



## Møtereferat - oppstartsmøte for detaljregulering av Granvoll, del av N6 på Moreppen

<b>Sted og dato:</b>	Nannestad kommunehus, 04.02.2019
<b>Deltakere:</b>	<u>Forslagsstiller:</u> Petter Langhelle, for Granvoll Eiendom as.  <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Halvor Tangen (seniorkonsulent)</li><li>• Petter Langhelle (aspirant)</li></ul> <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Anne Kathe Andresen (arealplanlegger)</li><li>• Erika (byggesaksbehandler)</li><li>• Eivind Bøe (byggesaksbehandler)</li><li>• Trine S. Johansen (arealplanlegger)</li></ul> Forfall (inkludert valgfrie møtedeltakere): <ul style="list-style-type: none"><li>• Elisabeth Sandberg (renovasjon)</li><li>• Adel Al-Jumaily (kommunaldrift – vann og avløp)</li><li>• Terje Rasch (kommunal drift - veg)</li></ul>
<b>PlanID- og arkivnr:</b>	PlanID: 19-02      Arkivnr: 2018/4602

<b>Agenda/sjekkpunkt</b>	<b>Kommentar</b>
<u>Presentasjon av møtedeltakerne</u> Rolleavklaring	Deltakerne presenterte seg.  Forslagsstiller er Granvoll eiendom v/Petter Langhelle, og plankonsulent er Halvor Tangen (Siv. ing) Plandokumentene skal utarbeides av Petter Langhelle, kvalitetssikres av Halvor Tangen. De planfaglige områdene som ikke kan utarbeides av overnevnte settes bort til eksterne konsulenter.
<u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u>	I forkant av oppstartsmøtet har Tangen oversendt planinitiativ og forslag til planavgrensning. Det er foreløpig ikke utarbeidet skisser.  Formålet med planen er å legge til rette for næringsutvikling på eiendommen Granvoll, del av N6 på Moreppen i samsvar med gjeldende kommuneplan.  All eksisterende bebyggelse/eksisterende gårdstun, er sefrakregistrert. Boligen er i god forfatning og det er planer om å bevare denne.  Se ellers innsendt planinitiativ.  <u>Etterskrift:</u> <i>Dersom det er planlagt beboelse innenfor området, må det reguleres for dette.</i>  <i>Det foreligger en kulturakse her, og det kan hende hele tunet må bevares. Avventer innspill fra myndighetene ved varsel om oppstart på dette.</i>

Plantype og planavgrensning  
Vurdere plantype og hvilke områder som skal inngå i planen.

Plantype:

Detaljregulering etter § 12-3 i Plan- og bygningsloven.

Planavgrensning:

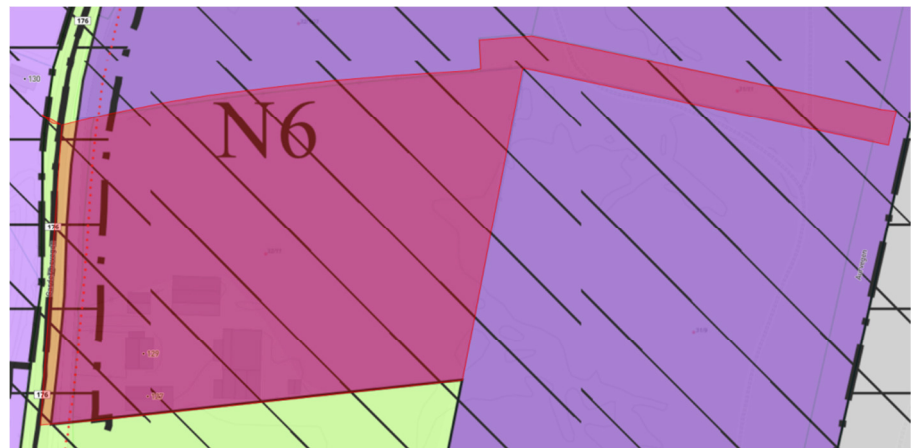
Planområdet omfatter eiendommen Granvoll gnr. 32 bnr. 11 og utgjør 15,8 da. Den grenser til ferdig regulerte næringsområder i nord og øst. Vest for eiendommen ligger Gardermovegen, rv. 176. Sør for eiendommen er det dyrket mark – LNF. Da eiendommen grenser til detaljregulerte arealer unntatt i sør, er naturlige grenser eiendomsgrensene.

Etterskrift:

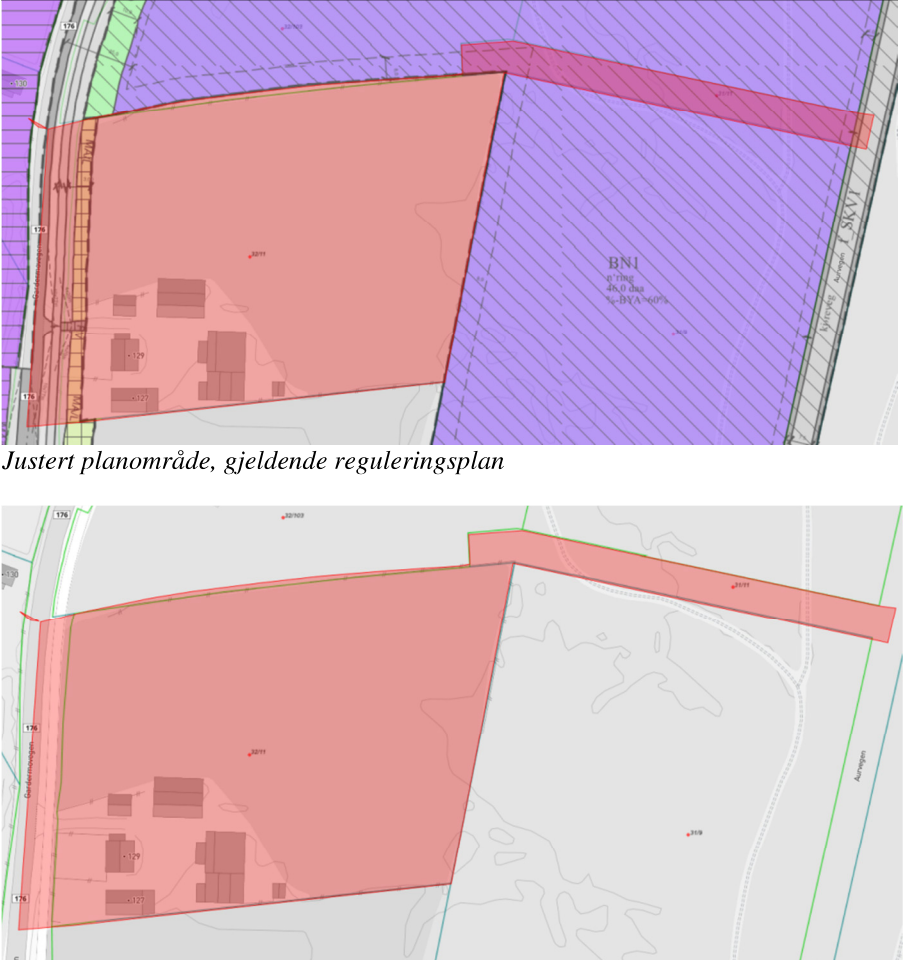
*Det er nødvendig at planområdet inkluderer adkomst via Aurvegen, slik det er omtalt i planinitiativet. Adkomsten strekkes ut til midtlinje veg på Aurvegen (f\_SKV1). Planområdet må også strekkes ut til midtlinje veg på rv. 176.*



Kartutsnitt planavgrensning (scanna)



Justert planområde, gjeldende kommuneplan

	 <p><i>Justert planområde, gjeldende reguleringsplan</i></p> <p><i>Justert planområde, grått bakgrunnskart</i></p>
<p><u>Navn på planen</u> Adressenavn, gatenavn</p>	<p>Navn på planen: Detaljregulering av Granvoll, del av N6 på Moreppen</p> <p>Adresse: Granvoll, Gardermovegen 127 og 129, 2030 Nannestad</p>
<p><u>Eiendomsforhold</u> Kvalitet på eiendomsgrenser, evt. avtaler, heftelser, rettigheter, urbant jordskifte</p>	<p>Kvaliteten på eiendomsgrensene i planområdet er bra.</p> <p>Granvoll Eiendom AS har avtale om kjøp av gnr/bnr 32/11.</p>
<p><u>Tekniske forutsetninger</u> Adkomst/avkjørsel, veger, parkering, snuplass, vann, avløp, overvann og fordrøyning, snødeponi, trafo, gatelys, renovasjon, fjernvarmetilknytning</p>	<p><u>Veg, gang-/sykkelveg, fortau:</u> Det er etablert GSV langs fv176. Dersom myke trafikanter skal inn på planområdet, vil de høyst sannsynlig komme sørfra, hvor det er buss-stopp og orbindelse til Nannestad sentrum. Det ble i møtet vurdert at det ikke er nødvendig med fortau langs hovedadkomsten fra Aurvegen frem til planområdet.</p> <p><u>Etterskrift:</u> <i>Adkomst for myke trafikanter fra fv176 må ivaretas i planen.</i></p> <p><u>Adkomst/avkjørsel:</u> Eiendommen vil få sin adkomst fra Aurvegen (fv 530) via internveg på næringsområde for N6, og avsatt areal, gnr. 31 bnr. 11, som beskrevet i reguleringsplan «Næringsområde N6, Granvoll, Moreppen», plan ID 12-04, vedtatt 21.03.2017.</p> <p><u>Etterskrift</u> <i>Planområdet må derfor inkludere avsatt areal for adkomst innenfor planen «Næringsområde N6, Granvoll, Moreppen», plan ID 12-04, vedtatt 21.03.2017.</i></p>

Veger:

I denne sammenheng, internveger, reguleres etter gjeldende kommunal vegnorm og avklares i plansaken. Også vegareal som ikke kommunens skal overta, reguleres og bygges etter kommunal vegnorm. Tilgang og tilrettelegging for brann og redning samt renovasjon må belyses planbeskrivelsen.

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

Gatelys:

Privat.

Parkering:

Parkeringsbehov ikke avklart. Avklares i reguleringsprosessen.

VA:

Må avklares med kommunal drift.

Mulige VA-tilkoblinger er vurdert av Arealtek AS og finns i følge dem i umiddelbar nærhet.

Avklares i reguleringsprosessen.

Etterskrift:

*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.*

All bebyggelse skal ha vannmåler.

Det innarbeides rekkefølgebestemmelse om at VA-planen skal godkjennes av kommunalteknikk før det gis IG for bebyggelsen.

Forskrift og gebyrets størrelse er tilgjengelig kommunens hjemmeside.

Overvann:

Planområde ligger i følge forslagsstiller innenfor et område som er klassifisert som meget godt egnet for infiltrasjon (ngu.no). Det forventes derfor at OV håndteres gjennom infiltrasjon i grunnen.

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

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.

Snøopplag:

Tas med i overvannshåndtering. Legges inn i reguleringsbestemmelser.

	<p>Det må planlegges tilstrekkelig areal for snøopplag, og dette avklares i reguleringsprosessen.</p> <p><u>Brann:</u> 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 kapasitet til sløkkevann og evt. sprinkling. Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.</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>Renovasjon:</u> Vedrørende næringsavfall: Tas inn med generell bestemmelse som ivaretar gjeldende forskrift. Plassering og størrelse avklares i byggesak.</p> <p>Dersom det blir aktuelt med boliger innenfor området gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pr nå er det 3 fraksjoner (brønner): <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Restavfall/matavfall</li> <li>○ Papp/papir</li> <li>○ Plast</li> </ul> </li> <li>• Bør ta høyde for at det blir en fraksjon til, for glass/metall.</li> <li>• Framkommelighet og eventuell snuplass (vendehammer) skal dimensjoneres for renovasjonsbilen. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil (L).</li> <li>• Det skal ikke legges opp til rygging ved henting av avfall, jf. krav om gjennomkjørbar veg eller veg med snuplass i enden.</li> <li>• Henteavstand skal være maksimum 5m.</li> <li>• Næringsavfall må holdes adskilt fra husholdningsavfall.</li> <li>• Avfallsbeholderenes avstand til brennbart materiale må være i henhold til TEK.</li> <li>• Plass for renovasjonsløsning reguleres inn.</li> </ul> <p>Se for øvrig Forskrift om renovasjon i Nannestad: <a href="https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-11-09-1159">https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2011-11-09-1159</a></p> <p><u>Fjernvarmetilknytning:</u> Ikke relevant.</p> <p><u>Brann:</u> Det vises til kravene om forebygging av brann i TEK10 og Øvre Romerike brann og redning IKS sin veiledning – <u>tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper</u>, bl.a. om tilkomst og tilstrekkelig kapasitet til sløkkevann og evt. sprinkling. Ved spørsmål, ta kontakt med ØRB.</p>
<p><u>Trafikksikkerhet</u> Gang- og sykkelveg-forbindelse, sikker skoleveg, plassering av uteoppholdsarealer/lek</p>	<p><u>Gang- og sykkelvegforbindelse:</u> Det er etablert gang og sykkelveg mellom Gardermovegen, rv. 176 og planområdet. Det reguleres-at planområdet tilknyttes denne.</p> <p><u>Uteoppholdsareale:</u> Vurderes i planprosessen.</p>
<p><u>Utbyggingsavtale</u></p>	<p>Vurdert som ikke aktuelt. (Ikke kjent om det foreligger overordnet utbyggingsavtale for området.)</p>

<p><u>Planstatus</u> Avklare forhold til kommuneplan og andre overordnede planer.</p>	<p>Området er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Formålet er fremtidig næringsbebyggelse-også i forslaget ny kommuneplan.</p>
<p><u>Planprogram</u> Krav om konsekvens-utredning iht. KU-forskriften?</p>	<p>Ikke aktuelt.</p>
<p><u>Naturgitte forutsetninger</u> Grunnforhold, grunnundersøkelser, landskapstrekk, landbruk, vegetasjon, biologisk mangfold/naturverdier, svartelistede arter, vannforvaltningsplaner</p>	<p><u>Grunnforhold:</u> Planområdet ligger både over og under marin grense (<b>ngu.no</b>).</p> <p>Løsmassene i området er beskrevet som breelavsetning (typisk sand og stein) med tykk avsetning (<b>ngu.no</b>).</p> <p><a href="http://geo.ngu.no/kart/losmasse/">http://geo.ngu.no/kart/losmasse/</a></p> <p>Det må gjøres geoteknisk utredning, jf. § 2.14 i kommuneplan 2013-2029.</p> <p><u>Natur:</u> Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut. Det vises også til § 2.17 i kommuneplanen. Fremmedlistede (tidligere svartelistede) arter må undersøkes.</p> <p>Lenker til naturbase og artskart: Naturbase: <a href="http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/">http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktoy/Database/Naturbase/</a> Artskart: <a href="http://www.artsdatabanken.no/artskart">http://www.artsdatabanken.no/artskart</a> Vannområder: <a href="http://vann-nett.no/">http://vann-nett.no/</a></p> <p>Deler av planområdet er i dag bebygd med tunbebyggelse. Resterende er dyrket mark.</p>
<p><u>Miljø og kultur</u> Støykilder, støv, lukt, naboaktivitet, kulturminner, leke- og uteoppholdsarealer, bokvalitet, bomiljø, sosial bærekraft, boligsammensetning, trebruk</p>	<p><u>Støykilder</u> OSL er den største støykilden i området. Planområdet ligger i rød støysone og i et område med registrert 60-65dB (<b>miljostatus.no</b>). Gardermoevegen rv. 176 forventes også å være en kilde. Omfang og tiltak avklares i reguleringsprosess. Støy må vurderes jf. retningslinjer i T-1442/2016.</p> <p><u>Støv og lukt</u> OSL er den største støv- og luktkilden i området. Gardermovegen rv. 176 forventes også å være en kilde. Omfang og tiltak avklares i reguleringsprosess.</p> <p><u>Naboaktivitet:</u> Naboområdet består av regulerte næringsarealer i varierende grad av utvikling.</p> <p><u>Kulturminner:</u> I forbindelse med tilstøtende reguleringsplanarbeider, er det utført arkeologiske registreringer på mindre deler av planområdet og i randsonene. Det forventes tilbakemelding fra regionale myndigheter ved varsling, innen tiltak beskrives. Det kan forventes at det ønskes ytterligere undersøkelser og i så fall vil disse utføres .</p> <p>Vurdering av fornybare bygningsmaterialer i bygg og skogbasert bioenergi som varmekilde, se <i>Strategisk plan for skogbruket i Akershus</i> <a href="https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/strategisk-plan-for-skogbruket-i-akershus/">https://www.nannestad.kommune.no/aktuelt/strategisk-plan-for-skogbruket-i-akershus/</a></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>Tilstøtende reguleringer av nyere dato vil være førende for estetikk og landskapstilpasning. Kommuneplan og OSLs retningslinjer for flyplassnær etablering vil ivaretas i planbeskrivelse og bestemmelser.</p>
<p><u>Risiko og sårbarhet</u> Grunnforhold, flom, ras, trafikk, høyspent, akutt forurensning, brannrisiko, kriminalitet, annet</p>	<p><u>Grunnforhold, flom og ras:</u> Ivaretas gjennom geoteknisk vurdering i reguleringsprosessen.</p> <p>Plankonsulent utarbeider risiko- og sårbarhetsanalyse. 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: <a href="https://temakart.nve.no/link/?link=flomaktsomhet">https://temakart.nve.no/link/?link=flomaktsomhet</a></p>
<p><u>Anleggsfase</u> Massehåndteringsplan, anleggstrafikk, støy, støv, tilsmussing av veier, trafikk</p>	<p>Det skal stå i planbeskrivelse hvordan anleggsfasen skal løses. Det skal stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter.</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 <u>veileder om utforming av private planforslag med mal for reguleringsbestemmelser.</u></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><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.</p> <p>Relevante lover, forskrifter og veiledninger, statlige planretningslinjer (SPR)/rikspolitiske retningslinjer (RPR), nasjonale forventninger, Fylkesmannens forventningsbrev og øvrige føringer forutsettes kjent for plankonsulent.</p>

	Kommunale føringer er kommunal vegnorm, kommunal VA-norm, renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og standard abonnementsvilkår for vann og avløp.
<u>Gebyrer</u> Behandlingsgebyr	Betalingsgebyr for detaljregulering framkommer på kommunens hjemmeside under ikonet «Priser».  Fakturaadresse:  Granvoll Eiendom AS Ivan Bjørndals gate 27 0472 Oslo
Annet	