

Referat fra oppstartsmøte

– detaljregulering REG20250002 Sagstua - Ytre Enebakk sentrum

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

Møtedato	14.02.2025
Sted	Enebakk rådhus, formannskapssalen
Referent	Lene Halset

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	DRIV arkitekter AS v/Andreas Poulsson	Navn	Mogam Eiendom AS v/Tom Borthen
E-post	andreas@drivark.no	E-post	tom@landskap.no
Adresse	Hoffsveien 23	Adresse	Glimmerveien 6
Postnr/sted	0275 Oslo	Postnr/sted	1914 Ytre Enebakk
Telefon	926 16 886	Telefon	951 71 473

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	Jens Langkaas
E-post	jens.martin.langkaas@enebakk.kommune.no
Telefon	477 97 081

Møtedeltagere	
Forslagsstiller/tiltakshaver	Enebakk kommune
Tom Borthen	Kristian Botten Pedersen
Andreas Poulsson	Jens Langkaas
	Lene Halset

1. Forslagsstillers redegjørelse - Hovedformålet med planarbeidet

Forslagsstiller redegjorde for innholdet i planinitiativet.

Hensikten med planforslaget er å styrke sentrumsområdet i Ytre Enebakk med boliger, nærings- og forretningslokaler, samt regulere boligområdet på nordsiden i tråd med kommuneplanen. Dette for å bidra til et levende, inkluderende og bærekraftig sentrum. Det er behov for flere leiligheter i sentrum av Ytre og lokaler til andre formål.

Tiltakshaver eier 93/10, men det har fra kommunen vært ønskelig å se et større område i sammenheng. Tiltakshaver ser det også som naturlig med et belte med sentrumsformål langs fylkesveien. Tiltakshaver har ingen intensjon om at planen skal medføre at noen pålegges å rive boliger.

Det foreslås å avtrappe bebyggelsen nordover, med høy utnyttelse nærmest fylkesveien, slik at dette også kan danne en støyskjerm. Det er ønskelig å sette søkelys på fotgjengere, dempe trafikken i området og gjøre det enklere å krysse fylkesveien. Det planlegges en tverrforbindelse ned til Tangenelva, hvor det også er behov for å regulere faktiske forhold, samt utforme et sydvendt torg på nordsiden av fylkesveien. Videre skal det legges det vekt på estetikk.

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

REG 20250002

Sagstua - Ytre Enebakk sentrum

3. Plantype

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

4. Type bebyggelse

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


5. Samsvarer planen med overordnede kommunale planer?	<i>Ja</i>	<i>Nei</i>	<i>Ikke aktuelt</i>
Gjeldende kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Boligbyggeprogram med utbyggingsrekkefølge	<input 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	REG412 Grendesenter IV, vedtatt 22.09.2003
<input type="checkbox"/>	Nei	REG333 Grendesenter Ytre Enebakk 2, vedtatt 19.04.1983
		REG368 Tangenelva, vedtatt 26.10.1992
		REG308 Tangen bru - Vågliveien, vedtatt 30.06.1976
7. Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	REG412 Grendesenter IV, vedtatt 22.09.2003
<input type="checkbox"/>	Nei	REG333 Grendesenter Ytre Enebakk 2, vedtatt 19.04.1983
		REG368 Tangenelva, vedtatt 26.10.1992
		REG308 Tangen bru - Vågliveien, vedtatt 30.06.1976
		REG376 Vestby Gård, vedtatt 03.04.1995
8. Pågående planarbeid i området		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	REG471 Sagstuatoppen
<input type="checkbox"/>	Nei	KDP2023001 Kommunedelplan for Ytre Enebakk (planarbeid stilt i bero)

9. Berørte eiendommer (grunneiere, naboer, gjenboere)	
Gårdsnummer	Bruksnummer

93	10, 12, 20, 44, 45, 84, 97, 203, 248, 363, 364, 365, 366, 389, 404, 407, 446, 458
90	1, 3, 546
127	6, 47

10. Statlige retningslinjer/bestemmelser/lover og regionale planer som berører planarbeidet		
<input checked="" 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	Prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegloven	Byggegrense til fylkesveier og kommunale veier – se også kommuneplanbestemmelse 2.6.2
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsloven	
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordloven/skogloven	Planering og jordflytting
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for masseforvaltning i Akershus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for handel, service og senterstruktur	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for klima og energi i Akershus	
<input checked="" type="checkbox"/>	Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027	

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

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

		<p>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.</p> <p><i>Innenfor planområdet anses særlig området langs elven som interessant, men også bebygde områder kan ha rødlistede og fremmede arter.</i></p> <p>Funnene skal dokumenteres og vurderes i en rapport og kartfestes i SOSI-fil. Kartleggingen skal gjøres etter Miljødirektoratets instruks, NiN. Ved tilfeller der NiN foreløpig ikke er dekkende, som ferskvann og rødlistede landformer, brukes DN-håndbok 13 med utkast til faktaark 2015 og eventuelt DN-håndbok 15 supplerende.</p> <p>Veileder: Bestille kartlegging av naturtyper på land (Miljødirektoratet)</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>Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8 til 12</p> <p>Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.17</p>
<p>Kulturminner</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det gjort undersøkelse i planområde etter automatisk fredete 	<p>Askeladden</p>	<p>Fylkeskommunen må kontaktes for evt. undersøkelser</p>

<p>kulturminner (før år 1537)?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er det gjort undersøkelse i planområdet etter nyere tids kulturminner (etter år 1537)? 	<p>Origo (kommunens karttjeneste)</p>	
<p>Bygningsmiljø</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finnes det SEFRAK-registreringer i området? - Finnes vernede eller foreslått vernede områder, bygninger og anlegg i området? 	<p>SEFRAK – register</p> <p>Origo (kommunens karttjeneste)</p>	<p>Akershus fylkeskommune Enebakk kommune ved Kultur, integrering og forebygging</p> <p><i>Sagstuveien 2A er ikke SEFRAK-registrert, men et av områdets eldste bygg med historisk interesse.</i></p>
<p>Barn og unges interesser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lekeplasser/ lekemiljø - Friområder, turveger - Barnehager 		<p>Ungdomsrådet, med koordinatør May- Ellen Borge</p> <p>Rundskriv T-2/08</p> <p>Temaveileder T-1513- 2012</p> <p>Kommuneplanbestemmelsens punkt 3.1.4 (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)</p>
<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trafikksikkerhet - Kapasitet - Gang- og sykkelvei, - Parkering - Snuareal - Sykkelskur/-stativer - Bildelingsordning 		<p><i>FV. 155, Osloveien, er fylkesvei med Akershus fylkeskommune som kontaktinstans. Utforming av kryss må vurderes med tanke på forventet årsdøgntrafikk (ÅDT).</i></p> <p>Det er mulighet for leie trafikkradar til trafikkmåling av både personer og biler av Enebakk kommune. Kontakt enhet for eiendomsforvaltning og kommunalteknikk (EKT).</p>
<p>Klima- og energi</p> <ul style="list-style-type: none"> - El-billading - Fjernvarme - Bioenergi - Annet 		<p>Klima- og miljøplan 2020-2024</p>
<p>ROS- analyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grunnforhold - Rasfare - Kvikkleire - Flom - Radon - Beredskap - Forurensing 	<p>NGUs grunnfjellkart og løsmassekart</p> <p>NVEs skredkart og flomsonekart.</p>	<p>Kommunen anbefaler å benytte veileder fra DSB: Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017)</p> <p>Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.16. <i>Planområdet ligger i et område med tynne marine</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> - Støy - Slokkevann/hydranter - Tilgjengelighet for redningsbiler - Trafikksituasjon - Biologisk mangfold - Kulturminner - Stråling fra høyspenningsanlegg - Annet relevant for planområdet 	<p>Origo (kommunens karttjeneste)</p>	<p><i>avsetninger og grenser mot aktsomhetsområde for kvikkleire.</i></p> <p>Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442</p> <p>Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442</p> <p>Veileder for støyvurdering ved etablering av nærmiljøanlegg (2009)</p> <p>T- 1520 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)</p> <p>Kommuneplanbestemmelse pkt. 2.20 Stråling Anleggseier/nettselskap <i>Høyspentlinjer strekker seg fra transformatorstasjonen på sørsiden av fylkesvei 155.</i></p>
<p>Universell utforming</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inngangsparti/synlighet - Uteområder - Friområder - Turstier/dekke/stigning - Parkering/lokalisering - Stigning/bredde/dekke på GS vei/ atkomstvei - Ledelinjer - Nedsenket gangfelt - Taktile skilt/plassering - Ramper - Beplanting/belysning - Antall boliger som antas å være universelt utformet 		<p><i>Universell utforming er viktig med tanke på planområdets beliggenhet og formål, jf. for øvrig TEK17.</i></p> <p>Universell utforming som kommunal strategi (pdf)</p> <p>Universell utforming og reguleringsbestemmelser (MD og NKF) (pdf)</p> <p>Regjeringens fagside om universell utforming (pdf)</p> <p>NS 11005 universell utforming av uteområder (krever betaling)</p> <p>NS 11001 Universell utforming av byggverk, del 1 og 2 (krever betaling)</p> <p>KS Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn</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 Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus kontaktes. Se faktaark M-1243/2018.</p>
Overvann/flom		<p>Overvann skal beregnes med utgangspunkt i dagens situasjon sammenlignet med situasjon etter utbygging. Utføres av hydrolog eller annen fagkyndig. Beregninger gjøres iht. Norm for vann og avløp (med overvannsveileder vedlegg 6E). 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 her som kan vurderes.</p> <p>Flom må beregnes iht. krav i TEK17 § 7.2, retningslinjer fra NVE og VA-normen. <i>Det er aktsomhetsområde for flom langs Tangenelva.</i></p>

13. Utforming av reguleringsplan og bestemmelser

Konsekvenser		Merknader
<input checked="" type="checkbox"/>	For å få oversikt over tekniske anlegg for vei, vann og avløp som har betydning for planen, må	

	<p>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 type="checkbox"/>	Sammen med planforslaget skal det leveres en mobilitetsplan.	<i>Ikke behov grunnet formålet med planen og planområdets beliggenhet. Vurderes ut fra omfang/størrelse og lokalisering av tiltaket, hva som skal bygges, hvor mange m² BRA, hvor mange boenheter, hvor mange ansatte, hvor mange besøkende til tiltaket, avstand til bussholdeplasser m.m.</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	<p><u>Krav til utførelse av anlegg:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Vei: Jfr. veinorm og veilysnorm for Enebakk kommune + LED-krav (for evt. ytterligere detaljer: Håndbok 017 Statens vegvesen.) Avløp. Det skal beregnes om det foreligger tilstrekkelig kapasitet på renseanlegg og avløpsledninger for å håndtere utslipp fra området. Det skal legges fram plan for påkobling til og eventuell opprustning av eksisterende anlegg. Renovasjon: Utbygger skal legge til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter renovasjonsforskriften. Renovasjonsløsningen skal vurderes tidlig i prosessen for å sikre funksjonalitet og tilstrekkelig avsatt areal. ROAF må kontaktes under arbeid med reguleringsplanen for plassering og utforming av renovasjonsløsning. <p>For næringsområder er det ikke krav om å benytte ROAF til avfallshåndtering.</p> <p>Felles renovasjonsløsning skal brukes ved bebyggelse med flermannsboliger. Ved brønnløsning etableres brønn for restavfall, papir og evt glass/metall. Ved 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</p>	<p>VA-norm for Nedre Romerike</p> <p>Det er ønskelig at areal reguleres inn med oppstillingsplass.</p> <p>Renovasjonsforskrift</p> <p>ROAF - nye byggeprosjekt - renovasjonsteknisk veileder</p>

	<p>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, 140 L for matavfall og 240 L for papir per husstand som standard. I framtiden kan det også bli aktuelt med egen beholder for glass/metall, så plass til totalt fire enkeltbeholdere 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"> • Parkering: Kommuneplanbestemmelsene 3.1.3, 5.2 eller parkeringsnorm for nye boligområder, og kommunens veinorm ift. utforming. <p>For evt. ytterligere detaljer se byggforsknorm: www.byggforsk.no</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lekeplasser: Kommuneplanbestemmelsens punkt 3.1.4 og Byggforsknorm. • Overvann: Håndteres lokalt innenfor eget område. Jf. Enebakk kommunes retningslinjer, inkl. kommuneplanbestemmelsene 2.5, 2.7, 2.8 	<p>KPA med parkeringsnorm Kommuneplanens arealdel er under rullering og dette er en bestemmelse det arbeides med.</p> <p>Forskrift om sikkerhet ved lekeplussutstyr</p> <p>VA-norm Vi har forslag til reguleringsbestemmelser og vil oversende dette.</p>
☒	<p><u>Ivaretagelse av vann og vassdrag:</u> Vassdrag skal være åpne med et tilhørende vegetasjonsbelte.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jf. Kommuneplanbestemmelsene 1.3, 2.17, 6.1 • Jf. vannressursloven §§ 7, 11. 	<p>Grunnlagskartet for reguleringsplanen skal vise eksisterende bekker og våtdrag.</p> <p>Se kommuneplanbestemmelser for byggegrenser og krav til kantvegetasjon.</p>

	• Jf. vannforvaltningsforskriften.	
<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>DNs håndbok 30-2011</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"> • Lekeplasser og fellesområder skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nærliggende boliger. • Veier skal være ferdigstilt frem til aktuelt delområde før det gis igangsettingstillatelse for bygninger, og fram til vedkommende bolig før det gis brukstillatelse. • Grøntområder og grøntkorridorer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet ved igangsettingstillatelse for bygninger innenfor planområdet. <p>Listen er ikke uttømmende.</p>	<p>Planområdet kan deles i ulike delfelt og rekkefølgebestemmelser kan knyttes til bestemte delfelt.</p>
<input checked="" type="checkbox"/>	Planen vil utløse ønske om utbyggingsavtale	<p>Kunngjøres sammen med varsel om oppstart av planarbeidet. Utgangspunkt i standardavtale. Se bestemmelse 2.5 til kommuneplanens arealdel.</p>

14. Kartgrunnlag

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

15. Planoppstart og høring

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

16. Medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeidet planlegges i begynnelsen av mars.

I tillegg til de lovpålagte kravene om medvirkning, planlegges et informasjonsmøte i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet. Egnede arealer for dette i Ytre kan f.eks. være kunnskapstrappa på Ytre Enebakk skole eller C-arealet på Mjær ungdomsskole. Dette må avklares med den aktuelle skolen.

Det anbefales at berørte grunneiere kontaktes direkte.

Det anbefales også å gå i dialog med fylkeskommunen med tanke på utforming av kryss og miljøgate.

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 i pdf-format. Plandokumenter leveres også i word-format.

Krav til leveranse av digitale reguleringsplaner Enebakk kommune

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

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

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

<input type="checkbox"/>	Tegnforklaring skal være iht. kommunens mal	Denne er utdatert og sendes ikke over.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelsene skal være iht. kommunens mal	Sendes over av kommunen også planbeskrivelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Det skal angis følgende beregningsmåter:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Maks prosent bebygd areal (%-BYA)	H-2300 Grad av utnyttning ; utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014. Maks. BRA oppgis i m ² og må beregnes jf. Kommunens gebyrregulativ. I tillegg ønsker kommunen angivelse av % BYA. For boliger skal det angis minste uteoppholdsareal inklusivt lekeareal. MUA angis i m ² . Uteoppholdsareal for skoler og barnehager må vurderes med bakgrunn i veiledende arealnormer.
<input checked="" type="checkbox"/>	Maks bruksareal (BRA)	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesimshøyde	Bygningens høyde, ref. § 6-2 i H-2300 Grad av utnyttning . 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.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mønehøyde	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kotehøyde	
<input checked="" type="checkbox"/>	Meter over planert terreng	
	Reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen bør inneholde estetiske utforming m.h.t. følgende tema: <ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur • Volum/form • Kotehøyder • Takterasse • Materialer/farge • Terrengendringer • Fyllinger/skjæringer • Støttemurer 	
18.Oversendelse		
Enebakk kommune sender over kommunal veinorm, veilysnorm, norm for behandling av overvann, forslag og mal til reguleringsbestemmelser, gebyrregulativ, adresseliste til myndigheter/lag/organisasjoner, mal for planbeskrivelse, mal for ROS-analyse, kommuneplanen, klima- og miljøplan, parkeringsnorm for nye boligområder, renovasjonsforskrift etc.		

19. Videre prosess		
<input checked="" type="checkbox"/>	Planen kan tas opp til behandling i utvalg for teknikk og utvikling senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.	Overordnet framdriftsplan som skal gjelde for planarbeidet, jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, § 2 g)
<input checked="" type="checkbox"/>	Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven av 2008 med ikrafttreden 1/7-2009.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebyrer for digitale kart	Jf. gebyrregulativ på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).
<input checked="" type="checkbox"/>	Gebyrer for planbehandling beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ når fullstendig planforslag er innsendt til 1. gangs behandling. Gebyr sendes ut: <ol style="list-style-type: none"> 25 % av det totale gebyret skal betales senest 1 måned etter at det er varslet oppstart. Ved behandling av planprogram og/eller planforespørsel kreves eget gebyr. For reguleringsplaner med konsekvensutredning betales i tillegg 25% av gebyret for selve reguleringsplanen. Resterende betales etter politisk 1. gangs behandling Det er egne gebyrer for behandling av utomhusplan, plan for overvannshåndtering osv. Se gebyrregulativ. 	Jf. gebyrregulativ på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes). Det er anledning til å fastsette et redusert gebyr, dersom gebyret åpenbart er urimelig, jf. gebyrregulativet pkt. A4. Planområdets størrelse, sett i forhold til tiltakshavers interesser, kan i denne forbindelse vurderes.

20. Merknader
<p>Administrasjonen ser planarbeidet som positivt, forslaget vil kunne bli et løft for tettstedet.</p> <p><u>Avgrensning av planområdet</u> Planavgrensningen må justeres rundt kryssene i planområdet, slik at man sikrer at hele frisktsonen vil komme innenfor planen. Hele fylkesveien mot brannstasjonen, samt gnr. 90 bnr. 546, med parkering ved Mølla, må også inkluderes. Det må opplyses om disse utvidelsene i kunngjøringen av planarbeidet.</p> <p><u>Bestemmelser til transformasjonsområder</u> Bologområdet nord og øst for arealet avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen anses som et aktuelt transformasjonsområde på sikt, også areal foreslått regulert til rent boligformål. Det er ønskelig at det også der åpnes for høyere utnyttelse, men at det avhenger av omforming. Det bør derfor vurderes to sett av bestemmelser for dette området- et der frittliggende småhusbebyggelse videreføres uten foretting og et der det bygges høyere og tettere.</p> <p><u>Krav om konsekvensutredning</u></p>

Administrasjonen har særlig vurdert §8 og pkt. 10b) i vedlegg II til forskrift om konsekvensutredninger. Vi kan ikke se at planforslaget skal ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn grunnet lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. §§ 10 og 11.

Se for øvrig konkrete kommentarer til temaer i *kursiv* i tabellene overfor.

(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: Det er positivt med dialog om planforslag underveis, slik at man fortløpende kan drøfte problemstillinger og planforslaget er kjent når det leveres inn til behandling.
<input checked="" type="checkbox"/>	Aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum? Begrunnelse: dette vurderes nærmere basert på merknader til varsel om oppstart. Det kan også være fornuftig for å signalisere at dette er et viktig område i kommunen.
<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid</i>
<input type="checkbox"/>	<i>Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid, og det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8, andre ledd.</i> <i>Begrunnelse:</i>

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.