



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

18.04.2018

Bestilling av OPPSTARTSMØTE: Detaljregulering av deler av gbnr 97/97, 97/116, 110/15 og 110/16, Nebbenes

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:

Liv Siri Silseth (Food Folk Norge AS)
Ole Fredrik Melleby (Advokatfirmaet Ræder)
Nils Chr. Jegersberg (Advokatfirmaet Jegersberg & co)
Claus Fiske (Linje Arkitektur AS)

Det har tidligere vært kontakt med kommunen om denne saken. I kommunens tilbakemelding på anmodning om forhåndskonferanse bes det om at det utarbeides et nytt plangrunnlag før byggesak kan behandles, jf. e-post 04.04.2018. Saksbehandler/kontaktperson er Ebbe Dam Meinild.

Vi ønsker å regulere kun deler av eiendommene. Planavgrensning ønskes derfor avklart i oppstartsmøtet.

Vi håper på en snarlig tilbakemelding på bestillingen.

Med hilsen

Birgithe Haneseth
Linje Arkitektur AS

Vedlegg:

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

A10-01 - Situasjonsplan 1:2000

A10-02 - Situasjonsplan 1:1000

A10-03 - Utomhusplan 1:500

A10-04 – Illustrasjon 1

A10-05 – Illustrasjon 2 og 3



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*.

MØTEREFERAT

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

MØTEREFERAT

Saksnavn inkl. planid.	023731100 - Detaljregulering for gbnr. 97/97 m.fl. - Nebbenes nordgående		
Saksnummer:	2018 / 1696		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	09.05.18	Tid:	11.00
Møtested:	Planavd.		
Referent:	Ebbe Dam Meinild	Datert:	09.05.18

Kontaktinfo

Forslagsstiller	Nebbenes AS
Fakturaadresse	Ormlia 2074 Eidsvoll Verk
Plankonsulent	Linje Arkitektur AS v/Birgithe Haneseth
Kontaktperson kommunen	Ebbe Dam Meinild

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Representerer	Epost
Liv Siri Silseth	Food Folk Norge AS	liv.siri.silseth@no.mcd.com
Ole Fredrik Melleby	Advokatfirmaet Ræder	Ofm@raeder.no
Nils Chr. Jegersberg	Advokatfirmaet Jegersberg & co	Ncj@jegersbergco.no
Birgithe Haneseth	Linje Arkitektur AS	birgithe.haneseth@linjeark.no
Claus Fiske	Linje Arkitektur AS	claus.fiske@linjeark.no
Markus Forsberg	EK – Planavd	
Ebbe Dam Meinild	EK – Planavd	
Erling Amdahl	EK – Kommunalteknikk	
Einar Ordahl	EK – Oppmåling	
Anne Brodahl	EK – Barn og unge	



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: Legge til rette for etablering av McDonald's-restaurant. Det er behov for ca. 45 parkeringsplasser til restauranten. |
| 02 | Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:
Planområdet strekker seg fra eiendomsgrensen til 97/97 i vest til grøntområder i øst. Mot nord inkluderes deler av 110/15 og 16, og i sør en del av 97/116. Planområdet omfatter avkjøringen fra E6, grøntbeltet mot E6 og areal som i dag er regulert til oppstilling for lastebiler og busser, samt Shell CRT stasjon. Selve Shell/bensinstasjonen er etablert på naboeiendommen. Planarbeidet skal avklare trafikkavvikling i sammenheng med bensinstasjonen, samt atkomst/avkjørsler fra E6 både for privatbiler og trailere. |
| 03 | Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak: Food Folk Norge AS ønsker å oppføre McDonald's-restaurant i 1 etasje på eiendommen. |
| 04 | Utbyggingsvolum og byggehøyder: Bebyggelsens størrelse er på ca. 500 m ² .
Byggehøyde er ca. 4-5 m. |
| 05 | Funksjonell og miljømessig kvalitet: Tiltaket skal utformes etter standard for McDonald's behov og tilføre området en ny kvalitet for reisende. |
| 06 | Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser: Tiltaket vil innpasses i eksisterende bygningsmiljø. |
| 07 | Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:
<u>Gjeldende planer:</u>
Kommuneplan 2015 – 2026, vedtatt 10.03.2015: Næringsbebyggelse
Kommunedelplan Ormlia – Staviaasen – Parisbrenna, vedtatt 6.2.2010: Planområdet avsatt til arealformål Vegserviceanlegg (gjeldende reguleringsplan) og sone F hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Kdp's best. 2.2 <i>Strenghetsklasser for</i> |



	<p>avkjørsler til veg - E-6 har holdningsklasse meget streng - Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med reguleringsplan.</p> <p>4.1 Flystøysone I 50-60 dBA (jfr. T-1277, pkt 4.1) Områder for bebyggelse og anlegg: Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven i eksisterende og eller regulerte områder for bebyggelse og anlegg innenfor sonen skal nødvendige støytiltak iverksettes samtidig med bebyggelsen for å sikre akseptabelt støynivå inne.</p> <p>Reguleringsplan for vegserviceanlegg i Ormlia - Reguleringsplan for Nordgående vegserviceanlegg - Ormlia gnr. 97 bnr. 46 og 48, vedtatt 27.02.89, endret best. 30.05.94, ID023707301: Formål Bevertning/Bensinstasjon § II Område for vegserviceanlegg - a. For hvert av områdene 1 og 2 skal det utarbeides bebyggelsesplaner.</p> <p>Plan 023707301 - Bebyggelsesplan vedtatt 18.07.89, erstattes av 023707302 for det aktuelle område: Bebyggelsesplan Nordgående vegserviceanlegg Ormlia, vedtatt 30.05.96. Planområdet er avsatt til byggesone servicebygg/rast, grøntareal, kjøreareal og forslag til parkeringsareal.</p> <p><u>Pågående planarbeid:</u> Ikke kjent <u>Andre planer for området:</u> Ikke kjent <u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u> <i>Statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen</i> Virksomheten antas ikke å øke støybelastningen i området. Tiltak er ikke vurdert.</p> <p><i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</i> Planområdet er regulert og i bruk som veiserviceanlegg, og ikke tilrettelagt for barn og unge.</p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer:</u> <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i> Formål med planen er servicetilbud til reisende langs E6. Planområdet er i dag regulert til veiserviceanlegg.</p>
08	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet: Ingen vesentlige interesser berøres.</p>
09	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet: Trafikkavvikling må belyses særskilt.</p>



10	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: Statens vegvesen, grunneiere og rettighetshavere som berøres av trafikkavvikling.</p> <p>Hafslund Nett As, rettighetshaver gnr 110 bnr 15.</p>
11	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Statens vegvesen og grunneiere som berøres av trafikkavvikling bør involveres særskilt.</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>Planinitiativet legger til rette for et tilbud i et lite omfang til reisende langs E6 innenfor et område som i dag er i bruk som veiserviceanlegg. Planen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. Forskrift om konsekvensutredninger §§ 9 og 10.</p>
<p>Til og under møtet – utfylles av kommunen Formøte EK 02.05.18.</p>	
13	<p>Planavdelingens tilbakemelding: generelt</p> <p><u>Vurdering iht. § 4-1 (KU):</u> Planområdet ligger innefor næringformål i kommuneplanen og erstatter delvis en eldre reguleringsplan og to eldre bebyggelsesplanen. Dette sammenholdt med tiltaket ellers gir ikke grunn til å behandle planen etter § 4-1.</p> <p><u>Plantype:</u> Detaljregulering</p> <p><u>Rekkefølgekrav:</u> Må vurdere i planprosessen. Kan bl.a. være aktuelt å knytte opp mot infrastruktur, trafiksikkerhet og grønnstruktur/uteopphold</p> <p><u>Utbyggingsavtale:</u> Ikke aktuelt</p>
14	<p>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</p> <p>Lokaliseringen er i tråd med kommunens planer og overordnede føringer. Området fremstår per i dag noe uoversiktlig, noe som vil kreve tydelige føringer for utbyggingen. Hensyn til ulike grupper må derfor tydeliggjøres og konkrete løsninger for en trafiksikker drift må vises. Trafikkmønstret på området bør sees i denne sammenheng. Lokal tilkomst (også uten bil) og bruk er også et viktig tema.</p> <p>Administrasjonen mener planavgrensning er god, men foreslår en liten utvidelse i øst.</p> <p>Vist på grov skisse under:</p>



15 Utredningsbehov for planarbeidet:

Miljøvern faglige vurderinger: Kreves ikke særskilt undersøkelse.

Kulturlandskap og kulturminner: Kreves ikke særskilt undersøkelse.

Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse): Del av plan

Geotekniske undersøkelser: Området ligger under marin grense. Områdestabilitet må vurderes, jf kommuneplanens bestemmelser § 11

Trafikk/mobilitet: Spørsmål om tilkomst på sykkel fra Østre Hurdalsvei – hvordan kommer man seg ned? Om sommeren er turmål til badeplasser ved Hurdalssjøen.

Er uoversiktlig for myke trafikanter – kan adkomstveier utformes med hindringer/oppdeling for å forhindre råning.

Støy: E6, ligger på grensa ift flystøy.

16 Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det):

Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Ordinær varsling

Akershus fylkeskommune: Ordinær varsling

NVE: Ordinær varsling

Statens Vegvesen: Ordinær varsling. Undersøke Bestemmelser ang byggesgrense 50 m fra E6 og skilting.

Planforum: Ikke aktuelt



17	<p>Gebyr - Forslagsstiller gjøres kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebyrregulativ - Gebyr for oppstartsmøte - Reguleringsgebyr
18	<p>Kommunalteknikkens tilbakemeldinger:</p> <p><u>VA:</u> Må koble seg på vann og avløp. Går rør over området, via Shell, per i dag. Antakelig fall sørover. Tømme plass for bobiler i området, bør kanskje skjermes.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Krav om lokal håndtering.</p> <p>Vurdere blå-grønn faktor.</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Må inkluderes i planområdet. Tenke på myke trafikanter og trafikksikkerhet. Kan fort bli uoversiktlig.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Må følge renovasjonsforskriften</p>
19	<p>Barn og unges talsperson:</p> <p>Er aktivitet ved Shell-stasjon per i dag med unge. Må forholde seg til dette.</p> <p>Barnefamilier kan ha behov for lekeareal/grøntområde til uteopphold. Området bør åpne opp for aktivitet.</p>
20	<p>Landmåling/geodata:</p> <p><u>Grenser:</u> Er målt opp.</p>
21	<p>Byggesak:</p> <p>Entydige bestemmelser</p>
22	<p>Landbruk:</p> <p>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</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: Ikke aktuelt.</p>
25	<p>Eventuelt</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 - 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	Hva kommunen skal bidra med:
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: Mai/juni - Planforslag til offentlig ettersyn: Aug-okt /frister levering EK medio aug, sep, okt - Førstegangs behandling: Aug-okt - Sluttbehandling: jan-mar
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>