



PLANID-303533500,
PLANNAVN-95/120-
121 Huldertjern,
PLANTYPE-35, FA-L13,
GBNR-95/120, GBNR-
95/121, HIST-
2020/4824, HØRING-
27.03.2023, TI-&13
20/7410- 33
Arkiv:
Arkivsak: Øystein Ellingsen
Saksbehandler:
Dato: 19.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 23/56	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	06.06.2023
PS 23/56	Kommunestyret	20.06.2023

Detaljregulering for gbnr. 95/120 og gbnr. 95/121 Huldertjernvegen - annengangs- og sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for næring, plan og miljø - 06.06.2023 - sak 23/56

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas "Detaljregulering for gbnr. 95/120 og 121 - Huldertjernvegen". Plankart og bestemmelser er revidert 03.02.23.

"Byggeplassen bør være mest mulig fossil- og utslippsfri, iht DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser."

«Det bør i størst mulig grad tilrettelegges for, eller bygges med, fornybar, lokal energiproduksjon, som solenergi, grunnvarme, varmepumpe eller annet, med mål om å bruke minst mulig energi og strøm, og om mulig legges til rette for sambruk og gjenbruk av varme og energi.»

Kommunedirektørens innstilling: I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas "Detaljregulering for gbnr. 95/120 og 121 - Huldertjernvegen". Plankart og bestemmelser er revidert 03.02.23.

Saksutredning:

1. Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslaget fremmes av MARK arkitekter AS på vegne av tiltakshaver RHS Eiendom AS. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boligbebyggelse i form av frittliggende

småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Planen omfatter også utvidelse av del av Huldertjernvegen.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger mellom Eidsvoll verk stasjon og Dal stasjon, i den sørlige delen av Råholt. Det grenser til eksisterende boliger i nord, øst og sør. Mot vest ligger Huldertjernvegen, Råholtbråtan barnehage og et utendørs idrettsanlegg med flerbruksflate. Planområdet utgjør ca. 7,2 daa.

Planprosessen

Det ble gjennomført et digitalt oppstartmøte den 26.11.2020. Planarbeidet ble varslet med brev til offentlige instanser, grunneiere og naboer i brev datert 3.12.2020, og kunngjort Eidsvoll Ullensaker blad den 23.12.2020. Planforslaget ble førstegangsbehandlet under møte i hovedutvalget for næring, plan og miljø den 17.01.23, og det ble fattet følgende vedtak:

“I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering av gbnr. 95/120-121 m.fl. ut til offentlig ettersyn. Plankart med reguleringsbestemmelser datert 23.11.2021. Del av Huldertjernsvegen som utgjør SKV1 tas ut av planområdet. SKV 1 fjernes da også fra reguleringsbestemmelsene og rekkefølgekrav.”

Plankart og bestemmelser ble justert iht vedtaket og utleggelse til offentlig ettersyn ble kunngjort den 08.02.2023. Frist for merknader i forbindelse med dette var satt til den 27.03.23, og det kom 8 innspill. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagte merknadsskjema.

Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanarbeidets formål er å legge til rette for etablering av ni frittliggende eneboliger på to etasjer med felles adkomstveg og lekeplass. Området består i dag av en tomannsbolig og en verkstedbygning i nord som forutsettes revet. Utnyttelsesgrad er foreslått til %-BYA 30% innenfor planområdet. Ny bebyggelse planlegges med pulttak i to etasjer med maksimal gesims- og mønehøyde på 7,5 m, i tråd med plan- og bygningslovens definisjon av småhusbebyggelse. Det er foreslått en parkeringsdekning på 2 plasser pr boenhet, hvorav en plass skal være carport/garasje. Det foreslås to adkomstveger inn i planområdet, en i nord og en i sør. Deler av eiendommen gbnr. 95/645 er foreslått innlemmet i planområdet for å rydde opp i vegsituasjonen i området. Iht. kommuneplanen stilles det krav om minimum 300m² privat uteoppholdsareal pr. enebolig i tilknytning til hver boenhet. Nærlekeplass er foreslått i vest i planområdet med solrik beliggenhet og kort avstand til boligene. Det stilles rekkefølgekrav om at eksisterende verkstedbygning må være revet før igangsetting av tomt 1 – 3 og 7 – 9 og at eksisterende tomannsbolig må være revet før igangsetting av tomt 4 – 6. Det stilles krav om at del av Huldertjernvegen og tilhørende annen veggrunn skal være ferdig opparbeidet iht. felles kommunal vegnorm før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS1-2. For Huldertjernvegen 14A og 14B (Gbnr 95/119 og 95/521) vil ny reguleringsbredde på vegen berøre gårdsplass og kreve tilrettelegging mot tiliggende garasjer. Det stilles krav om at kjøreveg (f_SKV3) og tilhørende annen veggrunn skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BFS1-2. I tillegg skal lekeplass (f_BLK), gangveg (f_SGG) og renovasjonsareal (f_BRE) være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Justeringer etter offentlig ettersyn

Det er ikke gjort endringer på planmaterialet som følge av offentlig ettersyn. For ytterligere detaljer vedrørende uttalelsene, og hvordan de er vurdert, henvises til merknadsskjemaet som følger vedlagt.

Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Omkringliggende områder er avsatt til nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Planområdet grenser til reguleringsplan for Råholtbråtan gbnr 95/ 6 (planid. 023729500) mot vest. Denne planen omfatter barnehage og offentlig friområde.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger opp til at den forventede befolkningsveksten skal håndteres gjennom et mer konsentrert utbyggingsmønster innenfor

prioriterte tettsteder. Dette i kombinasjon med større satsing på bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, skal sørge for at klimagassutslipp og nedbygging av grønne arealverdier reduseres til et minimum. Samtidig skal fremkommeligheten i transportsystemet bedres og byer og tettsteder utvikles til å bli mer attraktive. Planforslaget anses å støtte opp under disse føringene på en god måte.

ROS-analyse

Risiko og sårbarhet er vurdert iht. sjekklister for ROS-analyse og følger som vedlegg. De punktene hvor det antas at tiltaket kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen og kommentert i planbeskrivelsen. Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører, ikke endrer risiko av betydning for mennesker, miljø eller materielle verdier i negativ retning.

2. Vurdering

Overordnede planer og mål

Planområdet ligger utenfor grønn grense og sentrumsområdet på Råholt med 3 km gangavstand til Eidsvoll verk stasjon og ca. 2,5 km til sentrumsfunksjoner. Derfor er det foreslått en moderat utnyttelse av byggeområdet. Planforslaget anses å være i tråd med gjeldende føringer da det legger opp til at dagens bilforretning flyttes ut av boligområdet og det tilrettelegges for utbygging av frittliggende boligbebyggelse innenfor et allerede etablert boligområde.

Trafikkforhold

Vedlagt mobilitetsplan viser at utbygging av planområdet er vurdert til å medføre noe økning i personturer med bil pr. døgn. Samtidig vil området få mindre tungtrafikk på dagtid når eksisterende bilforhandler og bilpleie fjernes. Økningen i biltrafikk fra planområdet forventes å være beskjeden sett i forhold til dagens situasjon. Områdets beliggenhet med gangavstand til barnehager, skoler og kollektiv- og servicetilbud gjør at fremtidige beboere vil være mindre avhengig av privat bilbruk til daglige gjøremål. Beregnet sykkeltid til Eidsvoll verk stasjon og Dal stasjon er ca. 11 minutter.

Friluftsområder

Friluftsliv er en viktig kilde til helse og livskvalitet. Tilgjengelighet til friluftsliv i nærområdet er viktig for å øke nivået av fysisk aktivitet. Rekreasjonsområder i tettsteder og i nærheten til boligområder er viktig for bokvalitet og for å fremme hverdagsaktivitet i befolkningen. Fra planområdet går det en grøntkorridor til Råholt skole. Det er også registrert et nærturterreng sør for planområdet (Huldertjern-Manerud). Et offentlig friområde med flerbruksflate for basketball/isflate og grøntareal ligger like vest for planområdet. Det ligger også flere nærlekeplasser 200 – 300 m fra planområdet.

Sosial infrastruktur

Fra planområdet er det 600 meter til bussholdeplass ved Trondheimsvegen, 100 meter til barnehage og 1 km til Råholt barneskole. Boligområdets beliggenhet med gå- og sykkelavstand til skole, barnehage, kollektivtransport og sentrumsfunksjoner gir grunnlag for en god sosial infrastruktur. Boligområdets beliggenhet og sosiale infrastruktur antas å være spesielt attraktivt for barnefamilier. Råholt skole skal de neste årene utvides med 170 nye elevplasser og barnehagekapasiteten i området har god dekning både på kort og lengre sikt.

Bokvalitet

Planforslaget viderefører eksisterende bebyggelsesstruktur med frittliggende eneboliger med to etasjer. Området har relativt lite trafikk og nivåene av støy er under grenseverdiene. Planforslaget representerer tilfredsstillende uteoppholdsarealer og nærhet til friarealer. Utbygging av området vil ikke tilsidesette vesentlige miljøhensyn da området i seg selv har lav eller ingen verdi forhold til

biologisk mangfold, kulturminner og landbruk. Det må ved opparbeidelsen på planområdet legges vekt på kvalitet på uteoppholdsarealer som inkluderer ulike aldersgrupper.

3. Alternativer

A: I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas "Detaljregulering for gbnr. 95/120 og 121 - Huldertjernvegen". Plankart og bestemmelser er revidert 03.02.23.

B: Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding.

4. Konklusjon

Med bakgrunn i ovenstående anbefaler kommunedirektøren alternativ A: I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas "Detaljregulering for gbnr. 95/120 og 121 - Huldertjernvegen". Plankart og bestemmelser er revidert 03.02.23.

Vedlegg:

Plankart rev 030223

Planbestemmelser rev 030223

Planbeskrivelse_rev270423

Merknadsskjema

Illustrasjonsplan_rev300123

ROS-analyse_revidert

Mobilitetsplan_rev2

Kommunestyret 20.06.2023:

Behandling:

Endring SV, foreslått av Anne Finstad, Sosialistisk Venstreparti

følgende endring i planbestemmelsene: stryke mulighet for pulttak og tilhørende bestemmelser til pulttak

Votering:

Endringsforslag fra SV fremmet av Anne Finstad(SV) fikk 12 (2SV, 1R, 8SP og 1MDG) stemmer og falt. Hovedutvalget for næring, plan og miljø sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

KS- 23/56 Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 vedtas "Detaljregulering for gbnr. 95/120 og 121 - Huldertjernvegen". Plankart og bestemmelser er revidert 03.02.23.

"Byggeplassen bør være mest mulig fossil- og utslippsfri, iht DNV GL sin veileder for fossil- og utslippsfrie byggeplasser."

«Det bør i størst mulig grad tilrettelegges for, eller bygges med, fornybar, lokal energiproduksjon, som solenergi, grunnvarme, varmepumpe eller annet, med mål om å bruke minst mulig energi og strøm, og om mulig legges til rette for sambruk og gjenbruk av varme og energi.»