

OPPSTARTSMØTE REGULERINGSPLAN Gnr/Bnr 12/43 og 12/31

Dato: 15.08.2023
Sted: Nes Rådhus

Deltakere:
Henri Auer, Plankonsulent, Plan1 AS
Emma Elisabeth Olsson, Plankonsulent, Plan 1 AS
Kahlid Khan, Forslagstiller, Engbo AS
Mona Helene Balterud, avdelingsleder plan, Nes kommune
Thor Albertsen, planrådgiver, Nes kommune

Tittel på plan:	"Detaljregulering Engbo - Gbnr 12/31 og 43"
Plantype:	Detaljregulering
Plan ID:	909
Saksbehandler:	Thor Albertsen

1. Kontaktinformasjon

	Forslagstiller:	Plankonsulent:
Navn	Engbo AS	Plan1 AS
Adresse	Eidsvollvegen 840	Lundgaardvegen 17
Postnr/Sted	2170 Fenstad	2408 Elverum
Org.nr	920 734 103	
Kontaktperson	Khalid Khan	Henri Auer
Tlf. nr.	95995990	45919853
E-post adresse	khalid@khan.as	hau@p1.no

2. Planinitiativet

Planinitiativ er oversendt kommunen 5. april 2023. Planinitiativet ble fremmet til politisk behandling med vedtak i formannskapet 13. Juni 2023. Dette siden ønsket regulering er i motstrid med gjeldende formål for eiendommene. Det ønskes tilrettelagt for næringsvirksomhet (produksjon) på begge eiendommene. Det bedrives i dag slik næringsvirksomhet på eiendommen 12/31. Eiendommen er avsatt som LNF-område. Eiendommen 12/43 er boligeiendom i LNF.

12/31 er i forslag til ny kommuneplans arealdel foreslått formålsendret til næringsvirksomhet.



3. Møtereferat

Overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel er til revidering. Den har vært til høring og skal til mekling for innsigelser før vedtak. Trolig vil arealdelen vedtas før denne reguleringsplanen, og ut fra det gi føringer inn i denne.

Plannavn

Det er ikke angitt noe navn på reguleringsplanen ut over de berørte gårds- og bruksnummer 12/31 og 12/43. Forslagstiller vurderer om planen skal gi et mer geografisk tilknyttet navn.

Etterskrift: Eiendommenes bruksnavn i matrikkelen er henholdsvis Engebo og Enga. Kulturminnerådgiver i kommunen har ingen kjennskap til særskilte navn knyttet til eiendommene eller nærområdet som kan passe med et plannavn.

Etterskrift 2: Forslagstiller ga tilbakemelding etter møtet at plannavnet blir "Detaljregulering Engbo" Nes kommune ber da om at gbnr også inntas i tittelen: "Detaljregulering Engbo - Gbnr 12/31 og 43"

Påvisning av eiendomsgrenser

Det er rekvirert kartforretning for klarlegging av eiendomsgrenser. Denne skal avholdes 22. august.

Planområde

Planen omfatter eiendommene 12/31 og 43 ut mot Fv 177 Eidsvollvegen. Bekk og bekkedråg vest av disse eiendommene kan være viktig ifm overvannshåndtering. Denne bør da inngå og skres i reguleringsplan. Varslingsområdet bør være romslig.

Her ønskes næringsvirksomhet utenfor regulert og avsatt næringsområde. Forholdet må beskrives. Eiendommen 12/31 foreslås formålsendret til næring i pågående revideringsprosess for kommuneplan. Ut ifra arealformål og KULA-område bør bygningsmassen tilpasses og ikke være mer enn nødvendig for tenkt drift. Det beskrives hvordan utbygging tenkes gjennomført (etapper).

Planens virkninger for miljø og samfunn

Det er ikke påkrevet med KU for reguleringsplanen. Dette tilsier at forhold som planens påvirkning på miljø og samfunn må vurderes og beskrives i planbeskrivelse og temarapporter. Dette gjelder også ift overordnede (nasjonale og regionale) føringer for arealbruk. Næringsvirksomhet beskrives. Dette ved at det er eksisterende næringsvirksomhet på eiendommen og det er denne som tenkes videreutviklet. Flere momenter tilkommer naturlig nok. Det vises i den forbindelse til opplistingen i kapittel 4 i referatet.

Avkjørsler

Eiendommene har en avkjørsel hver til Fv 177 Eidsvollvegen. Det bør i planprosessen ses på framtidig løsning for avkjørsler og adkomst. Avkjørsler må angis i plan. Intern veg på næringsområdet bør søkes anlagt slik at den ikke blir liggende parallelt med fylkesvegen.

Byggegrense mot Fv 177 Eidsvollvegen

Byggegrenser lang veg skal blant annet ivareta nødvendig areal for framtidig behov for tiltak langs veg. I Nes kommune sin trafikksikkerhetsplan er det vist ønsket gang- og sykkelveg forbi disse eiendommene. Det er ikke angitt på hvilken side av veggen denne er ønsket. Reguleringsplanen må ivareta areal for en mulig framtidig gang- og sykkelveg. Dette en gangveg med profil iht vegnorm.



Overvannshåndtering

overvannshåndtering blir et viktig tema. Tretrinnsstrategien følges for overvannshåndtering. Leirjord har ofte dårlig infiltrasjonsevne. Så det bør søkes mer fokus på fordrøyning enn infiltrasjon. Bekken er lukket gjennom landbruksdrenering vest for planområdet. Det må unngås utøket påslipp til denne dreneringen. Eventuelt må denne kartlegges og utredes. Det må også avklares med eier.

Bekk opprettholdes åpen.

Etterskrift:

Det er tillagt opplysninger i forhold til vann, avløp og overvann i eget notat til møterefateratet. Dette notatet er lagt inn til slutt her i dette referatet (kap. 6).

Grunnforhold

Det er ikke avklart om det er kvikkleire i eller nært planområdet, men området ligger under marin grense. NVE sine veiledere ift grunnforhold og kvikkleire følges gjennom planprosessen.

Eventuelle terrenginngrep bør unngås, om ikke må de beskrives i planen og ifm vurdering av grunnforhold. Eventuell erosjonsfare ift bekk må vurderes og beskrives.

Naturmangfold

Naturmangfold må utredes og beskrives. Bekk opprettholdes åpen og kantvegetasjonen bevares.

Landskap

Planområdet inngår i KULA-området Vormadalen (KULA = Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse). Dette er en ny status og det vil innarbeides hensynssone med bestemmelser og retningslinjer for dette i ny kommuneplan. Tiltak skal underordne seg kulturlandskapet som helhet. Tiltakets påvirkning ift fjernvirkning og viktige kulturmiljøer og landskap vurderes og beskrives. Tiltak skal tilpasses landskapets karakter i materialbruk og skala.

I forhold til KULA-området og boligområde i sør, må vegetasjonshensyn/-skjerm ivaretas i plan.

Trafikkanalyse

Planområdet er beliggende nord i tettstedet. Naturlig adkomstretning antas mot sør og dagens E16 med påkøpling på Vormsund (øst). Det må beskrives hvordan området vil påvirke vegtrafikken på kort og lengre sikt. Kollektivdekning beskrives.

4. Viktige tema i planarbeidet

Følgende tema må belyses av forslagsstiller. Temaer som ikke vurderes relevant må begrunnes. Listen er ikke uttømmende.

Relevant	Tema	Avklaringer / Konklusjoner
<i>Risikomomenter</i>		
	Flom	
	Støy	T 1442 følges. Ta inn standardbestemmelser for støv støy og lukt.
	Grunnforhold	
<i>Vann og avløp</i>		

	Løsninger for vann og avløp	
	Spillvann/ Overvann	
	Brannvann	
<i>Samferdsel</i>		
	Adkomstvei (rammeplan for avkjørsler)	
	Trafikksikkerhet	
	Gang- og sykkelveg / Fortau	
	Parkeringsnormer	Ny arealdel
	Snøopplag	
	Renovasjon	
	Avstand til servicetilbud	
	Transportmuligheter	Kollektivdekning
	Strøm, internett, telefon	Beskrive evt solcellepaneler og hvordan slike kan etableres
	Ladestasjon til EL-bil	
	Sykkelparkering	
<i>Andre forhold</i>		
	Naturmangfold	
	Friluftslivinteresser	
	Folkehelse	
	Universell utforming	
	Grønnstruktur	
	Fastsetting av eiendomsgrenser	Sikre eiendomsgrenser, bestilling av oppmåling/klarlegging
	Eiendomsforhold	Servitutter/ heftelser undersøkes
	Dyrka/dyrkbarjord	
	Planprogram med KU	ikke
	Forholdet til overordnede planer	
<i>Bygningsmessige forhold</i>		
	Fjernvirkning/ eksponering, plassering av bygninger	Spesielt KULA
	Gesims- og mønehøyde, møneretning, takvinkel, taktype	
	Plassering av bebyggelse	
	Utbyggingsrekkefølge	
	Estetikk og byggeskikk	
<i>Kulturminner</i>		
	Arkeologiske undersøkelser	
	Kulturminner/verneverdige bygninger	
	Kulturminner og kulturmiljøer	

	Foreløpige vurderinger
Rekkefølgebestemmelser	For se an prosessen videre
Utbyggingsavtale	Antas ikke relevant
Felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15	Ikke behov



5. Illustrasjoner som vedlegges planbeskrivelse

Relevant	Illustrasjon	Merknad
	3D illustrasjon / utomhusplan	Gode illustrasjoner på fjernvirkning
	Illustrasjon av sol-skyggeforhold	Ikke relevant
	Illustrasjonsplan av uteområder	Utomhusplan
	Overvannsplan	3 trinn vise at det er mulig med tiltak Hvor detaljert er det behov for å vise tiltak og evt påslipp til kommunalt nett. Plan1 oversender et eksempel
	Terrengtilpasning	(snitt og profiler av eksisterende og fremtidig terrengforhold) behovet vil følge utbyggingsområdet. Må vurderes senere i prosessen
	Grøntstruktur/gangforbindelser	
	Lengde- og tverrprofiler for veger	
	Illustrasjon for bebyggelse	

6. Notat:

Kommentarer til VAO ifm utvidelse av næringsvirksomhet på eiendommene 12/31 og 12/43.

Vann:

Eiendommene er tilknyttet kommunal vannforsyning. Kun 32, 50 og 60 mm ledning til hovedvannledning på motsatt side av Eidsvollvegen (ifølge kartet skifter den dimensjon flere ganger). Her er vannledningen 160 mm PE100. Dimensjonen øker til 200 mm Pe100 ved nærmeste brannkum som ligger ved Movegen 4 (SID 35062).

Det er gjort en brannvannstest i brannkum ved Jerpestad skole. Denne testen viser at denne brannkummen gir 30 l/s ved 2 bars resttrykk. Vi anslå at tilgjengelig vannmengde er noe lavere enn dette i kum 35062 på motsatt side av Eidsvollvegen, men mer enn 20 l/s.

Ved en utvidelse av bygningsmassen vil avstanden til brannkum bli for stor til å tilfredsstille brannvesenets avstandskrav for deler av bygningsmassen.

Det er rom for noe økt forbruk, men stor økning i forbruk må avklares med kommunalteknikk.

Spillvann:

Eiendommen 12/31 er tilknyttet spillvann ved 7810.

Eiendommen 12/43 er tilknyttet med trykkavløp med privat stikkledning til motsatt side av Eidsvollvegen.

Det er generelt lite restkapasitet på spillvannsnettet i denne delen av kommunen. Vesentlig økning i spillvannsmengde må avklares med Kommunalteknikk.

En utvidelse av virksomheten med nye produkter vil gi spillvann med andre egenskaper enn dagens. Påslipp som avviker fra vanlig husholdningsavløp skal avklares med kommunalteknikk.

Overvann:

Det er viktig å bevare naturlig vegetasjon langs bekk. Sonen langs bekken kan lett utsettes for erosjon og det naturlige vegetasjonsbeltet bør ikke røres. Jordet på naboeiendommen er markert som erosjonsutsatt, så det er sannsynlig at det er erosjonsfare også på 12/43. Det bør lages hensynssone langs bekk.

Tette flater må kompenseres med fordrøyingstiltak. Takvann skal føres til terreng.

Det skal gjøres rede for overvannstiltak i en overvannsplan.

