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	17/80 Vollebu		
Arkivsaksnummer:	26/11287		
Møtedato:		Tid:	
Møtested:			
Referent:			Referat datert:

Kontaktinfo

Forslagstiller	KRAM SNØ EIENDOM AS
Fakturaadresse	Odalsvegen 472, 2080 Eidsvoll
Plankonsulent	Plan 1 AS v/Henri Auer
Kontaktperson kommunen	Christian Eidsmo

Distribusjonsliste for referatet

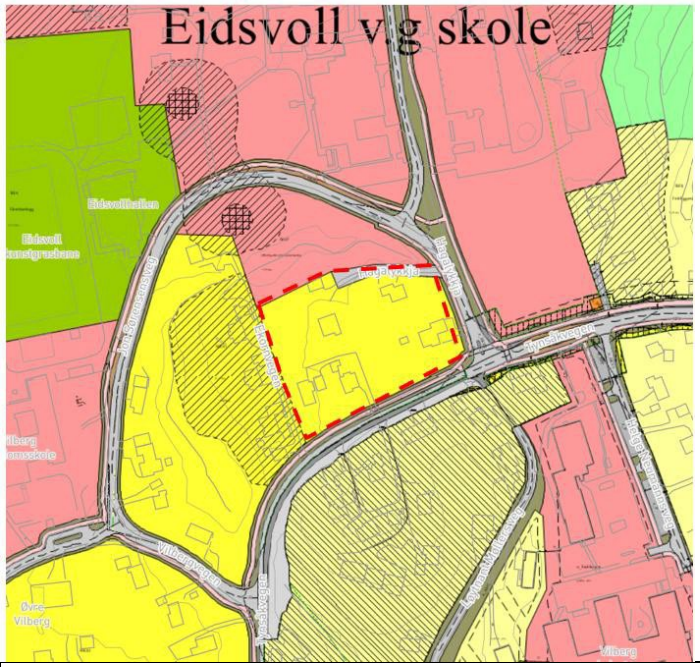
Navn	**Representerer**
Geir Håkon	Kram snø eiendom AS
Henri Auer	Plan 1 AS
Markus Ottesen	Teknisk Tjenesteforvalting
Jostein Sokn Ertsås	Administrasjon
Lykke Johan Cappelen	Nabo

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

1	**Formålet med planen:** Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse på området som utgjør den østre delen av BKS1 i områdereguleringen for Vilberg. Aktuelle tomter er: gbnr 17/56, 17/80, 17/21, 17/381 og 17/51 og 17/286. Planen legger til rette for fortetting i samsvar med statlige planretningslinjer og kommuneplanens mål om berekraftig arealutnyttelse. Gjeldene områdereguleringsplan legger i liten grad til rette for fortetting, ettersom bestemmelsene knyttet til utnyttelsesgrad (BYA), minstekrav til uteoppholdsareal (MUA), samt krav til lekeplass og parkering, i praksis begrenser muligheten for etablering av flere boenheter innenfor eksisterende tomtestruktur. Samtidig åpner kommuneplanens arealdel for fortetting i etablerte boligområder, der dette kan gjennomføres på en måte som ivaretar bokvalitet, grønnstruktur og hensyn til omkringliggende bebyggelse. En ny detaljregulering vil derfor kunne legge bedre til rette for utvikling i tråd med kommunens mål om bærekraftig fortetting og effektiv arealutnyttelse. Gjeldende områderegulering har følgende bestemmelser for parkering: «*Bestemmelsene er hentet fra kommuneplanens bestemmelser §8 Parkering, og ved endring av kommuneplanen skal det planlegges i henhold til de enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser*» Lek og uteoppholdsareal «*Bestemmelsene er hentet fra kommuneplanens bestemmelser §6 Leke- ute- og oppholdsplasser. Øvrige bestemmelser under §6 gjelder ved detaljregulering, og ved endring av kommuneplanen skal det planlegges i henhold til de enhver tids gjeldende kommuneplanbestemmelser*». Kommuneplanens krav for parkering, lek og MUA legges til grunn for videre planlegging.
2	**Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:** Planområdet ligger i Vilberg, i Eidsvoll kommune, og er i dag utviklet som boligområde med innslag av vegetasjon. BKS1 er allerede utbygd, og det er derfor ikke aktuelt med ytterligere fortetting i vestre del på grunn av hensyn til kulturmiljø. Selv om det ikke finnes registrert kulturmiljø innenfor planområdet, sikrer avgrensingen at nye tiltak ikke kommer i konflikt med historiske verdier. Området er ca. 10. dekar. Planarbeidet forventes å ha begrensede virkninger utenfor planområdet, men det vil være viktig å ta hensyn til eksisterende bebyggelse, infrastruktur og det nærliggende kulturmiljøet. Trafikale forhold vurderes som gode, med kort avstand til skole, barnehage, kollektivtilbud og dagligvare. Eksisterende fortau og gang- og sykkelvegnett (GSV) videreføres og anses å ha tilstrekkelig kapasitet for den planlagte etableringen. Aktuelle tomter ved planstart er: gbnr 17/56, 17/80, 17/21, 17/381 og 17/51 og 17/286.



Planområdet markert i rød stiplete linje.

3 **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:**

Innenfor BKS1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, tomannsboliger, kjedeboliger og leilighetsbygg. Bebyggelsen skal ha en utforming og plassering som tilpasses eksisterende terreng og omkringliggende bebyggelse, slik at helheten i området ivaretas.
Det vil i hovedsak ikke være behov for omfattende terrenginngrep, men mindre tilpasninger og opparbeiding av uteområder vil gjennomføres for å sikre gode fellesarealer, tilgjengelighet og overvannshåndtering. Planen inkluderer også etablering av parkeringsplasser, intern adkomstveg, lekeplass og grønnstruktur. Det planlegges for firemannsboliger og kjedede eneboliger innenfor planområdet.

	Grønn mobilitet Avstander til sentrale mål gjør det enkelt å velge gange eller sykkel fremfor bil: nærmeste busstopp ligger ca. 80 meter unna, Eidsvoll videregående skole ca. 200 meter, Eidsvoll legevakt ca. 100 meter, og barnehage, barneskole og dagligvarebutikk ca. 400 meter unna. Denne nærheten legger til rette for korte og trygge daglige reiser, reduserer bilbruk og fremmer både bærekraftig transport og folkehelse gjennom økt fysisk aktivitet.
4	**Utbyggingsvolum og byggehøyder:** Planen viderefører hovedstrukturen fra områdereguleringen for Vilberg, men med en justert arealutnyttelse for å legge til rette for en moderat fortetting av boligområdet. Det foreslås en utnyttelsesgrad (BYA) på 35–40 %, i henhold til statlige og kommunale mål om fortetning. Dette innebærer en økning fra gjeldende områdereguleringsplan, hvor tillatt BYA er satt til 30 %. Den økte utnyttelsen vurderes som hensiktsmessig for å oppnå en bedre arealutnyttelse innenfor eksisterende boligstruktur. Byggehøyden er planlagt til 10 meter. Byggegrensen mot øst skal reguleres til 5 meter fra fortauskant, for å ivareta trafikksikkerhet. Fremtidige bygg vist i gult nedenfor.
5	**Funksjonell og miljømessig kvalitet:** Uteoppholdsarealene omfatter både private og felles utearealer, og dimensjoneres i samsvar med kommuneplanens krav. Den planlagte utbyggingen omfatter blant annet firemannsboliger, som i kommuneplanens arealdel er definert som lavblokker. Hver boenhet skal ha minimum 7 m² privat uteplass (balkong eller terrasse) samt 50 m² felles uteoppholdsareal. Rekke-/kjedehus skal ha minimum 75 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Arealene skal utformes med gode solforhold, grønne kvaliteter og mulighet for lek og rekreasjon, slik at de bidrar til et trivelig og funksjonelt bomiljø. Parkeringsløsningene planlegges som en kombinasjon av felles parkeringsplasser og biloppstillingsplasser på egen tomt, i tråd med kommunens parkeringsnorm, med minimum 0,5 og maksimum 1,25 parkeringsplasser per boenhet. For rekkehus /kjedehus skal det være minimum 0,75 parkeringsplasser per boenhet og maksimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Det legges også til rette for etablering av effektive løsninger for overvannshåndtering, der naturlig infiltrasjon og grønne overflater vektlegges for å redusere belastningen på nedenforliggende områder.

	Boligfeltet vil gi et trygt og barnevennlig bomiljø med nærhet til grøntområder. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand til skole, barnehage, kollektivtransport og lokale servicefunksjoner. Dette gjør området godt egnet for barnefamilier og støtter opp om kommunens mål om reduserte transportbehov og økt bruk av gange, sykkel og kollektiv.
6	**Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:** Konsentrert småhusbebyggelse vurderes for å sikre at nye bygg harmonerer med eksisterende boligområder, og at sol- og skyggeforhold blir akseptable for både private og felles utearealer. Planarbeidet legger til rette for gode uteoppholdsarealer og trygge lekeområder, både private og felles, slik at beboerne får tilgang til romslige og funksjonelle uteområder i tilknytning til boligene. Det planlegges med saltak mot kulturmiljøet i vest.
7	**Tiltakets virkning på klima og energi** Planen legger til rette for klima- og energihensyn gjennom energieffektive bygg med gode isolasjonsløsninger og tekniske installasjoner som sikrer effektiv energibruk. Overvann håndteres gjennom lokale løsninger på egen grunn. Som nevnt under kapittel 3 om grønn mobilitet, slik som er mål i kommunen, legger planen til rette for korte avstander og gode gang- og sykkelforbindelser til flere sosiale tilbud. Dette fremmer redusert bilbruk og et mer bærekraftig transportmønster for området.
8	**Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:** <u>Gjeldende planer:</u> Kommuneplanens arealdel 2021-2031, vedtatt 13.4.2021. Området er avsatt til boligbebyggelse nåværende Gjeldende områderegulering for Vilberg fastsetter BKS1 som boligområde, hvor hele området er bebygd. Planen omfatter kun den østre delen av BKS1, og legger til rette for fortetting med fokus på god bokvalitet. Bestemmelsene i KPA: **Parkering** For lavblokk skal det være minimum 0,5 parkeringsplasser per boenhet og maksimum 1,25 parkeringsplass per boenhet. *I boligbygg med felles parkeringsanlegg og andre felles eller offentlig parkeringsplasser skal minimum 10 % av parkeringsplassene tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne; dog skal det avsettes minimum en plass.* For rekkehus /kjedehus skal det være minimum 0,75 parkeringsplasser per boenhet og maksimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkeringsplass per boenhet. **Uteoppholdsareal** Firemannsboligene skal ha minimum 7 m² privat uteplass, for eksempel balkong eller terrasse, samt minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet.

	Rekke-/kjedehus skal ha minimum 75 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. **Lek** Det skal avsettes minimum én lekeplass på 200 m² per utbyggingsområde, slik at ingen boenheter ligger mer enn 100 meter fra lekeplassen målt i luftlinje fra hovedatkomst. Ved regulering av blandet bebyggelse, inkludert småhus og blokk, skal det i tillegg beregnes minimum 20 m² lekeareal per frittliggende eller konsentrert boenhet, og hele dette arealet skal avsettes til lek. Lekearealene skal oppfylle kommunens kvalitetskrav med hensyn til solforhold, sikkerhet og variasjon i lekemuligheter. Gjeldende områdereguleringsplan legger i liten grad til rette for fortetting, ettersom bestemmelsene knyttet til utnyttelsesgrad (BYA), minstekrav til uteoppholdsareal (MUA), samt krav til lekeplass og parkering, i praksis begrenser muligheten for etablering av flere boenheter innenfor eksisterende tomtestruktur. Samtidig åpner kommuneplanens arealdel for fortetting i etablerte boligområder, der dette kan gjennomføres på en måte som ivaretar bokvalitet, grønnstruktur og hensyn til omkringliggende bebyggelse. En ny detaljregulering vil derfor kunne legge bedre til rette for utvikling i tråd med kommunens mål om bærekraftig fortetting og effektiv arealutnyttelse. <u>Pågående planarbeid:</u> Det er pågående reguleringsarbeid langs Tynsåkvegen. <u>Andre planer for området:</u> Eksisterende vei- og grøntstruktur følges som føringer i planarbeidet for å sikre god sammenheng og funksjonalitet, herunder tilgjengelighet og gang- og sykkelforbindelser. Det er ikke kjent at det pågår annen planarbeid som berører dette området direkte. <u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging - Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018, vedtatt 14.6.07. (Mindre relevante planer/retningslinjer er her nedtonet.) - Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 <u>Regionale planer/retningslinjer:</u> - Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015 - Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.6.2018 - Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018, vedtatt 14.6.07.
9	**Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:** Naboer og berørte parter.
10	**Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:**

	Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med utredningskravet i pbl § 4-3. Analysen følger og baseres på veileder og mal fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-analysen legges ved som vedlegg til planbeskrivelsen. Kjente risikofaktorer i området: - Klimaendringer – overvann/flom - Grunnforhold
11	**Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:** Avklares i samråd med kommunen, men antar at Statsforvalteren, fylkeskommunen bør varsels i tillegg til berørte naboer og gjenboere
12	**Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte:** Varsling av berørte naboer/gjenboere og regionale myndigheter pr. brev. Varsling foreslås i Eidsvoll Ullensaker Blad. Eventuelle infomøter avklares underveis i planprosessen.
13	**Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. PBL §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:** **§ 6 – Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding** Planforslaget faller ikke inn under § 6 a) eller c). Vedlegg I er gjennomgått, og tiltaket oppfyller ikke noen av oppfangskriteriene 1–30. Planlagt utbygging samsvarer med avsatt boligformål i kommuneplanens arealdel. **Vurdering:** Tiltaket er ikke konsekvensutredningspliktig etter § 6. **§ 7 – Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding** Planforslaget behandles ikke etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, og det finnes heller ingen andre lover som fastsetter rammer for tiltaket. Tiltaket vurderes at det ikke er konsekvensutredningspliktig etter § 7. **§ 8 – Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn** Planforslaget vil ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Tiltaket berører ikke naturressurser, medfører ikke vesentlig avfallsproduksjon eller utslipp, og utgjør ingen risiko for alvorlige ulykker eller katastrofer. Tiltaket påvirker ikke kvaliteter i omgivelsene nevnt i forskriftens § 10, andre ledd, pkt. a–h. Tiltaket vurderes derfor at det ikke er konsekvensutredningspliktig etter § 8. **Forslagsstillers konklusjon:** Planforslaget vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig, jf. §§ 6, 7 og 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

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)

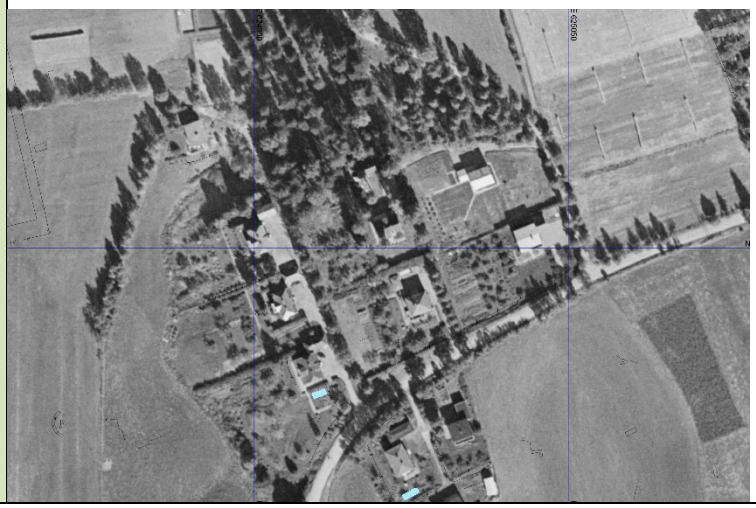
For små planinitiativ som utgjør mindre vesentlige endringer etter § 12-14, eller for større planinitiativ som kommunen anser som urealistiske pga. vesentlig motstrid med overordnet plan – kan kommunens tilbakemelding på planinitiativet formidles med delvis eller helt uavhengig tilpasning til sjekklistepunktene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

14 **Planavdelingens generelle vurdering av planinitiativet**

Formål, type reguleringsplan og forholdet til KU-forskriften:
Formål: Bolig – konsentrert småhusbebyggelse
Områdeplan for Vilberg, Pkt. 2.1 Krav om detaljregulering. Planinitiativet er i tråd med overordna plan, ikke behov for Konsekvensutredning.

Planavgrensning:
Vi har allerede gitt en tilbakemelding om at vi tror det er hensiktsmessig å splitte felt BKS1 opp i et eget delfelt, altså området østenfor hensynssonen, dette til tross for hva områdeplanen innebærer med krav om 1 felles detaljregulering for hele feltet. Vi mener det er naturlig at dette delfeltet behandles som et eget utbyggingsområde og planlegges under ett fremfor at området inngår i en større plan for hele felt BKS1 hvor den nedre delen av feltet vestenfor hensynssonen også er inkludert – som har andre topografiske forutsetninger.

I forlengelsen av vårt ønske om en helhetlig plan innenfor det foreslåtte planområdet er adkomst, av- og påkjørsler til Tynsåkvegen og renovasjon vesentlige punkt som vurderes. Det må vurderes om også Ekornvegen skal inkluderes i planområdet for å sikre helhetlig planlegging som sikrer nødvendige hensyn til omgivelsene.



Det er helt klart fordelaktig å se fortetting i som et helhetlig nabolag i forlengelse av hensynsone H570-5 bevaring av kulturmiljø. En helhetlig plan som tar stilling til av- og påkjørsler til Tynsåkvegen, renovasjonsløsning og bebyggelsesstruktur.

	Kapasitet på eksisterende vegnett: Ref: Konsekvensutredning for transport - Vilbergområdet (2016) Østre del av Tynsåkvegen er en lavt trafikkert veg, med ÅDT < 200 (anslått), og 30 biler i makstime. Mens i vestre del av Tynsåkvegen er ÅDT 2.650 ifølge radartellinger i Tynsåkvegen syd for Vilbergvegen i 2012 og 2015. Timetrafikk i morgentime er 350 biler, og i ettermiddagstime 400 biler. Nærhet til knutepunkt og offentlige funksjoner/innenfor «grønn grense» – ja eller nei: Ja, som en del av felt 4B10 i fortettningsanalysen for langsiktig grønn grense i Eidsvoll. Se §12. Grønn mobilitet i kommuneplan for veiledning og redegjørelser som skal produseres ifm. arbeidet med tilretteleggelse for grønnmobilitet. Nærmiljø – strøkskarakter/kvaliteter å ta hensyn til: Ja, planområdet grenser til Hensynsone for bevaring av kulturmiljø og en fortetting må innenfor felt BKS1, i forlengelse av hensynsonen, utvikles som konsentrert småhusbebyggelse. Nye bygg skal i volum, form og fotavtrykk tilpasses omkringliggende terreng og bebyggelse og gjennom dette bidra til et helhetlig bomiljø. Områderegulering for Vilberg området - Pkt. 2.5 Estetikk Ved alle søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og tiltakets fjernvirkning. Det skal tas særlige hensyn til kulturlandskapet og bevaringsverdig bebyggelse. Ved utforming av detaljreguleringsplaner for boligområdene skal det gis bestemmelser om utforming av ny bebyggelse, herunder estetiske krav. Om planen vil utløse behov for utbyggingsavtale, ekspropriasjon eller refusjonsordning: Det er ikke avklart på nåværende tidspunkt, men det vil være hensiktsmessig og i hvert fall varsle oppstart av utbyggingsavtale. Så er det også et noe uavklart forhold knyttet til eksisterende adkomstvei som er eid av fylkeskommunen.
15	**Planavdelingens vurdering av konkrete temaer i reguleringsplanen** Bygningstypologi/boligtype: Rekkehus/kjedet enebolig kombinert med to-firemannsboliger er fornuftig utgangspunkt i tråd med overordna plan, konsentrert småhusbebyggelse. Det er vår vurdering at den dominerende boligtypen innenfor planområdet bør være orientert mot barnefamilier. Konsentrert småhusbebyggelse hvor boenhetene er vertikaldelt. Hvor hver boenhet har kontakt og inngang fra bakkeplan. Av en størrelse hvor barn kan bli ungdom. Med kvalitet som gjør det attraktivt å bosette seg i et langsiktig perspektiv. Planlagt tiltak må utformes som en del av en helhet for hensynsone for bevaring av kulturmiljø. På samme måte som vi vurderer planavgrensningen innenfor for felt BKS1, skal et helhetlig forslag ta utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesstruktur.

Videre i prosessen bør det planlegges etter et scenario for hvordan flere av eiendommene samlet og med flere felles funksjoner kan utvikles utover en seksjonering av eiendommen. Nærhet til skole, barnehage og daglige mål øker potensialet for å nå ut til barnefamilier innenfor grønn grense.

Bebyggelsesstruktur:
En bebyggelsesstruktur er noe annet enn bygningstype, men kan bestå av kombinasjoner av ulike bygningstyper, slik for eksempel hagebybebyggelse kombinerte villaer, tomannsboliger og rekkehus i ett og samme område. Komposisjonen innenfor planområdet blir viktig når vi skal diskutere eventuelle avvik for grad av utnytting og MUA.

Byggehøyder:
Definert i bestemmelsene, Områdeplan for Vilberg: Gesimshøyde = mønehøyde maksimalt 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

En endring av tillatt byggehøyder må begrunnes i klare fordeler for utviklingen og hensyn til omgivelsene (H570_5). Hvordan planen bidrar til en helhetlig bebyggelsesstruktur og bevaring av grøntstrukturer, særlig trær og større busker. Det må produseres tegninger som kommuniserer forhold mellom planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, trær og nærliggende omgivelser.

Adkomst og trafikksikkerhet:

Vurdering av trafikksikkerhet med hensyn til:
a) skole og barnehage
b) lekeplasser
c) kollektivtilbud
e) boligområder
f) renovasjonskjøretøy
g) utrykningskjøretøy
h) SGS2 - Tynsåkvegen

Status for utbygging av gang og sykkelfelt må undersøkes. Vi vet det er pågående saker, men ikke hvor langt i planprosessen.

Grønnstruktur, uteopphold og lek:
Områdeplan for Vilberg stiller krav til minste uteoppholdsareal på 150 m2 pr. boenhet. Kommuneplanen som initiativet bruker som grunnlag har en sjekkliste med krav knyttet direkte til type boenhet. Blandet bebyggelse utløser også et tilleggskrav på 20 m² pr. boenhet.

Kombinert med type bebyggelse gir det en tydelige og klar forventning om grad av utnyttelse og type fortetting innenfor felt BKS1.

Vi er åpne for å diskutere avvik i både grad av utnytting og MUA-norm gjennom planprosessen. Men, intensjonene i områdeplanen må tolkes, videreføres som synlige kvaliteter i et helhetlig forslag innenfor planområdet.

Områdeplan for Vilbergområdet – pkt. 2.14 Krav til illustrasjonsplan

Grad av utnytting/antall nye enheter eller virksomheter:
Et overordna mål for detaljreguleringen er en helhetlig planlegging og utvikling av området. Det er noen indikatorer som vil være viktige når vi vurderer kapasiteten for fortetting; Bebyggelsesstruktur, grøntstruktur, kvalitet og funksjon på uteoppholdsareal, utforming av ny bebyggelse og estetikk. Samlet vil kvaliteter knyttet til indikatorene nevnt ovenfor være en god begrunnelse for å vurdere byggehøyder og utnyttelse innenfor planområdet.

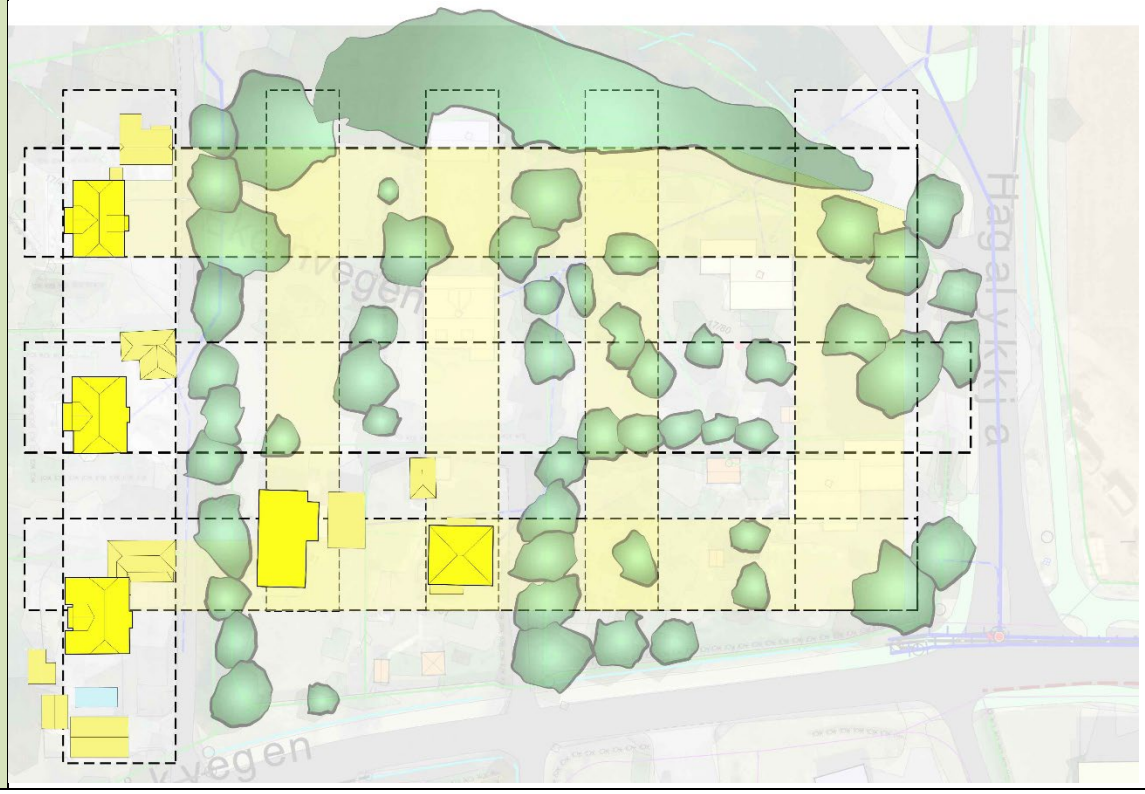
Det er overordna rammer og krav knyttet til utnyttelse og parkering. Tillatt ny bebyggelse skal ikke overskride % BYA=30 % inkl. garasje og parkering. Parkering under terreng medtas ikke i %BYA. For ny boligbebyggelse med arealformålet konsentrert småhusbebyggelse skal parkering legges under bakken dersom det bygges tettere enn 35 % -BYA

Klima- og energihensyn:
Ja, både for anleggsfase, overvannshåndtering og tekniske krav til boliger.

Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for Eidsiva bioenergi (vedlagt), sist endret i 2024 da det ble søkt om økt kapasitet på anlegget.. Innenfor konsesjonsområdet (H410) skal nye byggverk tilknyttes fjernvarmeanlegg når oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Det samme gjelder ved *hovedombygging* der oppvarmet bruksareal overstiger 300 m². Tilknytningsplikten gjelder for alle byggverk som møter de ovenfor gitte kriteriene. Ved tilknytning til fjernvarme skal hele byggets varmebehov i utgangspunktet dekkes av fjernvarme. Unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være klimamessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning. Det er noe usikkerhet knyttet til beregning av bruksareal og om bestemmelsen refererer til total bra eller pr boenhet. Dette kan avklares gjennom dialogmøter frem mot et komplett planforslag.

For å tilknytte seg anlegget må en normalt betale et anleggsbidrag til Eidsiva for at de legger frem røranlegg frem til tiltaket. Det ligger i dag røranlegg rett nord for plangrensen som betyr at det ikke nødvendigvis bør være et stort anleggsbidrag for å kunne tilknytte seg (så fremt dette er et tillatt tilknytningspunkt). Prisen for kWh tilsvarer omtrent strømprisene, men kan være kostnadsbesparende på sikt om strømprisene fortsetter å vokse og/eller Norgespris avvikles.

Oversikt over fjernvarmeinfrastruktur i kommunens VA-database. Normalt benyttes et minimum BRA premiss for tilknytning, som jeg tror har bakgrunn i etableringskostnadene blir for store for mindre enheter.
I områdeplanen 8.1 benyttes 300 m2 BRA som jeg synes kan være et fornuftig utgangspunkt. Dette gir også etter min mening insentiv for å få tiltakshaver til å tenke mer mot din alternative planløsning

	Rekkefølgekrav - med hensyn til infrastruktur, uteopphold/lek, masseforvaltning m.m.: Ja. Innledningsvis vurderes rekkefølgekrav knyttet til anleggsfase, infrastruktur, delfelt, byggefaser og uteoppholdsareal som mest aktuelt
16	**Anbefalt arealdisponering** Sentrale føringer for en helhetlig planlegging er å vurdere hele området som en bebyggelse- og grøntstruktur. Grunnlag 

17	**Aktuelle utredninger, analyser og undersøkelser for planarbeidet** Konsekvensutredning: Nei. Miljøfaglige vurderinger: Naturmangfold og naturbasert overvannshåndtering. Kulturminner og kulturmiljøer: Ja, planområdet grenser til hensynsone H570-5 bevaring av kulturmiljø. Stedstilpasning, bebyggelsesstruktur og estetiske krav til utforming. Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse): Ja. Geotekniske undersøkelser: Ja, kartdata viser til potensial for kvikkleireskred. Riktignok lav, vrd. 1 type 13. Geotekniske rapporter må alltid inneholde en tydelig konklusjon om hvorvidt byggegrunnen innenfor planområdet er trygg og tåler belastningen. Kommunen kan kreve uavhengig kontroll. Det er to nyere energibrønner i området. Støy: Ikke kartlagt, men relevant mot Tynsåkvegen. Rammeplan for vann og avløp: Ja, skal godkjennes som en del av et komplett planforslag. Se for øvrig pkt. 3.1 i Vilberg områdeplan. Grønn mobilitet: Planområdet er innenfor grønn grense og har et stort potensial for å legge til rette for grønn mobilitet. For at dette skal fungere i praksis er det behov for en (felles) myk infrastruktur innenfor planområdet som legger til rette for bruk, lagring, vask og service. Funksjon og areal må sikres i bestemmelser og illustrasjonsplan. Annet:
18	**Kommunalteknikk** VA: Det skal utarbeides en rammeplan for VAO som skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse (IG). VA-anlegg skal utformes i henhold til Kommunens VA-norm. Kommunens nettmodell viser at planområdet har en slukkevanns kapasitet på 37 l/s. Et uttak på 50 l/s er ut ifra beregningene mulig, men vil føre til at deler av nettet miste vannet sitt. Over en kortere periode kan dette anses det som akseptabelt. Det anbefales fortsatt å foreta en tappe-test for å fastslå slukkevanns kapasiteten i området.

	Det skal i rammeplanen redegjøres for hvordan kravet til slokkevann oppfylles. Kommunale spillvannsledningene i område har kapasitet til prosjektert utbygning. Det er manglende registrering av private ledninger i området. <u>Overvannshåndtering:</u> Viser til reguleringsplanen for området punkt 2.3 Før det kan gis igangsettingstillatelse (IG) skal det foreligge en overvannsplan som er godkjent av kommunen. Overvann og flomveger skal håndteres slik at det ikke forverrer stabiliteten i grunnen eller bidrar til erosjon- eller rasfare. Overvannsplanen skal: a) Legge tretrinnsstrategien til grunn med klimafaktor 1,5, b) Dokumentere håndtering av overvann i trinn 1 og 2 med utgangspunkt i åpne løsninger på egen eiendom. c) Dokumentere flomveger ved ekstreme hendelser fram til trygg resipient. <u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Ny avkjørsel fra boligfeltet skal utformes i henhold til statens vegvesens håndbok n100 <u>Renovasjon:</u> Viser til Områdeplan for Vilbergområdet, pkt. 2.4 Kommunen etterspør løsning for renovasjon. Renovasjonsordningen skal praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift.
19	**Barn og unges talsperson** Ikke avklart enda.
20	**Landmåling/geodata** <u>Grenser:</u> Deler av eiendommen, gbnr 17/80 har en usikker grense i vår kartdata. Her kan være behov for oppmåling. Det er en usikker grenselinje mellom to sikre punkt. Det kom ellers ny informasjon i oppstartsmøte knyttet til veiparsellen. Det er et vedtak om fradeling og sammenføying med gbnr 17/80.
21	**Byggesak**
22	**Landbruk** <u>Dyrka/dyrkbar mark:</u> Tidligere.

	Masseforvaltning: Fra tidligere dyrka mark og selvdyrkingstomter til eplehager og hager. Det er god jord på eiendommene. Det kan være aktuelt å flytte matjord. Andre viktige forhold å påpeke i denne saken er: • Masseforvaltningsplan – gjenbruk av matjord fra store hager. • Områdestabilitet. Det er funnet svært bløt leire i borebrønner i nabolaget, riktignok djupt nede. Det er neppe noen fare, men grunnundersøkelser bør utføres. • Overvann: Her finnes ikke infiltrasjonsmasser. Ved økt andel tette flater må vann derfor fordrøyes/holdes tilbake for så å slippes til sikkert avløp til vassdrag. Sikker flomveg nedstrøms gjennom utbygde områder er således viktig.
23	**Innspill fra annen kommunal enhet/råd** Ikke vurdert å være aktuelt på nåværende tidspunkt.
24	**Eventuelt** Vi er nysgjerrige på dialogen som har vært med/mellom grunneiere og forslagstiller. Planinitiativet deler etter vår vurdering tydelig planområdet opp i fire deler som følger de eksisterende eiendomsgrensene. Foruten om veg og parkering er det lite som formidler om planlegging av funksjon og kvalitet i et helhetlig perspektiv. Det forholder seg i større grad til prinsippet om seksjonering av tomtene og individuelle prosjekter innenfor disse. Vi har forståelse for at det er utfordrende med flere grunneiere og ulike holdninger knyttet til mulighetene om fortetting i overordna plan. Vårt standpunkt er at det i større grad må planlegges samlet, som en helhet. Med klare rekkefølgekrav og utbyggingstrinn knyttet til ulike delfelt.
25	**Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid** Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune, NVE, Statens Vegvesen, Regionalt planforum eller Andre instanser. Nei, regionale instanser blir varslet som ordinært ved oppstart.
26	**Gebyr** Forslagstiller gjøres kjent med: - Gebyr for oppstartsmøte - Gebyr for behandling av reguleringsplan 2026-priser lagt til grunn gir følgende kostnadsbilde (prisene endres hvert år): Oppstartsmøte: 37 200 kr Behandling av planforslag 10 001-20 000 m2: 150 500 kr Se for øvrig kommuens hjemmside for komplett oversikt over gebyr: Gebyrliste

27	**Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter PBL § 12-8 andre ledd** Nei.
28	**Videre prosess** **Planarbeid kan igangsettes (ingen vesentlige uenigheter):** Kravspesifikasjoner og adresseliste for varsling av planarbeid oversendes forslagsstiller etter møtet. Forslagsstiller oversender påkrevd materiale til kommunen for vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent dette. Varsel om oppstart skal publiseres på kommunens og plankonsulents 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. Hvis aktuelt bør det samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Dersom dette ikke skal gjøres, trengs begrunnelse. 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 § 12-2.
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. • Vollebu • Snyta • Leite
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: August 2026 ○ Førstegangsbehandling: Det er en målsetning med 1. gangbehandlings januar/februar 2027

	○ Sluttbehandling: ?