



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.	Planid 023731700 - Detaljregulering for Gamle Eidsvoll Stasjon, gbnr. 63/177		
Saksnummer:	2019/3582		
Møte nr.:	1		
Møtedato:	15.08.19	Tid:	14:00
Møtested:	Eidsvoll Rådhus		
Referent:	JWB	Datert:	20.08.2019

Kontaktinfo

Forslagsstiller	Eidsvoll stasjon as
Fakturaadresse	Postboks 391, 2051 Jessheim
Plankonsulent	Besseggen arkitekter as
Kontaktperson kommunen	Julie Bjørkhaug, JWB

Distribusjonsliste for referatet

Navn	Initialer	Reprenter
Bjørn Dæhlie	BD	Grunneier
Thomas Bjørn Marschall	TBM	Besseggen arkitekter
Thibault Devulder	TD	Besseggen arkitekter
Marianne Bergh	MBE	Plansjef
Martine Sande	MMS	Byggesak
Einar Ordahl	EOR	Oppmåling
Ole Erik Tingstad	OET	Kommunalteknikk
Julie Bjørkhaug	JWB	Saksbehandler



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 Formålet med planen:

Utvidelse av tinghus, nytt politihus og restaurant ved gamle Skibladner brygge.

02 Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet:

Planområdet omfatter regulering av felt BS8, BS9, GP6 og GAA4 i områdereguleringen for Eidsvoll sentrum.

Planområdets areal omfatter:

- Gbnr: 63/177
- Gbnr 63/96

03 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak:

Tinghus, restaurant og politihus, torg og parkering foran gamle stasjonsbygget.

04 Utbyggingsvolum og byggehøyder:

Utvidet tinghus i 5 etasjer, inkludert restaurant i vannkanten.

BRA utvidelse tinghus 5864 m²

330 m² restaurant

2910 m² parkering

Politihus 5-6 etasjer, BRA ca. 2000-3000 m²

05 Funksjonell og miljømessig kvalitet:

Planen vil øke kollektiv tilgjengelighet av offentlige funksjoner ved Eidsvoll stasjon.

06 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:

Tiltaket vil skape en urban og sammenhengende front mot Sundet rett ved stasjonen.



07	<p>Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid:</p> <p><u>Gjeldende planer:</u> Områdereg.plan for Eidsvoll sentrum, Avsatt til sentrumsformål BS8, BS9, Park GP6, og kombinert grønnstruktur GAA4.</p> <p><u>Pågående planarbeid:</u> Reguleringsplan for ny bru over jernbanen ved gamle Eidsvoll stasjon - gbnr. 63/96, 214 og 77 samt 336/2, saksnr 2017/3131.</p> <p><u>Andre planer for området:</u> Kommuneplan Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer (2010) Trafikksikkerhetsplan 2017-2028 Klima- og energiplan 2011-2020 Strategisk næringsutviklingsplan (2016)</p> <p><u>Rikspolitiske/statlige retningslinjer:</u> 2018 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Naturmangfoldsloven Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming</p> <p><u>Regionale planer/retningslinjer:</u> Regionalplan for areal- og transport i Oslo og Akershus frem mot 2030 (vedtatt des.2015) Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer (2007-2018) Regional plan for handel, service og senterstruktur Regional plan for klima og energi i Akershus</p>
08	<p>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:</p> <p>SVV og BaneNor.</p>
09	<p>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet:</p> <p><u>Geotekniske forhold</u> I samsvar med områdereguleringen pkt. 2.7 må det gjøres geotekniske undersøkelser i samsvar med NVEs veileder 7/2014.</p> <p><u>Flom</u> Faresone 320_1, flomfare. Flomtiltak kartlegges. NVE er høringsinstans.</p>
10	<p>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart:</p> <p>Akershus fylkeskommune, Sentraladministrasjonen Miljødirektoratet Øst politidistrikt Øvre Romerike avfallsselskap (ØRAS) Fylkesmannen i Oslo og Akershus Hafslund Nett</p>



	<p>Øvre Romerike brann og redning</p> <p>Riksantikvaren</p> <p>Statens vegvesen Region øst</p> <p>Telenor Norge AS</p> <p>Norges vassdrags- og energidirektorat</p> <p>BaneNor</p> <p>Eidsvoll kommune</p> <p>Eidsvoll historielag</p> <p>Naboer</p>
11	<p>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p> <p>Detaljreguleringen legges tett opp til områdeplanen.</p> <p>Kommunal planmyndighet vil bli konsultert under arbeidets gang.</p> <p>SVV og plan for ny bro konsulteres, prosjektleder Kenlys M. Wagner.</p>
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>Detaljreguleringsplanen faller ikke inn under oppfangskriteriene i forskriften, og skal ikke konsekvensutredes.</p>
<p>Til og under møtet – utfylles av kommunen</p>	
13	<p>Planavdelingens tilbakemelding: generelt</p> <p><u>Vurdering iht. § 4-1 (KU):</u></p> <p>Kommunen vurderer at tiltaket faller inn under KU forskriftens §10 gjennom vedlegg 2 punkt 11j og 13. Det fremkommer av KMDs veileder: «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurdering etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger», kap.2 at tiltaket vil utløse konsekvensutredning.</p> <p>Kommunen mener derfor at tiltaket må konsekvensutredes og følge plansaken.</p> <p>For at tiltaket ikke skal falle inn under vedlegg 1, må ikke tiltaket overskride BRA 15 000m².</p> <p><u>Plantype:</u></p> <p>Detaljregulering og søknad om rammetillatelse for politihus.</p> <p><u>Rekkefølgekrav:</u></p> <p>Samferdselsanlegg skal ha rekkefølgekrav, samt tekniske anlegg og grønstruktur.</p> <p><u>Utbyggingsavtale:</u></p> <p>Varsles i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplan.</p>
14	<p>Kommunale retningslinjer/praksis eller strategier – generell vurdering av planområdet:</p> <p>Bestemmelsene til felt i områdereguleringen er krav som skal følge det enkelte prosjekt.</p>



Feltvise krav vil være bindende i fremtiden, og beregningsgrunnlaget må enten ligge innenfor planområdet eller sikres tilsvarende i avtaleverk.

Områdereguleringen fastsetter:

2.11 Krav om undersøkelser som del av detaljregulering (§ 12-7 nr. 12)

1 Mobilitet

Ved detaljregulering skal det i beskrivelsen gjøres en mobilitetsvurdering med fokus på å bedre rammevilkår for gående, syklende, kollektivtransport, og inn-/utkjørsel til p-hus /p- kjeller skal vises løst. Konkrete tiltak fra mobilitetsvurderingen skal gjøres gjeldende som en del av bestemmelsene.

Mobilitetsvurderingen skal inneholde en beskrivelse og vurdering av dagens reisemønster og vurdere forslag til endringer som skal gjennomføres for å fremme gang og sykkeltransport og begrense bilbruk og parkeringsareal også over tid. Tilrettelegging for elbil og sykkel skal beskrives.

2.12 Energi

Utbyggere skal tilstrebe økt bruk av tre, samt energiøkonomiske hus som passivhus og plusshus. Så mange takflater som mulig skal benyttes aktivt som grønne tak til eks. uteområder, solenergi osv. Dersom man ikke benytter takflater som grønne tak skal dette begrunnes.

4.1 Utforming

Tiltak skal utformes bevisst sett hen til Vorma, Sundtoppen og landskapsformasjonene i øst i planområdet, på en måte der material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas. Eidsvoll status som et historisk tettsted og knutepunkt skal understrekes. Tiltakets estetiske sider skal vurderes både i forhold til seg selv, omgivelsene og dets fjernvirkning. Det skal etterstribes god arkitektur som løser funksjonelle oppgaver, samtidig som den er estetisk interessant. Utbyggingen må ha arkitektoniske ambisjoner som underbygger særpreget Sundet skal ha, herunder økt bruk av tre.

BS8	Hotell / forretning / kontor / tjenesteyting/ bolig/ bevertning	K + 153 (fra K +127)
BS9	Beverting/forretning/ tjenesteyting	K + 131 (fra K + 126) Her kan kommunen revurdere gitte høyder i en detaljregulering.

7.11 BS8

1. Ny bebyggelse skal tilpasses den bevaringsverdige stasjonsbygningen. Tilpasning gjøres gjennom fargebruk, materialbruk og tilhørende tradisjoner for jernbane/-transportanlegg med tilhørende bygningsmasse.
2. Forretning tillates ikke.

7.12 BS9

Bruksområde skal være servering. Utforming skal være lette konstruksjoner med tilhørighet/referanse til bryggenes bærekonstruksjon og struktur. Utføres i tre med evt. nødvendig forsterkninger i stål mv. Fargebruk innordnes i forhold til fargebruk eksisterende anlegg mot strand/elvesone i sentrumsområdet. Sterke farger og farger som bryter med tradisjoner for fargesetting tillates ikke.

11.2 Fellesbestemmelser for angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA1-4) og Park (GP1-2)

1. I de kombinerte grøntstrukturformål inngår: Park (3050), Parkering (2080) og Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720).
2. GAA1-4 skal være offentlige, eller være tilgjengelige for allmennheten.
3. Kommunen, eller andre etter godkjenning av kommunen, kan tilrettelegge stier, løyper og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser og etablere lekeutstyr, betongpark, ballplass, toalettanlegg, kiosk/uteservering osv., dersom dette er



formålets hensikt. I byggeområder nær tilknyttet områder avsatt til grønnsstruktur tillates det ikke tiltak som hindrer allmennhetens tilgang til grønnsstrukturområdet eller som vesentlig reduserer verdien av det tilliggende grønnsstrukturområdet.

4. Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.
5. Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at det vedlegges dokumentasjon som nevnt i 4.9, og en planteplan som kort beskriver valg av arter, oppbygningen av jordstrukturen og massebalanse.

11.4 GAA4

1. Sykkelhotell tillates etablert nær stasjonen uten detaljregulering.
2. Det tillates endring av gateforløpet uten detaljregulering. Endringer skal favorisere gange og sykkel.
3. Ved søknad om tiltak kan kommunen kreve at endringen understøttes av en mobilitetsvurdering.
4. Bane Nord har rett til å utføre nødvendig drift, vedlikehold og rett til adkomst til bygninger eller tekniske installasjoner langs jernbaneområdet.

11.10 Park (GP6)

Innenfor feltet ligger eksisterende parkområde som skal opprettholdes. Nødvendig skjøtsel tillates.

13.1 Faresone H320_1 (§ 11-8 a)

1. I forbindelse med detaljregulering eller søknad om tillatelse til tiltak i det enkelte felt/område som er flomutsatt, skal det foreligge en fagkyndig vurdering av konsekvensene for bygninger og miljø, som følge av flom.
2. Eventuelle flomforebyggende tiltak skal også vurderes. Bygninger under 200 års flom, som ligger på kote c +126,7 m skal sikres slik at de ikke skades. Det må også sikres at løse gjenstander i bymiljøet ikke kan borttransporteres av flommen og gjøre skade lengre ned i vannsystemet.
3. Ved detaljregulering av parkeringsanlegg under grunnen skal det stilles krav om beredskapsplan.

13.7 Bevaring av kulturmiljø (§ 11-8 c)

Kulturmiljøet innenfor hensynssone H570 skal bevares. Det innebærer at karakteristiske eldre trekk som bebyggelse, gatedekke, landskapsform, vegetasjon og menneskeskapt landskapselementer etc., ikke kan fjernes eller endres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av kulturhistoriske og estetiske verdier. Innenfor hensynssonen må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre områdets karakter. Dette gjelder bebyggelse, anlegg og utvidelse av vei eller antall parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, skilt, støyskjermer, endring av større vegetasjonselementer eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

1 H570_1-10


Eksisterende bygninger innenfor hensynssonene, tillates ikke revet. Verneverdige bygninger er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjeantall. Eksisterende bygninger kan istandsettes under forutsetning av at eksteriøret ikke endres eller at det tilbakeføres til dokumentert eldre utseende. Eldre opprinnelige bygningsdeler skal søkes bevart i sin sammenheng.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges regional kulturminneforvaltning før det fattes vedtak.

4 Juridisk linje (1210) – bebyggelse som skal bevares

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningenes historie. Ved fornyelse eller reparasjon, herunder utskifting av dører, vinduer, listverk, fasadekledning og takteking, skal bebyggelsen tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. I enkelte tilfeller kan fasadeendringer som bygningen har gjennomgått over tid gi grunnlag for unntak fra tilbakeføring. Dette må kunne dokumenteres. Gjenbruk av gamle bygningsdeler og detaljer anbefales der dette er mulig.



15	<p>Utredningsbehov for planarbeidet:</p> <p><u>Miljøvernfarende vurderinger:</u> Radonnivåer må utredes.</p> <p><u>Kulturlandskap og kulturminner:</u> Jf. områdeplanens regulering.</p> <p><u>Beredskapsmessige vurderinger (ROS-analyse):</u> må utredes</p> <p><u>Geotekniske undersøkelser:</u> Forurenset grunn (miljøtekniske grunnundersøkelser), og geoteknisk vurdering med konklusjon for områdestabilitet jf. områdereguleringens bestemmelse 2.7.</p> <p><u>Trafikk/mobilitet:</u> Skal utføres en mobilitetsvurdering, jf. områdereguleringens bestemmelse 2.11.</p> <p><u>Støy:</u> Støy fra jernbane. Og, evt. nødvendige tiltak må sikres i bestemmelsene.</p> 
16	<p>Gebyr - Forslagstiller gjøres kjent med:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebyrregulativ - Gebyr for oppstartsmøte - Reguleringsgebyr - Byggesaksgebyr (ved parallellbehandling) <p>Se eidsvoll.kommune.no</p>
17	<p>Kommunalteknikkens tilbakemeldinger:</p> <p><u>Overvannshåndtering:</u> Håndtering må fremkomme av rammeplan, iht. områderegulering. Overvann kan ledes direkte til elva. Det kan forekomme at man må ha på filtrering eller oljeutskiller der det kan komme lekkasje fra biler, men trolig ikke aktuelt her.</p> <p>Tanker rundt pumpe for spillvann, privat/samarbeid?</p> <p><u>Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet:</u> Det må tilses tilstrekkelig høyde for varebiler, vedlikeholdsbiler etc. på Pakkhus-vegen under tilbygg.</p> <p><u>Renovasjon:</u> iht. kommunens renovasjonsforskrift.</p>



	<p><u>Fjernvarme:</u> Forslagstiller ønsker å koble på fjernvarme. Ser på mulighet for føring over elva eller eget fjernvarmeanlegg på vestsiden av elva.</p>
18	<p>Barn og unges talsperson:</p> <p>-</p>
19	<p>Landmåling/geodata:</p> <p><u>Grenser:</u> Sikre grenser. Kommunen sjekker hjemmelshaver av Pakkhus-vegen.</p>
20	<p>Byggesak:</p> <p>Videreføring av vesentlige bestemmelser fra områdereguleringen skal innlemmes i detaljreguleringens bestemmelser. Rekkefølgekrav til grønnstruktur, kommunalt anlegg og samferdselsanlegg.</p> <p>Bestemmelse om BGF ønskes konkretisert i bestemmelsene med et min. som prosjektet kan oppnå.</p> <p>Det må legges inn bestemmelser med krav til passasje i anleggsperioden.</p>
21	<p>Eventuelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Reguleringskart må bruke flere vertikalnivåer. (under grunnen, på grunnen og over grunnen). ○ Arkitekturen i området vil bli særstilt vektlagt, da det er to ærverdige bygg på området i dag, <i>det gamle stasjonsbygget</i> og <i>Tinghuset</i>. Et tilbygg på Tinghuset må underordne seg dagens tinghus, og ikke fremstå som dominerende. Et tilbygg må også ivareta det gamle stasjonsbygget og ivareta siktakser til bygget, og la bygget beholde sin prakt. Bestemmelser for arkitektur må konkretiseres i bestemmelsene, slik at kvalitet, materialvalg og høy estetikk ivaretas. ○ Det gamle Stasjonsbygget må i tråd med områdeplanen, beholde parken foran bygget, her kan også alle innganger til funksjonene i byggene rundt samles til en felles arena. Denne plassen er også et viktig tilkoblingspunkt fra andre siden av elva, også i form av sikt. ○ Kommunen er svært positiv til tankene om å aktivisere promenaden og lage tilkomst til elva i form av oppholdsarealer, og gjøre kafé/restaurant offentlig tilgjengelig. ○ Politihuset kan tillates med høyere byggehøyder, da dette bygget ikke har store konflikter med tanke på siktakser. ○ Parkering må være i tråd med områdeplanens norm. Kommunen ønsker færrest mulig p-plasser på bakken, og flest mulig under grunnen/i p-anlegg.
<p>Om videre framdrift, krav til planforslag mm.</p>	
22	<p>Videre planprosess:</p> <p>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.</p>
23	<p>Krav til planforslaget – innhold og materiale</p> <p>Eidsvoll kommunes veileder for private planforslag skal følges. Planforslaget skal inneholde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart m/ulike vertikalnivåer (her: 1, 2 og 3) - Reguleringsbestemmelser - Kopi av merknader/uttalelser, samt referat av og kommentar til disse



	<ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Se eidsvoll.kommune.no → Teknisk, Næring og Eiendom → Arealplan</p>
23	<p>Krav til rammesøknad:</p> <p>Det må ved innsendelse av rammesøknaden kunne dokumenteres gjennom tinglyst veirett at eiendommen har sikret atkomst over eiendom med annen hjemmelshaver.</p> <p>Byggesak foretrekker at dere lager en oversikt over hvordan kravene i forslaget til detaljregulering overholdes. Gjerne i et eget dokument.</p> <p>Rammesøknaden må ellers inneholde de opplysninger og dokumentasjon som følger av byggesaksforskriften (SAK10) § 6-4. Den største forskjellen ved en parallell behandling med plansaken er at nabovarsling av byggetiltaket gjøres sammen med planforslaget gjennom offentlig ettersyn. Det er da kommunen som har ansvar for å håndtere evt. nabomerknader. Avklaring av forholdet til naboene etter SAK10 § 6-4 bokstav i) trenger dermed ikke sendes inn sammen med rammesøknaden.</p>
24	<p>Hva kommunen skal bidra med:</p> <p>Varslingslister</p> <p>Initiativ til dialogmøte med SVV, Bane Nor og evt. NVE og Fylkesmannens adm, etter varsling.</p>
25	<p>Framdrift</p> <p>Forslag til strammest mulig tidsramme er foreslått under, hvor det er lagt opp til siste tidsfrist for politisk behandling i 2019. Kommunen har per dags dato ikke møteplan for 2020. Men omtrentlig samme tidshorisonter fra kommunen kan påberegnes, og utvidelse av periode for planarbeid vil forlenge den videre tidshorisonten tilsvarende.</p> <p>Fremdriften betinger at forslagsstiller overholder avtalt tid for innsendelse og at mottatt dokumentasjon er komplett og har nødvendig kvalitet. Da tidsfristen er svært stram, må forslagsstiller og kommunen ha kontinuerlig dialog.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Varsel om oppstart av planarbeidet og søknaden om rammetillatelse: <i>august 2019</i> (4 ukers varslingsfrist) - Planarbeid: <i>aug. 2019- okt. 2019</i> - Innsending av komplett planforslag og komplett søknad om rammetillatelse: <u>senest 14.10.2019</u> (forutsetter dialog og delvise oversendelser i forkant, og enighet om at innsendingen kan beregnes som komplett) - Førstegangs behandling: <i>19.11.2019</i> - Offentlig ettersyn: <i>20.11.2019 -15.01.2020</i> (6 uker)



- 2.gangsbehandling: *feb. 2020* (forutsetter at det ikke har kommet innsigelse eller merknader som vil utgjøre større endringer av planforslaget og rammesøknaden).
- Vedtak i kommunestyret: *feb/mars. 2020* (forutsetter at det ikke har kommet innsigelse eller merknader som vil utgjøre større endringer av planforslaget og rammesøknaden).
- Kunngjøring: *feb/mars.2020* (forutsetter at det ikke har kommet innsigelse eller merknader som vil utgjøre større endringer av planforslaget og rammesøknaden).

Parallellbehandling av regulering og byggesak forutsetter at nødvendig dokumentasjon til rammesøknad også forholder seg til fristene over, se plan- og bygningsloven § 12-15.