



Til:
postmottak@eidsvoll.kommune.no
(Plan)

14/4/20

Bestilling av OPPSTARTSMØTE: Detaljregulering av gbnr 125/38

Det bestilles herved oppstartsmøte for planarbeid i følge vedlegg.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Fra forslagstiller møter *Atle H. Andresen, Rune Lysaker, Frank L. Johansen og Ståle Melby*

Det er ønskelig at også *<kommunal enhet, andre enheter>* deltar på møtet.

[Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken, jf. kommunens referanse *<arkivsaksnummer>*. Saksbehandler/kontaktperson var da *<navn>*.]

Obligatorisk vedlegg – utfylt planinitiativ (iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl.)

Annet:

Forslagstiller skal vurdere om det vil bli krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning 26.06.2009 nr 855.

Vi opplyser spesielt om at det alltid må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse jf. pbl § 4-3 ved utarbeidelse av planer for utbygging.

- *Tilgrensende område med registrert «lavlandsmyr». Registrert område i kartdata stemmer ikke over ens med faktiske forholdt. (ref. klage på byggesøknad 2019/1184-17)*

Med hilsen
Ståle Melby



Sjekkliste og referat fra oppstartsmøte – Eidsvoll kommune

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven*.

- For endring av plan etter pbl. § 12-14 annet ledd, kan *innholdet* i pkt. 1-12 tilpasses den aktuelle sak for å gjøre rede for ønsket endring.
- **Sammen med utfylt sjekkliste/planinitiativ skal det legges ved forslag til planavgrensning, relevante skisser og illustrasjoner o.l.**

MØTEREFERAT

	= Blankt felt uten tekst fylles ut av forslagsstiller*
	= Utfylles av kommunen

MØTEREFERAT

Saksnavn inkl. planid.	Detaljregulering av gbnr. 125/38 m.fl.- Statsrådvegen, Eidsvoll Verk – PlanID 303532600		
Saksnummer:	20/1606		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	30.april 2020	Tid: 12.00	
Møtested:	Skype		
Referent:	Cathrin R Helgestad	Datert:	4.mai

Kontaktinfo

Forslagstiller	Akerheim Eiendom AS
Fakturaadresse	Sportsveien 8, 1850 Mysen
Plankonsulent	Ståle Melby/ stale.melby@hedalm-anebyhus.no
Kontaktperson kommunen	Cathrin R. Helgestad cathrin.r.helgestad@eidsvoll.kommune.no

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Representerer
Ståle Melby	SM	Hedalm Anebyhus
Frank Johansen	FJ	Hedalm Anebyhus
Atle Andresen	AA	Grunneier
Einar Ordahl	EO	Eidsvoll kommune, Landbruk & Geodata



Tonje Valborg Bekkadal	TVB	Eidsvoll kommune, Virksomhetsleder
Brit Johanne Søvde	BJS	Eidsvoll kommune, Byggesak
Silje Lillevik Eriksen	SLE	Eidsvoll kommune, Plan
Cathrin R Helgestad	CRH	Eidsvoll kommune, Plan



Sjekkpunkter	
Nr - Vurdering - Beskrivelse	
	= I samsvar med overordna plan / avklaringer og konklusjoner det ble enighet om
	= Manglende opplysninger / punkter som gjenstår å avklare
	= I strid med overordna plan / vesentlige punkter det er uenighet om
	= utfylles av kommunen
<i>*Farger endres i tråd med oppsett ovenfor i kolonne 2 ved vurdering av pkt.1-12 (og 13-30).</i>	
<u>Før oppstartsmøtet – utfylles av forslagsstiller og sendes ved bestilling av oppstartsmøte.</u>	
Om planinitiativet, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. §12-8:	
Her omtales	
01	Formålet med planen: Boligbebyggelse (småhus/konsentrert småhusbebyggelse (kjedet))
02	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet: Planområdet begrenses til GBRN 125/38
03	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak: Det er vurdert to alternativer for bebyggelse: Alt 1: 2 stk eneboliger med felles garasje. Forslaget har vært byggesøkt med dispensasjon på plan. (arkivsak 2019/1184-17) Endringer ønsket ift arkivsak. Bolig med OKFG 190.3 heves til OKFG 191.3. Alt 2: 2 stk eneboliger i kjede med carport. Boliger trekkes nærmere hovedbøl, med en avstand på ca 8.5 meter til dagens bolig. OKFG ca 193.5moh → VA får naturlig fall mot eksisterende infrastruktur som ligger på ca 193 moh.
04	Utbyggingsvolum og byggehøyder: Alt.1 Mønehøyde ca 7.41m / Gesimshøyde ca 4.56m BRA ny Bolig ca 292.6 m ² / BRA ny garasje ca 62 m ² BYA nye tiltak ca 245 m ² Alt.2 Pulttak – ca 6.7m/6.0m BRA ny bolig ca 276m ² , hvor av ca 54 m ² er overbygd areal ifb med carport. BYA nye tiltak ca 189m ²



05	Funksjonell og miljømessig kvalitet:
06	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser: Bygninger i begge alternativer gis et moderne preg, men tilpasses i volum til omkringliggende boliger. Det totale volumet for bebyggelsen er beskjedent mtp nærhet til trafikknutepunkt, da det også skal hensynta tilgrensende friområde.
07	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid: <u>Gjeldende planer:</u> Kommuneplanens arealdel 2015-2026 <u>Pågående planarbeid:</u> Rullering av kommuneplan <u>Andre planer for området:</u> <u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u> <u>Regionale planer/retningslinjer:</u> Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus desember 2015
08	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet: Ingen
09	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet: Geotekniske undersøkelser - Grunnboring
10	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: vurderes ift pkt 02, når endelig avklart
11	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte: vurderes ift pkt 02, når endelig avklart
12	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt: Ikke krav til konsekvensutredning
Til og under møtet – utfylles av kommunen	
13	Planavdelingens tilbakemelding: generelt <u>Vurdering iht. § 4-1 (KU)</u> I tråd med gjeldende kommuneplan 2015-2026, avsatt til nåværende boligbebyggelse. Ikke behov for KU. <u>Plantype:</u> Detaljreguleringsplan. <u>Rekkefølgekrav:</u> Vurderes i løpet av planprosessen. <u>Utbyggingsavtale:</u> Nei



14	<p>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</p> <p>Området ligger i etablert boligområdet med tilsvarende frittliggende småhusbebyggelse og i gangavstand fra Eidsvoll verk stasjon.</p> <p>Ny bebyggelse kan ha BYA opptil 30%.</p> <p>Krav til uteoppholdsareal følger gjeldende kommuneplanen §6.</p>
15	<p>Utredningsbehov for planarbeidet:</p> <p><u>Miljøvernfarende vurderinger:</u> Det skal gjøres miljøvernfarende vurderinger som en del av planarbeidet, hvor naturmangfold er en viktig del.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Det er ikke registrert kulturminner innenfor det foreslåtte planområdet, men i nærheten er det registrerte kulturminner som gravfelt, kullfremstillingsanlegg og andre bosetningsspor. Fylkeskommunen vil kreve kulturminneregistrering jf. Kulturminnelovens § 9 dersom de vurderer at det er potensiale for arkeologiske funn innenfor området.</p> <p><u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> Inngår i planarbeidet, og vil bli vurdert gjennom administrativ og politisk behandling.</p> <p><u>Geotekniske undersøkelser:</u> Det må gjøres nødvendige geotekniske undersøkelser i forhold til områdestabilitet. Forslagsstiller er innforstått med gjennomføring av undersøkelser på egen eiendom gnr/bnr 125/38 i planprosessen. Håndtering av krav fra overordnede myndigheter til ytterligere undersøkelser, vil vurderes underveis i planprosessen.</p> <p><u>Støy:</u> Det skal utføres støyvurdering og planforslaget skal følge krav og retningslinjer gjennom T-1442.</p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> Dette skal belyses i planforslaget som en del av planbeskrivelsen.</p> <p><u>Trafikksikkerhet skal vurderes med hensyn til:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) skole og barnehage b) lekeplasser c) kollektivtilbud d) nærbutikk e) boligområder f) renovasjonsskjøretøy g) utrykningskjøretøy
	<p>Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det):</p> <p><u>Fylkesmannen i Oslo og Akershus:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p> <p><u>Akershus fylkeskommune:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p> <p><u>NVE:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p> <p><u>Statens Vegvesen:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p>



	<p><u>Planforum:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p> <p><u>Andre instanser:</u> Ikke behov utover ordinær varsling om oppstart.</p>
17	<p>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebyrregulativ: - Gebyr for oppstartsmøte: - Det oversendes faktura for oppstartsmøte på kr.10 200,- når referat er godkjent, dette i henhold til gebyrregulativet for Eidsvoll kommune. - Reguleringsgebyr: - Når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn oversendes faktura for reguleringsgebyret. Gebyret fastsettes etter regulertareal, hvor minimumsgebyret er fra 0 til 5 daa, og utgjør kr.81.600,-. Reguleringsområdet er utvidet etter ønske fra Eidsvoll kommune, det er derfor enighet om at minimumsgebyret i henhold til gebyrregulativet for skal faktureres her.
18	<p>Kommunalteknikk tilbakemeldinger:</p> <p><u>VA:</u> Teknisk plan for VA skal utarbeides etter kommunal VA-norm og godkjennes av kommunalteknikk før IG kan gis.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Overvann skal håndteres på egen eiendom, etter prinsipper for lokal overvannshåndtering. Tretrinnsstrategien infiltrasjon/fordrøyning/sikreflomveier. Flomforholdene mot Martinustjennet må også vurderes slik at boligene ikke utsettes for flom/oversvømmelse.</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Vei reguleres som privat felles avkjørsel FA1 ihht kommunal veinorm for Eidsvoll kommune, og med vendhammer for renovasjonskjøretøy.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Tilrettelegging ihht renovasjonsforskriften.</p>
19	<p>Barn og unges talsperson: Kontaktes pr. epost for uttalelse</p>
20	<p>Landmåling/geodata:</p> <p><u>Grenser:</u></p> <p>Grenser mot Vest og Nord er ikke koordinatfestet. Det er spesielt viktig å måle inn yttergrensene til planområdet og andre juridiske grenser som skal følge tomtegrenser i marka. Einar Ordahl kan kontaktes for bestilling av oppmålingsforretning.</p>
21	<p>Byggesak:</p> <p>Ønsker romslig utnyttelsesgrad slik at små justeringer av prosjektet ikke fører til behov for dispensasjon fra plan. Ønsker fleksible bestemmelser.</p>
22	<p>Landbruk:</p> <p><u>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</u> Inngår som en del av planbeskrivelsen</p>
23	<p>Eventuell annen kommunal enhet/råd</p>



24	<p>Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd. I så fall, orientering om § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter</p>
25	Eventuelt
<p>Om videre framdrift, krav til planforslag mm.</p>	
26	<p>Videre planprosess: Akseptert: Kravspesifikasjon vedrørende varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent dette. Stopp: Underretning innen 2 uker. Gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt <politisk organ> Tvil: Frist som for stopp. Evt. avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra <regional instans></p>
27	<p>Krav til planforslaget – innhold og materiale Eidsvoll kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart - Reguleringsbestemmelser - Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse - Illustrasjoner - Analyser/utredninger <p>Andre veiledere/informasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estetisk veileder - Kommunal VA-norm - Felles kommunal vegnorm - Prinsipper for navnsetting - Utbyggingsavtaler - Kommuneplanens bestemmelser - Adresseliste off. myndigheter
28	<p>Hva kommunen skal bidra med: PlanID og plannavn opprettes og oversendes plankonsulent</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naboliste og adresseliste til off.myndigheter.
29	<p>Framdrift Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet.</p>



	<ul style="list-style-type: none">- Varsel om oppstart:- Planforslag til offentlig ettersyn- Førstegangs behandling:- Sluttbehandling:
30	Vurdering av felles behandling av plan og byggesak, jf. § 12-15 <ul style="list-style-type: none">- <i>Må opplyses om i oppstartsvarsling.</i>