

REFERAT AV OPPSTARTSMØTET AV PLANSAKER

Innhold

REFERAT AV OPPSTARTSMØTET AV PLANSAKER	1
1. MØTEDELTAGERE	2
2. EIENDOMEN DET GJELDER (GNR/BNR).....	2
3. HENSikten MED PLANARBEIDET	2
4. PLANENS AVGRENSING.....	3
5. PLANSTATUS FOR REGULERINGSSOMRÅDET	3
6. KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID	4
7. ANTATT VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET	4
8. VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET	6
9. FORELØPIGE VURDERINGER	12
10. AVTALER	13
11. PROSESS.....	13
12. NORMER OG VEILEDNING	14
13. KRAV TIL MATERIALE VED 1.GANGSBEHANDLING.....	15
14. GEBYR	15
15. ANNET.....	16
16. PLANPROSESS VIDERE.....	16
17. Gjennomføring.....	16
18. ANDRE FORHOLD	16
19. VIDERE FREMDRIFT.....	17
20. SIGNERING	18
21. VEDLEGG: INNSENDING AV ELEKTRONISK POST - PLANSAKER.....	18
22. FILFORMAT	19

PLANTITTEL:	
Saksbehandler	Henning Hornnæss eller Helge Nyhamn
Møtedato	04/02/2019

Arbeidstittel for sak	Detaljregulering for B4
Adresse/Stedsnavn	Gjerdrum Kommune
Plan-ID	2016/1609
Plantype	<ul style="list-style-type: none"> ● Områderegulering ● Detaljregulering ● Mindre Endring ● Reguleringsplan med KU

1. MØTEDELTAGERE

Kontakt informasjon	Forslagstiller	Konsulent/arkitekt
Navn	Leif Martin Brodahl	Unicus
Adresse		
Post.nr/poststed		
Tel.		
Epost	leifmartin@gjerdrumbs.no	

Gjerdrum kommune	Kontakt informasjon	Avdeling
Berit Adriansen	TLF: 66106107 Berit.Adriansen2@gjerdrum.kommune.no	POB
Anders Cedell	TLF 66106114 Anders.Cedell@gjerdrum.kommune.no	KT
Elisabeth Borge	TLF: 66108425 Elisabeth.Borge@gjerdrum.kommune.no	KT
Einav	TLF: 66106117 Einav.Graidy.Andreassen@gjerdrum.kommune.no	POB
Henning Hornnæss	TLF: 66106087 Henning.Hornnæss@Gjerdrum.kommune.no	POB

Hjemmelshaver for område:
Magbo AS orgnr 878242142

Deltagere fra forslagstiller/tiltakshaver	Deltakere fra kommunen
Leif Martin Brodahl	Berit Adriansen
	Elisabeth Borge
	Anders Cedell
	Einav Andreassen
	Henning Hornnæss

2. EIENDOMEN DET GJELDER (GNR/BNR)

Berører følgende eiendommer direkte (Gnr/bnr)

Tilgrensende naboeiendommer (Gnr/bnr)

42/59, 42/71, 42/11, Rognvegen(uten gnr/bnr)

Det er usikre grenser for planområdet, disse må måles opp/avklares. Rosa og stiplede linjer. Dette må gjøres snarest.

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:

3. HENSIKTEN MED PLANARBEIDET

Hensikten med planarbeidet

Legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus opp til 6 boenheter.

Det er et lite planområde med relativt ukomplisert utbygging. Kommunen anbefaler at det vurderes parallell plan- og byggesaksbehandling. Dersom dette er aktuelt for forslagstiller, så må det fremgå av varsel om oppstart.

Planområdet (beliggenhet, avgrensning, terreng ol.)

Planområdet ligger om lag 300 meter nord for Ask sentrum, langs Fv.120. I planområdet er det en eksisterende boligeiendom (42/32) som består av en enebolig med garasje, en stor del av tomten er hage/grøntområde.

4. PLANENS AVGRENSING

Planens avgrensning er den samme som eiendomsgrensene til tomten 42/32 og er på 1,8 daa. Det må fremgå av planene at eksisterende vei, reguleres stengt. Støy skjerm anbefales mellom fv.120 og gang og sykkelveien. Dette forutsetter at statens veivesent synes dette er en grei løsning. Det bør foreligge en støyutredelse for planen.

5. PLANSTATUS FOR REGULERINGSOMRÅDET

Plan	Formål
Regional og Fylkes(del)plan	Regional utviklingsplan for Romerike 2005 -2025 Regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018 Regional plan for handel, service og senterstruktur Regional plan for fysiskaktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030
Kommunens planer	
Kommuneplanens arealdel	For kommuneplanens arealdel 2012-2014 er arealet registrert som Boligbebyggelse – nåværende.
Kommunedelplan	-

Reguleringsplaner	-
Tilliggende reguleringsplaner	-
Bebyggelsesplaner	-
Andre planer / vedtak	-
Annet planarbeid som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget	
Kommuneplanens samfunnsdel	-
Klima og energiplan	-
T-2/08 Om barn og planlegging	Denne bør kommenteres
Samordnet areal- og transportplanlegging	Bør kommenteres
Riks- og fylkesveier	-
Planforslaget vil samsvare med overordnet plan	I forhold til formål er tiltaket i tråd med kommuneplanens areal boligbebyggelse – nåværende. Det stilles krav om 150m² pr enhet i rekkehus. Vi kan avvike noe i forhold til dette, da dette er relativt nært sentrum.
Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan	
Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse	
<input type="checkbox"/> Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II. <input type="checkbox"/> Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart. <input type="checkbox"/> Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2. <input type="checkbox"/> Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3 <input type="checkbox"/> Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.	

6. KRAV TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet.
- Kart med avmerket planavgrensning.
- Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.
- Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).

7. ANTATT VIKTIGE UTREDNINGSBEHOV FOR PLANARBEIDET

Utredninger og analyser skal utføres for utbyggers regning av kvalifisert personell og skal innsendes samtidig med endelig planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

8. VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET

Følgende tema må belyses av forslagsstiller. Kryss av etter behov. På det nåværende tidspunkt er det ikke mulig å avklare eksakt hvilke utredninger/vurderinger som utbygger må

foreta. I løpet av planprosessen kan det derfor bli stilt krav om ytterligere utredninger/vurderinger

Temaer	Beskriv dagens situasjon/behov for kartlegging	Utbyggers ansvar
Planfagligvurdering		
Naturgrunnlag Det må gjøres geoteknisk undersøkelse, Grunnforhold, helningsgrad, Sol/Skygge diagram, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser. Prinsippene i naturmangfoldloven må svares ut.	Ikke relevant	X
Lokaliseringsfaktor, avstand til... Avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud	Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til sentrum med alle servicetilbud	X
Fortetting (ATP) Antall nye boliger, BYA, ATP, eksisterende bomiljø	Utvikling av eiendommen er i tråd med ATP.	X
Grønnstruktur Gjennomgående i tettbebygd strøk	Ikke relevant	
Landskap Virkning, 3d presentasjon, det ønskes 3D illustrasjoner, juridisk bindende.	Ikke relevant	X
Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder	Ny bygningers fasade mot fylkesveg vil være svært synlig. Det er viktig at arkitektur og estetikk er godt ivaretatt. Juridisk bindende illustrasjoner bør vedlegges plansaken.	X
Trafo/linjenett Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken	Dette må løses i dialog med Hafslund. Ved behov for ny trafo, skal plassering fremgå av plankartet.	X
Landbruksfaglige vurderinger		
Landbruk Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseieendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift, jordbruksplan ved fjerning av matjord.	Ikke relevant	
Virkeområdet jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser	Ikke relevant.	
Miljøfaglige vurderinger		
Biologisk mangfold /Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder.	Ikke relevant	X
Vassdragsforvaltning Bekker, elver, i området, avstand til dette	Ikke relevant	X
Friluftsområder	Ikke relevant	X

Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, rasteplasser		
Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter	Ikke relevant	X
Forurensing Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak. Miljøverndepartementets veileder om støy, T-1442 (kap 4).	Nye boenheter vil kunne være utsatt for støy- og luftforurensning fra nærliggende veg. Behov for utredning rundt dette må vurderes av forslagstiller.	X
Kulturlandskap og kulturminner		
Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal	Ikke relevant.	X
Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer, Informasjon om krav om arkeologisk undersøkelse og eventuell utgraving kommer fra Akershus fylkeskommune i forbindelse med varsel om planoppstart.	Ikke relevant.	X
Samfunnssikkerhet og beredskap		
Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrek, krav til brannvann	Ikke relevant.	X
Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger	Ikke relevant.	X
Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser		
Leke- og oppholdsarealer <ul style="list-style-type: none"> • Krav til størrelse, utforming, • kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfylt, vindskjermet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafiksikker, uten forurensning), • variert mhp. Ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), • alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal	Kommunen vil ikke kreve at det 150 kva uteoppholdsareal men, mener det bør være rundt 100 kva pr boenhet. Uteoppholdsarealer på veranda/balkong bør være sør/vest-vendt. Det skal fremgå av planbestemmelsene om uteoppholdsarealer på balkong/veranda skal medregnes i krav til uteoppholdsareal.	X
Område for allmennheten Universell utforming, tilgjengelighet	Ikke relevant.	X
Utomhusplan Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei,	Krav om detaljert utomhusplan skal fremgå av	X

stigningsforhold og uteplasser	planbestemmelsene.	
Bygningsmessige forhold		
Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger Synligheten til byggene fra avstand, virkningen av byggene fra avstand.	Kommunen ønsker et bedre samspill i materialet, forskjellige fasade materiale, farge variasjoner, og ber om at dette vektlegges spesielt.	X
Universell utforming Veier, gangveier, uteoppholdsareal,	Ivaretas av TEK17	X
Boligtyper, antall boenheter og utbygningstakt Presisering av boligtype, antall av hver type, høyder, etasjer, utbygningstrinn og takt.	Konsentrert småhusbebyggelse 6 boenheter. plankartet.	X
Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype Høyder på byggene, vinkler, grader, etasjer, retning på bebyggelsen,	Kommunen ønsker at man forholder seg til 8 meter gesims og 9 meter møne.	X
Plassering av bebyggelse Byggets plassering i reguleringskart.	Byggehøyder og byggegrenser skal fremgå av	X
Uteoppholdsareal og lekeplass Uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til a) sol- og lysforhold b) støy- og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealer skal utformes slik at personer ikke utsettes for farer. Følgende skal minst være oppfylt: a) Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. b) Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges. Basseng, brønn eller lignende i uteoppholdsarealer skal sikres med gjerde, overdekking eller tilsvarende avstenging for å hindre at personer faller i dem. Følgende gjelder i tillegg for uteoppholdsarealer med krav om universell utforming: a) Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 2,5 m x 2,5 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk. b) Opparbeidet utendørs nivåforskjell skal være merket visuelt og taktilt.	Ivaretas av TEK17	X
Trafikk		
Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs	Kommunen ønsker at det skal være mulighet for el-bil parkering for alle boenhetene.	X

høytrafikkert vegnett		
Trafikkplan/vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkelfelt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisktsoner, byggegrenser, belysning	Ikke relevant.	X
Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss	Vi antar at ikke det vil være noe problem i forhold til sanering av privat veien.	X
Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning	Planområdet er i gangavstand til kollektivterminal	X
Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder	Planområdet har tilstrekkelig trafikksikkerhet for myke trafikanter	X
Veikategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg	Adkomst via privat veg.	
Parkeringsnormer Antall nye biler, utenfor/innenfor knutepunkt utvikling, se kommuneplan. El-bil dekning og lading.	2 parkeringsplasser, inkludert gjesteparkering. Garasje på 36 kva....	X
Infrastruktur Er det vann og avløp i område, hva er kapasiteten, hvor store ledninger, hva er kapasiteten etter tiltak, hvordan er veiene i området, trenger de opparbeidelse, justering, Hva med strøm og tele nett.	Kommunen vil sette noen krav til støyskjerming, og utforming av dette. Vi ønsker at denne ser estetisk bra ut. Det må sjekket ut mot Statens vegvesen. Det skal fremgå av planforslaget at det er utredet alternative løsninger til ordinær støyskjerm	X
Teknisk infrastruktur frem til planområdet		
Veier Vei standard fra til område, mye trafikk,	Ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur	X
Fortau, g-/s-veg Er det fortau, g-/s-vei til området, standard	Ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur	X
Vann Er det vannledninger i område	Det er uklart om kommunal vannledning er tilstrekkelig dimensjonert for ytterligere boliger helt frem til utbyggingsområdet. Kommunen vil komme tilbake til dette etter befaring.	X
Spillvann	Ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur	
Slokkevann Hvordan er slokkevanns kapasiteten i tilgrensende område	Se punkt over om vann.	
Veilys Er det veilys fram til område, hvilken standard	Ivaretatt gjennom eksisterende infrastruktur	X
Teknisk infrastruktur i planområdet		
Veier Kommunens veinorm, Vei kategori avkjøring, kryss, trafikkplan, ÅDT, Kollektivtrafikk, Trafikksikkerhet,	Rognveien er en privat vei, dialogen må tas opp mot veilaget for denne.	X
Snuplass Dimensjonering for renovasjonsbil. Snuhammer	Må avklares ifm renovasjonsløsning for eiendommen. Privatbiler skal ha	

	manøvreringsareal på egen grunn.	
Snø deponi Sette av plass til Snø-deponi, snømåking i område.	Ikke relevant.	X
El-nett Hva er kapasiteten, hva er behovet, byggenes standard i forhold til bruk. Ved behov for trafo, reguleres det eget felt/ formål for dette i detaljreguleringen.	Må avklares med Hafslund	X
Renovasjon Plan for renovasjon, sug, avfalls brønner, plassering, Avfallsplan skal godkjennes av ROAF.	Det skal anlegges felles renovasjonsanlegg for nye boenheter. Renovasjonsløsning skal godkjennes av ROAF og fremgå av plankartet og bestemmelsene.	X
Tele-nett Hvordan er tele-nettet i området,		X
Gatelys Veilysstandard, utforming, lys type,	Tiltaket utløser ikke behov for nye gatelys.	
Gang- og sykkelveg/ fortau: Opparbeidelse av g-/s-vei i område, er det fortau i område.	Det er offentlig gang- og sykkelveg langs fylkesvegen frem til eiendommen.	X
Parkering Parkerings norm, avstand til sentrum, parkering under bakken, El-bil parkering,	Parkeringskrav skal fremgå av planbestemmelsene	X
Sykkelparkering Parkering nær inngang, beskyttet mot vær og vind, antall pr boenhet,	Krav til sykkelparkering skal fremgå av planbestemmelsene.	X
Vann og avløp <ul style="list-style-type: none"> • Felles kommunal VA-norm skal følges, • Hva er kapasiteten i område, • tilkoblingspunkter, rør-dimensjonering. • Byggegrense fra VA ledninger er 4 m, • Standard abonnementsvilkår for vann og avløp må hensyntas, • Privat stikkledningsnett intern overtar ikke kommunen. • For tilkoblingspunkt for vann og avløp, må kommunalteknikk kontaktes. • Det skal også installeres vannmåler på byggeplassen/ i anleggsfasen. • Bekkelukking tillates ikke • Oppfylling over vann ledninger tillates ikke. 	Det ligger en 160 mm ledning i området, det vil nok komme et krav om fordrøyningsbaseng i området. Kommunen ønsker en overvannsplan med bestemmelser knyttet til dette. Overvann skal håndteres på egen grunn.	X
Blågrønn faktor og Overvann «R162 – Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» <ul style="list-style-type: none"> • Fordrøyning, regnbed, uterom, grønne tak/vegger, • Avrenningsmønster (kart) • Plan over åpne grøfter og kanaler • Lukkete ledningsanlegg for bortledning av overvann • Prinsipplosning for drenering og overvannshåndtering • Utforming av grøfter og kanaler • Planer for fordrøyning, behandling og infiltrasjon, 	Overvanns håndtering er viktig, permeable flater bør vurderes for parkeringsarealer.	X

<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentasjon av grunnens infiltrasjonskapasitet • Beregninger for fordrøynings- og behandlingsanlegg • Beregninger av overvannsmengder og utslipp • Beskrivelse av drift og vedlikehold 		
Slokkevann Brannvesenets krav, hvordan tenkes dette løst, Utbygger må avklare at det er nok slokkevann tilgjengelig i område.	Det må utredes om det er tilstrekkelig slokkevann til utbyggingsområde.	X
Trafikksikkerhetstiltak Hva er situasjonen i område, hvilke tiltak gjøres, Det må gjøres en trafikkanalyse for tiltaket	Trafikkanalyse ikke nødvendig.	X
Ladestasjoner for EL-bil Hvordan tenkes dette løst i området.	Det skal tilrettelegges for el-billading for alle boenheter. Krav om dette skal fremgå av planbestemmelsene	X
Klima og energi		
Energiløsninger klimatiske forhold	Ivaretas gjennom TEK 17	x
Anleggsfasen		
Plan for Anleggsfasen Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og sykkende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold	Det bør foreligge en plan om hvordan anleggsfasen skal avvikles i forhold til hvordan skal fungere. Krav om dette skal inngå i planbestemmelsene	X
Luft og Støy Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T -1442/2016-tabell 3	Støy skjerm anbefales mellom fv.120 og gang og sykkelveien. Dette forutsetter at statens veivesent synes dette er en grei løsning. Det bør foreligge en støyutredelse for planen.	X
Støvdemping Planens skal redegjøre for hvordan støvdemping er tenkt i denne fasen.	Se merknad over.	
Tilsmussing av veger Planen skal redegjøre for hvordan opprydding av tilgrisede eksisterende veier er tenkt	Rognvegen er en privat veg og dialog om eventuell istandsetting/oppnydding av vegen etter utbygging må tas med Rogvegen Velforening som utgjør veilaget.	
Mellomlagring Hvordan er mellomlagring tenkt, godkjent deponi,	Ikke relevant	
Utbyggingstakt Det bør stå noe om rekkefølge på utbygging og utbyggers plikter.	Vurdert som ikke nødvendig.	X
BYA kan settes til 40 % BYA		

9. FORELØPIGE VURDERINGER

Foreløpig vurdering	
Planprogram: Utløser tiltaket krav om	NEI

konsekvens-utredning iht KU-forskriften?	
Hva sier kommuneplanens rekkefølgebestemmelser	Ikke relevant.
Er det behov for utbyggingsavtale	Mulig behov, se punkt under om avtaler.
Er det behov for gjennomføringsavtale	Nei

10. AVTALER

Avtaler	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Heftelser	Ikke kjent	
Servitutter	Ikke kjent	
Rettigheter	Eiendommen har vegrett over den private vegen Rognvegen. Nye boenheter vil bli medlem av veilaget. Dette er ikke kommunens anliggende, men må løses i dialog med veilaget (Rogvegen Velforening)	
Utbyggingsavtaler	Det kan være behov for utbyggingsavtale dersom det må gjøres arbeid på kommunale VA-ledninger, eller etableres nye kommunale VA-anlegg. Kommunen kommer tilbake til dette etter at VA-situasjonen er endelig avklart.	

11. PROSESS

Prosess	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Kunngjøring	<p>Administrasjonen ser gjennom kunngjøringsannonse/ varselbrev før adresseliste oversendes.</p> <p>Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet, og sendes til grunneiere, offentlige etater og andre berørte. Varslet skal minimum inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oversiktskart som viser planområdet tydelig • Kart med avmerket planavgrensning • Planprogram (dersom planen skal 	

	<p>konsekvens utredes)</p> <p>Saksbehandler leverer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Leverer liste over berørte parter • Annonserer på kommunens nettsider etter at tiltakshaver har oversendt varsel <p>Samtidig som det varsles om planoppstart skal det varsles om utbyggingsavtale.</p> <p>Kommunen skal ha dokumentasjon på hvem som er varslet ifm oppstart av regulering.</p> <p>Viktig med tidlig dialog med berørte av prosjektet.</p> <p>Det vurderes om informasjonsmøte er aktuelt i forbindelse om varsel om planoppstart.</p> <p>Kommunen legger ut informasjon om planoppstart på kommunens nettside</p>	
Medvirkning	Kommunen lager adresseliste over hvem som skal varsles om planoppstart	
Høring/offentlig ettersyn	Kommunen gjennomfører høring etter førstegangsbehandling	
Klageadgang		

12. NORMER OG VEILEDNING

Normer og veiledning	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
RPR	<p>Relevante lover, forskrifter og veiledninger, rikspolitiske retningslinjer (RPR)/ bestemmelser (RPB), nasjonale forventninger, Fylkesmannens forventningsbrev og øvrige føringer forutsettes kjent for plankonsulent.</p> <p>Med tanke på framstilling av kartet vises det til: www.regjeringen.no/kartforskriften (Nasjonal produktspesifikasjon)</p>	X
Veiledere		
Kommunale-normer	<p>Kommunale føringer er:</p> <ul style="list-style-type: none"> – kommunal vegnorm, – kommunal VA-norm – kommunal veglysnorm, – standard abonnementsvilkår for vann og avløp. 	X

	Disse finnes på kommunens nettside: https://www.gjerdrum.kommune.no/no/Virksomheter/Plan-og-bygg/regulering/	
Avfallsplan	http://www.byggemiljo.no/wp-content/uploads/2016/03/Veileder_Avfallsh%C3%A5ndtering-p%C3%A5-byggeplass-rev.2016.pdf	X
Vegnormaler	https://www.vegvesen.no/fag/publikasjoner/handboker/om-handbokene/vegnormalene	X
Universell utforming	https://dibk.no/byggeregler/tek/3/12/i/12-1/ https://www.regjeringen.no/contentassets/2fa25e9da6944a278f6734f602658f5d/veileder_uu_pbl_utkast.pdf	X
Estetikk	https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/byggeskikk/id535403/	X
Overordnet myndighet		
Matjordplan	https://www.vfk.no/planportalen/aktuelt/veileder-til-matjordplan/	

13. KRAV TIL MATERIALE VED 1.GANGSBEHANDLING

Krav til levert materiale	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Framstilling av digitale plandata,	Krav til leveranse følger gjeldende lover, forskrifter og veiledninger. Dersom avvik fra kommuneplan, må dette framkomme i planbeskrivelsen og begrunnes. Ved endringer etter høringsperioden, sender plankonsulent revidert SOSI-fil. Planbeskrivelse oppdateres etter høring av plankonsulent/ forslagsstiller.	X
Kartgrunnlag,	Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5.) www.regjeringen.no/kartforskriften	X
Planbeskrivelse,	Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser skal benyttes	X
Bestemmelser,	Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil), mal fra	X
Høringsuttalelser	Kopi av innkomne merknader ved oppstart.	X
Annonse	Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa	X
Varslingsbrev	Kopi av varslingsbrev	X
Varslingsliste	Kopi av varslingslisten (hvem har mottatt).	X
Juridisk bindende illustrasjoner	Detaljreguleringen skal inneholde tegninger/fremstillinger som er juridisk bindende.	X
ROS-analyse	Ikke nødvendig.	
Foto,	Ikke nødvendig.	

Modell,	Ikke nødvendig.	
Lengde- og tverprofil på veier	Ikke nødvendig.	
Veitegninger	Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet	X
Navn på dokumenter	Alle dokumenter skal benevnes som det er vist under (til slutt i dokumentet)	X

14. GEBYR

Gebyr	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Behandlingsgebyr	Faktura sendes forslagsstiller.	

15. ANNET

Annet	Beskriv foreløpige vurderinger	Utbyggers ansvar
Annet	<p>Plan- og bygningslovens § 12-7 er en grei huskeliste ved utarbeidelse av reguleringsbestemmelser.</p> <p>Kommunen ønsker dialog underveis ved utarbeidelse av forslag til detaljreguleringsplan. Det er ønskelig med et arbeidsmøte med presentasjon før formell innsending til førstegangsbehandling.</p> <p>I møte før førstegangsbehandling er det vanlig praksis i Gjerdrum at planidé/ konsept presenteres for Formannskapet.</p>	

16. PLANPROSESS VIDERE

Krav til planmateriale er beskrevet i mal «[Dokumentasjonskrav til endelig plan](#)»

Utarbeidelse av planforslag – eget vedlegg «Dokumentasjonskrav til endelig plan»

Det skriftlige materialet sendes inn fortrinnsvis elektronisk. Tegningsmaterialet sendes inn elektronisk og papirkopi (over A3-format).

17. Gjennomføring

For gjeldene plan vil det være aktuelt med rekkefølgekrav for følgende tema:

Rekkefølgekrav	Kryss av for aktuelt tema	Merknad til kravet
Kjøreveg		
Gang-sykkelvei		
Fortau		

Vann- og avløpsnett	x	Avhenger av om det er behov for oppgradering av kommunalt VA-nett.
Høyspentledninger		
Annet		

18. ANDRE FORHOLD

Kommunens vedtekter og retningslinjer skal følges

Kommunale vedtekter og retningslinjer
VA norm og vegnorm for Gjerdrum kommune
Betalingsregulativ - Det skal betales gebyrer for å saksbehandle planforslaget, i henhold til gjeldende regulativ på det tidspunktet komplett planforslag mottas.

Evt. andre forhold drøftet i møtet
Uttalelser fra andre kommunale virksomheter vedlegges referatet.

Det avtales at utbygger tar endringer i plankartet og øvrige saksdokumenter og eventuelle krav om tilleggsutredninger etter høring.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

19. VIDERE FREMDRIFT

Det er ikke avtalt videre fremdrift i saken. Kommunalteknikk kan kontaktes direkte ved spørsmål tilknyttet infrastruktur

Dersom forslagsstiller ønsker flere møter med kommunen før planen fremmes, må det fremgå i oversendelsesbrevet at planutkastet er midlertidig og eventuelt ønskes bearbeidet ytterligere før planen tas opp til formell behandling. **Slike arbeidsmøter vil bli gebyrbelagt etter kommunens gebyrregulativ.** Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Dialogen mellom kommunen og forslagsstiller avsluttes samtidig.

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet 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 og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Ved alle henvendelser vedrørende denne sak: Oppgi saksnummer. Benyttes e-post sendes denne til post@Gjerdrum.kommune.no

Det er forslagsstillers ansvar å følge med på i hvilket møte saken tas opp til behandling. På kommunens internettsider, under menyen ”Politisk virksomhet > politiske utvalg”, gis det tilgang til de politiske sakene.