Sjekkliste for planinitiativ og referat ifm. oppstartsmøter i 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 for planinitiativ, del I, skal det vedlegges forslag til planavgrensning, relevante skisser, illustrasjoner o.l.
- Dette dokumentet tilsendes kommunen som en word-fil

	= Fylles ut av forslagsstiller
	= Fylles ut av kommunen

Møteopplysninger

Saksnavn inkl. plan ID	Ladderudåsen vest, plan id 324036900	
Arkivsaksnummer:	24/6195	
Møtedato:	20.11.2025	Tid: 13.00-14.45
Møtested:	Eidsvoll Rådhus, møterom 245	
Referent:	Markus Forsberg/Øystein Ellingsen	Referat datert: 05.12.2025

Kontaktinfo

Forslagstiller	Ladderudåsen Vest AS
Fakturaadresse	Cappelens vei 15, 1162 Oslo
Plankonsulent	Plan1 AS
Kontaktperson kommunen	Øystein Ellingsen

Distribusjonsliste for referatet

Navn	**Representerer**
Tim Holmvik	Rutim AS
Henri Auer	Plan1 AS (plankyndig konsulent)
Per Rønne	Ladderudåsen Vest AS
Dag Opsahl	Eidsvoll kommune, landbruk
Mats Tokstad	Eidsvoll kommune, kommunalteknikk
Jostein Ertsås	Eidsvoll kommune, kommunalteknikk
Markus Forsberg	Eidsvoll kommune, planavdelingen
Øystein Ellingsen	Eidsvoll kommune, planavdelingen

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 sjekklistepunktene 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 sjekklistepunktene under.

14	**Planavdelingens generelle vurdering av planinitiativet** Det vises i til vedtak i kommunestyresak nr. 25/90 i møte den 16.09.2025 vedr. behandling av saken: «Stans av planinitiativ for Ladderudåsen vest – foreleggelse av beslutning for kommunestyret til endelig avgjørelse». Dette oppstartsmøtet avholdes på bakgrunn av vedtaket som ble fattet i denne saken, hvor administrasjonens anbefaling om stans av planinitiativ ble vedtatt omgjort. Administrasjonen viser til tidligere faglige vurderinger i saksfremlegget, men legger til grunn kommunestyrets vedtak om å tillate oppstartsmøte og videre planarbeid. Administrasjonen forholder seg her til at det politiske flertallet har bestemt at det skal gis tillatelse til å avholde et oppstartsmøte og at det skal gis tillatelse til å starte opp en planprosess med formål om å detaljregulere Ladderudåsen vest – administrasjonens innspill og tilbakemeldinger i det videre referatet nedenfor er tilpasset disse premissene. Formål, type reguleringsplan og forholdet til KU-forskriften: Formålet med planinitiativet avviker fra gjeldende kommuneplan, hvor området er avsatt til LNF-formål, så det foreligger per i dag ingen overordnet plan som legger til rette for boligformål i området. Dersom planarbeidet igangsettes før kommuneplanens arealdel er vedtatt, innebærer dette at planforslaget må utredes etter kravene i forskrift om konsekvensutredning. Administrasjonen gjør oppmerksom på at avklaringer om overordnet arealbruk, inkludert bruken for dette området med bakgrunn i tidligere innsendt arealinnspill, utredes i pågående kommuneplanrullering. Det ble under møtet belyst at det som en del av kommuneplanprosessen tas sikte på å konsekvensutrede både en utvikling av arealet til boligformål, men også en fremtidig omkjøringsveg gjennom arealet som det politiske flertallet har vedtatt at skal inngå i konsekvensutredningen. Også av denne grunn anses det av planavdelingen som hensiktsmessig å avvente oppstart av planarbeid til man har konkludert omkring overordnet arealdisponering i fremtidig ny kommuneplan.

Administrasjonen fremla 2 alternativer til videre prosess:

Alternativ 1: Dersom planarbeidet forholder seg til pågående kommuneplanrullering og avventer nødvendige avklaringer og endelig sluttvedtak av denne, og sluttvedtaket viser arealformål for fremtidig boligbebyggelse for Ladderudåsen vest, trengs det ikke gjennomført full konsekvensutredning.

Alternativet 2: Dersom planarbeidet løper i fra og foregriper avklaringer og endelig sluttvedtak av arealdelen, må det påregnes gjennomført full konsekvensutredning (ref. forskrift om KU § 6b og vedlegg I pkt. 25). Dette innebærer også utarbeidelse av et planprogram som må fastsettes politisk.

Tim Holmvik gjorde det klart i møtet at det er ønskelig å komme i gang med planleggingen og planprosessen for Ladderudåsen vest før den nye kommuneplanen foreligger, men at et ev. sluttvedtak av detaljregulering for Ladderudåsen vest skjer tidsmessig i etterkant av vedtaket av ny kommuneplan. Man lander da uansett på alternativ 2 – planlegging i strid med gjeldende kommuneplan og gjennomføring av en detaljert KU. Dersom planarbeidet igangsettes før ny arealdel er vedtatt, innebærer dette at forslagsstiller tar økt planfaglig og prosessuell risiko. Forslagsstiller poengterte imidlertid at man her bruker plan- og bygningsloven og plansystemet på en måte som lovverket gir åpning for mtp. gjennomføring av parallelle og samtidige planavklaringer på overordnet nivå og detaljnivå. Forslagsstiller uttrykte også stor støtte til statsråd Kjersti Stenseng og hennes brev til alle landets kommuner vedr. «Felles innsats for økt boligbygging».

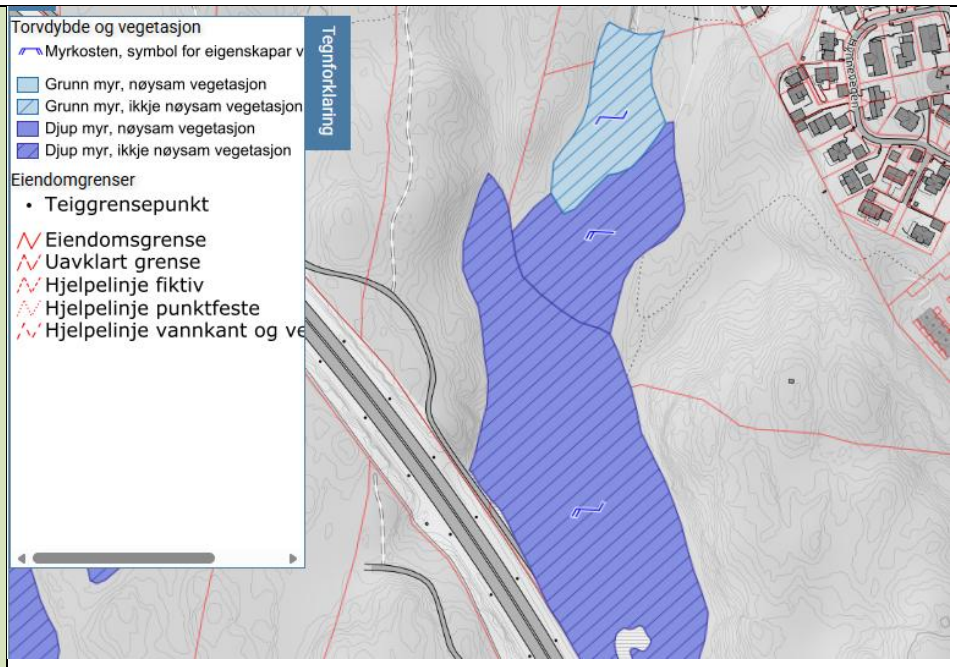
Administrasjonen tar forslagsstillers valg og begrunnelse for valget til orientering og uten ytterligere kommentarer.

Planavgrensning:
Planavgrensningen er per nå ikke tilstrekkelig avklart. Kommunen ber om at forslagsstiller utarbeider og oversender et tydelig planomriss som inkluderer nødvendig infrastruktur. Planavgrensningen må inkludere alt areal for nødvendig infrastruktur, med tilhørende arealutvidelser og behov for nye anlegg, helt frem til Trondheimsvegen. Da det i planinitiativet er nevnt 2 aktuelle adkomstveger, vil det innebære inkludering av både Vestengavegen og Nord-Ladderudvegen frem til tilknytning med Trondheimsvegen. Ettersom forslagsstiller ikke har vist administrasjonen et tydelig planomriss med forslag til konkret planområde – er dette punkt som det gjenstår å avklare med administrasjonen før oppstart av planarbeid kan varsles.

Kapasitet på eksisterende vegnett:
11000 i ÅDT på Trondheimsvegen forbi Ladderud. En ytterligere forverring av fremkommeligheten for kjørende samt trafikksikkerheten for gående/syklende vil ikke være akseptabelt. En ny rundkjøring i Trondheimsvegen ved Martin Johansens veg vil kunne avdempe virkningene av nyskapt trafikk på hovedvegnettet, men situasjonen på lokalvegnettet (Nord-Ladderudvegen og Vestengavegen) og bomiljøene langs disse kan bli sterkt preget av nyskapt trafikk. Trafikkbelastning for Vestengavegen og Nord-Ladderudvegen er ikke kjent –kunnskap om dette må innhentes ifm. planarbeidet.

	Se punkt 18 for mer om dette. Nærhet til knutepunkt og offentlige funksjoner/innenfor «grønn grense» – ja eller nei: Det er forholdsvis kort veg til nærmeste bussholdeplasser langs Trondheimsvegen – *Sandhølet* og *Ladderud*. Området ligger på utsiden av dagens byggesone i Råholt skolekrets, og utenfor prioritert vekstområde/grønn grense – ca. 2 km sør for Eidsvoll Verk stasjon målt i luftlinje. Nærmiljø – støkskarakter/kvaliteter å ta hensyn til: Strøkskarakteren på tilgrensende boligområde tilsvarer småhusbebyggelse i 2/2,5 etasje. Kvalitetene i nærmiljøet er kjennetegnet av tilgang på og utsikt til grøntarealer. Om planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, ekspropriasjon eller refusjonsordning: Vi kjenner foreløpig ikke til disse behovene: behovet for å inngå utbyggingsavtale med kommunen (som eier av Nord-Ladderudvegen og Vestengavegen) og behovet for ekspropriasjon av div. tredjeparters grunn pga. nødvendige vegutvidelser eller nye veganlegg. Det tilrådes å varsle oppstart av forhandling av utbyggingsavtale i forbindelse med oppstartsvarsling.
15	**Planavdelingens vurdering av konkrete temaer i reguleringsplanen** Bygningstypologi/boligtype: Forslagsstiller presiserer her at det er ønskelig å kun legge til rette for eneboligbebyggelse samt et felt bestående av mikrohus. Det vises i den forbindelse til et mikrohus-prosjekt i Raufoss. Det er ønskelig å bygge rimelige boenheter tilpasset lavtlønnede, og at det skal åpnes for husbankfinansiering. Tiltakshavers innspill om boligtypologi og målgruppe er notert og vil inngå i den videre vurderingen av planforslaget. Byggehøyder: 2 etasjer, eller inntil 3 målbare plan jf. definisjon av småhus gitt i veilederen Grad av utnytting. Adkomst og trafikksikkerhet: Vurdering av trafikksikkerhet med hensyn til: a) skole og barnehage: b) lekeplasser: c) kollektivtilbud: d) nærbutikk e) boligområder f) renovasjonskjøretøy g) utrykningskjøretøy Samlet vurdering fra administrasjonen: Dersom hovedadkomst blir løst via Vestengavegen og Nord-Ladderudvegen, vil disse måtte opprustes for å tåle økt trafikkbelastning. Dersom hovedadkomst blir via fremtidig del av planlagt omkjøringsveg (som utredes i kommuneplanen), vil en opprusting av eksisterende veger kunne unngås. Grønnstruktur, uteopphold og lek:

	Kommuneplanens bestemmelser § 11a, b og c, eller tilsvarende bestemmelser i ny kommuneplan, skal legges til grunn og følges. Grad av utnytting/antall nye enheter eller virksomheter: Det ble fra tiltakshavers side uttrykt at en utvikling med ca. 150 boenheter vil utgjøre et maksimum for potensialet på området. Tas til orientering. Klima- og energihensyn: Store deler av planområdet er i dag jomfruelig mark, og har en vegetasjon som representerer et opptak av klimagasser. En utvikling på arealet vil langt på veg fjerne denne kapasiteten, og dette må inngå i konsekvensutredningen av planforslaget, jr. statlige planretningslinjer for klima og energi. Rekkefølgekrav - med hensyn til infrastruktur, uteopphold/lek, masseforvaltning m.m.: Det må påberegnes rekkefølgekrav rettet mot alle disse forholdene.
16	**Anbefalt arealdisponering** Kort tekst og/eller et forenklet anbefalingskart som viser sentrale føringer. Kart kan lages i kommunekart og limes inn her. Administrasjonen avstår fra å skissere noen anbefalt arealdisponering. Det er for mye usikkerhet i planarbeidet til å gjøre det.
17	**Aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet** Konsekvensutredning: Ettersom forslagsstiller ikke ønsker å stille planarbeidet i bero i påvente av utfallet av ny kommuneplan, men vil komme i gang med planleggingen før den tid, vil det være krav om gjennomføring av en full konsekvensutredning tilpasset detaljplannivå. Det vil også medfølge et krav om utarbeidelse av planprogram. Forslagsstiller og administrasjon må komme tilbake til hvilke temaer som må bli gjenstand for nærmere utredning (se forskrift for KU § 21). Miljøfaglige vurderinger: Deler av området består av myr, delvis djup myr. Bygging på myr frigjør store mengder CO_2 hvilket er klimamessig ugunstig. Det er nå på høring forslag om forbud mot utbygging på myr. Fjerning av skog medfører redusert CO_2-opptak hvilket har samme virkning. Dette kartet viser situasjonen for området:



Områdets størrelse tilsier at naturmangfoldet må kartlegges nærmere. Tilgjengelige databaser viser per i dag ingen registrerte forekomster av prioriterte arter eller naturtyper, men dette må etterprøves gjennom undersøkelser i marka.

Konsekvensutredningen må utrede og belyse disse forholdene.

Kulturminner og kulturmiljøer:
Avklares ved varsel om oppstart. Akershus fylkeskommune er regional kulturminnemyndighet.

Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):
Ja. ROS-analysen innarbeides i konsekvensutredningen.

Geotekniske undersøkelser:
Ja, det skal dokumenteres trygg byggegrunn iht NVEs veileder for områdestabilitet.

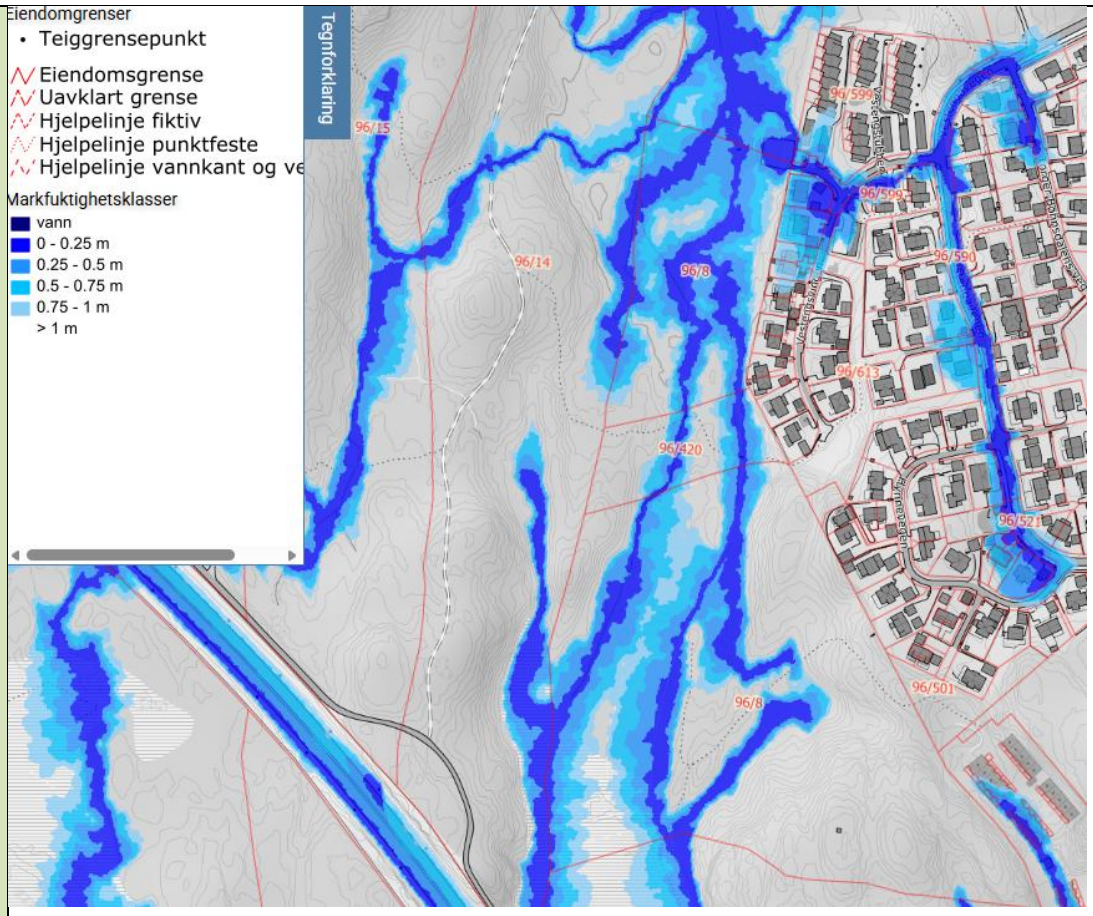
Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll.

Støy:
Området er preget av støy fra E6. En avskoging med påfølgende utbygging av området vil kunne forverre situasjonen. Det må utarbeides en støyrapport for planen i tråd med retningslinje T-1442.

Sol-/skyggeanalyse:
Ja, det skal vises.

Rammeplan for vann og avløp:
Ja. Se kommuneplanbestemmelse § 7.

	Grønn mobilitet: Ja, se kommuneplanbestemmelse § 12 1. og 2. ledd. Annet: Utredning av mobilt avfallssug i en renovasjonsteknisk plan. Se punkt. 18, renovasjon.
18	**Kommunalteknikk** VA: Løsning for vann og avløp skal vises i rammeplan for vann, avløp og overvann. Det vil være behov for ringledningsfunksjon på ledningsnettet for vann som anbefales å tilknyttes i Vestengstubben i nord og Nord-Ladderudvegen i sør. Avløpsnettet nedstrøms er ikke dimensjonert for planlagt utbygging og det må påregnes oppdimensjonering. Det er i dag en kommunal pumpestasjon ved Vestengstubben som kan være et naturlig tilknytningspunkt, men pumpekapasiteten må vurderes. Det er også begrenset bufferkapasitet og mangelfull overløpsmulighet som må hensyntas i vurderingen. Overvannshåndtering: Tre-trinnstrategien skal benyttes for dimensjonering av overvann. Det skal benyttes minst 20 år som dimensjonerende verdi i trinn 2 og klimafaktoren skal være 1,5. Innenfor planområdet er det et større våtområde med en naturlig magasinering av overvann. Funksjonen til myrområdet må videreføres og utbygging skal ikke medføre økt avrenning nedstrøms. Flomvegen skal dimensjoneres og vises frem til resipient. Området har et fall på mellom 0,8 og 1% i nordlig retning, og alt overvann må før eller siden ut via flere naboeiendommer ut i bekken ved Haugvegen og ut mellom Gladbakk og AMFI. Da det er såpass flatt kan sletta være svært flomutsatt. Markfuktighetskartet viser hvor på området det er problemer med vannet:



Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:

Utviklingen vil medføre økt trafikkbelastning langs eksisterende avkjørsler fra Trondheims-vegen, en trafikkanalyse skal avklare behov for ev. oppgraderinger på vegene. En ny rundkjøring i krysset Martin Johansens veg/Tronheimsvegen vil kunne gi en forbedret avvikling i krysset og fungere som adkomstveg mot Nord-Ladderudvegen. Ny veg mot vest fra krysset skal i så fall dimensjoneres i henhold til kommunal vegnorm.

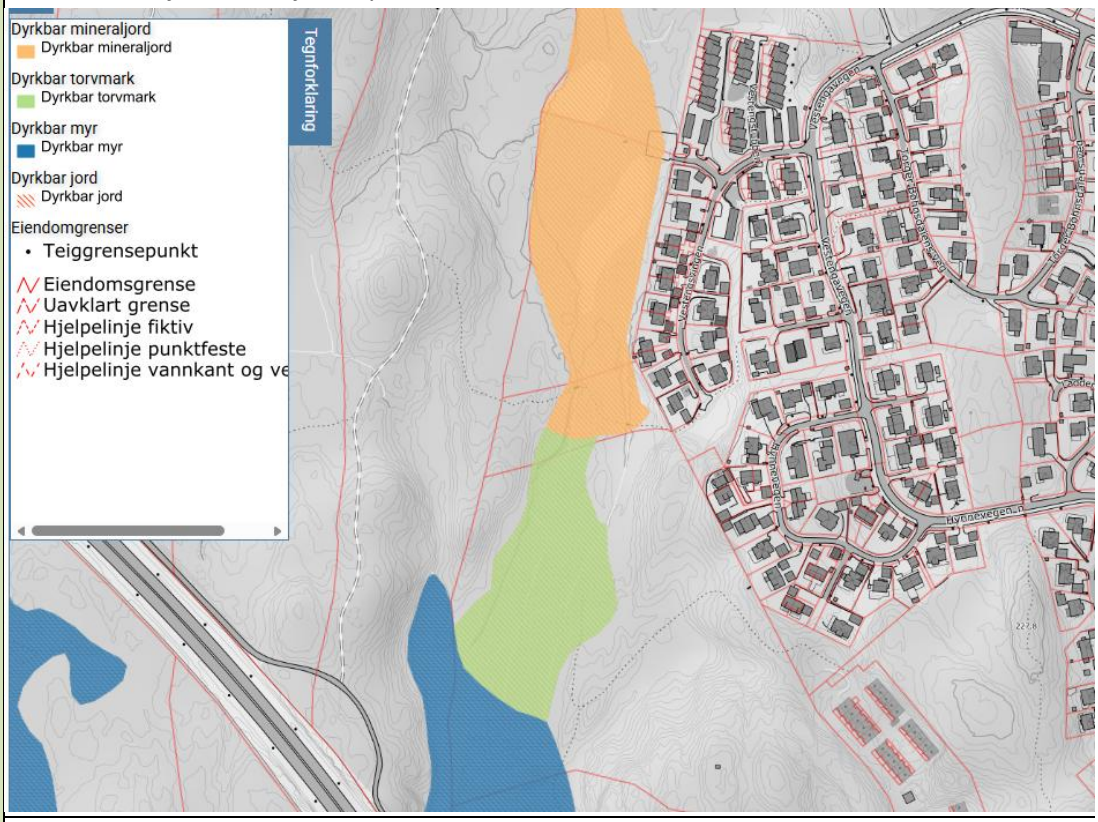
Antall boenheter innenfor planforslaget overgår belastning for eksisterende felles adkomstveg i Nord-Ladderudvegen og veg f_SKV2 (i vedtatt reguleringsplan for Ladderudåsen nord) må oppdimensjoneres til kommunal standard.

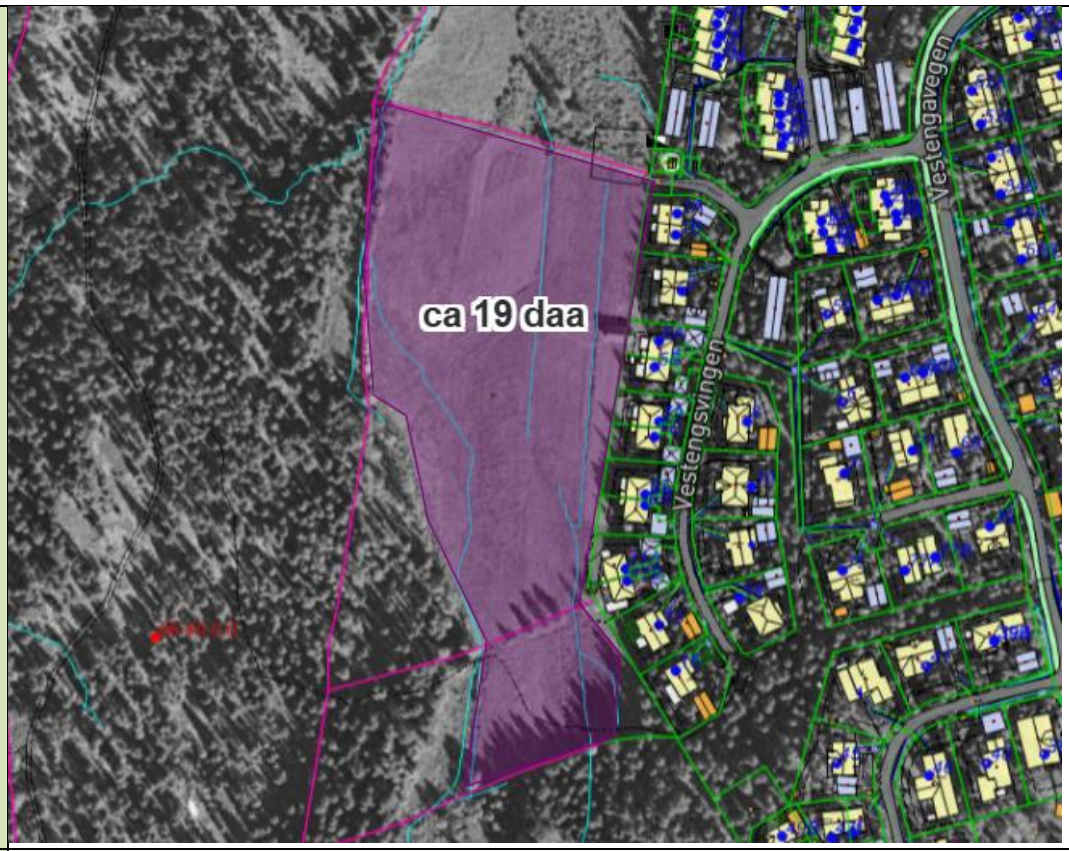
Ved tilknytning til Vestengavegen, må hele strekningen bli i kommunal standard, men stenges for gjennomkjøring med bom.

Renovasjon:

Renovasjonsteknisk plan må vise planlagt løsning for renovasjon i området. Kommunal norm for renovasjon er under utarbeidelse og legges til grunn for dimensjonering og utforming. I henhold til normen vil over 100 boenheter utløse behov for et mobilt avfallssug.

19	**Barn og unges talsperson** Ikke mottatt noen innspill.
20	**Landmåling/geodata** Grenser:

	Området mangler nøyaktige oppmålte grenser både mot nord, vest og sør. Dette må løses gjennom en oppmålingsforretning.
21	**Byggesak** Ikke mottatt noen innspill.
22	**Landbruk** <u>Dyrka/dyrkbar mark:</u> Store deler av arealet er klassifisert som dyrkbart. Dette gjelder de lavereliggende områdene. Nordre del av sletta har tidligere vært dyrka, men har gått ut av bruk, delvis grunnet vansker med å bli kvitt drensvann. Den dype myra i sør er i praksis ikke dyrkbar lenger grunnet forbudet mot dyrking av dyp myr. Kart over matjord-situasjonen på området:  <u>Masseforvaltning:</u> Det må utarbeides en masseforvaltningsplan som angir mengder og typer masse som må kjøre ut av området, med vekt på håndtering og gjenbruk av matjord, dvs. jorda på de tidligere dyrka arealene som utgjør ca. 19 daa og som er vist i flyfoto fra 1953, under.

	
23	**Innspill fra annen kommunal enhet/råd** Hvis aktuelt. Ikke mottatt andre tilbakemeldinger.
24	**Eventuelt** Opplysninger om andre forhold som kan være av betydning/av interesse for planarbeidet
25	**Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det)** Nei.
26	**Gebyr** Forslagstiller gjøres kjent med: - Gebyr for oppstartsmøte - Gebyr for behandling av reguleringsplan - Gebyr for evt. behandling av planprogram 2025-priser lagt til grunn gir følgende kostnadsbilde (prisene endres hvert år): Oppstartsmøte: 30 700 kr Fastsettelse av planprogram: 35 000 kr Behandling av planforslag på over 70 000 daa: 211 500 kr Behandling av planforslag som er i strid med kommuneplan: 105 750 kr (+ 50 % av forrige) Behandling av planforslag på over 70 000 med KU: 171 200 kr (tilleggsgebyr) = 554 150 kr. Denne totalprisen vil endre seg, og flere gebyrbelagte tjenester kan påløpe.

27	**Om det kan være aktuelt å stoppe planinitativet etter PBL § 12-8 andre ledd** Stryk det som ikke passer: Nei. Administrasjonen har allerede brukt muligheten i PBL § 12-8 andre ledd til å stanse planinitativet, men denne beslutningen ble ikke opprettholdt av kommunestyret.
28	**Videre prosess** Det vises til vedtak i kommunestyresak 25/90 vedr. behandling av saken «Stans av planinitiativ for Ladderudåsen vest – foreleggelse av beslutning for kommunestyret til endelig avgjørelse». På bakgrunn av dette vedtaket godtar administrasjonen at det igangsettes planarbeid. **Planarbeid kan igangsettes:** Forslagsstiller skal oversende påkrevd materiale til kommunen for vurdering. Forslag til planprogram og øvrig varslingsmateriale inkludert en nøye forhåndsavklart planavgrensning skal behandles og godkjennes av administrasjonen. Kravspesifikasjoner og adresseliste for varsling av planarbeid vil etterfølgende oversendes forslagsstiller. Forslagsstiller kan ikke foreta varsling av planarbeid og sende planprogram ut på høring før kommunen har godkjent alt påkrevd materiale. Varsel om oppstart og offentlig ettersyn av planprogram skal publiseres på kommunens og plankonsulentens nettside, samt i kommunes karttjeneste. Link til karttjeneste skal inkluderes i elektronisk varslingstekst, det vil si at karttjenesten må være klar før varsling kan gjennomføres. Dersom aktuelt bør det samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Når utbyggingsavtale inngår i varsel om oppstart av planarbeid skal det varsles i 2 aviser; Eidsvoll Ullensaker Blad og Romerikes Blad.
29	**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 § 12-3.
30	**Navn på reguleringsplan** Forslag eller ideer til navn på reguleringsplanen skal tas opp her. Dette for at mindre gjennomtenkte/midlertidige arbeidsnavn ikke skal feste seg og bli varig. Forslag til navn skal bygge på og videreføre lokal navnetradisjon. Det er viktig å påse at man ikke benytter navn som allerede er i buk annet sted i kommunen. Detaljregulering for Ladderudåsen vest.
31	**Antatt fremdriftsplan** Hvis planarbeidet besluttes igangsatt: 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. ○ Varsel om oppstart: ○ Førstegangsbehandling: ○ Sluttbehandling: Det ble ikke satt noen fremdriftsplan.