



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. 117/41 m.fl. – Carsten Ankers veg, Eidsvoll Verk		
Saksnummer:	2017/4310		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	01/03/18	Tid: 9.00	
Møtested:	Eidsvoll Rådhus		
Referent:	Markus Forsberg	Datert:	02/03/18

Kontaktinfo

Forslagstiller	Seierhus AS
Fakturaadresse	Carsten Ankers veg 32, 2074 Eidsvoll Verk
Plankonsulent	Øvre Romerike Prosjektering AS
Kontaktperson kommunen	Geir Sunde Levang

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Reprenterer
Leif Magne Seierstad	LMS	Seierhus AS
Erik Prøsch	EP	ØRP
Anne Larsson Hovind	ALH	ØRP
Geir Sunde Levang	GSL	Eidsvoll kommune, Plan
Markus Forsberg	MF	Eidsvoll kommune, Plan



Einar Ordahl	EO	Eidsvoll kommune, Landbruk & Geodata (avdelingsleder)
Endre Sandland	ES	Eidsvoll kommune, Byggesak

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 Formålet med planen:

Utbygging boligformål – boligblokk.

02 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet: Det foreslås utbygging på gnr/bnr 117/41 og 118/2. Planområdet vil også omfatte gnr/bnr 117/28, 117/36 og 120/11, og er på totalt ca. 4,3 daa.

Foreslått planavgrensning:



Ingen direkte virkninger utenfor planområdet, utover økt trafikk fra planområdet og ut



	på Carsten Ankers veg (fv. 506).
03	<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</p> <p>Boligblokk med parkeringskjeller, samt opparbeidelse av uteoppholdsarealer og avkjørsel.</p>
04	<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</p> <p>Foreløpig ikke klarlagt, men kotehøyder på tak ca. tilsvarende omkringliggende bebyggelse.</p>
05	<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</p> <p>Ny bebyggelse skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Bebyggelsen skal planlegges med tidsriktige og miljøvennlige tekniske løsninger av hensyn til energiforbruk og forurensning.</p>
06	<p>Tiltaketets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</p> <p>Ny bebyggelse foreslås plassert nord for eksisterende bevaringsverdig bebyggelse. Terrenget skråner nordover, og gir naturlig innkjøring til parkeringskjeller på nordsiden av</p>



	<p>nytt bygg, fra Carsten Ankers veg. Takformen på ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene, og maks byggehøyde vil være ca. tilsvarende eksisterende bygning på gnr/bnr 117/28.</p>
07	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</p> <p><u>Gjeldende planer:</u> I kommuneplanen er området avsatt til sentrumsformål og boligbebyggelse.</p> <p>Området omfattes av reguleringsplan 023717400 - Sentrale deler av Eidsvoll verk, vedtatt 25.06.2007, og er avsatt til bolig/forretning/kontor og frittliggende småhusbebyggelse.</p> <p><u>Pågående planarbeid:</u> Forslagsstiller er ikke kjent med noe pågående planarbeid i området som har innvirkning på dette planforslaget.</p> <p><u>Andre planer for området:</u> Området omfattes av kulturminnevernplan. Bygningene på eiendommen 117/28 og 117/36 har bevaringsverdi – regulert til spesialområde bevaring. Planforslaget innebærer ingen endring av disse kulturminnene. Deler av området i øst ligger innenfor verneområde Andelven, Nessa og Rissa.</p> <p><u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u></p> <p><u>SPR for klima- og energiplanlegging i kommunene og SPR for bolig, areal- og transport:</u> Det er godt tilrettelagt for kollektivtransport, med ca. 100-200 meter til nærmeste busstopp, og hyppige avganger i både nordgående- og sørgående retning.</p> <p><u>Retningslinjer for behandling av støy (t-1442):</u> Planforslaget må ivareta kravene til støynivå.</p> <p><u>Regionale planer:</u></p> <p><u>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus:</u> Planområdet ligger på Eidsvoll Verk i direkte tilknytning til det prioriterte tettstedet Eidsvoll verk/Råholt med avstand 1,7 km fra Eidsvoll Verk stasjon. Kollektivforbindelsen til stasjonen er meget god med høy frekvent bussforbindelse på Trondheimsvegen. Planområdet vurderes å være i tråd med 20%-andelen i RATP.</p>
08	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</p> <p>Kulturminner, og avkjøring fra fylkesveg.</p>
09	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</p> <p>Det er gjennomført grunnundersøkelser, og det skal gjøres en miljøfaglig utredning og risiko- og sårbarhetsanalyse.</p>
10	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</p> <p>Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Riksantikvaren, Ruter.</p>



11	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Det legges opp til ivaretagelse av plan- og bygningslovens prosessregler for planarbeid, jf. § 12-8.</p>
12	<p>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:</p> <p>Det er vurdert at tiltaket ikke skal konsekvensutredes, da det er i tråd med overordnet plan og vurdert å ikke få vesentlig virkning for miljø og samfunn.</p>
<p>Til og under møtet – utfylles av kommunen</p>	
13	<p>Planavdelingens tilbakemelding: generelt</p> <p><u>Vurdering iht. § 4-1 (KU)</u></p> <p>Ikke utført/vedlagt vurdering forskrift om konsekvensutredninger § 4. Kommunen ber om at vurdering iht. forskriftens § 9 utføres og oversendes kommunen før varsling kan annonseres. (Kap. 3 supplerer/forklarer § 8).</p> <p><i>Merknad under møtet: Det må utarbeides et planfaglig notat iht. forskriften som svarer ut dette forholdet skikkelig.</i></p> <p><i>Merknad etter møtet: Vurdering iht. § 4-1 er oversendt og godkjent av kommunen.</i></p> <p><u>Planavgrensning:</u></p> <p>Det er vært snakk om å erverve deler av tilstøtende eiendom i nord-øst. (LNF). Hvor står man nå?</p> <p><i>Merknad under møtet: Tiltakshaver opplyser om at dette ikke lengre er aktuelt.</i></p> <p><u>Plantype:</u></p> <p>Detaljreguleringsplan vurderes som riktig plantype. Gjeldende reguleringsplan oppfattes som plantype tilsvarende områderegulering, hvor det er satt krav om «utvidet situasjonsplan».</p> <p><i>Merknad etter møtet: «Utvidet situasjonsplan» tilsvarende i hovedsak «bebyggelsesplan», som p.d.d. forstås som detaljregulering.</i></p> <p><i>Merknad under møtet: Arealformål: I hovedsak kombinert formål (viderefører formål i gjeldende plan) og boligformål - blokkbebyggelse.</i></p> <p><u>Rekkefølgekrav:</u></p> <p>Det vil bli stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av VA og infrastruktur,</p>



	<p>Leke/uteoppholdsarealer.</p> <p><u>Utbyggingsavtale:</u> Tiltaket utløser krav om utbyggingsavtale iht. prinsippvedtak (mer en 5 boenheter). Uviss om det trengs. Skal fremgå av varsling at det innledes varsling om forhandling av utbyggingsavtale.</p>
14	<p>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</p> <p><u>Generelt:</u> I tråd med kommuneplan, som er delvis i strid med regional plan som ble vedtatt etter kommuneplanen. Dette kan vise seg ved varsling om oppstart. Samtidig er det spørsmål om utbygging av allerede regulerte arealer tilknyttet bebyggelse. Planområdet ligger godt tilknyttet infrastruktur (her ment som vegnett, kollektivbetjening, gang- og sykkelveger) som er godt utbygd. Eidsvoll Verk sokner til, men ligger utenfor Råholt sentrumsområde, 1,7 km fra Eidsvoll Verk stasjon. En utbygging vil føre til noe økt bilbruk i området.</p> <p>De rammer reguleringen setter skal gi en utbygging som tilpasser seg det omkringliggende miljøet når det gjelder volum, byggehøyder og arrondering av bebyggelsen. Evt. behov for terrengarbeider skal forklares og gjøres rede for, og for øvrig fremgå tydelig av vedlagte plan- eller kartdokumenter.</p> <p>Ellers gjelder kommuneplanbestemmelser §§ 6 og 9.</p> <p><u>Planstatus:</u> Arealer innenfor planavgrensningen er gjennom reguleringsplan for «SENTRALE DELER AV EIDSVOLL VERK (plan 174)» regulert til «spesialområde bevaring i kombinasjon med andre formål»: bolig/forretning/kontor + frittliggende småhus. <i>(det aktuelle forslaget har til hensikt å endre reguleringsplanstatus på dette arealformålet).</i></p> <p>-Reguleringsplan, § 3.2: Innenfor planområdet gjelder at hensyn til det bestående miljøet og de historiske omgivelsene som inkluderer veger skal være overordnet andre hensyn.</p> <p>-Reguleringsplan, § 3.5: For bestående bygninger som ikke er særskilt avmerket som bygg som skal bevares, kan det tillates oppføring av påbygg/tilbygg og evt. supplerende bebyggelse så fremt ikke områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter forringes. Tiltakshaver må utarbeide en estetiskvurdering av tiltaket i seg selv og i forhold til de bebygde og naturgitte omgivelser.</p> <p>-Reguleringsplan, § 8.7: (VEG SV5:)Forandringer av overflater, heving, senking av vegkroppen, ut over det som skjer ved vanlig vedlikehold, som fresing av asfalt og reasfaltering, er ikke tillatt. Viser også til bestemmelser 8.4, 8.5, 8.6.</p>



	<p><i>Kulturminneplan for Eidsvoll:</i> Kulturminneplanen regulerer ikke til bevaring, men gir tungtveiende føringer og retningslinjer for arealplanarbeid. Sees i sammenheng med vurderinger iht. kommuneplan § 9.</p>
15	<p>Utredningsbehov for planarbeidet:</p> <p><u>Miljøvernfarende vurderinger:</u> Det skal gjøres miljøteknisk undersøkelse.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Planforslaget ligger innenfor bygningsmiljø tilknyttet Eidsvollsbygningen. Se kommentar til Akershus Fylkeskommune i pkt. 16. Skal gjennom planbeskrivelsen gjøres rede for i nødvendig grad.</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> Planområdet ligger iht. NGU kart under marin grense. Kommuneplanen § 11 stiller krav om undersøkelse.</p> <p><i>Merknad under møtet: Forslagsstiller informerer om at det ikke er funnet forekomster av kvikkleire, og at områdestabiliteten anses tilfredsstillende. Miljøfaglig utredning vil bli gjennomført.</i></p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> Planforslaget skal vise, og det skal tilrettelegges for at trafikk organiseres med hensyn til myke trafikanter, som skal prioriteres ved regulering av boligområder.</p> <p><i>Merknad under møtet: Forslagsstiller bør se på mulighetene for å regulere inn en gangsti (en kort gangpassasje langs jordet i vest) mellom ny boligblokk og gang- og sykkelvegen som avsluttes ved Carsten Ankers veg 30. På denne måten vil planområdet bli direkte tilknyttet gang- og sykkelvegen.</i></p> <p><u>Støy:</u> Planforslaget skal rette seg etter krav og retningslinjer gjennom T-1442.</p>
16	<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 melding om oppstart.</p> <p><u>Akershus fylkeskommune:</u> Behov for forhåndsuttalelse iht. gjeldende reguleringsplan § 3.1. Kommunen sender følgebrev og referat.</p>



	<p><i>Merknad etter møtet: Forhåndsuttalelse er mottatt av kommunen og oversendt forslagsstiller. Vil følge saken videre.</i></p> <p><u>NVE:</u> se kommentar under pkt. 15. Ikke behov utover ordinær melding om oppstart.</p> <p><u>Statens Vegvesen:</u> Ikke behov utover ordinær melding om oppstart.</p> <p><u>Planforum:</u> Ikke behov utover ordinær melding om oppstart.</p> <p><u>Andre instanser:</u> Ikke behov utover ordinær melding om oppstart.</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>Generelt:</u> Må innarbeides i planbestemmelser på vanlig måte.</p> <p><u>Tiltakshaver/prosjekterende</u> må selv prosjektere nødvendig branndekning</p> <p><u>VA:</u> Plan for utvendige VA-anlegg, også eventuelle omlegginger.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Lokal håndtering/infiltrasjon/fordrøyning / flomveger</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Adkomst til Fv. Antar SVV vil mene noe her.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Tilrettelegging iht. renovasjonsforskriften</p>
19	<p>Barn og unges talsperson:</p> <p><i>Merknad under møtet: Det må reguleres et egnet leke-, ute- og oppholdsareal for planområdet i tråd med § 6 i kommuneplan.</i></p>
20	<p>Landmåling/geodata:</p> <p><i>Merknad under møtet: Flere av teiggrensene som planområdet omslutes av bør måles opp på nytt og med presis nøyaktighet. Dette gjelder deler av teiggrensene som omfatter gbnr. 120/11, 117/36 og 118/2. Forøvrig består størstedelen av planområdet av grønne (presise og troverdige) eiendomsgrenser. Kontakt Einar Ordahl for bestilling av oppmålingsforretning.</i></p> <p><i>Merknad etter møtet: Det ble diskutert om grense i nord-øst på boligeiendommen 118/2 var målt i koordinater eller ikke. Det bekreftes at den er målt i koordinater.</i></p>



21	<p>Byggesak:</p> <p><i>Merknad under møtet: Byggesaksavdelingen ønsker å presisere at reguleringsplanen bør være mest mulig avklart før den blir gjenstand for endelig vedtak. Dette betyr at alle de forhold og utredninger som det normalt åpnes for å avklares i en reguleringsplan, også må være avklart før byggesaksavdelingen mottar saken til behandling. I den forbindelse er det spesielt viktig med presise og utvetydige reguleringsbestemmelser, slik at det ikke kan såes tvil om hva som er blitt ment.</i></p>
22	<p>Landbruk:</p> <p><u>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</u></p> <p>Området omfatter litt dyrka mark, samt noe areal som nok tidligere har vært dyrket. Det er derfor matjordressurser i planområdet som bør tas vare på og gjenbrukes til matproduksjonsformål.. Anbefaler at det settes krav om utarbeidelse av en masseforvaltningsplan i reguleringsbestemmelsene. I denne planen må det da inngå en plan for gjenbruk av matjorda.</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	<p>Eventuelt</p> <p><i>Merknad under møtet: Det bør sees på muligheter for å regulere inn fellesarealer (alla Doyen) for de fremtidige beboerne.</i></p> <p><i>Boligblokken er nødt til å stå seg som et tilskudd til området, innordnet eksisterende kultur- og bygningsmiljø, men med muligheter for noe nytenkning/variasjon. Viktig å ha i mente at området vi befinner oss i er av stor nasjonal betydning, ref. Eidsvollbygningen som ligger på motsatt side av Andelva. Reguleringsbestemmelsene for denne planen må gå relativt langt mhp. juridisk bindende krav rettet mot utforming, byggemateriale, byggehøyder og øvrige estetiske kvaliteter.</i></p> <p><i>Det må utarbeides soldigrammer, men vi vet at boligene vil nyte av fordelaktige og gode solforhold.</i></p>
<p>Om videre framdrift, krav til planforslag mm.</p>	
26	<p>Videre planprosess:</p> <p>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.</p> <p>Stopp: Underretning innen 2 uker. Gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt <politisk organ></p> <p>Tvil: Frist som for stopp. Evt. avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra</p>



	<regional instans>
27	<p>Krav til planforslaget – innhold og materiale</p> <p>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 (snitt med koteangivelse, evt. terrengarbeider, sol-/ skyggenanalyse) - 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
28	<p>Hva kommunen skal bidra med:</p> <p>Planid og plannavn opprettes og oversendes plankonsulent.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adresseliste off. myndigheter og naboliste.
29	<p>Framdrift</p> <p>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	<p>Vurdering av felles behandling av plan og byggesak, jf. § 12-15</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Må opplyses om i oppstartsvarsling.</i>