

Oppsummering av innkomne merknader ifm oppstartsvarsling 2016/2017

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 20.12.16 og 25.07.2017

I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus skisseres et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes, slik kommunen skisserer i planstrategien. Kommunen må redegjøre for hvordan vekstfordelingsmålet i regional plan for areal og transport skal oppnås i arbeidet med reguleringsplaner. I regional plan for areal og transport er Sundet og Eidsvoll Verk/Råholt gitt status som prioriterte lokale tettsteder. Dette tilsier at 80% av boligveksten i kommunen skal skje i disse områdene, jf. retningslinje R3. Det aktuelle planområdet er lokalisert over to km i luftlinje fra Eidsvoll sentrum, men i et etablert boligfelt i Styrirenda. Det er ikke oppgitt hvor mange boenheter det skal legges til rette for i planarbeidet. Fylkesmannen mener at boligbebyggelse i dette området representerer de 20 % som kan bygges utenfor de prioriterte tettstedene. Vi forventer at kommunen justerer utbyggingsmønsteret i tråd med de nye regionale føringene, og at den regionale planen følges opp i arbeidet med reguleringsplaner.

Kommentar:

Planforslaget tilrettelegger for frittliggende boligbebyggelse på Styri. Det vurderes at planforslaget er i tråd med gjeldende føringer og retningslinjer. Forslaget legger opp til en utnyttelse som er tilpasset strøkskarakter for tilliggende områder, med ene- og tomannsboliger. Da all nødvendig infrastruktur, kommuneplanbestemmelsenes krav til lekeareal er regulert og det er foreslått grøntforbindelser gjennom planområdet, er det foreslått en tillatt utnyttelse på de gjenværende byggeområdene på %BYA opptil 35%.

Akershus fylkeskommune, brev datert 09.01.2017

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel. De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene.

Området ligger i tilknytning til Styrirenda, sørøst for Eidsvoll sentrum, på østsiden av Vormå. Området har et mindre godt kollektivtilbud. Fylkesrådmannen forventer at kommunen vurderer tiltaket opp mot kommunens egne mål om økt fortetting i de prioriterte tettstedene, samt målene i den regionale planen for areal og transport. For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen viser til oversendelse av brev med krav om arkeologisk registrering og vedlagt budsjett, datert 26.09.16.

Nyere tids kulturminner

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

Barn og unges interesser

Fylkesrådmannen vil anbefale at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt. Det forventes videre at barn og unges interesser ivaretas og følges opp i tråd med gjeldende kommuneplan.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen slår fast at det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. I Rundskriv T-2/08 presiseres det i tillegg at regjeringen ønsker at retningslinjene skal håndheves strengere, og at barns interesser bør veie tyngre enn det som hittil har vært vanlig. Der det er interessekonflikter skal barns interesser prioriteres. I rundskrivet presiseres at kommunen er ansvarlig for å sikre akseptable aktivitetsarealer for barn og unge, uansett hvem som bygger boligene.

Friluftsliv

En velfungerende og sammenhengende grønnstruktur i nærheten av der folk bor gjør det langt enklere å bedrive utendørs aktivitet i hverdagen, i tillegg til transport til og fra jobb og skole. Videre anbefaler fylkesrådmannen at det planlegges for helhetlige ferdselsårer fra bebygde områder og ut til større naturområder.

Kommentar:

Det vurderes at planforslaget er i tråd med gjeldende føringer og retningslinjer. Forslaget legger opp til en utnyttelse som er tilpasset strøkskarakter for tilliggende områder. Kollektivtilbudet i området bør kunne forbedres.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser på planområdet, uten at det ble avdekket automatisk fredede kulturminner, jfr Registreringsrapport datert 09.03.2017.

Kommuneplanbestemmelsenes krav til lekeareal er innfridd og det er foreslått lekeplasser og grøntforbindelser gjennom planområdet. Det er også foreslått regulert trafiksikkerhetstiltak langs fv 509, med fortau. Det vurderes at hensyn til barn- og unges interesser er ivaretatt på en god måte.

Det er større sammenhengende turområder umiddelbart øst for Styrlivegen. Selv om de nærmeste deler av dette er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, anses mulighetene gode og adkomsten god for større naturområder.

Statens vegvesen, brev datert 04.01.17 og 18.07.2017

Regulerte gang- og sykkelveger

Det er regulert gang- og sykkelveger (GV2 og GV3) mellom Kolbjørnbakken og Styrlia, og gang- og sykkelveg langs en delstrekning av fv. 509 (GV1) i reguleringsplan for Solstad, gbnr. 10/9, vedtatt 08.12.2015.

Gang- og sykkelveg langs fv. 509

I uttalelsen fra Statens vegvesen til arbeid med reguleringsplan for Solhøgda står det at det må

reguleres gang- og sykkelveg langs vestsiden av fv. 509 fra adkomst til planområdet frem til gang- og sykkelveg regulert i reguleringsplan for Solstad, gbnr. 10/9 m.fl.

Trafikkstøy

Vi legger ved utsnitt av støysonekart langs fv. 177 og fv. 509 utarbeidet av Statens vegvesen i 2010. Av støysonekartet ser det ut til at en liten del av området nærmest fylkesvegen ligger i gul sone. Gul sone er en sone der utendørs støynivå er mellom Lden 55 dB og Lden 65 dB. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 sier at støynivået ikke bør være høyere enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor vinduer til soverom og stue.

Krav om støyfaglig utredning i gul sone

Retningslinje T-1442/2012 sier at ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i et område som ligger i gul sone skal kommunen kreve en støyfaglig utredning som viser støynivået ved ulike fasader på boligen og på uteplassen. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak. Utredningen av støy skal foreligge samtidig med forslaget til reguleringsplan.

Veilederen til retningslinje T-1442/2012 sier at man skal beregne støy utenfor vinduer til soverom og stuer. Videre skal man benytte 1,5 m - 2 m høyde ved beregning av støy på uteplass.

Merknader:

1. Rekkefølgebestemmelse om anlegg av gang- og sykkelveger

Det er beheftet med risiko å gå langs vegkanten til fv. 509 som har fartsgrense 50 km/t. Barn som flytter til området vil ha behov for å besøke venner i nabolaget. Av hensyn til trafikksikkerheten til barn er det viktig at det er anlagt gang- og sykkelvegforbindelser fra planområdet frem til etablerte boligområder på Styri før kommunen tillater bygging av boliger innenfor planområdet.

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at det skal være anlagt gang- og sykkelveg langs fv. 509 fra planområdet frem til eksisterende gang- og sykkelveg ved krysset mellom fv. 509 og Styribakken før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger. Som et alternativ til reguleringsbestemmelsen ovenfor kan det stå i reguleringsbestemmelsen at det skal være anlagt gang- og sykkelveg langs fv. 509 fra planområdet frem til Kolbjørnbakken og gang- og sykkelveger (GV2 og GV3 i reguleringsplan for Solstad) mellom Kolbjørnbakken og Styrilia før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger. Videre må det stå i reguleringsbestemmelsen at adkomstveg (V1 i reguleringsplan for Solstad) mellom gang- og sykkelvegene GV2 og GV3 må være anlagt før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger.

2. Regulering av adkomst til planområdet

I varselet om planoppstart står det ikke nevnt hvor planområdet skal få adkomst. Statens vegvesen forventer at det reguleres adkomstveg til planområdet fra regulert kryss mellom fv. 177 og Ludvikbakken eller fra regulert kryss mellom fv. 177 og Olstadvegen. På reguleringsplanen for gbnr. 10/32 m.fl. (vedtatt i 2003) er det regulert en adkomstveg FV2 fra Ludvikbakken. På plankartet er det merket av at adkomstveg FV2 kan evt. brukes som fremtidig adkomst til naboeiendommen gbnr. 10/13.

3. Stenging av avkjørsler og regulering av avkjørsler fra adkomstveg

Av hensyn til trafikksikkerhet må direkte avkjørsel fra fv. 177 til gbnr. 10/38 reguleres stengt og det må reguleres avkjørsel fra adkomstveg til gbnr. 10/38. Avkjørselen som skal stenges må merkes «stenges» på reguleringsplanen.

4. Rekkefølgebestemmelse om stenging av avkjørsel

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at avkjørselen til gbnr. 10/38 som er regulert stengt må fjernes og at gbnr. 10/38 skal få anlagt avkjørsel fra adkomstveg før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger.

5. Rekkefølgebestemmelse om støyskjerming

For å sikre at nødvendige støyskjermingstiltak blir utført før nye boliger blir tatt i bruk må det i reguleringsplanen tas med en reguleringsbestemmelse som sier: «Det skal være dokumentert at det er utført støyskjermingstiltak som sikrer at utendørs og innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven NS8175- klasse C, før kommunen kan gi brukstillatelse for boliger i gul støysone».

Kommentar:

Forslagsstiller har forståelse for at det kan være ønskelig med trafiksikkerhetstiltak langs fv 509, men mener det ikke er riktig å sette krav til opparbeidelse av en så lang og krevende strekning uten at det er bedre dokumenterte behov for det. Kommunens trafiksikkerhetsplan er det dokument der slike behov vurderes, for å skape forutsigbarhet omkring slike planer. Trafiksikkerhetsplanen utarbeides i samråd med vegvesenet, og har vært revidert i løpet av 2017. Det er i kommunens trafiksikkerhetsplan ikke tilkjenegitt behov for G/S-veg på den aktuelle strekningen. Planforslaget er basert på en adkomstløsning som innebærer at planområdet ikke vil belaste Styrivegen med mer trafikk.

Planforslaget fremmes med innarbeidet fortau langs Styrivegen i hele planområdets utstrekning, med tilknyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse.

Vegvesenet krever utarbeidet støyberegning ved anleggelse av støyoømfintlig bebyggelse i gul støysone. Da planforslaget ikke tilrettelegger for slik etablering, er det ikke utarbeidet støyberegning i tilknytning til planarbeidet. Det er likevel regulert støyskjerming langs fv 177, som en fortsettelse av støyskjermingen som er opparbeidet iht reguleringsplanen for Olstad. Det er foreslått rekkefølgekrav vedrørende støyskjerming slik vegvesenet krever.



Illustrasjonsplan med påtegnede støysoner iht Statens vegvesens støyvarselkart.

Det vil legges opp til adkomst fra fv 177 via Olstadvegen. Planforslaget ivaretar ny adkomst til gnr/bnr 10/38 og 10/45 slik vegvesenet krever. Stenging av eksisterende adkomst er vist slik forskriften tilsier, og det er foreslått rekkefølgekrav til gjennomføring av dette.

Norges vassdrags- og energidirektorat, e-post av 29.11.16

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – Flaum og skredfare i arealplanar beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 10, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Kommentar:

Løsmassene i området er morene og marine avsetninger i planområdets laveste deler. Det er utarbeidet geotekniske undersøkelser og vurderinger på området (rapport datert 11.10.2018), og det er ikke gjort funn som vesentlig kompliserer opparbeidelsen av området iht planforslaget.

Jernbaneverket, brev datert 30.11.2016

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Jernbaneverket har ingen merknader.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Advokatene Myrvold, Ovlien, Nøkleby og Gjølstad, brev datert 06.12.2016

Det vises til varsel sendt til Aage Sørensens dødsbo. Bobehandlingen er avsluttet. Det antas at varslet refererer seg til gnr/bnr 10/122. Da denne eiendommen er solgt til Ruud og Ruud Eiendom AS, bes det om at varselet og fremtidige henvendelser rettes dit.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Ruter AS, e-post av 19.12.16

Det er et omforent mål om at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta transportveksten. Dette til tross for at det forventes en kraftig befolkningsvekst i Oslo og Akershus. For å nå

målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange er det av stor betydning at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivtrafikk.

Området som ønskes omregulert ligger ca. 3,5 km fra Eidsvoll stasjon, som er utpekt som prioritert småby i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. For å få ønsket reisemiddelfordeling bør man benytte seg av begrenset parkeringsdekning.

Vi vil anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og at sykkelparkeringsplassene fortrinnsvis legges under tak nær inngangspartier.

Kommentar:

Planforslaget er utarbeidet i tråd med gjeldende kommuneplan. Det anses å være rom for å løse plass til sykkelparkering på hver enkelt eiendom uten at det er nødvendig med spesifikke bestemmelser vedrørende dette.

Hafslund Nett, e-post av 28.07.15 og 26.07.2017

Strømforsyning til planområdet

Planforslaget legger opp til ny bebyggelse innenfor området. For å sikre strøm til bebyggelsen, vil det bli behov for å etablere nye anlegg innenfor planområdet. Det kan også bli behov for å gjøre tiltak i eksisterende nett. Hvilke tiltak i strømmettet som blir nødvendige, er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Kommentar:

Tas til etterretning

Eidsvoll kommune, kommunal drift, e-post den 07.12.2016 og 04.07.2017

I forbindelse med detaljreguleringen må det utarbeides en overordnet VA-rammeplan for området som viser hvordan vann- og avløpssituasjonen er tenkt løst. Dette gjelder også overvann, primært med lokal håndtering. Rammeplanen må, i tillegg til nye VA-anlegg også omfatte løsning for omlegging av eksisterende VA-anlegg.

Det er, som kjent, igangsatt planarbeid for naboeiendommen «Solhøgda». Denne planen omfatter delvis også eiendommen gbnr. 10/13, og kommunal drift vil derfor sette som krav at planene samordnes, spesielt mhp. VA-løsningen. Det presiseres også at overvannshåndteringen må vies spesiell oppmerksomhet for begge områdene samlet.

Da det, iflg. varsel om oppstart, tas sikte på å tilrettelegge for felles behandling av detaljregulering og byggesak på eiendommen 10/13, er det viktig at nevnte VA-rammeplan (samordnet med planer for Solhøgda) avklares i god tid, slik at detaljplaner kan utarbeides og behandles av kommunen før byggesøknad sendes inn.

Forøvrig er det viktig at veg- og vegtekniske forhold, samt trafiksikkerhet utredes ifm. planarbeidet. Løsning for renovasjon iht. Renovasjonsforskriften for Eidsvoll kommune må framgå av planene.

Opparbeidelse av teknisk infrastruktur (veger, kryss, fortau/gangveger, VA-anlegg etc.) bør knyttes til rekkefølgebestemmelsene.

Kommentar:

Felles overordnet rammeplan for vann- / avløpsanlegg er utarbeidet og følger planforslaget. Den viser erstatning av deler av eksisterende anlegg slik kommunen anbefaler. Planforslaget blir likevel ikke utformet detaljert nok til å kunne brukes som grunnlag for byggesaksbehandling direkte. Mere detaljert planlegging av vann- og avløpsanleggene vil dermed kunne avklares ved behandling av byggesøknader for de enkelte feltene innenfor planområdet. Dette er det stilt krav til i reguleringsbestemmelsene.

Veganlegg og renovasjonsløsning er innarbeidet i planforslaget. Det er videre foreslått krav til at byggeplan for tekniske anlegg skal inkludert veg skal godkjennes av kommunen for igangsettingstillatelse gis.

Beias-gruppen AS v/Hanne Marie Lium, brev datert 30.11.16

På vegne av NORBOLIG Tomteutvikling AS er vi engasjert til å detaljregulere eiendom 10/153, 177 m.fl. i Eidsvoll kommune. Deler av planområdet omfatter også eiendom 10/13.

I forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid har vi fått innspill fra bl.a. Statens vegvesen og kommunal drift i Eidsvoll kommune. Dette er innspill som også kan være relevante for deres reguleringsarbeid.

Innspillene omhandler følgende:

Fra Statens vegvesen:

- Det pålegges å regulere inn gang- og sykkelveg på vestsiden av fv. 509 fram til avkjørsel til planområdet. Avkjørsel til planområdet vil antakelig bli over eiendom 10/125. Pålegg om å regulere inn gang- og sykkelveg langs fv. 509 berører eiendom 10/13. Vi foreslår at regulering av gang- og sykkelveg langs eiendom 10/13, ved fv. 509, innarbeides i reguleringsplan for eiendom 10/13.

- Rekkefølgebestemmelser om anlegg av gangveger:

Sitat fra innspill: «*Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene at det skal være anlagt gang- og sykkelveg langs fv. 509 fra krysset med adkomstvegen til planområdet frem til eksisterende gang- og sykkelveg ved krysset mellom fv. 509 og Styribakken før kommunen kan gi igangsettingstillatelse til bygging av boliger*».

Kommentar fra vår side: Ansvar for bygging av gang- og sykkelveg langs fv 509 må fordeles på utbyggere/ grunneiere av tilstøtende og ansvar må knyttes til rekkefølgebestemmelser i de respektive planer.

Fra kommunal drift, Eidsvoll kommune:

- Sitat: «*I forbindelse med detaljreguleringen bør det utarbeides en VA-rammeplan for området som viser hvordan vann- og avløpssituasjonen er tenkt løst.(...) Som omtalt i referat fra oppstartmøte er det også viktig at veg- og vegtekniske forhold som trafikksikkerhet utredes.*»

Det er ønskelig med et samarbeid om arbeidet med VA-plan, slik at dette samkjøres mellom planområdene.

Kommentar:

Det er mottatt likelydende innspill fra Statens vegvesen og Eidsvoll kommune. Det vises til våre kommentarer til disse innspillene.