



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 21/100	Hovedutvalg for næring, plan og miljø	19.10.2021

### PlanID 303529400: Detaljregulering for gbnr. 10/13 m.fl, Styri. Planforslag til nytt offentlig ettersyn.

#### Kommunedirektørens innstilling:

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 10/13 m.fl., Styri» på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter å ha innarbeidet administrasjonens forslag til bestemmelse, pkt. 5.5:

Fortau o\_SF1 langs Styrivegen skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk. Fradeling av boligtomter tillates ikke før o\_SF1 er opparbeidet.

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

#### Bakgrunn for saken

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse på gbnr. 10/13 med tilhørende adkomst og infrastruktur, samt bygging av fortau langs Styrivegen. Planområdet er ikke tidligere regulert, men er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan, vedtatt 13.4.2021.

Planen er utarbeidet av Plan 1 avd. Gardermoen på vegne av Fosswik Eiendom AS.

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Styri, ca. 3 km sørøst for Eidsvoll sentrum. Det grenser til fv. 1594 Styrivegen i nordøst og fv. 177 Nesvegen i sørvest. Omkringliggende områder preges av villabebyggelse med noe innslag av konsentrert småhusbebyggelse. Øst for Styrivegen er det skogområder som utgjør verdifulle friluftsområder.

#### Planprosessen

- Det ble avholdt oppstartsmøte den 2.11.2016, og varsel om oppstart av planarbeid annonsert og sendt ut den 30.11.2016. Senere ble to tilgrensende eiendommer kjøpt opp, og det var ønskelig å utvide planområdet. Tilleggsvarsel for utvidet planområde ble sendt ut 30.6.2017.
- Planforslaget var oppe til førstegangsbehandling i hovedutvalg for næring, plan og miljø

den 21.5.2019, og ble lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 8.6.2019 – 18.8.2019. Under offentlig ettersyn fremmet Statens vegvesen innsigelse til planforslaget.

- Høsten 2020 gikk forslagsstiller i dialog med kommunen og fylkeskommunen (som etter 1.1.2020 overtok ansvaret for fylkesveger fra Statens vegvesen), og har jobbet med å imøtekomme punktene i innsigelsen.
- I februar 2021 ble det varslet utvidelse av planområdet på nytt, for å innlemme en lengre strekning for regulert fortau, og det har vært avholdt dialogmøte mellom forslagsstiller, kommune og fylkeskommune for å drøfte fortausløsningen.

### Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av gnr/ bnr 10/13, 49 og 170 med frittliggende småhusbebyggelse, 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 maks. to p-plasser pr boenhet, hvorav en plass skal være i carport / garasje, i tillegg skal det være minst to sykkelparkingsplasser 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 grøftbredde 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, fra Ludvikbakken i nord til Nesvegen i sør, er det foreslått regulert fortau på 3 m bredde. Forslagsstiller har foreslått rekkefølgebestemmelse som sier at fortau SF1 skal være opparbeidet før første boenhet kan tas i bruk innenfor felt BFS4-7.

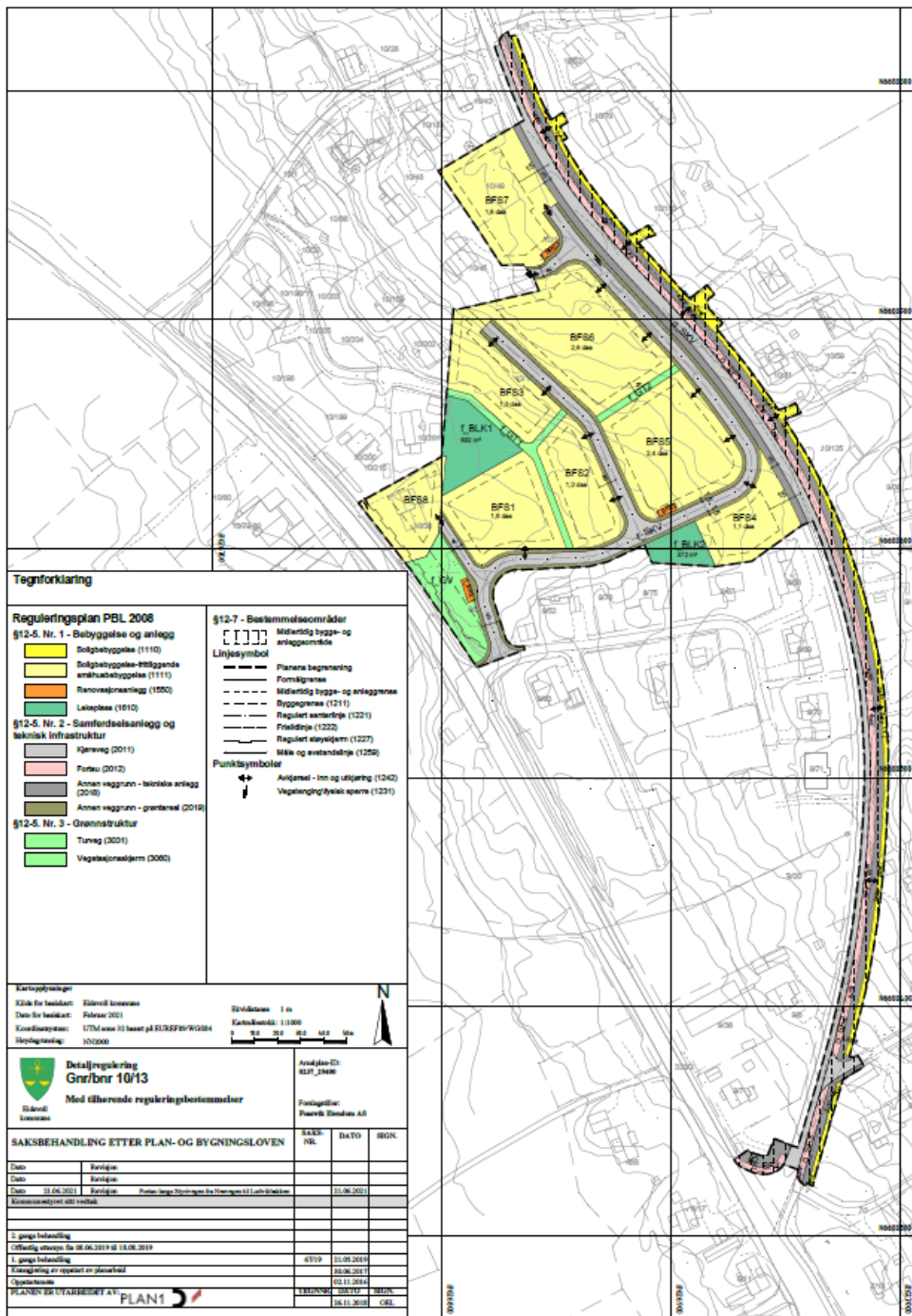
I gjeldende regulering for tilstøtende område mot nord, reguleringsplan for gnr/bnr 10/32 m fl. er det vist en mulig adkomst fra nordvest via en sideveg fra Ludvikbakken. Det foreslås at turveg f\_GT1 tilknyttes denne sidevegen, slik at dette kan danne en forbindelse for gående og syklende.

### Endring i revidert planforslag

Etter offentlig ettersyn i 2019 er det gjort en del endringer i planforslaget med hensyn til innsigelsen fra Statens vegvesen.

- Planområdet er utvidet til å omfatte areal til fortau langs Styrivegen fra Ludvikbakken i nord til Nesvegen i sør. I innsigelsen fra Statens vegvesen var det krav om at det minimum skulle reguleres fortau/gang- og sykkelveg fra Ludvikbakken til bussholdeplass ved gbnr. 9/70. Etter ønske fra administrasjonen ble strekningen forlenget helt ned til Nesvegen, uten at det stilles rekkefølgekrav til denne delen. Det var viktig å få hele strekningen regulert, slik at siste del av fortauet kan opparbeides på et senere tidspunkt.
- Etter dialogmøte med fylkeskommunen ble det konkludert med at det var mest hensiktsmessig å legge fortauet på østsida av Styrivegen, ikke på vestsida som det var foreslått til førstegangsbehandling. I revidert planforslag er derfor fortau lagt på østsida av Styrivegen.
- Det er utarbeidet teknisk plan for fortauet, som følger planforslaget.
- Det reguleres midlertidig anleggsområde i tilknytning til fortauet.
- Det reguleres 3 meter annen vegggrunn langs fortauet, for å sikre plass til bl.a. snøopplag.
- Det er gjort endringer i reguleringsbestemmelsene mht. krav om stenging av avkjørsler, byggeplan for fortau.
- Regulert støyskjerm er justert.

- Det er utarbeidet sol/skygge-analyser for ny bebyggelse.
- Bestemmelse om støy er tatt inn.
- Bestemmelsene er justert mht. overvannshåndtering.



### 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.

Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Retningslinjene har fokus på kompakt utbygging og fortetting rundt knutepunkter for å redusere transportbehovet som bør løses ved kollektiv/sykkel/gange.

#### Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (2015)

Den regionale planen 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.»

#### Naturmangfold

Det er ikke registrert truede eller sårbare arter innenfor planområdet.

#### Trafikkforhold

Planforslaget tilrettelegger for adkomst fra Nesvegen (fv 177) via Olstadvegen. Planforslaget innebærer også å endre atkomstsituasjonen for to eksisterende boligeiendommer, gnr/bnr 10/38 og 10/45, ved å tilknytte disse eiendommene den foreslåtte felles adkomstvegen til planområdet, og stenge de eksisterende direkte avkjørslene fra disse eiendommene på hhv fv 177 og fv 1594. På bakgrunn av innsigelsen fra Statens vegvesen og dialog med Eidsvoll kommune, er det innarbeidet trafiksikkerhetstiltak langs fv 1594 Styrivegen i form av regulert fortau på strekningen fra Nesvegen til Ludvikbakken. Det er lagt opp til forbindelser for myke trafikanter på tvers av planområdet som en snarveg mellom Styrivegen og Nesvegen.

#### Støy

Planområdet er berørt av noe støy fra fylkesvegene, og det er stilt krav om støyskjerming langs Nesvegen. Det er i bestemmelsene stilt krav om at den til enhver tids gjeldende «*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*» skal følges, også i anleggsfasen.

#### Grunnforhold

I henhold til kartdata fra Norges geologiske undersøkelser, utgjøres løsmassene innenfor planområdet hovedsakelig av tynn morene, men på de laveste områdene mot fv 177 er det marine avsetninger. Det er utført geotekniske undersøkelser og utarbeidet en rapport som konkluderer med at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Berggrunnsgeologien i området er oppført som diorittisk til granittisk gneis, migmatitt.

#### Tilgjengelighet til friluftslivsområder

I øst er det skogområder som utgjør verdifulle friluftsområder med sammenhengende tur- og skiløypenett.

#### ROS-analyse

Risiko og sårbarhet er vurdert i ROS-analyse og følger som vedlegg. De punktene hvor det antas at tiltaket i henhold til planen kan medføre uønsket hendelse eller forhold, er omtalt i ROS-analysen. 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 er i tråd med gjeldende kommuneplan, men ligger ikke sentrumsnært nok til å følge retningslinjene hva gjelder avstand til dagligdage 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.

Etter at planforslaget var på offentlig ettersyn i 2019, er det vedtatt ny kommuneplan med tilhørende bestemmelser. De nye kommuneplanbestemmelsene stiller større krav til innhold og detaljeringsgrad i detaljreguleringsplaner, samt andre krav til uteoppholdsarealer og lekearealer. Administrasjonen har kommet frem til at ettersom planen har vært oppe til behandling og på offentlig ettersyn tidligere, har vi bedt forslagsstiller om å kun gjøre små justeringer i planforslaget, og ikke oppfylle alle krav i ny kommuneplan.

### Trafikkforhold/trafiksikkerhet

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.

Det reguleres fortau langs Styrivegen fra Ludvikbakken i nord til Nesvegen i sør, med rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse.

### Rekkefølgekrav

Forslagsstiller har foreslått rekkefølgebestemmelser som knytter opparbeidning av deler av fortauet (SF1) til når første boenhet innenfor felt BFS4-7 kan tas i bruk. Viken fylkeskommune har i sin uttalelse av 26.2.2021 sagt at opparbeidelse av fortauet skal være utført før det gis *igangsettingstillatelse* til bygging av boliger innenfor planområdet. Det samme ble stilt som krav i innsigelsen til Statens vegvesen 1.7.2019. Administrasjonen er uenig med fylkeskommunen og Statens vegvesen og mener at det bør være tilstrekkelig å knytte rekkefølgekravet til når første boenhet innenfor planområdet *tas i bruk*.

Administrasjonen mener det er viktig å knytte rekkefølgekravet til første boenhet innenfor planområdet, ikke til første boenhet innenfor BFS4-7, for å sikre at fortauet blir opparbeidet før nye beboere flytter inn. Ettersom intensjonen hele tiden har vært at fortauet skal bygges, mener vi at det ikke bør være noe hinder for at kravet knyttes til første boenhet på planområdet. Vi vektlegger hensynet til beboere som det viktigste i denne problemstillingen.

På samme grunnlag mener vi at det må legges til en setning i rekkefølgebestemmelsene om at det ikke tillates fradeling av boligtomter før fortauet er ferdig opparbeidet. Dette for å sikre at fortauet faktisk blir opparbeidet dersom eiendommen fradeles og tomtene selges som selvbyggertomter.

## **3. Alternativer**

A: Planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn etter å ha innarbeidet administrasjonens endringer i bestemmelsene, pkt. 5.5: Fortau o\_SF1 langs Styrivegen skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk. Fradeling av boligtomter tillates ikke før o\_SF1 er opparbeidet.

B: Planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn slik det foreligger. Plankart er datert 21.6.2021 og bestemmelser er datert 16.9.2021.

C: Planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn etter å ha innarbeidet endring i bestemmelse pkt. 5.5. iht. Statens vegvesens innsigelse og Viken fylkeskommunes uttalelse; Fortau o\_SF1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til bygging av nye boliger

innenfor planområdet.

D: Planforslaget sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding.

E: Planforslaget avvises.

#### 4. Konklusjon

Med bakgrunn i det overstående vil kommunedirektøren anbefale alternativ A; planforslaget legges ut på høring og offentlig ettersyn etter å ha innarbeidet administrasjonens endring i bestemmelsene: Pkt. 5.5. Fortau o\_SF1 langs Styriveggen skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk. Fradeling av boligtomter tillates ikke før o\_SF1 er opparbeidet.

#### Vedlegg:

1. Plankart-A2
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Illustrasjonsplan med støy
6. Geoteknisk rapport Styri
7. Notat\_vurdering av geoteknisk utredning
8. Sjekkliste naturmangfoldloven
10. Arkeologisk rapport gbnr 10\_13
11. VA notat-rammeplan
12. VA-rammeplan
13. Notat Drens-og overvannshåndtering E01
14. Risiko- og sårbarhetsanalyse
15. Sol og skygge\_Jevndøgn
16. Sol og skygge\_Sommersolverv
17. Tegningshefte Teknisk plan Styriveggen fortau
18. S101
19. S102
20. Varsel om oppstart 28.11.2016
21. Tilleggsvarsel 30.06.2017
22. Tilleggsvarsel 2.2.2021
22. Uttalelser samlet, ordinær varsling 2016
23. Uttalelser samlet, tilleggsvarsling 2017
24. Uttalelser samlet, offentlig ettersyn 2019
25. Uttalelser samlet, tilleggsvarsling 2021
26. Protokoll HNPM 21.5.19
27. Oppsummering av innkomne merknader ifm varsling 2016
28. Oppsummering av innkomne merknader ifm offentlig ettersyn 2019
29. Oppsummering av innkomne merknader ifm utvidelse 2021

#### Hovedutvalg for næring, plan og miljø 19.10.2021:

#### Behandling:

Forslag fra SV, foreslått av Anne Finstad, Sosialistisk Venstreparti

Innspill til høringen som ønskes vurdert:

Hovedutvalget ber utbygger innarbeide forslag til arkitektur med f.eks. saltak, trepanel og fargepalett med minst tre forskjellige farger og økte andel eneboliger til sluttbehandling.

Tillegg i planbestemmelsene som innarbeides før offentlig ettersyn, foreslått av Anne Finstad, Sosialistisk Venstreparti

Før det kan igangsettes tiltak på området må det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av omdisponerte masser. Planen skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det kan benyttes til matproduksjon. Forskrift om fremmede organismer §24, samt NIBIOs anbefalinger for planering og jordflytting vol. 3 nr. 4/2017 skal følges.

Tilleggsforslag 1 fremmet av Anne Finstad (SV) ble vedtatt mot 1 stemme (PP 1).

Tilleggsforslag 2 fremmet av Anne Finstad (SV) ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling med tilleggsforslagene fremmet av Anne Finstad (SV) ble enstemmig vedtatt.

#### **HNPM- 21/100 Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 og § 12-11 sendes forslag til «Detaljregulering for gbnr. 10/13 m.fl., Styri» på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter å ha innarbeidet administrasjonens forslag til bestemmelse, pkt. 5.5:

Fortau o\_SF1 langs Styrivegen skal være opparbeidet før første bolig innenfor planområdet tas i bruk. Fradeling av boligtomter tillates ikke før o\_SF1 er opparbeidet.

Følgende tillegg i planbestemmelsene innarbeides før offentlig ettersyn:

Før det kan igangsettes tiltak på området må det utarbeides en masseforvaltningsplan som viser gjenbruk og eventuell annen nødvendig håndtering av omdisponerte masser. Planen skal inneholde en beskrivelse som viser hvordan matjordlaget skal flyttes slik at det kan benyttes til matproduksjon. Forskrift om fremmede organismer §24, samt NIBIOs anbefalinger for planering og jordflytting vol. 3 nr. 4/2017 skal følges.

Innspill til høringen som ønskes vurdert:

Hovedutvalget ber utbygger innarbeide forslag til arkitektur med f.eks. saltak, trepanel og fargepalett med minst tre forskjellige farger og økte andel eneboliger til sluttbehandling.