

MERKNADSSKJEMA - FORSLAGSSTILLERS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER -PLANOPPSTART

<b>Plannavn</b>	Detaljregulering for Bekkedal B3.
<b>Plan ID</b>	303531800
<b>Saksnummer</b>	2019/1334
<b>Utarbeidet av</b>	Plan1 AS
<b>Datert/Revidert</b>	XX.XX.XXXX

<b>Avsender</b>	<b>Hovedpunkt i merknad / uttalelse</b>	<b>Forslagsstillers kommentar</b>
Statens vegvesen 06.03.2019	Har ingen merknader til oppstart av arbeid med detaljregulering av B3 Bekkedal.	Tas til etterretning.
Bjørn Eggen 12.03.2019 Granhaugsvingen 7A	De bor i Granhaugsvingen 7A og er således en av de nærmeste naboene til det nye feltet. Kjøpte denne eiendommen fordi den hadde gode solforhold og høy beliggenhet i forhold til eventuell ny bebyggelse. En utbygging av felt B3 vil etter alt og dømme bedre solforholdene ytterligere og vil således være positivt for dem, og har derfor ingen interesse av å stoppe utviklingen. De vil imidlertid advare om at det til dels er svært vanskelige grunnforhold i området, noe som trolig vil gjøre det svært kostbart å bygge på deler av feltet dersom dette skal gjøres forsvarlig.	Tas til orientering.

De har i en årrekke slitt med setningssskade på boligen. Totalt har denne sunket ca. 40 cm i nedkant (ut mot felt B3). Det ble før boligen ble bygget gravd ut myr på tomten og fylt opp med sprengt fjell. Denne jobben så ut til å bli skikkelig utført. Likevel oppsto problemene. Deres bolig er nå rettet opp så godt det lot seg gjøre og sikret ved at den er forankret i fjell på alle kanter. Det er imidlertid så sent som siste år gjort målinger som viser at det fortsatt er bevegelse i massene under og nedenfor huset.

De ønsker ikke at noen andre skal måtte oppleve tilsvarende problemer som de har hatt, og av den grunn ønsker de å gjøre oppmerksomt på disse problemene. Deres anbefaling vil derfor være at dersom det planlegges fri/grøntområder på felt B3, så vil det trolig være lurt å legge et av disse hit.

De frykter for at graving helt inntil deres tomtegrense vil føre til at bevegelsene som allerede er på deres eiendom vil forsterkes. For øvrig ønsker de lykke til med planleggingen.

<p>Ruter 13.03.2019</p>	<p>Den nasjonale reisevaneundersøkelsen fra 2013/2014 viste at på avstander opp til ca. 1km utfører de fleste turene til fots eller på sykkel. Over halvparten av reisene mellom 1-3 km gjennomføres med bil ifølge undersøkelsen.</p> <p>De nye boligene i planområdet kommer til å ligge over 1km fra nærmeste matbutikk, nærmeste skole og barnehage. Det er 500m å gå til bussholdeplass med bestillingstransport, over 1km å gå til togstasjon eller bussholdeplass med godt kollektivtilbud. Ruter mener tiltaket vil føre til økt biltrafikk og er ikke positive til tiltaket.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Hafslund Nett (HN) 18.03.2019</p>	<p>HN har høyspenningskabler innenfor planområdet, kablene ligger langs Gustav Granhaugs vei og Granhaugsvingen. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Tas til orientering.</p>

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 trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. 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.

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

<p>Lars Hytterød 20.03.2019 Gnr. 96/36</p>	<p>Viser til avtale om utbygging av gnr. 96/22 og bruk av vegger, avløp og vann. I flg. avtalen skal det betales et anleggsbidrag for kommunaltekniske anlegg opparbeidet av Hytterød i fbm. tidligere utbygging.</p>	<p>Dette vil bli fulgt opp.</p>
<p>Akershus fylkeskommune 28.03.2019</p>	<p>Samordnet areal- og transportplanlegging Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 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 person-transportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.</p> <p>Det opplyses i varselet at Eidsvoll kommune har vedtatt å avslutte arbeidet med ny kommunedelplan for Råholt på grunn av innsigelser. Fylkesrådmannen vil likevel vise til at i deres uttalelse til offentlig ettersyn av forslaget til kommunedelplan påpekte at det knytter seg en del utfordringer til utviklingen av et tydeligere sentrum på Eidsvoll Verk/Råholt, og at de ser det som avgjørende at utbyggingen skjer etappevis og at områdene nær Eidsvoll Verk stasjon prioriteres. De anbefalte derfor at det ikke tillates boligbygging innenfor område #3 Tyskerud/Bekkedal</p>	<p><u>Samordnet areal og transport</u> I bestemmelsene til gjeldende kommuneplan, vedtatt 10.03.2015, er det ikke satt spesielle rekkefølgekrav til utbygging av planområdet.</p> <p>Planprosessen med kommunedelplan for Råholt er avsluttet, og det er kommuneplanen for 2015-2026 som gjelder i fbm. utarbeidelsen av planforslaget. I fbm. førstegangsbehandlingen av kommunedelplanen for Råholt var det Formannskapet selv som enstemmig vedtok at Bekkedal og Tyskerud skulle ha samme utbyggingsrekkefølge som Råholt sentrum og Lundsjordet. Dette kan tolkes dit hen at politikerne ønsker en variert utbygging av boliger, ikke bare leiligheter (betong) i sentrum, men også et tilbud med småhusbebyggelse (tre) til barnefamilier.</p> <p>Det ble også presisert av Formannskapet i møte den 22.01.2019, der følgende protokolltilførsel knyttet til vedtaket i sak 90/18 om å avslutte kommunedelplanen for Råholt, ble enstemmig vedtatt: «Det presiseres at allerede påbegynte planprosesser, herunder Ladderudsletta og Bekkedal B3, ikke skal bli skadelidende av KDP for Råholt avsluttes. Disse områdene kan igangsette detaljregulering da det er politisk ønskelig at områdene bygges ut i tråd med gjeldende kommuneplan, som enstemmig ble vedtatt 10.03.2015.»</p> <p>Det er viktig å ivareta barnefamilier og barns oppvekstvilkår. De kan vanskelig få gode oppvekst- og uteareal i tett blokkbebyggelse tett på sentrum og kollektivknutepunkt, der utnyttelsen skal være høy. Det skal være rom for å bygge</p>

	<p>før boligområdene innenfor områdene #1 Råholt/Sentrum og #2 Lundsjordet er ferdig utbygd.</p> <p>Fylkesrådmannen vurderer det fortsatt som uheldig å utvikle område B3 Bekkedal nå og mener at det vil kunne svekke den ønskede utviklingen av et tydeligere tettstedssentrum på Eidsvoll Verk/Råholt.</p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner</u> Tiltaksområdet ligger i et kulturlandskap, med spor etter særlig utnyttelse av utmarksressurser. Det er kjent flere kullmiler i nærområdet. Disse er vanligvis ikke fredete og knyttes opp mot verksdriften på Eidsvoll Værk. Det er registrert gravhauger fra jernalderen ikke langt fra reguleringsområdet, id 91853 Granhaug på gnr. 128/180 og id 117346 på gnr. 96/1. Topografi og beliggenhet tilsier at det er potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner i form av spor etter utnyttelse av utmarksressurser. Fylkesrådmannen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet. Hvis registreringen ikke er gjennomført før planen legges ut til offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist.</p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u> Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u> Fylkesrådmannen viser til at Eidsvoll kommuneplan stiller krav til leke-, ute- og oppholdsplasser i §6 og forventer at disse følges opp i det videre planarbeidet.</p>	<p>større boliger i form av eneboliger, rekkehus og leiligheter, hvor det også vil være høy kvalitet på uteoppholdsarealene.</p> <p>Området har gang- og sykkelavstand til servicefunksjoner og skoler, bussholdeplasser, samt togstasjon som i luftlinje ligger ca. 1,1 km unna.</p> <p><u>Automatisk fredete kulturminner</u> Det er gjennomført arkeologiske registreringer og ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner</p> <p><u>Nyere tids kulturminner</u> Tas til etterretning.</p> <p><u>Barn og unges interesser</u> Det er knyttet krav i bestemmelsene til planen at det innenfor planområdet skal opparbeides tre kvartalslekeplasser på minimum 1000m<sup>2</sup> hver og fem nærlekeplasser på minimum hver 200m<sup>2</sup>, som er felles for alle boenhetene. Nærlekepllassene skal minimum ha sandkasse, huskestativ/ dumphuske, benk. Grendelekeplassene kan tilrettelegges for ulike aktiviteter gjennom hele året. Det er satt rekkefølgebestemmelser som sier at interne uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse for det enkelte delfelt gis, eller så snart årstiden tillater det.</p> <p><u>Vannforvaltning og overvannshåndtering</u> Det går fram av bestemmelsene at overflatevann/takvann/drensvann skal håndteres på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Størrelse og plassering av fordrøyningsvolum avklares i detaljprosjekteringen. Flomveger skal sikres og vises i detaljprosjekteringen av VA- og overvannsanlegg.</p> <p><u>Masseforvaltning</u> Det legges opp til mest mulig massebalanse innenfor planområdet.</p>
--	---	--

Minner videre om "Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen". Her fremholdes i punkt 5: "Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet når det gjelder krav til fysisk utforming:

a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Dette forutsetter blant annet at arealene:

- er store nok og egner seg for lek og opphold
- gir mulighet for ulike typer lek til ulike årstider
- kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, ungdom og voksne."

Fylkesrådmannen anbefaler at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene og at det etableres trygge og effektive ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Vannforvaltning og overvannshåndtering  
Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Planen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdiskonering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger innenfor vannområdet Hurdalsvassdraget/Vorma. Vannområdet har ambisjon om å innfri vann-kvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene

	<p>planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å nå målene i regional plan for vannforvaltning.</p> <p>Masseforvaltning Regional plan for masseforvaltning i Akershus inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet.</p>	
<p>Fylkesmannen i Oslo og Viken 01.04.2019</p>	<p>Areal og transport Planområdet ligger 1,5-2 km i gangavstand fra Eidsvoll verk stasjon. De anser at området ligger utenfor det som kan regnes som det prioriterte vekstområdet, jf. R8 om føringer for etablering av grønn grense, ettersom området ligger klart lenger enn 1 km i gangavstand fra togstasjonen. Avstanden til togstasjonen gjør at området i hovedsak vil være bilbasert, og bygger ikke opp under gang-, sykkel- og kollektivtrafikk, slik R4 legger opp til. Etableringen av nye boliger her vil medføre en videre tettstedsspredning og vil svekke Eidsvoll Verk som sentrumsområde.</p> <p>Planforslaget er i strid med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og regional plan for Oslo og Akershus, retningslinjer R3 og R4. De fraråder derfor kommunen sterkt å gå videre med planarbeidet. Fylkesmannen mener det er potensial for fortetting i områder nærmere Eidsvoll Verk stasjon må utnyttes først, og at det aktuelle området bør vurderes tatt ut av</p>	<p>Planområdet ligger 1,1 km i luftlinje fra perrongen på Eidsvoll Verk stasjon, og det er gode gang- og sykkelforbindelser fra planområdet til stasjonen. For øvrig vises det til våre kommentarer gitt til uttalelsen fra fylkeskommunen.</p>



	kommuneplanen ved neste rullering, jf. R5 i regional plan for Oslo og Akershus.	
Avinor 12.09.2019	<p>Planområdet berøres av gul sone i gjeldene støysonekart for Oslo Lufthavn.</p> <p>I retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), punkt 3.2.1, er hovedregelen at gul støysone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Samtidig angir rød støysone et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål skal unngås.</p> <p>Ifølge M-128 – Veileder til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016), avsnitt 3.2, presiseres det at bebyggelse til støyfølsomt bruksformål <u>kan</u> tillates dersom avbøtende tiltak gir tilstrekkelige utendørs oppholdsareal med tilfredsstillende støynivå (<math>L_{den} \leq 52</math> dB), og bygningen har en stille side (<math>L_{den} \leq 52</math> dB) der rom med støyfølsom bruk kan plasseres. Den nevnte veileder påpeker videre at</p>	Det er i reguleringsbestemmelsene satt inn krav om at Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442/2016, skal følges.

innenfor gul støysone alene er det stor variasjon i faktiske støynivåer da sonen dekker nivåer mellom Lden 52 og 62 dB. Aktsomhetsgraden bør være størst i områder med støy nær øvre grense for gul støysone, hvor de høye støynivåene naturlig nok vil føre til behov for mer omfattende avbøtende tiltak.

Miljøverndepartementets retningslinje, med tilhørende veileder, påpeker at kommunen som ansvarlig plan- og kontrollmyndighet bør sørge for å følge retningslinjene ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker. Kommunene er ansvarlig for at støy blir vurdert på lik linje med andre planhensyn, og at det blir laget nødvendige støyutredninger. Retningslinjene er således et virkemiddel for å hindre eller redusere støyplager for beboere nær flyplasser. Selv om kommunene følger disse retningslinjene, og legger opp til en arealbruk i flystøysone i tråd med Miljøverndepartementets anbefalinger, kan likevel en mindre andel av befolkningen fortsatt oppfatte støyforholdene som plagsomme. Kommunene bør derfor vurdere hvilke ulemper flystøy kan medføre også utenfor flystøysone.

Eidsvoll kommune er godt kjent med støyutfordringene knyttet til planene om fremtidig tredje rullebane, østre alternativ og at dersom dette alternativet blir valgt, vil dette bidra til en mer krevende støysituasjon for Råholt. I følge SINTEFs støyberegninger vil planområdet i sin helhet befinne seg i gul støysone i 2050.

	<p>På denne bakgrunn, ber de kommunen om å iverksette nødvendige avbøtende tiltak, jfr. Miljøverndepartementets retningslinje og at disse innarbeides i planbestemmelsene i den forestående planprosessen.</p>	
--	--	--