



Del I – Planinitiativ

Denne delen fylles ut av forslagsstiller og sendes ved bestilling av oppstartsmøte. Planinitiativet følger oppsett iht. § 1 i *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter PBL*.

Grå tekst = hjelpetekst – «her omtales blant annet»

1 Formålet med planen:

- Hvilken utvikling planen skal tilrettelegge for/hva planen skal bidra til

Formålet med planen er å utarbeide detaljregulering for den delen av område B2 som er beliggende øst for eksisterende gangsti mellom Skjoldnestangen og Kastellvegen, jf. Vedlegg 1. Detaljreguleringen vil også omfatte de tilliggende felt GN1 og GF4, samt en del av Kastellvegen.

Vi viser til reg. best. for felt B2: pkt 5.3 pkt. 3 (ny sykkel/ gangvei) og 5.3 pkt. 4 (åpent løp for Vilbergbekken). Kravene i disse bestemmelsene deler område B2 på en meget naturlig måte jf. vedlegg 2.

Gjeldende områderegulering har ingen piler som viser hvor adkomst skal være.

Reg best §10.13 Parkeringsanlegg (SPH1-2) omhandler tilkomst til parkeringsanlegg som kan etableres under felt B2. Bestemmelsen sier at tilkomst fra SKV1 (Nesvegen) og SK2 skal vurderes.

Vi gjør oppmerksom på at rundkjøring i Nesvegen ligger på kote 124, høyeste kote på B2, øst for eksisterende sti ligger på kote 137. Det er altså 13 meter høydeforskjell og avstand fra rundkjøring til bygningens innganger kan bli opp til 195m. Dette innebærer at innkjøring til garasje fra Nesvegen, for bebyggelse øst for eksisterende sti, ikke er brukbar løsning. Naturlig adkomst for felt B2, øst for eksisterende sti er fra Kastellvegen. Å etablere vei på terreng fra rundkjøringen er heller ikke god løsning med tanke på at veien da må krysse både Vilbergbekken og gang/ sykkelvei. Den beste adkomsten er fra Kastellvegen. Veigrunnen Gnr 525 Bnr 1, hvor Kastellveien ligger er ca 13,5 meter bred jf. vedlegg 11.

Foreslått adkomst til både underjordisk parkering og parkering på terreng er fra Kastellvegen.

Vi har sendt mail til eier av resterende del av felt B2, med spørsmål om fremdriften i planarbeidet, men fikk ikke svar på spørsmålet. Det menes at deling av Felt B2 er en god løsning. Utbygging av to eiendommer med ulike eiere kan da utvikles og bebygges på ulikt tidspunkt uten at den som bygger sist må forholde seg til eldre plan som kanskje ønskes endret for å imøtekomme nye behov og de boligtyper som markedet til enhver tid etterspør. Utnyttelsesgrad styres av krav til MFUA, altså heller ikke noen avhengighet her.

Uavhengig planlegging kan også medføre tidligere oppstart og ferdigstillelse av sentrumsnære boliger. Ulike planleggere for de to områdene, som naturlig blir adskilt av gangvei/ bekk, vurderes heller ikke som en kvalitetsmessig ulempe dersom det skulle bli tilfelle. Hverken god planlegging eller vellykket utbygging vil bli skadelidende ved to-delning av felt B2.

Samtidig viser vi til reg. best. § 5.3 pkt 1 som sier at utbygging av felt B2 må ses i sammenheng med fremtidig bruk av BS2 og BKB1. Her vil vi påpeke område BKB1 eies av både Kastellvegen 19



	<p>og 21. Felt BKB1 er ikke fylt ut ennå, og det er uenighet om grensene i område SKB1. Grensetvisten blir mest sannsynlig sendt til jordskifteretten for avgjørelse. Det vil ta tid.</p> <p>Ved todelt detaljregulering er det ikke nødvendig at område B2 øst for eksisterende gangsti ses i sammenheng med fremtidig bruk av BS2 og BKB1.</p> <p>Vi ber iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan – og bygningsloven § 4 om at følgende spørsmål forelegges til politisk avgjørelse:</p> <ul style="list-style-type: none">• å dele Felt B2 slikt at disse to feltene kan detaljreguleres hver for seg• å utvikle område B2 uten krav om å se utbygging av felt B2 øst for eksisterende gangsti i sammenheng med fremtidig bruk av felt av BS2 og BKB1• å tillate adkomst fra Kastellvegen til fradelt område B2 øst for eksisterende sti <p>Eksisterende gangsti er vist på vedlegg 2.</p> <p>Vi håper på positiv behandling både administrativt og politisk.</p> <p>Det er vår vurdering at dersom det ikke kan gjøres lempinger i nevnte krav i områdereguleringen vil vi mest sannsynlig ikke utarbeide forslag til detaljregulering.</p>
2	<p>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Beliggenhet, topografi og markslag➤ Kvaliteter og svakheter ved utbyggingsområdet➤ Trafikale forutsetninger➤ Naturfare <p>Planområdet er vist med stiplede linje i vedlegg 1. Adkomst til planområdet er fra Kastellveien (to piler inntegnet). Planforslaget har meget positive virkninger for nærområdene siden det vil planlegge gang/ sykkelvei fra Kastellveien til Sundevja og Vilbergbekken anlagt i åpent løp. Samtidig forplikter eier av Kasteleveien 19 seg til å dekke kostnadene i forbindelse med opparbeiding av GS-vei og gjenåpning av Vilbergbekken. Forslagstiller kan også akseptere at både GS-vei og åpen bekk blir beliggende på eiendommen Kastellvegen 19.</p> <p>Adkomst fra Kastellvegen vil føre til litt mer trafikk for noen av de eksisterende eneboligene og to boligblokker.</p> <p>Vi har gjort følgende alternative beregninger av antall biler jf. reg best § 4.7:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mulighetsstudie - lav blokk bebyggelse – ca 127 boliger (vedlegg 3-6) parkering min 123 p-plasser, maks 127 p- plasser• Mulighetsstudie – rekke/ kjedehus– ca 24 boliger (vedlegg 7) + 8 boliger = 32 boliger parkering min 26 p-plasser, maks 32 p-plasser• Blandet bebyggelse – lav blokk/ kjedehus – antall p-plasser vil avhenge av fordeling av ulike bygningstyper
3	<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Overordnede plangrep➤ Hva skal tilføres/hva skal endres➤ Om eksisterende bebyggelse/anlegg innenfor planområdet skal oppgraderes eller skiftes ut➤ Terrengendringer



	<p>Bebyggelsen planlegges iht. gjeldende reguleringsbestemmelser og kommuneplanens temakart, dvs. konsertert boligbebyggelse/ lav blokk.</p> <p>Vi ser for oss følgende boligtyper: blokkleiligheter med inntil fem etasjer med samt rekke- kjedehus. Bebyggelsen planlegges å ha variasjon i boligtyper.</p> <p>Parkeringskjeller under bebyggelsen, eller på terreng, alt med adkomst fra Kastellvegen.</p> <p>Planlagt MUA = 18 m2 MUA.</p> <p>Samtidig bes det om tilbakemelding vedrørende mulighet til å benytte seg av Fritaksordning jf. reg. best § 4.6.</p>
4	<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Høyder, etasjer og fotavtrykk➤ Utnytting➤ Form/tetthet➤ Ca. antall boenheter <p>Byggehøyder forutsettes å være iht. gjeldende reguleringsbestemmelser, dvs. maks 15 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen planlegges med variasjon i byggehøyder.</p> <p>Vi har gjort følgende alternative beregninger av BRA m2:</p> <ul style="list-style-type: none">• Mulighetsstudie - Lav blokk bebyggelse – BRA-S = ca 11 000 m2• Mulighetsstudie – rekke/ kjedehus – BRA-S = ca 5 200 m2• Blandet bebyggelse Lavblokk/ konsentrert bebyggelse – denne mulighetsanalysen er ikke utarbeidet ennå. Det er vanskelig for forslagstiller å bekoste mer prosjektering før det blir avklart om felt B2 kan deles og adkomst fra Kastellvegen kan etableres.
5	<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Parkeringsløsning➤ Uteopphold og lek➤ Blå-grønn faktor➤ Faktor ved prosjektet som bidra til å heve kvaliteten i området <p>Boligene skal oppfylle alle krav til TEK 17. Parkering vil bli iht. reguleringsbestemmelse, enten alt i underjordisk garasjeanlegg eller også litt på terreng.</p>
6	<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Visuelle nær- og fjernvirkninger (estetisk, landskapssilhuetter, sol/skygge m.m.)➤ Kulturlandskap, miljø og kulturminner➤ Tilpasning til terreng➤ Massebalanse og gjenbruk <p>Ved planleggingen vil det bli lagt stor vekt på terrengetilpasning, boligens kvalitet og arkitektonisk utforming.</p> <p>Det er vurdert at boligene i liten grad vil berøre eksisterende naboer. Naboer langs Kastellveien vil få økt biltrafikk, men blir ikke vesentlig berørt etter vår mening. De 6 eneboligene langs Kastellveggen ligger i en bratt skråning ca 5-6 m over veien, jf. foto vedlegg 8 og kart vedlegg 1 og 11. Angående blokk Kastellvegen 9 så ligger den allerede i rød/ gul støysone sone, jf. vedlegg</p>



	<p>9, så eventuelle tiltak der må gjøres uavhengig av dette planinitiativet. Blokk i Kastellvegen 11 har garasjer og en kolle foran seg som vil fungere som støyskjerm.</p>
7	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</p> <ul style="list-style-type: none">○ Gjeldende planer:<ul style="list-style-type: none">• Kommuneplan 2021-2031, jf. vedlegg 10• Områderegulering for Eidsvoll sentrum vedtatt 12.3.2019, endret 16.3.2020 <p>Relevante paragrafer:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Foreslått planinitiativ er ikke i henhold reg. best §13.8, krav om felles planlegging for felt B2, men det er gode grunner for å fravike dette kravet.b) Foreslått planinitiativ vil ikke ta stilling til fremtidig bruk av BS2 og BKB1, jf. reg. best. § 5.3c) Foreslått planinitiativ baserer seg på adkomst fra Kastellvegen, relevant reg. best er §10.13 <ul style="list-style-type: none">○ Andre planer for området: <p><u>Plan ID 303533100: Offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering av gbnr. 17/257 - Omsorgsboliger i Sundet</u></p> <ul style="list-style-type: none">○ Rikspolitiske/statlige retningslinjer:<ul style="list-style-type: none">1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging fra 1995, rettet den 13.09.2019○ Regionale planer/retningslinjer:<ul style="list-style-type: none">1. Regionalplan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 20152. Regionalplan for klima og strategi i Akershus, vedtatt i 2018
8	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Interesser tilknyttet berørte hjemmelshavere, naboer og rettighetshavere➤ Interesser knyttet tilknyttet barn & unge og eldre➤ Samfunnsmessige interesser <p>En kan ikke se at det er vesentlige interesser utenfor planområdet som vil bli uheldig berørt. Utbygningen vil føre til at gang/ sykkelvei vil bli etablert. Dette er en viktig «snarvei» ned til sentrum for beboerne i Kastellåsen. Vilbergbekken tas ut av rør og vil skape trivelig miljø med åpen bekk.</p>
9	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Kjente risikofaktorer➤ Planlagte utredninger <p>Kjente risikofaktorer er knyttet til overvann og geoteknikk. Planlagte utredninger er grunnundersøkelser og støy.</p>



	Hvis det blir stilt krav om utarbeidelse av ROS analyse så vil slik analyse bli utarbeidet.
10	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart: <ul style="list-style-type: none">➤ Om det er noen som det bør være særlig tett dialog med De som kommunen mener bør varsles.
11	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte <ul style="list-style-type: none">➤ Planer om ordinær medvirkning➤ Planer om særskilt medvirkning. Er det behov for informasjonsmøter med naboer eller andre grupper tidlig i planprosessen Det planlegges å ta kontakt med eier av Kastellvegen 21 for å avklare om det er ønskelig med samarbeid, oppkjøp, eller om vi regulerer uten eiers deltagelse.
12	Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. PBL §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt: <p>Her må forslagsstiller ta stilling til samt svare ut lovt tekst jf. § 9 i forskrift om konsekvensutredninger:</p> <p><i>«Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12. For planer etter plan- og bygningsloven skal opplysninger etter denne paragrafen foreligge før oppstartsmøte, jf. plan- og bygningsloven § 12-8. For tiltak etter andre lover skal opplysningene foreligge senest ved søknad om tillatelse. Forslagsstiller skal også selv gjøre en foreløpig vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10.</i></p> <p><i>Basert på kjent kunnskap skal det gis en kortfattet beskrivelse av:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelle rivningsarbeiderb) miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensync) planens eller tiltakets forventede vesentlige virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfalld) forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressurser» Det forutsettes at detaljreguleringen ikke vil omfattes av krav til konsekvensutredning. Detaljreguleringen vil følge opp kommuneplan og områderegulering. <p>Angående forskriftens § 9 opplyser følgende:</p> <ul style="list-style-type: none">Ad a) Planen forutsetter rivning av bebyggelsen på eiendommene 19 og 21Ad b) Vi er ikke kjent med miljøverdier som krever særskilt hensynAd c) Avfall vil bli ivaretatt ved søknad om tillatelse til tiltakAd d) Vi kan ikke se at det er virkninger som vesentlig kan påvirke bruken av naturressurser. Angående forskriftens § 10 opplyser vi følgende angående egenskaper: <p>Ad bokstav a -d) planområdet har ikke forhold ved seg som utløser krav om konsekvensutredning.</p>



Angående forskriftens § 10 opplyser vi følgende angående lokalisering og påvirkning på omgivelsene:
Ad bokstav a-h) planområdet har ikke negativ påvirkning på omgivelsene slik at det utløses krav om konsekvensutredning

Del II – Vurdering av planinitiativ/Møtereferat

Denne delen fylles ut av kommunen, på bakgrunn av mottatt planinitiativ, og tilsendes forslagsstiller før oppstartmøtet. Det endelige møtereferatet vil i praksis utgjøre en revisjon av tilsendt vurdering.

(møtereferatet utgjør det samme dokumentet, men med evt. tilpasninger og endringer av sjekklisterpunktene under avhengig av hva kommunen og forslagsstiller ble enige om på oppstartsmøtet)

For små planinitiativ som utgjør mindre vesentlige endringer etter § 12-14, eller for større planinitiativ som kommunen anser som urealistiske pga. vesentlig motstrid med overordnet plan – kan kommunens tilbakemelding på planinitiativet formidles med delvis eller helt uavhengig tilpasning til sjekklisterpunktene under.

13 Planavdelingens generelle vurdering av planinitiativet

Formål og type reguleringsplan: Detaljreguleringsplan. Overordnet er det positivt med et planinitiativ som utfyller områdereguleringsplanen. Innholdet i planinitiativet ligger innenfor formålet, bolig, og viser flere alternative typer bebyggelse.

Planavgrensning:

Hele B2 omfattes av hensynssone 810_1 i områdereguleringsplan for Eidsvoll sentrum. Om denne står det i bestemmelsene:

810_1 B2 – Hele feltet med GN1 og GF4.

Om planinitiativet fremmes slik det foreligger nå, vil planavdelingen sende en saksframstilling til politisk behandling i kommunestyret med anbefaling om å stoppe planinitiativet jf. PBL § 12-8. Begrunnelsen er at planområdet er i strid med kravet om felles planlegging for felt B2 (samt GF1 og GN4) i områdereguleringsplanen for Eidsvoll sentrum, jf. planbestemmelsene pkt 13.8.

Nærmere om bakgrunnen for kravet om felles planlegging:

I områdereguleringsplanen for Eidsvoll sentrum forutsettes det at overordnede plangrep for felt B2 (GF1 og GF4) avklares i en underliggende detaljregulering. Viktige tema som må avklares er:

- A) Tilkomst: Særlig tenkes på muligheten for et parkeringsanlegg med direkte adkomst fra Skjoldnestangen/fylkesvegen. Et slikt anlegg vil kreve en forholdsvis stor bebyggelse, men vil samtidig kunne bidra til å løse parkering for et større område, f.eks. Skjoldnestangen. Dette er også viktig for en adkomst til B2 fra Kastellvegen anses som utfordrende, jf pkt 15.
- B) Vilbergbekken: det er krav om å åpne opp bekken. Lokalisering anlegg av ny trase bør inkludere en vurdering av hele planområdet for å sikre i helhetlig løsning.
- C) Gangadkomst til sentrum: Det forutsettes at eksisterende snarvei til sentrum opprettholdes/styrkes. Dette er bør også vurderes i sammenheng med hele felt B2.



D) Variasjon i boligtyper og byggehøyder: dette er et krav for felt B2 i områdereguleringsplanen. En slik variasjon bør tilpasses omgivelser og terreng, noe som også taler for å vurdere hele felt B2 under ett.

Forslagstiller redegjørelse for ovennevnte problemstillinger (skrevet i rødt):

Ad A) Tilkomst

Tilkomst fra rundkjøring i Nesvegen til bebyggelse som vil ligge øst for eksisterende sti, er etter vår vurdering ikke en brukbar løsning tatt i betraktning terrengformasjon, lang avstand fra garasjeport til innganger til boliger, og ikke minst økonomi – det er store kostnader som slik tilkomst vil innebære. Rundkjøringen i Nesvegen ligger på kote 124, høyeste kote på B2, øst for eksisterende sti, ligger på kote 137. Det er altså 13 meter høydeforskjell, og avstand fra rundkjøringen til bygningenes innganger kan bli opp til 195m. Det som er mest ønskelig for hver husstand er å ha garasjeport nær inngang til sin egen bolig. Avstanden bør være maksimalt 50 meter. Å ha avstand opp til 200 meter mellom garasjeport og inngang til boligen er etter vår mening uakseptabelt. Hverken å kjøre 200 m gjennom garasje for å komme ut i det fri, eller gå 200 meter, med for eksempel barnevogn i terreng med høydeforskjell på 13 m, er hverken bruksmessig eller salgsmessig en brukbar løsning. Vi forestiller oss utbygning som baserer seg på rekkehus/kjedebolig, hvor garasjer ligger på terreng, og blokker som har akseptabel avstand til garasjeport. Det betyr at tilkomst må være fra Kastellvegen.

Vi kan ikke se for oss at å løse parkering for Sjøldnenstangen er avhengig av at bebyggelse i område B2 øst for eksisterende sti har inngang til garasje med tilkomst fra rundkjøringen i Nesvegen. Det faktum at det er samme eier av både område B2 vest for eksisterende gangsti og arealet på Skjoldnestangen gjør det mest hensiktsmessig, både fremdriftsmessig og planmessig å etablere tilkomst uavhengig av felt B2 øst for gangstien. Vi har hørt at det fremdeles pågår diskusjon om hvilket arealformål på område SKB1 som skal gjelde for Sjøldnestangen og det kan derfor ikke igangsettes planarbeid for dette området.

Å etablere vei på terreng fra rundkjøringen til felt B2 øst for gangstien er heller ikke god løsning med tanke på at slik vei må krysse både Vilbergbekken og gang/ sykkelvei.

Vi mener at tilkomst fra Kastellveien til område B2 øst for eksisterende gangsti ikke er utfordrende. Veigrunnen Gnr 525 Bnr 1, hvor Kastellveien ligger, er ca 13,5 meter bred jf. vedlegg 11.

Jf. kommunens veinorm vei bredder er følgende:

- Adkomstvei - årsdøyntrafikken ÅDT ikke overstiger 1000 kjøretøyer pr. døgn – bredde 10m
- Samlevei - årsdøyntrafikken ÅDT opp til 5 000 kjøretøyer pr. døgn – bredde 11m
- Fortau langs veien – bredde 3 m

Altså eksisterende veibredde har plass til enten adkomst vei og samlevei samt fortau.

Ad B) Vilbergbekken

Reguleringsbestemmelsene krever at det skal legges til rette for at Vilbergbekken kan føres i åpent løp. Bekken ligger i dag i rør slik det er vist på vedlegg 2. Bekkens rør ligger i det naturlige bekkleiet i terrenget. Den beste plasseringen for åpen bekk er i det naturlige bekkleiet. Det peker seg ikke ut god plassering for åpen bekk i område B2 vest for eksisterende gangsti, tatt i



betraktning bratt skrent i terrenget (9 m høydeforskjell). Vi ser for oss bekken lagt i det naturlige leiet med gangstien beliggende inntil. (se referanse foto fra Fornebu, vedlegg V12). Vi mener åpen bekk langs Nesvegen, som ble drøftet i oppstartsmøtet, ikke vil gi den samme gode opplevelse som bekk beliggende langs ny gangvei.

Ad C) Gang og sykkelvei

Kommunen påpeker at det skal være snarvei til sentrum. Vi har vurdert saken dit at eksisterende sti har optimal plassering med tanke på snar vei og samtidig med tanke på god opplevelse. Eksisterende sti er en forlengelse av gangvei som går gjennom område B1 og vil gi snarvei adkomst til sentrum fra bebyggelse lokalisert rund Vormvikvegen.

Ad D) Typevariasjon

Felt B2 er regulert til konsentrert bebyggelse, (altså rekkehus/ kjedebolig) og lav blokk. Kjedebolig gir av seg selv at garasjene skal være mellom boligene og tilkomst fra Kastellvegen er nødvendig for å etablere denne boligtypen. For rekkehus er det naturlig enten å ha garasjer samlet på terreng eller i underetasje under boligene. Vi mener at for konsentrert bebyggelse med rekkehus er tilkomst fra Kastellveien er forutsetning. Vi mener at to-delt regulering ikke er til hinder for at område B2 kan planlegges med variert bebyggelse. Forslagstiller er innstilt på å planlegge slik at typevariasjon blir ivaretatt.

Samtidig

I tillegg til ovennevnte momenter vil vi påpeke noen andre faktorer som taler for at det ikke blir mulig for forslagstiller å påbegynne reguleringsarbeid hvis det ikke tillates to-delt reguleringsplan for felt B2. Disse er:

E) Samarbeid med naboeiendommer i felt B2

Vi har sendt e-post til eier av naboeiendommene, med spørsmål om fremdriften i planarbeid, men fikk ikke svar på dette. Vi mener deling av Felt B2 er en god løsning. Utbygging av to eiendommer med ulike eiere kan da utvikles og bebygges på ulikt tidspunkt uten at den som bygger sist må forholde seg til eldre plan som kanskje ønskes endret for å imøtekomme nye behov og de boligtyper som markedet til enhver tid etterspør. Uavhengig planlegging kan også medføre tidligere oppstart og ferdigstilling av sentrumsnære boliger. Ulike planleggere for de to områdene, som naturlig blir adskilt av gangvei/ bekk, vurderes heller ikke som en kvalitetsmessig ulempe dersom det skulle bli tilfelle. Hverken god planlegging eller vellykket utbygging vil bli skadelidende ved to-deling av felt B2.

F) Kostnader

Store kostnader for tilkomst til garasje fra Nesvegen, for bebyggelse i område B2 øst for eksisterende sti, gjør det ikke mulig å realisere utbygging i dette området. I vår første mulighetsanalyse planla vi tilkomst til garasje fra rundkjøringen i Nesvegen. Vi hadde møter med flere potensielle samarbeidspartnere, men ingen ville delta i prosjektet fordi kostnadene med tilkomst til felles garasje fra rundkjøringen i Nesvegen umuliggjorde forsvarlig økonomi i prosjektet og det ble vurdert at slik løsning heller ikke ville være ønskelig for potensielle kjøpere av bolig.

G) Dekke kostnader



	<p>Eier av Kastleveien 19 forplikter seg til å dekke kostnadene i forbindelse med opparbeiding av GS-vei og gjenåpning av Vilbergbekken. Forslagstiller kan også akseptere at både GS-vei og åpen bekk blir beliggende på eiendommen Kastellvegen 19.</p> <p>Vi håper ovenstående redegjørelse kan danne grunnlag for anledning til to-delt regulering av felt B2.</p> <p><u>Trafikksikkerhet og kapasitet på eksisterende vegnett:</u> Viser til vurdering fra kommunalteknikk i pkt 17. Dersom planen fremmes til politisk behandling vil tilkomst også kunne være et punkt det ønskes avklaring om.</p> <p><u>Nærhet til knutepunkt og offentlige funksjoner/innenfor «grønn grense» – ja eller nei:</u> Ligger innenfor grønn grense.</p> <p><u>Nærmiljø – strøkskarakter/kvaliteter å ta hensyn til:</u> Må vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og friområder. Områdets topografi og synlighet bør til hensyn til. Særlig bør legges vekt på landskapstilpassing og naturkvalitetene langs Vorma. Det bør finnes en balanse mellom tilgjengelighet og bevaring/beskyttelse.</p> <p><u>Om planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, ekspropriasjon eller refusjonsordning:</u> Kan være aktuelt for offentlig infrastruktur, særlig fortau/G-S veier til sentrum og langs Kastellvegen. Veitilkomst vil trolig være privat/felles.</p>
14	<p>Planavdelingens vurdering av konkrete temaer i reguleringsplanen</p> <p><u>Bygningstypologi/boligtype:</u> Det er vist to alternative boligtype, lavblokk og rekke/kjedehus med hhv. 127 og 24 boliger. I områdereguleringsplanen 5.1 gjelder følgende for felt B2: <i>Type bebyggelse: Konsentrert boligbebyggelse/ lavblokk.</i> <i>Maksimal kotehøyde: 15 m over gjennomsnittlig planert terreng*.</i> <i>Annet: Ny bebyggelse skal ha variasjon i byggehøyder og boligtyper. Høyder skal tilpasses terrenget.</i></p> <p>Om bestemmelsen med variasjon skal følges betyr det at det ønskes en variasjon. Det bør være mer enn en boligtype, samt at alt må være innenfor konsentrert småhus eller lavblokk. Man kan derfor godt forestille seg å oppfylle kravet med flere boligtyper innenfor konsentrert, f.eks. flere typer rekke/kjedehus, da det er flere variasjonsmuligheter. En ren lavblokkbebyggelse vil derimot være i strid med kravet, men kan kombineres med andre typer.</p> <p><u>Byggehøyder:</u> Jf. temakart for høyder er tillates det 3-5 etasjer, dvs gjennomsnittlig 4 etasjer, på B2.</p> <p><u>Adkomst og infrastruktur:</u> Områdereguleringsplanen fastlegger ikke dette, men legger til rette for tilkomst fra Skjoldnestangen. Dette begrunnes både med klare fordeler ved å knytte tilkomsten direkte til rundkjøring/fylkesveg, men også med at Kastellvegen vurderes vanskelig å tilpasse til hele området, jf pkt 17. En felles tilkomst fra Skjoldnestangen blir trolig vanskeligere å realisere dersom en del av B2 ikke benytter denne. Det bør avklares om det kan åpnes opp for å ha to tilkomster, slik planinitiativet forslår.</p> <p><u>Grønnstruktur, uteopphold og lek:</u> I kravet om felles planlegging ligger også de tilgrensende felter GN1 og GF4. Det forventes at planen innarbeider disse på en måte som tar hensyn, men samtidig bruker dem som et aktiv for området og resten av tettstedet. Tilpassing er et nøkkelord</p>



	<p>for å få dette til. Krav til MFUA går frem av temakart 4, 18 kvm per bolig. 50 % av dette skal avsettes til lek. I tillegg kommer privat uteopphold. Se nærmere i områdereguleringsplanens bestemmelser kapittel 4, der det også fremgår andre generelle krav til bebyggelse og anlegg.</p> <p><u>Grad av utnytting/antall nye enheter eller virksomheter:</u> Det er ingen føringer for grad av utnytting så lenge arealkrav og andre føringer nevnt over og i bestemmelsene tilfredsstilles.</p> <p><u>Rekkefølgekrav - med hensyn til infrastruktur, uteopphold/lek, masseforvaltning m.m.:</u> Det vil bli knyttet rekkefølgekrav til bebyggelse, både byggetillatelse og for å ta bebyggelsen i bruk. Disse vil konsentrere seg om teknisk infrastruktur, uteopphold/lek osv. Det vil være mulighet for å dele bebyggelsen opp i byggetrinn og da dele noen av kravene opp, men hovedtilkomst mv. må på plass til første trinn.</p>
15	<p>Anbefalt arealdisponering Vi har ingen spesifikke føringer for arealbruk som ikke er omtalt i punktene over. Illustrasjon i 2D og 3D vil være viktige verktøy for å vise at foreslått arealbruk også fungerer visuelt/estetisk.</p>
16	<p>Aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet <u>Konsekvensutredning:</u> Det vurderes ikke at planen utløser krav om KU, jf forskrift om konsekvensutredninger. Tiltaket vurderes ikke å falle under §§6-8. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan. I pkt 12 fremgår forslagsstillers vurdering av tiltaket. <u>Miljøfaglige vurderinger:</u> Behov for vurdering knyttet til bekkeåpning og utforming av bekkeløp samt strandsonen mot Vorma. <u>Kulturminner og kulturmiljøer:</u> Nei <u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> Ja <u>Geotekniske undersøkelser:</u> Vurdering av områdestabilitet jf. NVEs veileder nr. 1/2019: <i>Sikkerhet mot kvikkleireskred - vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper</i> Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll. <u>Støy:</u> Planarbeidet skal avklare om det er behov for en støyfaglig vurdering <u>Sol-/skyggeanalyse:</u> Ja <u>Rammeplan for vann og avløp:</u> Ja <u>Grønn mobilitet:</u> Ja, jf. områderegulerings 2.11 Krav om undersøkelser som del av detaljregulering (§ 12-7 nr. 12), 1. Mobilitet <u>Annet:</u></p>
17	<p>Kommunalteknikk <u>VA:</u> VA bør vurderes i sammenheng med BS2 og BKB1, da dette ikke er noen samlet løsning per i dag. Slukkevannkapasitet er litt under grensen. Dette må utredes nærmere og evt. oppgraderes. Dokumenteres i rammeplan/notat. <u>Overvannshåndtering:</u> OV-ledning i kartet er trolig nokså presis. Fordrøyning og infiltrasjon må vurderes spesifikt ift grunnforhold og avrenning. Viser på egen rammeplan.</p>



	<p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Trafikk/tilkomst er viktigste tema. Stort oppgraderingsbehov av Kastellvegen og det vil bli krav om å fullføre fortau langs Kastellvegen. Kan bli vanskelig teknisk å breddeutvide Kastellvegen pga terreng og grunnforhold. Anses som uhensiktsmessig å bruke Kastellvegen som tilkomst. Dette kommer selvsagt an på hvor stor trafikkbelastningen vil bli. Det kan også bli behov for fartsdempende tiltak i Kastellvegen. Kommunen vurderer også kulvert under Nesvegen som tilkomst til parkeringshus bak Råhuset. Dette er ikke avklart, men bør tas høyde for i planarbeidet.</p> <p>Det er mulig at fortau til Sundet er tilstrekkelig. Må være vintervedlikehold og belysning.</p> <p><u>Renovasjon:</u> Må tas høyde for tilkomst for renovasjonsbil og dokumenteres at tilstrekkelig areal kan avsettes til brønner og tømme plass.</p>
18	<p>Barn og unges talsperson Må tenkes på trygg skolevei langs Kastellvegen.</p>
19	<p>Landmåling/geodata <u>Grenser:</u> Uenighet om eiendomsforhold i Vorma. Dette går trolig til jordskifteretten. I tillegg må grense på land i sørvest måles inn. 17/16 bør inkluderes i planområdet.</p>
20	<p>Byggesak</p>
21	<p>Landbruk <u>Dyrka/dyrkbar mark:</u> <u>Masseforvaltning:</u> <u>Annet:</u></p>
22	<p>Innspill fra annen kommunal enhet/råd Hvis aktuelt</p>
23	<p>Eventuelt Opplysninger om andre forhold som kan være av betydning/av interesse for planarbeidet</p>
24	<p>Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det) Ordinær varsling</p>
25	<p>Gebyr Forslagstiller gjøres kjent med: - Gebyr for oppstartsmøte - Gebyr for behandling av reguleringsplan - Gebyr for evt. behandling av planprogram</p>



	<ul style="list-style-type: none">- Gebyr for evt. behandling av endret reguleringsplan- Gebyr for evt. behandling knyttet til stans/avslag av planinitiativ/planforslag
26	Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter PBL § 12-8 andre ledd Ja, med begrunnelse i: Se pkt 13.
27	Videre prosess Planarbeid kan ikke igangsettes (uenigheter om vesentlige punkter): Forslagsstiller skal motta formell skriftlig underretning fra administrasjonen om at videre planarbeid besluttes stanset. Slik skriftlig underretning skal foreligge innen 2 uker etter oppstartsmøtet. Forslagsstiller skal informeres om muligheten for å kreve beslutningen forelagt for kommunestyret, jf. § 4 i forskrift om oppstart av private detaljplaner. Oppstartsmøte 10.08.21: Dette er gjort og forslagsstiller krever beslutningen forelagt kommunestyret. Kommunen lager da et saksfremlegg som behandles i HNPM og KS. Saksfremlegget vil ta utgangspunkt i planinitiativ og innsendte vedlegg.
28	Krav til planforslag og fagkompetanse Hvis planarbeidet besluttes igangsatt: Relevante maler, normer og føringer for planarbeid er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: https://www.eidsvoll.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/arealplan/ Disse skal brukes i arbeidet med planen. Det understrekes at planen skal utarbeides av fagkyndige, jf. PBL § 12-2.
29	Navn på reguleringsplan Detaljregulering for gbnr 17/6 m.fl. - Del av felt B2, Kastellvegen 19 – planID 3035 34000
30	Antatt fremdriftsplan Planavdelingen vil gi tilbakemelding på punktene under dersom det er politisk ønske om å starte opp planarbeid på en del av felt B2, jf pkt 13. Antatt fremdriftsplan er ment å fungere som et verktøy for saksbehandler. Den kan komme til nytte i den forstand at fremdriftsplanen gir en pekepinn på når de ulike milepælene i prosessen kan forventes aktualisert – hvis fremdriftsplanen er realistisk og tar høyde for noe slingringsmonn. Dette gir en viss kontroll og forutsigbarhet for saksbehandler. Fremdrift i henhold til planen betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt materiale er komplett og har tilstrekkelig faglig kvalitet. <ul style="list-style-type: none">○ Varsel om oppstart:○ Førstegangsbehandling:○ Sluttbehandling: