

## Referat fra oppstartsmøte for detaljregulering REG 20250001 – *Månetoppen*

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

Møtedato	Onsdag 8. jan. 2025
Sted	Enebakk rådhus/teams-møte
Referent	Thu Strande

Formålet med oppstartsmøte 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	Bakke AS - kontaktperson Lisa Therell Bjørnstad	Navn	Østmarka Panorama AS – kontaktperson Didrik Røhmer
E-post	<a href="mailto:lisa@bakke-as.no">lisa@bakke-as.no</a>	E-post	<a href="mailto:didrik@bakke-as.no">didrik@bakke-as.no</a>
Adresse	Finstadhagan 17	Adresse	Finstadhagan 17
Postnr/sted	1930 Aurskog	Postnr/sted	1930 Aurskog
Telefon	909 59 613	Telefon	909 59 613

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	Thu Strande
E-post	<a href="mailto:toril.thu.strande@enebakk.kommune.no">toril.thu.strande@enebakk.kommune.no</a>
Telefon	47797085

Møtedeltagere	
Forslagsstiller/tiltakshaver	Enebakk kommune
Lisa Therell Bjørnstad, fagkonsulent (Bakke AS)	Robert Bjørnstad (enhetsleder Plan, byggesak og miljø)
Didrik Røhmer, daglig leder (Bakke AS)	Kari Johnsen (fungerende fagansvarlig reguleringsplaner)
Niklas Åkerlund, prosjektleder (Bakke AS)	Thu Strande (arealplanlegger)
Kristiane Berg, prosjektleder (Bakke AS)	

## 1. Forslagsstillers redegjørelse - Hovedformålet med planarbeidet

Hensikten med ny regulering av deler av gjeldende reguleringsplan for BY20 og 21 planID 434, er å øke bærekraftige elementer i området som natur-, lek- og bokvaliteter, og minske negative innvirkninger for miljøet som skjæringer, fyllinger og masseuttak.

Hovedsakelig gjelder reguleringsplanen en ny trasé for hovedveien inn i området, forlengelsen av Gaupeveien, som man nå ønsker å justere slik at den ligger mer naturlig i terrenget.

Endringen av veien vil også gi en ny og bedre plassering og utforming av boligfeltene, samt generere større arealer med lek, friarealer og grønstruktur, som for eksempel bevaring av eksisterende stinett og bekkedrag i nordvest.

Forslag til planavgrensning:



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

Reg. 20250001 Månetoppen

## 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 type="checkbox"/>	Næringsbebyggelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Terrassert bebyggelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Småhusbebyggelse	<input type="checkbox"/>	Tjenesteyting (inkl. offentlige bygg)
<input checked="" type="checkbox"/>	Flermannsboliger	<input checked="" type="checkbox"/>	Barnehage
<input checked="" type="checkbox"/>	Boligblokker	<input checked="" type="checkbox"/>	Omsorgsboliger/seniortun/bofellesskap
<input type="checkbox"/>	Kombinerte bygg	<input type="checkbox"/>	Idrettsanlegg
<input type="checkbox"/>	Annet – .....		

5. Samsvarer planen med overordnede kommunale planer?	Ja	Nei	Ikke aktuelt
Gjeldende kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunedelplan(er) Hvis ja/nei: Kommunedelplan for .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Områdereguleringsplan(er) Hvis ja/nei: Områdereguleringsplan for .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

6. Gjeldende reguleringsplaner innenfor planlagt område		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Reg. 434 BY20 og 21, vedtatt 24.10.2011, mindre endring 01.09.2022 Reg. 313 Ødegårdslia, vedtatt 19.12.1977
<input type="checkbox"/>	Nei	
7. Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Reg. 434 BY20 og 21, vedtatt 24.10.2011, mindre endring 01.09.2022 Reg. 313 Ødegårdslia, vedtatt 19.12.1977 Reg. 318 Ødegården, vedtatt 02.02.1979, sist rev. 29.08.2019 Reg. 456 Krysset Gaupeveien – fv. 155 med tilliggende områder, vedtatt 30.5.2021
<input type="checkbox"/>	Nei	
8. Pågående planarbeid i området		

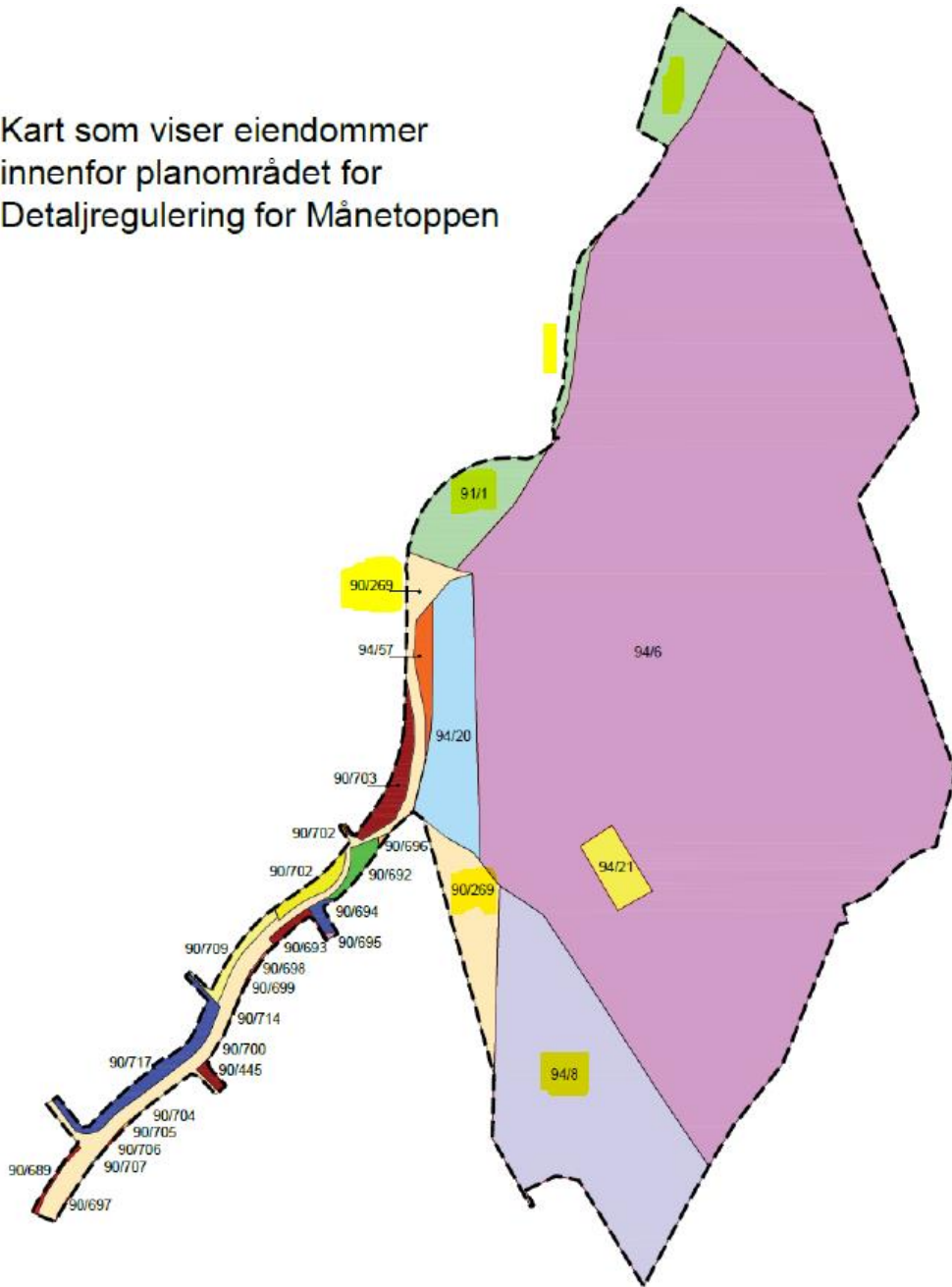
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Rullering av kommuneplanens arealdel
<input type="checkbox"/>	Nei	

### 9. Berørte eiendommer (grunneiere, naboer, gjenboere)


Gårdsnr./ bruksnr.	Eierstatus/ervertet areal	Areal innenfor planens avgrensning
96/4	Østmarka Panorama AS	116685 m2
94/20	Østmarka Panorama AS	4402 m2
94/8	Enebakk kommune	15200 m2
90/269	Enebakk kommune	7044 m2
91/1	Enebakk kommune	5724 m2
94/21	Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk SA	1057 m2
94/57	Østmarka Panorama AS	614 m2
90/689	Østmarka Panorama AS	97 m2
90/692	Østmarka Panorama AS	337 m2
90/693	Østmarka Panorama AS	163 m2
90/694	Østmarka Panorama AS	161 m2
90/695	Østmarka Panorama AS	16 m2
90/696	Østmarka Panorama AS	21 m2
90/697	Østmarka Panorama AS	14 m2
90/698	Østmarka Panorama AS	30 m2
90/699	Østmarka Panorama AS	23 m2
90/700	Østmarka Panorama AS	3 m2
90/702	Østmarka Panorama AS	417 m2
90/703	Østmarka Panorama AS	841 m2
90/704	Østmarka Panorama AS	0,5 m2
90/705	Østmarka Panorama AS	15 m2
90/706	Østmarka Panorama AS	19 m2
90/707	Østmarka Panorama AS	13 m2
90/709	Østmarka Panorama AS	379 m2
90/714	Østmarka Panorama AS	11 m2
90/717	Østmarka Panorama AS	1024
90/445	Privat eier	115 m2

Gul markering over gnr. og bnr. viser kommunens eiendommer:

Kart som viser eiendommer innenfor planområdet for Detaljregulering for Månetoppen



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 checked="" 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	<a href="#">Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12</a>
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegloven	Byggegrense til fylkesveier og kommunale veier – se også kommuneplanbestemmelse 2.6.2
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsloven	
<input type="checkbox"/>	Jordloven/skogloven	<a href="#">Planering og jordflytting</a>
<input checked="" type="checkbox"/>	<a href="#">Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus</a>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<a href="#">Regional plan for masseforvaltning i Akershus</a>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Regional plan for handel, service og senterstruktur</a>	
<input checked="" type="checkbox"/>	<a href="#">Regional plan for klima og energi i Akershus</a>	

11. Utredningskrav i henhold til pbl og forskrift om konsekvensutredninger		
<input type="checkbox"/>	Planprogram, jf. pbl. § 4-1	Se <a href="#">forskrift om konsekvensutredninger</a> 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"> <li>- Topografi/geomorfologi</li> <li>- Sol-skyggeforhold</li> <li>- Kaldluftdrenasje</li> <li>- Vind</li> <li>- Fjernvirkning/silhuett</li> </ul>		<a href="#">TEK17</a> til plan- og bygningsloven <a href="http://www.planlegging.no">www.planlegging.no</a> <a href="http://www.stedsutvikling.no">www.stedsutvikling.no</a>  Temaene skal beskrives i planbeskrivelsen.
Naturmiljø <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturtyper</li> <li>- Rødlistearter</li> <li>- Fremmede arter</li> <li>- Geologi</li> </ul>	En biolog  <a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a>  Naturbase/ Artsdatabanken  NGU/NVE	1. Det skal foretas en fysisk inventering av naturmangfoldet som supplement til de opplysningene som foreligger i 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 ravinelandskap særlig vurderes. Funnene skal dokumenteres og vurderes i en rapport og kartfestes i SOSI-fil.



		<p>Kartleggingen skal gjøres etter <a href="#">Miljødirektoratets instruks, NiN</a>. Ved tilfeller der NiN foreløpig ikke er dekkende, som ferskvann og rødlistede landformer, brukes <a href="#">DN-håndbok 13</a> med <a href="#">utkast til faktaark 2015</a> og eventuelt <a href="#">DN-håndbok 15</a> supplerende.</p> <p><a href="#">Veileder: Bestille kartlegging av naturtyper på land (Miljødirektoratet)</a></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><a href="#">Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 til 12</a></p> <p><a href="#">Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.17</a></p>
<p>Kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er det gjort undersøkelse i planområde etter automatisk fredete kulturminner (før år 1537)?</li> <li>- Er det gjort undersøkelse i planområdet etter nyere tids kulturminner (etter år 1537)?</li> </ul>	<p>Askeladden</p> <p><a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a></p>	<p>Fylkeskommunen må kontaktes for evt. undersøkelser</p>
<p>Bygningsmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Finnes det SEFRAK-registreringer i området?</li> <li>- Finnes vernede eller foreslått vernede områder, bygninger og anlegg i området?</li> </ul>	<p>SEFRAK – register</p> <p><a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a></p>	<p>Viken fylkeskommune</p>
<p>Barn og unges interesser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lekeplasser/ lekemiljø</li> <li>- Friområder, turveger</li> <li>- Barnehager</li> </ul>		<p><a href="#">Rundskriv T-2/08</a></p> <p>Temaveileder <a href="#">T-1513-2012</a></p>

		Kommuneplanbestemmelsens punkt 3.1.4 (jf. <a href="#">pbl. § 11-9 nr. 5</a> )
Samordnet areal- og transportplanlegging <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafikksikkerhet</li> <li>- Kapasitet</li> <li>- Gang- og sykkelvei,</li> <li>- Snuareal</li> <li>- Sykkelskur/-stativer</li> <li>- Bildelingsordning</li> </ul>		Det er mulighet for leie trafikkradar til trafikkmåling av både personer og biler av Enebakk kommune. Kontakt enhet for eiendomsforvaltning og kommunalteknikk (EKT).
Klima- og energi <ul style="list-style-type: none"> <li>- El-billading</li> <li>- Fjernvarme</li> <li>- Bioenergi</li> <li>- Annet</li> </ul>	Bergvarme; vurdere	<a href="#">Klima- og miljøplan 2020-2024</a>
ROS- analyse <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grunnforhold</li> <li>- Rasfare</li> <li>- Kvikkleire</li> <li>- Flom</li> <li>- Radon</li> <li>- Beredskap</li> <li>- Forurensing</li> <li>- Støy</li> <li>- Slokkevann/hydranter</li> <li>- Tilgjengelighet for redningsbiler</li> <li>- Trafikksituasjon</li> <li>- Biologisk mangfold</li> <li>- Kulturminner</li> <li>- Annet relevant for planområdet</li> </ul>	NGUs grunnfjellkart og løsmassekart  NVEs skredkart og flomsonekart.  <a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a>	Kommunen anbefaler å benytte veileder fra DSB: <a href="#">Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)</a>  Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.16.  Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging <a href="#">T-1442</a>  <a href="#">Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442</a>  <a href="#">Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg (2009)</a>  <a href="#">T- 1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)</a>
Universell utforming <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inngangsparti/synlighet</li> <li>- Uteområder</li> <li>- Friområder</li> <li>- Turstier/dekke/stigning</li> <li>- Parkering/lokalisering</li> <li>- Stigning/bredde/dekke på GS vei/ atkomstvei</li> <li>- Ledelinjer</li> <li>- Nedsenket gangfelt</li> <li>- Taktile skilt/plassering</li> <li>- Ramper</li> <li>- Beplanting/belysning</li> </ul>		<a href="#">Universell utforming som kommunal strategi (pdf)</a>  <a href="#">Universell utforming og reguleringsbestemmelser (MD og NKF) (pdf)</a>  <a href="#">Brev til kommunene om universell utforming i reguleringsplaner (pdf)</a>  <a href="#">NS 11005 universell utforming av uteområder (krever betaling)</a>

<p>- Antall boliger som antas å være universelt utformet</p>		<p><a href="#">NS 11001 Universell utforming av byggverk, del 1 og 2</a> (krever betaling)</p> <p><a href="#">KS Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn</a></p>
<p>Massebalanse</p>		<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 oppfyllinger skal Miljødirektoratet og Fylkesmannen i Oslo og Viken kontaktes.</p> <p>Se faktaark M-1243/2018.</p>
<p>Overvann/flom</p>		<p>Overvann skal beregnes med utgangspunkt i dagens situasjon sammenlignet med situasjon etter utbygging. Utføres av hydrolog eller annen fagkyndig. Beregninger gjøres iht. <a href="#">Norm for vann og avløp (med overvannsveileder vedlegg 6E)</a>.</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 for øvrig også kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.7, 2.8.</p> <p>Oslo kommune har flere eksempler på håndtering av overvann <a href="#">her</a> som kan vurderes.</p> <p>Flom må beregnes iht. krav i TEK17 § 7.2, retningslinjer fra NVE og <a href="#">VA-normen</a>.</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: Pål-Morten Grande            Avløp og overvann: Tarje Nyberg Karlsen            Renovasjon: Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)            Vann: Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEY).</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammen med reguleringsforslaget skal det leveres en overordnet kommunalteknisk plan for området	
<input checked="" type="checkbox"/>	Sammen med planforslaget skal det leveres en mobilitetsplan.	<i>Vurderes ut fra omfang/størrelse og lokalisering av tiltaket, hva som skal bygges, hvor mange m<sup>2</sup> BRA, hvor mange boenheter, hvor mange ansatte, hvor mange besøkende til tiltaket, avstand til bussholdeplasser m.m.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Krav til utførelse av anlegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Vei:</b> Jfr. <a href="#">veinorm</a> og <a href="#">veilysnorm</a> for Enebakk kommune + LED-krav (for evt. ytterligere detaljer: Håndbok 017 Statens vegvesen.)</li> <li><b>Avløp.</b> 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.</li> <li><b>Renovasjon:</b> 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.</li> </ul> <p>For næringsområder er det ikke krav om å benytte ROAF til avfallshåndtering.</p> <p>Felles renovasjonsløsning skal brukes ved bebyggelse med flermannsboliger. Ved brønnløsning etableres brønn for restavfall, papir og evt glass/metall. Ved</p>	<p><a href="#">VA-norm for Nedre Romerike</a></p> <p><a href="#">Renovasjonsforskrift</a></p> <p><a href="#">ROAF - nye byggeprosjekt - renovasjonsteknisk veileder</a></p>

	<p>utbygging av færre enheter enn 10 kan det brukes fellesbeholdere i plast. Avfallssug bør vurderes ved tett bebyggelse. Det bør vurderes om eksisterende bebyggelse i nærheten bør tas med i renovasjonsløsningen.</p> <p>Oppstillingsplass vises i reguleringsplan. ROAF skal kontaktes for utforming av løsningen. Tømming av avfallsbrønn/avfallssug skal ikke skje fra veiarealet.</p> <p>For eneboligbebyggelse kan enkeltbeholdere godkjennes. I dag brukes 140 L for restavfall og 240 L for papir per husstand som standard. I fremtiden kan det bli aktuelt med 14-dagers tømming av restavfall og standardstørrelsen vil da øke til 240 L. Det kan også bli aktuelt med egen beholder for glass/metall. Dette bør ligge til grunn i vurdering av arealbehov. Beholderne skal plasseres mellom 2 og 5 meter fra veikanten.</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"><li>• <b>Parkering:</b> Kommuneplanbestemmelsene 3.1.3, 5.2 eller parkeringsnorm for nye boligområder, og <a href="#">kommunens veinorm</a> ift. utforming.</li></ul> <p>For evt. ytterligere detaljer se byggforsknorm: <a href="https://www.byggforsk.no">https://www.byggforsk.no</a></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Lekeplasser:</b> Kommuneplanbestemmelsens punkt 3.1.4 og Byggforsknorm.</li><li>• <b>Overvann:</b> Håndteres lokalt innenfor eget område. Jf. Enebakk kommunes retningslinjer, inkl. kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.7, 2.8</li></ul>	<p><a href="#">Parkeringsnorm for nye boligområder</a></p> <p><a href="#">Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr</a></p> <p><a href="#">VA-norm</a> 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jf. Kommuneplanbestemmelsene 1.3, 2.17, 6.1</li> <li>• Jf. vannressursloven §§ 7, 11.</li> <li>• Jf. vannforvaltningsforskriften.</li> </ul>	<p>Grunnlagskartet for reguleringsplanen skal vise eksisterende bekker og vådrag.</p> <p>Se kommuneplanbestemmelser for byggegrenser og krav til kantvegetasjon.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>Friområder/friluftsområder:</u> 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 friområder.</p>	<p>NS 11005 – Universell utforming av opparbeidete uteområder</p> <p><a href="#">DNs håndbok 30-2011</a></p> <p>Kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.10, 4, 7.2</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>Rekkefølgebestemmelser:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lekeplasser og fellesområder skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nærliggende boliger.</li> <li>• Veier skal være ferdigstilt frem til aktuelt delområde før det gis igangsettingstillatelse for bygninger, og fram til vedkommende bolig før det gis brukstillatelse.</li> <li>• Grøntområder og grøntkorridorer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet.</li> </ul> <p>Listen er ikke uttømmende.</p>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Planen vil utløse ønske om utbyggingsavtale	Kunngjøres sammen med varsel om oppstart av planarbeidet. Utgangspunkt i standardavtale. Se bestemmelse 2.5 til kommuneplanens arealdel.

## 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: <a href="https://enebakk.e-torg.no/">https://enebakk.e-torg.no/</a>  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?	Kontaktperson: Gro Ruud

--	--	--

## 15. Planoppstart og høring

<input checked="" type="checkbox"/>	Enebakk avis	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunens hjemmeside ( <a href="http://www.enebakk.kommune.no">www.enebakk.kommune.no</a> )	
<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
<b>Kunngjøringen skal skje minimum i Enebakk Avis og på kommunens nettside.</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Kunngjøring av planoppstart av området, herunder planavgrensning (leveres i SOSI-format) og kunngjøringstekst, skal avklares med kommunen før kunngjøring.</b>	

## 16. Medvirkning

*(Forslagsstillers plan for medvirkning)*

Utover varslingskravene gitt i pbl. vil det i høringsperioden arrangeres et folkemøte. Aktuelle lokaler kan være Mjær ungdomsskole.

## 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.*

<i>Det skal være en formell og tosidig avklart avtale mellom partene ved overlevering av originalfil og dataeiers plikter og ansvar.</i>		
<input type="checkbox"/>	Tegnforklaring skal være iht. kommunens mal	Vurderes nærmere.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelsene skal være iht. kommunens mal	Sendes over av kommunen
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal angis følgende beregningsmåter:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Maks prosent bebygd areal (%-BYA) <input checked="" type="checkbox"/> Maks bruksareal (BRA)	<a href="#">H-2300 Grad av utnytting</a> ; utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014.  Maks. BRA oppgis i m <sup>2</sup> og må beregnes jf. Kommunens gebyrregulativ. I tillegg ønsker kommunen angivelse av % BYA.  For boliger skal det angis minste uteoppholdsareal inklusivt lekeareal. MUA angis i m <sup>2</sup> . Uteoppholdsareal for skoler og barnehager må vurderes med bakgrunn i veiledende arealnormer.
	<input checked="" type="checkbox"/> Gesimshøyde <input checked="" type="checkbox"/> Mønehøyde <input checked="" type="checkbox"/> Kotehøyde <input type="checkbox"/> Meter over planert terreng	Bygningens høyde, ref. § 6-2 i <a href="#">H-2300 Grad av utnytting</a> .  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"> <li>• Arkitektur</li> <li>• Volum/form</li> <li>• Kotehøyder</li> <li>• Takterrasse</li> <li>• Materialer/farge</li> <li>• Terrengendringer</li> <li>• Fyllinger/skjæringer</li> <li>• Støttemurer</li> </ul>	



## 18. Oversendelse

Kommunal veinorm, veilysnorm, norm for behandling av overvann, forslag og mal til reguleringsbestemmelser, gebyrregulativ, adresseliste til myndigheter/lag/organisasjoner, 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 TNM 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. <a href="#">gebyrregulativ</a> 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"> <li>1. 25 % av det totale gebyret skal betales senest 1 måned etter at det er varslet oppstart.</li> <li>2. Ved behandling av planprogram og/eller planforespørsel kreves eget gebyr. For reguleringsplaner med konsekvensutredning betales i tillegg 25% av gebyret for selve reguleringsplanen.</li> <li>3. Resterende betales etter politisk 1. gangs behandling</li> <li>4. Det er egne gebyrer for behandling av utomhusplan, plan for overvannshåndtering osv. Se gebyrregulativ.</li> </ol>	Jf. <a href="#">gebyrregulativ</a> på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).

## 20. Kommunens merknader

**Planinitiativ:** Planinitiativet må rettes opp og ta utgangspunkt i at dette er en ny plan.

**Dialogmøter:** Forslagsstiller ønsker dialogmøter underveis. Administrasjonen er positive til dette, men omfanget må begrenses. Det gjøres oppmerksom på at arbeidsmøter kan gebyrlegges.

**Boliger:** Blokkbebyggelse skal avsettes på egne delområder, og plassering spesifiseres tydelig i bestemmelsene der delområdene omfatter ulike type boliger.

Antall boenheter må spesifiseres innenfor delområdene i utomhusplanen.

Flermannsboliger må spesifiseres innenfor delområdene med antall boenheter.

Forslagsstiller legger opp til flermannsboliger med 4, 6 og 8 boenheter. Administrasjonen kommer med tilbakemelding om dette i videre planarbeid.

**KU-krav:** Regulert industriområdet øst for Gaupeveien anmodes tatt inn i planen. I kommuneplanen er området avsatt til kombinert formål- bolig og tjenesteyting, men i gjeldende reguleringsplan er området regulert til industri. Det er positivt at området inngår i ny plan, slik at området blir i samsvar med overordnet plan. Det kreves ikke KU, der planen er i samsvar med overordnet plan/kommuneplan. Administrasjonen anbefaler grønnstruktur, men bolig kan vurderes forutsatt at dette ikke krever store terrengendringer. Tjenesteyting anbefales ikke i dette området.

**Mobilitetsplan:** Det trengs ikke å lage egen mobilitetsplan, men mobilitetsplanen skal inngå i planbeskrivelsen.

**Overvann/flom:** 3-trinnsstragi skal benyttes. Flomveier skal vises på kart/overvannsrapport. Det oppfordres til å vurdere vadi og fordrøyningsdammer.

**Landskap og terreng:** Administrasjonen ber om det vurderes om deler av eksisterende terreng og landskap kan vurderes, spesielt silhuetter og treklynger.

**Massehåndtering:** Det må utarbeides en massehåndteringsplan som viser mengden av overskuddsmasser, og hvordan massene skal benyttes. Terrengsnitt av eksisterende og endret terreng skal utarbeides. Dokumentene skal sendes til kommunen.

Massehåndteringsplan skal sendes til kommunen.

**Høydebestemmelser:** Dette vurderes videre i planprosessen.

**Eiendomsgrenser:** Administrasjonen anbefaler sikre grenser rundt planavgrensningen, da det kan være usikre grenser.

**Grunnforhold:** Rapport om grunnforhold skal sendes til kommunen.

**Rekkefølgekrav:** Rekkefølgekrav vedtatt i 2022 om opparbeidelse av kryss ved fylkesveien 155 skal videreføres.

**Parkeringsnorm:** Administrasjonen er positive til at forslagsstiller ikke avviker fra parkeringsnormen fra 2019.

**Kommuneplanen:** Kommuneplan er under rullering. Det kan bli endringer i blant annet parkeringsbestemmelser.

**Medvirkning:** Administrasjonen er positive til et folkemøte.

*(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: Forslagsstillerne ønsker forutsigbarhet.
<input type="checkbox"/>	Aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum? Begrunnelse:
<input checked="" type="checkbox"/>	<b><i>Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid</i></b>
<input type="checkbox"/>	<b><i>Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid, og det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8, andre ledd.</i></b>  <b><i>Begrunnelse:</i></b>

### **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 samfunnsikkerhet
- 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.