Referat fra oppstartsmøte

Planens navn	Detaljreguleringsplan for Gbnr. 198/ 56 i Sentervegen, Auli.
PlanID	2024086
Sted og møtedato	Nes rådhus, 14.10.2024
Saksbehandler	Inge Fagerhaug
Planinitiativ mottatt dato	22.09.2025

MØTEDELTAKERE:

Forslagstiller		
Navn	Nebbenes Prosjekt AS	
Kontaktperson	Hilde Fladby	
Telefon	415 41 401	
E-post	hilde@nebbenes.com	
Plankonsulent		
Navn	Landskapsarkitekt Hanne Karin Tollan	
Kontaktperson	Hanne Karin Tollan	
Telefon	470 56 930	
E-post	post@hannekarin.no	
Nes kommune		
Navn	**Epost**	Telefon
George Onasaka	George.onasaka@nes.kommune.no	477 85 608
Mona H. Balterud	mona.helene.balterud@nes.kommune.no	479 97 994
Inge Fagerhaug	Inge.fagerhaug@nes.kommune.no	474 95 056
Andre		
Navn	**Epost**	

BAKGRUNN

Planinitiativet til detaljreguleringsplan for Del av felt E2 Søndre Auli, gbnr. 198/56 mfl. ble behandlet i Nes Formannskap 16.09.2025 sak 25/104. Nes kommune stiller seg positiv til planinitiativet jf. plan- og bygningsloven § 12-8. Vedtak i Nes formannskap: *Nes kommune er positiv til planinitiativ for regulering av gnr/bnr 198/56 på Auli, jfr. Plan og bygningsloven § 12-8.* *Utviklingen av området må hensynta eksisterende omkringliggende bebyggelse og bidra som en god avtrapping mellom den tette eksisterende og planlagte blokkbebyggelse og bakenforliggende småhusbebyggelse med ene- og tomannsboliger.* *Det må gjennom planarbeidet legges til rette for et godt boligområde som fremstår som trygt, sosialt inkluderende og kontaktskapende, med særlig fokus på grøntområder og barnevennlige løsninger.* *Sentervegen er en viktig vei på Auli, og det må sees på løsninger som implementerer beplantning mellom veien og bebyggelse.* *Støyskjerm bør være en integrert del av bebyggelsen.*

PLANØNSKET

Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for boligutbygging på eiendommen gbnr. 198/56 i samsvar med arealbruksformålet i gjeldende kommuneplan for Nes. Nebbenes Prosjekt AS har til hensikt å etablere lavblokk/ leilighetsbygg i adskilte bygningsvolum og med tilhørende teknisk infrastruktur, parkering og utomhus- /grøntområder med møte-/lekeplasser. Planområdet planlegges med adkomst fra Sentervegen.

FØRINGER FOR PLANARBEIDET

Planområdet	Forslag til plangrense følger eiendomsgrensene til eiendommen gbnr. 198/ 56. I tillegg inkluderes areal til midtlinje Sentervegen.
Pågående planer	Det er ingen pågående planer i området. Deler av reguleringsplanen for Søndre Auli III inkl. eiendommen gbnr. 198/ 56 ble opphevet av Nes kommunestyre 25.02.25 sak 25/07. Det foreligger løse planer for utvikling av naboeiendommer til planområdet bla. på eiendommen Nerby gbnr. 201/9 øst for planområdet og eiendommen gbnr. 198/47 sør for Kiwi Auli uten at disse er konkretisert.

Plangrunnlag	<u>Kommuneplan</u> Planområdet er avsatt til nåværende boligbebyggelse i gjeldende arealplan for Nes 2024 – 2036, vedtatt 19.03.24. Sonen langs bekkedrag i vest er avsatt som hensynssone - aktsomhetssone for flom. *Figur 1. Utsnitt av kommuneplan for Nes med foreslått plangrense.* <u>Reguleringsplan</u> Planområdet er uregulert. Det innebærer at planarbeidet skal forholde seg til kommuneplanens bestemmelser.
Landskap og bebyggelse	Planområdet ligger mellom Grensevegen og Sentervegen sør i Aulifeltet, og består av ubebygd naturmark med lysåpen krattvegetasjon. Terrenget er slakt fallende fra øst mot vest. Eiendoms- og plangrense følger et bekkedrag med noe kantvegetasjon i vest. Hovedvannledning krysser planområdet øst-vest, med stikkledning til eksisterende bebyggelse i sør. Nord for planområdet er det bygd en stor boligblokk med over 40 leiligheter, og sør for planområdet er det en ubebygd tomt og en hytte. Langs Grensevegen sør for planområdet er det i hovedsak frittliggende eneboliger.
Hovedgrep	Rev. planinitiativ viser 26 boenheter fordelt på 4 adskilte bygningsvolum i to etasjer med saltak. Den etablerte infrastrukturen i bakken har lagt føringer for hvordan bygningene er plassert på tomten. Langs Sentervegen er det plassert en lengre garasjerekke som blir hovedfasaden mot vegen. Garasjerekken vil skjerme bakenforliggende bebyggelse mot støy fra vegen. Det legges opp til bilfrie kjerneområder i den nye boligbebyggelsen.

	Kommunen foreslår å legge garasjerekken parallelt med Sentervegen.
Utforming og tomteutnyttelse	Utviklingen av området må hensynta eksisterende omkringliggende bebyggelse og bidra som en god avtrapping mellom den tette eksisterende og planlagte blokkbebyggelse og bakenforliggende småhusbebyggelse med ene- og tomannsboliger. Det må gjennom planarbeidet legges til rette for et godt boligområde som fremstår som trygt, sosialt inkluderende og kontaktskapende, med særlig fokus på grøntområder og barnevennlige løsninger. Det skal være en klar og lesbar sammenheng mellom kvalitetene som beskrives og løsningsvalgene som legges til grunn for reguleringen.
Estetikk, arkitektur og kontekst	Det bør tilstrebes god artikulering av alle fasader, og lukkede fasader bør unngås. Utformingen av garasjer/ carporter må tilpasses boligbebyggelsen. Det må legges vekt på variasjon i bebyggelsen med tanke på høyder, materialbruk, fargebruk osv. Monotoni skal unngås. 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. 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.
Utomhusarealer	Orienteres med tanke på gode lys- og utsiktsforhold. Arealer iht. kommuneplan § 9.4.3: MUA pr. boenhet 25 m2 hvorav minste andel privat uteoppholdsareal er 6 m2 pr. boenhet.
Sosial infrastruktur (barn og unge, eldre, mennesker med nedsatt funksjonsevne)	Det forutsettes at hensyn til lek og opphold, og tilrettelegging for mennesker med nedsatt funksjonsevne blir ivaretatt i plan-prosessen. 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.

	<u>Strategi for universell utforming 2019-2031, Nes kommune</u> legges til grunn i planarbeidet.
Friluftsliv og nærmiljø	Temaet må beskrives i planbeskrivelse for å sikre at alle relevante forhold er vurdert.
Landbruk	Eiendommen gbnr. 198/ 56 omfatter 4,4 da produktiv skog med middels og stor bonitet, 1,1 da annet markslag og 0,2 da bebygd areal. Planområdet berører ikke dyrka mark. Fulldyrka jord: 0,0 Overflatedyrka jord: 0,0 Innmarksbeite: 0,0 Produktiv skog: 4,4 Annet markslag: 1,1 Sum: 0,0 / 0,0 / 0,0 / 4,4 / 1,1 *Figur 2. Oversikt over arealfordeling i Nibios gårdskart.*
Naturmangfold	Naturmangfold vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12
Blå/grønnstruktur	I henhold til kommuneplanens bestemmelse §2.4.2 skal det opprettholdes tilstrekkelig naturlig kantvegetasjon på minimum 10 meter for mindre vassdrag. Kantvegetasjon sikres i plan. Bekkeløp og omkringliggende areal skal følge retningslinjene for klimatilpasset flomvannføring i NVEs retningslinje 2/2011. Vannføring avklares.
Klima, energi og miljø	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 samt energi beskrives.

Kulturminner	Evt. registrerte fornminner (Askeladden) og kulturminner (KDP) mv. beskrives
Samferdsel	Sentervegen er en viktig vei på Auli, og det må sees på løsninger som implementerer beplantning mellom veien og bebyggelse. Støyskjerm bør være en integrert del av bebyggelsen. Veger og kryss skal utformes i henhold til kommunal vegnorm. Det oppfordres til god dialog med kommunal vegmyndighet om vegløsningene.
Trafikksikkerhet	Det skal reguleres fortau langs Sentervegen fra plangrense mot detaljreguleringsplan for Olberg 1-2 og Kroken i vest til etablert fortau ved boligblokka i nord som sikrer sammenhengende gangvegforbindelser. Det er positivt at det legges opp til bilfrie kjerneområder i den nye boligbebyggelsen.
Kommunaltekniske anlegg	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. Trygg bortledning av overvannet må planlegges helt til resipient. Eventuell påvirkning på tilgrensende områder som følge av planforslaget må vurderes og beskrives. For nye boligprosjekter stilles det krav om påkobling til offentlig VA.
Massehåndtering	Massehåndtering må vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Det må vurderes gjenbruk av masser. Dette vil kunne reduseres transportbehovet, kostnader og miljøbelastninger. Dette er positivt ettersom det bidrar til bærekraftig gjennomføring av prosjektet.
Avfallshåndtering	Avfallshåndtering må vurderes og omtales i planbeskrivelsen. Renovasjonsveilederen til Esval Miljøpark legges til grunn, og det oppfordres til god dialog med renovasjonsoperatør Esval Miljøpark KF om renovasjonsløsningene.
Eiendomsforhold	Det er sikre grenser på eiendommen. Det redegjøres for hjemmelsstrukturen som planlegges for senere fradeling og/eller seksjonering i nye byggeområder.
Kunnskapsgrunnlag	-Statlige planer, retningslinjer og veiledere -Overordnede kommunale planer -Temakart (kf. kommunekartet) -Kommunal VA-norm -Felles kommunal vegnorm -Felles kommunal veglysnorm

	-Veileder til renovasjonsforskrift for Nes kommune (Esval Miljøtorg KF) Lenker til relevante planer, normer, retningslinjer og veiledere finnes på kommunens hjemmeside.
Risiko og sårbarhet	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. Bestemmelse med krav om at retningslinje for behandling av støy (T-1442/2016) skal følges tas inn.
Konsekvens-utredning	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. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6 og 8 og/eller etter Folkehelseloven § 11 helsekonsekvensutredning.
Samarbeid og medvirkning	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. Nes kommune ønsker samarbeid med forslagsstiller underveis i planprosessen ved utarbeidelse av planmaterialet. Saksbehandler på plan kan kontaktes ved behov for drøfting ol.
Regulerings-bestemmelser	Det er viktig å hjemle ønskede og beskrevne løsninger og kvaliteter i reguleringsbestemmelsene. Rekkefølgekrav: Aktuelle rekkefølgekrav vurderes på grunnlag av det endelige planforslaget.
Byggesak	Det er ikke sannsynlig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15.

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	Etterskrift: Etter en intern avklaring skal planoppstart varsles med utbyggingsavtale.
Fremdrift	Tentativ fremdrift • Varsel om planoppstart: uke 43. • Dialogmøter med gjennomgang av Etter behov -plankonsept -juridiske plandokumenter • Oversendelse av planforslag til kommunal behandling: • Politisk 1. gangsbehandling: Våren 2026 • Vedtak Høsten 2026 *Det vises for øvrig til kommunens veiledning til planbehandling.*
Økonomi	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: • Nye/utvidet utredninger • Endringer i plankart • Endringer i bestemmelser • Endringer i øvrige plandokumenter Det må betales gebyr for behandling av reguleringsplaner i samsvar med gebyrregulativet for Nes kommune. Gebyrregulativet finnes på kommunens hjemmeside.
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	Varslingsdokumentene oversendes til Nes kommune for gjennomgang før varsel om oppstart. Varslingsmaterialet skal inneholde følgende: • Kunngjøringstekst • Oversiktskart hvor planområdet vises. • Plankart i egnet målestokk som viser planavgrensning i PDF-format. • SOSI-fil med planavgrensning. • Planinitiativ.

	• Referat fra oppstartsmøtet. Husk å oppgi planID på dokumentene Nes kommune oversender varslingsliste. Forslagstiller varsler oppstart av planarbeidet i Raumnes og evt. Romerikes blad, og på egne hjemmesider.
Annet	
Konklusjon	Nes kommune er positiv til planinitiativ for regulering av gnr/bnr 198/56 på Auli, jfr. Plan og bygningsloven § 12-8. Oppstart av planarbeider kan igangsettes.

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 vedleggene 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: ☒ Illustrasjonsplan	Tegninger skal leveres som egne filer i tillegg til illustrasjoner som inngår i planbeskrivelsen Illustrasjonsplanen skal vise maksimal tomteutnyttelse slik dette er angitt i planen

☒ Illustrasjoner ☒ Lengde og tverrsnitt ☐ vegtegninger ☒ Sol- og skyggeillustrasjoner	Perspektiver skal vise både nær- og fjernvirkning (hvis relevant), og inkludere perspektiv i øyehøyde. Terreng før og etter gjennomføringen av tiltaket og sammenhengen med omliggende terreng og bebyggelse skal illustreres. Det skal legges vekt på kritiske snitt. Plantegning med skjæringer og fyllinger, lengde og tverrprofiler oa. i nødvendig omfang. Sol- og skyggeillustrasjonene skal dokumentere tilfredsstillende sol og dagslysforhold.
Utredninger/rapporter: ☐ Steds-/ landskapsanalyse ☒ Geoteknisk rapport ☒ Støyrapport ☐ Trafikkanalyse og mobilitet ☐ Kulturminner ☒ VA-rammeplan ☒ Overvannshåndtering og flomveier ☐ Naturmangfold ☐ Annet	Utredningsrapporter 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. Relevante tema som ikke krever egne utredninger omhandles i planbeskrivelsen.
Oversiktskart med inntegnet plangrense, målestokk og tydelige påsatte navn, samt eiendomsgrenser.	Tas med i planbeskrivelse.
Innkomne innspill og merknader	Sammendrag av innkomne merknader, samt kommentarer til disse

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

Komplett planforslag sendes til 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 oppstartmøtet ble avholdt. Hverken oppstartmøtet 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: Inge Fagerhaug
Dato: 15.10.2025, rev. 20.09.2025.