



Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering Ramstadåsen BK3

Sted og dato:	Nannestad kommunehus 08.02.2019
Deltakere:	<u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none">• Nebbenes AS <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none">• Hilde Smedstad – arealplanlegger (Arealtek AS)• Emil Korsbrekke - VA (Arealtek AS)• Mona Wangensteen - sivilarkitekt (Nebbenes AS) <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none">• Anne Kathe Andresen - arealplanlegger• Adel Al-Jumaily - kommunal drift – VA• Trine S. Johansen - arealplanlegger• Erika Wiik Andresen - byggesaksbehandler• Eivind Bøe - byggesaksbehandler Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere): <ul style="list-style-type: none">• Terje Rasch (veg)
PlanID- og arkivnr:	PlanID:19-01 Arkivnr:2019/220

Agenda/sjekkpunkt	Kommentar
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	Utbygger/forslagsstiller er Nebbenes AS Arealtek er plankonsulent.
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	Plankonsulent redegjorde for tanker rundt utbygging. Det er foreløpig tenkt slik (gjengitt fra planinitiativet): <i>«Planlagt bebyggelse er konsentrert og består av rekkehus og horisontaldelte rekkehus. På vestsiden av tomten vil det være en utforming på tre etasjer, samt at østsiden av tomten har noe fall og vil ha kjeller. Totalt 49 boenheter.»</i>

	<p>Det vises for øvrig til planinitiativet for beskrivelse av planlagt bebyggelse.</p> <p>Det vist til følgende prosjekter som referanse: Eventyrliia – Rælingen Lillovegen – Blaker Reisopptunet</p> <p>Ellers er følgende stikkord notert under møtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der det er flatt, mot vest, er det tenkt 3 etg., som Reisopptunet. Carportløsning – kjeller med 1-2 etg. • Leiligheter i front, uteopphold over carport. • Felles lekeareal i midten – kort avstand til alle boliger. • Boligene nordøst, bolig i kjeller, utendørs trapp, totalt 3 etg. Parkering i carport på siden. • Renovasjonsbilstopp i overkant. • Selveierleiligheter. • Vei ulike koter- ca. 8 m forskjell.
<p><u>Plantype og planavgrensning</u> Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.</p>	<p><u>Detaljregulering</u> etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven.</p> <p><u>Planavgrensning</u>: Kommunen mener at planområdet skal legges ut til midtlinje veg. Plankonsulent sender forslag til planavgrensning.</p> <p><u>Etterskrift</u>: f_T4 og 93/97 bør inngå i planområdet.</p> <p><u>Eiendom</u> Eiendommer innenfor plangrense er 92/43 (og 93/13 og 93/97).</p>
<p><u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn</p>	<p>Plannavn: BK3 Ramstadåsen.</p> <p>Gateadresse blir Blåbærsvingen – nummer foreløpig uavklart.</p>
<p><u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte</p>	<p>Kvalitet på eiendomsgrenser er gode.</p> <p>Det er ikke kjent privatrettslige forhold som kan by på utfordringer.</p> <p>Krav om fordeling av planskapt netto verdiøkning, jf. Pbl. 12-7 nr. 13, jordskiftelova § 3-30 – ikke relevant.</p>
<p><u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, sнопlass, vann, avløp, overvann og fordrøyning, snødeponi, flomveger, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning</p>	<p><u>Veg, gang-/sykkelveg, fortau</u>: Adkomst fra Blåbærsvingen – nord-øst i 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. Ny vegnorm skal etter planen vedtas i mars og vi anbefaler at denne brukes. Høringsutkastet finnes her: https://www.nannestad.kommune.no/horinger/gamle-horinger/ny-side/</p> <p><u>Gatelys</u>: Privat.</p>

Parkering:

Overordnet plan stiller krav om 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet. Parkeringskrav avhenger av type boligbebyggelse og beliggenhet. Kan variere fra ca. 1,3 til 2 pr. boenhet. Det skal uansett være minst 1 p-plass pr. boenhet under tak.

Vann og avløp:

Det er Arealtek som har prosjektert all infrastruktur på området og administrasjonen antar at kontoret har god oversikt over tilkoblingspunkter og beliggenhet hovedledninger.

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

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.

Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelse om at VA-planen skal godkjennes av kommunalteknikk før det gis IG (igangsettingstillatelse) for boligbebyggelsen.

Overvann:

Overvannsnettet er dimensjonert for avrenning fra feltet tilsvarende naturlig avrenning før utbygging. Hovedanlegget, med tilstøtende sandfang til feltet, er dimensjonert for denne mengden. Nannestad kommune ønsker at det benyttes andre løsninger da overvannsnettet har generelt svært begrenset kapasitet. Grunnet fjell i grunnen vil det ikke være infiltrasjon i området. Overvann skal fordrøyes og ledes mot Ramstaddammen. Teknisk plan utarbeides og estetikk rundt utløp i dammen ivaretas.

Sprengsteinsfyllinger og magasiner for overvann- må tas flere hensyn pga. kjellere. Drenering må ivaretas.

Vedrørende flomveger: disse skal orienteres mot Ramstaddammen (dam). Det er også stikkrenner under vegen mot dammen.

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.

Snødeponi:

Det må planlegges tilstrekkelig areal for snødeponi.

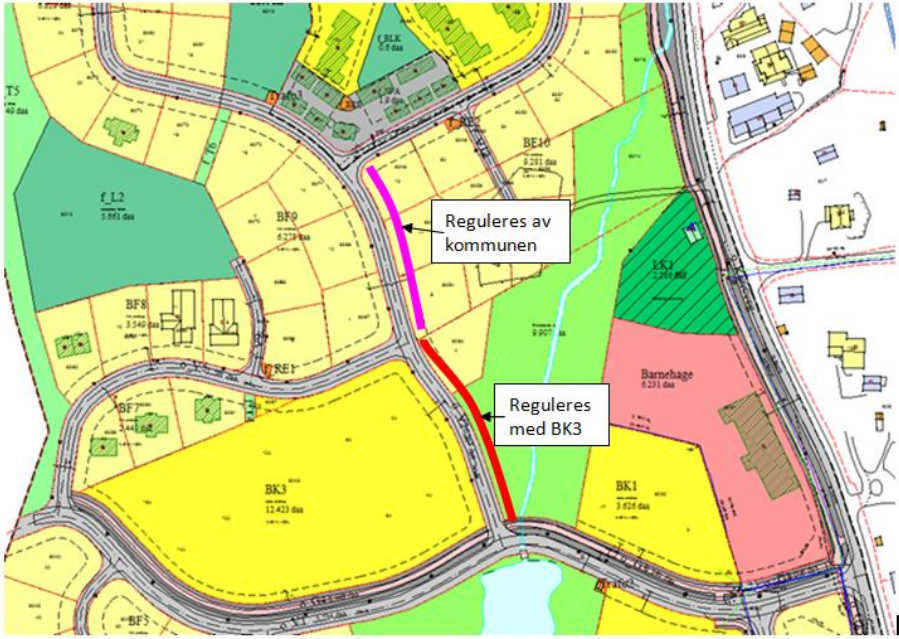
Brann:

Det vises til kravene om forebygging av brann i TEK10 og Øvre Romerike brann og redning IKS sin veiledning – [tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper](#), bl.a. om tilkomst og tilstrekkelig kapasitet til slokkevann og evt. sprinkling.

Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.

Renovasjon:

- Anbefalt volum pr. boenhet er normalt 140 liter. Ved store familieleiligheter kan det være i minste laget.
- På et så stort prosjekt bør avfallsbrønner benyttes.
- Pr nå er det 3 fraksjoner (brønner):
 - Restavfall/matavfall
 - Papp/papir
 - Plast
- Bør ta høyde for at det blir en fraksjon til, for glass/metall.
- Avfallsbrønner er pr nå i str 1,3 m³, 3 m³ og 5 m³.
- Framkommelighet og eventuell snuplass (vendehammer) skal dimensjoneres for renovasjonsbilen. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil (L).
- Det skal ikke legges opp til rygging ved henting av avfall, jf. krav om gjennomkjørbar veg eller veg med snuplass i enden.
- Løfteavstand for renovasjonsbil skal være maksimum **5 meter** fra midten av bil til midten av brønn.
- Det bør være en sikkerhetssone på minimum 2 meter fra parkeringsplasser for å unngå utfordringer med sekken/e ved tømning.
- Plassering i nærheten av lekeplasser bør unngås.
- Høyde over bakkenivå skal være maks. 1,10 m.
- ØRAS kan yte tilskudd til nedgravd løsning (kr 1.200,- pr. m³ brønn i 2017) som kompensasjon for ikke å benytte beholdere. Dette gjelder også for nedgravd løsning for glass/metall.
- Næringsavfall må holdes adskilt fra husholdningsavfall.
- Brønnenes avstand til brennbart materiale må være i henhold til TEK.
- Plass for renovasjonsløsning reguleres inn. Det må settes av godt med plass, slik at det kan pyntes/skjermes med beplantning eller annet.

	<p>Se for øvrig Forskrift om renovasjon i Nannestad: https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-11-09-1159</p> <p>Behov for returpunkt for glass og metall?</p> <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> <p><u>Fjernvarmetilknytning:</u> Området ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning.</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p>Det er etablert gang- og sykkelveg/fortau sør for planområdet og frem til barnehage, SFO og skole. Fortau er etablert i henhold til områdereguleringen.</p> <p><u>Etterskrift:</u> <i>Det må reguleres inn fortau fra Ramstaddammen veg, langs Feviksvingen frem til krysset med Blåbærsvingen. Se vedlagte kartutsnitt under.</i></p>  <p>Plassering av uteopphold/lek i forhold til trafikk, renovasjon, avstand til boliger o.a. må ivaretas.</p> <p>Det må ivaretas gangforbindelser mellom planområdet og gsv langs Ramstaddammen veg. Se vedlagte kartutsnitt under.</p> <p><u>Etterskrift:</u> Gangforbindelse fra BK3 mellom f_T4 må ivaretas.</p>

	 <p><i>Kartutsnitt: Rød linje viser gangforbindelse (ikke konkret plassering, men intensjon).</i></p> <p>Det ble oppgitt i møtet at det er store høydeforskjeller fra utbyggingsområdet til g/s pga. bratt helling. Det må legges vekt på terrengutforming i prosjektet.</p>
<p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	<p>Det er usikkert om det er krav om utbyggingsavtale. Administrasjonen anbefaler derfor at arbeid med utbyggingsavtale varsles samtidig som det varsles om planarbeid. (Ikke noe internt på øvrige felt er tatt over av kommunen.)</p>
<p><u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>Området er i overordnet plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse.</p> <p>I kommuneplan er området avsatt til boligformål.</p> <p>Regionale planer – omtales i planbeskrivelse – viser til BK2 – forholdet til FK, FM....</p>
<p><u>Planprogram</u> Krav om konsekvensutredning iht. KU-forskriften?</p>	<p>Ikke krav.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, svartelistede arter, vannforvaltningsplaner</p>	<p>FM var i reguleringsplanen for BK2 opptatt av kantsonen ned mot Ramstaddammen.</p> <p><i>Grunnforhold:</i> Området ligger over marin grense. I følge løsmassekart fra NGU består området av tynn morene og torv/myr i sør-østlig hjørne. http://geo.ngu.no/kart/losmasse/</p>

	<p><u>Kulturminner:</u> Akershus fylkeskommune kommer normalt med krav om arkeologiske undersøkelser ved varsel om oppstart, der dette er aktuelt.</p> <p><u>Natur:</u> Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til § 2.17 i kommuneplanen.</p> <p>Svartelistete arter må sjekkes.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart:</p> <p>Naturbase: http://www.miljødirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/</p> <p>Artskart: http://www.artsdatabanken.no/artskart</p> <p>Vannområder: http://vann-nett.no/</p>
<p><u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, trebruk</p>	<p>Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/2016.</p> <p>Det bør ikke legges opp til uteoppholdsareal innenfor gul støysone.</p> <p>Vedrørende tilstrekkelig brukbart uteoppholdsareal og lekeareal, se kommuneplanens bestemmelser.</p> <p>Boligsammensetningen skal bidra til god bokvalitet, godt bomiljø og sosial bærekraft.</p> <p>Det legges i denne planen opp til en variasjon i størrelsen på leilighetene og boenhetene.</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>
<p><u>Estetikk og landskapstilpasning</u></p>	<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> <p>Administrasjonen har sett på referanseprosjektene som ble sendt over i forbindelse med planinitiativet/oppstartsmøtet. Det er en klar preferanse for «Reisopptunet» - (for øvrig sies det i planinitiativet at «boligene vil være funksinspirert»). Feltet må fremstå som arkitektonisk helhetlig. Det ble også nevnt at det i eksisterende skisser er en høydeforskjell på ca.1,7 m fra vegen i krysset Ramstaddammen veg og Feviksvingen til kjellergulv på bygg. Så snart det foreligger konkrete skisser og snitt som viser forslag til utbygging i området, ønsker administrasjonen at disse forelegges kommunen, slik at vi (forslagsstiller, plankonsulent og kommunen) kan drøfte forslag og komme fram til en omforent løsning.</p>

	<p>For øvrig er også politikerne mer og mer opptatt av estetikk og god utforming av utbyggingsområdene.</p> <p>Plankonsulent oversender skisser, med snitt over området og tilliggende veger/eiendommer, så snart disse foreligger.</p>
<p><u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet</p>	<p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunen anbefaler å bruke ROS-veileder fra direktoratet.</p> <p>Det er ikke kjent forhold som skulle tilsi at det er fare for forurensning i grunn.</p> <p>Kriminalitetsforebygging: Det vises til veileder «Tryggere nærmiljøer. En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser.»</p> <p>NVEs flomaktsomhetskart: https://temakart.nve.no/link/?link=flomaktsomhet</p>
<p><u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veger, trafikk</p>	<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>
<p><u>Prosess</u> 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>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>
<p><u>Krav til levert materiale</u> Plankart, datering, digitalt kart, bestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner, kartgrunnlag, tittelfelt, navn på dokumenter ved innsending</p>	<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>Plankonsulent vil utarbeide sol/ skyggediagram.</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>Kommunen bruker ofte illustrasjonsplanen som juridisk veiledende.</p> <p>Konsulent skal se på inndelingen av ulike delområder i planen, og om uteoppholdsarealer skal reguleres inn.</p> <p>Planmaterialet må såpass stramme rammer at prosjektet som legges frem i detaljreguleringen ikke kan avvikes i større grad.</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 T-1490. 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 og standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Ny vegnorm muligens vedtatt i mars i år (2019). Det anbefales at denne brukes.</p>
<p><u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr</p>	<p>Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer på kommunens hjemmeside under ikonet «Priser».</p> <p>Fakturaadresse: org.nr. 998859042</p>
<p>Annet</p>	<p>Parkering – antall parkeringsplasser pr boenhet?</p> <p>Overordnet plan stiller krav om 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet. Parkeringskrav avhenger av type boligbebyggelse og beliggenhet. Kan variere fra ca. 1,3 til 2 pr. boenhet. Det skal uansett være minst 1 p-plass pr. boenhet under tak.</p> <p>MUA – kommer an på løsninger og helheten i prosjektet</p> <p>Sykkelparkering - vurderes</p>