

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER -  
PLANOPPSTART

<b>Plannavn</b>	Områdereguleringsplan for Myrer
<b>Plan ID</b>	023729100
<b>Saksnummer</b>	2016/570
<b>Utarbeidet av</b>	OEL/MFO
<b>Datert/Revidert</b>	30.03.17

<b>Avsender</b>	<b>Hovedpunkt i merknad / uttalelse</b>	<b>Administrasjonens kommentar</b>
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, brev datert 02.12.2016	<p>Det vises til føringer i fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 ”Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging” av 12.6.2015. I tillegg påpekes følgende:</p> <p>Forurensning fra tidligere avfallsdeponi: Det er viktig at bygge- og anleggsaktiviteten på toppen av deponiet ikke fører til spredning av forurensning. Vi anbefaler derfor at kommunen legger inn en bestemmelse om at det skal utarbeides en tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2 ved terrenginngrep i det området hvor deponiet ligger. Vi anbefaler at det blir vurdert om det er nødvendig å utføre en undersøkelse for å avklare yttergrensen til deponiet. Det bør også fremkomme i plankartet at det ligger et gammelt avfallsdeponi der.</p> <p>Jordvern og matproduksjon: Planområdet omfatter en god del LNF-områder. Det opplyses om at det ikke legges opp til å foreslå endring av planstatus for disse arealene, men at det kan bli aktuelt å beslaglegge noe LNF-areal til fortau langs Myrerveien. LNF-området bør tas ut av planavgrensningen. Det er heller ikke tatt inn som utredningstema i planprogrammet. Konsekvenser for jordvern, landbruksdrift og kulturlandskap må tas med som utredningstema i planprogrammet. Planen kan også medføre ulemper for omkringliggende store sammenhengende jordbruksarealer og vi forventer at dette vurderes.</p> <p>Parkeringsbestemmelser: Kommunen bør sette reguleringsbestemmelser som fastsetter restriktive maksimumsnormer for oppføring av parkeringsplasser, som kan bidra til å bremse veksten i biltrafikk.</p>	<p><i>Planarbeidet søkes utarbeidet i tråd med gjeldende føringer.</i></p> <p><i>Den nordlige delen av planområdet er som følge av merknader i forbindelse med oppstartvarselet tatt ut av planområdet. Dermed blir det tidligere deponi-området og kommunens materiell- og lagerområde (gnr/bnr 60/23) utelatt fra planområdet, og det tilrettelegges ikke for nye tiltak på disse arealene.</i></p> <p><i>Det vil dermed ikke gjøres ytterligere undersøkelser eller avklaringer vedrørende dette arealet.</i></p> <p><i>Planområdet er redusert etter oppstartvarselet, og vesentlige arealer med LNF-områder er tatt ut av planområdet. Planområdet omfatter fremdeles LNF-områder, for å kunne ta med boligbebyggelsen mot øst, og avklare forholdet til gjeldende regulering i dette området. LNF-arealet langs Myrervegen er tatt ut. Det kan ikke ses at planarbeidet kan skape ulemper for omkringliggende store jordbruksarealer, og dette momentet er dermed ikke innarbeidet som utredningstema i planprogrammet.</i></p> <p><i>Fylkesmannens anbefaling om maksimumsnormer for parkeringsbestemmelser vil følges opp.</i></p>

<p>Akershus Fylkeskommune, brev datert</p>	<p>Fylkesrådmannen mener det er viktig, og særlig positivt, at kommunen legger retningslinje R10, rett virksomhet på rett sted, til grunn i det videre arbeidet. Området er ikke egnet for arbeidsplass-intensiv forretningsvirksomhet, da dette fortrinnsvis bør lokaliseres i sentrumsområdene nær kollektivknutepunkt. Det forventes at det i planbestemmelsene fastsettes tydelig bruk av området, for på den måten å forhindre bransjeglidning.</p> <p>Det er flere kjente automatisk fredete kulturminner i nærheten. Fylkesrådmannen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet. Det er i hovedsak eiendommen med gbnr 60/33 som berøres av sjaktingen. Det kan også bli aktuelt å undersøke deler av eiendommen på gbnr 61/26 og 61/141.</p> <p>På bakgrunn av det tilsendte materialet og de overnevnte vurderingene, mener fylkesrådmannen at tiltaket i hovedsak er i tråd med gjeldende kommuneplan og overordnede regionale føringer. Det forventes at det ikke vil bli lagt til rette for detaljvarehandel eller arbeidsplassintensiv virksomhet. Dersom det ved utleggelse til offentlig ettersyn likevel åpner opp for denne type virksomhet, vil fylkesrådmannen vurdere å legge planforslaget frem for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.</p>	<p><i>Det vil utarbeides bestemmelser som fastsetter hva slags type virksomhet som er aktuell på området.</i></p> <p><i>Planområdet er redusert etter oppstartsvarsling, og behovet for arkeologiske undersøkelser er endret. Det er mottatt ny vurdering av behovet for undersøkelser fra kulturminnemyndighetens feltenhet.</i></p> <p><i>Det vil ikke bli tilrettelagt for detaljvarehandel eller arbeidsplassintensiv virksomhet på planområdet.</i></p>
<p>Statens Vegvesen, brev datert</p>	<p><b>1. Reguleringsformål forretning</b> Planområdet er ikke regulert til forretningsformål i gjeldende reguleringsplan og er ikke avsatt til forretningsformål i kommuneplanen. Statens vegvesen kan akseptere at deler av planområdet blir regulert til begrenset type forretninger. Det må stå i reguleringsbestemmelsene hvilke typer forretninger som kan etablere seg innenfor planområdet. Reguleringsplanen skal ikke legge til rette for etablering av type forretninger som vil være i strid med fylkesdelplan for handel-, service- og senterstruktur eller i strid med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, rett virksomhet på rett sted R10.</p> <p><b>2. Regulering av kryss med fv. 181</b> Kryss mellom fv. 181 og Myhrervegen må reguleres med utforming og frisisikt.</p> <p><b>3. Trafikkanalyse for krysset mellom fv. 181 og Myhrervegen</b> Det er mulig at krysset mellom fv. 181 og Myhrervegen må bygges om dersom reguleringsplanen skal legge til rette for ny virksomhet. Valg av type kryss vil bl.a. være avhengig av trafikkmengden til og fra</p>	<p><i>1. Det vil utarbeides reguleringsbestemmelser som angir hvilke typer virksomhet som er aktuelle innenfor planområdet, og disse vil søkes utarbeidet i tråd med gjeldende føringer.</i></p> <p><i>2. Krav til regulering av kryssområdet tas til etterretning og følges opp.</i></p> <p><i>3. Det vil utarbeides en trafikkanalyse i tilknytning til planarbeidet. Dette må kombineres med en beregnet eller optelt verdi for den belastningen som gjelder eksisterende situasjon.</i></p>

planområdet. Statens vegvesen forventer at det blir utført en trafikk-analyse for krysset mellom fv. 181 og Myhrervegen og at analysen anbefaler type kryss/utforming av kryss.

**4. Rekkefølgebestemmelse om utbedring av kryss med fv. 181**

Dersom det er behov for å bygge om krysset med fv. 181 må det fremgå av reguleringsbestemmelse at regulert kryss mellom fv. 181 og Myhrervegen skal være bygget før det kan oppføres nye bygninger eller innvilges bruksendring av eksisterende virksomhet til forretninger.

**5. Reguleringsbestemmelse om frisikt**

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at det på frisiktsonene ikke er tillatt med busker, gjerder eller andre sikhindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen til fylkesvegen.

**6. Teknisk plan for kryss med fv. 181**

Det må utarbeides en teknisk plan for evt. nytt kryss mellom Myhrervegen og fv. 181. Teknisk plan skal danne grunnlag for reguleringsplanen og inneholde tekniske tegninger som dokumenterer at det er mulig å bygge krysset. Statens vegvesen skal godkjenne tekniske planer før forslaget til reguleringsplan blir lagt ut til offentlig ettersyn.

**7. Rekkefølgebestemmelse om byggeplan for kryss**

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for kryss med fv. 181 før man kan starte på arbeidet med å bygge krysset.

**8. Regulering av trafikkøy i fv. 181/tilrettelagt kryssing for fotgjengere**

Det er skiltet gangfelt over fv. 181 rett ved krysset mellom fv. 181 og Vestvangvegen. Det må reguleres en trafikkøy i gangfeltet i fv. 181 med en bredde på minst 2 meter.

**9. Rekkefølgebestemmelse om bygging av trafikkøy**

Det må i bestemmelsene settes rekkefølgekrav til opparbeidelse av regulert trafikkøy i gangfeltet i fv. 181 før kommunen kan gi igangsettingstillatelse for bygging av nye bygninger eller bruksendring av eksisterende virksomhet til forretninger.

**10. Rekkefølgebestemmelse om byggeplan for trafikkøy**

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at Statens vegvesen skal godkjenne byggeplan for trafikkøy i fv. 181/tilrettelagt kryssing for

*4. Kravet om en rekkefølgebestemmelse vedrørende tidspunkt for opparbeidelse av evt. nytt kryss kan bli aktuelt. Eksakt hva denne opparbeidelsen settes i forhold til, og dermed den eksakte formuleringen av kravet, må avklares som en del av planprosessen.*

*5. Krav om frisikt tas til etterretning og følges opp.*

*6. Krav om teknisk plan for krysset skal foreligge før utarbeidelse av en områderegulering virker uhensiktsmessig når terrenget ikke er mer krevende enn situasjonen er på Myrer. Dette kravet kan det bli aktuelt å drøfte nærmere, i håp om å evt. finne en løsning der man blir enige om en arealdisponering, uten nødvendigvis å ha prosjektert alle løsninger.*

*7. Krav om godkjenning av byggeplan tas til etterretning og følges opp.*

*8, 9 og 10. Kravet om regulering av trafikkøy i forbindelse med fotgjengerovergangen vil få konsekvenser for utformingen av både krysset med Vestvangvegen og bussholdeplassen på motsatt side av vegen. Dersom vegvesenet vurderer at det er trafiksikkerhetsmessige problemer med dagens utforming av fotgjengerovergangen, vil det være enklere å senke farten på fv. 181, for derved å gi bilistene bedre mulighet for å holde oversikten i trafikkbildet omkring fotgjengerovergangen. En reduksjon av fartsgrensen på vegen vil ha gunstig innvirkning på trafiksikkerheten både på fotgjengerovergangen og i krysset med Myhrervegen. Det vil rettes henvendelse til vegvesenet for å drøfte dette spørsmålet nærmere.*

	<p>fotojengere før man kan starte på arbeidet med å bygge tiltaket.</p>	
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 21.10.2016</p>	<p>Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – <i>Flaum og skredfare i arealplanar</i> beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene.</p> <p>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.</p> <p>Tykke marine avsetninger og kvikkleire nevnes som temaer som skal utredes i planen. NVE vil i den sammenheng også nevne at planområdet berører vassdrag i form av en ravinedal, og ber om at dette også må belyses i planen, jf. vedlagte sjekkliste.</p>	<p><i>Planarbeidet søkes utarbeidet i tråd med retningslinjer og sjekklister fra NVE.</i></p> <p><i>Tas til etterretning.</i></p> <p><i>Det bør sannsynligvis gjøres en vurdering av områdestabilitet omkring planområdet. Området preges av tykke marine avsetninger og det er betydelige høydeforskjeller i ravinedalene mot nord og øst, som gir fall mot mulige utløsningsområder på 1:5 og 1:7.</i></p>
<p>Hafslund Nett AS, brev datert 01.12.2016</p>	<p>Hafslund Nett har anlegg innenfor planområdet, og setter forutsetninger og betingelser knyttet til disse. Det bes om at det innarbeides en reguleringsbestemmelse som setter krav til regulering /lokalisering av nye nettstasjoner. Det spesifiseres arealkrav i forbindelse med dette. Det settes betingelser til hva slags opplysninger om el-anlegg som skal fremkomme på plankart. Avslutningsvis opplyses om forutsetninger for kostnadsfordeling dersom tiltak utløser behov for flytting, nyanlegg eller forsterkning av el-anlegg.</p>	<p><i>Oversikten over eksisterende anlegg i området tas til etterretning. Det vil opprettes dialog med netteier vedrørende behovet for å regulere eksisterende anlegg.</i></p>
<p>Leto Eiendom AS, brev datert 02.12.2016</p>	<p>Merknadene i dette brevet er på vegne av Leto Eiendom AS og Eidsvoll Handelspark AS, som sammen planlegger en handelspark på Myhrer under navnet Eidsvoll Handelspark. Eidsvoll Kommune ønsker ikke detaljhandel i forslaget til planprogram for Myhrer. Vi har nå i flere år jobbet med etablering av en handelspark på Myhrer under denne forutsetningen. Etter kommunens vedtak om å tillate dagligvare og servering i Dalkrysset Handelspark, har forutsetningene for å realisere en handelspark på Myhrer endret seg vesentlig. Det vil være vanskelig og kanskje umulig å konkurrere om nye etableringer når Dalkrysset Handelspark kan lokke med dagligvare. Skal det være mulig å realisere en handelspark på Myhrer må rammebetingelsene være like.</p>	<p><i>Myrer og Dalkrysset innehar ulike kvaliteter og forutsetninger. Dalkrysset retter seg mot et større regionalt omland og marked med sin sentrale beliggenhet langs E6 og gode sørvendte biltilgjengelighet mot Jessheim m.fl., Av denne grunn er det fra kommunens side «innvilget dispensasjon» for etablering av noe detaljhandel i denne handelsparken. Ideen bak innføringen av 1 dagligvare-forretning på over 1500 m2 + spisested er å betjene typisk hytte- og ferietrafikanter som ferdes på E6. I tillegg vil dagligvareforretningen også kunne omfavne boligfelt på Dal. Administrasjonen er innerforstått med at vi til en viss grad utfordrer de regionale føringene for lokalisering av detaljhandel, og dette er en diskusjon vi må ta for den spesifikke saken. Det er imidlertid uaktuelt å tilby like rammebetingelser på dette området, hvilket ville tilsi at Eidsvoll kommune mer gjennomgående motsetter seg overordnede føringene for dette temaet.</i></p>

	<p>Flere av de potensielle varehandelsaktørene vi er i dialog med sier «kommer det dagligvare eller detaljhandel, kommer også vi». Noen vil også stille det som en forutsetning for etablering. Dermed blir det svært vanskelig å fylle opp lokalene på Myhrer uten en form for detaljhandel. Det er i stor grad de samme aktørene som er aktuelle for etablering begge steder, og disse to handelsparkene vil derfor konkurrere om de samme etableringene.</p> <p>En handelspark på Myhrer med dagligvare vil kunne gi opp mot 200 arbeidsplasser. Dette er arbeidsplasser som ligger sentralt i kommunen og med god offentlig kommunikasjon med bussforbindelse to ganger i timen til Sundet og Råholt/Dal/Jessheim.</p> <p>En handelspark på Myhrer vil berike Sundet som handested og gjøre det til en mer attraktiv handelsdestinasjon. En handelspark skal ikke være en konkurrent til Sundet, men et supplement og alternativ for varehandel som ikke kan være lokalisert i sentrum. I tillegg må det være mulighet for at også detaljhandel med stort utvalg skal kunne etablere seg på Myhrer. Skal denne type forretninger kunne etablere seg må det reguleres til detaljhandel i følge Fylkesmannen. Hvis ikke denne type forretninger tillates, finnes det trolig ingen næringsområder i Eidsvoll hvor det er regulert egnede arealer for store detaljhandelsforretninger. Regulering av denne type varehandel bør skje sentralt i kommunen.</p> <p>For å kunne være et attraktivt sted for etableringer og handel i framtiden, må det derfor også reguleres og legges tilrette for ulike aktiviteter og servicetilbud som ikke egner seg i sentrumsområder. Dette passer også godt inn som et supplement til idrettsanlegget til Eidsvoll Turn. Det kan være ulike former for treningsaktiviteter eller fritids/lekeland. Av tjenestetilbud kan f.eks. lager, logistikkvirksomhet, bilvask, EU-kontroll, dekkskift o.l. være aktuelt.</p>	<p>T.O.</p> <p><i>Regionale myndigheter er klare på at det ikke bør tilrettelegges for arbeidsplassintensiv virksomhet på Myrer, og at detaljhandel ikke kan etableres her. Grunneiere har allerede fått innvilget dispensasjonssøknad i 2016 i forbindelse med ønsket å tilrettelegge for plasskrevende varehandel. Det videre arbeidet i denne planprosessen vil bestå i å underbygge denne allerede gitte forutsetning gjennom å fastsette klare føringer og retningslinjer.</i></p> <p><i>Lager, logistikk, bilrelatert virksomheter m.m. (formål for tjenesteyting) kan sidestilles med andre mindre arbeidsplassintensive virksomheter slik som plasskrevende varehandel. Fritids- / lekeland er mer publikumsrettede virksomheter men kan også plasseres i kategorien tjenesteyting. Innspillet tas med i den videre planprosessen og kan vurderes.</i></p>
<p>Eidsvoll Turn Fotball, e-post av 02.12.2016</p>	<p><b>Vegsystem og trafikk</b>  Det er i dag fartsgrense på 40 på hele området og dårlig merket, kun ved innkjøring. Dette bør nok senkes, da det er stor fotballaktivitet på feltet vest for Myhrervegen store deler av året. Vi ønsker at det skal være fartsgrense på 30 km for hele området og parkering forbudt på vestsiden av Myhrervegen.</p> <p><b>Parkering på området</b>  Kapasitet for parkering på området er i dag liten og bør økes. Området</p>	<p><i>Trafikksikkerhetssituasjonen vil bli vurdert som en del av planarbeidet. Skilting langs Myhrervegen er ikke en problematikk som håndteres i en reguleringsplan.</i></p> <p><i>Gnr/bnr 60/33 er blitt tatt ut av planområdet. Området det siktes til er privateid og består</i></p>

	<p>vest på eiendommen 60/33 er avsatt til «fremtidig tjenesteyting». Kan dette området settes av til parkering? Ellers bør det ses på mulighet for flere parkeringsmuligheter i nærområdet til idrettsanlegget. Det kan være behov for opptil 300 på parkeringsplasser i umiddelbar nærhet.</p> <p><b>Avsatt grunn for kryss?</b> I nordvestre hjørnet på Myhrervegen er det avsatt plass og regulert inn et ekstra areal nord for svingen. Vi ønsker dette fjernet, da vi ser på muligheten for å sette opp en garasje i dette området i forlengelsen av vårt eksisterende klubbhus, men da helt vest på eiendommen.</p> <p><b>Vår tomt 60/21,32</b> Vi ønsker å videreutvikle vårt område og er godt i gang med planleggingen av ny kunstgressbane med undervarme og flomlys, og dette blir realisert i 2017. Neste steg vil bli å videreutvikle overbygde tribuner. Her ønsker vi mulighet for å tilknytte næringsarealer og/eller leiligheter i bygget som en del av finansieringen og utnyttelsen. I tillegg kan det på lang sikt være aktuelt å søke om utvidelse av vårt område mot nord.</p>	<p><i>av fulldyrka jord av svært kvalitet, og kan ikke uten videre tas i bruk til parkering. Det er vesentlige trafikkarealer på næringsområdet, og det er parkeringsarealer i forbindelse med Ås skole og butikken på Hammerås.</i></p> <p><i>Da det nå utarbeides en ny reguleringsplan, vil løsningene i området kunne revurderes. Forløpet av Myhrervegen vil sannsynligvis justeres i forbindelse med planarbeidet. Hvorvidt det kan tilrettelegges for ny bebyggelse i dette området, skal vurderes som en del av planprosessen.</i></p> <p><i>Det er ikke aktuelt å tilrettelegge for næringsvirksomhet på idrettsarealene, annet enn det som er drives som en del av sportsklubben. Boligbebyggelse på området er også uaktuelt. Videre arealdisponering må komme som en del av kommuneplanprosessen.</i></p>
<p>Harald Djupvik, e-post av 05.12.2016</p>	<p>Vår uro og bekymring knytter seg til punkt 6.3 Vurdering av ras og flom og punkt 6.8 Forurensning i grunnen, avrenning.</p> <p>Vi er urolige for om utvidet bruk av området medfører risiko for ras/masseutglidning i retning vår eiendom 58/3. Det knyttes størst bekymring til at en eventuell utglidning vil hindre vassføringa i bekken og dermed føre til oversvømmelse, erosjon eller at nye vannveier oppstår i et allerede rasutsatt område.</p> <p>Vi ber om at nødvendige tiltak settes i verk dersom geotekniske målinger/vurderinger tilsier at stabiliteten i området ikke er tilfredsstillende. Dernest er avfallsdeponiet naturlig nok en bekymring i seg selv. Dersom det i framtida blir økt vassføring i bekken, bør man se på hele bekkeløpet fram mot Holvevja og påse at bekkeløpet er i stand til å ta seg av større vassføring, og at det ikke oppstår økt erosjonsfare i området.</p> <p>Når det gjelder avfallsdeponiet, ber vi om at det blir satt i gang målrettede tiltak som eliminerer eller i det minste reduserer de miljøskadene vannveien og tilstøtende grunn påføres i dag som en direkte følge av det eksisterende avfallsdeponiet. Vi registrerer at deler av vår eiendom omtales som «fangdam» og «våtmarksfilter» i</p>	<p><i>Den nordlige delen av planområdet er som følge av merknader i forbindelse med oppstartsvarselet tatt ut av planområdet. Dermed blir det tidligere deponi-området og kommunens materiell- og lagerområde (gnr/bnr 60/23) utelatt fra planområdet, og det tilrettelegges ikke for utvidet bruk eller nye tiltak på disse arealene.</i></p> <p><i>Det vil altså ikke gjøres ytterligere undersøkelser eller avklaringer vedrørende dette arealet.</i></p> <p><i>Vedrørende tolkning av rapport vedrørende sivevannsovervåkning, så anbefales at det rettes kontakt til kommunens avdeling for kommunal drift, eller fylkesmannens miljøvernnavdeling.</i></p>

<p>kommunens rapport om sigevannsovervåkning fra 2014. Vi har ikke tilstrekkelig kunnskap om dette, men vil anta at det blir en opphopning av tungmetaller i dette filteret. Dessuten registrerer vi også at det er flere tungmetaller som overskrider terskelverdiene uten at vi klarer å forstå hvor mye overskridelsene er på og eventuelle konsekvenser. Vi savner konklusjonen av overvåkingen og ber om at det legges fram en redegjørelse for hvor omfattende miljødeleggelse deponiet og sigevannet utgjør. Det klarer vi ikke å lese oss til, og anser det som uansvarlig å gå videre på dette prosjektet før nødvendige fakta og konsekvenser er framlagt. Vi er positive til bolig- og næringsutvikling i området, og ber om at ovennevnte innspill blir vektlagt i framtidige prosjekter.</p>	
---	--

Før eiere av gnr/bnr 58/3  
Harald Djupvik