



Oppstartsmøtets formål er å avklare forutsetninger for god framdrift i planprosessen. Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet.

<b>Plan: "Brøttet"</b>	<b>Saksnr.:2015/4060</b> <b>PlanID.: 20150004</b>
<b>Møtested: Nedre Eiker Rådhus</b>	<b>Møtedato: fredag 04.09.2015</b>
<b>Deltakere:</b> Fra Tiltakshaver (TH) Andersen & Solløs Eiendom AS / Dag Andersen Arkitektkontoret k16 AS / Solveig Hauge	Fra kommunen (NEK) <b>Richard S. Nilssen</b> <b>Svein Magne Krøvel Velle</b> <b>Siri K. Lottrup</b> <b>Stein Horgen Ellingsen</b>

## SAKSOPPLYSNINGER

### 1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

#### 1.1 Plantype

- Områderegulering (Pbl § 12-2)
- Detaljregulering (Pbl § 12-3)
- Endring av Reguleringsplan (Pbl § 12-14), Dato gjeldende plan: .....

#### 1.2 Foruten kommuneplanens arealdel omfattes/hjemles planen av følgende gjeldende planer :

- Kommunedelplan .....
- Områdeplan.....
- Statlig plan, Regional plan, m.m.: .....

#### 1.3 Planstatus

- Planen ligger i fullstendig uregulert område
- Planen vil helt eller delvis erstatte følgende planer:  
MJ 29, Granlia, Gbnr.: 18/4 og 18/93, vedtatt: 18.10.1989  
MJ 11.03, Åsen felt G, vedtatt 05.11.1980  
MJ, Hovedatkomst Åsen, vedtatt 19.01.2015

#### 1.4 Pågående planarbeid i området

- Det pågår ikke annet planarbeid i området.
- Det pågår følgende planarbeid i området:

Merknader : Harelabben / Åsen gård



## 2. Planprosess ut fra Planutkastets samsvar med overordnede planer

Fylles ut av kommunen

### 2.1 Statlig / regional plan

- Planutkastet samsvarer med statlig / regional plan  
– dvs. *planprosess A eller B: enkel eller sammensatt detaljplan*
- Planutkastet bryter med statlig / regional plan  
– dvs. *planprosess C eller D: innfløkt detaljplan*

### 2.2 Kommuneplanens arealdel (KPL) - og evt. kommunedelplan / områdeplan

- Planprosess A: enkel detaljplan**  
Planutkastet samsvarer helt med kommuneplanens arealdel (KPL).  
Et mindre planområde der det er få offentlige interesser, få nabointeresser og mindre kompliserte tekniske forhold (f. eks. grunnforhold, topografi, flom o.l.)
- Planprosess B: sammensatt detaljplan**  
Planutkastet samsvarer med KPL, men planløsninger må avklares i forhold til flere offentlige og private interesser. *Eller:*  
Planutkastet avviker noe fra KPL men forutsettes å være uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Planprosess C: innfløkt detaljplan og områdeplan – uten konsekvensutredning (KU)**  
Planutkastet samsvarer ikke med KPL og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.  
Planen utløser krav til planprogram (Pbl §§ 4-1 og 12-9), men ikke konsekvensutredning
- Planprosess D: innfløkt detaljplan, områdeplan, kommunedelplan – med KU**  
Planutkastet samsvarer ikke med KPL og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.  
Planen utløser krav til planprogram, samt konsekvensutredning (jfr. Pbl § 4-2 og 14-1)

*Plantype kan endres som resultat av merknader til høringer eller politisk behandling.*

Merknad:

### 2.3 Behov for revisjon av overordnede planer:

- Ved evt. vedtak vil planens avvik fra overordnet plan (Kommuneplan, Områdeplan e.l.) utløse behov for revisjon av denne/disse. Innspill fremmes til vurdering i arbeid med planstrategi jfr. PBL §10-1 og revisjon av kommuneplanen (jfr. PBL §11-4) i tråd med evt. ny regulering)

Merknad:

## 3. Plangebyr

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas det årlig forskrift om gebyr for planbehandling.

- Tiltakshaver er orientert om kommunens gjeldende forskrift om gebyr og er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan (jfr. planprosess i pkt. 2).

Gebyr sendes tiltakshaver ved : SRA Prosjekt AS

Org. nr. :

Gebyrforskriften kan leses i sin helhet på [www.nedre-eiker.kommune.no](http://www.nedre-eiker.kommune.no) på siden for '[Reguleringsplan](#)'



4. Uttalelser til Forenklet Planbeskrivelse - fra intern høring	Oppfølging
<p><b>Merk:</b> <i>Uttalelser fra andre fagområder nedenfor må vurderes som <b>innspill</b> til planarbeidet. Tiltakshaver må i <u>planbeskrivelsen</u> redegjøre for hvordan disse innspillene kan avklares. Dette skal inngå i materiale levert til <u>planavklaring</u>.</i></p> <p><u>Byggesak :</u></p> <p>Ikke mottatt merknad.</p> <p><u>Bestillergruppe for Kommunalteknikk :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Adkomst via Granlia kan aksepteres</li><li>• Utbyggingsavtale må foreligge</li><li>• Vei, vann og avløp må etableres først</li><li>• Grunnundersøkelser må utføres</li></ul> <p><u>Kommunale Bygg og Eiendommer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eiendomsavdelingen forutsetter at ansvar for forvaltning og skjøtsel av friområdet og eventuelle lekeplasser ikke overføres til Nedre Eiker kommune.</li><li>• Det som finnes av adkomster til terreng, stier og traktorveier må opprettholdes.</li></ul> <p>Evt. andre :</p>	<p>Sjekkliste for vurdering i Planbeskrivelse pkt. 5.4</p> <p>Aktuelt: <i>Ja / Nei / Delvis</i></p>
<p>Arealplans merknad/presisering til uttalelsene ovenfor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Før 1.gangsbehandling må det være utført en grunnvurdering, både med hensyn på stabilitet, men også for å avdekke evt. forurensede masser.</li><li>• Eksisterende lekeplasser må ivaretas.</li><li>• Gangatkomster/ stier e.l. til/ fra området må hensyntas/ videreføres i reguleringsplanen.</li><li>•</li></ul> <p><b><i>Faglige råd fra Arealplan (som rådmannens planmyndighet ) gis i avsnittene som følger.</i></b></p>	



## RÅD FRA AREALPLAN

### 5. Råd for : Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid

- Det tilrådes å fortsette med planarbeidet  
Det forutsettes at allmenne råd for utredningstema følges som avtalt i pkt. 12  
For at planarbeidet skal kunne fortsette vurderes det kritisk at følgende avklares tidlig:
  - **Friområdet som er regulert i reguleringsplan for Granlia skal fremdeles være avsatt som friområde.**
- Det frarådes å fortsette med planarbeidet  
Grunnlag:

### 6. Råd for: Planens plassering på prioriteringsliste

- Tiltakshaver er gjort kjent med kommunens prioriteringsliste for hvilke plansaker som skal behandles, samt erkjennelse om at behandlingsfrist (§12-11) utgår for planer på venteliste\*.

Ut fra vedtatte kriterier for prioritering vurderer rådmannen å plassere denne planen på liste for :

- Planer til behandling
- Venteliste \*

\* Dersom planen settes på venteliste avtales ikke framdrift i pkt. 15. Slik avtale og krav til behandling tas opp når planen (i rullering av prioritetslisten) 'rykker opp' til listen over planer til behandling.

### 7. Råd for: Planprosess

- Tiltakshaver er gjort kjent med saksgang etter plan- og bygningsloven, og rådes til å følge kommunens krav til planprosess vist i punktene nedenfor:
  - Planprosess B for reguleringsplaner– jfr. avklaring i pkt. 2.
  - Varsel om oppstart – med varsling *etter* politisk behandling av oppstartsmøtet
  - Krav til aktiv medvirkning under planarbeidet
  - Krav til innsendt planmateriale: først planskisse til avklaring/kvalitetssikring hos rådmannen og siden formelt planforslag til politisk 1.gangsbehandling
  - Politisk møtekalender og tilhørende fristliste for levering av *fullstendig* planmateriale

### 8. Råd for: Varsling av oppstart på planarbeidet

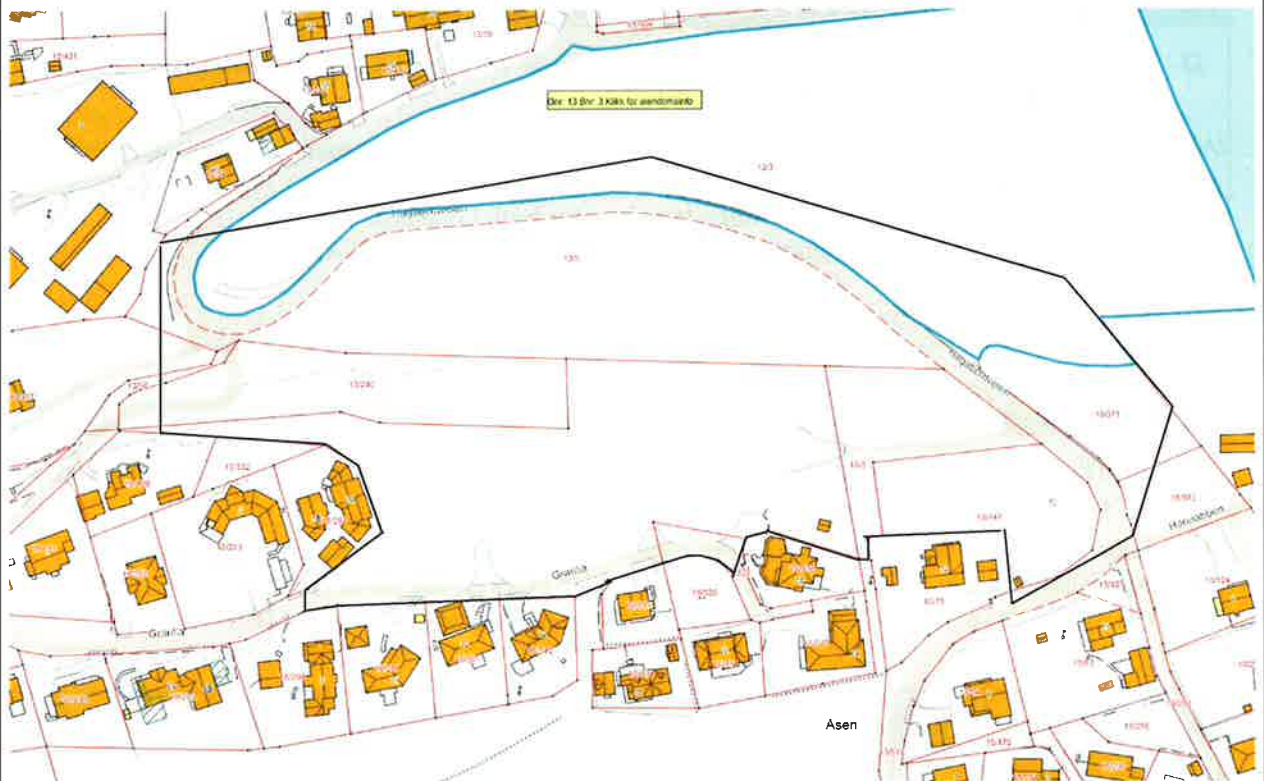
- Tiltakshaver er gjort kjent med at oppstart av planarbeidet i tråd med Pbl § 12-8 skal varsles i form av avisannonse, elektroniske medier og brev til berørte parter

Tiltakshaver tilrådes følgende:

- Varselet sendes *etter* at oppstartsmøtet har vært til politisk behandling.  
Mottakere av varselet får vedlagt saksframlegg med vedtak, samt Forenklet Planbeskrivelse.
- Kopi av varsel i pdf-format skal sendes saksbehandler for annonsering på kommunens hjemmeside.
- Omriss av varselet planområde i **SOSI-format** skal sendes kommunen innen 4 uker fra varsling.  
Denne innlemmes da i kommunens temakart for 'reguleringsplaner under arbeid'.
- Kartgrunnlaget brukt i planarbeidet må ikke være eldre enn 1 år gammelt.  
Kartgrunnlag og adresseliste bestilles fra NEK (geodataavdeling).



8.1 Varslet planavgrensning avtales som vist nedenfor :



*Evt. nedfotografert gjengivelse av avtalt planavgrensning  
Kartet skal påføres navn i området, for lettere gjenkjennelse.*

**Merknad :**

I forhold til forslaget i den forenklete planbeskrivelsen er følgende areal er lagt til/ tatt ut:

- Området er utvidet noe for at planen kan omfatte mer veiarealer.

8.1 Tekst om planstatus, formål/hensikten med planen, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger: *Som i Forenklet Planbeskrivelse, med evt. tillegg:*

8.3 Tekst om utbyggingsavtale avtales som følger: *Som i Forenklet Planbeskrivelse*

**9. Råd for: Aktiv medvirkning under planarbeidet**

- Tiltakshaver er gjort kjent med sin plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning i planarbeidet.

Rådmannen tilrår at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn ).  
Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn tiltakshaver tilrådes det skriftlig dokumentasjon på hvordan deres deltakelse i planarbeidet er avklart og ivaretatt. Alle merknader fra andre grunneiere må dokumenteres.





## 10 Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av plandokument

- Tiltakshaver er gjort kjent med kommunens maler for plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og rådes til å bruke disse.

Alle maler, kravspesifikasjoner og vegledere for planframstilling er tilgjengelige på kommunens nettside på [www.nedre-eiker.kommune.no](http://www.nedre-eiker.kommune.no) på siden for 'Reguleringsplan'.

På kommunens kartsiden finnes nødvendige temakart for bruk i planarbeidet.

Tiltakshaver kan få planmaler tilsendt i Word-format etter henvendelse til Arealplan

Merknad : *evt. alternative maler*

## 11 Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av digitalt plankart

- Tiltakshaver er gjort kjent med krav til digitale planer etter kartforskriften, samt sjekklista for utarbeidelse av reguleringsplaner fra Statens kartverk

Rådmannen tilrår at SOSI-filer samsvarer geometrisk og egenskapsmessig med gjeldende SOSI-spesifikasjon. Det forutsettes videre at geometrien er av en slik art at eiendomsgrenser kan etableres direkte fra planen. Mangel på dette kan føre til at planforslag ikke kan behandles.

## 12. Råd for: Levering av Planmateriale - utredningstema i Planbeskrivelsen

NB ! Der det kreves egne/atskilte utredninger så MÅ konklusjonen i disse skrives inn i planbeskrivelsen. Selve utredning(e) leveres som vedlegg til denne (se mal). **Listen er IKKE uttømmende.** Oppfølgingskolonnen til høyre er ment som en sjekkliste som skal fylles ut og leveres til planavklaring.

Temainndeling <i>jfr. mal for Planbeskrivelse</i>	Forhold som særlig bør utredes er som følger:	Merknad
12.1 Arealbruk og -utnyttelse	- Beliggenhet / tilgjengelighet - Arealformål, BYA/ BRA, byggehøyder - Uteareal; felles og privat - Utbyggingsrekkefølge/gjennomføring - Oppmåling av eiendommer	
12.2 Estetikk og stedsutvikling	Tiltakets/utbyggingens nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: - Perspektivtegninger - Terrengsnitt - Illustrasjonsplan	
12.3 Universell utforming	Universell utforming tilrådes lagt til grunn ved utforming av fellesarealer i bygninger, samt gangatkomster til hovedinnganger. Øvrige deler av bygg følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.	
12.4 Verneinteresser	<input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap <input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø <input type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med myndighet for kulturminner</i>	



	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltakshaver er gjort kjent med at fagmyndighet (fylkeskommunen) kan kreve kulturminneregistrering i ethvert planarbeidet. Tiltakshaver må påta seg alle kostnader forbundet med dette som er nødvendige for å ferdigbehandle planen.	
12.5 Jordvern, Landbruk og Naturressurser	<input type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i vassdrag <input type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med myndighet for landbruk</i>	
12.6 Miljøvern faglige forhold  <i>I nye byggeområder under øvre marin grense skal tilfredsstillende stabilitet i løsmassene dokumenteres.</i>	- Naturmangfold – jfr. <i>Naturmangfoldlovens</i> kap II. §§ 8 til 12 - Forurensning - Fjernvarme, konsesjonsområde etc. <input checked="" type="checkbox"/> Planen krever støyvurdering med kart <input checked="" type="checkbox"/> Planen krever vurdering av grunnforhold (alle områder under marin grense - ca 200 moh) <i>Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.</i>	Støy er beregnet i Hovedadkomst Åsen, undersøke om denne kan brukes.
12.7 Beredskapsforhold / ROS- analyse  <i>PBL krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens rapporten leveres som vedlegg.</i>	Planområdet omfatter trolig fare-/sårbare områder som er : <input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann <input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert: brann/eksplosjon, kraftlinjer <input type="checkbox"/> Infrastruktur: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare <input type="checkbox"/> Krig: militære mål	
12.8 Barn og unges interesser	- Leke- og uteoppholdsareal (jfr. krav i Kommuneplanen) - Tilgang til idrettsanlegg/ utfluktsområder/ turstier m.m. - Isokroner, Isoavstander, Barnetråkk, m.m.	
12.9 Sosial infrastruktur	- Offentlige tjenester - Omsorgsboliger - Skole/ skolefritidsordning. Krav til dokumentert kapasitet - Barnehage. Krav til dokumentert kapasitet - Idretts- og kulturanlegg	
12.10 Teknisk infrastruktur (utenom veg)  <i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg bestilles hos bestillergruppe for kommunalteknikk</i>	- Vannforsyning/ slukkevann - Avløpsforhold - Overvannshåndtering - Ledningsnett - Kraftforsyning / fjernvarme - Renovasjon <input checked="" type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med Kommunalteknikk</i>	



12.11 Veg og trafikk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standard på veger i og til/ fra planområdet</li> <li>- Atkomst, avkjørsler og kryss</li> <li>- Byggegrenser mot veg</li> <li>- Gang- og sykkelveier</li> <li>- Kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er)</li> <li>- Trafikksikkerhet</li> <li>- Parkering (sykkel og bil)</li> </ul> <p>☐ <i>Løsninger må særlig avklares med Statens vegvesen</i></p> <p>☐ <i>Planutkastet utløser trolig krav til trafikkutredning (som vedlegg til planbeskrivelsen)</i></p>	
12.12 Juridiske og økonomiske vurderinger	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tinglyste heftelser, rettigheter, eller rekkefølgekrav/ utbyggingsavtale i allerede gjeldende plan(er) i nærområdet</li> <li>- Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområdet</li> <li>- Økonomiske konsekvenser for Nedre Eiker kommune</li> </ul>	
12.13 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) som særlig påvirker planen	<ul style="list-style-type: none"> <li>☑ <u>T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging</u></li> <li>☑ <u>T-2/08 Barn og planlegging</u></li> <li>☑ <u>T-2/11 Flaum og skredfare i arealplanar</u></li> <li>☐ <u>Etableringsstopp for kjøpesentre</u></li> <li>☐ Andre:</li> </ul>	

<b>13. Råd for: Opparbeidelse av infrastruktur</b>		
☑	Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur el.l. innenfor planområdet før bebyggelse kan tas i bruk.	<p><i>Merknad:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav for de enkelte tema knyttet til de ulike felt for utbygging.</li> </ul>
☑	Tiltaket forutsetter utbygging / utbedring av infrastruktur utenfor planområdet. Dette kan kreve avklaring med andre grunneiere.	<p><i>Merknad:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav (knyttet til ulike felt) også for disse temaene.</li> <li>- Tiltaket vil trolig utløse krav om Utbyggingsavtale (UBA) – jfr. pkt. 5.3</li> </ul>

<b>14. Råd for: Delegering av vedtak om offentlig ettersyn</b>	
☑	<p>a) Ingen delegering – vanlig politisk behandling</p> <p>b) 1. gangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn tilrådes delegert til :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☐ - <u>Statens vegvesen</u> – for vegplaner, jfr. PBL 3-7</li> <li>☐ - <u>Rådmannen</u> - for <u>A-planer</u> såfremt de fremmes helt i tråd med KPL og anbefalinger i oppstartsmøtet, samt ikke utvikler seg til løsninger utenom dette.</li> </ul> <p>Ved slik delegering vil sluttbehandling gjøres som normalt i H1 med vedtak i Kommunestyret.</p>





### 15. Framdrift - følgende forslag avtales mellom tiltakshaver og rådmannen

#### Politisk forhåndsvurdering

Sak forutsettes fremmet til forhåndsvurdering innen 4 uker etter oppstartsmøtet.

#### Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

Tiltakshaver planlegger å varsle oppstart (etter pol. behandling av oppstartsmøtet) i uke/ mnd November

#### Evt. Fastsettelse av planprogram

Tiltakshaver planlegger å levere oppdatert forslag til planprogram i uke/ mnd ...

Sak forutsettes fremmet til fastsettelse innen 4 uker etter at oppdatert forslag til planprogram er mottatt.

#### Levering av planskisse

Tiltakshaver planlegger å levere planskisse til internt planavklaringsmøte i uke/ mnd Jan. /Feb. 2016

Tilbakemelding forutsettes gitt tiltakshaver innen 4 uker etter fullstendig planskisse er mottatt.

Det anbefales å bruke kommunens maler. Hvis ikke må planmaterialet dekke hovedtemaene i disse.

#### Levering av planforslag

Tiltakshaver planlegger å levere planforslag til 1.gangsbehandling i uke/ mnd Mars

Sak forutsettes fremmet til 1.gangsbehandling innen 12 uker etter at fullstendig planforslag er mottatt.

Manglende framdrift: Med mindre annet avtales, kan stillstand utover 6 måneder i tiltakshavers framdrift føre til at sak avsluttes. Rådmannen vil varsle dette i eget brev.

#### Kontaktpersoner i videre arbeid med planen :

Tiltakshaver /

NEK: Siri Lottrup 32232545

Forslagsstiller: Solveig Hauge 92081325

**All formell innsendelse av planmateriale skal påføres saksnavn og -nummer og skal sendes til : [post@nedre-eiker.kommune.no](mailto:post@nedre-eiker.kommune.no) Andre henvendelser kan gjerne gjøres direkte til saksbehandler.**

### 16. Spørsmål fra tiltakshaver / forslagsstiller – til avklaring i politisk behandling



## 17. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

**Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra dette gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, prosessen og endre framdriften og gebyr i planbehandlingen.**

Sted, dato : Mjøndalen, 4/9-16

Referatet er godkjent.

Tiltakshaver: .....

*Gunnar K. Hauge*

Saksbehandler.....

*Siri K. Lottorp*