



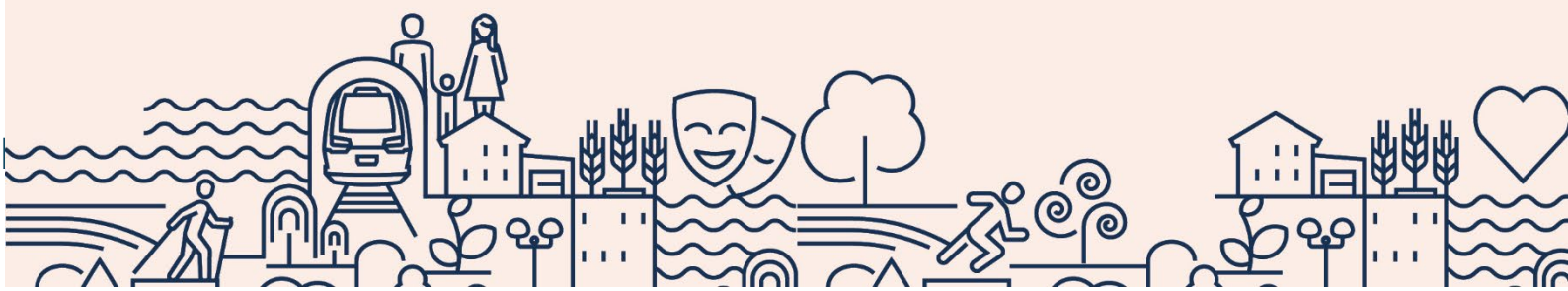
Nordre Follo
kommune



Kommuneplan 2026–2037

Forhold som avklares og belyses i reguleringsarbeid

Vedtatt 17. juni 2026



Innhold

Forhold	1
Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid.....	3
(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8).....	3
1 BYUTVIKLING	3
1.1 Barn og unge.....	3
1.2 Estetikk	3
1.3 Utearealer.....	3
1.4 Bo- og boligkvalitet.....	4
1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap.....	4
1.6 Næring	4
1.7 Handel	5
1.8 Plan for midlertidighet.....	5
1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)	5
1.10 Renovasjon	5
1.11 Teknisk infrastruktur	5
1.12 Belysning.....	5
2 NATUR OG MILJØ	6
2.1 Økologisk kompensasjon.....	6
2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon.....	6
2.3 Matjord	6
2.4 Geotekniske vurderinger	6
2.5 Masseforvaltning.....	6
2.6 Vassdrag	7
2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring	7
2.8 Klima og energi.....	7
2.9 Miljøoppfølging og -overvåking	7
3 HELSE	8
3.1 Folkehelse	8
3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn.....	8
3.3 Støy.....	8
3.4 Luftkvalitet	8
3.5 Elektromagnetisk stråling.....	8
4 SAMFUNNSSIKKERHET	9
4.1 Kriminalitetsforebygging	9
4.2 Brann og redning	9

Forhold som skal avklares i videre reguleringsarbeid

(plan- og bygningsloven § 11-9 pkt.8)

I oppstartsmøtet for reguleringsplanarbeid går kommunen igjennom listen under og blir enige med forslagsstiller om hva som vil være nødvendig av utredninger og dokumentasjon for at kommunen skal kunne fatte et forsvarlig planvedtak ([Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven](#))

1 BYUTVIKLING

1.1 Barn og unge

Det skal:

- redegjøres for hvordan barn og unge har medvirket som berørt part, og hvordan det i reguleringsarbeidet har vært vurdert hva som er det beste for barn og unge.
- beskrives hvordan barn og unge bruker planområdet, og hvordan det påvirker deres oppvekstvilkår.
- redegjøres for, og sikres, erstatningsareal der dette er aktuelt, se «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging».
- beskrives hvordan planforslaget vil påvirke barn og unges bruk av planområdet.
- vises skolevei med ROS-analyse og utrede trafiksikkerhet for skolevei.

1.2 Estetikk

Det skal:

- settes detaljerte krav til tiltakets utforming og forhold til eksisterende terreng (skråninger og murer), herunder bl.a. fasadeuttrykk med spesiell vekt på utforming av førsteetasje for å ivareta § 7.
- utarbeides illustrasjoner av planlagt bebyggelse med maks tillatt utnyttelsesgrad og høyde.
- utarbeides egnete snitt som viser tiltaket sammen med tilliggende bebyggelse og anlegg.
- redegjøres for ny bebyggelse og anlegg sett fra relevante, nærliggende boligområder, friluftsområder, turveier og utsiktsplasser ved modell, fotomontasje e.l.

1.3 Utearealer

Det skal:

- redegjøres for hvilke vurderinger som ligger til grunn for overvannshåndtering, plassering av uteoppholdsareal og lekeplasser og begrunne hvorfor plasseringen er den beste for treleddsstrategien, solforhold, støybelastning, vind og trafikk (§ 8.1 b).
- settes nødvendige krav til utforming av utearealet.
- kartfestes uteoppholdsarealer, herunder overvannshåndtering og lekeplasser.
- redegjøres for forholdet mellom uteoppholdsareal og førsteetasje, og settes krav til utforming av overgangssonen (§ 7).
- avklares omfang av opparbeidet uteareal ved trinnvis utbygging.

Til reguleringsplanen skal det legges ved illustrasjonsplan og snitt som viser hvordan kravene i reguleringsplanen kan oppfylles.

Illustrasjonsplanen skal minimum vise, så langt det er relevant:

- eksisterende vegetasjon som skal bevares, og ny vegetasjon
- eksisterende og nytt terreng, med skråningsutslag og støttemurer
- universell utforming
- gangveier
- parkeringsareal og snuplass for bil på egen grunn
- renovasjon og areal til varelevering, og tilgang til disse med relevant kjøretøy
- oppstillingsplass for brannbil/utrykningskjøretøy
- sittegrupper og lekearealer
- sol- og skyggeforhold på utearealer og bygningsfasader i planområdet og på naboeiendommene
- arealer for lagring av snø ved brøyting, og tilstrekkelig areal for drift og fremkommelighet av veier vinterstid
- overvannshåndtering
- areal medregnet til oppfyllelse av krav til uteoppholdsareal (felles og privat MUA)

1.4 Bo- og boligkvalitet

Det skal redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort med hensyn til:

- eksisterende boligsammensetning i området, kulturminneverdier, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur og mobilitet.
- varierte boligtyper og boligstørrelser, herunder lokalisering av ensidige leiligheter.
- fellesarealer og muligheter for samhandling mellom naboer gjennom formell og uformell kontakt.
- boenheter på bakkeplan og forholdet til uteoppholdsarealene.
- sosiale boformer.
- dagslyskrav.

Det skal settes krav i bestemmelser som sikrer godt bomiljø og god boligkvalitet (§§ 7, 8 og 9).

Dersom reguleringsplanen legger til rette for sosiale boformer, skal det settes krav i bestemmelsene om min. leilighetsstørrelse, størrelse på bofellesskapet (antall boenheter), antall kvadratmeter fellesareal per. boenhet, krav til romprogram som felles kjøkken, felles innendørs lekeareal, gjesterom, med flere, og krav til andre kvaliteter som fremmer felleskapet.

1.5 Kulturmiljø og kulturlandskap

Det skal:

- gjøres registreringer av kulturlandskap, automatisk fredete kulturminner, nyere tids kulturminner og kulturmiljø. Eksisterende registreringer skal oppdateres.
- beskrives hvilke verneverdier som skal bevares, og hvordan dette skal skje, inkludert hensynene til kulturlandskap.
- redegjøres for hvordan tiltaks arkitektur og estetiske utforming forholder seg til kulturminner i området.

1.6 Næring

Det skal angis hvilke former for næringsvirksomhet som tillates, basert på ABC-prinsippene.

Definisjon av ABC-prinsippene: De mest sentrale områdene skal gis høy utnyttelse og tilrettelegges for arbeidsplassintensive virksomheter og virksomheter med behov for god publikumstilgang)

1.7 Handel

Det skal, der det tillates handelsvirksomhet over 500m²:

- redegjøres for behovet for tiltaket ut fra dekningsgraden for handel, befolkningsgrunnlag og senterstrukturstatus.
- redegjøres for tilgjengelighet, spesielt kollektivtransport og trafiksikker atkomst for fotgjengere og syklist.

Utredningen kan unnlates der dette er tilfredsstillende beskrevet i overordnet plan.

1.8 Plan for midlertidighet

Til reguleringsplaner som omfatter større planområder i by/tettstedsnære strøk, skal det lages en plan for midlertidig opparbeidelse og som viser hvordan arealene etter riving av eksisterende bygninger kan brukes i påvente av videre utvikling.

1.9 Mobilitet og bylogistikk (trafikk)

Det skal vises løsninger for, og settes krav til:

- prioritering av gående, syklende og kollektivtransport, med særlig vekt på barn og eldre.
- løsning for varelevering, levering til pakkebokser og andre mobile tjenester.
- sykkelparkering.

Til reguleringsplaner som inneholder tiltak som kan medføre økning i biltrafikk på over 400 ÅDT (årsdøgntrafikk) eller tungtransport på over 200 ÅDT, skal det:

- utarbeides trafikkprognose.
- vurderes kapasitet og trafiksikkerhet for atkomsten til tiltaket, inkludert berørte veikryss.
- redegjøres for konsekvenser og avbøtende tiltak.

For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal det utarbeides veitekniske tegninger iht.

<https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vei-og-trafikk/veinorm/vei-norm-2020.pdf>

1.10 Renovasjon

Det skal redegjøres for hvordan renovasjonstjenesten er ivaretatt, herunder lokalisering og løsning. Sambruk av renovasjonsløsning og kjøreareal for å minimere arealbruk skal tilstrebes.

1.11 Teknisk infrastruktur

Det skal vises løsninger for og settes krav til nødvendig teknisk infrastruktur og redegjøres for gjennomføringen av denne.

1.12 Belysning

Det bør settes bestemmelser for hva slags belysning som tillates.

2 NATUR OG MILJØ

2.1 Økologisk kompensasjon

Dersom en reguleringsplan tillater at natur eller et områdes økologiske funksjon går tapt i strid med prinsippet i § 12.4 Arealnøytralitet, skal det til reguleringsplanen utarbeides en plan for økologisk kompensasjon.

2.2 Naturtyper, biologisk mangfold og vegetasjon

Det skal:

- utredes naturmangfold, herunder viktige naturtyper og arter, biologisk mangfold og økologiske funksjonsområder. Kunnskapsgrunnlaget skal være oppdatert, dekkende og basert på anerkjente metodikk.
- beskrives hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- sikres at naturtyper og arters økologiske funksjonsområder ivaretas og ikke fragmenteres.

Tiltaket skal vurderes etter Miljødirektoratets tiltakshierarki,

<https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-arealplanlegging/unnga-negative-virkninger-for-miljoet/>

2.3 Matjord

Til reguleringsplan som omfatter dyrket eller dyrkbar jord, skal det utarbeides matjordplan (§ 12.4).

Forslag til matjordplan skal følge med som en del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. I reguleringsplaner skal det gis bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas etter matjordplanen.

2.4 Geotekniske vurderinger

Det skal:

- dokumenteres at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt etter § 17.3 Mulighet for kvikkleire, krav i pbl. § 28-1 8 Byggegrunn, miljøforhold mv.) og TEK17 § 7-3 (Sikkerhet mot skred) med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- dokumenteres skredsikkerhet og bebyggbarhet med en tydelig konklusjon.
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen.

2.5 Masseforvaltning

Det skal:

- redegjøres for massebalanse.
- utredes for gjenbruk av masser.
- stilles krav til kvaliteten på tilførte masser herunder forurensningsgrad.
- redegjøres for risiko for spredning av fremmede arter.

2.6 Vassdrag

Til reguleringsplaner som omfatter vassdrag eller tilrettelegger for tiltak som kan påvirke/innvirke på vassdrag, skal det gjøres en registrering av kantvegetasjonssonen og lages en plan for hvordan kantsonen kan videreutvikles for å ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon og bidra til flomsikring og friluftsliv.

Reguleringsplanen skal:

- sikre kantvegetasjonssonen og angi med bestemmelser hvordan dette skal gjøres.
- angi byggegrense mot vassdrag.
- avklare hvordan lukkede eller gjenfylte vassdrag kan gjenåpnes.

2.7 Vann og avløp, overvannshåndtering og flomsikring

Reguleringsplaner skal ivareta helhetlig forvaltning av overvann og overvannsflom etter §§ 4.2, 4.3, 4.4 og 4.8 gjennom å sette av tilstrekkelig areal til overvannshåndtering og flomveier.

<https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/revidert-overvannsveileder-nordre-follo-06.07.2023.pdf> skal følges både for private og kommunale anlegg

Det skal:

- utarbeides en felles rammeplan for VA og overvann iht. <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/vann-og-avlop/dokumenter/veiledere/veileder-va-og-overvann-rammeplan-04.10.2024.pdf>
- dokumenteres infiltrasjonskapasiteten på eiendommen

2.8 Klima og energi

Det skal, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:

- valg av energiløsninger og byggematerialer.
- tiltak for å minimere energibruk og redusere effekttopper.
- produksjon av fornybar energi.
- tiltak for å minimere klimagassutslipp.

2.9 Miljøoppfølging og -overvåking

Det skal utarbeides et overordnet miljøprogram for planleggings- og anleggsperioden i tråd med veiledning til Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for Nordre Follo kommune.

<https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf>

Det skal redegjøres for mulig forurensing i grunnen og eventuelle tiltak, spesielt med tanke på forurensing av vannmiljø og vassdrag, se <https://www.nordrefollo.kommune.no/globalassets/nordre-follo/tjenester/natur-klima-og-miljo/veiledere/veiledning-til-mp-og-mop-for-nordre-follo-kommune-2023.pdf>

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det stilles krav til overvåking og rapportering. Førtilstanden i berørte bekker og vassdrag skal dokumenteres før arbeid kan igangsettes. Miljøoppfølgingsplanen skal inneholde grenseverdier for avvik basert på dokumentert førtilstand.

Der det er krav om miljøoppfølgingsplan til rammesøknad, skal det redegjøres for hvordan hensynene i miljøprogrammet ivaretas i byggeprosjektet. Tiltakene skal være målbare og forankret i tilknyttede planer for anleggsperioden.

Miljøoppfølgingsplanen skal gi en tydelig beskrivelse av ansvarsforholdene.

3 HELSE

3.1 Folkehelse

Det skal gjøres en vurdering av tiltakets påvirkning på folkehelsen. Positive og negative helsemessige konsekvenser skal belyses og vurderes, og gis en samlet vurdering knyttet til bakenforliggende faktorer og synliggjøre om tiltaket fremmer eller reduserer forskjeller mellom ulike befolkningsgrupper.

Fysiske forhold, sosiale miljøfaktorer og livsstilsfaktorer som følge av reguleringsplanen skal belyses.

3.2 Universell utforming og aldersvennlig samfunn

Det skal dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomte er planlagt på en slik måte at grunnleggende premisser for universell utforming er ivaretatt. Dette omfatter både orienterings- og bevegelsesmuligheter og mulighetene til å være aktiv, oppleve og delta i lek og sosialt samvær.

Det skal redegjøres for:

- hvordan tilgjengelighet og brukbarhet for alle har vært førende for sammenhengen med omkringliggende områder, spesielt koblingen til gangveier, kollektivholdeplasser og andre viktige målpunkt.
- hvordan tiltaket legger til rette for at innbyggerne våre kan bo trygt hjemme lengst mulig,

Det skal settes detaljerte og konkrete, relevante bestemmelser som sikrer gjennomføring av universell utforming.

3.3 Støy

Til reguleringsplaner som gjelder eller påvirker støyfølsom bebyggelse, skal det:

- utarbeides støysonkart – med og uten avbøtende tiltak.
- utarbeides støyutredning i samsvar med retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Støyutredningen skal avklare hvilke nødvendige avbøtende tiltak på berørte bygninger og utearealer og hvilke alternative planløsninger som vil være nødvendig, slik at støykravene § 16 kan oppfylles.
- vurderes samspillseffekten mellom støy og luftforurensning.

Dersom planområdet er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning beregnes.

3.4 Luftkvalitet

I områder med antatt luftforurensning over anbefalte grenser (§ 12.2) for luftkvalitet skal reguleringsplaner omtale status og konsekvenser knyttet til luftforurensning.

3.5 Elektromagnetisk stråling

Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold, foreslås plassert nær høyspentledninger, kabler og transformatorer i kraftnettet e.l. som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 µT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

Dersom nyetableringer av elektriske anlegg kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 μT (mikrotesla), skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere anleggets plassering og forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet.

4 SAMFUNNSSIKKERHET

4.1 Kriminalitetsforebygging

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til kriminalitetsforebygging er ivaretatt.

4.2 Brann og redning

Det skal redegjøres for hvordan hensynet til brann- og redningstjenester er ivaretatt.