



# 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.	<b>PlanID 023731400 – Detaljregulering for gbnr. 95/435 m.fl. - Råholtgården</b>		
Saksnummer:	<b>2018/3535</b>		
Møte nr.:	2, har tidligere vært formøte 21.05.19		
Møtedato:	11.08.20	Tid:9.00	
Møtested:	Skype		
Referent:	Ebbe Dam Meinild	Datert:	25.08.20

## Kontaktinfo

Forslagstiller	Råholt Boligutvikling AS
Fakturaadresse	postboks 164, 2051 Jessheim
Plankonsulent	Plan1 AS
Kontaktperson kommunen	Ebbe Dam Meinild

## Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Reprenterer
Berit Marie Svendsen		Plankonsulent
Bjørn Dæhlie		Utbygger
Cato Åslie		Utbygger
Andreas Broch		Arkitekt



## 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

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>01</b> | <p><b>Formålet med planen:</b></p> <p>Utarbeide detaljregulering for et kvartal på Råholt som avgrenses av Trondheimsvegen, Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken. Området vil bli foreslått regulert til boligbebyggelse i form av blokker, samt en kombinasjon av forretning/tjenesteyting langs Trondheimsvegen i sør (eksisterende virksomhet) dersom kommunen ønsker dette.</p>  |
| <b>02</b> | <p><b>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:</b></p> <p>Planområdet utgjør et helt kvartal, beliggende øst for Trondheimsvegen på Råholt. Det er i dag bebygd med næringsbebyggelse til forretninger og tjenesteyting, en større parkeringsplass og grøntareal nærmest Trondheimsvegen, og eneboliger i øst. Dette vil bli starten på høyere og urban bebyggelse inn mot sentrum fra sør. Utbygging med blokker vil føre til mer trafikk på tilliggende boligveger, og kan gi skyggevirksomheter på nærliggende boligtomter når sola står lavt.</p>  |
| <b>03</b> | <p><b>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:</b></p> <p>Det foreslås en trinnvis utbygging av boligblokker, der de høyeste kan bli langs Trondheimsvegen og Råholtgutua. Ellers vil det bli regulert adkomst via Råholtgutua og Råholtvegen for boligbebyggelsen, og fra Flaenbakken for næringsbebyggelsen, slik de har i dag, men med oppstramming. Videre forlengelse av fortauet langs Trondheimsvegen, interne adkomster, uteoppholdsarealer og gangforbindelser, og opplegg for renovasjon.</p>   |
| <b>04</b> | <p><b>Utbyggingsvolum og byggehøyder:</b></p> <p>Det som foreløpig er illustrert er blokker som varierer fra 3-5 etasjer. Utbygging som omfatter de eiendommene som tiltakshaver rår over, utgjør et brutto bruksareal (BTA) på inntil 8000m<sup>2</sup> og inntil rundt 120 leiligheter. Ved en framtidig full utbygging innenfor kvartalet, med fjerning av eksisterende bebyggelse som erstattes med boligblokker, kan utbyggingspotensialet utgjøre til sammen 16.000m<sup>2</sup> BTA og inntil rundt 220 leiligheter. Antall leiligheter vil avhenge av leilighetsstørrelser, antall etasjer og krav til uteoppholdsareal. Eiendommene innenfor planområdet utgjør i dag til sammen ca. 16.8 dekar, men selve byggeområdet vil ved regulering bli mindre.</p> |



05	<p><b>Funksjonell og miljømessig kvalitet:</b></p> <p>Boligene skal oppfylle krav i TEK17. Blokkene plasseres slik at det vil bli gode felles uteoppholdsarealer øst for blokkene langs Trondheimsvegen, der disse blokkene vil fungere som støyskjerm. Parkering for boligene vil bli i underetasjer slik at det blir lite trafikk internt i området. Det vil bli ganglinjer som bl.a. gir snarveier til fortau og busslommer langs Trondheimsvegen.</p>
06	<p><b>Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:</b></p> <p>Landskapet nærmest Trondheimsvegen er relativt flatt nærmest Trondheimsvegen, men faller for øvrig mot øst.</p> <p>Blokker på 3 til 5 etasjer vil synes i landskapet, særlig så lenge det er såpass mye lav bebyggelse i nærområdene.</p>
07	<p><b>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</b></p> <p>Reguleringsplan for Råholtgården stadfestet 29.09.1980, med mindre endring vedtatt 10.06.2009.</p> <p>Reguleringsplan for Fortau langs Råholtgutua, vedtatt 03.02.2015.</p> <p><u>Pågående planarbeid:</u></p> <p>Forslag til ny kommuneplan.</p> <p><u>Andre planer for området:</u></p> <p>Kommunedelplan for Råholt, 06.10.1997.</p> <p>Kommuneplan for Eidsvoll, vedtatt 10.03.2015.</p> <p><u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u></p> <p>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. av 26.09.2014.</p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer:</u></p> <p>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus , behandlet parallelt i Akershus fylkesting den 14.12.2015 og Oslo bystyre den 16.12.2015.</p>
08	<p><b>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</b></p> <p>Det er grunneiere innenfor kvartalet som ønsker å opprettholde dagens situasjon og ikke er interessert i å delta i planarbeidet. En kan ikke se at det er vesentlige interesser utenfor planområdet som berøres. Utbyggingen vil føre til en oppgradering av Råholtvegen, som bør oppfattes positivt så lenge naboeiendommer øst for veien ikke berøres.</p>
09	<p><b>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</b></p> <p>En kan ikke se at planforslaget vil medføre noen vesentlig samfunnsmessig risiko. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i fbm. planarbeidet.</p>



<b>10</b>	<p><b>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</b></p> <p>De som kommunen mener bør varsles.</p>
<b>11</b>	<p><b>Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</b></p> <p>Det vil være behov for møter med grunneiere innenfor kvartalet, evt. også naboer.</p>
<b>12</b>	<p><b>Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger (jf. pbl. §4-1), og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt:</b></p> <p>Tiltaket vil ikke omfattes av forskriften.</p>
<p><b>Til og under møtet – utfylles av kommunen</b></p>	
<b>13</b>	<p><b>Planavdelingens tilbakemelding: generelt</b></p> <p>Vurdering iht. § 4-1 (KU): Omfattes ikke.</p> <p>Plantype: Detaljregulering</p> <p>Rekkefølgekrav: LEK, MUA, Renovasjon, infrastruktur/tilkomst</p> <p>Utbyggingsavtale: Bør varsles med oppstart. Kan bli aktuelt for GS-veg mm.</p>
<b>14</b>	<p><b>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</b></p> <p>I gjeldende kommuneplan er området avsatt til arealformålet sentrumsformål i vest og nåværende boligbebyggelse øst. Planområdet ligger innenfor Grønn grense og nær det som per i dag er handelssentrum på Råholt.</p> <p>Tilkomst med kollektivtrafikk, sykkel og gange vil skje med buss langs Tr.vegen. Med bil via Råholtgutua/Råholtvegen.</p> <p>Det legges opp til at hele området reguleres til bolig, da det er ikke ønskelig med nyetablering av forretning mv. i området.</p> <p>Det ble i formøte kommunisert at bebyggelse kunne være opp til 4 etasjer og at en ønsket variasjon i hver bygningskropp. I Planinitiativet vises 3-5. Vår vurdering er at det av hensyn til variasjon det enkelte bygg kan være aktuelt med en begrenset del som er 5 ets forutsatt er det motsvares av lavere høyde, 3 ets eller mindre i samme bygg.</p> <p>Dette gjelder også innenfor planområdet, der 5 ets vil være mest aktuelt mot Tr. Veggen, slik det også fremgår av illustrasjonene. Det forutsettes at 5 ets er inntrukket noe fra fasaden.</p> <p>Planavdelingen har laget et utkast til generelle retningslinjer som kan brukes til å veilede denne typen prosjekt: som ligger innenfor Grønn grense, men ikke i et sentrumsområde.</p> <p>Forhold rundt gbnr. 95/45 må avklares. Planforslaget kan forutsette at bygget/funksjonen erstattes.</p> <p><b>Oppstartsmøte 11.08.20</b></p> <p>-De enkelte byggetrinn skal planlegges slik at de kan gjennomføres uavhengig av de neste trinn. Samtidig er det viktig å tilpasse alle byggetrinnene i en helhetlig plan for hele kvartalet.</p> <p>-Støyskjerming skal forsøkes løst byggeteknisk, dvs med bygg som skjermer for uteareal på baksiden. Viktig å vurdere avstand til Tr.heimsvegen for å få mest mulig uteareal.</p>



	<p>-Det anses ikke som realistisk å videreføre næring i kvartalet på sikt, jf forslag til kommuneplan. Tilkomst må opprettholdes, men parkering mm. må skje på egen tomt.</p> <p>-Parkeringsnorm kan følge bestemmelser for områderegulering for Eidsvoll.</p> <p>-MUA kan ligge et sted mellom krav i sentrumsområder og i kommuneplanen.</p> <p>-50 % av MUA bør settes av som lekeareal (jf. forslag til kommuneplan).</p>
15	<p><b>Utredningsbehov for planarbeidet:</b></p> <p><u>Miljøvernfarende vurderinger:</u> Forurenset grunn bør forhåndsvurderes.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Trolig ikke.</p> <p><u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> Ja, etter vanlig oppsett.</p> <p><u>Geotekniske undersøkelser:</u> Må avklares av fagkyndig at planområdet er trygt ift geoteknikk</p> <p><u>Støy:</u> Finnes støysonekart for trafikkstøy fra Tr.vegen.</p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> Se rapporten Grønn mobilitet på Råholt.</p> <p><u>Trafikksikkerhet skal vurderes med hensyn til:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>skole og barnehage</li> <li>lekeplasser</li> <li>kollektivtilbud</li> <li>nærbutikk</li> <li>boligområder</li> <li>renovasjonskjøretøy</li> <li>utrykningskjøretøy</li> </ol>
16	<p><b>Behov for å innhente uttalelser fra regionale instanser før videre arbeid (og hvem som har ansvar for å gjøre det):</b></p> <p><u>Fylkesmannen i Oslo og Viken:</u></p> <p><u>Viken fylkeskommune:</u> Byggegrense mot Tr.vegen kan diskuteres og bør i så fall avklares tidlig.</p> <p><u>NVE:</u></p> <p><u>Statens Vegvesen:</u></p> <p><u>Planforum:</u></p> <p><u>Andre instanser:</u></p>
17	<p><b>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebyrregulativ</li> <li>- Gebyr for oppstartsmøte</li> <li>- Reguleringsgebyr</li> </ul>
18	<p><b>Kommunalteknikkens tilbakemeldinger:</b></p> <p><u>VA:</u> Rammeplan på VA som også viser løsning ved flere byggetrinn. Må avklares om kapasitet på vann er tilstrekkelig, kontakt i løpet av planfasen, før 1.gangsbehandling.</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Bør utføres infiltrasjonsvurdering av tomten i tidlig fase, så behovet er kjent. Infiltrasjon må innarbeides i planen.</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Bør utrede kjøremønster. Flaenbakken bør vurderes stengt mot Tr.vegen (må vurderes fortau dersom den ikke stenges). Råholtvegen må oppgraderes i tråd med veinorm, som Samlevei. Fortau må videreføres langs Tr.vegen.</p>



	<p>Renovasjon: Må være tilkomst for tømning. Se renovasjonsforskriften.</p> <p><b>Opstartsmøte 11.08.20:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Aktuelt å se på løsninger med gjennomkjøring for renovasjon, brann og redning på interne gangveier/gatetun, så lenge dette sikres i bestemmelser og med bom mot Råholtgutua</li> <li>-Stenging av avkjørsel Flaenbakken/Tr.vegen: Stenges helt på sikt, men kan stenges delvis (f.eks. midt på ved bygg E) ved ulike byggetrinn hjemlet i rekkefølgekrav.</li> <li>-Stilles spørsmål ved behovet for Samlevei. Forslagstiller tar kontakt med kommunalteknikk for avklaring.</li> </ul>
19	<p><b>Barn og unges talsperson:</b></p> <p>Viktig med uteoppholdsareal som kan fungere som reelle lekeareal – særlig med tanke på størrelse og form. Viktig med innhold som også kan brukes av eldre barn, på kvartalslekeplass. Problematikk med kombinasjon søppel og lek.</p>
20	<p><b>Landmåling/geodata:</b></p> <p>Grenser: De fleste er OK.</p> <p>Må være tidlig ute med å søke om seksjonering og annen eiendomsendringer.</p>
21	<p><b>Byggesak:</b></p>
22	<p><b>Landbruk:</b></p> <p>Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger:</p>
23	<p><b>Eventuell annen kommunal enhet/råd</b></p>
24	<p><b>Om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl § 12-8 andre ledd. I så fall, orientering om § 4.</b>Foreleggelse for kommunestyret ved uenighet om vesentlige punkter</p>
25	<p><b>Eventuelt</b></p>
<p><b>Om videre framdrift, krav til planforslag mm.</b></p>	
26	<p><b>Videre planprosess:</b></p> <p><b>Akseptert:</b> Kravspesifikasjon vedrørende varsling oversendes forslagsstiller etter møte. Forslagsstiller oversender kommunen til vurdering. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling/kunngjøring før kommunen skriftlig har godkjent dette.</p> <p><b>Stopp:</b> Underretning innen 2 uker. Gjøre rede for muligheten for å få planspørsmål forelagt &lt;politisk organ&gt;</p> <p><b>Tvil:</b> Frist som for stopp. Evt. avtale annen frist om det må innhentes uttalelse fra &lt;regional instans&gt;</p>



27	<p><b>Krav til planforslaget – innhold og materiale</b></p> <p>Eidsvoll kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planbeskrivelse</li> <li>- Plankart</li> <li>- Reguleringsbestemmelser</li> <li>- Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse</li> <li>- Illustrasjoner</li> <li>- Analyser/utredninger</li> </ul> <p><b>Andre veiledere/informasjon</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estetisk veileder</li> <li>- Kommunal VA-norm</li> <li>- Felles kommunal vegnorm</li> <li>- Prinsipper for navnsetting</li> <li>- Utbyggingsavtaler</li> <li>- Kommuneplanens bestemmelser</li> <li>- Adresseliste off. myndigheter</li> </ul>
28	<p><b>Hva kommunen skal bidra med:</b></p>
29	<p><b>Framdrift</b></p> <p>Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varsel om oppstart:</li> <li>- Planforslag til offentlig ettersyn</li> <li>- Førstegangs behandling:</li> <li>- Sluttbehandling:</li> </ul>
30	<p><b>Vurdering av felles behandling av plan og byggesak, jf. § 12-15</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Må opplyses om i oppstartsvarsling.</i></li> </ul>