

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Hagaplassen 3, gbnr 195/76

Dato: 03.09.2018
Sted: Nes Rådhus
Deltakere: Kristina Lausund Streitlien – Leite og Howden AS, forslagstillers plankonsulent
Thor Albertsen – Nes kommune, planrådgiver

Tittel på plan:	Detaljreguleringsplan: Hagaplassen 3, gbnr 195/76
Plantype:	Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering Mindre endring Reguleringsplan med KU
Plan ID:	023618043
Saksbehandler:	Thor Albertsen

1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	Smart Bolig AS	Leite og Howden AS
Kontaktperson	Saulius Rakauskas	Kristina Lausund
Adresse	Størens vei 29B	Ystenesgata 12
Postnr/Sted	3610 Kongsberg	6003 Ålesund
Tlf. nr.	942 97 841	70 10 22 20
E-post adresse	smartbolig@yahoo.no	post@logh.no

2. Planinitiativet

Forslagsstiller presenterer sine tanker og idéer om reguleringsplanarbeidet på bakgrunn av oversendte planinitiativ.

Forslagstiller ønsker å gjennomføre en reguleringsprosess for oppføring av 8-mannsbolig med tilhørende infrastruktur på eiendommen Hagaplassen 3, gbnr 195/76. Eiendommen er per i dag bebygget med en eldre enebolig med tilhørende uthus/garasje.



3. Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagsstiller. Temaer som ikke vurderes relevant må begrunnes. Listen er ikke uttømmende.

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	Elveflom vurderes som ikke relevant for eiendommen. Glomma har normalvannstand på 120 m.o.h. Eiendommen er beliggende på ca cote 141.
	Støy	Støykilder i området er fylkesveg 175 og evt Kongsvingerbanen.
	Grunnforhold	Området er beliggende under marin grense og i et ravineområde med mulig kvikkleireforekomst. Må utredes.
<i>Vann og avløp</i>		
	Løsninger for vann og avløp	Årnes vannverk leverer vann i området og må kontaktes vedr. forhold som berører vann, vannforsyning og brannvann.
	Løsninger for vann og avløp	For regulering skal det foreligge VA-plan. Vann og avløp skal beskrives i rekkefølgebestemmelser.
	Spillvann/ Overvann	Det ligger spillvannsledning sør-øst for området og har kapasitet for forespeilet initiativ. Det ligger overvannsledning sør-øst for området. Overvann skal håndteres iht. treleddstrategi. Vedlagt eksempel sjekklister, den er veiledende.
	Brannvann	Årnes vannverk må kontaktes for dette.
<i>Samferdsel</i>		
	Adkomstvei (rammeplan for avkjørsler)	Frisikt i kryss til fylkesveg. I rammeplan for avkjørsler er fylkesvegen vist med «streng holdning». Bestemmelser rundt dette følger av kommuneplanens arealdel.
	Trafikksikkerhet	Trafikksikkerhet ift tiltaket må beskrives
	Gang- og sykkelveg / Fortau	Det er eksisterende gang-/sykkelveg langs fv på samme side som eiendommen. Denne leder mot barnehager, skole, jernbanestasjon
	Veglyst	Vegen Hagaplassen er privat.
	Parkeringsnormer	Parkeringsnormer følger av bestemmelser til kommuneplanens arealdel.
	Snøopplag	Hensyn til snøopplag ved vegger og internt i planområdet må beskrives. Arkitekt foreslår snøopplag internt i palnområdet ved siden av parkeringsområde.

	Renovasjon	Det beskrives en felles løsning. Nes kommune har pt 3 fraksjoner (rest/mat/papir) i tillegg sorteres plast i sekk. For opplysninger om renovasjon må Esval Miljøpark KF kontaktes.
	Avstand til servicetilbud	650 m til Haga stasjon 3 bhg: 50 m/ 100m /1000 m 1-7 skole: 2,6 km (gs-veg) 8-10 og vgs skole (Årnes): 13 km Dagligvare (Auli): 3,8 km (Storkiosk Haga 800 m)
	Transportmuligheter	Tog: Kongsvingerbanen (650 m) Buss: Pendel Rånåsfoss – Årnes (50 m)
	Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt	Beskrives kapasitet ved Haga stasjon. Evt forhøre Bane NOR som holder parkeringsplassene ved stasjonen
	Strøm, internett, telefon	Hafslund Nett må forhøres for strøm. Det foregår fiberutbygging i området For telefon må nettverksleverandører kontaktes.
	Ladestasjon til EL-bil	Beskrives i planforslaget. Pt ingen særskilte krav i kommunen til dette, men det bør tilrettelegges for ladepunkter.
	Sykkelparkering	Krav til sykkelparkering hjemles i bestemmelsene til komm.planens arealdel.
<i>Andre forhold</i>		
	Kulturminner og kulturmiljøer	Kommunen kjenner ikke til at det er registrert noen funn på eiendommen. Fornminneundersøkelse må påregnes krevd gjennom varsel om oppstart. Ytterligere må tiltaket beskrives inn mot dets påvirkning til omkringliggende bebyggelse
	Naturmangfold	Opplysninger hentes ut fra kjente baser (Naturbase/Artskart o.l)
	Friluftslivinteresser	Nærhet til naturområdet (stier) i området for Munkerudevja. For status på den tidligere lysløypa må Haga IF kontaktes.
	Folkehelse	Forhold rundt folkehelse og planområdet må beskrives
	Grønnstruktur	Tiltaket anses ikke å ha innvirkning på overordnet grønnstruktur.
	Skole- og barnehagekapasitet	Kapasitetstall innhentes fra skole og barnehagekontoret. Kontaktpersoner: Bhg: Stine Larssen Hofseth Stine.Larssen.Hofseth@nes-ak.kommune.no Skole: Sølvi Egner-Kaupang Solvi.Egner-Kaupang@nes-ak.kommune.no
	Solforhold	Illustrasjoner på sol/skyggeforhold utarbeides og sendes inn med



		planforslaget. Vår- og høstjevndøgn kl 15 og 19 + sommer- og vintersolhverv.
	Fastsetting av eiendomsgrenser	Eiendomsgrenser må kvalitetssikres før reguleringsarbeidet oppstartes. Ved denne eiendommen er dette allerede utført.
	Dyrka/dyrkbarjord	Eksisterende boligeiendom, avsatt som nåværende byggeområde for bolig i komm.planens arealdel.
	Planprogram med KU	Ikke påkrevet i denne saken.
	Forholdet til overordnede planer	Nåværende byggeområde for bolig i komm.planens arealdel. Det må i beskrivelsen vises hvordan utbyggingen imøtekommer overordnede planer og føringer som er gitt gjennom disse. Dette bla. «regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus».
	Boligosial struktur	Gjennom planbeskrivelsen må det beskrives hvem som er målgruppen for boligene og i hvilket segment/størrelse boenhetene er m.m.
Bygningsmessige forhold		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	Det innsendes illustrasjon (3D i pdf) som viser disse forhold.
	Universell utforming	Det må beskrives hvordan dette er tenkt løst internt i bolig og gjennom adkomst og uteområder. Det gis bestemmelse for forholdet.
	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	Beskrives og forklares.
	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	Beskrives og hjemles gjennom planbestemmelse.
	Plassering av bebyggelse	Vises i illustrasjonsplan. Det er viktig at all tenkt bebyggelse vises i forhold til høyspentlinje over tomten og hvordan bebyggelses skal plasseres ift denne.
	Uteoppholdsareal og lekeplass	Krav og retningslinjer til uteoppholdsareal hjemles gjennom bestemmelsene til komm.planens arealdel.
	Kulturminner/vernedede bygninger	Ingen kjente innenfor planområdet. En sefrak-registert bygning nord for eiendommen på andre siden av fylkesvegen. Sjekkes opp i «Askeladden/Kulturminnesøk»
	Estetikk og byggeskikk	Det gjøres rede for dette i planbeskrivelsen.
	Utbyggingsrekkefølge	Ikke relevant for denne planen.

Foreløpige vurderinger	
Rekkefølgebestemmelser	Etablering av lekeplass/adkomst/VA-anlegg. Flere punkter kan tilkomme i prosessen.
Utbyggingsavtale	Ikke påkrevet.



Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	Så lenge alle påkrevete utredninger og dokumenter foreligger så legger plan- og bygningsloven opp til en parallell behandling av plan- og byggesak.
---	---

4. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Relevant	Illustrasjon	Merknad
	3D illustrasjon / utomhusplan	
	Illustrasjon av sol-skyggeforhold	Vår- og høstjevndøgn kl 15 og 19 + sommer- og vintersolværv.
	Illustrasjonsplan av uteområder	
	Overvannsplan	Overvann skal håndteres lokalt iht. treleddstrategi.
	Terrengtilpasning	

5. Videre arbeid og ansvarsfordeling

Oppstartspakke

Forslagsstiller bestiller:

- Digitalt kartgrunnlag via kommunens kartportal.
- Naboliste fra kommunens karttjeneste. Kartutsnitt som viser hvilke eiendommer som varsles oversendes saksbehandler i god tid før utsending for kvalitetssjekk.

Saksbehandler oversender følgende materiale:

- Adresseliste for offentlige instanser som skal ha varsel om oppstart og evt. planprogram på høring
- Normer/retningslinjer innen andre fagområder

Varsel om oppstart

Forslagsstiller har ansvaret for:

- Utsending av varsel om oppstart til grunneiere, offentlige myndigheter og andre berørte (naboer / gjenboere).
- Sende kopi av varslingsbrev med kartutsnitt for naboliste til kommunen for kontroll før utsending.
- Kunngjøring i Raumnes og evt. Romerikes blad/ Glåmdalen.

Kommunen har ansvaret for:

- Kvalitetssjekk varsel om oppstart, herunder varslingsområde og naboliste
- Kunngjøring på kommunens nettsider, basert på høringsbrev og kartutsnitt med varslingsområde som forslagsstiller oversender

Planprogram med konsekvensutredning

Det må vurderes om planen anses å medføre vesentlige virkninger for samfunn og miljø, jfr. pbl. § 4-1 og om den vil omfattes av forskrift om konsekvensutredning (KU).

Dersom det konkluderes med krav om planprogram med KU:



- Forslagsstiller utarbeider planprogram, som oversendes kommunen min. xxuker før varsling/kunngjøring for kvalitetssjekk.
- Det må fremgå tydelig hvilke temaer som skal konsekvensutredes og hvilke temaer som kun skal beskrives.

Planforslag

Forslagsstiller utarbeider forslag til reguleringsplan.

Forslagsstiller endrer plankart og plandokumenter ved behov etter førstegangsbehandling før planen skal sluttbehandles, etter dialog med kommunen.

Utredninger/analyser

Utredninger og analyser utføres for forslagsstillers regning og skal utføres av kvalifisert personell og innsendes samtidig med planforslag.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det skal alltid utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er tilpasset det konkrete prosjekt.

5.1.Dialogmøter

Det må avklares gjennom prosessen om det er behov for dialogmøter underveis i planprosessen mellom forslagsstiller og kommunen.



6. Overordnet fremdriftsplan

Aktivitet	Planlagt tidspunkt
Bestilling/ oversendelse av oppstartspakke	
Levering av dokumenter til oppstartspakke	
Oversendelse av møtereferat til gjennomsyn	
Tilbakemelding på møtereferat fra forslagsstiller	Senest 1 uke etter mottak
Oversendelse av varslingsbrev og kartutsnitt (.pdf og .SOSI), samt naboliste for planlagt varslingsbrev. Evt. oversendelse av planprogram til kvalitetssjekk.	
Tilbakemelding fra kommunen på varslingsdokumenter og evt. planprogram	Senest 2 uker etter mottak
Varsel om oppstart med evt. planprogram på offentlig ettersyn	
Offentlig ettersyn ifbm oppstartsvarslingsbrev og evt. planprogram på høring	Min. 6 uker Fra: xx.xx.xx Til: xx.xx.xx
Innsending av planforslag med samtlige innspill som kommenteres av forslagsstiller i planbeskrivelsen	Minimum xx uker før politisk behandling
Kommunen gir tilbakemelding på om planforslaget er tilstrekkelig for behandling.	Senest 1 uke etter mottak
Hvis planforslaget kan behandles; kommunen oversender kommentarer og innspill til planforslaget til	
Oversendelse av endelig planforslag	
1.gangs behandling: - Utvalget - Formannskapet	Dato:xx.xx.xx Dato:xx.xx.xx
Kommunen orienterer forslagsstiller om vedtak	
Forberedelser til utsending av dokumenter	
Offentlig ettersyn / Høringsperiode	Min. 6 uker Fra: xx.xx.xx Til: xx.xx.xx
Oversendelse av høringsinnspill fra kommunen til forslagsstiller	
Forslagsstiller oversender kommentarer til samtlige innspill til kommunen	
Kommunen ber om justeringer i planforslaget	
Forslagsstiller oversender endelig revidert planforslag. NB! Husk oppdatert datering av samtlige dokumenter	
2.gangs behandling: - Utvalget - Formannskapet - Kommunestyret	Dato: xx.xx.xx Dato:xx.xx.xx Dato:xx.xx.xx
Evt. ny høringsperiode ved større endringer	Min. 6 uker Fra: xx.xx.xx Til: xx.xx.xx
Kunngjøring vedtak	
Klagefrist	3 uker etter kunngjøring

7. Gebyr

Det skal betales gebyrer i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunkt komplett planforslag mottas.

