><li>• Rekkefølgekrav: Overvann, rehab av VA</li><li>• Utbyggingsavtale:<ul style="list-style-type: none"><li>-Nei</li></ul></li></ul>
15	<p><b>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</b></p> <p>Parkering skal følge kommuneplanens bestemmelser. Frisiktsone legges inn i reguleringsplanen. Ih.h. veinormalen.</p>
16	<p><b>Utredningsbehov for planarbeidet:</b></p> <p><u>Miljøvern faglige vurderinger:</u> Biologisk mangfold. Dersom det skal utføres naturtyperegistreringer, og/eller registreringer av rødlistearter og fremmede arter, er det viktig at disse legges inn i Artskart og naturbasen etter prosedyre beskrevet i <a href="http://www.naturbase.no">www.naturbase.no</a> og Miljødirektoratets leveringsinstruks. Eventuelt skal kommunen tilsendes data som den kan videresende til fylkesmannen, slik at fylkesmannen kan legge inn data.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Se SEFRAK og kulturminneplanen, som inneholder en liste med verdivurderinger for eiendommer, listet opp etter gårds- og bruksnummer.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</li><li>• Geotekniske undersøkelser: Grunnboringer</li><li>• Trafikk/mobilitet: Nei, vurderinger i planbeskrivelsen</li><li>• Støy: Sjekke kart og støyberegning.</li><li>• Overvann</li></ul>
17	<p><b>Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det):</b></p> <p>Tiltakshaver sender varsel om oppstart av planarbeid til berørte naboer og regionale og statlige myndigheter i henhold til varslingsliste som utgis av kommunen.</p>

18	<p><b>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</b> Gebyrregulativ.</p>
19	<p><b>Tilbakemelding fra KomTek:</b></p> <p><b><u>VA:</u></b> Når det gjelder vann er påkoblingsmuligheter på hovedledning 150 mm mellom kum J7/15-16 og J7/15-15.</p> <p>For avløp gjelder det den samme strekning på Betong SPV 230 mm fra J7/15-16 til J7/15-4B i Stasjonsveien. Avløpsrør som må rehabiliteres, men er ikke avklart.</p> <p><b><u>Overvannshåndtering:</u></b> Spesielt påpekes bestemmelser om sikkerhet og dokumentasjon av grunnforhold og håndtering av overvann, se kommuneplanens felles bestemmelser, kap. 1, <a href="https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/kommuneplan/">https://www.nittedal.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/kommuneplan/</a></p> <p>Ny VA-norm med krav til overvann er under behandling.</p> <p>OV håndteres lokalt og fordrøyes. Kommuneplanen stiller krav håndtering av minimums vannmengde og sikre flomveier. Dersom flomveier ikke er mulig pga beliggenhet og terreng må alt håndteres på tomta. Det tillates ikke utslipp av OV nedstrøms uten at sikker flomvei til vassdrag kan dokumenteres. Mengde OV må beregnes før og etter utbygging. Det skal dokumenteres hvordan overvann skal håndteres.</p> <p>Dersom rest utslipp etter fordrøyning må skje (maks tillatt mengde er 1,5 l/s*da), må tiltakshaver det etableres en ny OV ledning som føres til hoved OV ledning i Stasjonsveien som eies av SVV.</p> <p>Overvannsanlegg vil være felles driftsansvar. Ansvar tinglyses på hver eiendom, tilsvarende rørledninger.</p> <p><b><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u></b> Avkjørslene skal reguleres inn med formål felles vei.</p>



	Planen tar med Nedre Huseby og Øvre Nygård, og skal følge bredder som i reguleringsplan for Stasjonsområdet (hhv 4,0 og 5,5 meter kjørebane + 1,5m annen veigrunn på hver side av veiene). Byggegrenser følger også stasjonsplanen. Senterlinje på veiene skal følge fysisk vei.
<b>20</b>	<b>Hvordan ivaretas barn og unges interesser:</b> Lekeplass: Plassering er viktig, sentral plassering i området for å legge til rette for sosialt fellesskap. Reguleres i plan.
<b>21</b>	<b>Landmåling/geodata:</b> <u>Grenser:</u> Sikre grenser.
<b>22</b>	<b>Byggesak:</b>
<b>24</b>	<b>Eventuell annen kommunal enhet/råd</b> Lek- oppholdsareal plassering. Areallet skal være hensiktsmessig, med plass til sitteplass og lekeapparat/sandkasse.
<b>25</b>	<b>Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd.</b> Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §4.
<b>26</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>27</b>	<b>Videre planprosess (Krav til planforslag o.l.)</b>  <b>Akseptert:</b> Kravspesifikasjon vedrørende varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent dette.  <b>Stopp:</b> Underretning innen 2 uker. Gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt politisk organ.

	<p><b>Tvil:</b></p> <p>Frist som for stopp. Kan også avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra statlig myndighet.</p>
<b>28</b>	<p><b>Krav til planforslaget - innhold og materiale</b></p> <p>Nittedal kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planbeskrivelse, word</li> <li>• Plankart, pdf, sosi</li> <li>• Reguleringsbestemmelser, word</li> <li>• Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse, word</li> <li>• Illustrasjoner av høyeste tillatte bygg og maks løsning, pdf</li> <li>• Sol/skyggediagram for høyeste tillatte bygg og maks løsning for relevante klokkeslett/tider på året</li> <li>• Analyser/utredninger</li> <li>• Annet</li> </ul>
<b>29</b>	<p><b>Hva kommunen skal bidra med:</b></p> <p>Varslingsliste</p>
<b>30</b>	<p><b>Framdrift</b></p> <p>Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varsel om oppstart:</li> <li>• Planforslag til offentlig ettersyn</li> <li>• Førstegangs behandling:</li> <li>• Sluttbehandling:</li> </ul>
<b>31</b>	<p><b>Vurdering av felles behandling av plan og byggesak, jf. § 12-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Må opplyses om i oppstartsvarsling. Helst på et så tidlig stadie som mulig.</li> </ul>