

MERKNADSSKJEMA - ADMINSTRASJONENS KOMMENTARER TIL MERKNADER OG UTTALELSER - OFFENTLIG ETTERSYN

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| Plannavn | Områdeplan for Myrer |
| Plan ID | 303529100 |
| Saksnummer | 20/7243 |
| Utarbeidet av | Markus Forsberg |
| Datert/Revidert | 31.05.2024, revidert 27.09.2024 |

| Avsender | Hovedpunkt i merknad / uttalelse | Administrasjonens kommentar | Endringer |
|---|--|--|--|
| Elvia 13.03.2024 | Elvia ser at forslagsstiller har satt av arealene rundt eksisterende frittliggende nettstasjoner til arealformål energianlegg med tilhørende bestemmelse. Nettselskapet er likevel av den oppfatning at bestemmelsens ordlyd er noe uklar. Bestemmelsen foreslås derfor endret til: «Innenfor felt BE1-2 tillates det etablert nettstasjoner. Nettstasjoner skal etableres i tråd med netteiers krav og spesifikasjoner.» | Tas til følge. | Planbestemmelse § 4.6 |
| Moelven Eidsvoll AS v/ Lars Johannessen 21.03.2024 | Det reageres på at områdeplanen innrammer eksisterende industri i en handelspark, og at mulige utviklingsmuligheter for dagens industri låses. Dette kan bety at man må se etter nye arealer å etableres seg på utenfor Eidsvoll kommune. Det påpekes at verken felt BKB1 eller BKB2 burde reguleres til handel, kun industri og lager. Moelven kan ha behov for å utvide virksomheten sin på disse arealene fordi de trenger et større område. | Det stemmer at bestemmelsene til tilgrensende felter BKB1-2 ikke inkluderer formålet industri. De inkluderer kun formålene forretninger/lager/tjenesteyting. Lager-formålet er dekkende for Moelven Eidsvoll sin virksomhet. Dersom det blir aktuelt å se på utviklingsmuligheter på tilgrensende felter er virksomhetens lagringskapasitet noe som potensielt både kan flyttes og økes. Tas til orientering. Noter at felt BIL reguleres med en utnyttelse på 70 % BYA og 10 meter byggehøyde – her ligger det kanskje et uutforsket handlingsrom sett ift. transformasjon av eksisterende gamle bebyggelse. | - |
| Statsforvalteren i Oslo og Viken 22.03.2024 | Påpeker at ROS-analysen og trafikkanalysen er basert på et tidligere planutkast, og at endringene i det nye planforslaget derfor ikke er lagt til grunn i disse. Mener at felt BKB1-2 bør ha krav om detaljregulering, eller at det settes tydeligere | ROS-analysen er nå oppdatert i henhold til siste planforslag. Trafikkanalysen forblir basert på et tidligere utkast av planen uten at det gjøres revisjon. Administrasjonen mener at gjeldende trafikkanalyse i hovedsak fremdeles er dekkende. Bestemmelsene til BKB1, BKB2 og BKB3 er nå revidert på bakgrunn av disse innspillene. | ROS-analysen, uønsket hendelse pkt. 6, 29 og 44. Planbestemmelser §§ 4.9 f og 4.10 c, d, e, f og g. |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | <p>rammer i bestemmelsene for hva som kan tillates her. Mener også at felt BKB3 bør ha tydeligere grenser i bestemmelsene for både hva som tillates og over hvor stort omfang disse tillates.</p> <p>Stiller seg undrende til hvorfor tidligere regulert fortau langs Myhrervegen vest i planområdet er fjernet i nytt planforslag. De savner en vurdering av hvilke konsekvenser dette vil få for barn og unge som ferdes i planområdet.</p> <p>Om avløp: Planforslaget har mangelfull redegjørelse av avløpshåndtering blant annet fordi det ikke nevner hvilket renseanlegg avløpsvannet skal føres til, hvorvidt anlegget drifter i tråd med kravene i tillatelse og forurensningsregelverk, samt om det har ledig kapasitet til å motta den mengden avløpsvann som er forventet å oppstå som følge av planforslaget. Det savnes også informasjon om planrådets utslipp av avløpsvann er en del av en tettbebyggelse jf. definisjonen i forurensningsforskriften § 11.3 bokstav k.</p> <p>Videre bør det følge en VA-plan til planforslaget som sikrer at avløpshåndtering blir miljømessig forsvarlig håndtert og som redegjør for planforslagets betydning for økning av utslippet fra aktuelt renseanlegg og hvordan en økning av dette utslippet vil kunne påvirke resipienten.</p> <p>Statsforvalteren kan ikke se at det er fastsatt rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur i bestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene må sikre at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes iht. tillatelse og forurensnings-regelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den</p> | <p>Planbeskrivelsens kapittel 7.4 er blitt supplert med en redegjørelse som omhandler dette temaet. I tillegg omtales temaet i kapittel 1.4 i saksfremlegget som fulgte høringen.</p> <p>Planbeskrivelsens kapittel 4.4 og 6.5 er blitt vesentlig omarbeidet/lagt til med hensyn til besvarelse av innspillene til statsforvalteren.</p> <p>Det er lagt inn en bestemmelse i § 2.2 som ivaretar kommunens kontroll med blant annet å sikre miljømessig forsvarlige VA-planer for fremtidige tiltak innenfor planområdet. Mye av utbyggingspotensialet innenfor planområdet er allerede ferdigstilt, og det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å lage en samlet VA-plan for hele området ifm. sluttbehandlingen av planen.</p> <p>Administrasjonen viser til endringer gjort i planbeskrivelsen for dette temaet, og mener det ikke er nødvendig med en slik rekkefølgebestemmelse som statsforvalteren foreslår. Forslaget til bestemmelse oppfattes også som problematisk å innføre fordi (1) administrasjonen ikke er enig med statsforvalteren i at det foregår ulovlig forurensning ved avløpsrenseanlegget i utgangspunktet, og (2) en utbygger får i dette tilfellet ingen mulighet til å utøve kontroll og styring på dokumentasjonskravet som legges i rekkefølgebestemmelsen.</p> | <p>Planbeskrivelsen, kapittel 7.4 – <i>Barn og unges interesser</i></p> <p>Planbeskrivelsen, nytt kapittel 4.4 – <i>Avløp</i>, og nytt kapittel 6.5 – <i>Vurdering av avløpshåndtering</i></p> <p>Planbestemmelse § 2.2, siste ledd.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen.</p> <p>Planforslaget har mangelfull redegjørelse for avløpshåndtering. For å forhindre negative konsekvenser for nasjonale og vesentlige regionale miljøverdier fremmer statsforvalteren innsigelse til planforslaget. Kommunen må innarbeide rekkefølge-bestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur og hindrer at det skjer en økning i ulovlig forurensning. Kommunen må også vurdere effekter på miljøtilstand i resipienten og sikre at planen ikke kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften.</p> <p>Temaene vannmiljø og overvannshåndtering må omtales og beskrives nærmere. De ber om at det tas inn bestemmelser som sikrer at overvannshåndtering ivaretas tilstrekkelig i den videre utviklingen av planområdet, i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 23.</p> <p>Har merknader til ordlyden i § 2.1, og ber om at bestemmelsen formuleres tydeligere slik at den inkluderer støyfølsom bebyggelse innenfor felt BBT, samt at det stilles krav om å gjennomføre en støyfaglig vurdering før utbygging av nevnte felt.</p> <p>Har merknader til at et tillatt tribuneanlegg på inntil 15 meters høyde innenfor felt BKB3 kan gi uheldige fjernvirkninger, og de kan ikke se at det er gjort noen vurderinger av mulige konsekvenser for landskapskvaliteter.</p> <p>Statsforvalteren forventer at kommunen vurderer nøye om matjordressursene skal tas av og bevares for videre matproduksjon. Kommunen</p> | <p>Planforslaget anses ikke lenger som mangelfullt hva gjelder redegjørelse av avløpshåndtering.</p> <p>Statsforvalter sitt innspill angående vannmiljøet til sentrumsbekkene er nå ivaretatt i planbeskrivelsen. Det er også tatt inn i nye bestemmelser om overvannshåndtering i § 2.2 i tråd med kommuneplanens bestemmelse § 23.</p> <p>Tas til følge. Administrasjonen har også stilt krav til støyfaglig vurdering før eventuell utbygging av offentlig/privat tjenesteyting på felt BKB1-2.</p> <p>Tas delvis til følge. Høyden på tillatt byggverk senkes fra 15 til 12 meter, som er i tråd med den omtrentlige byggehøyden ellers i planområdet.</p> <p>Tas til orientering.</p> | <p>Planbeskrivelsen, kapittel 6.8 – <i>Konsekvenser for naturverdier og biologisk mangfold</i> Planbestemmelse § 2.2 første ledd.</p> <p>Planbestemmelse § 2.1 første ledd og § 7.1 d.</p> <p>Planbestemmelse § 4.10 h.</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>må også vurdere om allerede omdisponert dyrka/dyrkbar jord i planen skal rapporteres i KOSTRA landbruk ved vedtak av planen.</p> <p>Innenfor delfelt BKB2 anbefales det at det i plankartet legges inn byggegrense mot den fulldyrka jorda i øst for å unngå mulige konflikter mellom brukerinteressene og begrense press på jordbruksarealet.</p> | <p>Tas til følge.</p> | <p>Plankart: Ny byggegrense mot øst på felt BKB2</p> |
| <p>Kjell Johansen (Myhrersvingen 42) 24.03.2024</p> | <p>Melder om mange nestenulykker i krysset Myhrervegen/Myhrersvingen pga. nordgående kjøretøy på fylkesvegen som svinger inn på området i for stor fart uten omtanke for vikeplikten de har for kjørende som kommer fra Myhrersvingen.</p> <p>Mener at fotgjengere fra handelsparken antageligvis vil fortsette å bruke dagens gangfelt over fylkesvegen ved Vestvangvegen fremfor å gå rundt brannstasjonen for å krysse fylkesvegen der det er regulert inn.</p> <p>Området mellom brannstasjonen og Moelven brukes til opplasting av tremateriale på lastebiler - dette skaper mange farlige situasjoner mellom gaffeltrucker og trafikk i opplastingsområdet.</p> <p>Det bemerkes at Jem & Fix sitt asfalterte uteområde henger sammen med Myhrersvingen, og at kjørende fra boligområdet møter motgående trafikk i sin kjørebane fordi kunder av Jem & Fix ikke er klar over at de kjører på en veg hvor de kan møte motgående biler.</p> <p>Utenlandske trailere kjører antakelig på GPS og havner nede i boligområdet øst for Handelsparken. Svingradier der er ikke beregnet for langtransport og skaper betydelige problemer.</p> | <p>Tas til orientering. Meld ifra om feil på kommunale veger her: Meld fra om feil - eidsvoll kommune Kommunen kan sette opp skilt for å tydeliggjøre vikeplikten.</p> <p>Administrasjonen går ut ifra at terskelen for å krysse en sterkt trafikkert fylkesveg med høy fartsgrense på steder som ikke er tilrettelagt for det, er høy. Planforslaget tvinger myke trafikanter til å ta en liten omveg.</p> <p>Tas til etterretning. Kjørevegen mellom brannstasjonen og Moelven (f-SKV1) har ikke noe skarpt skille og fremstår utflytende. I planen er det lagt opp til at den skal markeres og skilles tydelig fra omgivelsene. Dette konkretiseres ytterligere i ny versjon av bestemmelsene.</p> <p>Anbefaler å gå i dialog med hjemmelshaver av handelsparken for å se på tiltak som kan bedre situasjonen.</p> <p>Samme svar som til forrige.</p> | <p>Planbestemmelse § 7.2 b</p> |

| | | | |
|---|--|---|--------------------------------|
| | <p>Forslag til avbøtende tiltak: Myhrersvingen merkes tydelig eller avskilles fra handelsparken og skiltes tydelig på de områdene som nevnes i foregående merknader.</p> <p>Forurensning/røyk fra fyring på Moelven har i mange år vært en plage for beboere i området, og fyringen kan ikke betraktes som fossilfri.</p> <p>Pga. store nye asfalterte flater og endret avrenningsdynamikk er det registrert store skader på kommunens gamle drensledning mellom Myhrersvingen 36 og 42 i tillegg til at plenen til Myhrersvingen 42 har blitt vesentlig bløtere de siste årene.</p> | <p>Støttes. Samme svar som til de to forrige.</p> <p>Tas til orientering. Her er det mulig å involvere kommuneoverlegen for videre oppfølging, dersom dette ikke er blitt prøvd før.</p> <p>Tas til orientering. Det anbefales å ta kontakt med driftsavdeling for vann ved virksomhet for kommunalteknikk, for videre oppfølging av dette.</p> | |
| <p>Akershus fylkeskommune 25.03.2024</p> | <p>Har merknad til en setning i rekkefølgebestemmelse § 2.7 som sier «Eksisterende fotgjengerovergang over fv. 181 nær Vestvangvegen skal også være fjernet». Denne må tas ut av bestemmelsen. Akershus fylkeskommune kommer til å vurdere om fylkeskommunen bør fjerne eksisterende 2 gangfelt over Eidsvollvegen ved Vestvangvegen etter at det er etablert venstresvingefelt i Eidsvollvegen og tilrettelagt kryssing for gående over Eidsvollvegen, som vist på reguleringsplankartet.</p> | <p>Tas til følge.</p> | <p>Planbestemmelse § 7.2 a</p> |
| <p>Morten Engstrøm (Myhrersvingen 46) 27.03.2024</p> | <p>Melder om de samme problemene med nestenulykker i krysset Myhrervegen-Myhrersvingen som Kjell Johansen gjør. Mener samtidig at hele infrastrukturen burde vært lagt om, og at en rundkjøring og ny hovedgate inn på området hadde vært å foretrekke for å forenkle trafikken.</p> | <p>Samme svar som til Kjell Johansen. Videre har hovedutvalg for samfunn og næring allerede behandlet dette spørsmålet i prinsippavklaringssak 24/01 den 09.01.2024. Det henvises til saksfremlegg, vedlegg og vedtak: Møteoversikt - Eidsvoll kommune (onacos.no)</p> | <p>-</p> |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | <p>Påpeker som Kjell Johansen at flytting av fotgjengerovergang til nytt punkt vestover vil innebære at flere vil velge å krysse fylkesvegen utenom nytt tilrettelagt krysningspunkt. Trekker parallell til Jessheim hvor overgangen mellom bussterminalen og kjøpesenteret er lagt utenom den naturlige kryssingen.</p> <p>Mener også at dagens boliger på østsiden av Myhrersvingen burde vært med i planområdet ettersom disse berøres direkte av regulert infrastruktur. Boligene ligger i dag i LNF område og burde vært omregulert for å gjenspeile den faktiske bruken av området, samt forenkle saker som berører byggesøknader og andre mindre tiltak på eiendommene. Det er i dag 7 boliger i området, av totalt 11 som ligger utenfor områdeplanen, men som berøres direkte av områdeplanen.</p> | <p>Samme svar som til Kjell Johansen.</p> <p>Tas til orientering. Valget om å utelate mesteparten av boligene ble gjort ved planoppstarten i 2016 av hensyn til føringer og forventninger fra statsforvalteren og fylkeskommunen. Det er mer naturlig å vurdere denne problematikken ifm. den kommende kommuneplanrulleringen, ved å f.eks. endre arealformålet for området til «spredt boligbebyggelse i LNF». Endringsønske er registrert.</p> | |
| <p>Eidsvoll handelspark AS v/ Lars Kjell Tomren 01.04.2024</p> | <p>Ønsker at begrensingen i butikkstørrelse på minimum 1100 m2 for felt BF2 og BKB1-2, fjernes fra bestemmelsene. Mener at kommunen tolker definisjonen av plasskrevende varehandel feil. Plasskrevende varer har ikke noe å gjøre med størrelsen på butikken, men størrelsen på varene. Plasskrevende handel er handel med varer som ikke egner seg i sentrumsområder og hvor handelen i stor grad er bilbasert på grunn av varenes størrelse. Det er ikke gitt noen velbegrunnet forklaring på hvorfor det skal være en arealbegrensing, men vi velger å tolke det i tråd med ønsket som kommunen selv beskriver om å «låse utviklingen» i handelsparken ved å redusere muligheten for nye etableringer og fleksibiliteten både for eksisterende og nye butikker.</p> | <p>Kommunen har ikke hjemmel for å lage bestemmelser om hva slags bransjer og vareutvalg det skal tillates salg innenfor. Etter dagens lovverk har man i hovedsak kun hjemmel for å gi bestemmelser om det skal være plasskrevende varer eller ikke og om salg av dagligvarehandel tillates eller ikke - i kombinasjon med generelle bestemmelser som f.eks. min./maks. bruksareal, utnyttelse og høyde. Bestemmelsen om minste butikkstørrelse på 1100 m2 (tilsvarende ca. størrelsen på fotavtrykket til den minste butikken i handelsparken) er et virkemiddel for å opprettholde skalaen på det handelstilbudet som allerede er etablert på området, samt et virkemiddel for å forhindre fremtidig oppsplittinger i mindre butikkenheter fordi små butikkenheter ofte tenderer å ha en klar overvekt av detaljvarer – og etablering av slike butikker er det et mål å unngå på Myrer. Administrasjonen registrerer imidlertid utbyggers protester til dette plangrepet, og foreslår derfor å endre butikkstørrelse-begrensingen til <i>retningslinjer</i> i stedet for. Retningslinjen vil fremdeles være et brukbart verktøy for kommunen i den forstand at innholdet i en retningslinje kan vektlegges betydning alt ettersom hva slags butikkonsept kommunen blir bedt om å ta stilling til. Dersom kommunen blir forelagt noe som vi ser ikke burde legges til Myrer og som hører mer hjemme i sentrum av Sundet eller Råholt pga. en tydelig detaljvare-profil, kan retningslinjen om butikkstørrelse-begrensningen</p> | <p>Planbestemmelser §§ 4.2 c og 4.9 d</p> |

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>Ønsker at vegløsningen og kryssutformingen i området mellom BF2 og BKB2 justeres fra dagens løsning til et mer rettvinklet T-kryss med tilhørende bredere kjøreveg forbi handelsparken. Endringen vil gi en helhetlig bedre løsning for både myke og harde trafikanter, og vil gjøre området mer ryddig og trafikksikkert.</p> <p>Mener det er synd at kommunen ikke ønsker en dialog rundt hvordan et nytt kryss ved F181 og andre rekkefølgebestemmelser skal finansieres. En er klar over at finansiering ikke kan tas med i reguleringsplanen, men kommunens manglende ønske og vilje til å diskutere dette i forkant i kombinasjon med et planforslag som låser utviklingen med mange begrensninger, reduserer sannsynligheten for utvikling av handelsparken og dermed muligheten for å kunne bidra til finansiering. Eidsvoll handelspark er innstilt på å bidra med finansiering, men hvis planen vedtas slik den nå foreslås med en arealbegrensning vil dette sannsynligvis bli vanskelig. Uten etableringer vil ikke rekkefølgekravene bli utløst og uten etableringer vil det heller ikke være inntekter som kan finansiere rekkefølgetiltakene.</p> | <p>tillegges avgjørende vekt i administrasjonens behandling av en fremtidig søknad.</p> <p>Tas til følge.</p> <p>Tas til orientering. Administrasjonen mykner opp nevnte begrensning i bestemmelsene noe, jf. første avsnitt, og det er i gjeldende forslag til rekkefølgebestemmelse brukt ordlyden (om nytt vegkryss fv. 181) «skal være sikret opparbeidet», hvilket åpner opp for inngåelse av en utbyggingsavtale eller lignende som grunnlag for ivaretagelse av kravet. Kommunen har ikke invitert utbygger til forhandlinger om finansiering av ny infrastruktur tidligere fordi det har vært heftet stor tvil og mye usikkerhet til både fremdrift og skisserte planløsninger i en langtekkelig planprosess, - usikkerheten vil antageligvis ikke kunne stilles helt i bero før planen er ferdigbehandlet, vedtatt og endelig rettskraftig.</p> | <p>Plankart: Endret utforming av feltene SV, SKV2, SF1, BKB2, BE1 og SKF som et resultat av justert inn-tegning av veg og kryss.</p> |
| <p>Eidsvold Turn Fotball v/ Roar Halvorsen 02.04.2024</p> | <p>Viser til at Eidsvold Turn og kommunen i et tidligere avholdt møte ble enige om at det ikke skulle legges for mange begrensninger inn i bestemmelsene, med henvisning til § 4.10 c.</p> <p>Mener det er uforholdsmessig og uhensiktsmessig med rekkefølgekravet om at et enkeltstående fortau foran klubbhuset skal etableres for å begrense gateparkering. Viser til</p> | <p>Oppklart pr. telefon med avsender. Det lå en skrivefeil inne i den forrige versjonen av bestemmelsene.</p> <p>Tas til følge, rekkefølgebestemmelsen om fortau legges på felt BBT.</p> | <p>Planbestemmelse § 4.10 c</p> <p>Planbestemmelse § 7.2 d</p> |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | <p>at de er et idrettslag og ikke en vanlig utbyggingsaktør.</p> <p>Skriver videre at klubben har planer om et garasjebygg på 150 m2 i nordenden av anlegget ved siden av eksisterende garasje til Eidsvold Turn Skøyter, som ønskes lagt inn i planen.</p> | <p>Anses ivaretatt i gjeldende planforslag med bestemmelse 4.5 a:</p> <p><i>Innenfor feltet tillates det bebyggelse og anlegg for idrettslige formål herunder fotballbane, løpe- og skøytebane, klubbhus med tilhørende fasiliteter, tribuner og andre bygg, anlegg og konstruksjoner som er nødvendig for eller relatert til områdets idrettslige formål</i></p> | |
|--|---|---|--|