



Sjekkliste og referat fra oppstartsmøte – Eidsvoll kommune

I oppstartsmøtet legges rammene og mye av grunnlaget for den videre fremdrift og planprosess. Kommunen skriver referat. Referatet vil følge plansaken ved varsel om oppstart og som del av beslutningsgrunnlaget ved behandling av planspørsmålet, jf. plan og bygningsloven § 12-8. Lovhjemmel for innhold i oppstartsmøte og referat er *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven*.

- 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/planinitiativ skal det legges ved forslag til planavgrensning, relevante skisser og illustrasjoner o.l.**

MØTEREFERAT

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

MØTEREFERAT

Saksnavn inkl. planid.	Detaljregulering for gbnr. 10/9 m.fl. Solstad – Styri. Planid 023724400		
Saksnummer:	2013/3636		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	21.02.19	Tid: 10:00	
Møtested:	Eidsvoll Rådhus, møterom 220		
Referent:	Sanijela Brkan	Datert:	25.02.19

Kontaktinfo

Forslagstiller	Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS
Fakturaadresse	Energivegen 5 2069 JESSHEIM
Plankonsulent	Arealtek AS
Kontaktperson kommunen	

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Reprenter
Sanijela Brkan	SB	Plan
Marianne Bergh	MB	Plan
Liv Sigrid Solberg	LSS	Oppmåling
Ole Erik Thingstad	OET	Kommunalteknikk



Ole Jan Halvorsen	OJH	Hellvik Hus Romerike
Geir Solbrekken	GS	Hellvik Hus Romerike
Morten Bjøntegaard	MB	Arealtek AS
Hilde Smedstad	HS	Arealtek AS

Sjekkpunkter

Nr - Vurdering - Beskrivelse

	= I samsvar med overordna plan / avklaringer og konklusjoner det ble enighet om
	= Manglende opplysninger / punkter som gjenstår å avklare
	= I strid med overordna plan / vesentlige punkter det er uenighet om
	= utfylles av kommunen

**Farger endres i tråd med oppsett ovenfor i kolonne 2 ved vurdering av pkt.1-12 (og 13-30).*

Før oppstartsmøtet – utfylles av forslagsstiller og sendes ved bestilling av oppstartsmøte.

Om planinitiativet, jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl. §12-8:

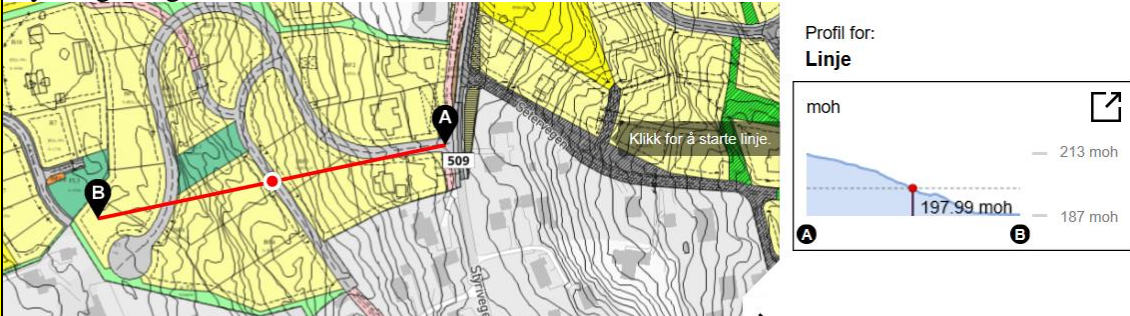
Her omtales

01	<p>Formålet med revisjon av planen:</p> <p>Vedtatt reguleringsplan slik den nå foreligger er ikke (eller vanskelig) gjennomførbar pga. stigning på planlagt adkomstveg. Forslag til endring av planen justerer adkomst (se vedlagt skisse) og legger samtidig opp til enkelte andre forbedringer / endringer slik som takform, takvinkel, delelinjer for tomter og vurdert utnyttelse.</p> <p>Det er ønskelig med en vurdering av om planendringen kan behandles etter § 12-14, 2. ledd, under forutsetning av at endringen ikke oppfattes som konfliktfylt av naboer eller andre berørte. Jf. rundskriv H-6/17.</p>
02	<p>Planområdet, og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</p> <p>Planområdet ligger litt under 4 km fra Eidsvoll stasjon, og ca. 3 km fra kommunesenteret. Planområdet ligger i et område med eksisterende boliger, i hovedsak eneboliger.</p>



	<p>Området består i dag av blandingsskog og krattvegetasjon og har tidligere tilhørt en landbrukseiendom. Området er prioritert for boligbebyggelse både i kommuneplanen og i reguleringsplan vedtatt i 2015. Forslag til reguleringsendring medfører endringer i kjøremønster med deling av trafikken, slik at øvre del av feltet benytter opprinnelig planlagt adkomst til Styrivegen og nedre del av feltet kan få adkomst vestover til nytt kryss på Nesvegen. Utover dette påvirkes omkringliggende områder på samme måte som i vedtatt reguleringsplan. Det fremkom ingen vesentlige merknader i form av innsigelse til planen når den ble vedtatt i 2015.</p>
03	<p>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</p> <p>Det planlegges for frittliggende småhusbebyggelse slik det er lagt til grunn i eksisterende plan vedtatt 2015. Vi ser at den nye reguleringsplanen vest for vårt område på gnr/bnr. 10/15 og 56 mfl. (plan ID 023726800) har en noe høyere utnyttelse enn vår plan på 10/9. Den nye plan vedtatt i 2017 har 30 % BYA på områder for frittliggende småhus og 40 % BYA på områder for konsentrert småhusbebyggelse. Vi ønsker derfor også vurdert om den høyere utnyttelse er utslag av ny «policy» og om tilsvarende utnyttelse kan legges til grunn i vår plan. Hvis mulig ønskes at for eks. nedre del (mot vest) kan bebygges med noe konsentrert småhusbebyggelse. Dog vil all bebyggelse bli tradisjonell trehus-bebyggelse i to etasjer, evt. med underetasje/loft i skrånende terreng.</p> <p>I tillegg vil planendringen bestå av tilhørende infrastruktur i form av adkomstveg og gang- og sykkelveg samt grønnstruktur og lekeareal.</p>
04	<p>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</p> <p>Utbyggingsvolum vil bli et resultat av utnyttelsen (BYA) på de ulike delfelt og størrelsen på boligene.</p> <p>Det planlegges for en blanding av eneboliger / tomannsboliger / evt. noe konsentrert</p>



	<p>småhusbebyggelse hvis mulig. Byggehøyde tenkes i samsvar med eksisterende plan. Det ønskes mer fleksibilitet med hensyn til både takform og takvinkler. I eksisterende plan står det at alle boliger «skal ha saltak med takvinkel 22-30 grader.» Dette virker som en unødvendig streng formulering da vi i dag bygger flere boliger med slakere tak eller til og med flate tak, samt noe annen takform.</p>
05	<p>Funksjonell og miljømessig kvalitet: Intet nytt i forhold til eksisterende plan.</p>
06	<p>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser: Bebyggelse og type boliger tilpasses terrenget. Det er relativt stor høydeforskjell fra Styrivegen og vestover.</p>  <p>Området består i dag av eksisterende eneboliger fra ulike tidsepoker. Men det er flere nye utbyggingsprosjekter i området på Styri. Reguleringsendringen vil medføre flere boliger og en fortetting og vil således bidra til å endre strøkets karakter. Men dette er allerede besluttet i og med eksisterende vedtatt plan i 2015 for vårt område.</p> <p>For å unngå nedbygging av dyrka mark og naturområder er det i tråd med nasjonale føringer å legge opp til en effektiv arealbruk innenfor eksisterende bebygd sone. Foreslått reguleringsendring er i et område som i lang tid har vært prioritert til boligformål. Området ligger inneklemt mellom eksisterende boliger/boligprosjekt. Området betjenes av buss. Vi mener av den grunn at det er riktig å legge til rette for en mer effektiv arealutnyttelse i dette området.</p>
07	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid: <u>Gjeldende planer:</u> Kommuneplanens arealdel 2013-2024 og detaljregulering for Solstad (planID 0237 24400) <u>Andre planer for området:</u> <u>Andre reguleringsplaner i området:</u> Det er vedtatt 31.1.2017 ny reguleringsplan vest for vårt område på gnr/bnr. 10/15 og 56 mfl. (plan ID 023726800). Planen av 2017 har en noe høyere utnyttelse med 30 % BYA på områder for frittliggende småhus og 40 % BYA på områder for konsentrert småhusbebyggelse. Det er også flere andre planer som fremkommer på kartet under:</p>



	<p><u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u> Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Rikspolitisk retningslinje for barn og planlegging</p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer:</u> Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus Regional plan for masseforvaltning i Akershus</p>
08	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet: Det ble i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for Solstad ikke registrert vesentlige interesser til hinder for vedtak av reguleringsplan i 2015. En anser dette å gjelde også i dag. Dersom det dukker opp nye forhold vil disse bli ivaretatt i planprosessen.</p>
09	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet: Det er utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med vedtatt plan. Det er konkludert med at planen ikke vil ha/medføre negative konsekvenser.</p>
10	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planendring: Statlige og regionale myndigheter, naboer og gjenboere.</p>
11	<p>Prosser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte: Det er relativt nylig vært en prosess knyttet til gjeldende reguleringsplan. En anser at det</p>



	kun er nødvendig å følge opp kravene i plan- og bygningsloven om varling og høring.
12	<p>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:</p> <p>Det anses ikke at planendringen omfattes av forskriften da det ikke er endring av formål. Området er avsatt til boligformål i kommuneplan og gjeldende reguleringsplan.</p>
Til og under møtet – utfylles av kommunen	
13	<p>Planavdelingens tilbakemelding: generelt</p> <p>Vurdering iht. § 4-1 (KU) : Kravet til KU utløses ikke som følge av foreliggende plan.</p> <p>Plantype: Må vurderes etter at varslingsinnspill mottas.</p> <p>Rekkefølgekrav: Nei.</p> <p>Utbyggingsavtale: Nei.</p> <p>Generell vurdering:</p> <p>Forslagsstiller nevner at tomtegrensene oppleves som bindende og ønsker å fjerne disse slik at man kan endre hustyper, og ønsker dermed delfelter i stedet. Plan foreslår at man beholder strukturen med denne typen tomtegrenser, men at man istedet kan tilpasse dem til de boligtypene som forslagsstiller ønsker. Det er ikke ønskelig med delfelter.</p> <p>Forslagsstiller nevner at tomtegrensene som er satt nå ikke er tilpasset til terrenget, og dermed må fjernes uansett. Planavdelingen foreslår at man oppretter nye bebyggelsesgrenser som er tilpasset terrenget, men at de følger ca. samme struktur som i dag.</p> <p>Blir fremdeles ene- og tomannsboliger, dette er fint. Planavdelingen ønsker å beholde BYA på 25% da dette er et område som allerede har et stort press, og kapasiteten iht. kommunaltekniske hensyn er allerede dårlig. Forslagsstiller reiser spørsmål om det vil kunne være mulig med firemannsboliger, det er det ikke da dette vil falle under formålet «konsentrert», noe som ikke er ønskelig i dette området.</p> <p>Det nevnes at det er ønskelig med sokkel på en del av bebyggelsen, pga. terrenget. Dette må vurderes etter at tegningene mottas av planavdelingen. Bes om at det oppgis møne og gesimshøyde. Disse skal følge PBL §29-4, dagens bestemmelser oppgir en noe høyere utforming, disse ønskes tilbakeført til det som er standard jf. PBL §29-4.</p> <p>Forslagsstiller nevner at det vil opprettes en velforening og at alt drift av fellesområder vil settes til dem.</p>



	<p>Det bes om at antall boenheter oversendes når dette er klargjort, slik at planavdelingen kan vurdere om det er tilstrekkelig med utearealer og lekearealer jf. kommuneplanens §6.</p> <p>Planavdelingen ønsker å få tilsendt en skriftlig bekreftelse på at man kan benytte seg av vegen på vestsiden som adkomst for boligene som planlegges på den sørlige delen av tomten. <u>Administrasjonen krever tinglyst erklæring før saken legges ut til offentlig ettersyn.</u></p> <p>GV2 og GV3 omgjøres til private veger og tas med i planavgrensningen. Lekeplassen omgjøres til privat, og drift/vedlikehold av denne og vegene overskjøtes til velforeningen. Planavdelingen minner om at det må tinglyses at alle kan benytte seg av lekeplassen, men at ansvaret for den vil ligge hos velforeningen. Det må uttrykkelig sies hvem som er eier for de ulike arealene for eks. i planbestemmelsene.</p> <p>Det anbefales fra planavdelingen at man varsler slik man gjør i ordinær prosess, og at man etter å ha mottatt innspill kan vurdere om saken kan behandles etter PBL §12-14 (tidligere kjent som mindre endring.)</p> <p>Kommentar fra forslagsstiller: Når det gjelder kommunens ønske om å opprettholde tomtegrenser og ikke ha delfelt, er vi uenige i dette plangrepet. Vi mener det er unødvendig å videreføre byggegrenser og at en mindre rigid inndeling vil gi et bedre prosjekt og grunnlag for høyere kvalitet på uteoppholdsarealene.</p> <p>Planavdelingen står ved sin tilbakemelding om at en ønsker å videreføre byggegrensene, slik som det er nevnt tidligere i referatet, under pkt. 13.</p>
14	<p>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</p> <p>Anbefalt arealbruk utnyttelse fra planavdelingen er at BYA forblir slik den er i dag (25%=BYA) for å ivareta området karakter, og ellers på grunn av hensyn til at Styri per i dag er et høytrykksområde og har dårlig kapasitet.</p> <p>Iht. regional plan for areal og transport, vil ikke området være et av de prioriterte områdene i Eidsvoll Kommune grunnet avstand til kollektivnett og at området oppfattes som bilbasert, og dette er nok et punkt for hvorfor det ikke ønskes konsentrert formål på planområdet. I tillegg ønskes det variasjon av bebyggelsestyper på styri.</p>
15	<p>Utredningsbehov for planarbeidet:</p> <p><u>Miljøvern faglige vurderinger:</u> gjøres av forslagsstiller.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> avventer merknader etter varsling.</p>



	<p><u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> gjøres av forslagsstiller.</p> <p><u>Geotekniske undersøkelser:</u> avventer merknader etter varsling.</p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> avventer merknader etter varsling.</p> <p><u>Støy:</u> avventer merknader etter varsling.</p> <p>Kommentar fra forslagsstiller: Det vises til utredningsbehov. Vi legger til grunn at det i utgangspunktet ikke er behov for nye utredninger da det foreligger en nylig godkjent plan for området. Vi er kjent med at ROS-analyse også kreves for planendringer, og eventuelle nye forhold må ivaretas, men tilpasset de konkrete endringene.</p> <p>Da nyere undersøkelser viste at vegen ikke var gjennomførbar slik den er, så kan det være andre momenter som kommer frem etter nye vurderinger. Men det kan også løses ved at forslagsstiller tilpasser/oppdaterer ros-analysen og de miljøvernfaglige vurderingene ihht ny plan.</p>
16	<p>Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det):</p> <p><u>Fylkesmannen i Oslo og Akershus:</u> Forslagsstiller varsler.</p> <p><u>Akershus fylkeskommune:</u> Forslagsstiller varsler .</p> <p><u>NVE:</u> Forslagsstiller varsler.</p> <p><u>Statens Vegvesen:</u> Forslagsstiller varsler.</p> <p><u>Planforum:</u></p> <p><u>Andre instanser:</u></p>
17	<p>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebyrregulativ - Gebyr for oppstartsmøte - Reguleringsgebyr
18	<p>Kommunalteknikkens tilbakemeldinger:</p> <p><u>VA:</u> Kommunalteknikk vil gjerne ha oversendt info og tegninger om dette og de andre forholdene så fort som det er tilgjengelig. Foreslår at det tas kontakt ved evt. spørsmål om forhold de kan besvare.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Overvannsproblematikk minnes om, naturlig å utarbeide en flomplan. Stilles spm. om det har blitt vurdert å benytte seg av grøntområder ift. vann, nødt til å fordrøye. Er et bekkesystem lengre opp, må tenkes på ift. flom.</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Ny vegnorm vil tas i bruk. Breddeutvidelse av veg vil gjøres i henhold til ny vegnorm.</p> <p>Forslagsstiller nevner at man er avhengig av adkomst fra vestsiden for nedre del av planområdet. Slik som nevnt i plan sin tilbakemelding må bruk av denne adkomsten redegjøres for.</p>



	<p><u>Renovasjon</u>: Forslagsstiller nevner at vendehammerne skal være dimensjonert for lastebil, de har ikke tenkt så mye på renovasjon enda.</p>
19	<p>Barn og unges talsperson: Ingen kommentarer.</p>
20	<p>Landmåling/geodata:</p> <p>20. <u>Grenser</u>:</p> <p>Tegningene av det nye vegforslaget som ble oversendt vil føre til behov for nye grenser.</p> <p>- Forslagsstiller forklarer: Den sterke linjen(sort) på tegningen er skjæring/ytterkant på dagens terreng. Lengre inne blir det ikke så store fyllinger, det tas i tomtearealet. Skråningene blir ikke så store når man tar det i eiendoms kroppen.</p> <p>Kan man bruke dagens trasé 10/116 og 10/179 slik at man ikke må korrigere grensene? Forslagsstiller nevner at det er en avtalene her om disse grensene, og at det er et godt forhold mellom hjemmelshaver og naboene. Forslagsstiller nevner at de skal dokumentere dette for kommunen.</p> <p>Forslagsstiller nevner at man ikke vil være avhengig av grunnerverv som følge av veg-endringen.</p> <p>10/117, forslagsstiller skal avklare situasjonen her..</p> <p>Grensen på vestsiden er veldig unøyaktig, og kan være opp til 4-5 meter feil.</p> <p>Grensen mellom 10/9 vest, 10/15 og 10/135 og mellom 10/9, 10/87 og 10/117. Grensen her er gul, som er dårligst kvalitet. Dette betyr at skylddelingen her er gammel og fra før 1950. Dette kan føre til behov for justering av byggegrense på 10/179 og 10/116.</p> <p>Området i sør ved snuhammeren er ikke aktuelt som boligområde (som følge av grenseendringer). Dette burde da heller avsettes til for eks grønt.</p> <p>Oppmåling tipser om muligheten for at 10/182 blir med i denne planen, dette vil da utløse en ny planprosess.</p> <p>Anbefales fra oppmåling at det gjøres en oppmålingsforretning, fordi dette vil sørge for trygghet og forutsigbarhet i byggesaken.</p> <p>Forslagsstiller nevner at det på 10/116 og 10/179 har vært et ombytte, og at det ble gjort en avtale mellom Elisabeth Sæther (ØRP) og Einar Ordahl (Oppmåling Eidsvoll Kommune). Dette må undersøkes nærmere av forslagsstiller.</p>



Det bes om å bekrefte at de private avtalene der vegen skal gå er i orden.

Etter diskusjon forstår man det slik at forslagsstiller vil gå opp grensene på nytt.

Kommentar fra forslagsstiller: I punkt/avsnitt 7 under vises det til at «området i sør ved snuhammer er ikke aktuelt som boligområde...avsettes som grønt». Vi må komme tilbake hva som «blir grønt»/avsettes til grønnstruktur og hva som blir boligformål i revidert planforslag. Forslaget vil selvfølgelig ligge innenfor kravene i KP.

- Dette ansees som greit fra planavdelingen.

Det er fra kommunen anbefalt at man varsler som ved ordinær planendring og i etterkant vurdere om det er mulig å ta det som en mindre endring og forenklet prosess. Dette for å unngå å «rykke tilbake til start» noe vi slutter oss til. Videre sies det (punkt 8) at hvis man tar med tomt 10/182 vil det utløse en ny planprosess. Man vil m.a.o. ikke kunne gjennomføre foreslåtte endringer i planen som en «mindre endring» hvis denne tomte tas inn. Det betyr at vi vil avvente å ta stilling til om denne tomte kan tas inn i planforslaget da vi fortrinnsvis ønsker planen behandlet som en mindre endring i tråd med §12-14 dersom det ikke kommer vesentlige merknader til endringsforslaget.

- Siden dette er et «hvis» moment så foreslås det at denne tomten inkluderes i planavgrensningen som blir varslet, slik at den kan fjernes i ettertid dersom det ikke blir aktuelt å ta med.

21

Byggesak:

Takvinkel: Å endre takvinkelen som oppgis i dagens bestemmelser er greit. Det er viktigere at høyden på byggene ikke overskrider normen jf. pbl §29-4.

Ift. parkeringer: Antall parkeringer er greit men man burde ha med en bestemmelse om hvordan frittliggende garasjer kan plasseres på eiendommen. Garasjer/uthus bør ha plasseringsbestemmelser.

Lek: Ønske om å ta inn kommuneplanens §6 om leke-,ute- og oppholdsplasser i bestemmelsene. Dette for å sikre god kvalitet for lekeplassen(e) som er planlagt.

Rekkefølgebestemmelser:

Dagens bestemmelser tilsier at man må søke og få godkjent vegkrysset før man vil få IG. Dette burde omformuleres til at man ikke vil få brukstillatelse/ferdigattest i stedet. «Før det gis IG»-bestemmelsene A og C innebærer at man ikke kan søke om boliger før man har søkt, fått godkjent og ferdigstilt disse anleggene. Søker gjøres oppmerksom på dette.



22	<p>Landbruk: <u>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</u> Ingen kommentarer.</p>
23	Eventuell annen kommunal enhet/råd
24	Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd. I så fall, orientering om § 4. Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter
25	Eventuelt
Om videre framdrift, krav til planforslag mm.	
26	<p>Videre planprosess: Akseptert: Kravspesifikasjon vedrørende varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent dette. Stopp: Underretning innen 2 uker. Gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt <politisk organ> Tvil: Frist som for stopp. Evt. avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra <regional instans></p>
27	<p>Krav til planforslaget – innhold og materiale Eidsvoll kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart - Reguleringsbestemmelser - Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse - Illustrasjoner - Analyser/utredninger <p>Andre veiledere/informasjon</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estetisk veileder - Kommunal VA-norm - Felles kommunal vegnorm - Prinsipper for navnsetting - Utbyggingsavtaler - Kommuneplanens bestemmelser - Adresseliste off. myndigheter



28	Hva kommunen skal bidra med:
29	Framdrift Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. <ul style="list-style-type: none">- Varsel om oppstart:- Planforslag til offentlig ettersyn- Førstegangs behandling:- Sluttbehandling:
30	Vurdering av felles behandling av plan og byggesak, jf. § 12-15 <ul style="list-style-type: none">- <i>Må opplyses om i oppstartsvarsling.</i>