

Møtereferat

Oppstartsmøte – endring av detaljreguleringsplan «14/2 m.fl. Bjertnes» - planID 258

**Ansvarlig
saksbehandler:** Henrik Schmidt

Kopi til:

Referatsdato: 06.03.2018

Saksnr.: 17/06177

Arkivkode: 258

Oppstartsmøte – endring av detaljreguleringsplan «14/2 m.fl. Bjertnes» - planID 258

Sted: Nittedal Rådhus

Møtedato: 1.3.2018

Tilstede for forslagsstiller:

Eva Sjue, Felix Arkitekter AS

Øistein Mangset, Felix Arkitekter AS

Jon Atle Kalleberg, Karu Eiendom AS

Tilstede for Nittedal kommune:

Sissel Pettersen, leder for planavdelingen

Gunnar Prøis, konstituert kommunalsjef, miljø og samfunnsutvikling

Henrik Schmidt, arealplanlegger

Innledning: Detaljreguleringsplan «14/2 mfl. Bjertnes», vedtatt 31.8.15, skal endres. Hovedløsning i planforslaget vil ikke endres og en rekke temaer er dermed ferdig prosjektert og diskutert. Disse ble ikke diskutert ytterligere på oppstartsmøtet.

Omfang av planendringen

Forslagsstiller utfører arbeidet med å endre planen.

Hovedløsning i 2015-planen opprettholdes. Det er hovedsakelig gjennomføringsdelen av planen som skal endres, samt noen andre temaer.

Forslagsstiller har gjennomført avklaringer med kommunalteknisk avdeling angående VA.

Planbeskrivelsen må oppdateres. Skal kun vise ett alternativ for hovedløsning, og skal tydelig markere hva som er nytt i planendringen. Dette kan for eksempel gjøres med egen farge på ny tekst som føres inn. Det må redegjøres for utbyggingsrekkefølge/byggetrinn og hvordan adkomst, anleggsvei, kjeller, gangforbindelser, utearealer tenkes løst. Veistandard for gangforbindelser må redegjøres for.

Reguleringsbestemmelser: må utarbeides rekkefølgebestemmelser. Skal utformes i tråd med departementets mal.

Plankart: oppdateres med husbenevnelser, regulering av fortau langs Berget, samt andre endringer.

Navn på planen: det er enighet om å endre navn på planen til «Detaljregulering for Berget, PlanID xxx».

Bestemmelse om urbant jordskifte – tas ut av planen

Bestemmelse 3.1.4 med krav om fordeling av verdiøkning fjernes fra planen.

Hensynet bak bestemmelsen må sikres på andre måter, for eksempel gjennom rekkefølgebestemmelser, inndeling i byggetrinn og refusjon. Forslagsstiller viser til at ved fullt utbygd område iht planens hovedløsning er det likhet i fordeling av bebyggelse i søndre og nordre del av planområdet.

Overvannshåndtering

Det er nye krav til overvannshåndtering i TEK17. Reguleringsbestemmelsen om overvannshåndtering må derfor endres. Under er et eksempel på reguleringsbestemmelse som planavdelingen har benyttet.

I tillegg må planbeskrivelsen inneholde en god beskrivelse m/skisse(r) som viser hvordan løsningsforslaget forholder seg til og løser TEK17s krav til overvannshåndtering.

1.1 Overvanns- og snøhåndtering

Overvann skal søkes behandlet som en ressurs i området, som et positivt landskapselement og for å fremme biologisk mangfold.

Overvannsløsning skal innebære tilrettelegging for rensing og maksimal infiltrasjon, fordrøyning og sikker evakuering av alt overvann; herunder tak-, overflate- og drenevann og smeltevann. Avrenning fra området skal ikke økes som følge av utbyggingen. Permeable flater skal søkes brukt ved nye tiltak.

Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter 3-trinnsstrategien ved å:

- fange opp og infiltrere mindre nedbør
- forsinke og fordrøye større nedbør
- sikre flomveier og avrenning ved ekstremnedbør

Det skal benyttes en klimafaktor på 1,5 og tas høyde for 200-års nedbør for overvann.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Dette arealet må ikke komme i konflikt med areal for overvannshåndtering etter 3-trinnsstrategien.

Rekkefølgebestemmelser

Det må gis rekkefølgebestemmelser for å sikre en trinnsvis utbygging av planområdet, samt for å sikre at viktige tiltak som fortau, lekeplasser, gang- og sykkelvei og turvei blir opparbeidet.

Opparbeidelse av Berget (adkomstvei) med 3 meter bredt fortau: Opparbeidelse må være gjennomført innen det kan gis brukstillatelse til første bolig innenfor planområdet.

I møte mellom forslagsstiller, grunneiere og kommunen 11.1.18 skisserte forslagsstiller tre byggetrinn. Dette reduseres til to byggetrinn:

Byggetrinn 1: består av lekeplass1, smett 1, samt halvparten av intern gang- og sykkelvei og halvparten av intern turvei, i tillegg til hus A, B og G. Det kan ikke gis brukstillatelse til husene før de nevnte fellesgodene er opparbeidet. Felles garasjekjeller for bygg A, B, C og G kan opparbeides som del av byggetrinn 1.

Utbyggingsområdet i byggetrinn 1 må støyskjermes fra rv. 4. Dette må sikres før det kan gis brukstillatelse til hus A, B og G.

Det må opprettes vegetasjonsskjerming, samt noe terrengtilpasning, mellom utbyggingsområdet i byggetrinn 1 og naboeiendommene i syd. Dette må sikres før det kan gis brukstillatelse til hus A, B og G. Det må også vises i utomhusplan.

Byggetrinn 2: Lekeplass2, smett2 og resten av intern gang- og sykkelvei og turvei skal inngå i dette byggetrinnet.

Planavdelingen ønsker at bygg C skal være siste bygg som oppføres. Forslagsstiller er bekymret for en situasjon hvor utbygging av bygg C stopper opp, dersom det gis rekkefølgekrav om utbygging av søndre del før bygg C kan bygges, og utbygging av søndre del ikke finner sted. Reguleringsbestemmelsene må sikre at bygg C kommer sist. Samtidig ønsker forslagsstiller en form for sikkerhet for gjennomføring av bygg C. Det var uklart i møtet hvordan dette kan sikres, men planavdelingen skal sjekke med bl.a. nabokommuner, og komme med innspill til hvordan en slik reguleringsbestemmelse kan utformes.

Gangforbindelser

Fortau langs Berget: legges langs vestsiden av Berget.

Gang- og sykkelvei i vest: blir hovedåren for myke trafikanter gjennom planområdet. Denne skal være offentlig og forlenges til eiendomsgrense mot 14/1219 i syd. Gang- og sykkelveien vil kunne fungere som ekstra adkomstvei for utrykningskjøretøy ved ferdig utbygd planområde.

Gangvei i øst: endres til formålet turvei.

Opparbeidelse av gangforbindelser deles opp etter byggetrinn.

Det må gis en bestemmelse som sier at gang- og sykkelvei og turvei kan forskyves innenfor en gitt margin på grunn av usikkerhet rundt koblingspunkt i sør.

Smett

Smett lengst nord justeres iht eiendomsgrense, slik at den ligger innenfor eiendommen til Karu Eiendom.

Byggeavstand fra eiendomsgrense

Alle bygg må plasseres 4 meter fra eiendomsgrenser

Kommunens eiendom – gbnr. 14/646

Kommunen ønsker at MUA dekkes på egen tomt. Forslagsstiller regner på hva som finnes av potensiale for MUA på tomten, samt hvilket potensiale som finnes på balkonger etc.

Medvirkningsprosess og innspill fra grunneiere etter møtet 11.1.18

Innspillene må tas med og kommenteres i planbeskrivelsen. Planavdelingen oppfordrer til dialog med grunneiere underveis i prosessen med planendringen.

Fremdrift for planarbeidet

Neste steg: varsle oppstart iht reglene i PBL – med henvisning til hvor man finner referatet fra oppstartsmøtet og planinitiativet. Kopi av varsel sendes til planavdelingen slik at det kan legges ut på kommunens nettsider.

Forslagsstiller har fått møteplan for politisk behandling av planer. Planavdelingen må ha mottatt komplett planforslag fra forslagsstiller senest fire uker før «Frist øk.sjef» (i møteplanen) for Formannskapsmøtet man ønsker behandling i.

Det avholdes et kart- og bestemmelsesmøte når forslagsstiller har et komplett planforslag klart til innsending.

Komplett planforslag skal inneholde:

- Plankart, i PDF og SOSI-format, gjeldende versjon
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse

Vedlegg til planforslag:

- Utredninger
- innkomne merknader til planarbeidet og kommentarer til disse (kan integreres i planbeskrivelsen)
- kopi av varslingsbrev m/ varslingsliste
- kopi av avisannonse for oppstartsvarsel
- Referat fra oppstartsmøtet
- Illustrasjonsplaner og sol-/skyggeanalyser (kan integreres i planbeskrivelsen)

Filnavn skal være tydelige og inneholde siste revisjonsdato.

Fremstilling av reguleringsplan skal følge PBL og forskrifter.

Annet

- Nittedal kommunes veinorm:
<https://www.nittedal.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MIId1=1272&FIId=342>
- Nittedal kommunes VA-norm:
<https://www.nittedal.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MIId1=844&FIId=344>
- Nittedal kommunes formingsveileder:
<https://www.nittedal.kommune.no/aktuelt/nyhetsarkiv/formingsveileder-for-nye-nittedal-sentrum.45863.aspx>
- Nittedal kommunes gebyrregulativ:
<https://www.nittedal.kommune.no/Handlers/fh.ashx?MIId1=1124&FIId=1112>

Vedlagt referatet fra oppstartsmøtet:

- Varslingsliste
- Departementets mal for reguleringsbestemmelser