

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN

Dato: 24.06.2020
Sted: Nes rådhus
Deltakere: Aksel Askeland, Norconsult AS, forslagstillers konsulent
Terje Skramstad, Norconsult AS, VA ingeniør
Herman Henaug, forslagstiller
Henrik Langbråten, VA ingeniør
Thor Albertsen, planrådgiver
Jørgen Rusten, planrådgiver og referent

Tittel på plan:	Detaljregulering Sagveien gbnr. 167/11 og del av 167/12 m.fl
Plantype:	Detaljregulering
Plan ID:	20013
Saksbehandler:	Jørgen Rusten

1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	Herman Henaug	Norconsult AS v/Aksel Askeland
Adresse	Vestsidavegen 48	Pb 24
Postnr/Sted	2160 Vormsund	2051 Jessheim
Tlf. nr.	996 41 445	901 25 716
E-post adresse	hermahen@online.no	aksel.askeland@norconsult.com

2. Planinitiativet

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

Denne planprosessen er en gjenoppstart fra en planprosess for Sagstuåsen hyttefelt som ble påbegynt i 2015. Det ble holdt oppstartsmøte i november 2015, og varslet oppstart i januar 2016. Det har siden vært pause i saken frem til høsten 2019, og det er derfor gjennomført et nytt oppstartsmøte, på grunna av tiden som har gått, eventuelle nye forutsetninger, nye grunneiere i planområdet og andre med interesse. Det foreligger derfor et utarbeidet planforslag fra forrige prosess som legges til grunn og videreutvikles nå.

Det er i planutkastet datert 08.06.2020 foreslått å legge til rette for 39 nye hyttetomter i område avsatt til LNFR-areal spredt fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel ved Sagstusjøen. Planområdet omfatter kun en del av det avsatte området, avgrenset av strandsonen langs Sagstusjøen mot øst, og Gulliksdalen mot vest. Planområdets størrelse er omkring 204 daa.

Adkomsten til hytteområdet er planlagt sør i planområdet, med eksisterende avkjøring for Tussebuvegen fra fylkesveg 1571 Rakeievegen. Tussebuvegen er en privat bomveg, og skal



fortsette å være hovedvegen innad planområdet. Ved fylkesvegen, utenfor bommen er det i dag en fells utfartsparkering. Denne reguleres utvidet, og det reguleres areal for renovasjonspunkt for hyttefeltet i dette området.

De fleste eksisterende hyttetomtene i planområdet ligger øst for Tussebuvegen langs Sagstusjøen, med egen strandlinje. De nye tomtene er i stor grad planlagt vest for vege. Forslagstiller foreslår også tre nye tomter i strandsonen, sør i planområdet, mellom en eksisterende hytte og foreslått skiløype mot Sagstusjøen. Mellom disse tomtene er det foreslått regulert til friluftsmål.

Det er en stripe med areal mellom Tussebuvegen og de eksisterende hyttetomtene som nå er foreslått regulert friområde (GF2-GF8). Under planprosessen i 2016 ble det foreslått å flytte Tussebuvegen nærmere hyttetomtene, for å få mer areal for nye tomter vest for vege. Dette ble senere nedstemt i veglaget, og området reguleres derfor som friområde i planforslaget. Det er i tillegg regulert inn adkomster til de eksisterende hyttetomtene i dette arealet.

Forslagstiller ser for seg utbygging i to trinn. Første byggetrinn vil være tomtene med adkomst direkte fra Tussebuvegen og tomtene med adkomst fra internvegene SKV4 og SKV5. Andre byggetrinn vil være tomtene i sørvestre del av hytteområdet som sokner til internvegene SKV1 og SKV2-3. Et grøntbelte skiller de to trinnene fra hverandre (LF4 og LF7 i planutkast juni 2020).

Det er sikret grønnstruktur, både for å ivareta fellesarealer og for overvannshåndteringen i planområdet. Det reguleres et eget areal til badeplass, på en odde ut i Sagstusjøen nord i planområdet. Det er videre foreslått noe friareal langs Sagstusjøen sør i området, mellom sjøen og nye og eksisterende hyttetomter. Det meste av strandlinja er derimot allerede privatisert med egne båtbyggere fra eksisterende strandtomter, og er vanskelig å gjøre tilgjengelig for allmenheten.

Grønnstrukturen vest i planområdet sikrer både intern fremkommelighet for gående, samt tilkobling på eksisterende stier ut av planområdet. Her er det i tillegg regulert inn trasé for skiløype, som skjærer igjennom foreslått tomtestruktur og ned til Sagstusjøen, for å kunne opparbeide løype på isen om vinteren, når isen er trygg nok.



3. Viktige tema i planarbeidet

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

Rådmannens vurderinger er foreløpige.

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	Ikke relevant for hytteområdet som helhet, i og med at tilsig i Sagstusjøen primært består av regnvann. Mulig fare knyttet til eksisterende hyttetomt helt sør (gbnr. 158/37) ved Sagstuåa, ved for eksempel demningsbrudd.
	Støy	Ikke relevant.
	Grunnforhold	Vurderinger fra geotekniker i mai 2020 har kartlagt bart fjell, og stedvis tynt og stabilt løsmassedekke i hele planområdet. Det er ikke funnet fare for områdeskred etter NVEs veileder 7/2014 da det ikke er marine avsetninger i området, og store deler av planområdet har mindre helning enn minimumshelning for løsneområder i veilederen (Rapport, Norconsult mai, 2020).
<i>Vann og avløp</i>		
	Løsninger for vann og avløp	Det planlegges for innlagt vann i alle hytter, fremfor vannposter spredt rundt i planområdet. Det er lang avstand til kommunalt/ privat vannverk. Nærmeste punkt for ledningsnett til Årnes vannverk er ved Kløfta, omkring 1 km i luftlinje, og nærmere 2 km langs veien. Å koble seg til dette ser derfor forslagstiller på som for dyrt og urealistisk. Det er i møtet usikkerhet på om ledningsnettet ved Kløfta innehar dimensjon for tilkobling av hyttefeltet. Boring etter drikkevann Undersøkelser av grunnforhold viser en del bart fjell og stabile løsmasser, som tilsier gode forhold for å bore etter vann. Det er heller ikke nærliggende beiteområder som kan forurense vannet. Forslagsstiller ønsker derfor å bore etter drikkevann og kontakter geolog for å kartlegge egnede steder for prøveboring. Det må sannsynligvis tilrettelegges for flere borepunkter. Disse punktene bør ligge minst 100 meter fra hyttefeltet. Alternativer vil da være å bore vest for Gulliksdalen, utenfor planområdet, men innenfor avsatt areal til LNF spredt fritidsbebyggelse, eller borepunkt innenfor foreslått grøntområde vest i planområdet i LNF5-området i planutkastet.

	<p>Borepunktene må sikres tilgang med lastebil for boring.</p> <p>Det må tilrettelegges for eget hus for vannbehandling. Det må derfor settes av tomt for dette innenfor planområdet. Det må påregnes en del vedlikehold for et slikt anlegg, noe som vil bli hytteeiernes ansvar.</p> <p>Fraråder lukket vann- og avløpsordning Forslagstiller har i planinitiativet foreslått lukket vann- og avløpsordning, med lokalt renseanlegg. Renset vann har vært tenkt sluppet ut i Sagstuåa, som renner ut fra Sagstusjøen. Rådmannen informerte om Sagstusjøen og Sagstuåa per i dag har god økologisk tilstand, i henhold til Vannforskriften. Etter denne forskriften skal vannforekomstene beskyttes mot å få en dårligere økologisk tilstand.</p> <p>På grunn av risikoen for forurensning ved utslipp, og varierende bruk av anlegget i løpet av året i hyttefeltet, fraråder derfor forslagstillers VA-konsulent en løsning med biologisk renseanlegg. Et slikt anlegg vil i tillegg kreve tett oppfølging og vedlikehold av eksterne. Det er derfor lite hensiktsmessig for hyttefeltet.</p> <p>Planlegger for svartvann i tett tank og gråvannstanker med infiltrasjon Det ble bestemt at den mest hensiktsmessige løsningen for VA, er å tilrettelegge for egen tett tank for svartvann for hver hytte. Plassering av en slik tank må sikres tilgang for slambil. Det anslås at det vil være behov for å tømme tanken omkring en gang i året.</p> <p>Anlegg for gråvann skal løses i eget anlegg, i et antall tanker med infiltrasjon. Det kan tilknyttes et mindre antall hyttetomter til hver tank, fordelt utover planområdet. Tankene plasseres slik at pumping ikke blir nødvendig. Det finnes flere naturlige lokaliseringer for slike anlegg innenfor planområdet. For eksempel i enden av stikkveier og utkanten av høyspenttraseen. Et gråvannsanlegg må utredes nærmere, og det bør kartlegges plasseringer for hvor infiltrasjon egner seg. Det bør gjøres graveprøver på sommerstid, for å sjekke ut mulighet for infiltrasjon.</p> <p>Borepunkter og tanker reguleres Punkter for boring og plassering av svart- og gråvannstanker reguleres inn etter nærmere utredninger for egnet plassering. VA-ingeniør i Norconsult er hentet inn for å sikre relevante undersøkelser.</p>
--	---



		<p>Etterskrift <i>Det må sikres i planens bestemmelser, at alle nye hyttetomter kobles til nytt felles VA-anlegg, samt hjemle de ulike løsningene for svartvann. Gråvann og borevann.</i></p>
	Spillvann/ Overvann	Beskrives nærmere i planforslaget.
	Brannvann	Brannvann sikres gjennom tilgang til Sagstusjøen fremfor brannhydranter. Tilgang til vannet sør i planområdet kan sikres på forslagstillers egen hyttetomt (158/2). Tilgang nord i området er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Forslagstiller undersøker dette nærmere og beskriver en løsning i planforslaget.
Samferdsel		
	Adkomstveg (rammeplan for avkjørsler)	<p>Adkomstvegen inn i planområdet er tenkt via den private Tussebuvegen. De eksisterende hytteeiendommene har opprettet et veglag, som sørger for vedlikehold og drift av veien. Veien er i dag en privat bomveg, noe som tenkes videreført.</p> <p>Det har tidligere vært konflikt knyttet til Tussebuvegen. Denne tvisten har vært oppe og er løst i jordskifteretten. Forslagstiller mener skisse for planforslaget som foreligger nå, forholder seg til utfallet av jordskiftesaken. Dette beskrives nærmere i planforslaget.</p> <p>Forslagstiller foreslår at traseen for Tussebuvegen reguleres med 5 meters bredde vegformål. Kjørebanelen er i dag ca. 2,5-3 meter bred, og ca. 1 meter grøft på hver side. Dette er hva veglaget ønsker og er i henhold til jordskiftesaken, adkomster og tilstrekkelig for utrykningskjøretøy. Nye stikkveger reguleres med 3-4 meters bredde på kjørevegen.</p> <p>I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel hjemles en byggegrense på 25 meter til fylkesvegen. Vegvesenet har tidligere vært restriktive til parkering innenfor byggegrense. Det er lav ÅDT på fylkesvegen og foreslåtte plassering av parkering prøves i planforslaget. Parkeringsplassen kan eventuelt flyttes noe til areal under høyspentledningen.</p> <p>Krysspunkt i fylkesveg er regulert med frisktlinjer. Forslagstiller justerer på planområdet for å få med frisktlinjene.</p>
	Trafikksikkerhet	Beskrives nærmere i planforslaget



	Gang- og sykkelveg / Fortau	Ikke relevant
	Veglys	Ikke relevant
	Parkeringsnormer	<p>Ved avkjøringen til Tussebuvegen fra fylkesvegen, er det i dag en liten utfartsparkering for allmenheten. Forslagstiller opplyser om at Sagstusjøen og området rundt er et populært rekreasjonsområde for allmenheten, og at utfartsparkeringen er viktig. Denne ligger på utsiden av bommen som regulerer trafikken inn i Tussebuvegen.</p> <p>Utfartsparkeringen oppgraderes og utvides, og reguleres som innfartsparkering. Det skal i tillegg fremgå i bestemmelsene at denne parkeringen fungerer som gjesteparkering for hyttefeltet.</p>
	Snøopplag	Det er god plass på sidene av de interne veiene for snøbrøyting. Beskrives nærmere i planforslaget.
	Renovasjon	<p>Det planlegges for å etablere et eget renovasjonsanlegg for hyttefeltet ved fellesparkeringen. Anlegget skal dermed ikke erstatte den felles hyttecontainersom står ved bade- og fiskeplassen med handicapbrygge sør for planområdet.</p> <p>Det er ikke klarlagt hvilken type renovasjonsløsning som skal etableres. Forslagstiller avklarer med Esval miljøpark om hva som er den mest hensiktsmessige løsningen, med tanke på blant annet tømning.</p>
	Avstand til servicetilbud	Det er omkring 8 km til Årnes sentrum. Dette beskrives nærmere i planforslaget.
	Transportmuligheter	Transport vil hovedsakelig skje med bil. Det er ikke busstilbud i området, utenom skoleskyss.
	Parkeringskapasitet ved kollektivknutepunkt	Ikke relevant
	Strøm, internett, telefon	<p>Plassering for to trafostasjoner reguleres i planen, basert på uttalelser fra Hafslund.</p> <p>Hafslund har videre uttrykt usikkerhet om det skal reguleres inn 8 meter eller 15 meter hensynssone i forbindelse med høyspentledning som krysser planområdet i sør. Det reguleres for sikkerhets skyld 15 meter hensynssone i planforslaget.</p> <p>Det er dårlige mobilforhold i dag, men det pågår prosjekt for å sette opp telefonmast for mobil i området. Så vidt forslagstiller kjenner til, foregår det nå en dialog om alternativer for ny telefonmast mellom Telenor og Hafslund.</p>



	Ladestasjon til EL-bil	Ikke relevant
	Sykkelparkering	Ikke relevant
<i>Andre forhold</i>		
	Naturmangfold	<p>Naturmangfoldet i planområdet ble utredet og beskrevet i en rapport basert på feltregistreringer 03.12.2015, av Miljøfaglig utredning AS</p> <p>Slik hyttefeltet planlegges, er konsekvensene for naturmangfoldet vurdert som små.</p> <p>Forslagstiller beskriver strandsonen med tanke på tiltak i forbindelse med strand og vannaktiviteter.</p>
	Friluftslivinteresser	<p>Det er et nettverk av stier i området rundt planområdet, og det går blant annet en sti gjennom Gulliksdalen, rett vest for planområdet.</p> <p>Forslagstiller ønsker å sikre tilgang grøntforbindelser i området, skiløype og til Sagstusjøen for både hyttebeboere og allmenheten.</p> <p>Det reguleres en gjennomgående korridor på 10 meter for skiløype bak hele hyttefeltet, som kan kobles på andre løyper i området. Skiløypa er regulert på isen på Sagstusjøen når det er mulig.</p> <p>Allmenn tilgang til strandsonen På grunn av avstengte og privatiserte hytteeiendommer langs store deler av strandsonen, er det få tilgjengelige fellesområder ved vannet. For å sikre allmennheten tilgang til Sagstusjøen, foreslår forslagstiller å regulere en stripe med friluftslivsformål mellom sin egen hyttetomt (gbnr. 158/2, planutkastet juni 2020), og mellom de tre foreslåtte nye hyttetomtene (BFF 3, 4 og 5) og vannet sør i planområdet. Det foreslås også å sikre tilgang til vannet i traseen for skiløypa, også på sommerstid. Dette i tillegg til friluftsområde med badeplass i strandsonen nord i planområdet. Denne badeplassen ligger naturlig til på en odde.</p> <p>Rådmannen mener det bør sikres og tilrettelegges for båtutsett for enkle kanoer og robåter i området som ønskes sikret til fellesområde mot Sagstusjøen, sør i planområde. Rådmannen ønsker derfor at forslagstiller drøfter muligheten for vinteropplag og utleie av båt her i planforslaget, uten at det opparbeides som småbåthavn. Forslagstiller hevder det er noe fjell i vannkanten i dette området, og at vanddybden kan egne seg for båtutsett. Forslagstiller stiller seg positiv med tanke på tilrettelegging for</p>

	<p>båtutsett.</p> <p>Rådmannen foreslo muligheten for å ta ut tomt BFF5 for tilgang til Sagstusjøen for båtutsett og lagring av båt. Et større grøntareal i strandsonen vil i tillegg kunne oppleves mindre privat for nærliggende hyttetomter, og dermed mer åpent for allmenheten. Forslagstiller stiller seg negativ til å ta ut denne tomten, for å regulere arealet til friluftsmål, og foreslo i stedet at de kan se på muligheten for å gjøre forslagstillers egen hyttetomt (gbnr. 158/2) mindre, og opparbeide dette området for båtutsett.</p> <p>Det er i tillegg en bade plass og brygge sør for planområdet, som er åpen for offentligheten. Denne skjøttes av Øststranda jeger- og fiskeforening. Det er usikkert rettigheter som ligger til dette området, men man kan ikke gå ut fra dette anlegget kan benyttes til bruk av båtutsett for hyttefeltet.</p> <p>Annet areal regulert til friluftsområde Skogen i planområdet er tynnet ut. Forslagstiller ønsker å beholde så mye av den gjenværende vegetasjonen som mulig. Dette skal formuleres inn i bestemmelsene.</p> <p>Mellom Tussebuvegen og eksisterende hyttetomter, reguleres som nevnt til friluftsområde. Forslagstiller og grunneier har tilbudt eksisterende hytteiere å kjøpe og utvide egen tomt. Rådmannen mener det er en viktig buffersone, og ønsker å beholde det som friområde. Forslagstiller skal vurdere begge alternativer, og foreslår at det uavhengig av salg av eiendom kan sikres forbud mot tiltak i dette området.</p> <p>Etterskrift <i>I etterkant av møtet har rådmannen vurdert tilgangen til Sagstusjøen til feltet på nytt. På bakgrunn av dette ønsker vi at forslagstiller ser på muligheten for et større friluftareal mot Sagstusjøen, ved å ta ut tomtene BFF 3,4 og 5. Rådmannen ser på Sagstusjøen som en av hovedattraksjonene for det nye hyttefeltet. Det er derfor viktig med tilgjengelige fellesarealer mot vannet, som er åpne for alle og som ikke oppfattes privatisert. Vi ønsker derfor at forslagstiller ser på muligheten for et større friluftsområde her. Rådmannen mener at å regulere små arealer mellom hyttetomt og vannet til friluftsmål kanskje ikke oppnår ønsket hensikt, med tanke på at disse kan oppfattes som og bli privatisert.</i></p> <p>Rådmannen ber i tillegg forslagstiller om å utarbeide et temakart som viser eksisterende stier og turdrag i</p>
--	---



		<p>og rundt planområdet. Dette for å sikre et godt grunnlag for å skre viktige bevegelseslinjer ut til grensende rekreasjonsområder.</p> <p><i>Rådmannen foreslår at badeplassen ikke reguleres med eget arealformål, som grønnstruktur. Den kan i stedet reguleres som en del av friluftformålet rundt badeplassen, og at stien kan vises med linje og sikres som bestemmelse i LNF-formålet.</i></p>
	Grønnstruktur	Se tema for friluftslivinteresser.
	Klima, energi og miljø Folkehelse	<p>Det må redegjøres for hvordan den tenkte utbyggingen bidrar til kommunens arbeid med klima, energi og miljø, iht. kommunedelplan for klima, energi og miljø, herunder også folkehelse.</p> <p>Etterskrift <i>Forslagstiller ber om utdypelse av dette punktet. Rådmannen ønsker et oppsummerende punkt i planen som redegjør for hvordan den tenkte hytteutbyggingen påvirker kommunens mål om å redusere klimagassutslipp i kommunedelplan for klima, energi og miljø.</i></p>
	Uteoppholdsareal og lekeplasser	<p>Lekeplasser ses på som ikke relevant.</p> <p>Uteoppholdsareal på egen tomt, samt fellesarealer, se tema for friluftslivsinteresser.</p>
	Universell utforming	Beskrives i planforslaget, spesielt for fellesområder.
	Barn og unges interesser	Ikke relevant
	Boligsosial struktur	Ikke relevant
	Skole- og barnehagekapasitet	Ikke relevant
	Solforhold	Beskrives i planforslaget
	Fastsetting av eiendomsgrenser	<p>Det er usikre grenser ved gbnr. 158/35 og 158/37 innenfor planområdet. Disse eiendommene ligger ikke inntil foreslåtte utbyggingsområder, og forslagstiller vurderer selv om det er nødvendig å påvise de usikre grensene.</p> <p>Rådmannen sjekker om de to sørligste er en bolig og en hytte. Og gi beskjed.</p> <p>Etterskrift <i>Rådmannen anbefaler at forslagstiller gjennomfører grensepåvisning for vestre grense for eiendommen 158/37, med tanke på at denne går mot et foreslått</i></p>

		<i>regulert vegareal. Dette kan forhindre mulig konflikt i planprosessen og ved opparbeidelse i henhold til regulert formål.</i>
	Eiendomsforhold	Forslagstiller undersøker om det forelegger tinglyste servitutter eller heftelser.
	Landbruk, dyrka/dyrkbar jord	Beskrives i planforslaget
	Planprogram med KU	Vurdert som ikke relevant for denne planen
	Forholdet til overordnede planer	Beskrives i planforslaget
Bygningmessige forhold		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	<p>Beskrives gjennom illustrasjoner, både med tanke på eksisterende fritidsboliger, og med tanke på Sagstusjøen og friluftslivet som foregår der. Det må også beskrives fjernvirkning for hyttene på andre siden av vannet.</p> <p>Forslagstiller foreslår at det ikke skal tillates å gjerde inn eller beplante tomtegrenser med hekk på de enkelte tomtene. Men at det kan tillates begrenset inngjerding av indre tun rundt og mellom hovedhytte og eks. anneks /bod. Det kan settes et maks m2-antall på slik inngjerding med eks. 180 - 220 m2 pr. tomt.</p>
	Boligtyper, antall boenheter og utbyggingstakt	<p>Planen tilrettelegger for bygging av 40 hytter, 1 hytteenhet per eiendom.</p> <p>Forslagsstiller foreslår mulighet for tre bygninger per hyttetomt med følgende BRA: 125 kvm for hytte, 25 kvm for anneks, og 10 kvm for bod. Forslagstiller vurderer om bygninger kan vurderes å slås sammen med hovedhytte. Det skal være maks 8 meter mellom bygg.</p> <p>Etterskrift <i>Rådmannen ser det som hensiktsmessig å angi størrelse på hyttene i BRA fremfor BYA.</i></p> <p><i>I etterkant av møtet har rådmannen diskutert utnyttelsesgraden, og ser for seg maks BRA på 125 per tomt. Hvorav maks 100 BRA til hytte, og 20 BRA anneks/garasje og 5 BRA bod.</i></p> <p><i>Rådmannen mener det vil være hensiktsmessig å regulere antall opparbeidede parkeringsplasser per tomt, fremfor å styre det med maks antall BRA. For eksempel at det tillates opparbeidet 1 parkeringsplass per hyttetomt.</i></p> <p><i>Det bør påpekes i planen at det enten kan tillates et</i></p>

		<p>anneks eller en garasje per tomt.</p> <p><i>I tillegg må det sikres at VA-anlegg kun tillates i hovedhytta, og ikke i for eksempel anneks.</i></p> <p><i>Rådmannen mener det ikke er ønskelig å fradele eksisterende eller nye hyttetomter. Rådmannen ber forslagstiller derfor om å utforme en bestemmelse som tillater en minimums tomtestørrelse på 900 m².</i></p>
	<p>Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype</p>	<p>Må beskrives og hjemles i planforslaget.</p> <p>Forslagstiller foreslår i hovedsak hytter over en etasje. Maks mønehøyde skal ikke overstige 6,5-7 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurshøyde skal ikke overstige 1 meter.</p> <p>Forslagstiller mener det kan være mulig å bygge hytter med loft vest i planområdet, lengst unna vannet. Rådmannen påpeker at forskjellige byggehøyder på tomter etter avstand til Sasgsusjøen eventuelt må hjemles i kartet.</p> <p>Forslagstiller påpeker videre at det finnes 3-4 skråtomter i området hvor det evt. kan tillates underetasje.</p> <p>Etterskrift <i>Rådmannen er enig i forslagsstiller sin vurdering hvor hytter i hovedsak skal være i en etasje. Rådmannen er skeptisk til generelt å tillate mønehøyder på opptil 6,5-7 meter, da dette kan muliggjøre opp mot to etasjer. Det kan likevel tillates hems og mindre loft, der det foreligger særskilte grunner for det, for eksempel i et takoppløft. Slike oppløft kan tillates på inntil 1/3 av takflaten. Det bør derfor angis en generell mønehøyde for hyttefeltet, samt en mønehøyde for takoppløft, der dette kan tillates.</i></p> <p><i>Hvis underetasje på skrå tomter skal tillates, må de aktuelle tomtene angis i kartet. Hensikten med hytte med underetasje må være å skåne terrenget mest mulig.</i></p> <p><i>Høyde bør videre måles fra ferdig tilpasset terreng, fremfor gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmur skal inngå i beregningen av høyde.</i></p>
	<p>Plassering av bebyggelse</p>	<p>Det er lagt inn byggegrenser for noen av hyttetomtene i plankartet som er innsendt. Det skal også legges inn byggegrenser på de resterende tomtene i plankartet.</p> <p>Byggegrenser og fremtidige bygg skal i tillegg tilpasses terrenget og landskapet. Dette innarbeides også i bestemmelsene.</p>



		<p>Forslagstiller vurderer en bestemmelse om at terrasser/verandaer ikke skal overstige 30 m², samtidig som den skal være en del av hovedbygningen. De skal tilpasses eksisterende terreng mest mulig og maks ha en høyde på 1 meter fra terreng.</p> <p>Etterskrift <i>Terrasse og veranda over 0,5 meter vil inngå i hovedhyttas samlede tillatte areal. Rådmannen er videre skeptisk til generelt å tillate 30 m² terrasse eller veranda. For at disse skal stå mer i forhold til hytta, kan det tillates størrelse på terrasse eller veranda på 1/5 av hyttens grunnflate.</i></p>
	Utbyggingsrekkefølge	<p>Med tanke på sikring og opparbeidelse av VA-anlegg, ser forslagstiller for seg to byggetrinn i planområdet. Byggetrinnene skilles ved grøntbelte LF4 og LF7 (i planforslag oversendt 23. juni). Byggetrinnet sør for grøntbeltet bygges ut først, og den nordlige delen til slutt. Dette beskrives nærmere i planforslaget.</p>
	Estetikk og byggeskikk	<p>Forslagstiller utformer bestemmelser som hjemler matte takflater.</p> <p>Forslagstiller er ikke ferdig med vurderingene om hvilke typer takformer som skal tillates, om det skal tillates skråtak eller flate tak. Forslagstiller mener takformer må være like i delfelt/-områder.</p> <p>Etterskrift <i>Rådmannen mener det bør hjemles bestemmelser som sikrer at nye hytter tilpasses i terrenget på hver enkelt tomt. Rådmannen ber i tillegg forslagstiller om å vurdere behov for bestemmelser om takform, byggeskikk og fargesetting av fasader.</i></p> <p><i>Rådmannen mener det bør hjemles at det ikke benyttes lysreflekterende materialer på utvendige fasader, inkludert tak. Vegger og overflater bør fargesettes i jordfarger</i></p>
Kulturminner		
	Arkeologiske undersøkelser	<p>Etter undersøkelser i desember 2015, er det ikke funnet automatisk fredede eller nyere tids kulturminner i planområdet. Registreringsrapporten og konklusjonen presenteres nærmere i planforslaget.</p>
	Kulturminner/verneverdige bygninger	<p>Se tema for <i>arkeologiske undersøkelser</i> over. Beskrives i planforslaget.</p>
	Kulturminner og kulturmiljøer	<p>Se tema for <i>arkeologiske undersøkelser</i> over. Beskrives i planforslaget.</p>

	Foreløpige vurderinger
Rekkefølgebestemmelser	Rådmannens foreløpige vurderinger for rekkefølgebestemmelser <ul style="list-style-type: none"> • VA- anlegg må være klart før brukstillatelse • Tilgrensende vei skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse • Fellesområder skal være ferdig opparbeidet innen første brukstillatelse
Utbyggingsavtale	Ikke relevant
Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	Ikke relevant
Oppheving av planer	Ikke relevant

4. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Relevant	Illustrasjon	Merknad
X	3D illustrasjon / utomhusplan	For det politiske, for hvordan det er tenkt. Utfordringen er hvor realistisk det er, i forhold til hjemmel.
X	Illustrasjon av sol-skyggeforhold	Dette blir da en del av 3D-modellen
X	Illustrasjonsplan av uteområder	Dette blir vist i illustrasjonsplan/3D-modellen. Dette er et skogs-/utmarksområde og skal ikke opparbeides til lekeplasser, park etc.
X	Overvannsplan	Flomveier for store nedbørsperioder
	Terrengtilpasning	(snitt og profiler av eksisterende og fremtidig terrengforhold) Prøver å etablere i eksisterende terreng
X	Grøntstruktur/gangforbindelser	Kan inngå i andre illustrasjoner Furuskogen som står igjen. Tenkt opprettholdt så mye som mulig. Få hjemlet inn i planen.
	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:

- Sjekklistor 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 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:

- Kvalitetssjekke 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

Forslagsstiller har hatt informasjonsmøte for eksisterende hytteeiendommer i forbindelse med forrige planprosess. Rådmannen mener det vil være en fordel med nytt møte, når nytt planforslag tar form, for å lette planprosessen videre.

Informere om begrensninger og muligheter for berørte grunneiere. Letter arbeidet med varsler etc.

5.2.Dialogmøter



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

Avklares eventuelt senere i prosessen.

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	8.august 2020
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
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