



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 forslagsstiller møter Guy Tschudi-Madsen, MAP Arkitekter, Gunnar Grinde, MAP Arkitekter og tiltakshaver Jan-Henrik Rognved, Eiendomsavdelingen Eidsvoll kommune.

Det er ønskelig at alle relevante kommunale enheter deltar på møtet.

Vi ønsker primært å diskutere avgrensning av området, formål, byggegrenser, høyder og utnyttelse. I tillegg ønsker vi en parallell behandling av regulering og rammesøknad slik at begge kan gis samtidig. Er dette mulig?

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

Vedlegg:
Planinitiativ
Stedsanalyse
Redegjørelse
Plankart
Skisser



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 for gbnr. 17/257 – Omsorgsboliger i Sundet Plan ID 303533100		
Saksnummer:	2020/2997		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	12.aug	Tid: 12.00	
Møtested:	Eidsvoll rådhus		
Referent:	CRH	Datert:	20.8.2020

Kontaktinfo

Forslagsstiller	Eiendomsavdelingen, Eidsvoll kommune
Fakturaadresse	
Plankonsulent	MAP Arkitekter
Kontaktperson kommunen	Cathrin R Helgestad cathrin.r.helgestad@eidsvoll.kommune.no

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Representerer
Guy Tschudi-Madsen		Map Arkitekter AS
Gunnar Grinde		Map Arkitekter AS
Anders Esko Nielsen		Map Arkitekter AS
Mali Sletner		Svendby Bygg Consult
Jan-Henrik Rongved		Eiendom, Eidsvoll kommune



Anders Nygård		Kommunalteknikk, Eidsvoll kommune
Einar Ordahl		Geodata, Eidsvoll kommune
Endre Sandland		Byggesak, Eidsvoll kommune
Tonje V Bekkadal		Virksomhetsleder Kom.forvaltning, Eidsvoll kommune
Silje Lillevik Eriksen		Planavd. Eidsvoll kommune
Cathrin R Helgestad		Planavd. Eidsvoll kommune



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

**Farger endres i tråd med oppsett ovenfor i kolonne 2 ved vurdering av pkt.1-12 (og 13-30).*

Før oppstartsmøtet – utfylles av forslagsstiller og sendes ved bestilling av oppstartsmøte.

Om planinitiativet, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. §12-8:

Her omtales

01	<p>Formålet med planen:</p> <p>Formålet med planen er å regulere gnr/bnr 17/257 i Prost Krag's veg til omsorgsboliger med tilhørende servicefunksjon som også kan benyttes av området rundt. Det er 12 kommunale omsorgsboliger der i dag. Disse er i dårlig forfatning og vil bli revet. De fleste står tomme. Boligene er tenkt eid av kommunen og leid ut til beboere på 55år og oppover.</p>
02	<p>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p> <p>Planområdet ligger relativt flatt, men stiger opp et par meter mot sydvest. Syd for planområdet ligger en kolle.</p> <p>En bebyggelse vil gi noe skygge til naboeiendommen.</p> <p>Antall leiligheter øker fra 12 til ca. 47, noe som vil generere noe mer trafikk.</p>
03	<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</p> <p>Det er planlagt parkering i kjeller med innkjøring fra stikkveien nord for tomten.</p> <p>1.etasje får servicefunksjoner som dagsenter, aktivitetssenter, treningssal og kontorfunksjoner for driften av bygget.</p> <p>2., 3. og 4. etasje får leiligheter tilrettelagt for eldre beboere.</p>
04	<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</p> <p>Det planlegges å bygge innenfor reguleringsbestemmelsene opp til kote +158 (fra kote+143) dvs. maks 15 meter.</p> <p>Foreløpig regner vi med ca. 5.200 m² BRA.</p>
05	<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</p> <p>Det planlegges for boliger for eldre med eget aktivitetssenterdagsenter. Bebyggelsen skal styrke eksisterende kvaliteter i området og også tilføre nærmiljøet aktivitet.</p> <p>Utearealene skal bidra til et inkluderende miljø mellom institusjon og nærmiljøet. På den måten å styrke fellesskapet og ivareta lokalsamfunnets egenart.</p>
06	<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</p> <p>Tiltaket utnytter den eksisterende topografien. Mot Prost Krag's veg trekkes deler av bygget tilbake for å gi mulighet for uteoppholdsareal og aktivitetssenter mot gaten.</p> <p>Disse to funksjonene bidrar til å gi prosjektet en mer åpenhet mot nærmiljøet og ikke være en lukket institusjon. Terrengets formasjon gjør det også mulig å ha flere</p>



	<p>atkomster til bygget fra flere sider. På den måten er det ingen hoved fasade, men et prosjekt som henvender seg til alle fire himmelretninger.</p>
07	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</p> <p><u>Gjeldende planer:</u> Planinitiativet ligger innenfor kommuneplan og områderegulering for Eidsvoll sentrum. I kommuneplanen er området regulert til Boligbebyggelse – nåværende. I områderegulering for Eidsvoll sentrum er det regulert til BKB4 Bolig/tjenesteyting. Høyden er regulert opp til kote +158 (fra kote +143)</p> <p><u>Pågående planarbeid:</u></p> <p><u>Andre planer for området:</u></p> <p><u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u></p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer:</u></p>
08	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</p> <p>Ingen vesentlige interesser er berørt av planinitiativet.</p>
09	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</p> <p>Det vil bli utarbeidet en ROS analyse som vil beskrive alle potensielle risikofaktorer og belyse sårbarhet.</p>
10	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</p> <p>I tillegg til naboer og gjenboere bør følgende varsles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fylkesmannen - Fylkeskommunen - Brannvesenet - Energiverk - Bane NOR - NVE - Direktoratet for naturforvaltning - Mattilsynet - Telenor - Statsnett - Nabokommuner
11	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet varsel oppstart med annonse i avis, og offentlige instanser og naboer varsles direkte.</p> <p>Det vil bli vurdert orienteringsmøte med naboer og andre interesserte.</p> <p>I tillegg leggs saken ut på offentlig ettersyn når saken er vel bearbeidet.</p>



- 12** **Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:**
 Planinitiativet faller ikke inn under noen områder i Forskrift om konsekvensutredning som gjør at det må konsekvensutredes. Reguleringen vil være innenfor gjeldende bestemmelser. Området er også konsekvensutredet i forbindelse med Områdereguleringen for Eidsvoll sentrum.

Til og under møtet – utfylles av kommunen

- 13** **Planavdelingens tilbakemelding: generelt**
Vurdering iht. § 4-1 (KU) Omfattes ikke av krav om konsekvensutredning, da utarbeidelse av detaljreguleringsplan vil være i tråd med gjeldende områderegulering for Eidsvoll Sentrum. Avsatt til bolig/tjenesteyting.
Plantype: Detaljregulering
Rekkefølgekrav: MUA, Infrastruktur/fortau, Renovasjon
Utbyggingsavtale:
- 14** **Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:**
 I gjeldende kommuneplan vedtatt 2015 er området boligformål - nåværende. I områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum vedtatt 2019, er formålet bolig/tjenesteyting. Planområdet ligger relativt sentralt i Eidsvoll, området sør/øst for planområdet (ved Finsbråten) er regulert til bolig/tjenesteyting, mens det i sør/vest og nord/vest er eksisterende boliger, hvor store deler er regulert med hensynssone bevaring/kulturmiljø. Man kommer til området i bil, kollektivt med buss, sykkel og gange, i hovedsak via Sundgata og Prost Krags veg.

 Følgende reguleringsbestemmelsene i områderegulering for Eidsvoll sentrum datert 12.2.2019 må vurderes særskilt:
Pkt 2.3 - Overvannshåndtering
 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing, samt ulempe på nedenforliggende eiendom.
 Nødvendige overvannsavløp skal framgå av detaljregulering og/eller detaljutforming og prosjektering av tiltak. Andel tette flater skal søkes minimalisert. Flomveger skal sikres og vises i reguleringsplan.
 Krav om beregning av blågrønn overflatefaktor skal inngå ved detaljregulering, faktor på 0,8 er anbefalt å etterstrebe.

**Pkt. 2.5 - Samferdselsanlegg**

Eksisterende veganlegg (kjøreveg, fortau eller gang-/sykkelveg) som ikke er vist med arealformål på plankartet opprettholdes med sine funksjoner. Ved detaljregulering som kan medføre endring av veganlegg kan kommunen for det aktuelle tilfellet vurdere behov for forbedring av anleggets standard, i samsvar med de til enhver tid gjeldende Kommunale normer. Alle endringer skal skje med prioritering av gående og syklende.

Pkt- 2.9 – Nettstasjoner

Behov og lokalisering av nettstasjoner avklares ved detaljregulering.

Pkt 4.1 - Utforming

Tiltakets estetiske sider vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstrebtes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha, herunder økt bruk av tre.

Pkt 4.2 – Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Utnyttelsesgrad fastsettes ved detaljregulering der dette ikke er oppgitt i bestemmelsene/plankart.

Ny bebyggelse skal ha varierte byggehøyder som gir en gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.

Høyder fastsatt med angivelsen av et etasje-intervall skal tolkes slik:

Gjennomsnittlig etasje = *Etasje min* + *Etasje max* : 2

Området BKB4 3-5 etasjer.

Pkt 4.6 Minste felles uteoppholdsareal (MFUA)

Alle boenheter skal ha tilgang til utendørsoppholdsareal (MFUA) av tilstrekkelig størrelse og kvalitet egnet for variert fysisk aktivitet for alle aktuelle alders- og brukergrupper. Temakartet for dette området sier 33m² pr. boenhet, hvor opptil 50% kan ligge på tak.

Pkt 4.8 – Tilrettelegging for sykkel

I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal et mindre antall sykkelparkeringer for boligen plasseres nær inngangen og ha overbygg/integreres i bygningskroppen. Antall sykkel plasser skal vurderes ved detaljregulering.

Det skal tilrettelegges for sykkelparkering i gate ved innganger til forretninger og kontorer. Det skal legges til rette for at syklene kan låses fast.

Pkt 9.7 – BKB4

BKB4. Adkomstveg – Prost Krag's veg skal reguleres sammen med feltet på en måte som legger til rette for myke trafikanter. Det skal være forbindelse til tilgrensende G/S-veier på en måte som favoriserer gange og sykkel.

Pkt 10.1 - Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Som del av detaljregulering skal forhold til eksisterende kommunal infrastruktur (veg, vann og avløp/overvann) utredes. Det henvises bl.a. til de til enhver tid gjeldende hovedplaner for vannforsyning og avløp med tilhørende ROS-analyser, handlingsplaner og tiltaksplaner. Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det



	<p>gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. For trafikkisikring vises til den enhver tid gjeldende trafikkisikkerhetsplan.</p> <p>Etter Pbl § 4-2 er det forslagsstillers ansvar å sørge for at forholdet til andre planer som gjelder for området er oppfylt.</p> <p>Parkering iht. områderegulering for Eidsvoll sentrum: Omsorgsboliger: 0,25 pr boenhet Leiligheter: 1 pr boenhet</p>
15	<p>Utredningsbehov for planarbeidet:</p> <p><u>Miljøvernfarende vurderinger:</u> Iht. reguleringsbestemmelsene i områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum Pkt. 2.12 og 2.13 skal utbyggere tilstrebe økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og pluss hus. Så mange takflater som mulig skal benyttes aktivt som grønne tak til eks. uteområder, solenergi osv. Utbygging skal være mest mulig fossilt og – utslippsfritt.</p> <p>Dersom man ikke benytter takflater som grønne tak skal dette begrunnes.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Omkringliggende forhold må tas hensyn til.</p> <p><u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> Det skal utarbeides en ROS-analyse som bygger på ROS-analysen fra områdereguleringen for Eidsvoll Sentrum</p> <p><u>Geotekniske undersøkelser:</u> Iht. reguleringsbestemmelsene i Områdeplan for Eidsvoll Sentrum pkt 2.7- Samfunnssikkerhet skal det ved utarbeidelse av detaljregulering gjennomføres geotekniske vurderinger. NVEs Veileder 7/2014 eller nyere legges til grunn. Ved funn av f.eks. kvikkleire stilles særskilte krav til tiltak.</p> <p><u>Støy:</u> Vurderes iht. T-1442.</p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> Iht. Reguleringsbestemmelsene i områdeplanen for Eidsvoll Sentrum Pkt. 2.11: Ved detaljregulering skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene. Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal, også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.</p> <p><u>Trafikksikkerhet skal vurderes med hensyn til:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> skole og barnehage lekeplasser kollektivtilbud nærbutikk boligområder renovasjonskjøretøy



	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</p> <p><u>Akershus fylkeskommune:</u> Ikke behov utover ordinær varsling</p> <p><u>NVE:</u> Ikke behov utover ordinær varsling</p> <p><u>Statens Vegvesen:</u> Ikke behov utover ordinær varsling</p> <p><u>Planforum:</u> Ikke behov utover ordinær varsling</p> <p><u>Andre instanser:</u> Ikke behov utover ordinær varsling</p>
17	<p>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebyrregulativ - Gebyr for oppstartsmøte - Reguleringsgebyr
18	<p>Kommunalteknikkens tilbakemeldinger:</p> <p><u>VA:</u> Det må utarbeides rammeplan for VA. Vurdering av kapasitet på Vann/Spillvann må gjøres av VA-konsulent. Det kan bli nødvendig å legge om noen eksisterende VA- ledninger.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Lokal OV håndtering, iht. tretrinnsstrategien. Dersom infiltrasjon ikke er mulig skal det etableres fordrøyning og videreført vannmengde skal beregnes/dokumenteres og godkjennes av kommunalteknikk.</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Kommunalteknikk ønsker at det reguleres fortau i nord og øst langs tomten, samt at vegen inn til p- kjeller reguleres som FA2 veg med en reguleringsbredde på 8 meter. Veien mellom omsorgsboligene og Shell reguleres som privatveg med fortau og med byggegrense inntil fortau. Prost Krag's veg reguleres til midtlinje veg, som samlegate (SG) iht. kommunal vegnorm.</p> <p><u>Renovasjon:</u> I henhold til renovasjonsforskriften, med nedgravde brønner. Reguleres som eget formål og med adkomst å snu mulighet for renovasjonskjøretøy.</p>
19	<p>Barn og unges talsperson:</p> <p>Trafikkbilde mht. krysset Sundgata/Tynsåkvegen har stor trafikkbelastning pr. i dag. Det er mange elever som benytter kryssområdet i forbindelse med kollektivreiser.</p>
20	<p>Landmåling/geodata:</p> <p><u>Grenser:</u> Grenseoppgang er nødvendig og forslagsstiller må rekvirere oppmålingsforretning.</p>
21	<p>Byggesak:</p> <p>Ikke ønskelig med parallell prosess regulering/rammesøknad. Om søknad følger planen og alt er levert er det lite tidsbesparende.</p>
22	<p>Landbruk:</p> <p><u>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</u></p>



	Ikke relevant
23	Eventuell annen kommunal enhet/råd
24	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
25	Eventuelt Det er ønskelig med variasjon i byggehøydene, og at man utnytter spennet med høydevariasjon. Materialbruk tas med videre i vurdering både mht byggeskikk/miljø. For vurdering av lysforhold i nordvendte leiligheter må det gjennomføres dagslysberegning. Rømningsstrapp som ligger over byggegrensen må vurderes hvorvidt det er ok.
Om videre framdrift, krav til planforslag mm.	
26	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. Ev. avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra <regional instans>
27	Krav til planforslaget – innhold og materiale Eidsvoll kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde: <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart - Reguleringsbestemmelser - Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse - Illustrasjoner - Analyser/utredninger Andre veiledere/informasjon <ul style="list-style-type: none"> - Estetisk veileder - Kommunal VA-norm - Felles kommunal vegnorm - Prinsipper for navnsetting - Utbyggingsavtaler - Kommuneplanens bestemmelser



	<ul style="list-style-type: none">- Adresseliste off. myndigheter
28	Hva kommunen skal bidra med: Plan ID og plannavn oversendes plankonsulent <ul style="list-style-type: none">- Nabolister og adresselister til off. myndigheter
29	Framdrift Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. <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>