



## Referat fra oppstartsmøte

Planens navn	Reguleringsendring for del av reguleringsplan for Fjellfoten 3
PlanID	915
Sted og møtedato	Nes rådhus, 28.06.2024
Saksbehandler	George Onasaka
Planinitiativ mottatt dato	15.01.2024, revidert 05.06.2024

### MØTEDELTAKERE:

Forslagstiller		
Navn	Ovidia AS	
Kontaktperson	Paal-Mogens Furuset	
Telefon	916 30 416	
E-post	<a href="mailto:Paal-Mogens.Furuset@hoppensprett.no">Paal-Mogens.Furuset@hoppensprett.no</a>	
Eiendomsutvikler		
Navn	Nebbenes Invest AS	
Kontaktperson	Hilde Fladby	
Telefon	415 41 401	
E-post	<a href="mailto:hilde@nebbenes.com">hilde@nebbenes.com</a>	
Plankonsulent		
Navn	Plan1 AS	
Kontaktperson	Ragnhild Storstein	
Telefon	959 20 027	
E-post	<a href="mailto:rag@p1.no">rag@p1.no</a>	
Nes kommune		
Navn	Epost	Telefon
George Onasaka	<a href="mailto:George.onasaka@nes.kommune.no">George.onasaka@nes.kommune.no</a>	477 85 608
Inge Fagerhaug	<a href="mailto:Inge.fagerhaug@nes.kommune.no">Inge.fagerhaug@nes.kommune.no</a>	474 95 056

### PLANFORUTSETNINGER

Skal planinitiativet legges fram for formannskapet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
---	--	------------------------------

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet?

Ja  Nei

Er kravet til fagkyndighet oppfylt?

Ja  Nei

Er det aktuelt å bringe planforslaget inn for regionalt planforum?

Ja  Nei

Er det hensiktsmessig med felles behandling av planforslaget og byggesak?

Ja  Nei

Foreligger det usikre eiendomsgrenser i planområdet?

Ja  Nei

Foreligger det tinglyste heftelser innenfor planområdet?

Ja  Nei

## BAKGRUNN

Planinitiativet til endring av reguleringsplan for Fjellfoten 3 ble behandlet i Nes Formannskap 30.04.2024 sak 24/41. Nes kommune stiller seg positiv til planinitiativet jf. plan- og bygningsloven § 12-8.

## PLANØNSKET

Formålet med å endre del av detaljregulering for Fjellfoten 3, er å tilrettelegge for bolig på gbnr. 175/397. På eiendommen står det i dag et grendehus/forsamlingshus som ikke lenger er i bruk. I tillegg er det ønskelig å endre gjeldende plan og bestemmelser for eiendommen gbnr. 175/413, slik at det kun tilrettelegges for bolig, og ikke lenger er krav til etablering av forretning og kontor på denne eiendommen. Det skal gjennom planarbeidet vurdere alternative løsninger for forretning/kontorformålet på eiendommen gbnr. 175/397.

## FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planfaglige vurderinger og generelle bemerkninger	<p>Det er ønskelig å legge til rette kun for bolig i et område som er regulert til privat/offentlig tjenesteyting samt til kombinert formål bolig, forretning og kontor. Det er etablert en barnehage i området som er regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Denne bør være premissgivende for hvordan området skal utvikles videre.</p> <p>For å utvikle et godt boligområde, i nærheten til en etablert barnehage, er det viktig å utforme planen slik at det tas hensyn til:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Samferdsel og trafiksikkerhet, spesielt med fokus på myke trafikanter.</li><li>• Estetikk og arkitektonisk utforming må vektlegges ved utbyggingen av området.</li><li>• Det må sikres areal til offentlige behov, og stille rekkefølgekrav for gjennomføring av tiltak.</li><li>• Det må tas hensyn til støy og støv spesielt i anleggsfasen, og ivareta hensyn til klimaendringer for å unngå ny eller økt risiko for sårbarhet.</li></ul>
Planområdet	Nes kommune anbefaler at det varsles tilstrekkelig stort planområde og at plangrensen utvides. Planrådgiver oversendes nytt forslag til planavgrensning før varsel om oppstart.

Plangrunnlag	<p>Området er satt av til nåværende tjenesteyting og boligbebyggelse i kommuneplanens areadel for Nes kommune 2024-2036.</p> <p>Det foreslås å endre deler av reguleringsplan for Fjellfoten 3, vedtatt 17.04.2018. Arealene som søkes endret er i hovedsak avsatt til offentlig/privat tjenesteyting samt til kombinert formål bolig, forretning og kontor.</p> <p>Relevante bestemmelser og føringer i overordnede planer skal legges til grunn i reguleringsplan. Planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan planforslaget ivaretar krav i kommuneplanen.</p>
Arealbruk	<p>I regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus vedtatt i desember 2015 er det definert vekstområder i hver kommune hvor bolig- og arbeidsplassetableringer skal konsentreres. I Nes kommune er Årnes definert som prioritert tettsted, og 70 % av bolig- og arbeidsplassetableringer skal legges hit. Gjenværende 30 % skal gå til vedlikeholdsvekst i øvrige deler av kommunen. Dette tilsier at det ikke skal legges opp til vesentlig næringsetableringer i Fjellfoten, og at kun funksjoner som skal betjene lokalsamfunnet legges hit. Kommunen slutter seg til en regulering med hovedvekt på boliger, men det er likevel ønskelig at Fjellfoten har et minimum av nærings/tjenestetilbud.</p>
Landskap og bebyggelse	<p>Det må utarbeides en enkel stedsanalyse som beskriver bebygde og naturlige forhold og som dokumenterer nødvendig stedskunnskap som grunnlag for senere løsningsvalg. Viktige føringer (skala, volum, plassering, rytme, variasjon, gateromstverrsnitt, material- og fargebruk, fasadeuttrykk, tilpasning til omgivelsene osv.) må identifiseres og hensyntas. I bekrivelsen skal det redegjøres for sammenhengen mellom stedsanalysen og løsningsvalg i planforslaget.</p>
Hovedgrep	<p>Nærområdets dominerende bebyggelsesstruktur er en premissgiver for plassering av ny bebyggelse og ved fradeling av tomter. Ved vurdering av dominerende bebyggelsesstruktur skal det legges vekt på eksisterende bebyggelsesavstand til vei og til hverandre.</p> <p>Der bebyggelsen i området har en enhetlig avstand til vei skal denne avstanden legges til grunn. Videre skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelses plassering i forhold til andre strukturerende elementer.</p> <p>For ubebygde utbyggingsområder og områder uten enhetlig bebyggelsesstruktur, skal nye prosjekter bidra til å klargjøre en ny</p>

	<p>struktur og ha en naturlig og god tilslutning til omliggende bebyggelse. Bebyggelsesstrukturen skal legge til rette for gode og skjermede leke og uteoppholdsarealer, trafiksikkerhet, terreng- og landskapskvaliteter, sol og utsyn osv. som er svært viktige elementer i utviklingen av gode boligområder.</p> <p>Det bør tilstrebes bilfrie kjerneområder som utformes på myke trafikanterens premisser, og som kun tillater nyttetransport til boligene.</p>
<p>Utforming og tomteutnyttelse</p>	<p>I planinitiativet illustreres 4 lavblokker med 6-8 boenheter i hver blokk på eiendommen gbnr. 175/413, og en lavblokk med 6 boenheter øst for grendehuset på eiendommen gbnr. 175/397.</p> <p>Planinitiativet begrunner ikke foreslått bygningstypologi, og redegjør heller ikke for sammenhengen mellom kvalitetsmålene i planinitiativet og i den skisserte prinsipløsningen. Det må gjøres en grundig vurdering av bygningstypologi som er tilpasset områdekarakteren og som passer inn i planområdet. Det skal være en klar og lesbar sammenheng mellom kvalitetene som beskrives og løsningsvalgene som legges til grunn for reguleringen.</p> <p>Arealdisponeringen i illustrasjonsplanen til planinitiativet viser en løsning som domineres av trafikkarealer og i for liten grad tilgodeser uteoppholdsarealene. Dette oppfattes å være konsekvens av at det er presset inn for mange boenheter på tomte med den valgte boligtypologien. På inngangssiden av lavblokkene bør det avsettes areal til forhage.</p>
<p>Estetikk, arkitektur og kontekst</p>	<p>Det bør tilstrebes god artikulering av alle fasader, og lukkede fasader bør unngås. Utformingen av garasjer/ carporter må tilpasses boligbebyggelsen.</p> <p>Det må legges vekt på variasjon i bebyggelsen med tanke på høyder, materialbruk, fargebruk osv. Monotoni skal unngås.</p> <p>I boligområder kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen av om det kan tillates svalganger er restriktivt, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.</p> <p>Det er viktig at det opparbeidede området får en god arrondering og tilslutning til terreng, og at det legges opp til bruk av varige materialer. God belysning er viktig både av funksjonelle hensyn og av hensyn til forebygging av uønskede hendelser.</p>

<p>Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)</p>	<p>Det forutsettes at hensyn til lek og opphold, og tilrettelegging for mennesker med nedsatt funksjonsevne blir ivaretatt i planprosessen.</p> <p>Lekeplasser og uteoppholdsarealer skal etableres i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen. Det er krav til en nærlekeplass over 8 boenheter, og over 15 boenheter er det krav til flere nærlekeplasser. Lekeplassene skal ha en skjermet plassering og gode dagslysforhold.</p> <p><u>Strategi for universell utforming 2019-2031, Nes kommune</u> legges til grunn i planarbeidet.</p> <p>Det vises også til vedtaket fra formannskapet.</p>
<p>Friluftsliv og nærmiljø</p>	<p>Dragsjøen er viktige friluftslivsområder i nærheten til planområdet. Planens påvirkning på nærmiljøet må beskrives.</p>
<p>Naturmangfold</p>	<p>Naturmangfold vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12</p>
<p>Grønnstruktur</p>	<p>Beskrives</p>
<p>Klima, energi og miljø</p>	<p>Det må redegjøres for hvordan tiltaket vil bidra til kommunens arbeid med klima, energi og miljø, iht. kommunedelplan for klima, energi og miljø, herunder også folkehelse. Miljøfaglige forhold knyttet til forurensning, støy, støv og vannmiljø beskrives. Strømforsyning og energiløsninger beskrives.</p>
<p>Kulturminner</p>	<p>Evt. registrerte fornminner (Askeladden) og kulturminner (KDP) mv. beskrives.</p>
<p>Samferdsel</p>	<p>Veger og kryss skal utformes i henhold til kommunal vegnorm. Det oppfordres til god dialog med kommunal vegmyndighet om vegløsningene.</p> <p>Nødvendig areal til snøopplag må sikres i plan.</p> <p>Planforslaget vil endre forutsetningene for parkeringsløsningen i gjeldende plan. Nytt parkeringsbehov må utredes og dokumenteres.</p> <p>Det kan være aktuelt med tidsbegrensning for anleggstrafikk, slik at man unngår konflikt med barnehagevirksomheten og nabobebyggelsen.</p>

Trafikksikkerhet	<p>Tilrettelegging for myke trafikanter. Vedtaket fra formannskapet må følges. Eventuelle risiko/konfliktpunkter som kan oppstå som følge av valgte løsninger må belyses nærmere i planforslaget.</p> <p>Det kan bli aktuelt med rekkefølgekrav på dette området.</p>
Kommunaltekniske anlegg	<p>Det må utarbeides VAO-rammeplan som viser overordnede løsninger for vann, overvann og avløp. Dimensjonerende krav til slukkevann, og slukkevannkapasitet må avklares. Det oppfordres til god dialog med Øvre Romerike brann- og redningsvesen ØRBR om løsningsvalg.</p> <p>Trygg bortledning av overvannet må planlegges helt til resipient. Eventuell påvirkning på tilgrensede områder som følge av planforslaget må vurderes og beskrives.</p>
Massehåndtering	Massehåndtering må vurderes og omtales i planbeskrivelsen.
Avfallshåndtering	<p>Avfallshåndtering må vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Det oppfordres til god dialog med renovasjonsoperatør Esva Miljøpark KF om renovasjonsløsningene.</p> <p>Renovasjonsveilederen til Esva Miljøpark skal legges til grunn.</p>
Eiendomsforhold	<p>Hvilke eiendommer berøres?</p> <p>Er rettighetsmessige forhold avklart?</p> <p>Er det tinglyste heftelser / avtaler på eiendommen?</p> <p>Det må redegjøres for hjemmelsstrukturen som planlegges for senere fradeling og/eller seksjonering i nye byggeområder.</p>
Kunnskapsgrunnlag	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Statlige planer, retningslinjer og veiledere</li> <li>• Overordnede kommunale planer</li> <li>• Temakart (kf. kommunekartet)</li> <li>• Kommunal VA-norm</li> <li>• Felles kommunal vegnorm</li> <li>• Felles kommunal veglysnorm</li> <li>• Veileder til renovasjonsforskrift for Nes kommune (Esva Miljøpark KF)</li> </ul> <p>Lenker til relevante planer, normer, retningslinjer og veiledere finnes på kommunens hjemmeside.</p>
Risiko og sårbarhet	<p>Sjekkliste for risiko- og sårbarhet må utarbeides av forslagstiller. Faremomenter som måtte fremgå av sjekkliste må vurderes nærmere, herunder støy- og luftforurensning, overvann, grunnforhold (områdestabilitet), radon, flom, brann, slokkevann, mfl.</p>

	Bestemmelse med krav om at retningslinje for behandling av støy (T-1442/2021) skal følges tas inn i planbestemmelsene.
Konsekvensutredning	<p>Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8. Tiltaket faller ikke inn under Vedlegg I. § 8 sier at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. § 10. Kommer planen i konflikt med ett eller flere av kriteriene i § 10, skal det utarbeides konsekvensutredning. Planinitiativet vurderes å verken ha et omfang eller innhold som utløser krav om konsekvensutredning, slik det er formulert i kriteriene i § 10 (egenskaper ved planen, lokalisering og påvirkning på omgivelser, og egenskaper ved virkninger). Tiltaket anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.</p> <p>Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11 helsekonsekvensutredning. Det er samtidig viktig at temaer som berøres av planforslaget utredes grundig i planbeskrivelse/egne notat for å opplyse saken best mulig.</p>
Samarbeid og medvirkning	<p>Ut over den lovbestemte høringen anbefales det at tiltakshaver tidlig etablerer kontakt med naboer, velforeninger, idrettslag mfl. og informerer aktivt om planarbeidet. God informasjon gir større forståelse og forutsigbarhet.</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet er det forslagsstiller som organiserer og gjennomfører medvirkningsprosessen. Det er likevel viktig at både forslagstiller og planavdelingen deltar aktivt gjennom hele medvirkningsforløpet.</p> <p>Nes kommune ønsker et tett samarbeid med forslagsstiller, både på skissenivå før hovedgrep fastsettes, og underveis ved utarbeidelse av planmaterialet:</p> <p>Det anbefales at plankonsulenten foretar en gjennomgang av plankonseptet med Nes kommune før de juridiske dokumentene utarbeides. Forslag til plankart og planbestemmelser gjennomgås i eget møte med mål om et mest mulig omforent planforslag til politisk behandling.</p> <p>Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.</p>
Rekkefølgekrav	Aktuelle rekkefølgekrav vurderes på grunnlag av det endelige planforslaget.



Fagkyndighet	Det stilles krav til fagkyndig etter plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd. Det stilles videre krav til fagkompetanse på områdene hvor det skal gjøres utredninger.
Utbyggingsavtale	<del>Planoppstart skal varsles med utbyggingsavtale hvis utbyggingsavtale er aktuelt.</del>
Fremdrift	<p>Tentativ fremdrift</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Varsel om planoppstart</li> <li>• Dialogmøter med gjennomgang av <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plankonsept</li> <li>2. Juridiske plandokumenter</li> </ol> </li> <li>• Oversendelse av planforslag til kommunal behandling</li> </ul> <p>Det vises for øvrig til kommunens veiledning til planbehandling.</p>
Økonomi	<p>Forslagsstiller må selv dekke alle utgifter til utarbeiding av planforslaget. Forslagsstiller dekker også kostnadene med endringer i planforslaget og utredninger etter høringen når det fremkommer momenter i høringen som krever:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nye/utvidet utredninger</li> <li>• Endringer i plankart</li> <li>• Endringer i bestemmelser</li> <li>• Endringer i øvrige plandokumenter</li> </ul> <p>Det må betales gebyr for behandling av reguleringsplaner i samsvar med gebyrregulativet for Nes kommune. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.</p>
Oppstartspakke	Nes kommune har utarbeidet maler og retningslinjer for utarbeidelse av plandokumenter som skal legges til grunn for planarbeidet. Kommunale maler, normer og planer er tilgjengelige på kommunens hjemmeside.
Kunngjøring av planoppstart	<p>Varslingsdokumentene oversendes til Nes kommune for gjennomgang før varsel om oppstart.</p> <p>Varslingsmaterialet skal inneholde følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunngjøringstekst</li> <li>• Oversiktskart hvor planområdet vises.</li> <li>• Planinitiativ.</li> <li>• Referat fra oppstartsmøtet.</li> <li>• Vedtaket fra Formannskapet 30.04.2024, sak 24/41</li> </ul> <p>Husk å oppgi planID på dokumentene Nes kommune oversender varslingsliste.</p>

	<p>Forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet i Raumnes og evt. Romerikes blad, og på egne hjemmesider.</p> <p>Kommunen skal varsle oppstart av planarbeidet på kommunens hjemmeside.</p> <p>Forslagstiller skal fremskaffe liste som viser hvilke eiendommer som varsles. Listen skal oversendes saksbehandler før utsending for kvalitetssjekk.</p> <p>Kommunen oversender liste over lag, foreninger og overordna myndigheter som skal varsles.</p>
--	---

### Krav til Dokumentasjon og utredninger i planforslaget

Det skal utarbeides relevant plandokumentasjon i samsvar med kravspesifikasjon for reguleringsplaner i Nes kommune. I plankartet skal det avsette nødvendige arealformål i samsvar med planlagt arealbruk. Plan skal detaljeres slik at virkningen av planen kan beskrives og vurderes.

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i planprosessen. Planforslaget må oppfylle karttekniske krav til reguleringsplaner.

Plandokumentene skal oversendes samlet, og alle vedlegg skal nummereres og ha et beskrivende navn. Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Materiale	Merknader
Oversendelsesbrev	
Plankart utarbeidet etter siste SOSI-standard og kap. 3 i kart- og planforskriften, og leveres i PDF- (A3) og sosi-format.	
Bekreftelse på gjennomført SOSI-kontroll	
Planbestemmelser i Word og PDF	
Planbeskrivelse i Word og PDF	
Arealoppgave	
Tegninger:	Tegninger skal leveres som egne filer i tillegg til illustrasjoner som inngår i planbeskrivelsen
<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjonsplan	Illustrasjonsplanen skal vise maksimal tomteutnyttelse slik dette er angitt i planen

<input checked="" type="checkbox"/> Illustrasjoner  <input checked="" type="checkbox"/> Lengde og tverrsnitt  <input checked="" type="checkbox"/> vegtegninger  <input checked="" type="checkbox"/> Sol- og skyggeillustrasjoner	<p>Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning, og inkludere perspektiv i øyehøyde.</p> <p>Terreng før og etter gjennomføringen av tiltaket og sammenhengen med omliggende terreng og bebyggelse skal illustreres. Det skal legges vekt på kritiske snitt.</p> <p>Plantegning med skjæringer og fyllinger, lengde og tverrprofiler oa. i nødvendig omfang.</p> <p>Sol- og skyggeillustrasjonene skal dokumentere tilfredsstillende sol- og lysforhold.</p>
<p>Aktuelle utredninger/rapporter:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Steds-/ landskapsanalyse <input checked="" type="checkbox"/> Geoteknisk rapport <input checked="" type="checkbox"/> Støyrapport <input checked="" type="checkbox"/> Trafikkanalyse og mobilitet <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminner <input checked="" type="checkbox"/> VA-rammeplan <input checked="" type="checkbox"/> Overvannshåndtering og flomveier <input checked="" type="checkbox"/> Naturmangfold <input type="checkbox"/> Annet	<p>Rapporter som er en del av beslutningsgrunnlaget skal alltid ha et kort sammendrag med konklusjoner og beskrivelse av hva disse betyr for planen, og eventuelle forslag til avbøtende tiltak. Sammendrag inkluderes i planbeskrivelsen.</p> <p>Utredninger av enkelte temaer kan omhandles i planbeskrivelsen.</p>
<p>Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser.</p>	<p>Tas med i planbeskrivelse.</p>
<p>Innkomne innspill og merknader</p>	<p>Sammendrag av innkomne merknader, samt forslagsstillers kommentarer til disse</p>

For nærmere spesifisering av planleveransen og dokumentasjonskrav vises det til «Kravspesifikasjon for reguleringsplaner i Nes kommune».

Komplett planforslag sendes til [postmottak@nes.kommune.no](mailto:postmottak@nes.kommune.no). Husk å oppgi planID.

**Bekreftelse og forhold**

Kommunen gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet kun regnes som gjensidig orientering. Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Hverken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen.

Det tas forbehold om at endringer i rammebetingelser, kommunale rutiner og politikk, og nye saksopplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger.

Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften i planarbeidet.

**Referent**

Navn: George onasaka

Referat godkjent: 02.07.2024