

## OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERINGSPLAN B\_F6-8 FJUK

Dato: 23.10.19  
Sted: Nes rådhus, Årnes  
Deltakere: Pål Anders Johnsen, Øvre Romerike Eiendom AS  
Trygve Johnsen, Øvre Romerike Eiendom AS  
Anne Larsson Hovind, Norconsult AS  
Kjersti Andrea Fjelstad, Norconsult AS  
Erik Prøsch, Norconsult AS  
Mona Helene Balterud, Avdelingsleder Plan, byggesak og oppmåling  
Henrik Langbråten, VA ingeniør  
Maria Rundén, planrådgiver

Tittel på plan:	Detaljregulering B_F6-8 Fjuk, gbnr. 169/36,39,40 mfl.
Plantype:	Detaljregulering
Plan ID:	023619073
Saksbehandler:	Maria Rundén, Plan byggesak og oppmåling

*Etterskrift er skrevet i kursiv.*

### 1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	Øvre Romerike Eiendom AS v/ Pål Anders Johnsen	Norconsult AS v/ Anne Larsson Hovind
Adresse	Elektrovegen 5	Pb. 26
Postnr/Sted	2069 Jessheim	2051 Jessheim
Tlf. nr.	976 72 225	976 83 790
E-post adresse	paj@fenstadbygg.no	alh@orp.no

### 2. Planinitiativet

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

Adkomst til planområdet er lagt så tett inntil bebyggelse som mulig, for å berøre minst mulig areal avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Det er i følge forslagsstiller inngått avtaler med grunneiere om adkomstveg. Kommunen anbefaler at planavgrensningen bør utvides, slik at også dagens driftsavkjørsel i krysset ut mot Øvre Hagaveg inkluderes.

Det skal ikke være gjennomkjøring til Bakkevegen. Som en del av prosjektet skal Skogfaret opprustes og stenges av mot Bakkevegen i øst. De to boligeiendommene som i dag har adkomst via Skogfaret og Bakkevegen vil som følge av dette måtte påkobles den nye adkomstvegen gjennom planområdet.

Et av hovedgrepene i planinitiativet er en sentral rundkjøring med felles renovasjonspunkt. Kommunen ønsker ikke lekeplass i rundkjøringen. Tiltakshaver har ikke planer om å etablere lekeplass her, kun grønn beplantning og renovasjonspunkt.



Det er ønskelig å fylle opp en ravine vest i planområdet for bedre utbyggingsarealer og det er ønskelig å heve terrenget 1-2 m i en allerede lukket ravine lenger nord i planområdet. Kommunen er negative til bekkelukking med tanke på overvannshåndtering og flomveger i området. Det er lagt rør i ravina som krysser planområdet lenger øst. Kravet til påslipp er i dag 1-2 l/s pr daa. Forslagsstiller presiserte at tanken er å heve bunnen på den vestlige ravinen 2-3 meter, og at det er mulig med åpne fordrøyningsløsninger, dvs. ikke bekkelukking. Bekken vil bli et element i parkområdet. Under oppstartsmøtet ble det avtalt at kommunen vil vurdere dette forholdet på ny etter gjennomgangen med forslagsstiller på oppstartsmøtet.

***Etterskrift:** Kommunen tillater ikke bekkelukking. I hele planområdet bør det etableres åpne overvannsløsninger. Delvis oppfylling og heving av bekkedraget vurderes å være en bedre løsning enn helt lukking, men dette vil medføre redusert bufferkapasitet enn det er pr. i dag dersom ravina bli grunnere. Dette er i utgangspunktet ikke ønskelig. For at kommunen skal kunne konkludere, må forslagsstiller gjøre og vise beregninger på hvordan dette vil slå ut. (Før/etter situasjon med tanke på overvann). Det må vises hvordan dette vil slå ut oppstrøms, nedstrøms og i planområdet.*

*Kommunen ber også om at forslagsstiller foretar en grundig vurdering av området hvor det er en eksisterende bekkelukking, hvor forslagsstiller har signalisert at det er ønskelig å heve terrenget 1-2 meter. Overvannsutredningen for Årnes viser at dette er et område med mye vann, og hvor det kan bli stor opphopning av vann ved kraftig nedbør. Det er viktig for hele området nedstrøms, helt frem til kulvert under jernbanen, at det er god fordrøyning og overvannshåndtering i området på Fjuk.*

### 3. Viktige tema i planarbeidet

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

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	Det går to drenslinjer/flomveger gjennom planområdet. Den ene er en åpen bekk som ønskes lukket i planarbeidet. Den andre er tidligere lukket (leder til ravinen ved tidligere hoppbakke). Planområdet på Fjuk ligger relativt høyt oppe i nedbørsfeltet og drenerer til Glomma. Det er viktig at det gjøres gode overvannstiltak i planområdet. Kommunen opplyser at bekkelukking ikke er ønskelig pga. overvann og flom. Det bør heller søkes å åpne eksisterende bekkelukkinger for å sikre god fordrøyning og bufferkapasitet og for å sikre eksisterende flomveger.
	Støy	Støy må vurderes i planarbeidet, både anleggsstøy og vedvarende støy. Kommunen ønsker skjerpene bestemmelser om støy i anleggsperioden, dette er særlig viktig ved behov for nattarbeid. Det skal tas hensyn til naboer, også mtp. anleggsstøy.  <i><b>Etterskrift:</b> Rutinen må også omfatte hvem som kan gi dispensasjon dersom det blir nødvendig å overskride grenseverdiene i T1442/2016 kap. 4.</i>
	Grunnforhold	Forslagsstiller opplyser om at det skal foretas geotekniske undersøkelser, i første omgang en kartlegging av stabilitet og undersøkelser av grunnforhold. <i><b>Etterskrift:</b> Kommunen viser i denne sammenheng til NVEs retningslinjer.</i>

<i>Vann og avløp</i>		
	Løsninger for vann og avløp	<p>Årnes vannverk har vannforsyningen i området. Forslagsstiller må avklare kapasitet, tilknytningsmuligheter, krav og brannvannskapasitet/slokkevann direkte med Årnes vannverk. Det forventes tett dialog med Nes kommune v/kommunalteknikk ifbm utarbeiding av videre planer, VA-rammeplaner og detaljplaner.</p> <p><i>Etterskrift: VA-rammeplanen må også omhandle overvann særskilt. Planen må blant annet inneholde redegjørelser for (listen er ikke uttømmende):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvordan tre trinns strategien for overvann skal i varetas for området.</li> <li>- Fremtidige flomveger skal vises internt og ut av planområdet</li> <li>- Lokal overvannshåndtering/disponering</li> <li>- Beregninger</li> <li>- De to «problemområdene» 1) Der de ønsker lukking/delvis oppfylling 2) Der det er eksisterende bekkelukking igjennom planområdet.</li> </ul>
	Spillvann/ Overvann	<p>Nes kommune har offentlige avløpsledninger ved planområdet. Deler av dagens nett i området er i dårlig forfatning, og det er store mengder fremmedvann samt noe utlekk av spillvann. Kommunen planlegger rehabiliteringsarbeid på spillvanns- og overvannsledninger på Fjuk i 2023-2024.</p> <p>Etableringen av spillvannsledninger i forbindelse med utbygging av planområdet skal følge VA norm for Nes kommune.</p> <p>Det er overvannsledninger i nærheten av planområdet. Rehabilitering av overvannsnettet er også en del av prosjektet i Hovedplanen.</p> <p>Overvannshåndtering må følge spesifikasjonene i Hovedplanen og KDP Årnes.</p> <p>Utbygger må sørge for at hverken områder i nærheten eller nedstrøms blir skadelidende.</p> <p>Tiltakshaver må kartlegge kapasitet på eksisterende overvannsledninger (offentlige og private) og gjøre beregninger utfra dette som hensyntas i videre planarbeid.</p>
	Brannvann	<p>Behov for brannvannsdekning, plassering av brannkummer ol. må skje i dialog med Øvre Romerike Brann. Brannvesenets veileder for tilrettelegging skal legges til grunn. Denne veilederen er tilgjengelig på kommunens nettsider.</p>
<i>Samferdsel</i>		
	Adkomstvei (rammeplan for avkjørsler)	<p>Kommunen anbefaler at eksisterende landbruksavkjøring ut på Øvre Hagaveg tas med i planavgrensningen, dvs en utvidelse av planavgrensningen.</p> <p>Ved etablering av ny adkomstveg til planområdet fra Øvre Hagaveg må det stenges for gjennomkjøring til Bakkevegen. De to boligene i Skogfaret vil få utkjøring via nytt felt.</p> <p>Kommunen anmoder om at utfartsparkeringen nordøst i området tas inn i reguleringsplanen. Parkeringen skal reguleres med adkomst via</p>

		<p>planområdet fra sørøst. Gamlevegen må stenges for gjennomkjøring. Bolig innerst i Gamlevegen 32 må tilknyttes ny adkomstveg gjennom planområdet og omadresseres. Kommunen ønsker at utfartsparkeringen utvides og ber forslagsstiller / plankonsulent se på muligheten.</p> <p><u>Etterskrift:</u> I etterkant av oppstartsmøtet har kommunen vurdert fremtidig eierforhold på nye veger. Vegger markert med gult i vedlagte kartskisse skal reguleres til offentlige/kommunale veger. Vegger som skal overtas av kommunen må være dimensjoneres som Adkomstveg (A) i henhold til felleskommunal vegnorm, vedtatt 12.03.19, med en reguleringsbredde på 10 meter. Bredde til fortau kommer i tillegg til dette.</p> <p>Det er ikke nødvendig å regulere eiendommen gbnr. 169/206 og det er ikke nødvendig å vise avkjøring med pil i reguleringsplankartet. Eiendommen vil få adkomst til offentlig veg.</p>
	Trafikksikkerhet	<p>Det må utredes nødvendige tiltak i forhold til trafikksikkerhet, særlig mtp myke trafikanter. Barn og unge må kunne ferdes trygt til/fra og gjennom planområdet. Forslagsstiller opplyser om at det vil bli flere gangforbindelser gjennom boligområdene enn hva som fremgår av planinitiativet. Dette vil detaljeres i det videre planarbeidet.</p> <p>Kommunen ønsker ikke lekeplass i grøntområdet ved den foreslåtte «rundkjøringen» av hensyn til trafikksikkerhet.</p> <p>Trafikksikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter i anleggsperioden må være i fokus. Innbyggerne må ikke utsettes for fare i byggeperioden.</p> <p>Ut i fra et trafikksikkerhetsperspektiv anbefaler kommunen at utbygging starter innerst på planområdet for å unngå gjennomgangstrafikk.</p> <p>Konkrete tiltak må planlegges i samråd med kommunen og Statens vegvesen.</p>
	Gang- og sykkelveg / Fortau	Gang- og sykkelveger som skal overtas av kommunen skal dimensjoneres etter felleskommunal vegnorm, vedtatt 12.03.19.
	Veglys	Felles kommunal vegnorm, vedtatt 12.03.19 og kommunal veglysnorm skal legges til grunn.
	Parkeringsnormer	Kommunedelplan for Årnes er gjeldende.
	Snøopplag	Det må avsettes areal til snøopplag innenfor planområdet og disse arealene må beskrives og vises på illustrasjonsplanen.
	Renovasjon	Det anses lite hensiktsmessig og samle alle beholderne i ett punkt i rundkjøringen pga. avstanden til boenhetene lengst unna, og at enkelte beboere vil kjøre i motsatt retning ut av feltet. Kommunen foreslår å dele opp renovasjonspunktene i 2-3 plasseringer hvorav et punkt bør ligge i området ved utkjøring, det vil si ned mot Øvre Hagaveg. Dersom det legges et renovasjonspunkt ned mot Øvre Hagaveg må punktet utformes på en slik måte at annen trafikk ut og inn av feltet kan passere renovasjonsbilen mens tømning av



		<p>beholdere foregår.</p> <p>Det er planlagt semi nedgravde avfallsbeholdere for området.</p> <p><u>Etterskrift:</u> <i>Alle boenhetene skal ha tilgang til en beholder pr fraksjon avfall, mat-, papir-, plast- og restavfall. Antall avfallsbeholdere avklares med Esva miljøpark.</i></p> <p>Kommunen ber om at forslagsstiller tar direkte kontakt med Esva miljøpark ved Lindiss Aasmann for å avklare løsninger for renovasjon.</p>
	Avstand til servicetilbud	Må beskrives
	Transportmuligheter	Må beskrives
	Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt	Må beskrives
	Strøm, internett, telefon	Må beskrives
	Ladestasjon til EL-bil	Forslagsstiller bør påse at det sikres tilstrekkelig kapasitet på feltet med netteier. Kommunen anser det positivt dersom ladestasjoner etableres på feltet. Behov for ladestasjoner til EL-bil må ses i sammenheng med type bebyggelse.
	Sykkelparkering	Må sikres i planen. Kommunen viser til krav i KDP Årnes.
<i>Andre forhold</i>		
	Naturmangfold	Naturmangfold må undersøkes og beskrives.
	Friluftslivinteresser	Må undersøkes og beskrives. Utfartsparkeringen må tas med i planområdet, den bør utvides og sikres atkomst via ny veg.
	Grønnstruktur	Kommunen savner videreføring av grøntdraget fra KDP Årnes gjennom området, og understreker at det er viktig å sikre grønne korridorer til større sammenhengende turområder. Forslagsstillers plankonsulent påpeker at det omtalte grøntdraget i bunnen av en oppfylt ravine ikke er en mye anvendt gangforbindelse og viser til lysløypenettet lengst nordøst for planområdet. Detaljerte gangforbindelser gjennom planområdet fremgår ikke av planinitiativet, dette vil reguleres innenfor boligfeltene som vises med gul farge i kartutsnittet.
	Folkehelse	Må beskrives og ivaretas i planarbeidet. Det må reguleres inn gangstier gjennom området som leder til større turområder for å fremme fysisk aktivitet.
	Uteoppholdsareal og lekeplasser	<p>Kommunen påpeker at lekeplasser bør legges mer sentralt i boligområdene enn det som er foreslått i planinitiativet. Uteoppholdsarealene skal være egnet for rekreasjon, lek og aktivitet for ulike aldersgrupper. Uteområde og lekeområde bør derfor planlegges og opparbeides med tanke på ulike aldersgrupper - både de minste barna og de større barna, samt voksne (sosiale møteplasser i gode uterom).</p> <p>Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for fare. Lekearealer skal utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold.</p>

		<i><u>Etterskrift:</u> Dersom det skal være uteoppholdsarealer i ravinen må kvaliteten dokumenteres og vises med illustrasjoner, snitt og vurdering av solforhold.</i>
	Universell utforming	<p>Kravene til universell utforming må ivaretas og beskrives i planen, herunder bla. universell utforming i grønnstruktur, lekeplasser, uteområder, internt i boliger etc.</p> <p>Uteoppholdsarealer: Kommunen viser til minstekrav i TEK17 kap 8 §8-3 (5), særlig mht fast dekke for deltakelse og likestilt bruk, visuell merking av nivåforskjeller, synlige kontraster på stolper, rekkverk ol, plass til rullestoler ved sitteplasser.</p>
	Barn og unges interesser	Barn og unges interesser må ivaretas i planarbeidet og temaet må beskrives.
	Boligsosial struktur	Kommunen ønsker variasjon av boligtyper. Forslagsstiller påpeker at det skal bygges på dyrkamark, og at det ikke er mulig å redusere antall enheter pr daa (3 boenheter pr daa). Kommunen er enig i denne vurderingen. Forslagsstiller har så langt planlagt kjedede eneboliger og rekkehus, og vil vurdere mulighetene for variert en boligsammensetning innenfor planområdet.
	Skole- og barnehagekapasitet	<p>Må beskrives i planbeskrivelsen. Kommunen opplyser om at det er god barnehagekapasitet i området.</p> <p><i><u>Etterskrift:</u> Boligområdet på Fjuk kommer inn under Årnes skoles skolekrets.</i></p>
	Solforhold	Må beskrives i plandokumentene. Kommunen ber om at det utarbeides sol/skyggediagram i tråd med kommunens veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner.
	Fastsetting av eiendomsgrenser	<p>Kommunen opplyser om at det er usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet som må klarlegges før regulering. Forslagsstiller fikk utdelt et kart som viser hvilke eiendomsgrenser dette gjelder. Kartet følger også som vedlegg til møtereferatet. Eiendomsgrenser vist med rød strek må klarlegges.</p> <p>Eiendommen gbnr. 169/43 er ikke geografisk definert i matrikkelen/eiendomsregisteret og vises som en «sirkeleiendom». Eiendommens plassering må klarlegges, eventuelt må den sammenslås med hovedbruket.</p> <p>Det anbefales å bestille oppmåling/klarlegging så snart som mulig pga. saksmengde og sesong for oppmåling i felt (15.april – 01.desember). Hjemmelshaver må rekvirere oppmålingsforretningen, ev. må det sendes inn gyldig fullmakt sammen med søknaden.</p> <p><i><u>Etterskrift:</u> Eiendommen gbnr. 150/31 og 169/30 er et «kommabruk», det vil si at teigen består av flere matrikkelenheter og innbyrdes grenser ikke er registrert. Det interne grenseforløpet må klarlegges eller så må matrikkelenhetene sammenslås. Dette må ryddes opp i før det kan gjennomføres fradelinger, arealoverføring eller grensejusteringer fra denne eiendommen. Kommunen anbefaler å ta kontakt med grunneier så tidlig som mulig.</i></p> <p><i>Etter at eiendomsgrensene er klarlagt, må disse oppdateres i plankartet slik at reguleringsplanen forholder seg til gjeldende</i></p>

		<i>eiendomsgrenser. Dette kan gjøres ved å bestille et nytt uttrekk fra kommunens selvbetjeningsløsning. Utrekket må bekostes av forslagsstiller.</i>
	Eiendomsforhold	Servitutter/ heftelser må undersøkes.
	Landbruk, dyrka/dyrkbar jord	Det må utarbeides en plan for håndteringen av matjorda, herunder en plan for jordflytting iht. <a href="#">NIBIO's veileder</a> . Krav om en slik plan skal tas inn som en bestemmelse.  <i>Etterskrift: Kommunen påpeker at planen må omhandle håndtering av jorda fra start til slutt. Jorda må håndteres når den er laglig dvs. lavt vanninnhold, Topplaget må tas av nøyaktig og ikke blandes med dypere jordlag, en må også ta av b-sjiktet og ikke blande med dypere jordlag. Planen må omhandle transport av jord, og det må være en plan for hvor jorda skal nyttiggjøres etterpå. Jordflytting er regulert av følgende regelverk:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Jordlova</li> <li>○ Forskrift om planter og tiltak mot planteskadegjørere</li> <li>○ Forskrift om floghavre</li> <li>○ Naturmangfoldloven</li> </ul>
	Planprogram med KU	Det ble avklart under oppstartsmøtet at det ikke er behov for planprogram.
	Forholdet til overordnede planer	Må beskrives.
<i>Bygningmessige forhold</i>		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	Må vises i plandokumentene.
	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	Må beskrives.
	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	Må beskrives i plandokumentene.
	Plassering av bebyggelse	Må beskrives.
	Utbyggingsrekkefølge	Av trafiksikkerhetsmessige hensyn ønsker kommunen at utbygging av de innerste feltene prioriteres før andre felt hvor det vil bli gjennomgående trafikk i byggeperioden. Forslagsstiller ser poenget med dette.
	Estetikk og byggeskikk	Må beskrives.
<i>Kulturminner</i>		
	Arkeologiske undersøkelser	Kommunen anbefaler at arkeologiske undersøkelser bestilles av forslagsstiller så tidlige som mulig pga. feltsesong.
	Kulturminner/ verneverdige bygninger	Må beskrives. Kommunen opplyser at det er en husmannsstue med bevaringsverdi innenfor planområdet. Kommunen signaliserte at verneverdige bygninger og ev. krav i reguleringsplanen ville undersøkes nærmere.



		<p><u>Etterskrift:</u> Det er to husmannsplasser innenfor planområdet, Øverheim gbnr. 169/223 og Nerheim gbnr. 169/255. Øverheim gbnr. 169/223, er en typisk toromsstue i kamlaft. Bolighuset er registrert med høy verneverdi i kommunens register over verneverdige bygninger, som ble registrert i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Bolighuset er i SERFRAK-registeret registrert med byggetid på 1800 tallet. Kommunen antar at den er oppført på slutten av 1800-tallet pga. kamlaftet. Kommunen krever at husmannsstua på gbnr. 169/223 skal sikres med hensynssone som ivaretar stua med en tilhørende bestemmelse som hindrer rivning. Vedlikeholdes/påbygg kan tillates for å sikre at bygningen blir tatt vare på, men dette må gjøres på en måte som ikke reduserer verneverdien.</p> <p>Forslagsstiller har ved utarbeidelse av referatet kommentert at det ikke er ønskelig å bevare husmannsstua på gbnr. 169/223. Planmyndigheten ser på nåværende tidspunkt ingen holdepunkter for at kulturminnevernet skal vike i denne saken, og opprettholder kravet om regulering til bevaring.</p> <p>Nerheim gbnr. 169/255 er i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer registrert med låve, et stabbur og et bolighus. Kommunen vurderer at det trolig er oppført andre halvdel av 1800 tallet ut i fra laftemetoden (grant tømmer, åttekantlaft). Bolighuset har fått et tilbygg på 1980-tallet. Stabbur og låve er fra 1900 – tallet. Alle bygningene er registrert med middels verneverdi. Tunet skal bevares med hensynssone og tilhørende bestemmelse.</p>
	Kulturminner og kulturmiljøer	Må beskrives.

	Foreløpige vurderinger
Rekkefølgebestemmelser	<p>Kommunens foreløpige ønsker som rekkefølgebestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grønn korridor gjennom felt B:F7 til stinettet i skogen skal være opparbeidet før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk.</li> <li>• Utvidelse/opprusting av utfartsparkering</li> <li>• Vei, vann og avløp</li> <li>• Lekeplasser/uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk.</li> <li>• Plan for jordflytting iht. NIBIOs veileder skal være fulgt opp før gravearbeid kan påbegynnes.</li> </ul> <p>Forslagsstiller mener det er for tidlig å si noe om utforming av rekkefølgebestemmelser. Kommunen har allikevel skrevet sine foreløpige ønsker i referatet fra oppstartsmøtet.</p>
Utbyggingsavtale	<p>Vil vurderes nærmere når kommunen får oversendt planforslaget fra tiltakshaver.</p> <p><u>Etterskrift:</u> Administrasjonen fremmer nå en sak på forutsigbarhetsvedtak til behandling i desember. Mulig arbeid med utbyggingsavtale bør uansett varsles ved varsel om oppstart av reguleringsarbeidet.</p>





	<i>Forslagsstiller påpeker at dersom det skal være noe hensikt med en utbyggingsavtale, må den utarbeides samtidig som planforslaget. Forslagsstiller viser til at en utbyggingsavtale skal sikre forutsigbarhet, og det er av interesse for utbygger å være med på å utforme en slik avtale. Kommunen er enig i dette, men vil ikke kunne vurderes før kommunen får oversendt et planforslag.</i>
Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	Ikke relevant.

#### 4. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Kommunen ønsker gode illustrasjoner i plandokumentene, som kan vedlegges i forbindelse med politisk behandling.

Illustrasjon	Merknad
3D illustrasjon / utomhusplan	
Illustrasjon av sol-skyggeforhold	Se tidspunkt for sol/skyggediagram i kommunens veileder for reguleringsplaner.
Illustrasjonsplan av uteområder	
Overvannsplan	Må utarbeides.
Terrengtilpasning	Snitt og profiler av eksisterende og fremtidig terrengforhold
Grøntstruktur/gangforbindelser	
Lengde- og tverrprofiler for veier	

#### 5. Videre arbeid og ansvarsfordeling

##### Oppstartspakke

##### Forslagsstiller bestiller:

- Digitalt kartgrunnlag via kommunens kartportal:  
<http://tema.webatlas.no/nes/kartbestilling/#>
- Naboliste fra *Ambita Infoland*. Kartutsnitt og liste som viser hvilke eiendommer som varsles oversendes saksbehandler i god tid før utsending for kvalitetssjekk.
- Evt. rekvisisjon om oppmålingsforretning

##### Forslagsstiller henter følgende dokumenter på kommunens nettsider:

- Sjekkliste og normer/retningslinjer innen andre fagområder
- Kommunens veileder/kravspesifikasjon for utarbeidelse av reguleringsplaner
- Maler for utarbeidelse av planforslag (planbestemmelser og planbeskrivelse)

##### Saksbehandler oversender følgende materiale (Oppstartspakke):

- Adresseliste for offentlige instanser som skal ha varsel om oppstart



## 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
- Evt. kunngjøring på forslagsstillers hjemmesider
- Oversende merknader til varsel om oppstart til kommunen etter høringsfristen (sammen med planforslaget).

### Kommunen har ansvaret for:

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

## Planprogram med konsekvensutredning

I oppstartsmøtet ble det avklart at det ikke er behov for planprogram med KU. Planinitiativet omfatter arealer avsatt til boligformål i kommunedelplan for Årnes med unntak av areal til ny adkomstveg, som vil berøre LNF- formål i kommuneplanens arealdel.

## Planforslag

Forslagsstiller utarbeider forslag til reguleringsplan. Krav til innhold i planforslaget er beskrevet i kommunens *kravspesifikasjon /veileder for reguleringsplaner*.

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 utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som er tilpasset det konkrete prosjektet.

### 5.1.Medvirkning

Kommunen oppfordrer til å avholde et eget møte for naboer i tillegg til ordinær medvirkningsprosess etter plan- og bygningslovens krav. Møtet kan med fordel avholdes i løpet av varslingsperioden. Det blir opp til forslagsstiller å vurdere tidspunkt for et slik møte.

### 5.2.Dialogmøter

Behov for dialogmøter og befaring med forslagsstiller og kommunen vil vurderes nærmere. Kommunen ønsker god dialog under planprosessen.

## 6. Gebyr

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



## 7. Fremdrift

Forslagsstiller har i planinitiativet fremmet ønske om at ferdig vedtatt reguleringsplan skal foreligge våren 2020. Kommunen opplyste under møtet om at dette ikke vil la seg gjennomføre. Plan og bygningslovens bestemmelser og frister må overholdes, og i Nes kommune er det lange skrivefrister i forkant av politiske møter. Med den reduserte kapasiteten kommune har i dag, må det medregnes minimum 1,5 år fra oppstartsmøtet avholdes til ferdig vedtatt reguleringsplan kan forventes. Dette er da forutsatt at det ikke innkommer innsigelser eller andre uforutsette hindringer. Løpende dialog underveis i planprosessen vil kunne være positivt ifht fremdrift.



## 8. Overordnet fremdriftsplan

Aktivitet	Planlagt tidspunkt
Bestilling/ oversendelse av oppstartspakke	
Levering av dokumenter til oppstartspakke	
Oversendelse av møtereferat til gjennomsyn	Uke 45
Tilbakemelding på møtereferat fra forslagsstiller	Uke 46
Oversendelse av varslingsbrev og kartutsnitt (.pdf og .SOSI), samt naboliste for planlagt varsling. Evt. oversendelse av planprogram til kvalitetssjekk.	
Tilbakemelding fra kommunen på varslingsdokumenter	Senest 1-2 uker etter mottak
Tilbakemelding på evt. planprogram	Senest 1-2 uker etter mottak
<b>Varsel om oppstart med evt. planprogram på offentlig ettersyn</b>	
Offentlig ettersyn ifbm oppstartsvarsling og evt. planprogram på høring	Min. 4 uker Fra: Til:
<b>Innsending av planforslag</b> 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 kommunens evt. kommentarer og innspill til planforslaget til forslagsstiller	
Oversendelse av endelig planforslag	
Saksforberedelser	12 uker frist
Sommerferie (medio juni-medio august) og juleferie fratrekkes	
<b>1.gangs behandling:</b>	
- Utvalgene - Formannskapet	Dato: Dato:
Kommunen orienterer forslagsstiller om vedtak	
Forberedelser til utsending av dokumenter	
Offentlig ettersyn / Høringsperiode	Min. 6 uker Fra: Til:
Oversendelse av høringsinnspill fra kommunen til forslagsstiller ved større momenter som medfører krav til endring.	
Kommunen ber om evt. justeringer i planforslaget samt tilleggsutredninger og forslag til tiltak	
Forslagsstiller oversender endelig revidert planforslag. NB! Husk oppdatering av alle dokumenter og ny datering.	
Evt. ny høringsperiode ved større endringer	Min. 6 uker Fra: Til:
<b>2.gangs behandling:</b>	
- Utvalget - Formannskapet - Kommunestyret	Dato: Dato: Dato:
<b>Kunngjøring vedtak</b>	
Klagefrist	3 uker etter kunngjøring