

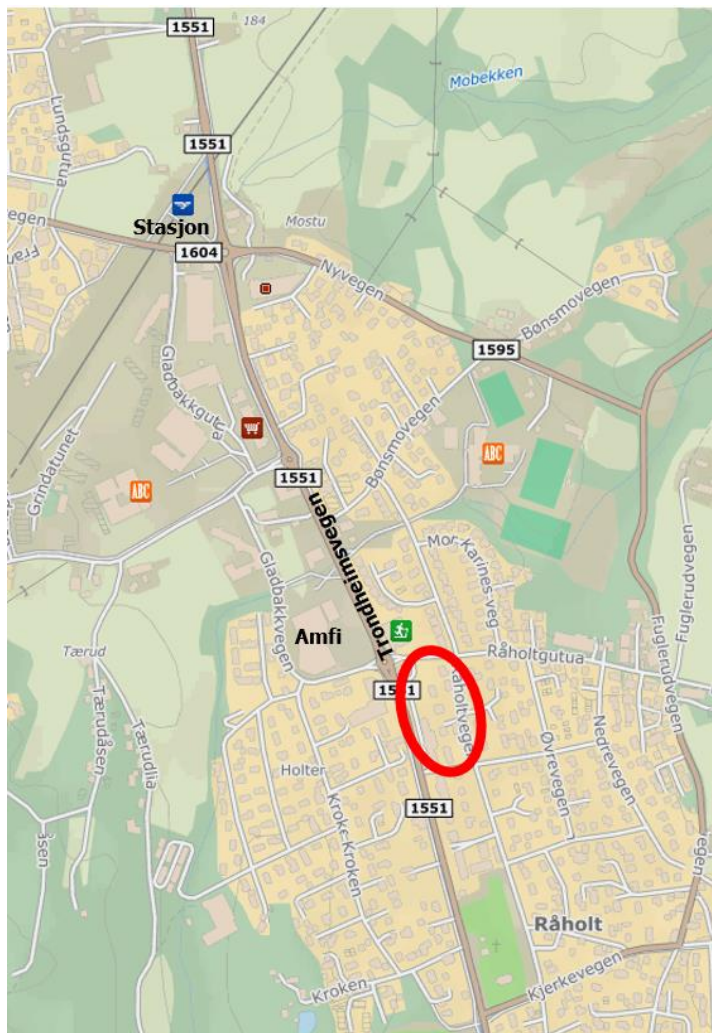
Eidsvoll kommune

Varsel om oppstart av detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for Råholtgården, gnr. 95/435 m.fl.

I hht. plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Råholtgården, gnr. 95/435 m.fl. Varslingen gjøres på vegne av tiltakshaver Råholt Boligutvikling AS. Planen vil bli utarbeidet som en detaljregulering jfr. plan- og bygningslovens §12-3. I hht. plan- og bygningslovens §17-4 varsles det også om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Planområde

Planområdet omfatter eiendommene innenfor kvartalet som avgrenses av Trondheimsvegen, Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken på Råholt. Innenfor dette kvartalet er det eiendommer med eneboliger og næringsvirksomhet. Planområdet omfatter også tilliggende del av Råholtvegen og Flaenbakken, samt fortauet langs Råholtgutua. Totalt er planområdet på ca. 21 dekar.



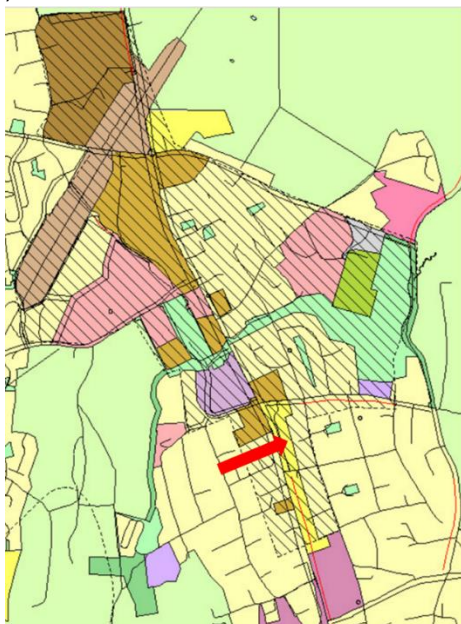
Planstatus

Planområdet omfattes av reguleringsplan for Råholtgården, stadfestet 29.09.1980. I planen er eiendommene langs Trondheimsvegen regulert til forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg, mens eiendommene i øst er regulert til frittliggende bolighus. Tilliggende del av vegene rundt kvartalet inngår også i denne planen. Det er regulert inn en felles avkjørsel fra Råholtgutua og fra Flaenbakken. Fellesavkjørselen fra Råholtgutua går i planen over eiendommen gnr. 95/45 og bebyggelsen som står der. Da denne delen av planen ikke har vært gjennomført med fjerning av bebyggelsen på gnr. 95/45, har felles avkjørsel blitt anlagt inne på gnr. 95/435. På tilhørende illustrasjonsplan er eksisterende bebyggelse vist med brun farge, mens ny bebyggelse er illustrert med rød farge. Også interne adkomstveger er tegnet inn. Mindre endring av Råholtgården ble vedtatt 10.06.2009, der felles parkering reguleres til boligformål.

Rundkjøring i Trondheimsvegen med fortau er regulert i reguleringsplan for Del av Råholt sentrum – Del 2, vedtatt 15.12.1997. Opparbeidet fortau langs sørsiden av Råholtgutua inngår i detaljregulering Fortau langs Råholtgutua gbnr 429/1, vedtatt 03.02.2015.

I gjeldende kommunedelplan for Råholt vedtatt i 1997, og i gjeldende kommuneplan vedtatt i 2015, er eiendommene langs Trondheimsvegen avsatt til sentrumsformål mens eiendommene i øst er avsatt til boligformål, med samme avgrensning som i reguleringsplanen fra 1980.

I forslag til ny kommuneplan som lå ute til offentlig ettersyn vinteren 2020, er eiendommene langs Trondheimsvegen foreslått avsatt til framtidig boligbebyggelse (rød pil på kartet under), mens de i øst er foreslått avsatt til nåværende boligbebyggelse.



Planområdet ligger i forslaget til ny kommuneplan innenfor foreslått grønn grense. I forslag til bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanen står det følgende om grønn grense: «Retningslinjer: Innenfor bestemmelsesområdet grønn grense som er fastsatt med utgangspunkt i Eidsvoll verk stasjon og Eidsvoll stasjon, skal det ved framtidig planlegging legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosjekter. Kommunens dimensjoneringsgrunnlag for boligvekst innenfor disse områdene, jf. utarbeidet rapport, er veiledende ved framtidig planlegging innenfor bestemmelsesområdene. Retningslinjen er basert på Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus vedtatt 12.2015 – arealstrategi A1, retningslinje R3.»

Eidsvoll kommune har sommeren 2020 lagt ut planprogram for områderegulering for Råholt sentrum til offentlig ettersyn. Av planprogrammet går det fram at hovedkonseptet for fremtidens Råholt er fortetting og etablering av en mer finmasket gate- og byromsstruktur som korter ned avstanden av et langstrakt sentrum, og som etablerer gode internforbindelser, lokale tyngdepunkt samt blågrønne og bymessige allmenninger. I flg. planprogrammet skal bl.a.:

- sentrumsområdet ligge på vestsiden av Trondheimsvegen
- Trondheimsvegen etableres mer som ei bygate
- bebyggelse tillates i 3-8 etasjer langs Trondheimsvegen
- parkeringskrav være min. 0,8 og maks. 1 pr. boenhet
- felles uteoppholdsareal være 14m² pr. boenhet
- grøntkorridorer etableres med kryssing over til østsiden av Trondheimsvegen

Planområdet til Råholtgården ligger tett på planavgrensningen til søndre del av sentrumsområdet.

Forslag til regulering

Det har blitt avholdt oppstartsmøte for reguleringen med Eidsvoll kommune på skype den 11.08.2020. Referat foreligger.

Planområdet vil bli utarbeidet i tråd med forslag til ny kommuneplan, til kun boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Kommunen ønsker at hele planområdet reguleres til boligformål da det ikke er ønskelig med nyetablering av forretninger ol. i området. I oppstartsmøtet ble det avklart en byggehøyde med 3-5 etasjer, der den 5. er noe inntrukket fra fasaden. Videre at parkeringsnormen til områdeplanen for Eidsvoll sentrum kan følges, og at minste uteoppholdsareal (MUA) kan være mellom forslag til ny kommuneplan og ny områdeplan for Råholt sentrum. 50% av MUA skal settes av som lekeareal.

Parkeringskrav for leiligheter kan bli fra 0,8 til 1 plass pr. boenhet, og 20m² som minste uteoppholdsareal pr. boenhet. Bebyggelse med inntil 5 etasjer forutsettes plassert nærmest Trondheimsvegen og delvis langs Råholtgutua.

Tiltakshaver besitter bare enkelte eiendommer innenfor planområdet. Kommunen har likevel krevd at det utarbeides en helhetlig detaljregulering, som omfatter alle eiendommene innenfor dette kvartalet. Det forventes en trinnvis transformasjon til den type bebyggelse som planen vil legge til rette for. De enkelte byggetrinn skal planlegges slik at de kan gjennomføres uavhengig av de neste trinn.

Det er utarbeidet en illustrasjon som viser mulig utbygging både innenfor de eiendommer som tiltakshaver besitter, samt innenfor de øvrige eiendommene i kvartalet. Foreløpig er det illustrert mulighet for rundt 220 boenheter innenfor planområdet. Boligtallet kan endres ved videre detaljprosjektering. Ny bebyggelse med boligblokker tenkes plassert parallelt med Trondheimsvegen. Bebyggelsen vil være med på å skjerme uteoppholdsarealene i bakkant for støy. Også langs Råholtgutua er det mulig med parallell bebyggelse, mens langs Råholtvegen kan det varieres med bebyggelsens langside og kortsiden mot vegen. Med denne bebyggelsesstrukturen vil det oppnås større og sammenhengende uteoppholdsarealer sentralt inne i kvartalet. Parkeringen til boligblokkene vil ligge under bebyggelsen, noe som reduserer interntrafikk. Illustrasjonen viser også løsninger med nedgravde avfallsbrønner.

I forslag til planprogram til områdeplanen for Råholt sentrum, er det illustrert at Trondheimsvegen skal bli ei bygata med ensidig kantparkering, tosidige rabatter og gang- og sykkelveg. Bygata er illustrert å gå forbi kvartalet til planområdet for Råholtgården, og planavgrensingen er også vist tilsvarende. Avgrensning av sentrumsområdet stopper imidlertid etter Amfi. En ser derfor ikke at det vil bli aktuelt med langsgående parkering forbi vårt kvartal. Trondheimsvegen er her opparbeidet i ca. 8 meters bredde. Dersom profilen til Trondheimsvegen skal endres forbi vårt planområde, må dette fastsettes i den overordnede områdeplanen.

Med denne varslingen avgrenses planområdet til Trondheimsvegens kjørebane kant. Det vil bli foreslått regulert rabatt/annen veggrunn og gang- og sykkelveg med bredder tilsvarende som vist i forslag til planprogram for Råholt sentrum. Byggegrense til senterlinje av Trondheimsvegen søkes redusert fra 20m slik der framgår av gjeldende regulering, til 15m.

Kommunen ønsker at Flaenbakken ut mot Trondheimsvegen blir regulert stengt for boligtrafikk. Dvs. at det kun vil bli tillatt med trafikk i krysset med Trondheimsvegen til gnr. 95/434, 95/636 og 95/185 så lenge det drives næringsvirksomhet på eiendommene. Når næringsvirksomheten opphører og det blir bygd boligblokker på disse eiendommene, skal deres adkomst til Trondheimsvegen stenges. Da blir det bare gnr. 95/135 som kan bruke avkjørselen til Trondheimsvegen, så lenge det drives næringsvirksomhet på denne eiendommen.

Hovedadkomsten vil bli fra Råholtvegen, men også avkjørsel fra Flaenbakken er aktuell når næringseiendommene transformeres til boliger. Det er sett på behov for en ut-/innkjøring til Råholtgutua for spesielt renovasjonskjøretøy og nødetatene.

Planavgrensningen tar utgangspunkt i eiendomsgrensene langs østsiden av Råholtvegen. Det legges i tillegg til rette for gangarealer internt i området, som også vil kunne fungere som snarveger til bussholdeplasser og sentrumsområdet med butikker og servicevirksomhet.

Merknader til varsel om oppstart

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan **innen 30.10.2020** sendes: Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen, eller e-post: bms@p1.no

Kopi av uttalelsene sendes: Eidsvoll kommune, postboks 90, 2081 Eidsvoll, eller e-post: post@eidsvoll.kommune.no

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS v/Berit M. Sivertsen på tlf. 91792417 eller e-post: bms@p1.no

Materiale knyttet til varslingen kan også ses på PLAN1's hjemmeside: www.p1.no



Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Referat fra oppstartsmøte den 11.08.2020
Kart med planavgrensning
Illustrasjon av mulig trinnvis utbygging
Solstudie 20. juni kl. 16
Reguleringsplan og illustrasjonsplan for Råholtgården, stadfestet 29.09.1980
Mindre endring for Råholtgården, vedtatt 10.06.2009

Kopi: Eidsvoll kommune
Råholt Boligutvikling AS