



PLANID-023732100,  
PLANNAVN-  
Detaljregulering for  
gbnr. 124/33 m.fl. -  
Lundsjordet,  
PLANTYPE-35, GBNR-  
124/33, HØRING-  
21.10.2022, TI-&13  
Arkiv: 20/10272- 60  
Arkivsak: Øystein Ellingsen  
Saksbehandler: 30.10.2024  
Dato:

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 24/86	Hovedutvalg for samfunn og næring	26.11.2024
PS 24/144	Kommunestyret	10.12.2024

### Sluttbehandling av detaljregulering for Lundsjordet

#### Vedtatt som innstilling fra Hovedutvalg for samfunn og næring - 26.11.2024 - sak 24/86

Forutsatt at "Områderegulering for Råholt sentrum" PlanID 303532400 er vedtatt, vedtas reguleringsplan «PlanID 023732100 - detaljreguleringsplan for gbnr. 124/33 m. fl. – Lundsjordet», i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

#### Kommunedirektørens innstilling

Forutsatt at "Områderegulering for Råholt sentrum" PlanID 303532400 er vedtatt, vedtas reguleringsplan «PlanID 023732100 - detaljreguleringsplan for gbnr. 124/33 m. fl. – Lundsjordet», i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.

### Saksutredning:

#### 1. Saksopplysninger

##### Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å legge til rette for første utbyggingsetappe av en moderne bolig- og sentrumsbebyggelse på sørvestre del av Lundsjordet ved Eidsvoll verk stasjon. Feltinndeling og bestemmelser erstatter områdereguleringsplan for Lundsjordet, Plan ID 023722400, innenfor planavgrensningen.

Saken ble behandlet i møte den 23.08.2022 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Vedtaket ble kunngjort og planmaterialet ble utsendt til offentlig ettersyn i brev datert den 07.09.2022, med frist for innspill 21.10.2022. Det kom fem merknader i forbindelse med høringen. Disse følger saksfremlegget som vedlegg.

Innspillene kom fra offentlige instanser (Statsforvalteren, fylkekommunen, BaneNOR og ØRAS) samt Lundsjordet Huseierlag. Det er gjort noe justeringer i reguleringsbestemmelsene som følge av merknadene, mens det øvrige planmaterialet i mindre grad er endret. Justeringene har i hovedsak dreid seg om tekniske endringer, for å bedre sammenhengen med det øvrige planmaterialet. Konkret hvilke hensyn som er påpekt, og hvordan dette er vurdert fremgår av merknadsskjemaet som følger vedlagt.

#### Beskrivelse av planområdet

Planområdet, som er på 19,8 dekar, avgrenses av fv 1604 Sagmoveien i sør, av Lundsgutua i vest, av dyrka mark i nord og i øst av parkeringsplass for reisende fra Eidsvoll Verk stasjon. Planområdet består i hovedsak av dyrket mark og to bebygde eneboligtomter med atkomst fra Lundsgutua. Deler av fv 1604, Sagmoveien, inngår også i planen. Tilliggende område på sørsiden av Sagmoveien er bebygd med tett småhusbebyggelse og lavblokker av nyere dato. Boligområdet vest for Lundsgutua har et mer åpent preg, der størstedelen er ene- og tomannsboliger. Et mindre område sørvest for Lundsgutua er bebygd med lave rekkehus. Øst for planområdet har Bane NOR en opparbeidet innfartsparkering med 225 plasser for reisende fra Eidsvoll Verk stasjon. Planområdet er et åpent åkerlandskap som heller svakt mot nordøst. Solforholdene er gode på hele området.

#### Planprosess

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt 24.09.2019. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Eidsvoll Ullensaker Blad 07.12.2019. Berørte private og offentlige parter ble skriftlig varslet om planoppstart, og frist for kommentarer ved planoppstart var satt til 13.01.2020.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i hovedutvalg for næring, plan og miljø 23.06.2020 (sak 61/20) hvor det ble fattet vedtak om å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute på høring i perioden 05.08-18.09.2020.

Det ble gjennomført møte med representanter for Lundsjordet Huseierlag 24.03.2021 hvor det ble orientert om endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn.

Med utgangspunkt i mottatte innspill ved offentlig ettersyn ble planområdet utvidet med forlengelse av fortau langs Sagmoveien østover fram til innfartsparkeringen, tosidig fortau langs Lundsgutua og utforming av krysset Sagmoveien x Lundsgutua. For å tilpasse utbyggingsrekkefølge (byggetrinn) til rekkefølgekrav om opparbeiding av infrastrukturiltak er feltinndeling av sentrumsformål endret fra tre til seks felt. Arealer foreslått til boligformål er uendret. Det er gjort en omdisponering av etasjer/høyder ved at bebyggelsen er avtrappet noe mot vest langs Lundsgutua og økt tilsvarende nærmere stasjonen. Bygningen langs Sagmoveien er senket med ca. 1 meter i høyden mot vest, mens arealet og antall leiligheter er uendret.

Planforslag ble behandlet i hovedutvalg for næring, plan og miljø (HNPM), sak 22/24, 22. mars 2022. Det ble da fattet vedtak om å sende planforslaget tilbake til administrasjonen med tanke på justeringer for å ivareta en rekke nærmere angitte hensyn.

Dette ble bearbeidet av planavdelingen, men justeringenes omfang ble vurdert å være slik at det utløste behov for nytt offentlig ettersyn. Saken ble behandlet i møte den 23.08.2022 og vedtatt utlagt til offentlig ettersyn. Vedtaket ble kunngjort og planmaterialet ble utsendt til offentlig ettersyn i brev datert den 07.09.2022, med frist for innspill 21.10.2022. Det kom fem merknader i forbindelse med høringen. Disse følger saksfremlegget som vedlegg.

Parallelt med planprosessen for Lundsjordet, har kommunen hatt en planprosess for Områderegulering for Råholt sentrum. I løpet av 2023/2024 har det som en del av denne planprosessen blitt utviklet en områdemodell, som skal sikre utvikling av helhetlige grep i Råholt sentrum i større grad enn det som vanligvis lar seg gjøre ved regulering av enkeltområder. Den omtalte områdemodellen vil få innvirkning på tre pågående planprosesser innenfor Råholt sentrum. For å sikre at grepene i områdereguleringen ikke ble undergravet av andre planprosesser, som evt kunne bli vedtatt før områdereguleringen, ble det i møte den 06.02.2024 fattet prinsippvedtak (saksnr. 24/08) om at sluttbehandling av detaljreguleringer innenfor planområdet for

områdereguleringen skulle avvente til etter offentlig ettersyn av Områdereguleringen for Råholt. Da dette omfatter detaljreguleringen for Lundsjordet, har endelig vedtak av denne planen avvventet inntil nå. Med den bakgrunn er også bestemmelsene for detaljreguleringen blitt noe justert, som en tilpasning til de grepene som områdereguleringen gjør gjeldende.

#### Beskrivelse av planforslaget

Da planforslaget har vært behandlet tre ganger tidligere (juni 20, mars 22 og aug. 22), anses de vesentligste vurderinger å være grundige og avveininger av ulike hensyn anses å være ivaretatt. Det er også gjennomført omfattende utredninger i tilknytning til planarbeidet.

Av hensyn til omfanget av saksutredningen, beskrives planforslaget nokså overordnet her. For ytterligere detaljer, vises det til planbeskrivelsen.

#### Planlagt bebyggelse

Planområdet reguleres til boligbebyggelse som blokker/leilighetsbygg og sentrumsformål med felles uteoppholds- og lekeareal, grønnstruktur, kjørevei, gatetun, gang-/sykkelvei, fortau og annen veigrunn – grøntareal.

Bebyggelsen deles inn i kvartaler med rommelige indre gårdsrom. Mellom disse anlegges grøntområder for ulike aktiviteter og funksjoner: Lek, gang- og sykkeladkomst, diverse uteaktiviteter, osv. Bebyggelsen er i hovedsak orientert øst – vest slik at bygningskroppenes langsider er sydvendte, og slik at ettermiddagssolen ivaretas optimalt. De fleste leilighetene får balkong, privat uteareal på bakken eller privat takterrasse.

Bygningene har varierte høyder fra tre til syv etasjer. Hvert kvartal har en egenartet arkitektur med sammenstilling av punkthus, langhus, buede bygningskropper og kvartalshus. Utbyggingsvolumet tilsvarer maksimalt byggevolum for dette delområdet i gjeldende områdereguleringsplan for Lundsjordet.

Det planlegges inntil 300 leiligheter. Bestemmelser for MUA og lekeareal er knyttet til antall boenheter.

#### Landbruk

Deler av området er per i dag dyrket mark, 14,7 daa. Matjord tas vare på for gjenbruk gjennom en detaljert massehåndteringsplan, som skal godkjennes av kommunen. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. All matjord innenfor planområdet skal sikres gjenbrukt til dyrkingsformål innenfor eller utenfor planområdet. I masseforvaltningsplanen vil det inngå bestemmelser om metode for flytting og retningslinjer for mellomlagring av matjord slik at jordressursens biologiske og mekaniske egenskaper ivaretas så godt som mulig.

#### Støy

Det er utarbeidet støyutredning i tilknytning til planarbeidet, som konkluderer med at støy fra jernbane tilfredsstillende anbefalt grenseverdi i retningslinjene i T-1442/2021 i hele planområdet og alle fasader. I den videre prosjekteringen må det tas hensyn til varselsignal fra tog i prosjektering av innendørs lydforhold.

Eksisterende bebyggelse vest for Lundsgutua vil få økt støy som følge av trafikkøkning. Denne trafikken vil fordele seg på innkjørslene til parkeringskjeller tilhørende leilighetene slik at trafikken vil raskt avta jo lenger nord i Lundsgutua man kommer. Økt støy for eksisterende bebyggelse er en konsekvens av planforslaget, og en bolig går fra under grenseverdi til over, og bør få tilbud om avbøtende tiltak mot støy. Det anbefales lokal skjerm for uteoppholdsareal nær boligen hvor det er naturlig å oppholde seg, eller der det allerede er opparbeidet uteareal, samt fasadetiltak som kan dreie seg om utskifting til støynivå isolerte vinduer, slik at innendørs støynivå reduseres. Det er gjennomført beregninger både for fartsgrense 50 km/t og fartsgrense 30 km/t i Lundsgutua for å se hvilke utslag de ulike fartsgrense gir. Dagens fartsgrense er 50 km/t. Ved å redusere hastigheten i Lundsgutua fra 50 km/t til 30 km/t reduseres støynivået opp til 2 dB for boliger som ligger langs veien.

## Risiko og sårbarhet

Det er i ROS-analysen ikke identifisert noen konkrete uønskede hendelser som utgjør fare for liv/helse, stabilitet eller materielle verdier. Det er lagt til grunn at utbyggingen vil gjennomføres i tråd med forutsetningene som er gjort i den geotekniske rapporten. Det er også lagt til grunn at utbyggingen vil følge anbefalingene fra trafikkanalysen som er utarbeidet i forbindelse med planforslaget.

## Renovasjon

Avfallsløsningen stasjonært avfallssug utformes med nedkast (ventiler), rørtrasé og en avfallsterminal (tømmesentral). Avfallet fraktes med vakuumpumpe fra nedkastet til en container plassert i tømmesentralen. Avfallsløsningen anbefales for større og tettbygde strøk med flere enn 300 boenheter, og vil derfor være en egnet framtidig løsning for hele Lundsjordet. Endelig plassering av terminalen skal avklares i det pågående planarbeidet for områderegulering Råholt.

Regulert avfallsløsning med stasjonært avfallssug kan ikke settes i drift før tømmesentralen er etablert, og det legges derfor opp til midlertidig avfallsløsning fram til tømmesentralen er etablert. Denne avgrenses til BS5, og opp til 175 boliger kan bruke denne. Disse må da koble seg på stasjonært sug i ettertid og rør/nedkast må etableres ved bygging og ligge klar til dette.

## Vann, avløp og overvann (VAO)

Som del av planen er det utarbeidet en VAO-rammeplan, som beskriver løsningene for planområdet. Det er avdekket behov for etablering av ny pumpestasjon. Dette er innarbeidet som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

## Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan og ligger innenfor Grønn grense. Detaljreguleringsplanen foreslår å endre atkomst til Lundsjordet ved at hovedadkomsten for kjørende flyttes vestover til Lundsgutua. Det reviderte illustrasjonsprosjektet for hele Lundsjordet legges til grunn for utviklingsstrategien for dette delområdet av Lundsjordet. Detaljreguleringen er del av et større område, som blir regulert i Områderegulering for Råholt sentrum. Føringer for videre utvikling av Lundsjordet legges i områdereguleringen.

## 2. Vurdering

### Overordnede planer og mål

Planforslaget tar utgangspunkt i gjeldende kommuneplan og områderegulering, men avviker likevel på enkelte områder. Det er uttrykk for en annen tilnærming, der særlig tilkomst – og derved interne trafikkforhold – er snudd om på i forhold til gjeldende områderegulering. Det er administrasjonens vurdering at planforslaget med dette grepet er mer i tråd med overordnede føringer om fortetting rundt knutepunkt med vekt på høy utnyttning og redusert biltrafikk. Områderegulering for Råholt sentrum, som også er en pågående planprosess, er tenkt å legge til rette for at resten av området kan bygges ut ifra en videreføring av konseptet som presenteres i det foreliggende forslaget til detaljreguleringsplan for Lundsjordet.

### Trafikkforhold

Parkering vil i hovedsak skje under bakken, i tråd med føringer i forslag til ny kommuneplan. Tilkomsten vil skje fra Lundsgutua og direkte til parkeringskjeller. Det vil være avgjørende å få koblet planområdet til resten av Råholt sentrum med kryssinger over Trondheimsvegen og Sagmovegen som har trygg og direkte forbindelse, særlig for gange, sykkel og buss. Det legges opp til avbøtende tiltak for å begrense konsekvensene av økt trafikk på Lundsgutua. Samlet sett mener administrasjonen at disse endringene gir en bedre løsning.

### Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt ny sosial infrastruktur innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor skolekretsen for Bønsmoen skole. Det bør under videre planlegging av bebyggelse på Lundsgjordet vurderes anlagt en barnehage i et fremtidig byggetrinn. For øvrig vurderes deknningen av sosial infrastruktur til å være god, bl.a. på bakgrunn av plasseringen tett på sentrumsfunksjonene på Råholt.

Utnyttelse, byggehøyder og struktur.

Samlet sett har ikke planforslaget markant større utnyttning eller byggehøyder enn gjeldende områderegulering. Det er gjort en justering av høydene vekk fra Lundsgutua og nærmere stasjonen. Planforslaget strukturerer utbyggingsfeltene på en annen måte, ved å ha en parklignende akse, inspirert av Oldtidsveien, som går gjennom området og som er tenkt ført gjennom opp til kryssing over Trondheimsvegen.

For bebyggelsen som ligger på andre siden av Lundsgutua er det klart at planforslaget innebærer en stor endring i forhold til dagens situasjon. Administrasjonen mener likevel at planforslaget søker å minimere den negative virkningen ved å legge byggene i hovedsak øst/vest, slik at fasaden går langs Sagmoveien. Samtidig er det slik at mange eiendommer vest for Lundsgutua også ligger i et område som kan tenkes fortettet over tid. Fremtidige planer vil kunne styre en slik utvikling og bygninger og bygningsmiljø vil kunne vernes. Men ser man generelt på tendensen i Råholt, og særlig så nær stasjonen, er det noe som må forventes. De overordnede føringer er også klare på at det er her veksten bør skje. Det er ikke noe fasitsvar på hvordan en fortetting kan gjennomføres best mulig. For noen beboere som ikke ønsker denne utviklingen vil enhver type fortetting fremstå negativt. Omvendt er det spørsmål om man kan forvente å bevare alle småhusfeltene med sine kvaliteter såpass tett på et knutepunkt over tid.

Bokvalitet og boligtyper

Ifølge planforslaget har bebyggelsesstrukturen omtalt over også en ambisjon om et grønt preg på hele området, der uterommene er tenkt med ulik grad av privat og offentlig tilgang og bruk. Det er føringer for leilighetsstørrelser, men samtidig er det åpning for avvik for mindre boenheter dersom dette kompenseres med større fellesfunksjoner. Lignende bokonsept prøves ut andre plasser, som svar på mindre husholdninger og en endret boligbruk. Det skal ikke gå på bekostning av bokvaliteten og administrasjonen mener at dette sikres i bestemmelsene.

Renovasjon

Planforslaget setter krav til etablering av stasjonært avfallssug med tømmesentralen innenfor planområdet. Det er tilrettelagt for en midlertidig løsning for deler av boligene, slik at prosjektet kan startes opp, mens plassering av permanent tømmesentral avklares. Samtidig bør terminalen være på plass før alle boliger er bygd. Det foreslås derfor en grense på 175 boliger og byggetrinn BS1-4. Det foreslås også at den midlertidige renovasjonsløsningen lokaliseres på BS5, slik at det må avvikles samtidig som tømmesentralen settes i drift og prosjektet fortsettes.

Rekkefølgebestemmelser

Planforslaget er nå delt opp i mindre byggetrinn, slik at utbyggingsrekkefølgen i høyere grad kan styres og knyttes til ferdigstilling av tilhørende infrastruktur og fellesareal.

### **3. Alternativer**

A. Planforslaget vedtas slik det foreligger

B. Planforslaget sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning og vedtaket utsettes

C. Planforslaget avvises

#### **4. Konklusjon**

Planforslaget er justert for å imøtekomme merknader fra offentlig ettersyn. Dette har etter administrasjonens vurdering ført til et faglig bedre forslag, men den underliggende ambisjon for området er uendret. Med bakgrunn i det ovenstående vil det anbefales at planforslag for detaljreguleringsplan «PlanID 023732100 - detaljreguleringsplan for gbnr. 124/33 m. fl. – Lundsjordet» vedtas.

#### **Vedlegg:**

Plankart datert 02092022

Planbestemmelser 02102024

2023-11-20\_Planbeskrivelse\_oppdert

Renovasjonsteknisk plan

Merknadsskjema 2. gangs offentlig ettersyn

#### **Kommunestyret 10.12.2024:**

#### **Behandling:**

#### **Votering:**

Hovedutvalget for samfunn og næring sin innstilling ble enstemmig vedtatt

#### **KS- 24/144 Vedtak:**

Forutsatt at "Områderegulering for Råholt sentrum" PlanID 303532400 er vedtatt, vedtas reguleringsplan «PlanID 023732100 - detaljreguleringsplan for gbnr. 124/33 m. fl. – Lundsjordet», i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-11.