

Referat fra oppstartsmøte – detaljreguleringsplan for GRAN NY5 ØST

iht. pbl. § 12-8, 1.ledd og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §§ 2 og 3.

Møtedato	23.9.2024
Sted	Teams møte
Referent	Kari Johnsen

Formålet med oppstartsmøtet er å klargjøre offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet.

Denne tilbakemeldingen fra kommunen bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunkt oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet.

Referat fra møtet skal være omforent og inneholde de forutsetninger og konklusjoner som er lagt til grunn i møtet. Referatet skal følge den videre saksgangen.

Det gjøres oppmerksom på at referatet fra møtet *ikke* er et juridisk bindende dokument. Bemerkninger/protester fra berørte parter eller krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, evt. endring av fremdriften av prosjektet.

Tiltakshaver må selv gjøre seg kjent med/ avklare evt. retter og servitutter innenfor planområdet.

Referatet skrives av kommunen.

Forslagsstiller		Tiltakshaver	
Navn	Norconsult Norge AS Caroline Granberg Ågren	Navn	Bulk Enebakk I AS / Bulk Industrial Real Estate AS Jørgen Langgård
E-post	caroline.aagren@norconsult.com	E-post	jorgen.langgard@bulk.no
Adresse		Adresse	
Postnr/sted		Postnr/sted	
Telefon	67571000/45437997	Telefon	+47 93838271

Faglig kompetanse	
Plan- og bygningsloven fastsetter at planforslaget skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3, siste ledd.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Dokumentasjon på faglig kompetanse foreligger
<input type="checkbox"/>	Dokumentasjon foreligger ikke og må sendes til kommunen

Kommunens kontaktperson/saksbehandler	
Navn	Kari Johnsen
E-post	Kari.johnsen@enebakk.kommune.no
Telefon	477 97 131

Møtedeltagere	
Forslagsstiller/tiltakshaver	Enebakk kommune
Andrea Høibakk -Norconsult	Kari Johnsen
Caroline Granberg Ågren -Norconsult	Lene Halset
Jørgen Langgård - Bulk Enebakk I AS / Bulk Industrial Real Estate AS	John Robert Bjørnstad

Jørgen Langård	
	Dick Brevik
	Tarje Nyborg Karlsen

1. Forslagsstillers redegjørelse - Hovedformålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide en detaljregulering for felt NY5 med utgangspunkt i gjeldende områderegulering. Hovedhensikten er å sikre større fleksibilitet for utnyttelse til næringsformål enn gjeldende plan.

Planavgrensning vil være lik som for gjeldende områderegulering.

Arealformålene næring/kontor og industri/lager vil videreføres, men det er ønskelig å redusere antallet ulike byggeområder og terrengnivåer samt å plassere den interne veitraséen på en mer hensiktsmessig måte. Den ytre avgrensningen av byggeområdene fra gjeldende områderegulering vil beholdes.

I tillegg er det ønskelig å undersøke mulighetene for å tillate inntil 25 meter byggehøyde innenfor flere av byggeområdene i planområdet.

Det er som del av planarbeidet startet opp arbeid med nye registreringer av naturmangfold. Resultatene av denne kartleggingen vil innarbeides i planforslaget.

Overvannshåndteringen dimensjoneres med hensyn på fremtidige klimaendringer.

Trafikksikkerhet i området vil mest sannsynlig forbli uendret med utbygging av planforslaget.

Støy og luft antas å bli som for ordinær næringsbebyggelse. Det foreligger ikke planer om å tilrettelegge for virksomheter med spesielle utslipp.

2. Forslag til plannavn (inkl. plan-ID)

202440003 Gran Ny5 ØST

3. Plantype

<input type="checkbox"/>	Områderegulering iht. pbl. § 12-2
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljregulering iht. pbl. § 12-3
<input type="checkbox"/>	Endring av reguleringsplan iht. pbl. § 12-14, andre ledd
<input type="checkbox"/>	Felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad iht. pbl. 12-15

4. Type bebyggelse

<input checked="" type="checkbox"/>	Næringsbebyggelse	<input type="checkbox"/>	Terrassert bebyggelse
<input type="checkbox"/>	Småhusbebyggelse	<input type="checkbox"/>	Tjenesteyting (inkl. offentlige bygg)

<input type="checkbox"/>	Flermannsboliger	<input type="checkbox"/>	Barnehage
<input type="checkbox"/>	Boligblokker	<input type="checkbox"/>	Omsorgsboliger
<input type="checkbox"/>	Kombinerte bygg	<input type="checkbox"/>	Idrettsanlegg
<input type="checkbox"/>	Annet –		

5. Samsvarer planen med overordnede kommunale planer?	<i>Ja</i>	<i>Nei</i>	<i>Ikke aktuelt</i>
Gjeldende kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunedelplan(er) Hvis ja/nei: Kommunedelplan for	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Områdereguleringsplan(er) Hvis ja/nei: Områdereguleringsplan for Gran Ny5 øst. Denne skal endres nå ved detaljregulering.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>


6. Gjeldende reguleringsplaner innenfor planlagt område		
<input type="checkbox"/>	Ja	<i>Det er ingen detaljreguleringsplan, kun områdereguleringsplan for GRAN NY5 øst</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Nei	
7. Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	REG. 441B Gran Ny5 Vest
<input type="checkbox"/>	Nei	REG. 374 Råken – Ytre Enebakk REG. 401 Enebakkskogen Dyrepark REG. 360 Bakkesand
8. Pågående planarbeid i området		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Reg457 Kvernstua
<input type="checkbox"/>	Nei	REG 477 Vikhøyden Reg 20240001 Åsfaret Platå

	Reg 484 Råkenåsen syd
--	-----------------------

9. Berørte eiendommer (grunneiere, naboer, gjenboere)	
Gårdsnummer	Bruksnummer
91	885
127	41

10. Statlige retningslinjer/bestemmelser/lover og regionale planer som berører planarbeidet		
<input type="checkbox"/>	For vernede vassdrag (RPR)	
<input checked="" type="checkbox"/>	For samordnet areal- og transportplanlegging (SPR og RPR)	
<input type="checkbox"/>	For styrking av barn og unges interesser i planleggingen (RPR)	
<input checked="" type="checkbox"/>	For klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR)	
<input type="checkbox"/>	Markaloven	
<input checked="" type="checkbox"/>	Naturmangfoldloven	<u>Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegloven	<u>Byggegrense til fylkesveier og kommunale veier – se også kommuneplanbestemmelse 2.6.2</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsloven	
<input type="checkbox"/>	Jordloven/skogloven	<u>Planering og jordflytting</u>
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Regional plan for masseforvaltning i Akershus</u>	
<input type="checkbox"/>	<u>Regional plan for handel, service og senterstruktur</u>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<u>Regional plan for klima og energi i Akershus</u>	

<input type="checkbox"/>	Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027	
--------------------------	---	--

11. Utredningskrav i henhold til pbl og forskrift om konsekvensutredninger		
<input type="checkbox"/>	Planprogram, jf. pbl. § 4-1	Se <u>forskrift om konsekvensutredninger</u> for hvilke planer som krever planprogram
<input checked="" type="checkbox"/>	Planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2	Mal oversendes
<input checked="" type="checkbox"/>	Risiko- og sårbarhets-analyse, jf. pbl. § 4-3	Se pkt. 12 nedenfor, mal oversendes
Konsekvensutredning, jf. pbl. §§ 4-2 og 14-2		
	<input type="checkbox"/>	Ja
	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei
		Hvis nei; 
Dersom planen ikke rammes av noen av kravene til konsekvensutredning skal det redegjøres for hvorfor i planbeskrivelsen.		<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1.
		<input checked="" type="checkbox"/> Planforslaget kommer ikke inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 og 10, vedlegg 2. Dersom planen faller inn under § 8, men ikke § 10 skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jf. forskriftens § 11.

12. Tema som forslagsstiller skal vurdere i planarbeidet		
Tema	Databaser som skal sjekkes	Behov for supplerende registreringer/beskrivelse av temaene ut fra eksisterende data/forslag til hjelpemidler
Landskap <ul style="list-style-type: none"> - Topografi/geomorfologi - Sol-skyggeforhold - Kaldluftdrenasje - Vind - Fjernvirkning/silhuett 		TEK17 til plan- og bygningsloven www.planlegging.no www.stedsutvikling.no Temaene skal beskrives i planbeskrivelsen.
Naturmiljø <ul style="list-style-type: none"> - Naturtyper - Rødlisterarter - Fremmede arter 	En biolog <u>Origo (kommunens karttjeneste)</u>	1. Det skal foretas en fysisk inventering av naturmangfoldet som supplement til de opplysningene som foreligger i

<p>- Geologi</p>	<p>Naturbase/ Artsdatabanken</p> <p>NGU/NVE</p>	<p>eksisterende databaser. Inventeringen skal hovedsakelig omfatte det biologiske mangfoldet, som naturtyper, fremmede arter, rødlistede arter, arter av forvaltningsinteresse og verdifull/viktig vegetasjon. I områder der de er viktige for økosystemet, må landskapsmangfold og/eller geologisk mangfold dokumenteres og vurderes. I Enebakk kommune må ravinlandskap særlig vurderes. Funnene skal dokumenteres og vurderes i en rapport og kartfestes i SOSI-fil. Kartleggingen skal gjøres etter <u>Miljødirektoratets instruks, NiN</u>. Ved tilfeller der NiN foreløpig ikke er dekkende, som ferskvann og rødlistede landformer, brukes <u>DN-håndbok 13 med utkast til faktaark 2015 og eventuelt DN-håndbok 15</u> supplerende.</p> <p><u>Veileder: Bestille kartlegging av naturtyper på land (Miljødirektoratet)</u></p> <p>2. Som en del av beskrivelsen av virkninger/konsekvenser av planforslaget skal det gjøres en vurdering jf. nml. § 7 av hvordan prinsippene i §§ 8-12 er ivaretatt.</p> <p><u>Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 til 12</u></p> <p><u>Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.17</u></p>
<p>Kulturminner</p> <p>- Er det gjort undersøkelse i planområde etter automatisk fredete kulturminner (før år 1537)?</p>	<p>Askeladden</p>	<p>Dette avklares i planprosessen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Er det gjort undersøkelse i planområdet etter nyere tids kulturminner (etter år 1537)? 	<u>Origo (kommunens karttjeneste)</u>	
<p>Bygningsmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finnes det SEFRAK-registreringer i området? - Finnes vernede eller foreslått vernede områder, bygninger og anlegg i området? 	<p>SEFRAK – register</p> <p><u>Origo (kommunens karttjeneste)</u></p>	<p>Om det finnes Sefrak registrerte bygninger innenfor planområdet skal det avklares med kulturmyndigheter hvordan bygningen skal ivaretas i planen.</p>
<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerhet - Kapasitet - Gang- og sykkelvei, - Snuareal - Sykkelskur/-stativer - Bildelingsordning 		<p>Til informasjon.</p> <p>Det er mulighet for leie trafikkradar til trafikkmåling av både personer og biler av Enebakk kommune.</p> <p>Kontakt enhet for eiendomsforvaltning og kommunalteknikk (EKT).</p> <p>Teamet følges opp i planprosessen.</p>
<p>Klima- og energi</p> <ul style="list-style-type: none"> - El-billading - Fjernvarme - Bioenergi - Annet 		<p>Nødvendige tema skal beskrives i planbeskrivelsen.</p> <p><u>Klima- og miljøplan 2020-2024</u></p>
<p>ROS- analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunnforhold - Rasfare - Kvikkleire - Flom - Radon - Beredskap - Forurensing - Støy - Sløkkevann/hydranter - Tilgjengelighet for redningsbiler - Trafikksituasjon - Biologisk mangfold - Kulturminner - Annet relevant for planområdet 	<p>NGUs grunnfjellkart og løsmassekart</p> <p>NVEs skredkart og flomsonekart.</p> <p><u>Origo (kommunens karttjeneste)</u></p>	<p>Det skal utarbeides en Ros analyse. Konklusjonene i Ros analysen skal følges opp i planbeskrivelsen, og tiltak skal følges opp og sikres i plankart og bestemmelser.</p> <p>Kommunen anbefaler å benytte veileder fra DSB: <u>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)</u></p> <p>Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.16.</p> <p>Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging <u>T-1442</u></p>

		<p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442</p> <p>Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg (2009)</p> <p>T- 1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)</p>
<p>Universell utforming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inngangsparti/synlighet - Uteområder - Friområder - Turstier/dekke/stigning - Parkering/lokalisering - Stigning/bredde/dekke på GS vei/ atkomstvei - Ledelinjer - Nedsenket gangfelt - Taktile skilt/plassering - Ramper - Beplanting/belysning - 		<p>Universell utforming som kommunal strategi (pdf)</p> <p>Universell utforming og reguleringsbestemmelser (MD og NKF) (pdf)</p> <p>Regjeringens fagside om universell utforming (pdf)</p> <p>NS 11005 universell utforming av uteområder (krever betaling)</p> <p>NS 11001 Universell utforming av byggverk, del 1 og 2 (krever betaling)</p> <p>Temaene skal vurderes i planprosessen og tas med i planbeskrivelsen.</p>
Massebalanse		<p>Det er ønskelig med en størst mulig grad av massebalanse innenfor området.</p> <p>Det må sikres at masser som transporteres ut av eller inn i området ikke inneholder frø eller plantedeler av svartlistede arter. Før bortkjøring til deponier og vesentlige oppfillinger skal Miljødirektoratet og Stasforvalteren kontaktes. Se faktaark M-1243/2018.</p>
Overvann/flom		<p>Overvann skal beregnes med utgangspunkt i dagens situasjon sammenlignet med situasjon etter utbygging. Beregninger skal utføres av hydrolog eller annen</p>

		<p>fagkyndig. Beregninger gjøres iht. <u>Norm for vann og avløp (med overvannsveileder vedlegg 6E)</u>.</p> <p>Kan benytte ny overvannsveileder som sendes av kommunen.</p> <p>Det skal settes inn tiltak slik at avrenningen ikke øker ift. naturtilstand. Effekten av disse skal beregnes.</p> <p>Vi sender også over kortversjon av normen. Se også kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.7, 2.8.</p> <p>Flom må beregnes iht. krav i TEK17 § 7.2, retningslinjer fra NVE og <u>VA-normen</u>.</p>
--	--	---

13. Utforming av reguleringsplan og bestemmelser		
Konsekvenser	Merknader	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>For å få oversikt over tekniske anlegg for vei, vann og avløp som har betydning for planen, må forslagsstiller kontakte følgende personer i kommunen:</p> <p>Kommunal vei: Dick Brevik mobil 45 61 63 07 Avløp og overvann: Tarje Nyberg Karlsen 99 02 16 04 Renovasjon: Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF) Vann: Flateby vannverk eller Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEV).</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Sammen med reguleringsforslaget skal det leveres en overordnet kommunalteknisk plan for området</p>	
<input type="checkbox"/>	<p>Sammen med planforslaget skal det leveres en mobilitetsplan.</p>	<p><i>Vurderes ut fra omfang/størrelse og lokalisering av tiltaket, hva som skal bygges, hvor mange m² BRA, hvor mange boenheter, hvor mange ansatte, hvor mange besøkende til tiltaket, avstand til bussholdeplasser m.m.</i></p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>Krav til utførelse av anlegg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vei: Jfr. <u>veinorm</u> og <u>veilysnorm</u> for Enebakk kommune + LED-krav (for evt. ytterligere detaljer: Håndbok 017 Statens vegvesen.) 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Avløp. Det skal beregnes om det foreligger tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg og avløpsledninger for å håndtere utslipp fra området. Det skal legges fram plan for påkobling til og eventuell opprustning av eksisterende anlegg. • Renovasjon: Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter renovasjonsforskriften. Renovasjonsløsningen skal vurderes tidlig i prosessen for å sikre funksjonalitet og tilstrekkelig avsatt areal. ROAF må kontaktes under arbeid med reguleringsplanen for plassering og utforming av renovasjonsløsning. <p>For næringsområder er det ikke krav om å benytte ROAF til avfallshåndtering, men de kan kontaktes.</p> <p>Plassering av renovasjonsløsning skal senest fremgå i utomhusplan eller situasjonsplan.</p> <p>Kommunens renovasjonsforskrift gir nærmere bestemmelser om krav til plassering av standplass og utforming av renovasjonsløsning.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkering: Kommuneplanbestemmelsene 3.1.3, 5.2 og <u>kommunens veinorm</u> ift. utforming. <p>For evt. ytterligere detaljer se byggforsknorm: www.byggforsk.no</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvann: Håndteres lokalt innenfor eget område. Jf. Enebakk kommunes retningslinjer, inkl. kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.7, 2.8 	<p><u>VA-norm for Nedre Romerike</u></p> <p><u>Renovasjonsforskrift</u></p> <p><u>ROAF - nye byggeprosjekt - renovasjonsteknisk veileder</u></p> <p><u>VA-norm</u> Vi har forslag til reguleringsbestemmelser og vil oversende dette.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>Ivaretagelse av vann og vassdrag:</u> Vassdrag skal være åpne med et tilhørende vegetasjonsbelte.</p>	<p>Grunnlagskartet for reguleringsplanen skal vise eksisterende bekker og vådrag.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Jf. Kommuneplanbestemmelsene 1.3, 2.17, 6.1 • Jf. vannressursloven §§ 7, 11. • Jf. vannforvaltningsforskriften. 	Se kommuneplanbestemmelser for byggegrenser og krav til kantvegetasjon.
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Frrområder/friluftsområder:</p> <p>Nye utbyggingsområder skal utformes slik at de sikrer både beboerne i planområdet og beboere i eksisterende boligområder god og attraktiv tilgang til nærfriluftsområder og vassdrag. Dette gjøres ved regulering av grøntkorridorer med turveier. Grøntkorridorer utformes slik at de også blir attraktive frrområder.</p>	<p>NS 11005 – Universell utforming av opparbeidete uteområder</p> <p><u>DNs håndbok 30-2011</u></p> <p>Kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.10, 4, 7.2</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Rekkefølgebestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veier skal være ferdigstilt frem til aktuelt delområde før det gis igangsettingstillatelse for bygninger. • Grøntområder og grøntkorridorer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet. <p>Listen er ikke uttømmende.</p>	Rekkefølgebestemmelser må tilpasses planformålet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Planen vil utløse ønske om utbyggingsavtale	<p>Kunngjøres sammen med varsel om oppstart av planarbeidet. Utgangspunkt i standardavtale. Se bestemmelse 2.5 til kommuneplanens arealdel.</p> <p> Dette vurderes nærmere i planprosessen.</p>

14. Kartgrunnlag

<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Finnes det digitalt kartgrunnlag for planområdet?	Eiendomsinformasjon/ situasjonskart/ digitale kartdata/ mm. skal kjøpes gjennom e-Torg: https://enebakk.e-torg.no/ Kontaktperson: Brendel Winny Rabanal
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Registreringer (f.eks. kulturminner, biologisk mangfold, flom, støy, fareområder) skal leveres digitalt. Registreringer skal leveres i SOSI-format i seneste versjonen.	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Planområdets yttergrenser innmåles med koordinater? Dersom yttergrenser er sikre er ikke dette nødvendig.	Kontaktperson: Gro Evensson Ruud

15. Planoppstart og høring

<input checked="" type="checkbox"/>	Enebakk avis	
-------------------------------------	--------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunens hjemmeside (www.enebakk.kommune.no)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grunneiere, naboer, gjenboere	Iht. adresseliste/naboliste
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentlige organer	Iht. adresseliste
<input checked="" type="checkbox"/>	Interesseorganisasjoner	Iht. adresseliste
<i>Kunngjøringen skal skje minimum i Enebakk Avis og på kommunens nettside.</i>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Kunngjøring av planoppstart av området, herunder planavgrensning (leveres i SOSI-format) og kunngjøringstekst, skal avklares med kommunen før kunngjøring.</i>	

16. Medvirkning

Medvirkning vil være i samsvar med plan -og bygningslovens krav til medvirkning, dvs. ved varsel om oppstart og ved offentlig høring.

I tillegg vil det i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid bli avholdt åpen kontordag. Her kan interesserte møte opp og stille spørsmål til forslagsstiller og plankonsulent.

17. Framstilling

Utforming av reguleringsplanen skal være i henhold til Kommunal og moderniseringsdepartementets veileder for plansaker, og gjeldende SOSI-standard på det tidspunkt planen leveres ferdig iht. 1. gangs behandling og sluttbehandling.

I tillegg leveres alle plandokumenter og kart på pdf-format. Plandokumenter leveres i tillegg på word-format.

Krav til leveranse av digitale reguleringsplaner Enebakk kommune

Alle digitale filer skal leveres på siste gjeldende SOSI-format.

Alle SOSI-filer må ha bestått kartverkets SOSI-kontroll eller tilsvarende. SOSI-vis og SOSI-kontroll er gratis programvare som kan lastes ned på kartverkets nettsider.

Endringer i digitale kartdata skal til enhver tid utføres av dataeier. Ønskede endringer skal formidles skriftlig til den part som er gjeldende dataeier. Dataeier utfører endringene digitalt på originalfilen. Det skal være en formell og tosidig avklart avtale mellom partene ved overlevering av originalfil og dataeiers plikter og ansvar.

<input type="checkbox"/>	Tegnforklaring skal være iht. kommunens mal	Sendes over av kommunen
--------------------------	---	-------------------------

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelsene skal være iht. kommunens mal	Sendes over av kommunen
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal angis følgende beregningsmåter: Der det ikke kreves maks BRA i bestemmelsene må BRA beregnes pga. gebyrregulativet.	
	<input checked="" type="checkbox"/> Maks prosent bebygd areal (%-BYA) <input type="checkbox"/> Maks bruksareal (BRA)	<u>H-2300 Grad av utnyttning:</u> utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014. Maks. BRA oppgis i m ² og må beregnes jf. Kommunens gebyrregulativ. I tillegg ønsker kommunen angivelse av % BYA.
	<input checked="" type="checkbox"/> Gesimshøyde <input checked="" type="checkbox"/> Mønehøyde <input checked="" type="checkbox"/> Kotehøyde <input checked="" type="checkbox"/> Meter over planert terreng	Bygningens høyde, ref. § 6-2 i <u>H-2300 Grad av utnyttning.</u> Gesims – og mønehøyde angis med kotehøyde eller i meter over planert terreng. Avvik fra høydebestemmelsene i pbl. § 29-4 må fastsettes i den enkelte plan. Kommunen kan i bestemmelsene til plan fastsette høyder på ulike deler av bygning.
	Reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen bør inneholde estetiske retningslinjer m.h.t. følgende tema: <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur • Volum/form • Kotehøyder • Takterrasse • Materialer/farge • Terrengendringer • Fyllinger/skjæringer • Støttemurer 	
18.Oversendelse		
Enebakk kommune sender over kommunal veinorm, veilysnorm, norm for behandling av overvann, forslag og mal til reguleringsbestemmelser, gebyrregulativ, adresseliste til myndigheter/lag/organisasjoner, tegnforklaring iht. kommunens mal, mal for planbeskrivelse, mal for ROS-analyse, kommuneplanen, klima- og miljøplan, parkeringsnorm for nye boligområder, renovasjonsforskrift etc.		

19. Videre prosess

<input checked="" type="checkbox"/>	Planen kan tas opp til behandling i utvalg for teknikk og utvikling senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.	Overordnet framdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, § 2 g)
-------------------------------------	---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven av 2008 med ikrafttreden 1/7-2009.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebyrer for digitale kart	Jf. gebyrregulativ på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebyrer for planbehandling beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ når fullstendig planforslag er innsendt til 1. gangs behandling. Gebyr sendes ut: <ol style="list-style-type: none"> 1. 25 % av det totale gebyret skal betales senest 1 måned etter at det er varslet oppstart. 2. Ved behandling av planprogram og/eller planforespørsel kreves eget gebyr. For reguleringsplaner med konsekvensutredning betales i tillegg 25% av gebyret for selve reguleringsplanen. 3. Resterende betales etter politisk 1. gangs behandling 	Jf. gebyrregulativ på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).

20. Merknader fra kommunen (ved plan)

I forbindelse med planarbeidet vil kommunen ta stilling til forslag til endring av terrengnivåer for delområdene. I gjeldende plan er det vesentlige høydeforskjeller mellom delområdene.

Endring av internvei skal følge gjeldende kommunal veinorm. Det er positivt at skjæringer og fyllinger tas med i veiformålet.

Det er positivt at grøntdraget gjennom planområdet er foreslått bevart, men kan anvendes som fordrøyningsområde. Konsekvenser for dyre – og plantelivet må vurderes og dokumenteres i planprosessen.

Når det gjelder byggehøyder vil vi komme tilbake til dette i planprosessen. Byggenes fjernvirkning fra Bjerklandsveien og Osloveien skal være en del av plandokumentasjonen. Det må også sikres at det blir etablert vegetasjonsskjerm langs Bjerklandsveien.

(skal inkludere avklaringer og konklusjoner, samt eventuelle punkter det er uenighet om)

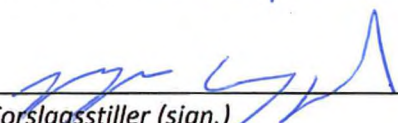
<input checked="" type="checkbox"/>	Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen? Begrunnelse: Forslagsstiller ønsker tilbakemeldinger underveis i planprosessen.
<input type="checkbox"/>	Aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum? Begrunnelse:

<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid
<input type="checkbox"/>	Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid, og det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8, andre ledd.
	Begrunnelse:

Referat godkjent og kopi mottatt

Sted/dato OSLO, 07/10/24

Sted/dato: Enebakk 7/10-24


Forslagsstiller (sign.)
JØRGEN LANGGARD FOR
NINA HAGE


Saksbehandler (sign.)


Enhetsleder (sign.)

Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §§ 2 og 3.

§ 2. Gjennomføring av oppstartsmøte

Oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum skal gjennomføres innen rimelig tid etter at kommunen har mottatt forespørsel om dette fra forslagsstilleren.

I oppstartsmøtet skal alle temaer som er nødvendig for å klargjøre forutsetningene for det videre planarbeidet og utformingen av det endelige planforslaget, behandles. Det skal blant annet tas stilling til

- a) hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet
- b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c) om det skal utarbeides andre utredninger om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d) om det er hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15
- e) hva kommunen skal bidra med underveis i planarbeidet
- f) om det er behov for senere dialogmøter mellom forslagsstilleren og kommunen
- g) en overordnet fremdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet
- h) hvem som er kontaktpersoner hos forslagsstiller og i kommunen
- i) om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd.

§ 3. Krav til referat fra oppstartsmøtet

Kommunen skal utarbeide et referat fra oppstartsmøtet, som skal sendes til forslagsstilleren innen rimelig tid etter møtet.

Referatet skal inneholde opplysninger om de temaene som ble drøftet i møtet, avklaringer og konklusjoner det ble enighet om, vesentlige punkter det er uenighet om og punkter som gjenstår å avklare. Det skal redegjøres for vurderingen av punktene i § 2 andre ledd bokstav a til i, kommunens vurdering av om kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt og om det er aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum.