



## Saksframlegg

| Utv.saknr | Utvalg                                | Møtedato   |
|-----------|---------------------------------------|------------|
|           | Hovedutvalg for næring, plan og miljø | 21.05.2019 |

### Planid. 023729400 - Detaljregulering av gbnr. 10/13 m.fl., Styri - førstegangsbehandling

#### Rådmannens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 vedtas å legge forslag til detaljregulering av gbnr. 10/13 m.fl. ut til offentlig ettersyn. Plankartet er datert 20.2.2019 og bestemmelsene er datert 15.4.2019.

#### SAKSUTREDNING

##### 1. Saksopplysninger

###### Bakgrunn for saken

Reguleringsplanforslaget fremmes av Plan1 AS avd. Gardermoen på vegne av Fosswik Eiendom AS. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse på gbnr. 10/13 m.fl., med tilhørende adkomst og infrastruktur. Planområdet er ikke tidligere regulert, men er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan for Eidsvoll, vedtatt 10.3.2015.

###### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Styri, ca. 3 km sørøst for Eidsvoll sentrum, er ca. 21 dekar, og består av gbnr. 10/13, 38, 49 og 170 samt en parsell av 9/5. Det er ca. 3 km til dagens Vilberg skole, ca. 3,8 km til Eidsvollhallen og ca. 4 km til Eidsvoll stasjon. Ny barneskole på Tynsåkjordet vil være ca. 3,6 km unna.

Innenfor planområdet er det i dag to bolighus, ellers ingen bebyggelse. Omkringliggende områder preges av villabebyggelse med innslag av noe konsentrert småhusbebyggelse. Øst for Styrivegen er det skogområder som utgjør verdifulle friluftsområder. For ytterligere informasjon vises det til planbeskrivelsen.

###### Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte den 2.11.2016, og varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker Blad den 30.11.2016, samt sendt til berørte offentlige myndigheter, grunneiere, naboer, gjenboere i brev datert 28.11.2016. Oppstartsvarsel ble også kunngjort på Plan1 sin hjemmeside. Frist for å komme med spørsmål eller synspunkter som kunne ha betydning for saken, ble satt til 9.1.2017. Etter oppstartsvarselet, ble ytterligere to tilgrensende eiendommer kjøpt, og det var ønskelig å innlemme dem i planarbeidet. Det ble sendt ut oppstartsvarsel om utvidelse av planområdet i brev av den 30.6.2017. En oversikt over de innkomne merknadene samt konsulentens kommentarer til disse inngår i planbeskrivelsen.

Det har som en følge av innspillene som kom i det første oppstartsvarselet vært en avklaringsprosess rundt rimeligheten av å kreve regulering og opparbeidelse av gang-/sykkelveg langs Styrivegen for dette prosjektet. Tilsvarende rekkefølgekrav har også gjort seg gjeldende for detaljreguleringen av Solhøgda på motsatt side av Styrivegen. Disse prosessene har ført frem til en prinsippavklarings sak i hovedutvalg for næring, plan og miljø, den 20.11.2018. Følgende vedtak ble fattet:

*Det stilles rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Styrivegen, fra begge planområdene, frem til regulert gang- og sykkelveg i reguleringsplan for Solstad i nord. Dette kravet gjelder detaljregulering for gbnr. 10/153 m.fl., Solhøgda og detaljregulering for gbnr. 10/13 m.fl. Fordeling av lengde på strekning gjøres ved en skjønnsmessig vurdering sett i forhold til størrelse på utbygging, og om området har direkte avkjøring til Styrivegen eller ikke.*

*Områder med direkte utkjøring til Styrivegen skal telle dobbelt per boenhet som områder som ikke har utkjøring til Styrivegen. Det søkes også om å redusere fartsgrensa til 40 km/t, anleggelse av fartsdumper og gjennomkjøring forbudt for tunge kjøretøy i Styrivegen.*

*Uavhengig av denne saken fremmes det krav overfor vegeier om fortau, eventuelt gang/sykkelveg, langs hele Styrivegen (fv 509) med gode og trafikksikre tilknytningspunkter til fortau langs Nesvegen (fv 177) og gang-/sykkelveg langs Odalsvegen (fv 181).*

#### Beskrivelse av planforslaget

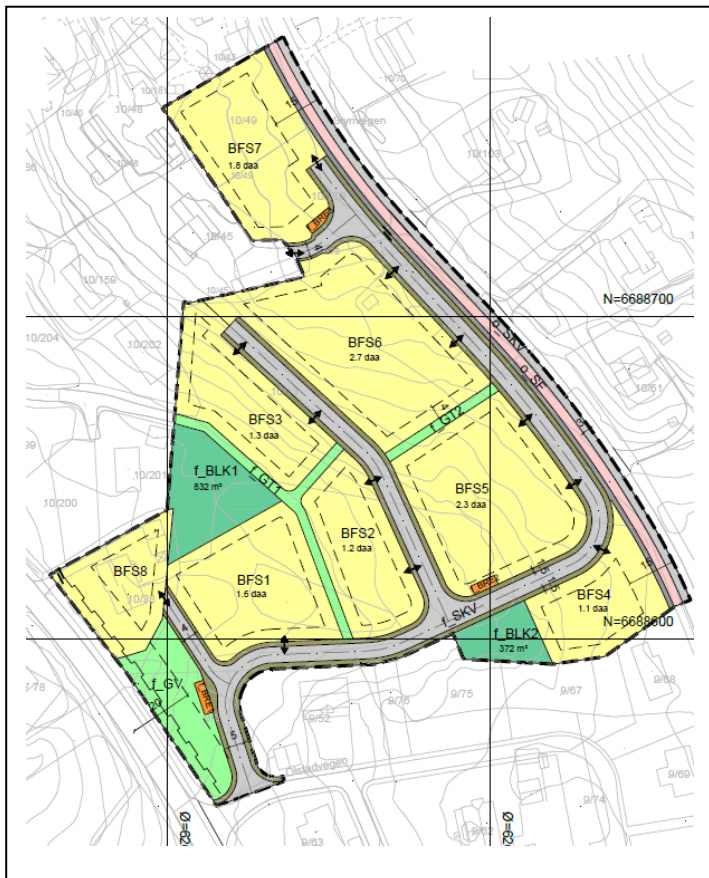
Planforslaget tilrettelegger for utbygging av gnr/ bnr 10/13, 49 og 170 med frittliggende småhus-bebyggelse, med adkomst fra fv 177 Nesvegen. Det planlegges bebyggelse utformet som eneboliger og tomannsboliger. Minimum halvparten av boligene skal være eneboliger. Dette er en videreføring av strøkskarakteren på Styri.

Det foreslås en utnyttelse på %BYA=35% innenfor planområdet, med bygningshøyder i tråd med definisjonen av småhusbebyggelse i plan- og bygningsloven, med opptil 8 m gesimshøyde, og opptil 9 m mønehøyde. Det er foreslått en parkeringsdekning på 2 p-plasser pr boenhet, hvorav en plass skal være i carport / garasje, i tillegg skal det være minst 2 sykkelparkeringsplasser pr boenhet.

Adkomstløsningen i planforslaget er basert på Olstadvegen og fv 177. Denne løsningen oppnås ved å omregulere en eneboligtomt innenfor reguleringsplanen for Olstad. Den interne adkomstvegen f\_SKV er foreslått med en kjørebanebredde på 5 m og 1,5 m grøftebredde i henhold til felles kommunal vegnorm. Veggen danner også adkomst for eksisterende boligeiendom 10/45 utenfor planområdet, og 10/38 innenfor planområdet. Det er foreslått rekkefølgebestemmelser for stenging av eksisterende adkomster når ny veg er opparbeidet.

Langs Styrivegen, i hele planområdets utstrekning, er det foreslått regulert fortau på 3 m bredde.

I gjeldende regulering for tilstøtende område mot nord, reguleringsplan for gnr/bnr 10/32 m fl. er det vist en mulig adkomst fra nordvest via en sideveg fra Ludvikbakken. Det foreslås at turveg f\_GT1 tilknyttes denne sidevegen, slik at dette kan danne en forbindelse for gående og syklende.



*Forslag til detaljregulering*

Det er ikke utarbeidet støyberegning i tilknytning til planarbeidet. Statens vegvesens støyvarselkart viser at gul støysone strekker seg ca. 25 meter inn på området målt fra senterlinjen av fv 177, og i underkant av 20 meter fra senterlinjen for fv 508. Det er i planforslaget ikke lagt opp til etablering av ny bebyggelse innenfor beregnet gul støysone. I tillegg er det foreslått regulert støyskjerm langs fv 177, som en fortsettelse av den regulerte løsningen i reguleringsplanen for Olstad.

Det er i planforslaget innarbeidet i alt 1,2 daa til lekeplasser. Med en størrelsesorden på 30 boenheter innenfor planområdet, utløses krav til både nærlekeplass og kvartalslekeplass. Det er foreslått to lekeplasser i tilknytning til regulerte grøntforbindelser. I tillegg vil det være krav til uteoppholdsareal på hver enkelt tomt på minst 150 kvm pr boenhet for tomannsboliger, og minst 300 kvm pr boenhet for eneboliger.

For ytterligere informasjon om planforslaget, se vedlagt planbeskrivelse.

#### Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Størsteparten av området er uregulert, men en del av planområdet i sør er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Olstad – Styri (planid. 023720000). Denne delen grenser til Olstadvegen, og blir nå regulert til adkomst og veg inn til nytt boligfelt. For øvrig er resten av planområdet avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2015-2026. Omkringliggende områder er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med BYA=25%.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger opp til at den forventede befolkningsveksten i fylket 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. I samme regionale plan er det også målsettinger som har å gjøre med vedlikeholdsvekst: «Det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for

å sikre gode og stabile bomiljø, [...] Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder.»

#### ROS-analyse

Risiko- og sårbarhet er vurdert i ROS-analysen og følger som vedlegg. Hovedkonklusjonen er at endringene som planen medfører, ikke endrer risiko av betydning for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

## **2. Vurdering**

#### Overordnede planer og mål

Planforslaget legger opp til samme formål med noe høyere BYA enn omkringliggende områder, men ettersom planen er detaljert med regulerte internveger og lekeplasser er beregningsgrunnlaget for arealutnyttelsen lavere enn hvis disse formålene ikke detaljeres innenfor planområdet. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan, men ligger ikke sentrumsnært nok til å følge retningslinjene hva gjelder avstand til dagligdagse gjøremål og kollektivknutepunkt iht. regional plan for areal og transport. Imidlertid følger planforslaget anbefalingen om at utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder.»

#### Trafikkforhold

Planforslaget vil være bilbasert, og det antas at ÅDT (årsdøgntrafikk) langs Nesvegen vil øke med 150 biler i døgnet, med bakgrunn i ca. 30 nye boenheter. Med en ÅDT på ca. 1000 biler i dag, vil det ikke bli en veldig stor økning i trafikk langs Nesvegen. Planforslaget tilrettelegger for adkomst fra Nesvegen (fv 177) via Olstadvegen og legger opp til stenging av to eksisterende adkomster. Disse boligeiendommene får felles adkomst som resten av planområdet.

På bakgrunn av innspill fra Statens vegvesen er det innlemmet areal til trafikkikkerhetstiltak langs fv. 509 Styrivegen. Det er i planforslaget foreslått regulert fortau med tilknyttede rekkefølgebestemmelser i henhold til vedtak i prinsippavklarings sak i Hovedutvalg for næring, plan og miljø den 20.11.2018.

Det legges også opp til trygge gangforbindelser på tvers av planområdet som en snarveg mellom Nesvegen og Styrivegen.

#### Tilgjengelighet til friluftsområder

Planforslaget grenser til store skogarealer mot øst med et stort sammenhengende løypenett med både skiløyper og turløyper.

#### Sosial infrastruktur

Med en blanding av eneboliger og tomannsboliger vil boligene være attraktive for både barnefamilier, førstegangsetablerere og eldre. Området ligger utenfor kommunens prioriterte vekstområder, men innenfor et etablert boligfelt. Barnehager, skoler og servicetilbud vil kunne nås i Eidsvoll sentrum.

#### Bokvalitet

De nye boligene vil til en viss grad avpasse både boligtypologi og andre estetiske hensyn i forhold til eksisterende boligmasse, som hovedsakelig består av frittliggende eneboliger og noen tomannsboliger. Planområdets beliggenhet, i en sørvestvendt skråning, gjør at det er bra potensiale for å skape gode uteoppholdsarealer.

## **3. Alternativer**

Utover det foreliggende planforslag er det ikke vurdert andre alternativer for denne saken.

- A. Planforslaget vedtas lagt ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.
- B. Planforslaget sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning.
- C. Planforslaget avvises.

#### 4. Konklusjon

Planforslaget legger opp til fortetting innenfor et etablert boligområde. Området vil få en noe høyere utnyttelse enn omkringliggende områder, med BYA=35%. Boligene vil bygges innenfor rammene av plan- og bygningslovens bestemmelser om byggehøyder og uterom. Krav til parkering, uteoppholdsareal og lekeplass ivaretas i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Med bakgrunn i det ovenstående vil rådmannen anbefale at forslag til «Detaljregulering for gbnr. 10/13 m.fl.» vedtas lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjonsplan
- 5 Illustrasjonsplan med støy 2
- 6 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 7 Sjekkliste naturmangfoldloven
- 8 Geoteknisk rapport Styrivegen 10\_13 Eidsvoll
- 9 VA notat-rammeplan
- 10 VA-rammeplan
  
- 11 Arkeologisk rapport gbnr 10\_13
- 12 Tilleggsvarsel 30.06.2017
- 13 Varsel om oppstart 28.11.2016
- 14 Uttalelser samlet, ordinær varsling
- 15 Uttalelser samlet, tilleggsvarsling