

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Dato: 14.10.2020
Sted: Nes Rådhus
Deltakere: Ruben Sæveland, forslagstiller
Lars K. Pedersen, forslagstiller
Kristian Ødegaard, Archimatika Norge AS, plankonsulent
Liv Thea Hanestad, VA ingeniør
Henrik Langbråten, VA ingeniør
Erlend Andreas Edvardsen, samferdsel
Mona Helene Balterud, avdelingsleder plan, byggesak og oppmåling
Jørgen Bekkelund Rusten, planrådgiver og referent

Tittel på plan:	Detaljregulering Kvernberget
Plantype:	Detaljregulering
Plan ID:	901
Saksbehandler:	Jørgen Bekkelund Rusten

1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	Kvernberget Holding AS	Archimatika Norge AS
Kontaktperson	Even Bakkemyr	Kristian Ødegaard
	Ruben Sæveland	
Adresse	Nedre Eigeland 9	Kranveien 7
Postnr/Sted	4520 Sør Audnedal	0684 Oslo
Tlf. nr.	90925980	91111909
E-post adresse	kjell@ekap.no	Kristian.odegaard@archimatika.no

2. Planinitiativet

Forslagstiller presenterte sine tanker og idéer om reguleringsplanarbeidet på bakgrunn av planinitiativet som er sendt kommunen.

Forslagstiller har sendt inn planinitiativ for detaljregulering av felt B2 i gjeldende reguleringsplan for Kvernberget. Gjeldende plan omfatter i hovedsak regulering av bolig (B1 og B2) og barnehage. Felt B1 ligger lengst nord, mot E16 og er regulert til blokkbebyggelse, mens felt B2 er regulert til småhusbebyggelse. Felt regulert til barnehage ligger mellom feltene for bolig, øst i planområdet. Det ble informert om på møtet at det er fattet vedtak om fradeling av barnehagetomten i henhold til gjeldende formålsgrenser. Forslagstiller ser for seg utbygging av felt B2 om noen år, men på grunn av usikkerheten for hva som er behovet i her i fremtiden, settes dette på vent.



Forslagstiller vil legge til rette for omkring 250 boenheter på felt B2. Total utnyttning innenfor planområdet av den gjeldende planen for Kvernberget ble politisk behandlet 05.06.2018, og er satt til 400 boenheter.

Gjeldende plan gir noen føringer for detaljregulering av felt B2. Blant annet er maksimal utnyttelse 20 % BYA, og det er noen begrensninger på gesims og møne. Det ligger også rekkefølgebestemmelser til grunn. Disse begrensningene kommer forslagstiller tilbake til i planforslaget.

Forslagstiller mener Kvernberget er godt tilrettelagt for boligutvikling, og ligger fint til i kulturlandskapet. Planområdet er i en slak skråning mot sydøst. Det ble gjennomført hugst for en del år tilbake, men det står igjen en del storvokste trær. Forslagstiller ønsker å ta vare på enkelte av disse, men må vurdere dette opp mot sikkerhet for vindfall etc.

Illustrasjonene i planinitiativet viser ulike hustyper, for å vise at det vil bli variasjoner på feltet. En tenkt ferdig utbygging av felt B1 er også vist, men det er kun for illustrasjon av helheten. Forslagstiller mener volumene som er vist tilpasser seg landskapet godt, men prosessen med å velge konkrete hustyper er ikke begynt enda. Byggene skal plasseres i forhold til terreng.



3. Viktige tema i planarbeidet

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

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	Ikke relevant.
	Støy	Det må gjøres en støyberegning av planområdet. Viser til krav i gjeldende reguleringsplanbestemmelser for området § 3 bokstav d om støy. Her er det krav om at nødvendig støyskjerming skal være i samsvar med gjeldende retningslinjer, nåværende T1442. Videre skal skjermingstiltak utformes med særlig hensyn til det estetiske miljøet med tanke på materialbruk, farge m.v.
	Grunnforhold	Planområdet er under marin grense. I henhold til gjeldende reguleringsplan § 3 bokstav g skal det gjennomføres stabilitets-/ grunnundersøkelser før terreng og byggearbeider
<i>Vann og avløp</i>		
	Løsninger for vann og avløp Rammeplan for VA	Forslagstiller utarbeider rammeplan for VA. Det er for liten kapasitet på eksisterende avløpsledninger i området til å dekke planlagt utbygging. Ledningsnettet er i så god stand at det foreligger ingen planer om oppgradering av ledninger mellom Kvernberget og Vorma. Nærmeste tilkoblingsmulighet med tilstrekkelig kapasitet er ved Vorma. Forslagstiller følger opp kapasitet på avløp med kommunen. Det er tilstrekkelig vannforsyning i området til å dekke utbygging i Kvernberget. Nærmeste offentlige ledning med tilstrekkelig dimensjon går langs E16 på motsatt side av veien.
	Spillvann/ Overvann	Lokal overvannshåndtering. Se overordnet på overvann og avrenning, slik at det er håndtert godt før byggesak. Nes kommune har ikke egne retningslinjer for overvannshåndtering. Men se gjerne på retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo .
	Brannvann	Det må dokumenteres at det er tilgang til brannvann. Forslagstiller sjekker opp med Øvre Romerike brann

		og redning, og om de har en veileder/strategi for dette.
<i>Samferdsel</i>		
	Generelt for samferdsel	Felles kommunal veinorm , retningslinjer for utforming og bygging av veier og gater skal ligge til grunn for temaene under og opparbeidelse av samferdselsanlegg. Se spesielt overordnede krav i kapitlene 4.9 og til og med 2.12.14 i veinormen.
	Adkomstvei (rammeplan for avkjørsler)	Forslagstiller utarbeider rammeplan for avkjørsler. Interne veier reguleres i planen, i henhold til veinormen.
	Trafikksikkerhet	I henhold til vegnormen, beskrives i planforslaget. Trafikksikkerhet til målpunkter skal også beskrives. Målpunkter er for eksempel skole, barnehage, forretninger, holdeplass for kollektivtransport og friluftsområder. Det vil være relevante målpunkter i Vormsund, Årnes og på Neskollen. Forslagstiller skal vise til en vurdering om det kan være andre relevante målpunkter som bør beskrives i planforslaget.
	Gang- og sykkelveg / Fortau	I henhold til vegnormen, beskrives i planforslaget. Se spesielt kapittel 4.8 i veinormen for sykkelvei.
	Veglys	I henhold til vegnormen, beskrives i planforslaget.
	Parkeringsnormer	Forslagstiller har ikke tatt stilling til hvordan parkering skal løses. Ser for seg flateparkering for småhusområdet. Det vises til en vurdering av parkeringsnormer i planforslaget. Rådmannen mener parkering må vurderes opp mot dekningsen og frekvens av kollektivtrafikk, samt avstand til holdeplasser fra fremtidige boliger. Rådmannen mener det kan være for lite med en parkeringsplass pr bolig. Det er ønske om at området blir så lite bilbasert som mulig, men det er samtidig viktig å unngå villparkering. Det må også legges til rette for gjesteparkering. Kommuneplanen: Parkeringsplasser og manøvreringsareal på egen tomt. Minimum 1, maks 2 for enebolig. Parkering bør være i garasje. 1 parkeringsplass pr utleieenhet. 2 sykkelparkeringer pr boenhet
	Snøopplag	I henhold til vegnormen, beskrives i planforslaget. Se for eksempel kapittel 5.3.4 om boligvei i



		veinormen.
	Renovasjon	Forslagstiller kontakter Esval for å avklare renovasjonsløsning.
	Avstand til servicetilbud	Beskrives i planforslaget. Spesielt Vormsund og Årnes.
	Transportmuligheter	Beskrives i planforslaget. Forslagstiller beskriver blant annet hvor bilbasert feltet vil bli.
	Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt	Beskrives i planforslaget.
	Strøm, internett, telefon	Beskrives i planforslaget.
	Ladestasjon til EL-bil	<p>Det er ikke krav om å opparbeide mulighet for elbillading i kommuneplanen for småhusområder.</p> <p>Rådmannen mener det skal beregnes nok strøm til området, slik at elbilladning kan etableres for den enkelte boenheten. Det skal vurderes om det skal være noe felles parkering med lademulighet eller hurtiglading.</p> <p>Rådmannen ber forslagstiller vise til en vurdering i planforslaget.</p>
	Sykkelparkering	I henhold til vegnormen, beskrives i planforslaget.
<i>Andre forhold</i>		
	Naturmangfold	<p>Forslagstiller ønsker å ta vare på «storvokste trær». Men det er usikkert hvordan dette kan forenes med sikkerhet ved for eksempel vindfall.</p> <p>Revegetering der det ikke er mulig å bevare eksisterende natur sikres i bestemmelsene.</p>
	Friluftslivinteresser	<p>Mulighet for fremtidig friluftsliv rundt planområdet. Beskrive hvor sannsynlige friluftslivsområder er og avstand med tanke på gange, sykkel og bil.</p> <p>Punktet kan ses i sammenheng med folkehelse under.</p>
	Grønnstruktur	<p>Forslagstiller ønsker et grønt preg på området, også etter utbygging. Dette må sikres i bestemmelsene.</p> <p>Rådmannen ønsker at vegetasjon som tas vare på må beskrives. Det må settes krav til beplantning i bestemmelsene, og det må vises på illustrasjoner hva som blir grønt og hva som blir grått.</p>



Klima, energi og miljø Folkehelse	Forslagstiller må redegjøre for hvordan den tenkte utbyggingen bidrar til kommunens arbeid med klima, energi og miljø, iht. kommunedelplan for klima, energi og miljø, herunder også folkehelse.
Uteoppholdsareal og lekeplasser	Beskrivelse av hvordan lekeplasser opparbeides og når. Dette må sikres i bestemmelsene. Se i sammenheng med barn og unges interesser under.
Universell utforming	Krav til universell utforming for fellesområder i planen skal være i henhold til enhver tids gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven samt teknisk forskrift. Eventuell gjeldende retningslinjer skal også ligge til grunn. Nes kommune har en egen strategi for universell utforming 2019-2031 . Dette sikres i planbestemmelsene. <i>Etterskrift</i> <i>I bestemmelsene skal det settes krav om at det ved rammesøknad følger med en redegjørelse som viser hvordan UU er ivaretatt.</i>
Barn og unges interesser	Forslagstiller vil ha fokus på å opparbeide arealer og gode arenaer for lek, rekreasjon og andre aktiviteter for barn og unge. Det skal legges til rette for grep som sikrer trygghet og opplevelse av tilhørighet til området.
Boligsosial struktur	Boligsammensetningen beskrives i planforslaget. Hvilke aldersgrupper som de retter seg inn på. Se i sammenheng med punktene om universell utforming og barn og unges interesser over. <i>Etterskrift:</i> <i>Rådmannen mener at boligsammensetningen må legges til rette for variasjon av grupper i samfunnet. Førstegangskjøpere, unge, familier, eldre etc.</i>
Skole- og barnehagekapasitet	Sokner til Neskollen skolekrets. Ingen ledig kapasitet på Neskollen barneskole høsten 2019. Aktuell ungdomsskole er Vormsund ungdomsskole. Regulert område tilstøtende planområdet for bygging av barnehage. Vedtak for fradeling av barnehagetomt 9.10.2020. Rådmannen kommer med tilbakemelding om skolesituasjonen på et senere tidspunkt.
Solforhold	Forslagstiller beskriver solforhold som gode.



		Beskrives nærmere i planforslaget.
	Fastsetting av eiendomsgrenser	<i>Etterskrift:</i> Alle usikre eiendomsgrenser som enten krysser eller følger planavgrensningen må klarlegges før førstegangsbehandling. Konkrete eiendomsgrenser avklares ved endelig fastsatt planavgrensning. Det er flere usikre grenser særlig rundt det regulerte krysset mot dagens E16.
	Eiendomsforhold	Beskrives i planforslaget. <i>Etterskrift</i> Forslagstiller undersøker om det ligger eventuelle servitutter eller heftelser på eiendommen.
	Landbruk, dyrka/dyrkbar jord	Ikke relevant, planområdet er regulert til boligformål.
	Planprogram med KU	Planforslaget er i samsvar med allerede gjeldende plan for området. I henhold til forskrift om konsekvensutredning § 6 b er det dermed ingen krav om at det skal utarbeides KU.
	Forholdet til overordnede planer	Beskrives i planforslaget.
	Pågående relevant planarbeid	Interkommunal kommunedelplan for E16 er under arbeid. Planprogram er ute på høring nå, med høringsfrist 23.11.2020. Planområdet på Kvernberget er innenfor korridor C, som er en av 4 anbefalte korridorer for ny E16. Planen må avvente endelig korridorvalg. Dersom ny E16 skal gå ved eller innenfor planområdet, må det gjøres en ny vurdering.
Bygningsmessige forhold		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	Forslagstiller tar sikte på hustyper med begrensede byggehøyder, særlig for småhusbebyggelsen. Utbyggingen skal fremstå som lite ruvende og med god stedstilpassing. Rådmannen ber forslagstiller om å utforme bestemmelser som samsvarer med intensjonen som beskrives.
	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	Småhusbebyggelse med omkring 250 boenheter. Forslagstiller må beskrive utbyggingstakt i planforslaget.
	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	Det må vises til en vurdering av dette i planforslaget. Forslagstiller utarbeider bestemmelser. Punktet kan ses i sammenheng med punktet om fjernvirkning



		over.
	Plassering av bebyggelse	Forslagstiller ønsker at plassering av bebyggelse må tilpasses terrenget. Dette må sikres i planbestemmelsene.
	Utbyggingsrekkefølge	Forslagstiller beskriver utbyggingsrekkefølge i planforslaget. Bør ses i forhold til utbyggingstakten. <i>Etterskrift:</i> <i>Rådmannen ber forslagstiller se på muligheten for å opparbeide mindre delfelt samtidig, samt vei og lekeplasser som er tilknyttet delfeltet.</i>
	Estetikk og byggeskikk	Forslagstiller planlegger utbygging av tidsriktige og moderne boliger, og som skal ivareta alle myndighetenes krav om funksjonell og miljømessige krav. Konsentrert småhusbebyggelse for felt B2 skal ha en skala og utforming som i høy grad viderefører preget på annen bebyggelse i nærområdet. Forslagstiller utdyper dette i planforslaget. Forslagstiller beskriver variasjon på feltet i planforslaget.
<i>Kulturminner</i>		
	Arkeologiske undersøkelser	Ifølge gjeldende plan for Kvernberget § 7 bokstav b, skal det gjøres arkeologisk utgraving av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet (id 129787 og 138427). Det er påvist flere <i>kokegroper</i> og en <i>hulvei</i> . Forslagstiller må ha en dialog med fylkeskommunen om dette.
	Kulturminner/verneverdige bygninger	Det er ikke registrert nyere tids kulturminner innenfor gjeldende planområde. <i>Etterskrift:</i> <i>På eiendommen 60/14, tett opp mot planområdet mot E16 står et bygg med svært høy verneverdi, «Telthuset». Telthuset er administrativt fredet.</i> <i>Rådmannen ber forslagstiller inkludere denne eiendommen i planområdet, og eventuelt med tilstrekkelig areal rundt. Forslagstiller redegjør i planforslaget om regulering av krysset på E16 og veiareal i planen, samt bruken av disse vil kunne påvirke telthuset. På bakgrunnen av dette vil rådmannen vurdere om det blir krav om å flytte telthuset, fortrinnsvis innenfor samme tomt.</i>



	Kulturminner og kulturmiljøer	Ikke registrert.

	Foreløpige vurderinger
Oppheving av gjeldende reguleringsplan	<p><i>Etterskrift:</i> Rådmannen mener at den overlappende delen av den gjeldende reguleringsplanen for Kvernberget skal oppheves ved ny plan. Forslagstiller bes derfor om å varsle om dette samtidig med varsel om planoppstart.</p> <p>Forslagstiller bes også om å gjøre en vurdering i planforslaget om hvilke bestemmelser i den gjeldende planen for Kvernberget som skal videreføres i ny plan. Rekkefølgekravene overføres til ny plan.</p>
Rekkefølgebestemmelser	<p><i>Etterskrift:</i> Rådmannen ber forslagstiller om forslag til rekkefølgekrav i planforslaget. I tillegg ser rådmannen for seg rekkefølge bestemmelse om at infrastruktur opparbeides før første byggetillatelse. Det skal også være en rekkefølgebestemmelse om at lekeplasser og grøntområder opparbeides samtidig som de boligene de hører til, og før brukstillatelse på disse boligene.</p>
Utbyggingsavtale	<p><i>Etterskrift:</i> Rådmannen mener det kan være aktuelt med utbyggingsavtale med tanke på utbyggingstakt og VA. Dette vil vurderes etter at kommunen mottar planforslaget. Forslagstiller bes om å varsle utbyggingsavtale ved varsel om oppstart.</p>
Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	Ikke relevant.

4. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Relevant	Illustrasjon	Merknad
X	3D illustrasjon / utomhusplan	Må vise nærmiljøanlegg
X	Illustrasjon av sol-skyggeforhold	
X	Illustrasjonsplan av uteområder	
X	Overvannsplan	
X	Terrengtilpasning og plassering av bolig	(snitt og profiler av eksisterende og fremtidig terrengforhold)
X	Grøntstruktur/gangforbindelser	
X	Lengde- og tverrprofiler for vegger	Lengde og tverrprofiler skal vise utvalgte vegger. Utvalget bestemmes gjennom dialog mellom forslagstiller og kommunen



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:

- Sjekklistene 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 og evt. planprogram på høring

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 Raumnnes og evt. Romerikes blad/ Glåmdalen.
- Evt. kunngjøring på forslagsstillers hjemmesider
- Oversende merknader til varsel om oppstart til kommunen etter høringsfristen (sammen med planforslaget).

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

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



5.1.Medvirkning

Forslagstiller tar sikte på medvirkning i henhold til krav i gjeldende regelverk. Naboer skal varsles ved planoppstart.

Øvrige offentlige organer og interesser som skal varsles avklares med kommunen.

Etterskrift:

Behov for ytterligere medvirkning vurderes når planforslaget er mottatt.

5.2.Dialogmøter

Forslagstiller og kommunen holder dialog underveis i planarbeidet, og før planforslaget sendes inn.

6. Gebyr

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



7. Overordnet fremdriftsplan

På grunn av planavdelingens begrensede ressurser og planer som allerede er i prosess, ser rådmannen for seg et tidsperspektiv med endelig vedtatt plan for Kvernberget vinteren 2021/2022. Dette forutsetter at det ikke dukker opp uforutsette utfordringer.

Tabellen under viser en generell oversikt over prosessen med ulike frister.

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 varslings. Evt. oversendelse av planprogram til kvalitetssjekk.	
Tilbakemelding fra kommunen på varslingsdokumenter	Senest 1 uke etter mottak Senest 2 uker etter mottak
Tilbakemelding på evt. planprogram	
Varsel om oppstart	4 uker
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 kommunens evt. kommentarer og innspill til planforslaget til forslagsstiller	
Oversendelse av endelig planforslag	
Saksforberedelser Sommerferie (medio juni-medio august) og juleferie fratrekkes	12 uker frist
1.gangs behandling: - Utvalget - Formannskapet	
Kommunen orienterer forslagsstiller om vedtak	
Forberedelser til utsending av dokumenter	
Offentlig ettersyn / Høringsperiode	Min. 6 uker
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
2.gangs behandling: - Utvalget - Formannskapet - Kommunestyret	
Kunngjøring vedtak	
Klagefrist	3 uker etter kunngjøring