

## Referat fra oppstartsmøte – (detaljregulering) REGXXX – (Høgåsen Utsikten)

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

Møtedato	11.03.2026
Sted	Enebakk rådhus
Referent	Dalia Salih

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	Sweco Architects	Navn	Høgåsen Tomteutvikling AS
Kontaktperson	Anette Rudshaug Klemp	Kontaktperson	Kurt Eirik Restad
E-post:	Anette.rudshaugklemp@sweco.no	E-post:	kurt.eirik.restad@mestergruppen.no
Adresse	Nordbygata 14	Adresse	Brynsengfaret 6B
Postnr/sted	0187 Oslo	Postnr/sted	0667 Oslo
Telefon	92862885	Telefon	98210773

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	Dalia Salih
E-post	Dalia.salih@enebakk.kommune.no
Telefon	457 398 95

Møtedeltagere	
Forslagsstiller/tiltakshaver	Enebakk kommune
Anette Rudshaug Klemp	Dalia Salih
Kai Nordhagen	Kristian Botten Pedersen
Kurt Eirik Restad	

## 1. Forslagsstillers redegjørelse - Hovedformålet med planarbeidet

Planområdet ligger vest for sentrum av tettstedet Flateby. Hovedformålet med planen er å legge til rette for variert boligbebyggelse med konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse samt blokkbebyggelse fordelt på 121 boenheter. Tomtestørrelsen er ca. 36.100m<sup>2</sup>. Antatt størrelse på prosjektet: ca. 98 leiligheter, 12 rekkehus, 6 tomannsboliger og 5 eneboliger.

Planområdet er regulert til MAR, midlertidig bygge- og anleggsområde samt boligbebyggelse. Innenfor de delene av planområdet som er avsatt til boligbebyggelse, er terrenget kupert.

Hovedatkomsten til planområdet vil være via Ringveien o\_V6. Det legges vekt på et godt bomiljø med to lekeplasser, gode forbindelser til grøntområder rundt.



*(kan evt. inkludere kart over området og/eller forslag til planavgrensning)*

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

Høgåsen Utsikten

## 3. Plantype

Områderegulering iht. pbl. § 12-2

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 type="checkbox"/>	Terrassert bebyggelse
<input checked="" type="checkbox"/>	Småhusbebyggelse	<input type="checkbox"/>	Tjenesteyting (inkl. offentlige bygg)
<input checked="" type="checkbox"/>	Flermannsboliger	<input type="checkbox"/>	Barnehage
<input checked="" type="checkbox"/>	Boligblokker	<input type="checkbox"/>	Omsorgsboliger
<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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Gjeldende reguleringsplaner innenfor planlagt område		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Hvis ja: REG 432
<input type="checkbox"/>	Nei	
7. Gjeldende reguleringsplaner i tilgrensende områder		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Hvis ja:
<input type="checkbox"/>	Nei	REG 486 – Høgåsen Hage
		REG 436 – Kjensli boligområde


		Reg 322 – Flateby III
<b>8. Pågående planarbeid i området</b>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<i>Hvis ja:</i>
<input type="checkbox"/>	Nei	Flateby III Høgåsen Panorama – B4 (er ikke varslet enda)

<b>9. Berørte eiendommer (grunneiere, naboer, gjenboere)</b>	
Gårdsnummer	Bruksnummer
7	22
7	286
7	41
7	94
7	107
7	60
7	280
7	1
7	25
7	84
7	93
1	10
1	3
7	348

7	337
7	288
7	317
7	351

<b>10. Statlige retningslinjer/bestemmelser/lover og regionale planer som berører planarbeidet</b>		
<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>	
<input type="checkbox"/>	<a href="#">Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027</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>- Røddlistearter</li> <li>- Fremmede arter</li> <li>- Geologi</li> </ul>	En biolog  <a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a>  Naturbase/	1. Det skal foretas en fysisk inventering av naturmangfoldet som supplement til de opplysningene som foreligger i eksisterende databaser. Inventeringen skal hovedsakelig

	Artsdatabanken  NGU/NVE	<p>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.</p> <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>
Kulturminner <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</li> </ul>	Askeladden  <a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a>	Fylkeskommunen må kontaktes for evt. undersøkelser

planområdet etter nyere tids kulturminner (etter år 1537)?		
Bygningstilstand <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>	SEFRAK – register  <a href="#">Origo (kommunens karttjeneste)</a>	Akershus fylkeskommune
Barn og unges interesser <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lekeplasser/ lekemiljø</li> <li>- Friområder, turveger</li> <li>- Barnehager</li> </ul>		<a href="#">Rundskriv T-2/08</a>  Temaveileder <a href="#">T-1513-2012</a>  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>		<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>
<p>Universell utforming</p> <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> <li>- Antall boliger som antas å være universelt utformet</li> </ul>		<p><a href="#">Universell utforming som kommunal strategi (pdf)</a></p> <p><a href="#">Universell utforming og reguleringsbestemmelser (MD og NKF) (pdf)</a></p> <p><a href="#">Regjeringens fagside om universell utforming (pdf)</a></p> <p><a href="#">NS 11005 universell utforming av uteområder (krever betaling)</a></p> <p><a href="#">NS 11001 Universell utforming av byggverk, del 1 og 2 (krever betaling)</a></p> <p><a href="#">KS Håndbok i aldersvennlige lokalsamfunn</a></p>
Massebalanse		<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.</p> <p>Se faktaark <a href="#">M-1243/2018</a>.</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. <a href="#">Norm for vann og avløp (med overvannsveileder vedlegg 6E)</a>. 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: Tarje Nyberg Karlsen            Avløp og overvann: Tarje Nyberg Karlsen            Renovasjon: Romerike Avfallsforedling IKS (ROAF)            Vann: Flateby vannverk eller Kirkebygden og Ytre Enebakk vannverk (KYEK).</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><u>Krav til utførelse av anlegg:</u></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> </ul>	<a href="#">VA-norm for Nedre Romerike</a>

<ul style="list-style-type: none"><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 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, 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>	<p><a href="#">Renovasjonsforskrift</a></p> <p><a href="#">ROAF - nye byggeprosjekt - renovasjonsteknisk veileder</a></p> <p><a href="#">Parkeringsnorm for nye boligområder</a></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="http://www.byggforsk.no">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="#">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 våtdrag.</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"/>	<p>Planen vil utløse ønske om utbyggingsavtale</p>	<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	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 type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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	
<i>(Forslagsstillers plan for medvirkning)</i>	
Kan bli aktuelt med et informasjonsmøte i forbindelse med 1.gangsbehandling.	

<b>17. Framstilling</b>		
<p>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.</p> <p>I tillegg leveres alle plandokumenter og kart på pdf-format. Plandokumenter leveres i tillegg på word-format.</p>		
<p><b>Krav til leveranse av digitale reguleringsplaner Enebakk kommune</b></p> <p><i>Alle digitale filer skal leveres på siste gjeldende SOSI-format.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Tegnforklaring skal være iht. kommunens mal	Sendes over av kommunen
<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)	<p><a href="#">H-2300 Grad av utnytting</a>; utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2014.</p> <p>Maks. BRA oppgis i m<sup>2</sup> og må beregnes jf. Kommunens gebyrregulativ. I tillegg ønsker kommunen angivelse av % BYA.</p> <p>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.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> Gesimshøyde <input checked="" type="checkbox"/> Mønehøyde <input checked="" type="checkbox"/> Kotehøyde <input checked="" type="checkbox"/> Meter over planert terreng	<p>Bygningens høyde, ref. § 6-2 i <a href="#">H-2300 Grad av utnytting</a>.</p> <p>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</p>

		bestemmelsene til plan fastsette høyder på ulike deler av bygning.
	<p>Reguleringsbestemmelsene/planbeskrivelsen bør inneholde estetiske retningslinjer m.h.t. følgende tema:</p> <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>	
<b>18.Oversendelse</b>		
<p>Enebakk kommune sender over kommunal veinorm, veilysnorm, norm for behandling av overvann, forslag og mal til reguleringsbestemmelser, gebyrregulativ, adresseliste til myndigheter/lag/organisasjoner, tegnforklaring iht. kommunens mal, mal for planbeskrivelse, mal for ROS-analyse, kommuneplanen, klima- og miljøplan, parkeringsnorm for nye boligområder, renovasjonsforskrift etc.</p>		

<b>19. Videre prosess</b>		
<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. <a href="#">gebyrregulativ</a> på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Gebyrer for planbehandling beregnes ut fra gjeldende gebyrregulativ når fullstendig planforslag er innsendt til 1. gangs behandling. Gebyr sendes ut:</p> <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> </ol>	Jf. <a href="#">gebyrregulativ</a> på Enebakk kommunens hjemmeside (oversendes).

	4. Det er egne gebyrer for behandling av utomhusplan, plan for overvannshåndtering osv. Se gebyrregulativ.	
--	--	--

## 20. Merknader

Innspill fra kommunalteknikk:

- Mur eller skråning må etableres utenfor arealer til vei/grøft
- Ringveien forblir kommunalvei
- Fortau bør vurderes videreført til kvartal-lekeplassen slik at alle blokkene har adskilt gangbane langs veiene med høyest trafikkbelastning.
- Areal for snødeponi skal fremgå av plankartet
- Arealer for åpne overvannsløsninger skal fremgå av plankartet
- Renovasjonsløsninger avklares med ROAF, gjennom utarbeidelse av et renovasjonsteknisk notat

Behov for senere dialogmøter mellom forslagsstiller og kommunen?

Begrunnelse:

Aktuelt å bringe forslaget inn for regionalt planforum?

Begrunnelse:

***Kommunen anbefaler oppstart av planarbeid***

***Kommunen anbefaler ikke oppstart av planarbeid, og det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8, andre ledd.***

***Begrunnelse:***

## **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 samfunnssikkerhet
- 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.