

Oppsummering av merknader ifm oppstartsvarsel for utvidelse 2021

Statsforvalteren i Oslo og Akershus, brev datert 04.02.2021

Vi har vurdert utvidelsen av planområdet ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til utvidelsen av planområdet.

Forøvrig viser vi til kommunens ansvar som planmyndighet, jf. Statsforvalterens forventningsbrev for 2021, datert 28. januar 2021, og tilhørende vedlegg med forventninger til kommunal arealplanlegging.

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

*Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.*

Viken Fylkeskommune, brev datert 26.02.2021

Samferdsel

1. Regulering av fortau eller gang- og sykkelveg langs Styrivegen
Av hensyn til trafiksikkerheten til gående anbefaler vi at det blir regulert fortau eller gang- og sykkelveg langs fv. 1594 Styrivegen fra planområdet frem til eksisterende eller regulerte gangvegforbindelser. Vi regner her private veger, som binder sammen Styrivegen og Nesvegen, som gangvegforbindelser. Fortauet langs Nesvegen og gang- og sykkelvegen langs kommunal veg Styribakken er gangvegforbindelser.
2. Rekkefølgebestemmelse om bygging av fortau eller gang- og sykkelveg
For å sikre at regulert fortau eller gang- og sykkelveg blir bygget må detaljreguleringsplanen ha en rekkefølgebestemmelse som sier at regulert fortau eller gang- og sykkelveg skal være bygget før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger innenfor planområdet. Det er noe risiko å gå langs vegkanten til Styrivegen, som har fartsgrense 50 km/t. Barn som flytter til planområdet kan ha behov for å besøke venner som bor ved Styrivegen. Av hensyn til trafiksikkerheten til barn er det viktig at det blir bygget fortau langs Styrivegen
3. Teknisk plan for fortau eller gang- og sykkelveg
Tiltakshaver må utarbeide teknisk plan for fortau eller gang- og sykkelveg langs Styrivegen. Tiltakshaver må sende teknisk plan til Viken fylkeskommune for vurdering før kommunen legger ut forslag til detaljregulering på offentlig ettersyn. Formålet med teknisk plan er å dokumentere at det er mulig å bygge regulert fortau eller gang- og sykkelveg. I Statens vegvesens håndbok R700 er det beskrevet hvilke tegninger i teknisk plan som skal være grunnlag for detaljreguleringsplaner.
4. Rekkefølgebestemmelse om byggeplan for fortau eller gang- og sykkelveg
Det må stå i rekkefølgebestemmelse at byggeplan for fortau eller gang- og sykkelveg skal være godkjent av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger.
5. Regulering av fortau - behov for å søke fravik
Regulering av fortau langs Styrivegen krever at Viken fylkeskommune har godkjent fravik fra Statens vegvesens håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområde. I håndbok N101, avsnitt 3.7.3. Trafikkskille mellom bilveg og gang- og sykkelveg står det: «Der anlegg for gående og syklende går langs veg med fartsgrense 50 km/t eller 60 km/t bør det være en trafikkdelel på minst 1,5 m mellom veg og anlegg for gående og syklende».

6. Regulering til formål annen veggrunn-grøntareal
Det må reguleres et område med bredde minst 3,0 m langs fortauet eller gang- og sykkelvegen. Dette området med formål annen veggrunn, skal bl.a. sikre plass til snøopplag.
7. Regulering av byggegrense langs Styrivegen
Det må reguleres byggegrense i avstand på minst 15 m fra midtlinjen til Styrivegen. På området mellom byggegrensen og Styrivegen skal det ikke reguleres veg, parkeringsplasser, eller andre faste anlegg. Byggegrensen skal bl.a. sikre at det er plass til å kunne bygge fortau eller gang- og sykkelveg langs Styrivegen forbi planområdet.
8. Regulering av midlertidig anleggs- og riggområde
Det bør reguleres midlertidig anleggs- og riggområde langs regulert fortau/gang- og sykkelveg. Reguleringsbestemmelse må angi når bestemmelsesområdet midlertidig anleggs- og riggområde opphører, og når området skal tilbakeføres til tidligere bruk.
9. Rekkefølgebestemmelse for stenging av avkjørsler
For å sikre at avkjørsler blir stengt/fjernet må planen ha en rekkefølgebestemmelse som sier at eksisterende avkjørsler til boliger på gbnr. 10/13, 10/38 og 10/45 skal stenges/fjernes før kommunen kan gi brukstillatelse for nye boliger. Det må vises på reguleringsplanen at avkjørslene til eiendommene gbnr. 10/13, 10/38 og 10/45 skal stenges/fjernes og at eiendommene skal ha avkjørsel fra ny adkomstveg.
10. Plantegninger for krysset mellom fv. 177 Nesvegen, Olstadvegen og adkomstvegen til området
Vi trenger plantegninger som dokumenterer at det blir mulig å kjøre inn og ut av adkomstvegen fra Olstadvegen uten å komme i konflikt med krysset mellom Nesvegen og Olstadvegen. Tiltakshaver må sende plantegninger for krysset til Viken fylkeskommune for vurdering før kommunen legger ut forslag til detaljregulering på offentlig ettersyn.
11. Regulering av støyskjerm
Det kan reguleres støyskjerm langs fv. 177 Nesvegen på gbnr. 9/5, 10/13 og 10/38. Støyskjermen må reguleres på privat eiendom og slik at den ikke hindrer sikt i krysset mellom Olstadvegen og fortauet langs fv. 177 Nesvegen.

Arkeologiske kulturminner

Det ble foretatt befarings- og gjennomført arkeologiske registreringer i det opprinnelige planområdet i 2016 (AFK sak 2016/13640). Det ble ikke avdekket automatisk fredete kulturminner. En nærmere arkeologisk utredning i dette området vil derfor ikke være nødvendig.

Vi gjør oppmerksom på at det likevel kan finnes arkeologiske kulturminner i planområdet. For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

«Dersom man under anleggsarbeid avdekker automatisk fredete kulturminner, eksempelvis flint, keramikk, våpenfunn, groper med trekull, brent stein eller jernslag, må arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.»

Naturfare

Kommunen har ansvaret for at eventuelle naturfarer er kartlagt, vurdert og tatt tilstrekkelig hensyn til når planer vedtas. Vi ber om at kommunen, før planen vedtas, vurderer om risikoen for naturfare er tilstrekkelig ivare tatt i planen og sikrer at nødvendige sikringstiltak gjennomføres.

Forslagsstillers kommentar:

Pkt.1: Planforslaget er, i samråd med Eidsvoll kommune, endret og omfatter nå fortau på østsiden av Styrivegen på strekningen fra Nesvegen til Ludvikbakken.

Pkt.2: Planforslaget er justert og det er innarbeidet rekkefølgekrav som sier: «Fortau o_SF1 langs Styrivegen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BFS4-7.» o_SF1 strekker seg fra Ludvikbakken til bussholdeplassen ved gbnr 9/70.

Pkt.3: Teknisk plan for fortauet er utarbeidet og innsendt til vegmyndigheten, og bearbeidet planforslag er utarbeidet på grunnlag av dette.

Pkt.4: Rekkefølgekrav til utarbeidelse av byggeplan for fortau før det kan gis igangsettingstillatelse for boliger er innarbeidet i bestemmelsen pkt. 2.2.

Pkt. 5: Det er søkt om fravik fra Statens vegvesens håndbok N101 Rekkverk og vegens sideområde.

Pkt.6: Foreslått fortau er i regulert med grøftebredde på 3 meter. Mellom Styrivegen og intern adkomstveg på feltet regulert grøftebredder på 3 + 1,5m.

Pkt.7: Det er foreslått regulert byggegrense på 15m fra midtlinje for Styrivegen. Da planforslaget omfatter fortau langs Styrivegen på motsatt side av Styrivegen, er det foreslått regulert intern adkomstveg mellom byggegrensen og Styrivegen.

Pkt.8: Det er foreslått regulert midlertidig anleggsområde på østsiden av Styrivegen, i forbindelse med fortauet. Det er foreslått bestemmelse om at anleggsområdene opphører når det er gitt ferdigattest for tiltaket med etablering av fortau langs Styrivegen, og at de etterfølgende kan tilbakeføres til underliggende formål. Dersom fortauet opparbeides i etapper, vil også de midlertidige anleggsområdene kunne opphøre etappevis.

Pkt.9: Det er i revidert planforslag innarbeidet rekkefølgekrav til stenging av avkjørsel til gbnr 10/38, slik det kreves. For gbnr. 10/13 og 10/45 vil være avhengig av opparbeidelse av intern veg. Kravet til stenging av avkjørsler til disse, er foreslått i forhold til at det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BFS4-7.

Pkt.10: Det er ikke utarbeidet teknisk plan for krysset mellom Olstadvegen og fv 177, men det er i dialog med vegmyndigheten utarbeidet tegninger med sporingskurver for å illustrere mulige kjøremønstre i foreslått regulert kryss.

Pkt.11: Foreslått regulert støyskjerm er plassert på privat grunn, og det er tilpasset slik at den ikke hindrer sikt i krysset mellom Olstadvegen og fortauet langs fv. 177 Nesvegen.

Bestemmelse for å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven er innarbeidet som anbefalt.

Norges vassdrags og energidirektorat, brev datert 02.02.2021

Grunnforhold og geoteknikk

Det er tidligere utført en geoteknisk vurdering av Øvre Romerike Prosjektering AS. NVE forutsetter at den geotekniske vurderingen oppdateres i forbindelse med at planområdet utvides. Vurderingene må være av en slik kvalitet at de oppfyller kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3. Det vises til prosedyre for vurdering av områdestabilitet beskrevet i NVEs veileder 1/2019. NVEs kvikkleireveileder har blitt revidert, og den har nylig blitt forankret i forskrift.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Vi forutsetter at planforslaget beskriver hvordan overvannshåndtering tenkes løst. Vi anmoder om at det i denne sammenheng foreslås metoder for lokal overvannshåndtering (infiltrasjon, fordrøyning og sikker bortledning av overflatevann). Dette vil danne grunnlag for arealutnyttelsen og plassering av ulike tiltak innenfor planområdet, og vil sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd. Overvannstiltak bør vises i illustrasjonsplan, og eventuelle fordrøyningsanlegg og flomveger bør tas inn i plankartet til reguleringsplanen. En hensiktsmessig bruk av reguleringsformål, hensynssoner og bestemmelser er avgjørende for å sikre gjennomføringen av tiltak.

Forslagsstillers kommentar:

NVE har kommet med anmerkninger at de geotekniske vurderinger oppdateres i forbindelse med at planområdet utvides. Videre bør det tas hensyn til revidert kvikkleireveileder 1/2019. Grunnforholdene beskrevet i Øvre Romerikes rapport nr. 1406.17A-1, datert 11.10.2018, ansees som tilstrekkelig også for utvidet planområdet. Grunnundersøkelser er tatt i nordre del av planområdet og viser ikke forekomst av sprøbruddmateriale eller kvikkleire. Definisjon av sprøbruddmateriale i revidert kvikkleireveileder 1/2019, setter ikke lengre krav til sensitivitet. Prøveserier er gjennomgått i henhold til endret definisjon av sprøbruddmateriale, og disse betegnes fortsatt ikke som sprøbruddmateriale. Områdestabilitet er vurdert som tilstrekkelig.

Grunnforholdene i søndre del av utvidet planområdet langs Styriveien er kartlagt i NGU løsmassekart som tynne morenemasser (se kartutsnitt nedenfor). Stedvis ble det registrert også berg i dagen. Det er ikke mistanke på forekomst av sprøbruddmateriale i dette området og det anses ikke behov for supplerende grunnundersøkelser.

Det er planlagt mindre tiltak i forbindelse av oppgradering av Styrivegen. Tiltakene er fyllinger med maksimal en meter høyde og veiskjæringer med opp til 2,5 m høyde. Terrenget bak planlagte veiskjæringer har maksimal helning 1:2. Terrenget bak vegskjæring ligger maksimal 8 m over veinivå. Lokalstabilitet av veiskjæringer må ivaretas ved detaljprosjektering og det antas behov for støttemurer. Ut fra kartlagte grunn- og terrengforhold ansees områdestabilitet som tilstrekkelig.

Prinsipper for overvannshåndtering er innarbeidet i illustrasjonsplan og ivaretatt i bestemmelsenes pkt 2.1 og 3.3. Det er også gjort ytterligere vurderinger av overvannshåndtering for fortauet langs Styrivegen, som følger vedlagt.

Elvia, brev datert 26.02.2021

Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Elvia har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende høyspenningsluftledning

Elvia har høyspenningsluftledning nær planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Ledningene har et byggeforbudsbelte på 6 meter fra ytterste strømførende ledning, jfr. forskrift om elektriske forsyningsanlegg anlegg med veiledning (FEF) § 6.4. Ingen bebyggelse kan tillates innenfor definert byggeforbudssone. Nettselskapet ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som en hensynssone (faresone) med kode 370 – høyspenningsanlegg jfr. vedlegg II til kart- og planforskriften. Det må ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (mastetrafo)

Elvia har en nettstasjon etablert som en mastefot nær Styrivegen. Det bes om at det blir tatt hensyn til denne i videre planarbeid.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til

planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Elvia ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

Kostnader med tiltak i strømnettet og omlegging/flytting

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. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen, pkt. 6.2.9. Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Annet

Elvia ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

*Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.*

Kari og Arild Schei, brev datert 04.02.21.

Viser til tilleggsvarsel om oppstart av planarbeid-utvidelse av planområde. Vi har noen innsigelser:

- Dere har skravert felt på tvers av huset vårt. Anmerket at dette er for å avklare midlertidig riggområder til anleggsfasen. Mistenker at dere bare sitter ved et skrivebord og tegner. Hvis ikke vil dere se at dette berører hele vår innkjøring på gårdsplassen og samtidig tilgang til våre inngangsdører. Det er i det hele tatt ikke plass til riggområder her, det er tross alt vårt hjem. Det er ubebygget areal på begge sider av 10/43.
- Ser også at det ikke er skravert felt på 10/13, Hvorfor er det opphold der? Huset deres ligger vel ikke nærmere veien enn vi gjør. Denne planskissen er vi STERKT uenig i.

Etter forrige brev fra dere, tok vi kontakt med kommunen for å forhøre oss. Da fikk vi beskjed om at kommunen eide 3 meter fra veiskulder. Hvordan kan dere da bare "forsyne" dere med resterende antall meter?

Forslagsstillers kommentar:

Etter oppstartsvarsling er det blitt avklart at foreslått fortau langs Styrivegen legges på motsatt side av veien, slik at denne eiendommen ikke berøres direkte av tiltaket eller planarbeidet.

Kristin Bjerke Pettersen, e-post den 04.02.2021

Vi i Olstadvegen 14, 2080 Eidsvoll, gnr/bnr 9/69 har mottatt tilleggsvarselet angående utvidelse av planområde for detaljregulering av gnr/bnr 10/13 på Styri.

Merk at dette er første gangen vi mottar et varsel angående denne saken.

Dersom skravuren på plantegningen er tiltenkt fortau, så håper jeg dette er en dårlig spøk fra kommunens side, da skravuren dekker hele vår bakhage fra tomtegrense og helt opp til husvegg!

Vi er utelukkende positive til utbygging av fortau på denne strekningen, da det er sårt trengt, men vi er dessverre ikke villige til å gi fra oss 1/3 av tomte vår.

Hva er planen her? Utdyp gjerne via Mail eller per telefon.

Forslagsstillers kommentar:

Forespørselen om klargjøring av oppstartsvarselet ble fulgt opp med forklarende e-post den 05.02.2021. Etter oppstartsvarsling er det blitt avklart at foreslått fortau langs Styrivegen legges på motsatt side av veien, slik at denne eiendommen ikke berøres direkte av tiltaket eller planarbeidet.