

OPPSTARTSMØTE DETALJREGULERINGSPLAN FOR ØVRE DROGNES GÅRD

Dato: 10.05.2022
Sted: Nes rådhus
Referat utsendt: 01.06.2022

Navn	Tittel/tilhørighet
Marit Skovseth Lier	Hjemmelshaver
Tom Wiggo Bjerknes	Forslagsstiller – Dagl. leder Wito AS
Oscar Richardsen Bjerknes	Jobbskygging
Inge Fagerhaug	Plan1 – Arealplanlegger
Ragnhild Storstein	Plan1 – Arealplanlegger
Mona Helene Balterud	Nes kommune – avd. leder plan
Solvar Sollied Hanssen	Nes kommune – avd. leder kommunalteknikk
Kristoffer Andersen	Nes kommune – Kulturminnerådgiver
Thor Albertsen	Nes kommune – Planrådgiver

Tittel på plan:	Øvre Drognnes Gård
Plantype:	Detaljregulering
Plan ID:	905
Saksbehandler:	Thor Albertsen

1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	WITO AS	Plan1 AS
Adresse	Maurvegen 14	Balder Allé 2
Postnr/Sted	2230 Skotterud	2060 Gardermoen
Tlf. nr.	+47 901 35 696	+47 916 17 383
E-post adresse	twb@wito.as	iof@p1.no

2. Planinitiativet

Bakgrunn for møtet er innsendt planinitiativ datert 21.04.2022. Dette danner grunnlag for videre prosess sammen med dette møtereferatet.

Innledningsvis i møtet ble det av plankonsulent og hjemmelshaver forklart om gårdens historie og planforslaget.

Både gårdsdrift og i forhold til utbygging og Årnes tettsteds framvekst. Det har vist seg utfordrende å finne alternativ drift for den gamle driftsbygningen (låven). Denne ønskes da erstattet i nybygg med leiligheter. Nytt bygg skal opprettholde tunstrukturen på gården.

Nybyggets volum og utforming ønskes å videreføre inntrykket som låven har gitt i området.



Dagens vognskjul ønskes at skal tilhøre dagens bolig på eiendommen 169/6. Videreføres som med avsatt boligformål. Reguleres ikke til noe felles, men bygget kan da evt benyttes i sambruk mellom bolig og leilighetene i nytt bygg. Det er mulig bygningen må forkortes noe.

Eier har ingen konkrete planer for de to tomtene for frittliggende småhusbebyggelse som inngår i planinitiativet. Områdene ønskes inn i reguleringsplanen for å sikre framtidig mulighet for utbygging. Adkomst fra Banklia vurderes til disse.

Avklaringer i møtet:

Arrondering for parsell 1 og 3 i planinitiativet (side 9) må endres slik at det blir mer areal rundt eksisterende bolig. Delområdene/tomtene må vises gjennom reguleringsplanen. Ut av arrondering og kvalitet på uteområdene bør det vurderes om arealene skal inngå som uteoppholdsareal for leilighetsbyggene framfor egne tomter for småhusbebyggelse. Dette gjelder særskilt for illustrerte parsell 3. Adkomstveg vil også kreve sitt areal.

Skissert planomriss følger yttergrense for eiendomsgrense 169/6 og 291, samt tilstøtende del av veg Banklia. Del av Gjerderudvegen tas inn i varslingsområdet, inkludert kryssområde mot Salemsvegen, og mot øst forbi evt område for stenging av veg. Det må varsles tilstrekkelig ved vegene for evt tiltak/endringer i veg. Dette omrisset avviker fra foreslått omriss i planinitiativet, men er omforent fra møtet.

Byggehøyder vurderes gjennom prosessen. Det planlegges for opptil 3 etasjer i nytt leilighetsbygg. Det er da ønskelig med takvinkel som fanger opp preg av låve.

I tillegg tilkommer momenter videre i referatet her.

Etterskrift:

- *Reguleringsplanen må vurderes i to nivå siden det etableres parkeringskjeller*
- *For alternativ adkomst til de tenkte eneboligtomtene bør planomrisset muliggjøre en eventuell adkomstveg fra Gjerderudvegen. Dette med grunnlag i den utfordrende situasjonen ved påkobling av Banklia til fv 175 Seterstøavegen*

3. Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må beskrives og evt utredes av forslagsstiller gjennom plandokumentene. Temaer i listen som ikke vurderes relevant må begrunnes. Krav til utredning av særskilte tema vil kunne tilkomme. Listen er ikke uttømmende og er en generell mal som benyttes i alle oppstartsmøter for regulering.

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	Beskrives
	Støy	Beskrives
	Grunnforhold	Må utredes i henhold til NVE sine veiledere
<i>Vann og avløp</i>		
	Løsninger for vann og avløp Brannvann	Det er kapasitet på kommunalt nett for avløp ift skisserte utbygging. To mulige tilkoblingspunkt, det ene kan det være nødvendig med noen utbedringer for. Tilkobling i Banklia 10 går over privat eiendom. Utbygging bør forholde seg til tilkoblingspunkt i veg Banklia.

		<p>Det må utarbeides rammeplan for VA.</p> <p>Reguleringsområdet er innenfor leveringsområdet for Årnes Vannverk. Disse må kontaktes for kapasitet for drikkevann og brannvann.</p>
	Spillvann/ Overvann	Det må utarbeides overvannsplan. Overvann skal håndteres på egen grunn. Det vises til felles kommunal norm for VA og overvann
<i>Samferdsel</i>		
	Adkomstveg (rammeplan for avkjørsler)	<p>Det må vurderes adkomst for reguleringsområdet. Planinitiativet viser ikke hvordan trafikk tenkes videre utenfor skissert planområde. Trafikk bør ledes vestover Gjerderudvegen til Salemsvegen. Salemsvegen har fortausløsning. Gjerderudvegen reguleres med sperring ved eksisterende trafo (øst for trafo). Det må i reguleringsplanen vurderes vendmulighet på begge sider av sperring. Ved stenging må det muliggjøres gjennomkjøring for vegvedlikehold, renovasjon og nødeter.</p> <p>Det ble i møtet framholdt at Gjerderudvegen er privat. Det utføres kommunal drift av veien og eiendommen for veien eies av Nes kommune (siden 1966).</p> <p>Søker ønsker adkomst til de foreslåtte areal for frittliggende småhusbebyggelse via Banklia. Banklia har et utfordrende kryss med fylkesvegen. Det er ikke ønskelig å øke trafikken i Banklia. Det bør vurderes alternativ adkomst.</p>
	Trafikksikkerhet	Beskrives
	Gang- og sykkelveg / Fortau	Beskrives
	Veglys	Beskrives
	Parkeringsnormer	Henvises til bestemmelser i overordnet plan
	Snøopplag	Vises i illustrasjon/reg.plan
	Renovasjon	Ønskes nedgravd løsning. Vendemulighet evt mulighet for å passere gjennom bom for renovasjon og utrykningskjøretøy. Renovasjonspunkt reguleres.
	Avstand til servicetilbud	Beskrives
	Transportmuligheter	Beskrives
	Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt	Beskrives
	Strøm, internett, telefon	Beskrives
	Ladestasjon til EL-bil	Beskrives
	Sykkelparkering	Beskrives. Parkeringsnorm
<i>Andre forhold</i>		
	Naturmangfold	Beskrives
	Friluftslivinteresser	Beskrives
	Grønnstruktur	Beskrives. Bla mulighetene for grøntforbindelse øst av eiendommen (tidligere høyspenttrase), fra fylkesvegen til idrettsbanen.
	Klima, energi og miljø Folkehelse	Det må redegjøres for hvordan den tenkte utbyggingen bidrar til kommunens arbeid med klima,

		energi og miljø (kommunedelplan for klima, energi og miljø) Planforslaget beskrives også ift folkehelse.
	Uteoppholdsareal og lekeplasser	Kommunen ser i stadig flere saker at det etterspørres gode uteområder for alle aldre, og med funksjoner ut over lekeplasser. Krav til lekeplasser er hjemlet i overordnet arealplan. Beliggenhet, innhold og opparbeiding hjemles gjennom detaljreguleringen
	Universell utforming	Grønnstruktur, lekeplasser, uteområder, internt i bolig etc. beskrives og hjemles gjennom plandokumentene
	Barn og unges interesser	Beskrives
	Boligsosial struktur	Beskrives
	Skole- og barnehagekapasitet	Beskrives
	Solforhold	Beskrives og illustreres for boliger og uteoppholdsarealer.
	Fastsetting av eiendomsgrenser	Planområdet har noen usikre eiendomsgrenser. Hjemmelshaver må rekvirere klarlegging av disse. Mot Gjerderudvegen og sør/sørvest i området For Gjerderudvegen konstruere midtlinje og veg etter vegnormalen (FA2). Se mulighet for å justere kryss Gjerderudvegen og Salemsvegen.
	Eiendomsforhold	Servitutter/ heftelser undersøkes
	Landbruk, dyrka/dyrkbar jord	Beskrives
	Planprogram med KU	Beskrives (gjentas fra planinitiativ)
	Forholdet til overordnede planer	Eiendommene er beliggende i områder B1 eksisterende småhusområde i kommunedelplan for Årnes. Avviket for deler av den ønskede utbygging beskrives opp imot dette.
<i>Bygningsmessige forhold</i>		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	Beskrives og illustreres
	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	Beskrives og illustreres. Om det tenkes trinnvis utbygging må dette hjemles i plandokumentene.
	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	Beskrives, detaljeres og hjemles i plan.
	Plassering av bebyggelse	Som tidligere nevnt må det ses på endring av tenkt arrondering i forhold til eksisterende bolig på eiendommen 169/6.
	Utbyggingsrekkefølge	
	Estetikk og byggeskikk	Benytte farger og uttrykk i nybygget som tar opp elementer fra omkringliggende bebyggelse. Planinitiativet legger opp til uttrykk for ny bebyggelse. Dette må detaljeres og hjemles i planen.
<i>Kulturminner</i>		
	Arkeologiske undersøkelser	Undersøkelser innenfor varslingsområdet må påregnes. Dette kommer evt som krav fra fylkeskommunen.
	Kulturminner/verneverdige bygninger	Beskrives og evt avklares gjennom plan
	Kulturminner og kulturmiljøer	samme

	Foreløpige vurderinger
Rekkefølgebestemmelser	
Utbyggingsavtale	Det skal varsles utbyggingsavtale ved oppstart Vil vurderes etter at kommunen mottar planforslaget.
Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	
Oppheving av planer	Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplaner i området

4. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Relevant	Illustrasjon	Merknad
	3D illustrasjon / utomhusplan	Fjernvirkning illustreres også
	Illustrasjon av sol-skyggeforhold	
	Illustrasjonsplan av uteområder	
	Overvannsplan	
	Terrengtilpasning	(snitt og profiler av eksisterende og fremtidig terrengforhold)
	Grøntstruktur/gangforbindelser	-
	Lengde- og tverrprofiler for veger	-



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 Raumnes 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

Planprogram med konsekvensutredning

I oppstartsmøtet må det avklares 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. **xx uker** før varslings/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. 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

Er det behov for medvirkningsmøter med særlig berørte interessegrupper?

5.2. Dialogmøter

Er det behov for dialogmøter og befaring underveis i planprosessen mellom forslagsstiller og kommunen?

6. Gebyr

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



7. 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 varsling. 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 med evt. planprogram på offentlig ettersyn	
Offentlig ettersyn ifbm oppstartsvarsling og evt. planprogram på høring	Min. 6 uker Fra: Til:
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	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:
2.gangs behandling: - Utvalget - Formannskapet - Kommunestyret	Dato: Dato: Dato:
Kunngjøring vedtak	
Klagefrist	3 uker etter kunngjøring