



Oppstartsmøtereferat 13.06.2023

Referatet skal godkjennes av partene i etterkant av møtet. Saksbehandler oversender utkast til referat vanligvis innen to uker etter avholdt møte.

SAKSINFORMASJON	
Saksbehandler	Anne Guro Røsæg
Arbeidstittel	Utvidelse av Frogner kirkegård
Adresse/stedsnavn	Gamle Kirkeveien, 2016 Frogner
Plantype	Detaljregulering

Møtet ble avholdt	
Dato	13.06.2023
Rom	Gigabyte, Lillestrøm Rådhus

Møtedeltakere

Fra kommunen	Fra forslagsstiller
Vetle S. Hommersand, konstituert seksjonsleder vetleschafraneksolum.hommersand@lillestrom.kommune.no	Lisbet Elvik-er, forslagsstiller Lillestrøm kommune Lisbet.Elvaker@lillestrom.kommune.no
Anne Guro Røsæg, saksbehandler anneGuro.Rosaeg@lillestrom.kommune.no	Harald Ringstad, leder Lillestrøm kirkelig fellesråd - bygg og anlegg Harald.Ringstad@lillestrom.kirken.no
Anna Haugen anna.Haugen2@lillestrom.kommune.no	Helga Sørby, plankonsulent Norconsult helga.sorby@norconsult.com
	Fride Sofie Spjelkavik Larsen, arealplanlegger Norconsult fride.Sofie.Spjelkavik.Larsen@norconsult.com

Kommuneplanen for Lillestrøm kommune ble vedtatt 14.06.2023. Oppstartsmøtereferatet omtaler både kommuneplanen for Lillestrøm kommune og kommuneplanen. Her menes Kommuneplanen til Lillestrøm kommune.

1 BAKGRUNN

1.1 Bakgrunn for reguleringsarbeidet

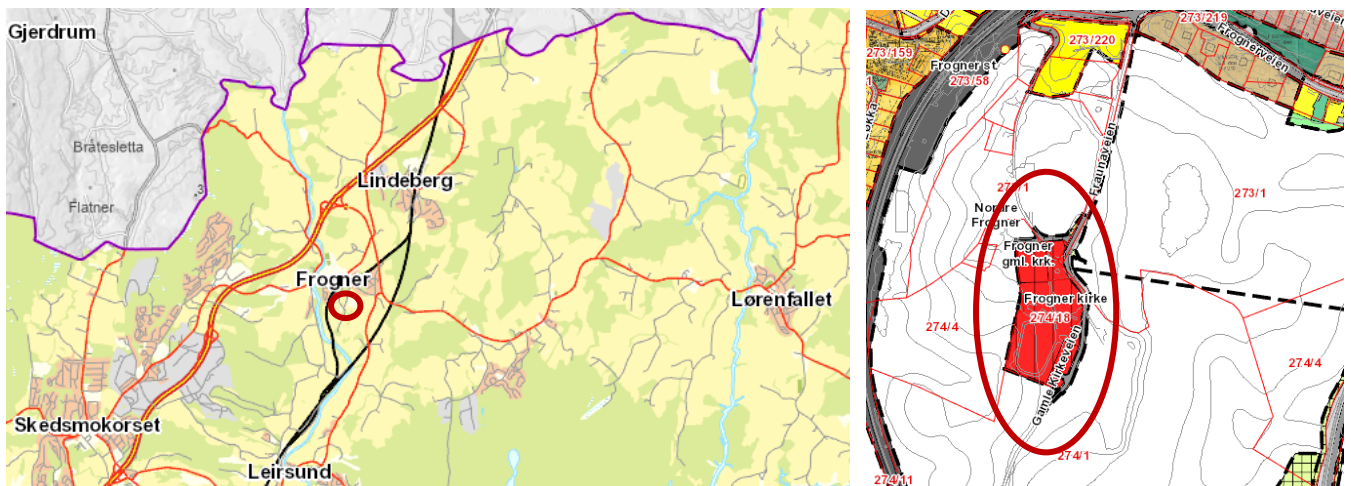
Forslagsstiller for reguleringsplanen er Lillestrøm kommune, eiendomsavdelingen v/Lisbet Elvaker. Plankonsulent er Norconsult. Norconsult har sendt inn planinitiativ for reguleringsplan for utvidelse av Frogner kirkegård. Det vil være tett samarbeid med Lillestrøm kirkelig fellelråd.

Planinitiativet tilrettelegger for utvidelse av Frogner kirkegård med etablering av flere gravplasser. I henhold til *gravplasmeldingen for Lillestrøm kommune 2021-2046*, vil kapasiteten på kistegraver på Frogner kirkegård krysse den lovpålagte 3%-grensen i 2031. For å sikre tilstrekkelig kapasitet på gravplasser i kommunen har eiendomsavdelingen utarbeidet et planinitiativ, planavgrensning og stedsanalyse, som grunnlag for den ønskede utvidelsen av gravplassen.

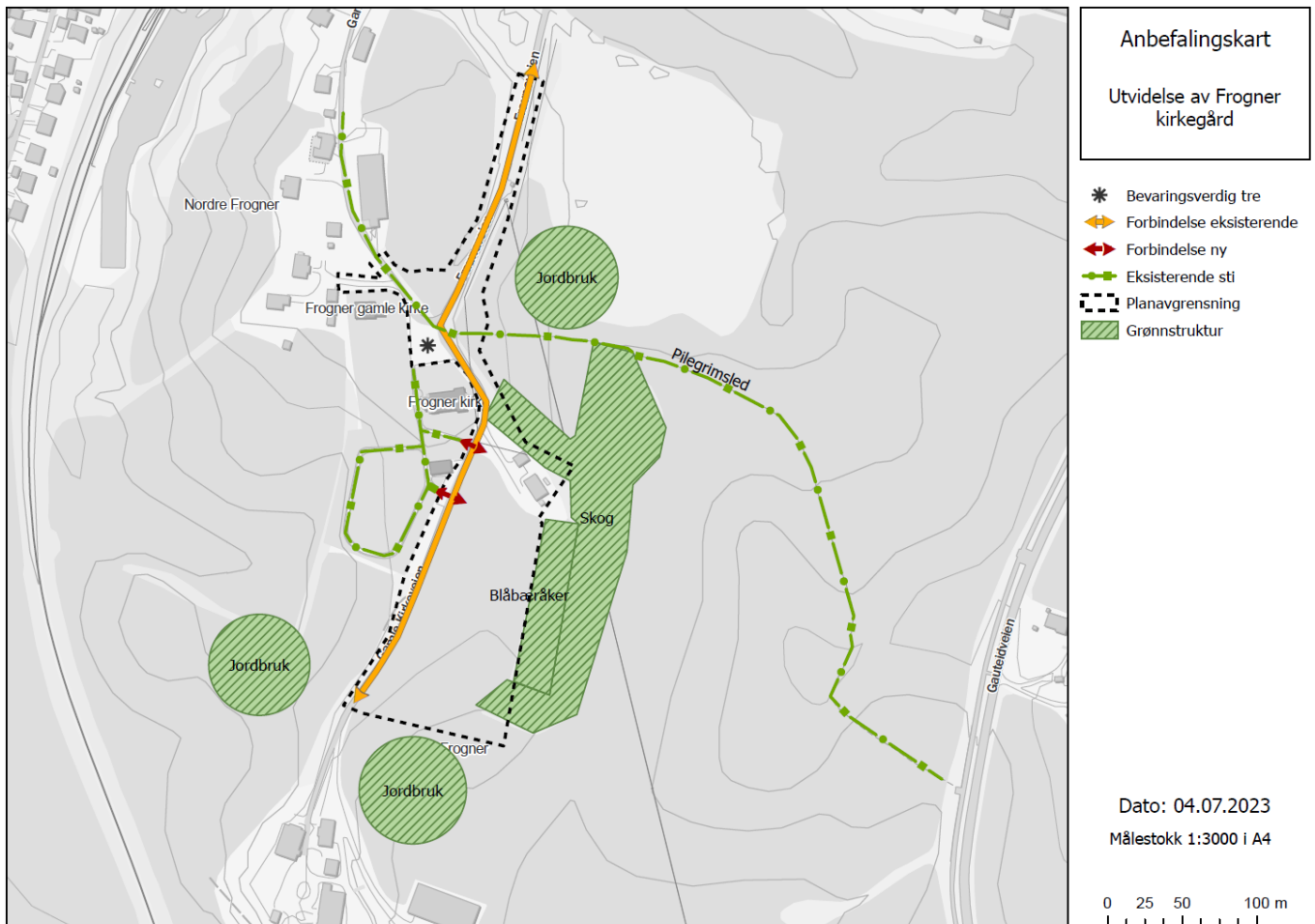
Formålet er å legge til rette for utvikling av grav- og urnelund innenfor gnr/bnr 274/1. Planinitiativet beskriver området som skal nyttes til grav- og urnelund, parkering og oppgradering av adkomstvei inn gjennom planområdet.

1.2 Planområdet – status og prosess

Planområdet er lokalisert sør for tettstedet Frogner, øst for Leira og vest for Fv. 1494 Gauteidveien. Planområdet er omkranset av jordbruksarealer med små skogsområder, og grenser til Frogner kirkegård i vest, Fraunaveien og Gamle Kirkeveien som strekker seg fra Fraunaveien, gjennom planområdet til Søndre Frogner gård i sør. Planavgrensningen i planinitiativet ligger tett på pågående reguleringsarbeid *Kirkebakken II* og vedtatt reguleringsplan *Frogner stasjon*.



Figur 1 Oversikt over planområde



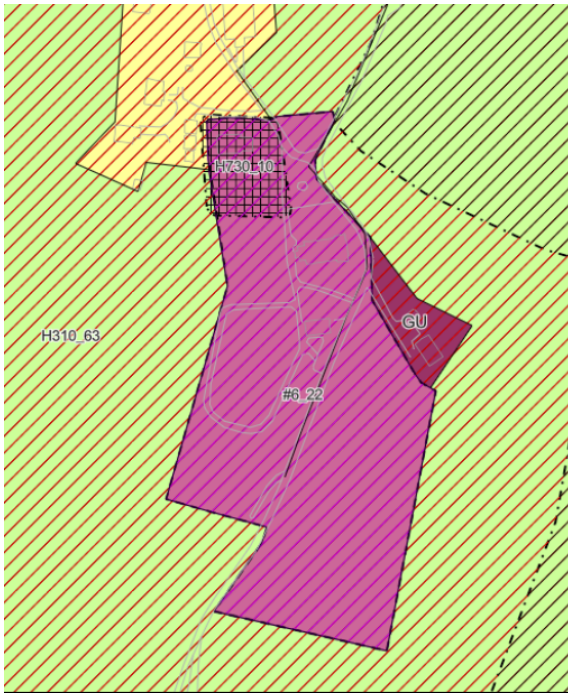
Figur 2 Anbefalingskart fra kommunen med overordnede strukturer markert. Planavgrensning i kart er fra planinitiativ og foreslått oppdatert planavgrensning oversendes fra kommunen straks det foreligger og blir inkludert i dette kartet.

1.2.1 Status kommuneplan og reguleringsplan

Planområdet er i kommuneplanen til Lillestrøm kommune avsatt til formålet eksisterende grav- og urnelund. Det er i tillegg avsatt et felt for fremtidig grav- og urnelund nordøst for eksisterende grav- og urnelund (GU). Området er gitt et bestemmelsesområde #6_22 - miljøhensyn - stille områder. Planavgrensningen tar også med noe LNFR- tiltak for stedbunden næring.

Planområdet berøres av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og faresone for kvikkleire (H310). Frogner gamle kirke nord i planområdet omfattes av båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730).

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune skal ligge til grunn for planarbeidet. Grunnet overnevnte forhold er det i kommuneplanen § 2-8 satt krav om at geoteknisk sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplanen skal vise trinnvis utbygging.



Figur 3 Utklipp fra kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune. Utklipp fra planinitiativ, s.7.

Reguleringsplan for Frogner kirke

PlanID 0226_100, vedtatt 12.06.1991. Eldre plan som er realisert og som overlapper med plangrensen i innsendt planinitiativ. Området er regulert til grav- og urnelund.

Retningslinjer som legger føringer for planen

Forskrift til lov om gravplasser, kremasjon og gravferd/gravferdsforskriften

Rundskriv Q-06/2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminner og kulturminner

Gravplassloven

Regionale plan for masseforvaltning i Akershus (2016)

Regionale plan for areal og transport i Oslo og Akershus

NVEs veileder 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*

Kulturminneloven

Kulturminner i Sørums kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørums kommunedelplan 2017-2021

1.3 Planen berører følgende eiendommer direkte

Planen berører følgende eiendommer direkte i foreslått planinitiativ gnr/bnr: 273/1, 273/219, 274/1, 274/4 og 274/18.

Planområdet naboeiendommer: Liste over berørte eiendommer blir utarbeidet av tiltakshaver. De blir varslet i forbindelse med oppstart.

1.4 Presentasjon av planønsket

Forslagsstiller ønsker å utvide dagens gravplass mot sørøst. Planen skal hovedsakelig legge til rette for kistegraver. Det kan også være aktuelt med urnegraver og andre gravleggingstyper tilknyttet andre trossamfunn. Det er ikke avklart hva arealet tilhørende eksisterende kårbolig skal brukes til. Det vil bli avklart i reguleringsplanprosessen. Endelig løsning skal tilpasses sine omgivelser.

Planområdet er på 24,5 daa, hvorav ca. 12 daa består av dyrket mark, størrelse på areal avsatt til gravplass er ikke avsatt i planinitiativet. Det er en eksisterende kårbolig sørøst for Frogner kirke som i

kommuneplan for Lillestrøm kommune er avsatt til grav- og urnelund. Det er ønske om å benytte dette arealet til planlager og parkeringsplass for Frogner kirke.

Utvidelsen av Frogner kirkegård legger beslag på en del jordbruksarealer. Det skal i den forbindelse utarbeides en matjordplan som sikrer gjenbruk av matjord som fjernes fra planområdet.

Det skal ikke etableres ny bebyggelse i forbindelse med kirkegårdsutvidelsen.

Planinitiativet har ambisjoner om å gjøre få endringer i terrengformen. Hensikten er å ivareta hensynet til det kulturhistoriske landskapet i området. I forbindelse med hensyn til det kulturhistoriske landskapet ønsker forslagsstiller å bevare siktlinjer til kirkebygget og ut mot landskapet.



Figur 4 Forslag til planavgrensning til utvidelsen av Frogner kirkegård. Utvidelsen av Frogner kirkegård grenser til eksisterende kirkegård i vest. Utklipp fra planinitiativ, s.4.

2 PLANSTATUS

PLAN	MERKNADER
Kommunale planer	
Kommuneplanens arealdel	Planområdet er avsatt til grav- og urnelund #6_22 bestemmelsesområde miljøhensyn- stille områder

	H310_63 Ras og skredfare, kvikkleire H570_2 Hensyn kulturmiljø, bevaring av installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap
Reguleringsplaner	PlanID 0226_100 Reguleringsplan for Frogner kirke
Tilgrensende planer	PlanID 0226_100 Reguleringsplan for Frogner kirke Detaljregulering Kirkebakken II PlanID 0226_141 Reguleringsplan for Frogner stasjon
Byutviklingsplan	Ikke relevant
Pågående planer	Detaljregulering Kirkebakken II, planlegging igangsatt
Kulturminneplan for Sørums kommun	Viktigheten av å bevare kulturmiljøet med kulturlandskap og tilhørende gårder fremheves
Regionale planer	
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus	Sosial og teknisk infrastruktur må tilrettelegges for videre vekst. Det må anlegges gode lokale tilbud som gjør at befolkningen kan gå og sykle til gode gjøremål
Regional plan for masseforvaltning i Akershus (2016)	Sikre størst mulig gjenbruksandel av gjenvinnbare masser og redusere miljø- og samfunnsbelastning fra massehåndtak, massehåndtering og massetransport
Rikspolitiske retningslinjer	
Samordnet areal- og transportplanlegging	Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning.
Riks- og fylkesveier	Ikke relevant, da det ikke er tilgrensende riks- og fylkesveier
Barn- og unges interesser	Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Barn og unges interesser vil kunne berøres i anleggsfasen.
Rundskriv Q-06/2020 forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø	Utvidelse og vesentlig endring av gravplass skal skje i henhold til planen for gravplassen, jf. Gravplassforskriften §§ 2, 3, 4 og 5, og gravplassloven § 4

3 KOMMUNENS TILBAKEMELDING

Følgende tema må vurderes av forslagsstiller i planarbeidet. Temaene skal inngå i planbeskrivelsen, med tilhørende vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme ytterligere krav om tematiske vurderinger senere i planprosessen. Oversikten er ikke uttømmende.

3.1 Sosial infrastruktur

Berører ikke sosial infrastruktur

3.2 Grønnstruktur og uteopphold

Det vil i denne plansaken være viktig å ivareta eksisterende grønnstruktur av hensyn til stedets karakteristikk. Etablering av ny vegetasjon skal tilpasses eksisterende omgivelser og tiltenkt formål som grav- og urnelund. Grav- og urnelunden skal være et oppholdssted for sorgbearbeiding og kontemplasjon, hvor valg av beplantning er et virkemiddel av stor betydning.

Kommuneplanen bestemmelse § 1-9 stiller krav til grønnstruktur. Planforslaget må redegjøre for hvordan disse kravene er hensyntatt.

Kantvegetasjon/grønnkorridor skal hensyntas. På området er det noen små områder med produktiv skog, som inneholder et rikt biologisk mangfold og unike naturkvaliteter. Klynger av store, gamle og fine trær er verdifulle og viktige for opplevelsen, de skal hensyntas i planprosessen.

Planområdet består av noen større enkelttrær, både nåletrær og løvtrær som kommunen ønsker bevart. Trær som skal bevares må gis tilstrekkelige arealer/jordvolum som samsvarer med treets rotsone jf. kommuneplanens § 1-9.2 *Sikring av grønnstruktur*. Etablerte røtter som stabiliserer treet skal bevares. Greiner skal ikke skades. Syke og skadde trær kan fjernes.

Eksisterende trær som skal bevares, skal markeres på plankartet med tilhørende bestemmelser. Planbeskrivelsen skal omtale treets funksjon og hensikt i planområdet. Det skal også redegjøres for hvordan eksisterende trær ivaretas i anleggsfasen.

Det er flere eksisterende trær ved kårboligen. Disse ønskes bevart for å visuelt skjerme planlager, mulig parkeringsplass og den visuelle virkningen i kulturlandskapet. Hvis eksisterende vegetasjon ikke skjermer tilstrekkelig, skal det plantes nye trær, eller annen vegetasjon.

3.3 Naturmangfold

Fremmede arter skal fjernes forsvarlig jf. *forskrift om fremmede organismer og Handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter i Skedsmo 2017-2020*. Tiltak for å forhindre spredning av fremmede arter skal beskrives. Fremmede arter antas å dra fordel av forstyrret mark som brakklagte arealer, kantsoner langs fulldyrka mark samt åker og eng. Det planlagte kirkegårdsarealet grenser mot jordbruksareal. Beskrivelse av tiltak for å hindre spredning av fremmede arter er derfor svært viktig.

Det er registrert Vipe (CR), Åkerrikse (CR) og nattergal (NT) i/ved planområdet som skal hensyntas i planarbeidet. Det skal gjøres en vurdering av naturmangfoldlovens prinsipper (§ 8-12). I den forbindelse bør behovet for mer kunnskap/kartlegging av naturmangfoldet vurderes. Nye funn av arter skal meldes inn til artsdatabanken.

Det stilles ikke krav om kartlegging av naturmangfold, men dersom det på et senere tidspunkt dukker opp informasjon som utløser behov for kartlegging, skal dette gjøres.

3.4 Kulturminner

Planområdet ligger innenfor hensynssone kulturmiljø i kommuneplan for Lillestrøm kommune, og ligger i et kulturlandskap som er foreslått inn i Riksantikvarens register for kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse (KULA).

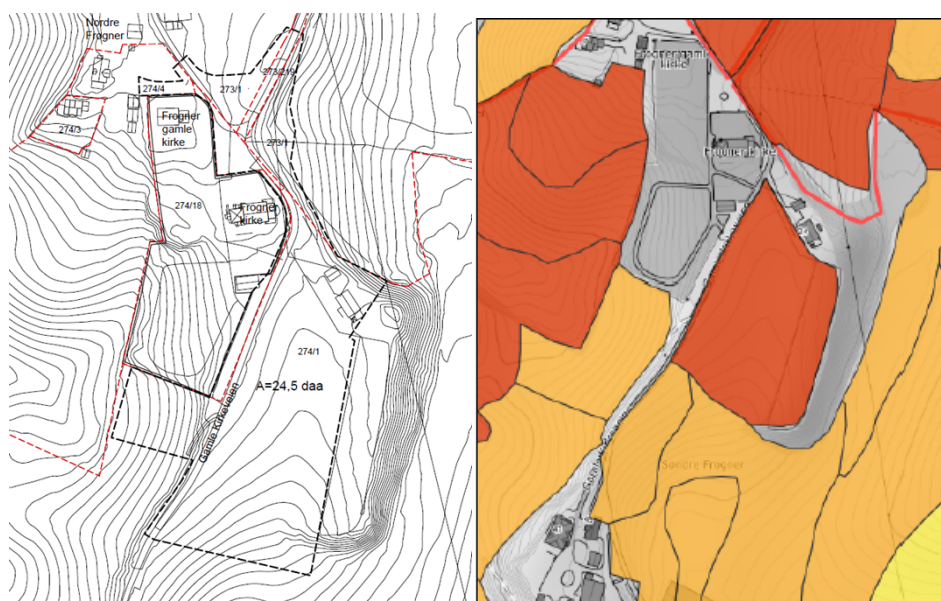
Det er sannsynlig med funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Viken fylkeskommune kan stille krav om arkeologiske undersøkelser i planområdet. Dialog rundt eventuelle undersøkelser bør avklares så tidlig som mulig. Det er også registrert en gravhaug ved kårboligen.

Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved eventuelle arkeologiske undersøkelser/utgravninger skal det sendes inn arkeologiske rapporter.

Pilegrimsleden går gjennom området. Dersom leden sperres i anleggsperioden må det legges til rette for en midlertidig omvei som skiltes godt. Som et avbøtende tiltak kan det tilrettelegges for hvileplasser med benker og mulighet for å fylle vannflasker for de som går langs leden.

Som avbøtende tiltak for eventuelle landskapsendringene bør det settes opp et informasjonsskilt av god kvalitet og størrelse, som formidler stedets kulturhistorie.

3.5 Landbruk



Figur 5 Planavgrensning

Figur 6 Jordkvalitet i området

Kårboligen og deler av det dyrka arealet øst for Fraunaveien er avsatt til LNFR-område. I tillegg inngår deler av arealet innenfor planområdet i gjeldende reguleringsplan for eksisterende kirkegård.

Oppdatert nasjonal jordvernstrategi fra 2021 inneholder en målsetting om at det maksimalt skal omdisponeres 3 000 dekar dyrka jord årlig. Jordvern er også løftet frem som et viktig hensyn i utkast til kommuneplanbestemmelser for Lillestrøm kommune.

Sett i forhold til oppdatert jordvernmål og nye kommuneplanbestemmelser, er omdisponering av dyrka jord med god- og svært god jordkvalitet til annet formål ikke ønskelig. Areal avsatt til grav- og urnelund er likevel et overordnet hensyn som gjør at utvidelse av kirkegård kan gjennomføres som planlagt.

Arealet sør for eksisterende kirkegård er ikke aktuelt for utvidelse grunnet de topologiske forholdene, men er foreslått regulert til LNFR-formål. Kommunen mener at arealet kan tas ut av planen og for så å bli tilbakeført til LNFR-formål ved neste rullering av kommuneplanens arealdel.

Det skal utarbeides en matjordplan som følger forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling. Vestfold fylkeskommune har utarbeidet en veileder til matjordplan som kan brukes som mal. Forslagsstiller har vært i dialog med grunneier av 274/1 når det gjelder å flytte matjorda internt i planområdet. Matjord kan flyttes til gnr/bnr 274/1 under forutsetning av at stabiliteten i området er ivaretatt og at det ikke medfører vesentlige terrengendringer. Ved større endringer av terreng skal det gjøres rede for hvordan det påvirker omgivelsene.

Planforslaget må beskrive bruken av arealet frem til opparbeidelsen av kirkegården starter. Kommunen ønsker at arealet skal benyttes til jordbruk frem kirkegården skal utvides.

Etterskrift: Planen bør legge opp til en utbyggingsrekefølge som gjør det mulig å drive størst mulig areal lengst mulig, og utformes på en måte som gjør at gjenværende landbruksarealer blir best mulig egnet for videre drift.

I møtet spurte forslagstiller om matjorda som fjernes fra planområdet kan brukes på egnede steder med en dybde på 5 cm. Grunneier på Søndre Frogner gård har områder som bør jordforbedres. Kommunen mener dette kan være en god løsning. Jordforbedring bidrar ikke til å øke nytt areal, men kan bidra til å øke produksjonen på sikt. Dybde på jordforbedringslaget må vurderes i matjordplanen som skal skrives av personer med jordfaglig kompetanse

3.6 Boligtypologi, plassering og størrelse

Planinitiativet gjør ikke rede for hvordan utviklingen påvirker kårboligen. Avhengig av om den skal rives, eller bevares, skal eventuell bruk av kårboligen beskrives. Den fremtidige bruken av kårboligen må sikres i planen.

3.7 Barn og unges interesser i planarbeidet

Det skal legges til rette for barn- og unges interesse i planarbeidet, med tilgang til gang- og sykkelforbindelser.

3.8 Folkehelse

Kommuneplanbestemmelsenes formålsparagraf § 1-1 at det skal tilrettelegges for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, universell utforming og klima blir prioritert.

For å ivareta folkehelseperspektivet i plansaken, ønsker kommunen at eksisterende pilegrimsled bevares og at tilgjengeligheten til turstien tilrettelegges for ferdsel til fots. Det vil gi beboere i området- og brukere av turstien, bedre tilgang til og pilegrimsleden, nærturer og vegeterte rekreasjonsområder.

Det skal brukes allergivennlige plantearter.

3.9 Støy

Støyretningslinjen T-1442/2021 skal legges til grunn i reguleringsplanen. Planområdet ligger ved kirkegård i drift. Anleggstidsvirksomheten bør tas ekstra hensyn- og tilpasses til den kirkelige aktiviteten med tanke på seremonier.

Svært støyende anleggsarbeid må legges utenfor hekkesesong av hensyn til rødlistede arter i området.

3.10 Flom

Planområdet er ikke omfattet av aktsomhetsområdet for flom.

3.11 Geoteknikk

Området ligger under marin grense. Det er påvist kvikkleire nordvest for planområdet. Kommunen vurderer område som geoteknisk vanskelig.

I henhold til bestemmelsene i Lillestrøm sin kommuneplan skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av om området er egnet for denne type bebyggelse/tiltak, samt hvilke hensyn som må tas for å unngå ras/skred ved gjennomføring av utbyggingen/tiltaket, jf. TEK 17 § 7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det skal gjøres en uavhengig kvalitetssikring av utredning på områdestabilitet i henhold til NVEs kvikkleireveileder.

Dersom den geotekniske utredningen viser behov for sikringstiltak, må aktuelle områder der det skal gjennomføres tiltak, inngå i detaljreguleringsplanen.

Det vil være viktig i anleggsfasen at det ikke lagres masser i området der det kan være problemer med stabiliteten. Eventuell midlertidig lagring av masser innenfor planområdet, og hvordan det kan påvirke områdestabiliteten, må være en del av den geotekniske vurderingen.

Geotekniske rapporter og grunnundersøkelser skal registreres i NADAG og i NVEs kvikkleiredatabase før førstegangsbehandling, på lik linje med gjennomføring av geotekniske undersøkelser. Det henvises til Åndsverklovens § 14. Kommunen minner om at datasettene og rapportene som ligger i NADAG har blitt utarbeidet for bestemte formål/prosjekt. Dersom det skal benyttes data for nye formål/prosjekt må det gjøres egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Det skal også refereres til rapport/dataeier.

3.12 Miljøteknikk

I henhold til bestemmelser i gjeldende kommuneplan for Lillestrøm kommune må det gjøres en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det også utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen.

3.13 Estetikk

Det skal tas hensyn til eksisterende bebyggelse og kulturlandskap i planforslaget jf. § 1-8 om estetikk i kommuneplan for Lillestrøm kommune. Siktlinjer mellom ny kirkegård og kirkene/eksisterende kirkegård, samt utsikt til jordbrukslandskapet skal ivaretas. Disse elementene er en del av kulturlandskapet som omgir gravplassen.

Det må redegjøres for prosjektets fjernvirkninger. Det må beskrives og illustreres hvordan de ulike tiltakene vil oppleves fra kirkene, fra Pilegrimsleden der den går over jordet til kirkene, fra Gauteidveien og fra kulturlandskapet.

Kirkegårdsutvidelsen skal innrammes og skal være av en slik utforming at det harmonerer med kulturmiljøet rundt. Materialvalg fra eksisterende kirkegård skal videreføres i utvidelsen. Gravplassforskriften § 7 stiller krav om inngjerding med verdig utseende.

Det skal være flere krysningspunkt som gir en naturlig overgang mellom opprinnelig gravplass til areal avsatt til utvidelse av gravplassen. Naturlige overganger er viktig slik at utvidelse av kirkegård ikke skal oppleves som adskilt fra opprinnelig kirkegård.

Det skal hovedsakelig beplantes med vegetasjon som finnes på opprinnelig gravplass. Andre arter som ønskes beplantet må redegjøres for. Det skal være vegetasjon med variasjon av arter, høyder, og blomstringstid.

Kommunen ønsker at arealer hvor det ikke forventes gravlegges i nærmeste framtid kan beplantes frem til feltene tas i bruk. Dette kan være beplantning som blomstereng som er positivt for biologisk mangfold, eller opparbeidelse av plasser for kontemplasjon og ro, hvor man har mulighet til å være alene.

Utformingstrekk som er brukt i opprinnelig gravplass ønskes videreført i utvidelsen.

3.14 Volum- og funksjonsanalyse

Ikke relevant

3.15 Illustrasjoner

Det er behov for illustrasjoner av tiltaket som viser hovedprinsippene/grepene i reguleringsplanforslaget. I tillegg skal det vedlegges 3D-illustrasjoner sett fra øyehøyde og snitt som viser hvordan de ulike tiltakene vil oppleves fra kirkene, fra pilegrimsleden der den går over jordet til kirkene, fra Gauteidveien og fra kulturlandskapet.

Til førstegangsbehandling skal det vedlegges en formingsveileder, illustrasjonsplan og landskapsplan med snittlinjer sammen med planforslaget til førstegangsbehandling.

3.16 Eiendomsforhold

Arealet er ikke eid av Lillestrøm kommune og eiendommen forutsettes ervervet. Planområdet inkluderer en kårbolig sørøst for kirken som i dag benyttes som privatbolig. Det vil bli endring av eiendomsgrenser som følge av planforslaget da kommunen skal overta eiendommene. Eventuelle heftelser på eiendommer samt hvordan eieforholdet skal løses, må adresseres i planarbeidet.

3.17 Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav

Det vil bli satt rekkefølgekrav om opparbeiding av vegetasjonsskjerm, fortau langs Fraunaveien, opparbeidelse av uteoppholdsarealer, matjordplan, massehåndteringsplan og krav til opparbeidelse av vegetasjon.

3.17.1 Miljøteknikk

Rekkefølgebestemmelser som omhandler miljøteknikk:

Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- Godkjent (*godkjent av vann og vannmiljø*) helhetlig VA- rammeplan inkludert overvannshåndtering.

Før igangsettingstillatelse

Før første igangsettingstillatelse kan gis skal det foreligge:

- Godkjent (*godkjent av vann og vannmiljø*) detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg

Før brukstillatelse kan gis

- Anlegg for VA og overvannshåndtering skal være ferdig opparbeidet.
- Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende være opparbeidet:

- Tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkl. blågrønne tiltak i samsvar med godkjent utomhusplan og plan for overvannshåndtering. (Beplantning, asfaltering og andre arbeider som ikke kan gjøres om vinteren, skal være ferdig opparbeidet senest 6 mnd. etter gitt brukstillatelse.)

Før ferdigattest kan gis skal:

- Godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.

Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale anlegg og private anlegg.

3.17.2 Andre rekkefølgekrav

Det er sannsynlig at det vil bli behov for å stille flere rekkefølgekrav i saken enn hva som fremkommer på nåværende tidspunkt. Disse vurderes underveis i planarbeidet.

3.18 Medvirkning

Det skal i tillegg til lovpålagt medvirkning i henhold til plan- og bygningsloven avholdes et informasjonsmøte om planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Møtet holdes digitalt, eventuelt også fysisk. Forslagsstiller arrangerer, men kommunen vil også stille. Formålet med møtet vil være delt:

- Informere kort om planinitiativet
- Informasjon om oppstartsmøtet og føringene kommunen har gitt
- Informasjon om videre planprosess og hvordan interesserte parter kan påvirke.

Møtet informeres om gjennom brev, forslagstillers nettside og annonse i forbindelse med varsel om oppstart.

4 TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel

Fraunaveien skal oppgraderes til boligveistandard med fortau fra eiendomsgrense mellom eiendomsgrense 273/225 og 273/1, og frem til adkomsten til Frogner kirkegård. Det må vurderes hvilken side det av eksisterende vei, det er mest hensiktsmessig å legge utvidelsen til. Det må ses i sammenheng med påkobling til eksisterende veisystem i nord, for å unngå at fotgjengere må krysse veien mer enn nødvendig. Fortau kan eksempelvis legges på en side, for å forskyve eksisterende vei til en av sidene. Den pågående plansaken for Kirkebakken II har tilsvarende krav fra Frognerveien til eiendomsgrensen mellom 273/225 og 273/1.

Etablering av fortau i forbindelse med utvidelse av Frogner kirkegård vil bli en forlengelse av fortauet langs boligprosjektet slik at strekningen får et fortauet fra Frognerveien til Frogner kirkegård. De to prosjektene må ses i sammenheng med tanker på plassering av fortau langs Fraunaveien.

Planavgrensningen langs Fraunaveien må forlenges til eiendomsgrensen mellom gnr/bnr 273/255 og 273/1, slik at oppgradering av veien inngår i planavgrensningen.

Den delen av Gamle Kirkeveien som ligger innenfor planavgrensningen skal oppgraderes til boligveistandard i henhold til Lillestrøm kommunes felles kommunale veinorm.

Gamle Kirkeveien ligger mellom eksisterende gravplass og planlagt utvidelse. Veien vil medføre kryssende trafikk for brukere som går fra eksisterende gravplass til planlagt utvidelse. Det bør etableres et tilrettelagt krysningspunkt uten overgangsfelt. Planforslaget må vurdere om mengden trafikk til og fra Søndre Frogner gård er forenelig med drift av kirkegården. Dersom det er utfordringer tilknyttet sambruken må fartsreducerende tiltak, eller etablering av ny adkomstvei til gården vurderes og begrunnes.

Målinger langs Gamle Kirkeveien viser at 85% av trafikken har en hastighet på 40 km/t. Det er 10 km/t over tillatt fartsgrense. Lillestrøm kommune skal vurdere fartsreducerende tiltak når forbipasserende kjøretøy overstiger 35 km/t. Fartsreducerende tiltak må sees i sammenheng med tungtrafikk fra virksomhet på gården sør for kirken.

4.1.1 Parkering

Kommunen mener det ikke er nødvendig å etablere flere parkeringsplasser i området, dette av hensyn til å begrense areal- og transport, samt nedbygging av dyrket mark. Kommunen vurderer at det kan etableres 20 parkeringsplasser. Arealet til eksisterende snuplassen kan bukes til parkering som kan gi ytterligere 12 parkeringsplasser. Totalt antall parkeringsplasser blir 32 stk. Hvor parkeringsplassen skal ligge må utredes og spesifiseres. Dersom det legges til rette for parkering mellom Gamle Kirkeveien og eksisterende kirkegård vil det medføre krav om at Gamle Kirkeveien oppgraderes til boligstandard jf. felles kommunal veinorm. Kravet stilles av hensyn til gårdsbruket i sør. Krav om oppgradering av kirkegården avgrense til området fra enden av Fraunaveien til sørsiden av eksisterende kirkegård. Arealer avsatt til parkering skal skiltes slik at det er tydelig for besøkende hvor de skal parkere.

Det skal tilrettelegges for minimum 10 parkeringsplasser for sykkel. Antallet parkeringsplasser er vurdert ut ifra størrelsen på kirkegården og nærhet til Frogner kirkegård.

Ny parkeringsplass skal beplantes og opparbeides for uteaktivitet med piknikbenker og bord som er handikaptilpasset.

4.2 Vann, spillvann og overvann

4.2.1 Generelt

- Lillestrøm kommunes gjeldende VA-norm skal følges. Dette gjelder kommunale og private ledninger.
- Retningslinjer for overvannshåndtering, gjeldende for Lillestrøm kommune skal følges.
- Det skal utarbeides overordnet VAO-plan før 1. gangs behandling av reguleringsaken.
- Ledninger inne på området skal kartlegges. Det skal komme tydelig frem hvor ledningene går og om de er i bruk.
- Det skal tas hensyn til infrastruktur i bakken i anleggsfasen.
- Overvannshåndtering i anleggsfasen skal avklares.
- Standard abonnementsvilkår skal være gjeldende for denne planen. Det skal ikke anlegges gravstøtter eller kistegraver over VA-ledninger uten at disse er sikret. Med sikret menes metoder for enklere utskiftning, eksempelvis rør-i-rør. Avstanden til VA-ledninger skal være 4 meter fra gravstøtter eller kistegraver. Dette gjelder også private ledninger.
- Eldre privat ledningsnett som skal bli liggende må måles inn, hvis dette ikke er gjort. Ledninger som tas ut av bruk må plugges ved anboringspunkt.
- Eksisterende VA-ledninger i vei må tas hensyn til anleggsperioden.

4.2.2 Vann

Det må beskrives om det er behov for økt mengde vann. Det kreves tilbakeslagssikring for vannposter ute som det kan kobles slange på, hht NS-EN1717. Vannposter må markeres.

4.2.3 Spillvann

Det er må beskrives om det skal tilføres økt mengde spillvann til kommunalt ledningsnett.

4.2.4 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal redegjøres for valgte overvannsløsninger etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Der det er mulig skal det benyttes drenerende overflatedekker. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Veilederen «*Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo*» er førende, se vedlegg 7. Rammeplan for overvann og vann- og avløpsløsninger skal legges til grunn for kirkegårdsutbyggingen. Planen skal om mulig anlegge parkeringsareal med permeabelt dekke. Plassering av regnbed skal inngå som en del av utformingen av kirkegården.

Det skal beskrives hvordan eksisterende kirkegård dreneres i dag og hvor overvannet renner. Det skal redegjøres for om noe av overvannet slippes på spillvannsledningen i dag og hva som er planlagt for fremtiden. I tillegg skal det komme tydelig frem hvordan det utvidede arealet skal dreneres uten fare for erosjon eller annet.

Avrenning, håndtering av overflatevann, fordrøyning innenfor planområdets grøfter og parkeringsarealer, flomveier, eventuelle regnbed og videre fordrøyning til tilgrensende områder må vises på illustrasjonskart.

4.3 Energiløsning

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

Kommunen ønsker gode løsninger for fornybare energiløsninger. Eks. solceller, klimavennlig materialvalg. Valg av energitekniske løsninger i planområdet skal vurderes og redegjøres, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene jf. kommuneplan for Lillestrøm kommune § 2-1.2.3.

4.4 Renovasjon

Det må lages gode løsninger for renovasjon i planområdet. Hvordan dette skal løses må beskrives i planbeskrivelsen, vises i utomhusplanen og sikres i reguleringsbestemmelsene. Det skal settes av nødvendige arealer i plankartet.

4.5 Tekniske krav til planforslaget

Til førstegangsbehandling skal det foreligge godkjent detaljplan for vei, godkjent overordnet plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-rammeplan). Tekniske planer må utarbeides av fagkonsulenter på Vei og VA. Kommunen skiller ikke på kvalitet på kommunale og private anlegg. Kontaktpersoner i kommunen; Vei - Kirpal Singh, VA - Tone Helland.

4.6 Øvrig

Forslagsstiller må vurderer hvor mye masser som skal fjernes fra området. Kommunen ønsker at planområdet utformes slik at man i størst mulig grad oppnår massebalanse jf. kommuneplanen for Lillestrøm kommune § 1-16.2. Skal det flyttes masser ut av området skal det utarbeides en massehåndteringsplan.

4.6.1 Gravtyper

Kremasjonsstatistikk fra 2022, utarbeidet av Statsforvalteren i Vestfold og Telemark viser at 59,5% av befolkningen i Lillestrøm kommune velger kremasjon. Andelen urnegraver i tillegg til kistegraver må vurderes ut ifra kremasjonsstatistikk og behov for kistegraver/urnegraver i området. Behov for andre gravtyper må også vurderes. Behovet for kistegraver, urnegraver eller andre gravtyper, samt tilrettelegging for ulike trossamfunn skal vurderes. Dette må utredes og beskrives. Det er også viktig å sette av tilstrekkelig areal for minnelunder for å sikre fremtidig behov.

4.6.2 Forbindelse til blåbæråker

Planen må sikre en forbindelse til blåbæråkeren. Dersom forbindelsen skal gå på utsiden av areal avsatt til grav- og urnelund, må planavgrensningen utvides slik at veien til åkeren inngår i reguleringsplanen. Trase inn til blåbæråkeren må hensynta den kryssende trafikken over Gamle Kirkeveien, eksisterende kårbolig og område avsatt til parkering og grav og urnelund.

4.6.3 Utbyggingstrinn

Eventuelle utbyggingstrinn må redegjøres for å beskrive hva som skal bygges ut til hvert utbyggingstrinn.

Ved utbygging kan ikke utbygger regne med å kunne stenge omkringliggende kommunale veier. Begrensende omkjøringsmuligheter og fremkommelighet for visse typer kjøretøy, innebærer at utbygger må ta høyde for at tilstøtende veier ikke kan stenges i lengere perioder, og aldri uten godkjenning fra veiansvarlig. Alle kostnader generert av en midlertidig stenging, tilfaller utbygger i sin helhet.

5 KONSEKVENsutREDNING

Tiltaket er konsekvensutredet i forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel for Sørums kommun, vedtatt i 2019, og i forbindelse med kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune vedtatt 14.06.2023.

Forskrift om konsekvensutredninger jf. § 6 bokstav b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredet og ha planprogram. Unntaket her er der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med den tidligere planen. Ny grav- og urnelund planlegges på areal som er avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel. Areal avsatt til grav- og urnelund er konsekvensutredet i utarbeidelse av gjeldende kommuneplan. Tiltak som omhandler anleggelse eller utvidelse av grav- og urnelund omfattes ikke av planer og tiltak nevnt i vedlegg I.

Utredningsplikten er videre vurdert til å være i tråd med § 8 i konsekvensutredningsforskriften. Planer og tiltak som faller inn under § 8 skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø og

samfunn etter § 10. Dette gjelder reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II samt tiltak etter vedlegg II som behandles etter annen lov enn plan- og bygningsloven. Planforslaget faller inn under punkt 10 bokstav b) *Utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder* i vedlegg II. Av veileder for konsekvensutredninger (Kommunal – og moderniseringsdepartementet, 2021) fremgår det at kirkegårder/gravlunder er et infrastrukturprosjekt som vurderes å inngå i bestemmelsen.

Ettersom planforslaget omfattes av vedlegg II skal det vurderes etter § 10. Kirkegårdsutvidelsen, eksisterende kårbolig med omkringliggende areal er avsatt til grav- og urnelund i ny kommuneplan. Kirkegårdsutvidelsen er utredet i forbindelse med utarbeidelse av ny kommuneplan og er omtalt i tilhørende ROS/KU. Kirkegårdsutvidelsen vurderes til å være i tråd med overordnede planer.

Det stilles ikke krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsarbeidet. Tiltaket vurderes til å være i tråd med § 6 og § 8 i forskrift om konsekvensutredning.

PBL § 10 tredje ledd, bokstav d som omhandler større omdisponering av områder avsatt til LNFR ved Fraunaveien. I planområdet er det et mindre areal som ønskes omdisponert fra LNFR i gjeldende kommuneplan til samferdselsanlegg grunnet utvidelse av Fraunaveien. Dette området vurderes ikke til å omdisponere et større areal, og vil ikke medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

6 BEHOV FOR YTTERLIGERE AVTALER

FORELØPIGE VURDERINGER	
Utbyggingsavtale	Det er ikke behov for utbyggingsavtale
Gjennomføringsavtale	Ikke aktuelt
Infrastrukturavtale	Ikke aktuelt

7 UTREDNINGER OG ANALYSER

Basert på kommunens tilbakemeldinger over, skal følgende vedlegg/utredninger utarbeides i plansaken. Utredninger og analyser skal gjennomføres av kvalifisert personell, og skal sendes inn samtidig med endelige planforslag. ROS-analyse tilpasset det konkrete prosjektet skal alltid utføres.

Dokumentasjon sendes til postmottak@lillestrom.kommune.no. Listen under er ikke uttømmende, og det tas forbehold om at den videre planprosessen kan avdekke behovet for nye dokumentasjonskrav.

DOKUMENT	OMFANG
Volum- og funksjonsanalyse	Nei
Byromsprogram	Nei
Illustrasjons-/utomhusplan	Ja. Illustrasjonsplan skal disse full utnyttelse/ferdig opparbeidelse av regulert område.
Landskapsplan	Ja, skal vise full utnyttelse med snittlinjer
Illustrasjonshefte	Nei. Det er ikke behov for illustrasjonshefte, men det skal følge med illustrasjonsmateriale og en formingsveileder som belyser tiltakets estetikk, utforming, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Se punkt 3,15 for ytterligere informasjon.

Sol-/skyggediagram	Nei
Digital 3D-modell	Vi ønsker illustrasjoner, men setter ikke krav til innsendelse av 3D-modell.
Snitt	Ja. Flere snitt som viser tiltaket, sett i forhold til terreng og sammenheng med øvrige omgivelser.
Grunnforhold – geoteknikk	Ja. Dette skal foreligge i alle plansaker, ref. kommuneplanbestemmelse for Lillestrøm kommune § 1-10
Støy	Ja. Det må ikke utarbeides en egen støyrapport, men det skal beskrives i planbeskrivelsen. Det stilles krav i bestemmelser om at T-1442 skal overholdes.
Overvann og flom	Ja, VAO-rammeplan, jf. VA-norm
Vann og avløp	Ja, VAO-rammeplan, jf. VA-norm
Luftforurensning	Ja. Det må ikke utarbeides en egen rapport om luftforurensning, men det må beskrives i planbeskrivelsen
Trafikkanalyse	Ja. Det må ikke utarbeides en egen rapport, men omtales i planbeskrivelsen
Veitegninger	Ja
Miljøteknikk/grunnforurensning	Ja. Dert skal gjøres en vurdering av om grunnen kan være forurenset i planbeskrivelsen. Om grunnen kan være forurenset vil det medføre krav om grunnundersøkelser.
Faktaark for reguleringsplan	Ja
Landskapsanalyse	Ja
Matjordplan	Ja
Massehåndteringsplan	Ja, dersom det skal flyttes masser ut av området.

8 FAKTAARK

Utfylt faktaark skal foreligge til førstegangsbehandling og følge saken som et selvstendig dokument. Når saksbehandler har mottatt planforslaget, og dette anses som komplett, sendes saksbehandler lenke til utfyllingsskjema på e-post til forslagsstiller. Forslagsstiller fyller ut spørreskjemaet med nøkkeldata.

Faktaarket skal inneholde de viktigste nøkkeldataene for reguleringsplanen, for eksempel planområdets størrelse, arealformål og type bebyggelse. Faktaarket vil også benyttes til å sammenligne ulike detaljreguleringsforslags egenskaper, til å samle inn data og statistikk, og presenteres i et presentasjonsforma som viser statistikk, grafer og kart.

9 BEHOV FOR VIDERE AVKLARING

Parkering

Forslagsstiller formidlet i møtet at det er behov for anleggelse av flere parkeringsplasser. Kommuneplanens arealdel for Lillestrøm kommune § 1-12.1 fastsetter at antall parkeringsplasser skal vurderes i den enkelte sak. I møtet opplyser forslagsstiller om at dagens kapasitet er for liten, noe som medfører utfordringer med fremkommelighet på Gamle Kirkeveien og Fraunaveien.

Kommunen mener det å begrense parkeringsmuligheten er et bevisst valg med bakgrunn i at planområdet ligger tett på Frogner tettsted, og Frogner stasjon. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, hvor en ønsker at flest mulig skal gå eller sykle til en destinasjon i tillegg til å forhindre omdisponering av ytterligere jordbruksareal. Forslagsstiller må utrede behovet og redegjøre for parkeringsdekning i planområdet.

Forslagsstiller ønsker å flytte parkeringsareal ved Gamle Kirkeveien til mer egnet areal ved kårboligen, da parkering langs vegen skaper utfordringer ved fremkommelighet ved større arrangementer i kirken. Dagens areal mellom Gamle Kirkeveien og gravplassen ønskes avsatt for lagring av kjøretøy o.l. Kommunen mener at sannsynligheten for at arealet kommer til å bli brukt som parkering, slik det står i dag er stor, selv med parkeringsareal ved kårbolig. Det bør ses på ulike løsninger som gjør at man ikke får flere p-plasser enn tiltenkt.

Omlegging av vei

Grunneier ønsker å flytte adkomstveien til gården fra Fraunaveien til Gauteidveien, da det er en utfordring med sambruk av vei mellom gård og kirke. Forslagsstiller skal gjøre en vurdering av muligheten for å legge om veien slik at den møter Gauteidveien, i stedet for å kjøre langs Fraunaveien. Det er etablert dialog med grunneier av Hol gård om adkomst på eiendom 275/1. Kommunen opplyser om at omlegging av vei medfører tap av mer landbruksareal, og har av den grunn ikke fremmet dette som et innspill til plansaken. Dersom forslagsstiller ønsker ny adkomstvei, bør dette tas med i varslingsområdet.

Fjerne «Tuntre»

I utforming av snuplassen nord i planområdet ønsker forslagsstiller å fjerne et eiketree som i dag står på plassen fremfor inngangen til Frogner kirke og kirkegård, og etterspurte kommunens vurdering.

Etterskrift: Kommunen ønsker at eldre trær skal bevares og at ny utforming av snuplassen skal tilpasses eksisterende situasjon. Basert på historiske kart ser eika ut til å være plantet på 1950-tallet og er et viktig grøntinnslag til området. Dette skyldes treets sentrale plassering på snuplassen. Snuplassen rundt treet fremstår som noe uryddig og kommunen mener at denne kan utbedres. Plassen skal være gruslagt av hensyn til Gamle Kirkeveien og pilegrimsleden som krysser Fraunaveien. Dersom forslagsstiller mener det er behov for å fjerne treet må behovet redegjøres for.

Kommunen er opptatt at siktlinjene fra Fraunaveien til Frogner kirke ivaretas. Snuplassen skal gis en utforming som bidrar til et hyggelig førsteinntrykk i møte med gravplassen. Kommunen ønsker samtidig en tydeliggjøring av Inngangspartiet til kirkegården. Nyplantede trær skal ha optimale vekstforhold og tilstrekkelig plass under bakken slik at disse kan vokse seg store.

10 VIDERE PROSESS

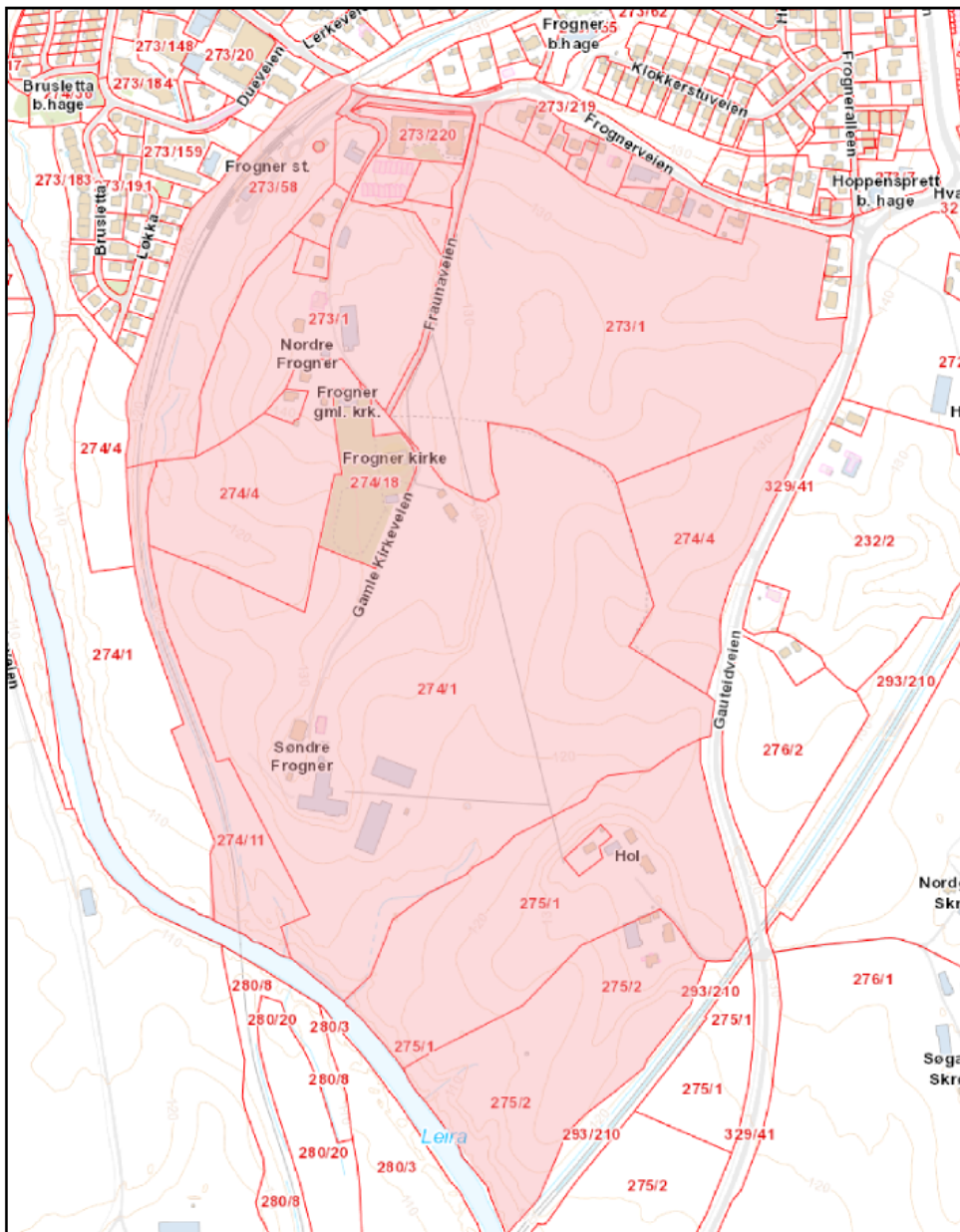
Planinitiativet ble presentert i henhold til innsendt dokument. Kommunen er positive til planønsket.

Kommunen mener oppstart av planarbeidet kan anbefales. Området er egnet for utvidelse av eksisterende kirkegård. Det er behov for grundige vurderinger av hvor store inngrep planområdet tåler med tanke på geoteknisk stabilitet, og hvordan utformingen av planområdet vil ivareta andre hensyn i området. Kommunen legger til grunn at føringene som ble gitt i oppstartsmøtet og i dette referatet innarbeides i prosjekt og i planmateriale.

Krav til fagkyndighet er oppfylt.

Det er ikke aktuelt å bringe saken inn for regionalt planforum.

Kartutsnitt med planavgrensning fremkommer av figur 4.
Kartutsnitt med markering av varslingsområdet er vist i figuren under.



Figur 8 Forslagsstillers foreløpige vurderinger på eiendommer som er aktuelle for varsling

Varslingsområdet er i utgangspunktet det samme som planområdet sin avgrensning. Dette innebærer arealene med gnr/bnr 273/1, 273/219, 274/1, 274/4 274/18. Avgrensning av varslingsområdet kan bli endret dersom resultat fra geoteknisk rapport tilsier at varslingsområdet må utvides grunnet usikker grunn i området. Ved varsel om oppstart skal tilgrensende eiendommer og aktuelle gjenboere varsles.

Veistrekningene som er aktuelle for oppgraderinger, med tilhørende sideareal, og anleggsbelte må tas inn i planområdet. Eventuell utvidelse av varslingsområdet løses med tilleggsvarsling.

Ved behov for sikringstiltak på samme sted som varslingsområdet til Kirkebakkenplanen, må forslagsstiller vurdere spleiselag mellom denne planen og Kirkebakken-planen.

Utsnitt over planavgrensningen må følge i varslingsmateriealet som sendes til grunneiere og naboer. Varselet skal tydeliggjøre hvilke områder som er tiltenkt endret og hvilke områder som blir uendret. Ved varsel om oppstart er det som oftest bedre å varsle noen ekstra beboere i nærområdet, heller enn for få. Sammen med forslag til liste over hvem som varsles, skal det følge et kart som viser hvilke eiendommer som varsles som naboer (gjenboere).

11 VARSEL OM OPPSTART

Kommunens mal for annonsetekst og varslingsbrev som skal benyttes, finnes på Lillestrøm kommunes hjemmesider. Forslag til annonse, SOSI-fil med planomriss og eierlister skal sendes til kommunen for godkjenning.

12 GENERELL INFORMASJON

På kommunens hjemmeside finnes materiale for utarbeidelse av reguleringsplaner. Her ligger blant annet nødvendige og oppdaterte maler for varsling, planbeskrivelse og bestemmelser. Før innsendelse skal kart- og bestemmelsesmøte være gjennomført.

For at et planforslag skal være komplett må følgende materiale innsendes kommunen (i én samlet forsendelse) til postmottak@lillestrom.kommune.no:

- Planbeskrivelse (i Word-format)
- Forslag til reguleringsbestemmelser (i Word-format)
- Reguleringsplankart i alle nødvendige vertikalnivåer (PDF og nyeste SOSI, 1:1000 og A3 – se for øvrig sjekkliste)
- Illustrasjonsplan og arealregnskap for full utnyttelse
- All dokumentasjon listet opp i referatets punkt 5 samt evt. andre nødvendig dokumentasjonskrav
- Eierliste – gnr/bnr må ikke fjernes fra eierlisten som blir oversendt til kommunen
- Kopi av alle innkomne forhåndsuttalelser ved planoppstart
- Kopi av planoppstartsannonsen

Dersom planprosessen står stille over ett år, ny kommuneplan vedtas, eller det skjer ting i omgivelsene som gir endrede forutsetninger for planarbeidet, kan kommunen kreve nytt oppstartsmøte.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøtet eller referatet gir partene særskilte rettigheter senere i saksbehandlingen. Nabo- eller beboerprotester, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til krav om endring av prosjekt og/eller fremdriften for prosjektet.