

Omforent referat

Oppstartmøte detaljregulering Glittre Helsepark- planID202502

Møte type	Oppstartmøter		
Saksnavn	Detaljregulering Glittre Helsepark		
Plansaknummer:	24/14006		
Møtedato:	16.05.25 og 26.08.25		
Møtested:	Nittedal rådhus		
Referent/saksbehandler:	Turid Rikheim	Datert:	02.10.2025
Kontaktinfo. saksbeh.:	Mob.nr: 48886301	e-post: turid.rikheim@nittedal.kommune.no	

Deltakere

Navn	Firma	Roller	Til stede	epost
Anders Erlend Idås	Glittre Invest AS	Forslagsstiller	x	anders.erlend.idas@norlandia.com
Terje Sandaa	Glittre Invest AS	Forslagsstiller/grunneier	x	Terje.Sandaa@nhcproperty.com
Tone Holand	Tun Arkitektur AS	plankonsulent	x	tone@tunark.no
Benjamin Haffner	Tun Arkitektur AS	plankonsulent	x	ben@tunark.no
Kristina Nerdal	Sweco AS	fagkonsulent VA	X (møte 2)	
Celine Bjørkelo	Sweco AS	fagkonsulent VA	X (møte 2)	
Ingvild Holter	Sweco AS	fagkonsulent vei	X (møte 2)	
Gudmund Kvisslien	Sweco AS	fagkonsulent trafikk	X (møte 2)	
Turid Rikheim	Nittedal kommune	Planavdelingen, saksbehandler	x	turid.rikheim@nittedal.kommune.no
Nicole Holmeseth-Martin	Nittedal kommune	Planavdelingen, leder	-	Nicole.Holmeseth-Martin@nittedal.kommune.no
Sissel Pettersen	Nittedal kommune	Enhetsleder plan, byggesak og geodata	X (møte 1)	sissel.pettersen@nittedal.kommune.no
Daniel Krajczyk Blikset	Nittedal kommune	Medarbeider plansak	x	daniel.blikset@nittedal.kommune.no
Fredrik Glans	Nittedal kommune	Enhetsleder kultur	X (møte 1)	fredrik.glans@nittedal.kommune.no

Sirill Ramberg Sørensen	Nittedal kommune	Barnetalsperson i plansaker	X (møte 1)	sirill.sorensen@nittedal.kommune.no
(Trude Bakke)	Nittedal kommune	Kommuneoverlege	-	
(Vian Van der Velde)	Nittedal kommune	Assist.kommuneoverlege	-	
Kristine Skeie	Nittedal kommune	Næringsrådgiver	X (møte 1)	kristine.skeie@nittedal.kommune.no
Guro Haug	Nittedal kommune	Miljøansvarlig	X (møte 1)	guro.haug@nittedal.kommune.no
Magnar Eriksen	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, vei	(møte 2)	magnar.eriksen@nittedal.kommune.no
Bahram Raufi	Nittedal kommune	Kommunalteknikk, VA	(møte 2)	bahram.raufi@nittedal.kommune.no
(Tore Olafsen)	Nittedal kommune	Enhetsleder drift		tore.olafsen@nittedal.kommune.no
Anne Lindalen	Nittedal kommune	Helse og velferd	X (møte 1)	anne.lindalen@nittedal.kommune.no
(Svein Neerland)	Nittedal kommune	Bolig og tilflytting /folkehelsekoordinator	-	svein.neerland@nittedal.kommune.no

Innhold

Deltakere.....	2
Hensikten med møtet	5
Temaer til gjennomgang.....	5
 1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før oppstartmøter	5

2.	Om planområdet og planinitiativet	6
3.	Planstatus, planer under arbeid	8
4.	Andre aktuelle rammer og føringer	18
5.	Planprogram og konsekvensutredning (KU)	20
6.	Aktuelle utredningstema i planarbeidet	21
7.	Utbyggingsavtaler	37
8.	Medvirkning	37
9.	Anbefaling av oppstart, avklaringer	38
10.	Oppstart av planarbeid	39
11.	Planavgrensning	39
12.	Formelle krav til planforslaget, saksgang	41
13.	Gebyrer for behandling av planen	44
14.	Prosess og samarbeid underveis	44
15.	Samtidig behandling av plan- og byggesak	45
16.	Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat	45
	Vedleggsliste	46

Hensikten med møtet

- Informere om kommunens arealpolitikk
- Gi råd og føringer for det videre planarbeidet
- Avklare planprosess, risiko- og sårbarhetsanalyse og behov for planprogram
- Avklare hvordan samrådsprosess og medvirkningsprosess skal legges opp
 - Avklare øvrig samarbeidsbehov mellom kommunen og forslagsstiller
 - Avklare om det skal behandles byggesak samtidig med plansaken
- Avklare tidsplan for behandling
- Gjennomgang av temaer forslagsstiller ønsker drøftet

Temaer til gjennomgang

1. Mottatt dokumentasjon fra tiltakshaver/fagkyndig før oppstartmøter		
	Tema	Beskrivelse
	Prosess så langt; Forhåndskonferanse oktober-24	• Planinitiativ med bestilling av oppstartmøte • Følge-epost • Geoteknisk rapport • Epost 13.05. om nytt forslag til innhold • Notat vurdering av KU ift.forskrift om konsekvensutredning • Innledende trafikknotat (til møte 2) • Forslag planavgrensning (til møte 2) • Forslag vegprofil (til møte 2) Det har i perioden februar-mai-25 vært dialog NK/Tun Arkitektur om innhold/beskrivelser i planinitiativet. Det har i perioden juni-august 25 vært dialog NK/Tun Arkitektur om vurderinger av om planen utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.

	Det var forhåndskonferanse med planavdelingen 31.10.2024. Referat i public 360: https://nittedal.public360online.com/locator/DMS/Document/Details/Simplified/200011?module=Document&subtype=200011&recno=317488&VerID=305230
2. Om planområdet og planinitiativet	
Hensikten med planen:	Formålet er å starte arbeidet med detaljreguleringsplan som tilrettelegger for etablering av en moderne helsepark på Glittre. Ambisjonen er«å bli et integrert økosystem for tverrfaglig samhandling mellom offentlige og private aktører innen helse- og omsorgssektoren...» Helse og omsorgsfunksjoner med tilhørende støttefunksjoner, boliger til helsearbeidere og videreføring av barnehage, f.eks. • treningscenter og idrett • restaurant/bespisning • konferanse • rehabilitering • tjenesteyting • utdanning • hotell med utleie internt/eksternt • næringsliv/servicefunksjoner Ønsker å regulere til kombinert formål. Har sett på følgende formål: helse- og omsorgsinstitusjon/privat offentlig tjenesteyting/næring, som innehar regionale funksjoner. Det framgår at det er ønskelig at enkelte funksjoner, slik som treningsarealer og servering kan være tilgjengelige for eksterne brukere og lokalbefolkningen.

Visjonen er en helsepark og argumenterer med behov for utleieboliger . Det er vanskelig å skaffe helsepersonell dersom man ikke har boliger til helsepersonell. Fleksibel bruk, knyttet til omsorgsboliger. Det har aldri vært intensjonen å regulere til «gult» (boligformål).

Epost 13.05., i etterkant av mottatt planinitiativ:

Oppdragsgiverne ønsker å utvide bruken av hovedbygget – i tillegg til tidligere foreslått formål. Konkret dreier det seg om muligheten for å tilrettelegge deler av hovedbygget til rent hotellformål, med inntil 70 rom som kan disponeres fritt, rettet mot ulike målgrupper som:

- Forretningshotell
- Konferanshotell
- Hotell (for generell overnatting)

- - - -

Forslagstiller tenker i et 30-års perspektiv. Det er laget en innledende analyse «konseptplan», med skisser for plassering av delområder med ulike typer ny bebyggelse og hvordan bebyggelsen kan utformes.

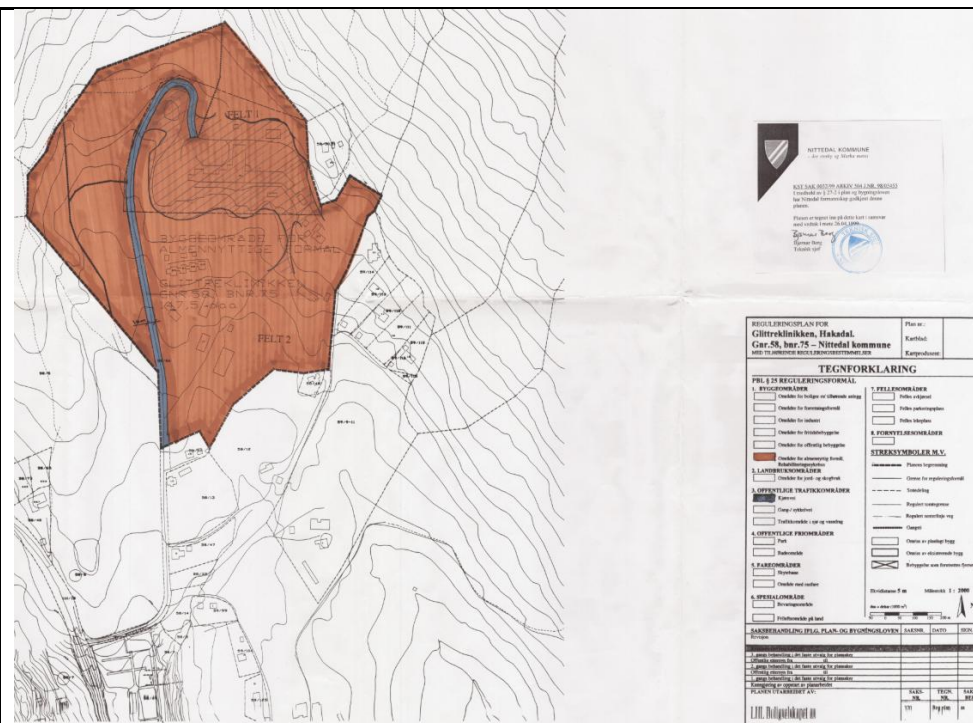
Kan bruke mye av hotellets romløsning – slipper inngripen i bygningsmassen. I bygget er det mange fellesarealer som flere kan benytte.

Det er dialog med Hakadal idrettslag om aktuelle funksjoner/tilbud til nytte for idrettslaget. Et hotell vil være aktuelt i forbindelse med arrangementer; opplevelsesturisme, kursing, behandlingstilbud, pasientovernatting, rehabilitering/opptrening. Ønsker å legge seg i et segment som går på f.eks. treningssamlinger.

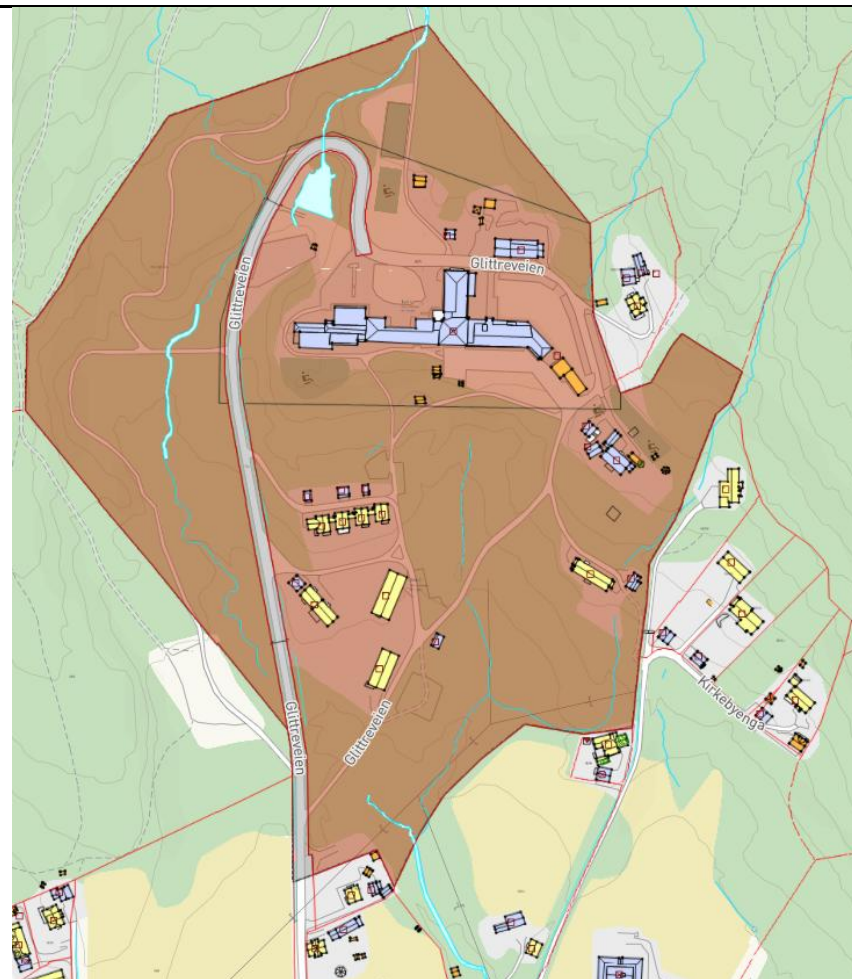
Etablering av badstu kan være aktuelt i parken.

	<u>Kommentarer fra NK under møte 1:</u> NK har stilt spørsmål om hvorvidt det ligger markedsundersøkelser til grunn for prosjektet. Arbeidskraft innen helse er en begrenset ressurs. NK ser ikke behov for leieboliger. Framstillingen av politisk historikk i planinitiativet er ikke fullstendig, se i pkt.4 NK oppfordret til å vurdere den tidligere branndammen som et aktuelt sted å plassere en badstu, også som et ledd i å gjøre dammen mer tilgjengelig, og dermed øke opplevelsesverdi og naturmiljøverdi i og ved dammen.
Ny reguleringsplan vil kunne inneholde følgende formål:	<u>Planinitiativet:</u> Felt 1 Helse- og omsorgsinstitusjon/Tjenesteyting/Næring Felt 2: Privat/offentlig tjenesteyting <u>Epost 13.05.:</u> Ordinært hotell har reguleringsformål næring <u>Kommentar NK:</u> Kombinert formål kan være en løsning
Planområdets beliggenhet og størrelse	Glittre ligger i Hakadal, med adkomstvei fra Gamleveien. Gnr./bnr.: 58/75 Størrelse: 147,5 dekar
Beskrivelse av planområdet – dagens innhold og bruk	Dagens bebyggelse omtales i kap.4.3 i planinitiativet Bortsett fra barnehagen er ingen bygninger i planområdet i bruk pr.idag.
3. Planstatus, planer under arbeid	

Planstatus	<u>Gjeldende områdereguleringsplan</u> Fra gjeldende reguleringsbestemmelser: Felt 1: <i>Bebyggelsen skal nyttes til allmennyttige formål, rehabiliteringssykehus. Herunder følger alle typer bygg som har tilknytning til driften av denne type sykehus, som ansatt-, pasient-, gjeste-, og pårørendeboliger, felles- og aktivitetsareal for pasienter, pårørende og ansatte, velferdsbygg, garasjer, parkering og uthus, arealer tilknyttet kurs- og kompetanseavdelingen og lignende.</i> <i>Bebyggelsen skal harmonere med det eksisterende bygningsmiljøet på Glittre.</i> <i>Øverste punkt på et nybygg må ikke overstige gesimsen på tårnbygget på dagens Glittre, maks kote 229.</i> <i>Det etableres oppstillingsplass for 1 bil pr. påbegynt 100m² BRA.</i> <i>Det etableres snuplass for buss.</i> For felt 2 gjelder for øvrig: <i>Ved nybygg, tilbygg eller påbygg, som ikke er boligenheter kan det maksimalt bygges 50 m² uten at det utarbeides en bebyggelsesplan. Ved bygging av nye boligenheter skal det utarbeides bebyggelsesplan.</i> <i>Maksimal gesimshøyde er 8 meter, maksimal mønehøyde er 9 meter.</i> Originalt reguleringskart:
-------------------	--



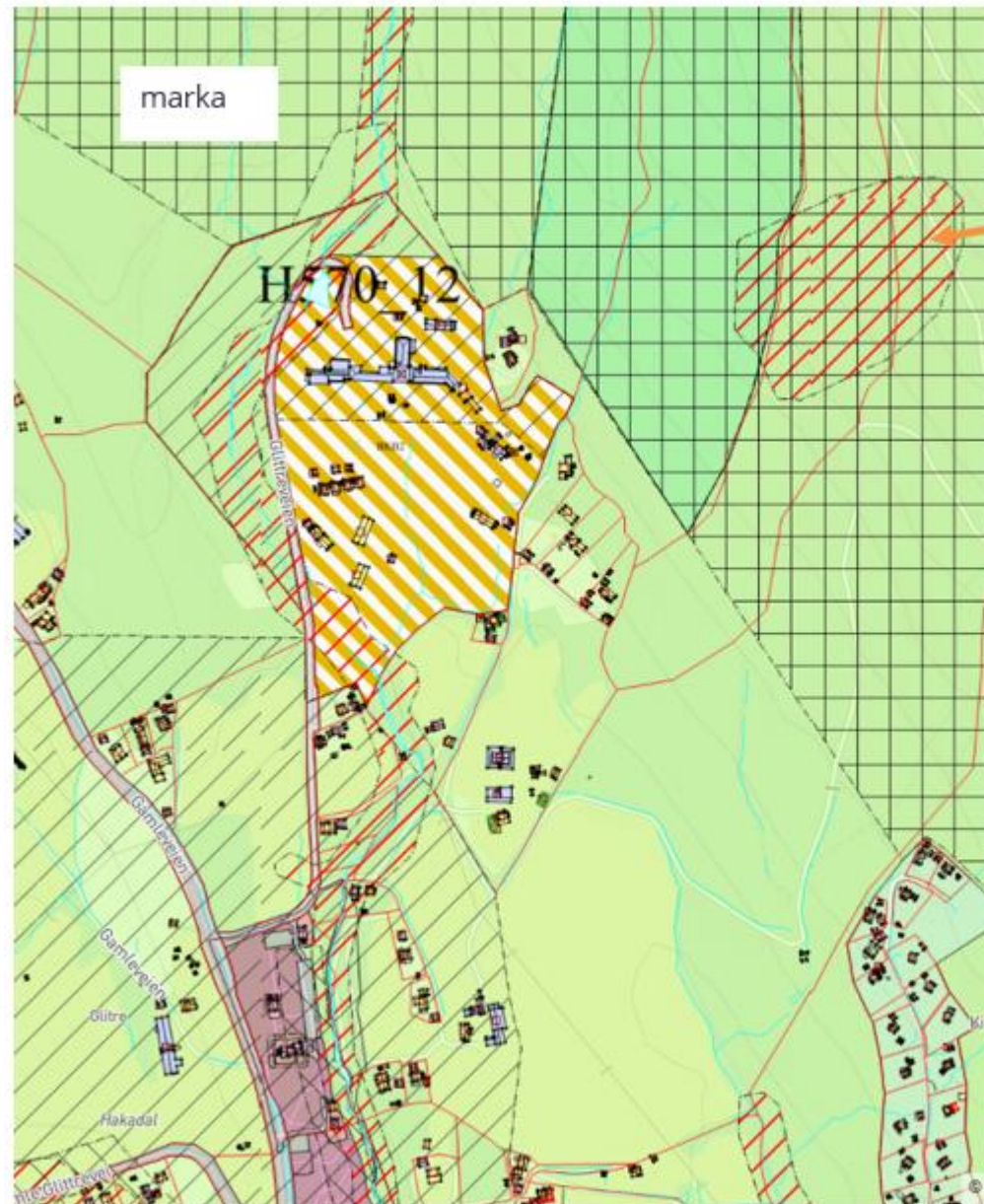
Reguleringskart fra kommunekartportalen:



Felt 1 (avmerket område der selve sanatoriet ligger) har maks tillatt tomteutnyttelse 50% TU.
Felt 2 (øvrige arealer innenfor planen) har maks tillatt tomteutnyttelse 6% TU.

Adkomstveien inn i området er i dag regulert til offentlig trafikkområde – kjøreveg.

	(Det er ikke sikkert at hele dette veistrekket fortsatt skal være kommunal vei. Kanskje skal det bare være kommunal vei fram avkjøringen til utfartsparkeringen?) Det er etter det vi kjenner til ikke andre planer under arbeid i nærheten.
Kommuneplanen	<u>Kommuneplanens samfunnsdel</u> Hvordan er prosjektet tenkt å tilføre merverdi til kommunen/nabolaget: • funksjoner som innbyggerne kan benytte seg av • oppgradering av bygningsmasse NK ønsker å utfordre forslagstiller på hvordan planarbeidet tar sikte på måloppnåelse i forbindelse samfunnsmålene. - noen aktuelle: <u>Livskvalitet hele livet</u> A11 Ny utbygging og fortetting skal gi en positiv merverdi for stedet og kommunens innbyggere A13: Ved utbygging skal det vektlegges god arkitektonisk utforming og miljøvennlig og bærekraftig material- og energibruk <u>Klima-, natur- og miljøvennlig</u> B5 Eksisterende næringsområder skal videreutvikles og utnyttes B11: Kulturmiljøer med kulturminner ivaretas slik at de fortsatt kan gi grunnlag for opplevelser, identitet og et styrket næringsliv B9: Vassdrag og vassdragsbelter skal bevares eller videreutvikles for natur-, landbruks -eller rekreasjonsformål og hensyn til samfunnssikkerhet B18: Vi skal legge til rette for grønne byggeplasser B16: Vi skal minimere miljøbelastningen og fremme klimavennlige og sirkulære løsninger B19: I arealplanlegging og arealbruk skal det tas hensyn til fare for naturskade og konsekvenser av klimaendringer



	Eiendommen utgjør felt <i>BKB_2 Glitre</i>, avsatt til «kombinert formål bebyggelse og anlegg» i kommuneplanen. Kommuneplanbestemmelsene §2.3: <i>Det tillates bygninger og anlegg for offentlig- og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet avgrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester.</i> Nordre og vestre del av eiendommen ligger i hensynssone særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap <i>Glittre</i> (svart skravur). Her gjelder følgende retningslinjer: • Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en ramme rundt anlegget. • Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. • Ved tiltak på verna bebyggelse skal fylkeskommunen gis anledning til å uttale seg. • Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, beplantning, veier, landskapsrom og lignende skal ivaretas I sør grenser eiendommen til hensynssone – særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø og kulturlandskap <i>Hakadal kirke med kulturlandskap</i>. Her gjelder bl.a. følgende retningslinjer: • Det åpne landskapsrommet skal bevares slik at de historiske sammenhengene og kirkens rolle i landskapet kan leses og oppleves. • Bebyggelse eller annet som reduserer opplevelsen av kirken og det helhetlige kulturlandskapet tillates ikke. Siktlinjer mellom kirken, Klokkehaugen og Glittre sanatorium skal hensyntas. • Landskapets hovedtrekk, bebyggelses- og vegstruktur, og nåværende arealbruk skal bevares. Skogen skal fortsette å fungere som en buffer mot bebyggelse. • Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trekker, vegfar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas. Gamle, markante trær søkes bevart, men der trær kommer i konflikt med kirkens siktlinjer, tillates beskjæring eller i ytterste konsekvens felling og nyplantning. • Innenfor hensynssonen skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål om å ivareta kulturmiljøets kvaliteter. Nye byggetiltak må tilpasses, og primært underordnes, eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur. Tilstrekkelig avstand til
--	--

	verneverdig bebyggelse og fornminner i hensynssonen skal vektlegges. Eiendommen ligger delvis inntil markagrensa i nord (ruteskravur). Her gjelder markalova. I nordøst ligger naturreservat «<i>Glitreli</i>», båndlagt etter naturvernlova. Her tillates ikke tiltak eller bruk av arealene som kan skade natur- og friluftsverdiene. Kap.1 og 2 i kommuneplanbestemmelsene legger føringer for planarbeidet. Nittedals arealstrategi legger føringer, bl.a. for at mestedelen av boligveksten skal skje på Rotnes.
Andre føringer fra gjeldende reg.plan	<u>Aktuelle føringer fra gjeldende reguleringsplanbestemmelser:</u> 2.3 Gangsti fra kommunal vei skal være åpen fra allmenn ferdsel. 2.4 Bebyggelsen skal harmonere med det eksisterende bygningsmiljøet på Glittre 6. Øverste punkt på et nybygg må ikke overstige gesimsen på tårnbyggget på dagens Glittre, maksimalt kote 229,0 7. Det etableres snuplass for buss <u>Føringer fra gjeldende plankart:</u> Reguleringsformål offentlig/privat tjenesteyting? Eller bare privat tjenesteyting? Eksisterende hjemler, heftelser, klausuler:

Servitutter for avgivere (3232-58/5) ⓘ

Servitutter - eiendomsrett

1936/2208-1/8 21.09.1936	Bestemmelse om vannledn.
1941/3906-1/8 18.12.1941	Rettigheter iflg. skjøte Overført fra gnr 58 bnr 52 Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om gjerde
1953/2222-4/8 27.03.1953	Elektriske kraftlinjer
1960/1556-1/8 31.05.1960	Best. om adkomstrett Rettighetshaver: 3232-58/50
1964/3424-2/8 19.10.1964	Erklæring/avtale Rettighetshaver: 3232-58/54 Bestemmelse om kloakkledning Med flere bestemmelser
1973/6531-1/8 18.10.1973	Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver Nittedal Lysverk
1986/11861-1/8 02.12.1986	Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: 3232-58/50 Med flere bestemmelser
1990/3626-1/8 11.04.1990	Erklæring/avtale Rettighetshaver: 3232-58/65 Rettighetshaver: 3232-58/73 Rett til kjørbare adkomst over gnr. 58 bnr. 5. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Nittedal bygningsråd.

Gjeldende utbyggingsavtale:

-

Gjeldende reguleringsplaner i nærheten, forhold til disse:

-

Kommunedelplan for kulturminner

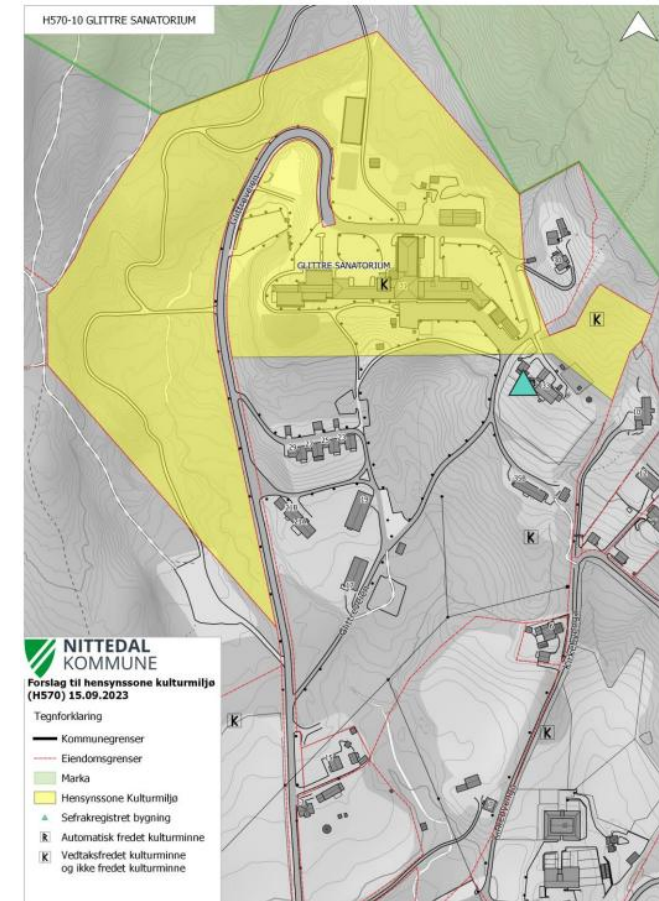
I kulturminneplanen beskrives Glittre sanatorium som et viktig landemerke og signalbygg i Nittedal, med høy arkitektonisk og arkitekturhistorisk verdi, i tillegg til symbolverdi og identitetsverdi. Anlegget representerer og formidler en viktig del av norsk sosial – og medisinhistorie. Bygningsmassen er bygget på og endra flere ganger, men har i svært stor grad bevart et autentisk og opprinnelig utseende. Området rundt sanatoriet fremstår som helhetlig med stor grad av lesbare sammenhenger, som gir det en særlig høy pedagogisk- og opplevelsesverdi.

Det er kartlagt flere kulturminner i området

Anbefalte retningslinjer for hensynssone er identiske med retningslinjene i kommuneplanen.



Glittrelia



4. Andre aktuelle rammer og føringer

Politiske vedtak	<u>Status</u> Det er i NK ingen planer på helsesida som inkluderer Glittre, Kommunale vedtak lyder at kommunen ikke skal være partner og ta på seg ansvar her NK har heller ikke behov for personalboliger, dette er ikke inne i kommunens boligtypeprogram eller i boligprogram for eldre (integrering i boligområder er tankesettet nå) Siste vedtak: KST-sak 56/24 Dialog om tjenester ved Glittre, 17.juni 2024 Vedtak 1. Forutsetninger for avtale mellom Norlandia Health and Care Group og Nittedal kommune er vesentlig endret og tilsier at det ikke er grunnlag for å inngå avtale om leie av 25 omsorgsplasser på Glittre. 2. Nittedal kommune vil vurdere kjøp av enkeltplasser på Glittre dersom muligheten for dette kommer på plass. 3. Kommunestyret er positive til utviklingen som skisseres på Glittre. Samarbeid med Nordlandia Health and Care Group knyttet til rekruttering og utvikling av fagmiljøer vil kunne gi gode muligheter for å utvikle Nittedal som en helse- og idrettsdestinasjon. Mulighetsrommet vurderes i framtidige plansaker. I sak 56/24 beskrives historikk om politiske behandlinger: Vedtak HP 2020-2023 Vedtak Kst. Sak 31/20 – Glittre – forhandlinger om leiekontrakt
Kommunale føringer, normer og kunnskapsgrunnlag	Nittedal - Nyttig informasjon ved utarbeidelse av reguleringsplaner Her finner du: • Kommunedelplan for fysisk aktivitet, friluftsliv og idrett, hoveddel og vedlegg fysiske tiltak • Kommunedelplan for klima og energi • Grønn mobilitet i Nittedal

		• Vann- og avløpsnorm – NK • Veinorm – NK • Formingsveileder for sentrum– NK (se også bruttoliste estetikkbestemmelser i malen for planbestemmelser) • Trafikksikkerhetsplan med tiltaksdel NK • Veileder for jordflytting i plansaker – NK • Renovasjonsteknisk veileder – ROAF • Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper - NRBR
	Næring	<u>Forslag NK:</u> Helse- og idrettsrelatert Natur- og aktivitetsbasert målgruppe. Turistnæringen øker i målgruppen av de som ønsker å være fysisk aktive. Familier ønsker mer aktivitet for sine barn. Sunn/aktiv folkehelse er viktigere på samfunnsnivå og på lavterskeltiltak. Eldre er fysiske lenger og ønsker aktivitetsbasert hverdag og ferie. Hotell og konferanse. Vi mangler overnattingssteder i Nittedal, og ligger 40 minutter fra Oslo sentrum og Gardermoen, samt del av vekstkommunene på Romerike, inkl. et stort bedriftsmarked. Opplevelsesnæring, utfartsområde for stiturer, skiturer og terrengsykling. Kulturhistorie, natur/kulturarv. Rehabiliterings- og opptreningssenter (a la Catosenter og Toppidrettsenteret for folk flest) Leirskole/folkehøgskole Samarbeid med tilbudet i Varingskollen? <u>NK ønsker ikke:</u> Ønsker ikke ordinære boliger på Glittre – kommunens arealstrategi legger klare føringer om at mestedelen av boliger skal plasseres på Rotnes og ihht strategiske områdeplaner som er iverksatt. Ønsker ikke dagligvare/handel/nærsenter på Glittre, Glittre er utenfor strategiske områdeplaner og beslutninger.
	Sosial profil, funksjoner	Nittedal kommune har ikke planer eller ønsker om å forplikte seg til funksjoner eller tjenestetilbud på Glittre. Dette er fastsatt politisk.
	Barnetråkk	Ikke utført her

Regionale rammer og føringer:	• Statsforvalterens forventningsbrev til kommunenes arealplanlegging • Regional plan for areal og transport • Regional plan for masseforvaltning • Regionale planer for kulturminner https://afk.no/f/p104/i2b26cb6a-c44c-4f37-9a26-02187c3d2550/regional-plan-for-kulturminner-i-akershus.pdf • https://afk.no/f/p104/i34443f6e-34b1-4470-abe1-4c170ad2b19a/fylkesdelplan-for-kulturminner-og-kulturmiljoer-i-akershus-2007-2018.pdf https://afk.no/tjenester/kulturminner/regionale-planer-for-kulturminnevernet/handlingsprogram-for-kulturarv-2022-23.186712.aspx
Særlover	• Lov om naturforvaltning • Forurensningsloven • Vannressursloven
Fra planinitiativet	Deler av politisk prosess siden 2014 er redegjort for i kap.4.2.1
Nittedal kommunes vurdering av planinitiativet	Kommuneplanen tilrettelegger for offentlig og privat tjenesteyting og næringsvirksomhet begrenset til hotell og bevertning knyttet til helsetjenester på Glittre. Kommunens arealstrategi skal legges til grunn, slik at det ikke skal tilrettelegges for ordinære boliger i planen (dvs. boliger som kan selges som bolig). Dvs.: det skal ikke avsettes arealer til boligformål i planen. Sykehusbygget: det er viktig at bygget ivaretas og brukes – vern gjennom bruk, ivaretagelse av kulturmiljø.

5. Planprogram og konsekvensutredning (KU)

Krav om konsekvensutredning	Er avklart i forkant av møte 2, se vurderingsnotat, datert 15.08.25.
Foreløpig vurdering av utredningsplik t	Nei Forslagsstiller har et selvstendig ansvar for å vurdere om tiltaket kan være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger. Om planarbeidet på nåværende tidspunkt er vurdert til ikke å omfattes av forskrift for konsekvensutredning, betyr det ikke at det ikke likevel kan komme krav om planprogram og KU i den videre prosessen.
6. Aktuelle utredningstema i planarbeidet	
Om utvalget av temaer	Tema er omtalt så langt mulig på dette tidspunkt. Flere temaer kan også være relevante og kan f.eks. komme fram ved varsel om oppstart eller i løpet av videre planprosess.
Friluftsliv	Glittre er et viktig utfartsområde Vi har fått henvendelse om at det foregår graving/erosjon der turvei krysser bekk nord på eiendommen. Vurdere tiltak.
Estetikk og landskap	<u>Landskapsanalyse</u> Dette er en spesiell eiendom med store kulturmiljø-, naturmiljø- og friluftsverdier Det bør utarbeides en landskapsanalyse, som blant annet identifiserer og gir anbefalinger for hensyn til nabobebyggelse, estetikk og landskap. Viktige elementer og strukturer kartlegges og beskrives i analysen. En slik analyse bør gi et godt grunnlag for flere avveininger som skal tas i planarbeidet Viktige tema i landskapsanalysen vil blant annet være • friluftsliv, opplevelsesverdi, siktelinjer • kulturminner (eldre bygg, rester av historisk parkanlegg, andre objekter) • grønnstruktur/uberørt natur

	• vegetasjon (store trær eller spesielle trær andre landskapselementer) • markdekke (fjell i dagen, våtområder mm.) • planteliv (sjeldne/sårbare arter, naturtyper, fremmede arter) • dyreliv (sjeldne, sårbare arter, naturtyper/leveområder, fremmede arter) • stier, turveier, ganglinjer • bekk/vann, overvannsoppsamling (lavbrekk), erosjon • annen bebyggelse • infrastruktur som kraftlinjer mm. <u>Naturbase: To verdsatte landformer</u> En med middels verdi nord på eiendommen (ligger ved turvei – infoprojekt om denne er aktuelt) Den andre landformen med ubetydelig verdi ligger under selve sykehusbygget og strekker seg i øst-sørlig retning. Områder eller elementer som skal sikres skal vises i illustrasjonsplan, utomhusplan og anleggsplan, ev. sikres også på plankart (aktuelt f.eks. for verdifulle trær). Strukturer/forhold/funksjoner som skal sikres/videreføres i planen eller som man skal søke å ivareta Sykehusbygget er definerende for områdets identitet. Planen må sikre at ny bebyggelse forholder seg til bevaringsverdig bebyggelse på en bevisst måte. Estetikk – innad og for omgivelsene jf. pbl.§§29-1 og 29-2, Kpl.§ 2.9 ++ Estetikkbestemmelser skal være konkrete; materialvalg, volumer, terrengbehandling, murer mm. Estetikkbestemmelser kan også inkludere mindre, tekniske installasjoner som renovasjonsløsninger, ev.anlegg for sykkelparkering mm.
Sol/skyggestudier	Sol/skygge-studier som grunnlag for gode løsninger for solforhold bygg/uteoppholdsarealer. Redegjøre ift. kommuneplanens § 2.1.3
Terrengstudier	Terrengstudier for minimering av terrenginngrep skal utføres

Volum og høydestudier	Volum- og høydestudier for optimalisert løsning mtp terrengtilpasning og hvordan nye bygg vil oppfattes. Se også hen til gjeldende reg.bestemmelser
Formingsveiled er	Vi oppfordrer til å følge anbefalte prinsipper i kommunens formingsveileder, se lenke i kap.4
Bestemmelser	Standardbestemmelse legges ved referatet. Planprosessen vil konkludere med konkret ordlyd på planbestemmelser.
Støttemurer	-
Seksjonering	Ikke relevant i denne planen
Avgrense fremtidig bruk etter ferdig utbygging	-
Miljøvern faglige vurderinger, klimahensyn	<u>Klimaambisjoner/Klimaprofil/klimaregnskap: nye statlige planretningslinjer</u> KPL: krav om klimagassregnskap – vurdering av planlagt riving kontra rehabilitering, se KPL bestemmelse 1.11.1. krav om kvalitetsprogram, se bestemmelse. Kommunens klima- og energiplan (2019): vi skal bli et lavutslippsamfunn innen 2050 Ved energitiltak på sanatoriebygget er det viktig å ta hensyn til bygningsvern – alternativer som ivaretar kulturminne- og kulturmiljøverdiene. Sirkulærtanking: Forslagstiller ønsker f.eks. å gjenbruke gamle dører i bygget, designlamper mv. M-1941 skal benyttes. <u>Naturmangfold, naturtyperegistreringer</u> Vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal utføres. Samlet belastning er særlig viktig.

	Området er kartlagt ifm. Siste kommuneplanrullering https://www.nittedal.kommune.no/globalassets/02-dokumenter/teknisk-og-eiendom/kommuneplan2024-2035/naturmangfold---nittedal-kommune-2021-31-1.pdf Det er kartlagt en del naturtyper etter DN håndbok 13 som ikke var gamle nok til å kunne tas ut som naturtyper etter MDs instruks (gråor/heggeskog – lokalt viktig) + naturtype gammel granskog og gråor/heggeskog. Vi oppfordrer til at disse ivaretas i planen. Naturtypelokalitet lokalt viktig Denne ligger inne i naturbase. Rapporten anbefaler videre kartlegging for å avdekke ev.rødlistearter (sopp mv.) – utføre kartlegging Kartlegging av biologisk naturverdier i tråd med Miljødirektoratets nye kartleggingsmetodikk/instruks NIN. Det gjøres oppmerksom på at NIN ikke gjelder for ferskvann og landformer, her gjelder DN's krav fortsatt. Kartlegging må innbefatte det fagpersonen/biologen vurderer som nødvendig. Det må også gjøres en vurdering av omkringliggende område Det skal meldes inn hva som skal kartlegges. Vurdere krav om tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter. Fugl: taksvale, tårnseiler mv. kartlegges. Vi anbefaler å kontakte Birdlife v/Tor Skjetne. Epost: t-skjet@online.no Nordflaggermus er registrert like nord for planområdet. Er det flaggermus i bygninger? Hvilke hensyn må tas? Anbefaler å ta kontakt med Jeroen Van der Kooij; jevader@online.no Plastmaterialer skal ikke benyttes i dekker på felles uteoppholdsarealer. (legges inn i planbestemmelsene) <u>Vassdrag:</u> Gjøre en vurdering av naturverdier i bekker. Redegjørelse for påvirkning av vannkvalitet, se bestemmelse i KPL: 1.14.1 om vannkvalitet og vannforskriften.
--	---

Det er ørret nedenfor Gamleveien – gytebekk. Elvemusling i hovedvassdraget. Ta med dette inn i vurderingene, må også hensyntas i planen.

Avstand til – og hensyn til vann/dam/bekker: Utbygging skal ikke påvirke vannkvaliteten i bekk. Aktuelt: krav til rensing. Viktig med gode nok buffersoner, naturlig rensing. Spesielt viktig å hensynta mtp. anleggstrafikk og anleggsarbeid. Aktuelt å regulere inn kantsoner og sette avstandskrav/byggegrense til bekker. (snølagring kontra hensyn til vassdrag)

Våtmark: hensyn, jf. KPL 1.14.5

Er det lukka bekkestrekninger her som kan åpnes? Dette henger også sammen med lokal overvannshåndtering.

Grønne korridorer, viltkorridorer, naturhensyn
Hensyn i planforslaget

Fremmede arter

Det er behov for kartlegging av fremmede arter
Registrerte rødlistearter og fremmede arter legges inn i Artskart og naturbasen, se prosedyre www.naturbase.no og Miljødirektoratets leveringsinstrukser.

Det er behov for tiltaksplan for bekjempelse og hindring av spredning av fremmede arter. Legges inn i bestemmelser. Vurdere å legge inn i bestemmelsene krav om at ev. registreringer (og ev.tiltaksplan) skal være nye nok ved byggesak. Sette makskrav for tidspunkt. Dette fordi forholdene kan forandre seg etter at planen er vedtatt.

Hensyn i hekketiden

Behov for å sette bestemmelse om forbud mot hogst i hekketiden
Sette forbud mot hogst i perioden 1.mars-1.august i bestemmelsene.

	<u>Lysforurensning</u> Strølys fra belysning til grøntområder skal minimeres, fargeskala på belysning av turveier, kjreveier og bygg skal ligge innenfor skala anbefalt av hensyn til naturmiljø- se ordlyd i KPL. Legges inn i planbestemmelsene. Formuleringer vurderes nærmere konkretisert som følge av kunnskap man får gjennom planprosessen Miljøprogram – skal utarbeides (KPL 1.14.6): • Ved førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan skal det foreligge et <u>Miljøprogram</u> som redegjør for prosjektets miljøprofil. • Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en <u>innledende miljøoppfølgingsplan (MOP)</u> for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. • Ved byggesøknad skal det leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan som dokumenterer hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt i bygge- og anleggsperioden. Krav om oppfølgende undersøkelser vurderes, skal framgå av MOP. Sørge for at planen ikke medfører negative konsekvenser for naturreservatet (Glittrelia naturreservat).
Universell tilrettelegging	Krav utover kravene i teknisk forskrift vurderes i planarbeidet mtp.hvilke brukergrupper planen tilrettelegger for.
Kulturvern faglige vurderinger av kulturminner	Glittre sanatorium er et symbolbygg og bygningsmasse og omgivelser utgjør et kulturmiljø av høy verdi. Her er flere kulturminner, bl.a. en verkstedbygning og stabbur, og rester av parkanlegg. Like i nærheten ligger Hakadal kirke, som også utgjør et viktig kulturmiljø i Nittedal. Sykehusbygget vurderes å ha svært høy kulturmiljøverdi. Det er også andre bygg i planområdet som bør

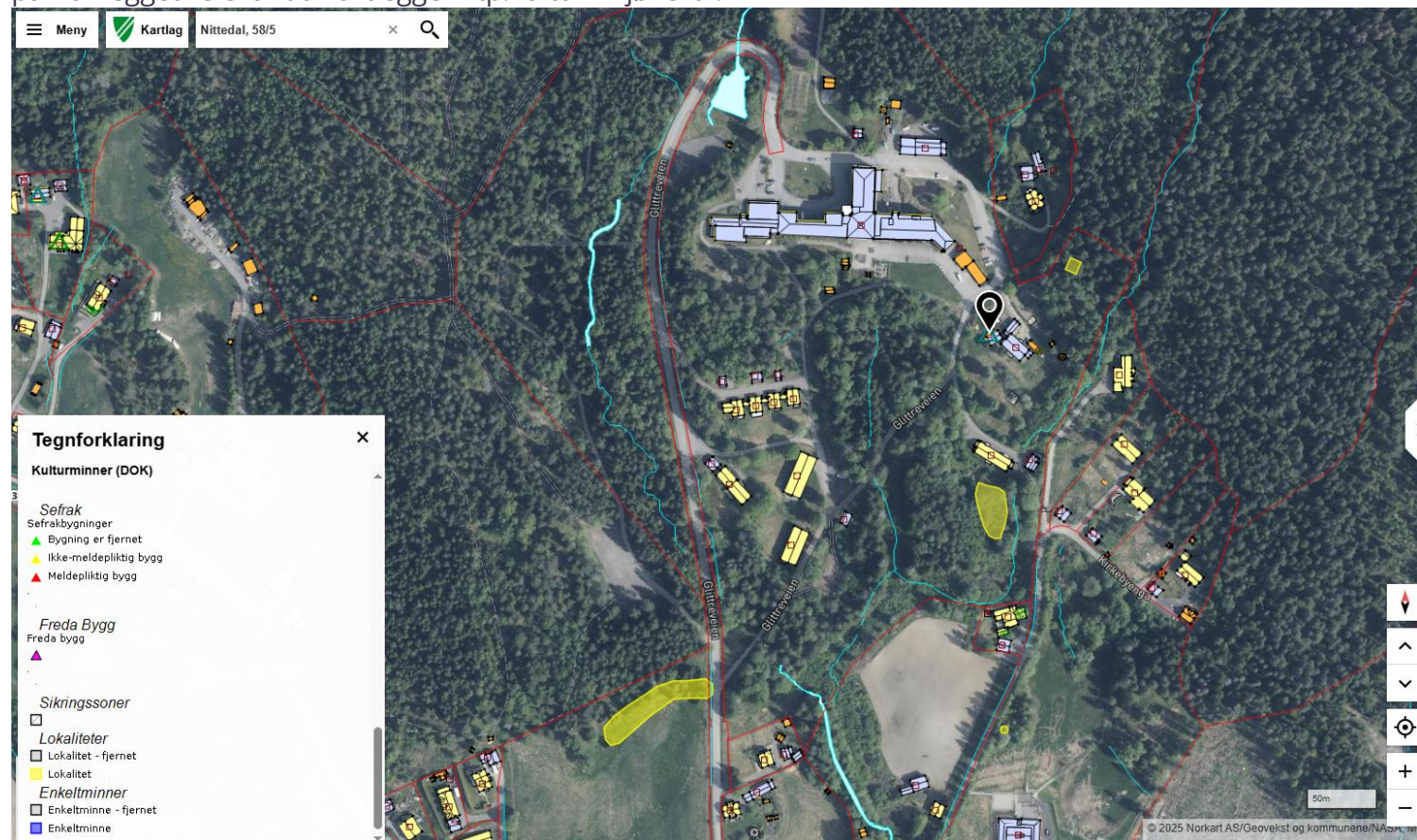
og kulturmiljøer

- Automatisk freda kulturminner
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanen
- Bestemmelse i kommuneplanen
- Omtale i kommunedelplan for kulturminner

vurderes mtp. kulturminneverdi. Vi forventer at fylkeskommunen vil uttale seg om de stiller krav til kartlegging av automatisk freda kulturminner.

Området er etter det vi kjenner til ikke systematisk kartlagt for nyere tids kulturminner

Kartlegging og verdivurdering av kulturminner må gjennomføres. I tillegg til bygg er strukturer og elementer i parkanlegget relevant å kartlegge mtp.kulturmiljøverdi.



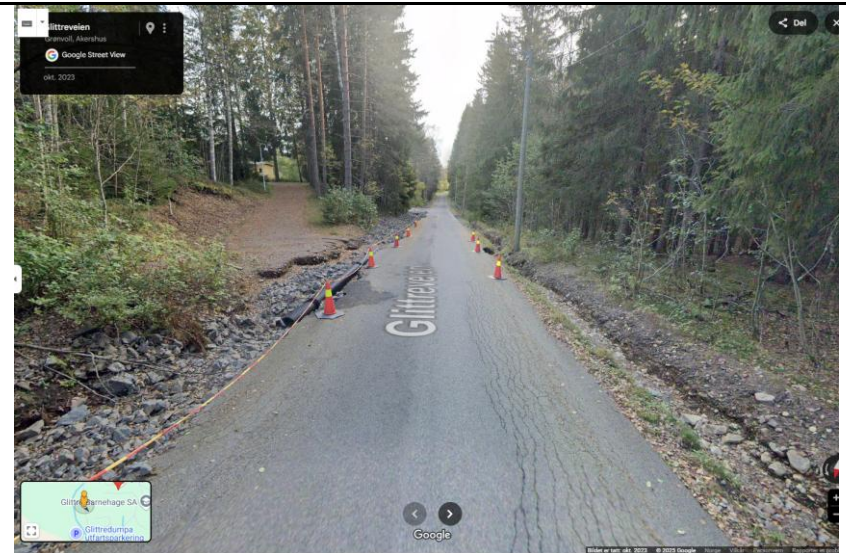
Grønnstruktur / blågrønnstruktur	Dagens stier og gangforbindelser i området – hensyn og påkoblinger kartlegges og utredes. Kan inngå i landskapsanalysen.
Tiltaksanalyse og ortofotorapport	Vi ettersender materiale
Masseforvaltning	Massehåndteringsplan skal utarbeides, se kommuneplanen §1.13.1
Risiko, samfunnssikkerhet	NK anbefaler at det først lages en innledende ROS for å identifisere uønskede hendelser, og at ROS så oppdateres etter hvert i planprosessen. Konsekvenser skal vurderes både for eget planområde, og for influensområde. • Risiko- og sårbarhetsanalyse ○ Hendelser og konsekvens både for planen og av planen skal analyseres ○ ROS-analysen skal svare ut hvordan og i hvilken grad risikopunkter og avbøtende tiltak er lagt inn i planforslaget. ○ ROS skal følge planforslaget og stå i sammenheng med de andre plandokumentene f.eks. • risiko for forurensning i grunnen • trafiksikkerhet (trafikkanalyse omtales i senere punkt) Er det fortsatt risiko forbundet med branndam, eller kan gjerdet fjernes for å heve opplevelsesverdi og naturverdi?
Luftkvalitet	Vurdering av utredningsbehov etter T -1520 om relevant
Støy	Vurdering av utredningsbehov etter veileder M-2061 og retningslinje T -1442, om relevant.

	Hvilke støykilder er det i planområdet (før og som konsekvens av planen)? Trafikkstøy: Spesielle hensyn i anleggsperioden må vurderes • støyproblematikk • støvproblematikk • massebalanse, tilkjøring/bortkjøring. Tilstrebe massebalanse. Se kommuneplanbest. • ikke hogst i hekkeperioden • avklare riggområder/anleggsvei/tiltak som skal reguleres inn. tidspunkter for anleggstrafikk, andre avbøtende tiltak
Forurensning i grunnen	Vurderes i planarbeidet. Tidligere aktivitet tilsier potensiale for funn. F.eks. oljetanker. Fase 1-vurdering bør gjøres. Behov for tiltak på plastdekke på tennisbanen vurderes. KPL: alternative materialer enn plast skal tilstrebes i dekker
Overvann/flom / erosjon:	VA: Kontaktperson kommunalteknikk: Bahram Raufi (Turid settes i kopi på epostkorrespondanse) Kristina etterspør underlag, Bahram sender over.

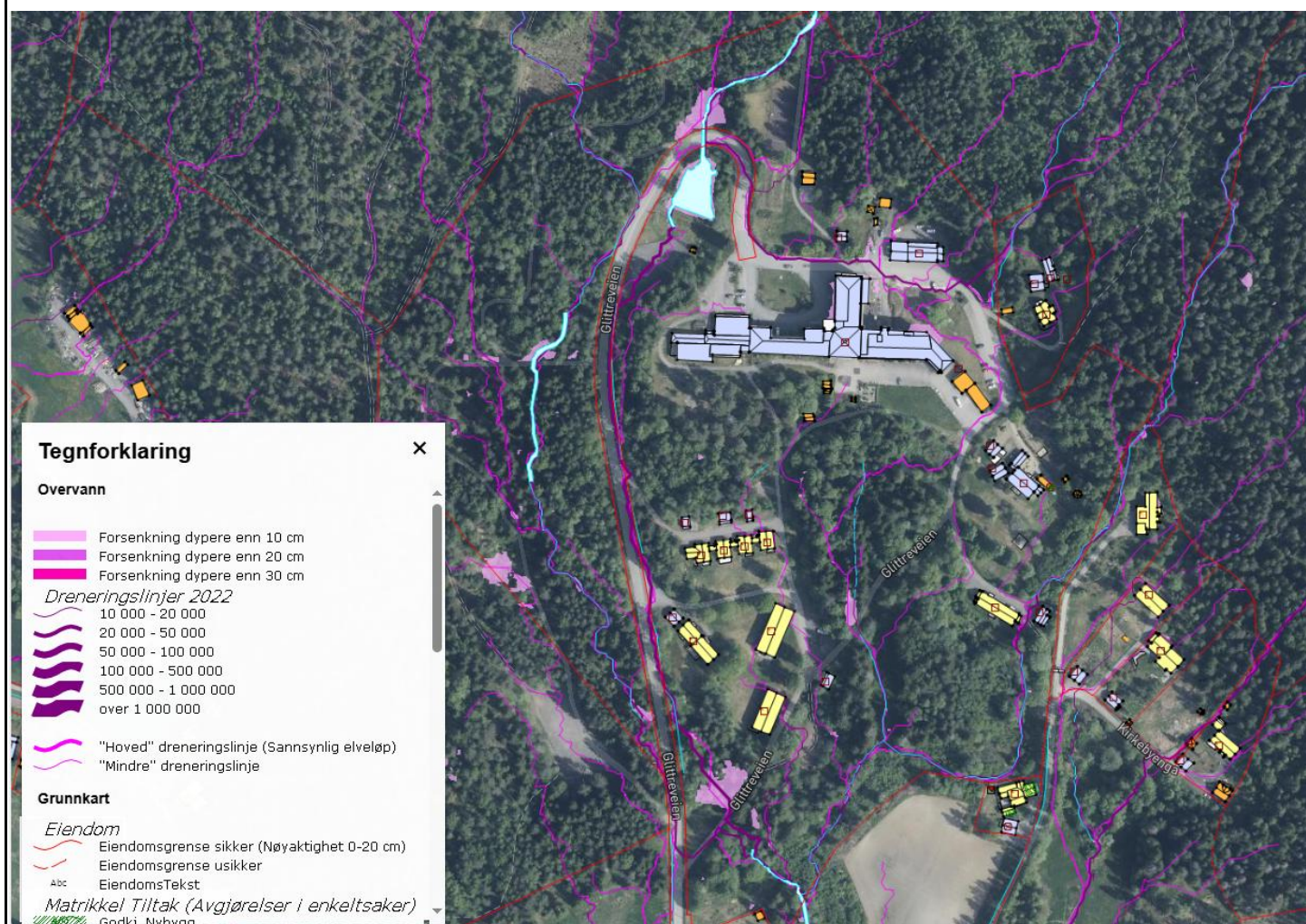
Det er problemer med overvann i området.
Ekstremværet «Hans» gjorde skader:

Flere strekk på interne gangveier har også
erosjonsskader, fra bekk i nordøst som er lagt i
rør mellom barnehagen og sykehusbygget.

Det skal bl.a. lages hydraulisk beregning.



Overvannskart fra kommunens kartbase:



	• Overvannshåndtering skal følge kommuneplanen og VA-norm med retningslinjer. • Overvann skal håndtert lokalt, overflatebasert og naturbasert. Det tillates ikke påkobling på VA-nett med overvann. • Flomveier gjennom området må ivaretas i plan – hensynssone er aktuelt • Aktuelt å ivareta lavbrekk for håndtering av overvann, samt som et pluss for området. • Lavbrekkområder som kan brukes til fordrøyning, rekreasjon/kulturmiljø må reguleres. • Tilstrekkelige arealer for snøopplag skal avsettes. • De samme arealene kan ikke avsettes både til snøopplag og overvannshåndtering. Arealer og kapasitet på kulverter mm. må beregnes for bl.a. å fastsette omfang av hensynssone flom og trygge flomveier, behov for rekkefølgebestemmelser Nye veiledere som skal legges til grunn: Ny veileder for kartlegging av overvann i planer. OBS.: Denne veilederen har nokså detaljerte krav/anbefalinger for innsamling av nedbørsdata, bruk av ulike modeller (GIS-modeller, hydrauliske modeller, hydrologiske modeller), og hvordan bruke disse i planer. NVE Veileder 2/2023:Kartlegging av fare fra overvann NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar : korleis ta omsyn til vassmengder?
Grunnforhold	• Vurdere behov for geoteknisk undersøkelse • Vurdering av områdestabilitet • Kommer NVE - Veileder 1/2019 til anvendelse? <i>Vurderes i planarbeidet</i>
Grunnundersøkelser	Offentlig regelverk og prosedyrer følges - NVE

	Geotekniske datarapporter med grunnundersøkelser, ev. geotekniske vurderingsrapporter skal registreres i NADAG før 1.gangsbehandling av planen, se prosedyre. Følg lenken: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) NGU Ved funn av nye og endring av eksisterende kvikkleiresoner skal dette i tillegg registreres inn til NVE: Innmelding av farekartlegging - NVE
Barn og unges interesser	Planarbeidet skal belyse hvordan barn og unge blir ivaretatt både gjennom planprosessen og gjennom tiltakene som sådan. Barnehage: privat, foreldreid, 38 barn i dag Parkområdet fungerer som et ekstra leketilbud for barnehagen • Lek/uteoppholdsareal/tilbud (tilpasses målgrupper) ○ Tilstrekkelig felles leke- og uteoppholdsarealer skal avsettes i planen – antall/størrelse, plassering og innhold ○ Trafikksikkerhet vektlegges ○ Rekkefølgekrav til opparbeidelse av uteoppholdsarealer: ved midlertidig bruk, ikke ved ferdigattest
Teknisk infrastruktur	Energiløsninger • Vurderes Vann og avløp Det er langt til kommunalt avløp Kapasiteten på vann og avløpsnett må ses opp mot arealbehov og bruk.

	Brann og redning
--	-------------------------

Slokkevannkapasitet:

Avklares i planarbeidet.

Tilgjengelighet for brann- og redning:

Avklares i samråd med Nedre Romerike Brann og Redning (NRBR), se

<https://nrbr.no/bedriftbyggsak/retningslinjer-vedrorende-tilrettelegging-for-rednings-og-slokkemannskaper/>

Det foreligger krav om stigebil ved høye bygg. Er vi utenfor eller innenfor radius for stigebil her?

Renovasjon, krav til løsning

Avklares med ROAF, veileder:

https://issuu.com/rogern62/docs/roaf_renovasjonsteknisk_veileder_a4?e=16990479/69637346

Arealer for renovasjon skal avsettes i planen (brannfare, jf også krav til estetikk, mm.)

Lademulighet for el-bil

Kreves, sjekk KPL-bestemmelsene

Vei, samferdsel

Trafikkanalyse skal utarbeides; trafikkmengder og risikopunkter/-strekninger og behov for avbøtende tiltak, se også sammenheng med ROS-analyse.

I tillegg til

- kommunale veier (Gamleveien/Gamle Glittrevei)
- internttrafikk på eiendommen

NK: Vurdering av eventuell risiko for/av planen mtp. kryssene på rv.4, samt trafiksikkerhet for myke trafikanter på Gamle Glittrevei bør foretas i planarbeidet. Disse forholdene er ikke omtalt/vurdert i mottatt innledende trafikkanalyse.

Behov for delt trafikk gående/kjørende ned til Gamleveien vurderes

Behov for rekkefølgekrav vurderes.

	Glittedumpa utfartsparkering tas med i planområdet ved varsel om oppstart. Grunneier her er Statskog. Mottatt veiprofil på adkomstveg vurderes av NK som OK. Grøfteprofiler vurderes mtp. vannmengder. Vei bør dimensjoneres for buss, men ikke dimensjoneres med veibredde som muliggjør at to busser kan møtes i vei. For eksempel kan avkjørslene benyttes til møtelommer. NK vurderer pr.nå at det er hensiktsmessig at Glittreveien er kommunal opp til avkjøringen til Glittedumpa utfartsparkering. Gradert bredde er aktuelt, dvs. at veien er bredest i sør og kan smalne nordover. <u>Gangforbindelse:</u> Intern gangvei på eiendommen vurderes som mest hensiktsmessige gang-/sykkeladkomst Universell utforming tilstrebes, men de interne gangveiene har noen forholdsvis bratte partier, dette gjelder spesielt strekning sørøst for barnehagen Parkeringsdekning Avklares, jf.også kommuneplanbestemmelsene • Bilparkering (både lademulighet og «vanlig» parkering), sykkelparkering ○ Minimumskrav og krav til kvalitet (under tak) for sykkelparkering • Lokalisering av parkeringsplasser – de fleste p-plassene planlegges plassert i nordre del, og minimalt med p-plasser i søndre del. Sambruk av p-plasser er positivt.
Folkehelse	På stien nord for tennisbanen er brua blitt skylt vekk pga.flom – vurdere tiltak Hensyn til og tilrettelegging for gangforbindelser, informasjon om kulturmiljø og naturmiljø. Glittre har stort potensiale for å ivaretas og videreutvikles med tanke på friluftsliv og rekreasjon, i sammenheng med tilrettelegging og kunnskapsformidling om naturmiljø og kulturmiljø.

7. Utbyggingsavtaler

Kommunen krever utbyggingsavtale (UA) der det er aktuelt at kommunen skal overta anlegg eller infrastruktur.

Det er usikkert om det er hensiktsmessig at atkomstveien skal være kommunal
Pr. i dag kjenner vi ikke til aktuelle anlegg /infrastruktur

8. Medvirkning

Plan for medvirkning:

Innledningen: Forslagstiller oppfordrer til aktiv deltakelse fra lokalsamfunnet og relevante aktører i utviklingsprosessen, for å sikre at prosjektet tilpasses behovene til brukere og naboer.

Kap.13: Underveis i planarbeidet vil det bli vurdert om det er behov for avklaringsmøter med offentlige myndigheter, og/eller naboer og berørte.

Plan for medvirkning bør foreligge senest ved varsel om oppstart.

- Lag, foreninger eller spesielle interessegrupper som særlig bør involveres:
Den lokale fortidsminneforeningen, historielaget, lokale velforeninger, Hakadal idrettslag, FRINI

Glittre er 100 år i år – planlegger «åpen dag» i forbindelse med det.

Forslag NK:

Tiltakshaver holder minimum 1 befaring, der nabolaget og lokale foreninger inviteres. Nærmeste naboer bør innkalles spesielt og tilbys egen befaring

For mest relevans skal befaringen holdes før frist for å sende inn innspill ved oppstart av planarbeid.

	Det vil mest sannsynlig også bli behov for befaring/informasjonsmøte i høringen Behov for flere befaringer/informasjonsmøter vurderes fortløpende Kommunen deltar på befaringer og møter, forslagsstiller er ansvarlig for organisering og gjennomføring.
9. Anbefaling av oppstart, avklaringer	
Oppstart av planarbeid anbefales.	Ja/Nei
Avklaringer før oppstart Aktuelle rekkefølgekrav	<u>Følgende skal avklares før det varsles oppstart:</u> - Planinitiativet oppdateres slik at det er oppdatert mtp. informasjonen NK mottok 13.05.25 og slik at beskrivelsene i planinitiativet samsvarer med beskrivelser i KU-notatet. Lenke til planinitiativ og KU-vurdering legges i varslingsbrevet, slik at dokumentene kan hentes på NKs hjemmeside. Aktuelle tiltak for rekkefølgekrav: - Reasfaltering/opparbeidelse av kommunale vei til minst samme standard som før anleggsstart - Etablering av flomvei? - Etablering av anlegg for overvannshåndtering - Avbøtende tiltak mot støy i anleggsperioden? - Ferdigstilte trafiksikkerhetstiltak som GS-veier, snarveier/smett - Ferdigstilte uteoppholdsarealer/lekeplasser? - Ferdigstilte tiltak mot erosjon? - mm. Behov for politiske prinsippavklaringer før varsling om oppstart? <i>nei</i> Aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl §12-8, 2.ledd? – <i>nei</i>

10. Oppstart av planarbeid		
		Følgende sendes over til NK v/saksbehandler til godkjenning: Utkast flomberegning Forslag til oppstartvarsler (avisannonse + varslingsbrev) Revidert planinitiativ Geografisk avgrensning naboer som varsles Oppstart skal annonseres i Varingen og på kommunens hjemmeside. Oppstartsvarselet må vise til varslingsdokumentene på kommunens hjemmeside; Nittedal - Høringer og kunngjøringer Varslingsbrev sendes grunneiere, festere og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet, eiendommer som er heftet med klausul, naboer til planområdet, lag og foreninger, berørte offentlige organer, regionale myndigheter og andre aktuelle/berørte. NK setter opp oversikt over offentlige myndigheter, samt lag og foreninger som varsles Forslagstiller varsler oppstart av planarbeid når materialet er godkjent av kommunen.
11. Planavgrensning		
		Omforent planavgrensning ved varsel om oppstart:



	MERK: Forslagstiller pålegges ikke gebyr for arealer som kommunen ber om at tas inn i planen, jf.kommunens gebyrregulativ, pkt.2.2 E: 2.2 E: Fratrekk for arealer Følgende forslag til reguleringsformål er fritatt for gebyr: • Landbruks-, natur og friluftsmål • Grønnstruktur • Arealer som ikke kan bebygges og som kommunen av egen interesse eller av andre årsaker ønsker å tillegge planen, f.eks. for å komplettere planen (eks. tilliggende offentlig formål), eller for å rydde opp i uklare forhold omkring eksisterende planer. Veg- og parkeringsareal skal inngå i arealgebyrberegningen. I varsel om oppstart bør det neves at det åpnes opp for justering av plangrense ila. planprosessen.
12. Formelle krav til planforslaget, saksgang	
Maler og krav	Nittedal kommune har maler og krav til produksjon og leveranse for utarbeidelse av planforslag. Maler og krav skal legges til grunn for planutarbeidelsen; bl.a. • Planbeskrivelse, tekstdokument • Plankart • Reguleringsbestemmelser, tekstdokument (vedlagt mal) • Kopi av merknader/uttalelser (skal være i ett samledokument) • Referat av og kommentar til merknader (vedlagt mal)

	• Illustrasjoner av høyeste tillatte bygg og maks løsning sett fra bakkenivå, både innad i feltet og fjernvirkning. • Snitt som viser forholdet til nabobebyggelse og eksisterende terreng. • Sol/skyggeanalyser dato/klokkeslett som i kommuneplanbestemmelsen om sol/skyggekrav. Analysene skal synliggjøre solforhold ved maksimal BYA og makshøyder som planen åpner opp for. • Andre fagutredninger • Sosifil av plankart, kvalitetssikret • 3D-fil (se krav til leveranse av 3D modell under.)
Krav til leveranse av 3D-modell for bruk i Open Cities Planner (OCP)	Datatype format: dae eller kmz Koordinatsystem: EUREF89 / UTM sone 32 EPSG: 25832 Enhet: meter SOSI referansesystem: 22 Vertikalt datum (høydereferanse): NN2000

		Detaljeringsnivå: Inndelt etter objekttype Rensing av interiørobjekter Bygning må være separert fra omgivelsene rundt Modell skal inneholde så få objekter som mulig
	Krav til dokumentene	Vedlegg, rapporter og andre dokumenter som leveres inn skal ikke nummereres på selve dokumentene. Dette fordi vedlegg vil få en annen nummerering når de fremmes til politisk behandling. Ved henvisning til fagrapporter i planbeskrivelse skal det derfor heller ikke henvises til nummerering, men til tittel og dato på dokumentene. Fagrapporter og utredninger skal inneholde et sammendrag med konklusjon. Sammendraget skal skrives i et språk som skal kunne forstås av personer som ikke har faglig kompetanse innenfor det fagområde som rapporten omhandler. Alle plandokumenter skal være samstemt. Med dette menes at plandokumentene skal avstemmes innbyrdes, dessuten at plandokumentene og fagrapporter skal kunne leses i en sammenheng og henvise til hverandre.
	Framdrift	Framdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet.
	Planprosess	Forslagsstiller er gjort kjent med kommunens nettside som har omtale av prosess, tidsfrister og krav til planforslaget og fagkompetanse, samt plandialog og politisk møteplan. 1. Varsel om oppstart

	Referat fra oppstartsmøte skal foreligge ved varsel om oppstart. Det skal opplyses i varselet om at referat fra oppstartsmøte og planinitiativ kan fås hos forslagsstiller og hvor man finner dette på kommunens nettside. 2. Førstegangsbehandling 3. Planforslag til offentlig ettersyn 4. Sluttbehandling
13. Gebyrer for behandling av planen	
Gjeldende prisliste	Prisliste 2025: se §18.13 og 14 her: https://nittedalkommunen.no/sharepoint.com/:b:/r/sites/MS-Miljogsamfunnsutvikling/Shared%20Documents/General/Administrasjon/%C3%98konomi/Gebyrliste2024_SM_S.pdf?csf=1&web=1&e=dAXdFD Forklaring på prisliste: Se kap.1 og 2 her: chrome-extension_mhjfbmdgcfjbbpaeojfohoefgiehjai_edge_pdf_index.html
Org.nr.	Org.nr. 971 643 870
ELMA-nr. Nittedal kommune	0192:971643870
14. Prosess og samarbeid underveis	
Dialogmøter/ arbeidsmøter	I videre prosess skal kommunen bidra med: dialog og avklaringer ved behov

	Stillstand i arbeidet med planen	Kommunen avslutter saken dersom prosessen har stått i bero mer enn 1 år etter oppstartsmøtet.
	Videre prosess	Ved aksept: Kravspesifikasjon for varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen oppstartsvarselet til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent varselet. Ved stopp: NK må underrette om stopp av planprosess innen 2 uker. NK må gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt politisk organ. Ved tvil: Frist som for stopp. Det kan også avtales annen frist om det må innhentes uttalelse fra statlig myndighet.
15. Samtidig behandling av plan- og byggesak		
	Opplyses i oppstartvarsel	Anbefales ikke i denne saken. Dersom dette er aktuelt bør det opplyses om i oppstartsvarslingen.
16. Hjemmel for oppstartsmøte, godkjenning av referat		
		I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. 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) Kommunen skriver referat og ettersender til omforening.

	Referatet og Nittedal kommunes innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartmøtet fant sted. Konklusjonene er derfor foreløpige, og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Nye opplysninger, endrede rammebetingelser, rutiner og politikk kan føre til endrede planfaglige vurderinger. Planprosessen vil synliggjøre avveining av ulike hensyn; blant annet er løsninger som illustreres i planinitiativet ikke forpliktende for kommunen. Innspill fra berørte parter, herunder naboer, offentlige myndigheter, interesseorganisasjoner med mer, kan føre til krav om endring av prosjektet/planen, og/eller framdrift.
Vedleggsliste	
	Mal reguleringsbestemmelser Mal skjema for merknader/kommentarer Mal merknadskart Mal planbeskrivelse Utsjekkskjema for vurdering av fullstendig planforslag Dialogskjema for kvalitetssikring av fagrapporter Dokumentasjon av private stikkledninger der dette er mulig å oppdrive tilsendes på oppfordring.

