



PLANID-303532400,  
PLANNAVN-  
Områdereguleringsplan  
for Råholt sentrum,  
PLANTYPE-34, FA-L12,  
GBNR-138/85, HIST-  
2020/1013, HØRING-  
24.05.2024, TI-&13  
20/7368- 174  
Arkiv:  
Arkivsak:  
Saksbehandler:  
Dato:

Julie Helene Waaler  
Bjørkhaug  
14.10.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 24/79	Hovedutvalg for samfunn og næring	26.11.2024
PS 24/143	Kommunestyret	10.12.2024

### Planid 303532400 Områdereguleringsplan for Råholt Sentrum – sluttbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for samfunn og næring - 26.11.2024 - sak 24/79

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 vedtas «Områdereguleringsplan for Råholt sentrum», med bestemmelser og kart. Plankart datert 12.09.2024 og bestemmelser datert 02.10.2024.

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes helt av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023722400 «Områdereguleringsplan for Lundsjordet ved Eidsvoll Verk Stasjon», vedtatt 2015
- Plan 023716100 «Råholt sentrum del 3, gnr/bnr 138/3 m.fl.», vedtatt 2004
- Plan 023716300 «Sandhaugen (Rønsen)», vedtatt 2004
- Plan 023710800 «Del av Råholt sentrum - Del 1», vedtatt 1997
- Plan 023710900 «Del av Råholt sentrum - Del 2», vedtatt 1997
- Plan 023728500 «Linnerudgården II, Råholt», vedtatt 2018
- Plan 023720400 «Råholt Senter», vedtatt 2012
- Plan 023704200 «Råholtgården gbnr. 95/435 m.fl.», vedtatt 1980

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes delvis av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023703700 «Kroken», vedtatt 1979
- Plan 023727200 «Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. – Vestengkroken», vedtatt 2016
- Plan 023725000 «Detaljregulering fortau langs Råholtgutua gbnr. 429/1», vedtatt 2015
- Plan 023704100 «Hoberg», vedtatt 1980
- Plan 023720300 «Grindatunet», vedtatt 2012
- Plan 023713900 «Gnr/bnr 127/3, 129/8 m.fl., Fransstua - Sagmoen, Råholt», vedtatt 2001
- Plan 023707900 «Lundsjordet, gbnr. 124/6 m.fl.», vedtatt 1989
- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 2001
- Plan 023711001 «Eidsvoll Verk stasjonsområde», vedtatt 1995

Følgende legges inn i Kommunedirektørens forslag:

Hensynssone H570\_2 - vern av kulturmiljø i områderegeringsplan for Råholt sentrum (plan id 303532400), vedtas fjernet/tas ut av planforslaget.

Hensynssone 570\_4: Søndre Samfunn – bevaringskategori 3 i gjeldende kulturmiljøplan, vedtas fjernet/tas ut av planforslaget

### **Kommunedirektørens innstilling**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 vedtas «Områderegeringsplan for Råholt sentrum», med bestemmelser og kart. Plankart datert 12.09.2024 og bestemmelser datert 02.10.2024.

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes helt av ny områderegering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023722400 «Områderegeringsplan for Lundsjordet ved Eidsvoll Verk Stasjon», vedtatt 2015
- Plan 023716100 «Råholt sentrum del 3, gnr/bnr 138/3 m.fl.», vedtatt 2004
- Plan 023716300 «Sandhaugen (Rønsen)», vedtatt 2004
- Plan 023710800 «Del av Råholt sentrum - Del 1», vedtatt 1997
- Plan 023710900 «Del av Råholt sentrum - Del 2», vedtatt 1997
- Plan 023728500 «Linnerudgården II, Råholt», vedtatt 2018
- Plan 023720400 «Råholt Senter», vedtatt 2012
- Plan 023704200 «Råholtgården gbnr. 95/435 m.fl.», vedtatt 1980

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes delvis av ny områderegering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023703700 «Kroken», vedtatt 1979
- Plan 023727200 «Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. – Vestengkroken», vedtatt 2016
- Plan 023725000 «Detaljregulering fortau langs Råholtgutua gbnr. 429/1», vedtatt 2015
- Plan 023704100 «Hoberg», vedtatt 1980
- Plan 023720300 «Grindatunet», vedtatt 2012
- Plan 023713900 «Gnr/bnr 127/3, 129/8 m.fl., Fransstua - Sagmoen, Råholt», vedtatt 2001
- Plan 023707900 «Lundsjordet, gbnr. 124/6 m.fl.», vedtatt 1989
- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 2001
- Plan 023711001 «Eidsvoll Verk stasjonsområde», vedtatt 1995

### **Saksopplysning**

Det bes særskilt bemerkes hva en områdemodell krever av kommunen økonomisk og organisatorisk.

Saksfremlegget gir en oppsummering av planens hovedinnhold, forhold til gjeldende planer og planprosessen. Det vises til planbeskrivelsen og vedlegg for utdypende vurderinger og utredninger som ligger til grunn for planforslaget.

#### **1. Saksutredning**

Planavdelingen i Kommunal forvaltning har hatt faglig ansvar for utredninger og utarbeiding av områdeplanen. Områderegeringen omfatter plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale og regionale mål og retningslinjer, og kommunale overordnede planer for arealbruk, er ivarettatt. Som del av planarbeidet er konsekvenser av planen belyst i beskrivelsen av planarbeidet og vedlagte utredninger, og det er foretatt en risiko -og sårbarhetsanalyse (ROS).

## 1.1 Bakgrunn for saken

Arbeidet med områderegeringsplanen for Råholt sentrum ble formelt startet i sak om avslutting av kommunedelplanen for Råholt i formannskapet 30. oktober 2018 (sak 73/18). I denne behandlingen ble det konkludert med at problemstillingen rundt innsigelser til kommunedelplanen på Råholt pekte på konkrete problemer som kommunedelplanen ikke i tilstrekkelig grad kunne løse. Det ble derfor anbefalt og vedtatt at det heller skulle utarbeides en områdeplan for Råholt sentrum som skulle bygge videre på eksisterende materiale, og at overordnede problemstillinger utenfor sentrumsområdet skulle løses i forbindelse med revisjon av kommuneplanen.

Siden forrige plan for Råholt sentrum, for over 25 år siden, har Råholt opplevd en stor kontinuerlig vekst og vokst sammen med Sagmoen til ett tettsted. På områder hvor det tidligere var en visjon om rekkehus og lavblokker, bygges det nå opptil sju etasjer. Fortetting rundt knutepunkt, kort reisetid og mindre transportbehov, har blitt en viktig faktor i dagens byutvikling, hvor det samtidig skal ivaretas et sentrum som skal tilby et levende handelsmiljø og bidra til innbyggernes livskvalitet. Det trengs gode møteplasser til et sosialt liv; det trengs grønne rom til opphold og lek; det trengs trygge ferdselsårer for myke trafikanter – skolebarn, ungdom, voksne og eldre. Eidsvoll kommune ligger i det nedre sjiktet på mange folkehelsemålinger, og kommunen trenger en sentrumsutvikling som drar i riktig retning og stimulerer til aktivitet og folkeliv.

Utvikling og vekst vil medføre nye investeringer. Råholt kan i tiden fremover gi plass til nye næringer/boliger og styrke sentrumsområdet slik at sentrum vil være en attraktiv arena for handel - og næringsdrivende. Dette vil danne grobunn for et større mangfold av offentlige møteplasser og steder. Derfor trengs en samlet plan for Råholt sentrum.

En områderegering er en kommunal plan som er mer detaljert enn både kommuneplanen og en ev. kommunedelplan. En detaljert områderegering gjør arbeidet med påfølgende detaljregulering enklere. Samtidig kan den danne rammer for å sikre gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur.

## 1.2 Planprosess og medvirkning

### Varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeidet og utlegging av forslag til planprogram i perioden 10.08.20-25.09.20. I Kommunestyret 22.06.21 ble planprogrammet fastsatt og plangrensen endret til å også omfatte arealet mellom Amfi og kirken. Det ble senere igjen behov for noen mindre endringer av planområdet som gjaldt å inkludere Mostue, kirkegården og et grøntbelte langs Kjeldalsbekken helt frem til Skaubanen, og utelatelse av jernbanearealet sørvest for stasjonen. Nytt planområde med planprogram ble fastsatt i kommunestyret 27.09.2022.

Det har i planprosessen blitt gjennomført flere former for medvirkning. På møtet i Hovedutvalg for næring, plan og miljø 20.04.21 ble det gjennomført et visjonsseminar basert på en rekke tema om sentrumsutvikling, satt opp av administrasjonen. Møter med grunneiere og interessenter har vært en sentral del av medvirkningen. Det ble avholdt folkemøte på Råholt ungdomsskole 01.12.21, med bl.a. debatt, kåseri, spørsmål fra salen og presentasjon av pågående prosjekt. Det har blitt holdt åpne kontordager på Amfi, hvor kommunens planleggere var tilgjengelig i arbeidstiden 23-25.05.22. 24.05.22 ble det på kvelden avholdt temamøte om arkitektur og bymiljø med innlegg av Erling Dokk Holm og diskusjon blant publikum.

Innspill fra varsel om oppstart og forslag til planprogram og innspill til fastsettelse av planprogram med utvidet planområde, folkemøte og åpne kontordager er vedlagt planforslaget både i sin helhet og som sammendrag med kommentarer fra administrasjonen.

### Offentlig ettersyn

Områderegeringsplanen for Råholt sentrum ble 02.04.2024 enstemmig vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til områdereguleringsplan for Råholt Sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 08.04.2024, med høringsfrist 24.05.2024. Dette ble kunngjort på kommunens hjemmesider, hvor sakens dokumenter lå offentlig tilgjengelig under hele høringsperioden. Et eksemplar av plandokumentene lå tilgjengelig på innbyggertorget under høringsperioden. I tillegg har annonse av planforslaget stått på trykk i Eidsvoll Ullensaker Blad den 09.04.24.

Kommunen mottok 45 innspill på planforslaget, hvorav 7 er fra offentlige instanser, 29 fra private og 9 fra lag og foreninger. Disse er vedlagt saken i sin helhet, og som sammendrag i merknadsbehandlingen med administrasjonens kommentarer. Planforslaget mottok én innsigelse fra offentlige instanser.

#### *Innsigelser fra offentlige myndigheter*

Statsforvalteren kom med innsigelse til planforslaget.

*-Vi kan ikke se at det er fastsatt rekkefølgebestemmelser som ivaretar avløp som kritisk infrastruktur i planbestemmelsene. Rekkefølgebestemmelsene må sikre at det før tilknytning av avløpsvann må kunne dokumenteres at det aktuelle avløpsanlegget driftes i henhold til tillatelsen og forurensningsregelverket, samt at det har kapasitet til å kunne motta den forventede mengden avløpsvann fra den foreslåtte utbyggingen. Vi mener dette må sikres i planen. Vi fremmer derfor **innsigelse** til planforslaget for å forhindre negative konsekvenser for nasjonale og vesentlige regionale miljøverdier. Kommunen må også vurdere effekter på miljøtilstand i resipienten og sikre at planen ikke kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften.*

Statsforvalteren trakk innsigelsen i brev datert 02.10.24 på bakgrunn av supplerende informasjon og anmodning i brev fra kommunen. Statsforvalterens svarbrev er vedlagt i vedlegg 16 Høringsinnspill i sin helhet, s.27.

Det vises til merknadsbehandlingen for øvrige kommentarer til innspillene.

#### Endringer på bakgrunn av offentlig ettersyn

Basert på offentlig ettersyn har administrasjonen innarbeidet følgende endringer i planforslaget:

- Minimumsnorm for parkering rekke/kjedehus og leiligheter er justert ned iht. gjeldende p-norm i kommuneplanens bestemmelser på bakgrunn av Statsforvalterens anmodning, se reguleringsbestemmelse 4.7. Det er derfor ikke lenger soneinndeling og temakart for parkering.
- Formel for byggehøyder er tatt ut av reguleringsbestemmelsene, for å ikke begrense variasjonen av høyder på 2 etasjer. Gjennomsnittlig etasje vil allikevel begrense høyder sammen med maks kotehøyde, som er gjort retningsgivende i bestemmelsene da det ikke er høy nok detaljeringsgrad for å fastslå eksakt kotehøyde i en områderegulering.
- Det er foreslått byggegrenser 20m fra midtlinje veg for områder med småhusbebyggelse, slik at det kan unngås dispensasjoner hvor det kan bli enkle/mindre byggetiltak da det uten detaljplan ville blitt krevd avstand på 50m fra midtlinje veg for tiltak.
- Avkjøringspil mot øst fra rundkjøring ved Trondheimsvegen x Tærudvegen er tatt ut av plankartet da Fylkeskommunen i sin merknad uttalte at de ikke kan tillate at det blir regulert en avkjørsel i rundkjøringen. Det forslås at dette utredes nærmere i påfølgende detaljregulering.
- Rundkjøring ved Lundsjordet er tatt ut av plankart og erstattet med avkjøringspil da Fylkeskommunen i sin merknad uttalte at de er usikre på om rundkjøring vil være riktig krysstype for et kryss mellom Trondheimsvegen og adkomstvei til Lundsjordet, og at kommunen derfor må ta vekk forslaget om å regulere rundkjøring i Trondheimsvegen ved adkomstvei til Lundsjordet. De uttalte videre at det kan reguleres et nytt kryss mellom Trondheimsvegen og adkomstvei til Lundsjordet i detaljreguleringsplan for Lundsjordet eller i områdereguleringsplan for Råholt sentrum etter at Fylkeskommunen har vurdert hvilken krysstype som vil være riktig på dette stedet. Planforslaget stiller da rekkefølgekrav fra til

avkjørsel fremfor rundkjøring, og avklaringen for type kryss avklares dermed i påfølgende detaljregulering av nordligste del av Lundsjordet.

- Alle gangfelt og trafikkøyer over Trondheimsvegen og Sagmovegen er tatt ut og erstattet med infrastruktursoner i plankartet og reguleringsbestemmelsene 8.1 og rekkefølgebestemmelsene, da Fylkeskommunen i sin merknad uttalte at de ikke kan tillate rekkefølgebestemmelse som sier at det skal være sikret opparbeidet *gangfelt med trafikkøy eller opphøyd gangfelt* i Trondheimsvegen og Sagmovegen. Det foreslås derfor å stille krav til nærmere utredning for plassering og egnet type kryssing innenfor infrastruktursonene i påfølgende detaljreguleringer etter godkjenning av Fylkeskommunen. Kravet til tekniske plantegninger av egent kryssing vil da utarbeides i detaljreguleringene.

For mindre tekniske endringer/justeringer vises det til administrasjonens kommentarer i merknadsbehandlingen.

### 1.3 Beskrivelse av planforslaget



Med utgangspunkt i fastsatt planprogram utgjør avgrensningen et areal på 638 dekar, med nesten 2 km lengde og om lag 300m i bredde. Planområdet tar for seg områder hvor det i dag er sentrumsfunksjoner, og pågående planer for fortetting. Som prioritert vekstområde med sentralt kollektivknutepunkt, definerer planen sentrum og sikrer viktige sammenhengende strukturer med fremtidige vekstområder. Planen ivaretar fremtidig vekst i form av transformasjonsområder og fortetting, og sikrer en sammensetning av formål som bolig, tjenesteyting, handel og næring. Planen legger vekt på sammenhengende grønn mobilitet og sentrale møteplasser, og inneholder en områdemodell som koordinerer og sikrer fellestiltakene.

Formålet med områdereguleringsplanen er:

- Å etablere tydelige føringer for forventet vekst på Råholt.
- At Råholt sentrum skal være et sentralt knutepunkt lokalt og i regionen.
- At Råholt sentrum utvikles i retning av et bærekraftig og kompakt tettsted med både urbane og rurale kvaliteter. At en helhetlig planlegging skal sørge for forutsigbarhet for beboere, grunneiere og eiendomsutviklere i sentrumsområdet.
- At planen skal støtte opp om utvikling av et effektivt transportnettverk og fremme vekst i persontransporten med kollektiv, sykkel og gange.
- At planen skal legge opp til at størst andel boligbebyggelse i kommunen etableres sentralt.

Hovedtrekkene i områdeplanen:

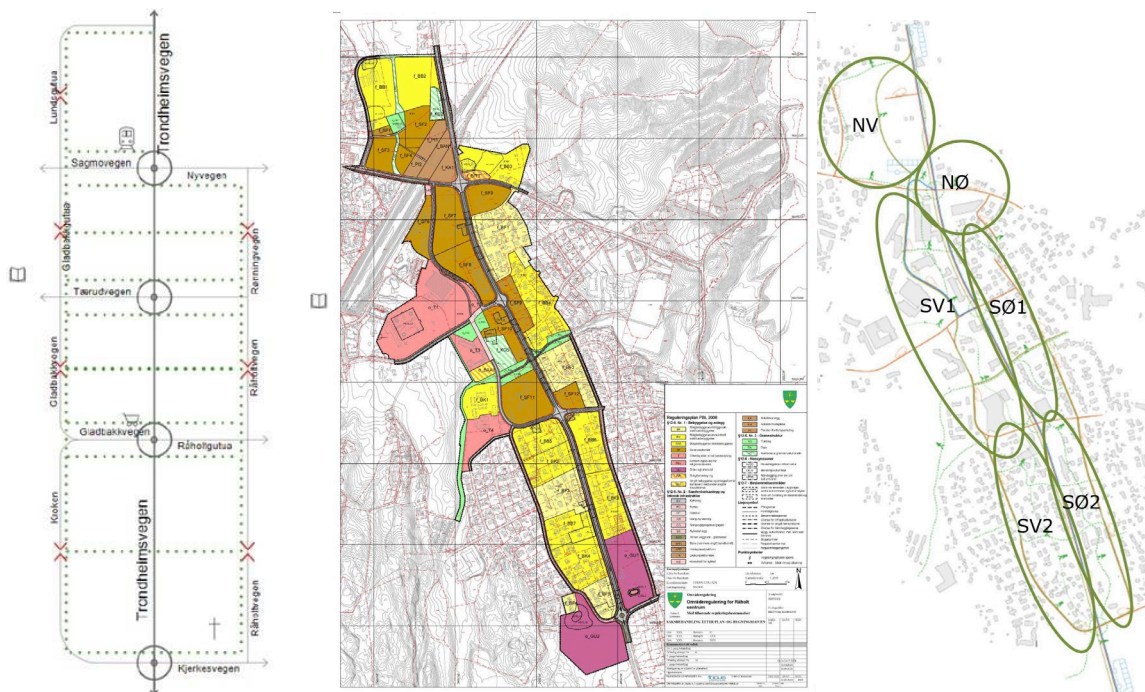
- Tilrettelegger for utvikling av sentrum: disponerer arealer for ny sentrums-, bolig og næringsbebyggelse.

- En helhetlig utvikling: Fastsetter arealutnyttelse og byggehøyder for nye byggeområder.
- Et samlet mobilitetskonsept: arealer for ny teknisk infrastruktur for et hensiktsmessig transportmønster for syklende, gående, kollektiv-, vare- og personbiltrafikk.
- Byliv og trivsel: Areal avsatt til grønnstruktur, parker, møteplasser og friområder.
- Folkehelse og trygghet: et samlet nettverk og gange og sykkel, inkludert et nytt hovednett for sykkel
- Tar vare på Råholts historie og kvaliteter: delområder og enkelt objekter med bevaring
- Områdemodell som koordinerer fellestiltak og den enkeltes plikter: reguleringsbestemmelser, rekkefølgekrav og føringer for oppfølging på detaljreguleringsnivå.
- Lokal utvikling: nye grep for å etablere et kulturelt tyngdepunkt og bypark i sentrum.

Gjennom arbeidet med formålene med områdeplanen og de problemstillingene som ligger i å legge til rette for en god utvikling av Råholt sentrum, har planforslaget utarbeidet et helhetlig konsept som består av følgende elementer:

1. Råholtrunden»: Prioritering av gange, sykkel og møteplasser
2. Tydelig kjøremønster
3. System for tilkomst til nye boligområder
4. Kryssløsninger og redusert fartsgrense på Trondheimsvegen

Konseptet tar tydelig for seg trafikkstrukturen, men er også grunnleggende for planforslaget og inndelingen av planområdet i de ulike delområdene/soner, som spiller en særlig rolle for de økonomiske konsekvensene i planforslaget:



### Presentasjon av sonene:

#### Sone NV - Lundsjordet:

Et helhetlig utviklingsområde med få grunneiere tett på kollektivknutepunktet. Har ligget i planverket lenge og er tidligere områderegulert. Det legges opp til sentrumsformål med høy utnyttelse nærmest kollektivknutepunktet, og boligbebyggelse med høy utnyttelse lengst nord. Områdene lengst nord (BB1, BB2 og SF4) stiller krav til etablering av ny adkomstveg fra Trondheimsvegen. Del av sonen er også stasjonsområdet, det vil si både selve stasjonen, men også pendlerparkeringen, bussterminalen og korttidsparkeringen. Det foreslås imidlertid ingen endringer innenfor disse trafikkområdene.

### *Sone NØ- Mostue og Rema 1000:*

Selv om sonen gjennomskjæres av FV 1595 Nyvegen, fremstår disse eiendommene med sammenlignbare forutsetninger for utvikling. På Mostue (felt BB3) legges det opp til boligutvikling, mens det for tomten hvor Rema 1000 holder til i dag (felt SF5) legges opp til sentrumsformål som kombinerer flere bruksformer. Nyvegen kan ved utvikling av disse områdene utformes som en gate, fremfor en samlevei. Dette vil kunne bidra til å gi området et mer urbant preg.

### *Sone SV1 – Fra stasjonen til Amfi:*

Et stort område som i dag har noe bolig, men ellers handel og offentlige tjenester. Har et stort potensial for å videreutvikles som sentrumskerne. Innenfor området finnes i dag flere sentrumsfunksjoner som skole, omsorgssenter og handel, men også behov for et kulturhus, helsetilbud og bypark. Planforslaget åpner opp for dette, og muliggjør sambruk for flere brukergrupper med fellesinteresser mellom disse behovene, som utearealer/bypark og parkering. Igjennom området legges «Råholtrunden» sentralt, som sykkelprioritert gate og gatetun, for å prioritere de myke trafikantene og gjøre sentrumsfunksjonene raskt og attraktivt tilgjengelig.

### *Sone SØ1 – Fra Hoberg til Flintabyen:*

Et variert område som i planforslaget viderefører frittliggende eneboliger i nord med mange grunneiere. Midt i området legges det opp til noe sentrumsfunksjoner og blokkbebyggelse, som i mobilitetskonseptet skisserer adkomst fra ny arm på eksisterende rundkjøring i Trondheimsvegen. Lengst sør er eksisterende eneboligbebyggelse vurdert bevaringsverdig, og planforslaget legger opp til en videreføring av dette, med en mindre del eksisterende sentrumsformål. «Råholtrunden» som sykkelprioritert veg vil i dette området krysse Trondheimsvegen i eksisterende kulvert og park/turdrag for å mest effektivt knytte brukerne til sentrum og mot stasjonen.

### *Sone SV2 – sør for Amfi:*

Et langstrakt eneboligområde hvor eiendoms-strukturen er påbegynt kjøpt opp av eiendomsutviklere. Planforslaget åpner opp for variert boligutbygging av blokkbebyggelse, konsentrert boligbebyggelse og frittliggende boligbebyggelse, noe som tilrettelegger for variasjon og bedre solforhold. Veggen Kroken foreslås som sykkelprioritert gate, med vegstenging midtveis, som gir områdene adkomstveg fra hhv. nord og sør. Områdene fra sør blir dermed avhengig av etablering av ny adkomstveg med rundkjøring i krysset Trondheimsvegen/Kjerkevegen.

### *Sone SØ2 – fra Råholtgården til kirken:*

Et variert område som består av både eneboliger, sentrumsfunksjoner, næringsbygg og kirkebygg/kirkegård. Planforslaget legger opp til kun boligformål med blokkbebyggelse i nord og konsentrert boligbebyggelse sørover mot kirken. Råholtvegen foreslås som sykkelprioritert gate, med vegstenging midtveis, som gir områdene adkomstveg fra hhv. nord og sør. Områdene fra sør blir dermed avhengig av etablering av ny adkomstveg med rundkjøring i krysset Trondheimsvegen/Kjerkevegen.

Videre beskrives planforslaget i sin helhet gjennom følgende hovedtema:

- *Sentrumsutvikling og samfunn*
- *Trafikk og mobilitet*
- *Teknisk infrastruktur*
- *Klima, energi, natur, risiko og sårbarhet*
- *Økonomiske forhold*

#### *1.3.1 Sentrumsutvikling og samfunn*

I forbindelse med områdereguleringen er det utarbeidet en formingsveileder som stiller krav til utforming gjennom bestemmelsene. Den gir også nærmere utredninger og føringer vedr. byrom, bygg og arkitektur.

Råholt er et langstrakt tettsted, som bærer preg av å ha vokst frem langs en veg, og potensialet for å skape gode byrom ligger i dette. Gode byrom kan utvikles i bevegelsen mellom flere målpunkter langs en sammenhengende akse. Mye av bakgrunnen for mobilitetskonseptet er behovet for å få til et bevegelses- og kjøremønster som bygger opp under velfungerende byrom og ikke deler sentrum opp i atskilte deler. Disse byrommene kan ikke skapes langs Trondheimsvegen hvor bilen er premisen for bevegelsen, men heller der hvor de myke trafikantene er prioritert. Særlig egnet for å danne et slikt lineært byrom og et tydelig sentrum, er strekningen mellom Eidsvoll Verk stasjon og Amfi kjøresenter, sone SV1. For området er det vedlagt en illustrasjonsplan som viser et handlingsrom/potensiale som ligger i utviklingen av området - Råholt bypark – fremtidens møteplass.



Illustrasjonsplanen viser et område med mange muligheter for offentlig sambruk av utearealer, og en underjordisk parkering med innkjøring fra Gladbakkgutua. Dette kan løse noen utfordringer for både utvikling av Søndre samfunn og ungdomsskolen. I området kan skole, idrett, kultur, ungdomsklubb, helse og omsorgstilbud plasseres omkring om en felles møteplass i sentrumskjernen.

Hva angår type bebyggelse som planforslaget tilrettelegger for, er det i søndre og midtre del (sone SØ1, SØ2 og SV2) at det foreslås størst endringer, sett i forhold til gjeldende planstatus på de enkelte områdene. Planforslaget åpner for transformasjon av eneboligstrøk eller kvartaler med blandet bebyggelse, til bebyggelse med høyere utnyttelse med enten rene bolig- eller sentrumsfunksjoner. Dette gjelder planforslagets felt BB4, 5, 6 og 7, felt BK2, 3 og 4, samt felt SF9. Disse grepene vil endre strøkskarakteren der de er foreslått, og bidra til en tydeligere definisjon av sentrum på Råholt.

Høyder er også et tema som definerer sentrum. Vurderingene som er lagt til grunn for planforslaget er *bylandskap og bystruktur, siktlinjer og visuell kontakt, samt sol og skygge*.

Knutepunktet markeres med høyere bygg og høy utnyttelse, og avtrappende høyder utover. Høydene som oppgis i bestemmelsene er retningsgivende maksimal byggehøyde over ferdigplanert terreng, angitt i meter. Det er satt retningsgivende maksimal kote og hva utgangspunktet er, noe som varierer. Det forutsettes at høydene innenfor feltene skal være variert, og at kun en del av ny bebyggelse skal bygges med maksimal høyde med krav om en gjennomsnittlig byggehøyde for det totale bygningsvolum innenfor feltet.



I forbindelse med planarbeidet er det gjennomført registreringer og vurderinger av kulturmiljøer på Råholt, utarbeidet av Asplan Viak. Rapporten er lagt til grunn for forslaget om bevaring innenfor planområdet. I plankartet er det foreslått regulert 16 hensynssoner med tilknyttede bestemmelser for å ivareta hensynet til kartlagte bygningsmiljøer og enkeltobjekter. Dette er konsekvensutredet i vedlagt rapport.

Når det gjelder offentlige funksjoner er det i planen tiltenkt ny barnehage på Lundsjordet. Med tanke på dagens skolekretser, vil behovet for barnehageplasser med ny barnehage på Lundsjordet, iht. prognosene, dekke behovene frem til omkring 2029. Det er på bakgrunn av dagens skolekretser ikke behov for barnehage i sørbygda, men det må allikevel belyses at sentrumsplanlegging legger til grunn at du skal kunne finne alle dine daglige behov innenfor sykkelavstand. Derfor kan det være nødvendig med flere barnehager innenfor større boområder i sentrum, slik at det sikres barnehageplasser innenfor sentrum for de som bor der, selv om det skulle være kapasitet andre steder i kommunen. Dette må i så fall løses ved behov gjennom detaljreguleringer.

For skole åpner planforslaget opp for utvikling av arealene i tilknytning til skolen, slik at det ligger et potensiale for utvidelse av skolen. Det er iht. prognosene estimert mangel på ca. 100 skoleplasser i 2036, da regnet uten dagens oppsatte paviljonger.

Dagens tomt og bygg for Søndre Samfunn bør vurderes som et bygg hvor kultur -og fritidstilbud kan samlokaliseres og sambrukes, i nær tilknytning til ungdomsskole, flerbrukshall og utendørs parkareal. Flere av disse formålene har mange felles brukere, interesser og behov. Dette bør derfor utredes videre, som det tilrettelegges for i planforslaget.

I strategiplanene til kommunen ligger det framtidig behov for omsorgsboliger, korttid-/rehabiliteringstilbud til eldre og personer med demens, og at bygging av nye boliger må innarbeides i Handlingsplan/budsjett med bakgrunn i årlig behovsanalyse og forutsetningene i Boligsosial strategi (2022). Planforslaget åpner for flere muligheter i sentrum. Det må vurderes om nye omsorgsboliger kan etableres på dagens parkeringsareal over areal foreslått til sentral for avfallsug. Haugveien 29 hvor ung fritid i dag holder til er også en mulig tomt for formålet i planforslaget.

### *1.3.2 Trafikk og mobilitet*

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en rapport for mobilitetskonseptet og en vurdering av denne og de trafikale forholdene i Råholt sentrum (vedlagt). Fortetting og utbygging på Råholt vil medføre økt trafikk. Dersom hele fortetnings- og utbyggingspotensialet tas i bruk, vil belastningen på hovedvegene og sentrum bli merkbar. Det forventes en økning i biltrafikken på Trondheimsvegen og resten av vegnettet. Det vil kunne bli dårligere utvikling på Trondheimsvegen. Det vil da være viktig å etablere og styrke gang- og sykkelforbindelsene, samt utrede hvordan fremtidig kollektivtilbud bør være og hvordan fremkommeligheten til buss kan sikres. Uten tiltak rettet mot grønn mobilitet er det stor fare for at vegnettet overbelastes som følge av utbyggingen på Råholt.

*Råholtrunden* er det sentrale begrepet i trafikkonseptet. Den er en sammenhengende rute for myke trafikanter rundt Råholt sentrum. Den kan brukes til nærturer i lokalmiljøet, som en del av den daglige ferdelsåren, eller som den trygge skolevegen for barn og unge. Det er opplagt å koble Råholtrunden til annen infrastruktur og grønnstruktur, utformet som parkdrag, gangsoner og offentlig kantsone inn mot bebyggelse. Videre kan den med grønnstruktur spille en rolle i overvannshåndtering; som fordrøyning, flomvei eller begge. Den er ved undergangen i sentrum nord for Amfi en del av bekkeåpningen av Kjeldalsbekken og fungerer der også som en flomvei ved store nedbørshendelser. Syklister betraktes i mobilitetskonseptet som en egen trafikantgruppe. Det er et suksesskriterium for å få sykkelandelen opp, at det ikke er for mange stopp på veien, så farten kan holdes over en lengre strekning. Sideveiene Kroken, Gladbakkvegen og Gladbakkgutua mot vest og Råholtvegen mot øst har lav trafikk og egner seg godt til sykling. Her legger planen opp til sykkelprioritert gate og egne sykkelfelt. Sykkelen har derfor gjennomkjøring på sideveiene, som da er stengt for gjennomkjøring med bil.

Mobilitetskonseptet legger opp til at dagens busstilbud opprettholdes. Bussholdeplassen ved idrettshallen/Råholt bad forslås omgjort til park og parkering ved at bussparkering flyttes til langs idrettshallen i langsgående parkeringslomme. Dette gjør at 1,5 daa sentralt areal kan frigjøres. Gladbakkgutua skal holdes åpen for gjennomkjøring for buss. På denne måten kan bussen parkere langsgående Gladbakkgutua, og benytte vegsystem og rundkjøringer for å snu.

Planforslaget legger opp til å endre Trondheimsvegens funksjon som gjennomkjøringsvei ved å regulere:

1. **krysningspunkter** som er oversiktlige for både kjøretøy og myke trafikanter, slik at det skal være trygt å krysse veiene.
2. **nye rundkjøringer** som adkomstveger til boligområdene, og færre direkte avkjørsler langs Trondheimsvegen.
3. **lav parkeringsnorm** som et virkemiddel for å redusere biltrafikken. Tilgang på parkering er en viktig premiss for bilbruk.

Tiltakene på Trondheimsvegen med flere rundkjøringer og gangkryssinger er med på å kunne skape lavere fart. Skiltning kan også vurderes, men gjøres ikke gjennom regulering.

Mobilitetskonseptet legger opp til at det skal være en markering mot sentrum fra nord. Det er nødvendig å få et mer definert sentrum rundt Eidsvoll Verk stasjon, som også vil bidra til å få ned farten tidligere inn mot sentrum. Samtidig kan ikke all adkomst til Lundsjordet belastes via Sagmovegen og Lundsgutua. Samlet anbefales derfor fremtidig adkomst til Lundsjordet fra Trondheimsvegen, plassert sør for Håpet. Fremtidig kan dette også bli adkomst for pendlerparkering. Adkomsten ligger som rekkefølgekrav til de nordligste områdene på Lundsjordet.

Det anbefales at Tærudvegen omgjøres til en forkjøringsregulert veg for å sikre kapasiteten i krysset, minimere sannsynligheten for tilbakeblokkering mot Trondheimsvegen og gi økt trafikksikkerhet. I tillegg bør kryssområdet utbedres med henblikk på økt tilrettelegging for gående og syklende. Mulige tiltak er etablering av gangfelt over Tærudvegen og Gladbakkgutua, endre dekke på Tærudvegen, etablere trerekke, annen beplantning og møblering og økt vegbelysning. Tiltaket er i planen knyttet opp til Råholtrunden som del av den grønne akse fra Eidsvoll Verk stasjon til Amfi kjøpesenter. Kryssingen stiller krav til å utformes som del av en sammenhengende løsning som knyttes til områder, møteplasser, gang- og sykkelinjer på begge sider av Tærudvegen.

Det er vurdert utfra eksisterende trafikkgrunnlag, at etablering av rundkjøring ved Kjerkevegen x Kroken vil være et bedre alternativ enn å beholde dagens to T-kryss. Dette begrunnes ut fra trafikksikkerhetshensyn samt at avvikling på sidevegene blir bedre. Etablering av rundkjøring vil gi en lavere prioritering av trafikken på Trondheimsvegen. Videre arbeid med områdemodellen, som er en del av områdeplanen, kalkulerer og fordeler kostnaden av rundkjøringen, og legger dermed til rette for etableringen av anbefalte løsninger.

### 1.3.3 Teknisk infrastruktur

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en vurdering av vann-, avløps- og overvannsforhold på Råholt (vedlagt) for å sikre et vann- og avløpsanlegg som hensyntar kommunens utviklingsplaner. I tillegg er det utarbeidet en overordnet plan for flomveier gjennom området. For vannforsyningsnettets anbefales blant annet å starte med å anlegge en separat fylleledning til Tærud høydebasseng og oppdimensjonere kommunens hovedledning gjennom området. I tillegg anbefales det å etablere et ringledningssystem ved å legge en ny vannledning på østsiden av området. For avløpsnettets er det behov for oppdimensjonering av flere traseer, og behov for oppdimensjonering er sett i sammenheng med kommunens saneringsplan.

Det er utarbeidet en rapport av Multiconsult i 2021 med vurdering av mobilt og stasjonært avfallsug, sammenlignet med helt eller delvis nedgravde beholdere (avfallsbrønner). Ut fra dette er det satt opp en anbefaling for hvilke innsamlingsløsninger som er best egnet for forskjellige størrelser av utbyggingsområder. Det er uavhengig av arbeidet med områdeplanen utarbeidet et forslag til en

felles renovasjonsnorm for kommunene i ØRAS og ROAF, som gir detaljerte føringer til utforming, standarder, løsninger, avstandskrav osv. for forskjellige systemer for avfallsinnsamling. Denne renovasjonsnormen tar bl.a. utgangspunkt i Avfall Norges «Bransjenorm for nedgravde renovasjonsanlegg». Denne normen er nå til behandling i kommunene. Renovasjonsnormen vil gi svært detaljerte føringer til prosesser og særlig til tekniske løsninger for alle aktuelle innsamlingssystemer. Planen legger opp til at renovasjon løses med avfallssug der avfallet transporteres i rørsystem fra nedkastene i boligområdet til et felles stasjonert renovasjonspunkt. Områdeplanen har en total utstrekning på litt under 2 km, som tilsier at hele området kan tilknyttes et sentralt plassert stasjonert avfallsugsanlegg. Et felles sentralt avfallsugsanlegg vil i hovedsak håndtere husholdningsavfall fra boliger innenfor planområdet. Næring og institusjoner kan benytte samme løsning for husholdningslignende avfall ved inngåelse av en gjensidig avtale. Glass- og metallemballasje, tekstiler og storpapp håndteres utenom anlegget i felles returpunkt. Etableringskostnaden for et stasjonært avfallssug er høy. Både sentralen og hovedledningsnettlet må være driftsklart før løsningen kan benyttes og anlegget blir først kostnadseffektiv sammenlignet med nedgravde brønner når et gitt antall brukere blir tilknyttet. Driftskostnadene per bruker er lavest for et stasjonært avfallsugsanlegg sammenlignet med alternative løsninger. Det er også den renovasjonsløsningen som har lengst forventet levetid, omkring 100 år. Det er vurdert og lagt opp til en løsning for en sentral av middels størrelse plassert på parkeringsområdet sør for Gladbakk/Råholt bosenter. Det er i rapporten lagt inn forslag til tiltak som tar hensyn til beboere i nabobygget. Samtlige delområder innenfor planområdet kan tilknyttes, og det er gjort en vurdering av rørtrasé for avfallsugsanlegg via bruene på Sagmovegen over jernbanen ved Eidsvoll Verk stasjon for å tilknytte Lundsjordet.

#### *1.3.4 Klima, energi, natur, risiko og sårbarhet*

Det stilles i forbindelse med detaljregulering krav om redegjørelse for å minimere energibruk, klimagassutslipp og valg av energiløsninger og byggematerialer. Videre stilles det krav om at det ved reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak som kan berøre naturmangfoldet, skal de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes.

Områdeplanen omfattes av konsesjonsområde for fjernvarme og det stilles krav om at unntak fra tilknytningsplikten krever at det kan dokumenteres at bruk av andre alternative løsninger vil være miljømessig bedre for tiltaket enn ved fjernvarmetilknytning.

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet (vedlagt). ROS-analysen viser at det generelt er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og små konsekvenser ved gjennomføring av planen. Det er innarbeidet bestemmelser som ivaretar avbøtende tiltak i henhold til ROS-analysen. Hovedkonklusjonen er at de foreslåtte endringene av gjeldende reguleringsplan vil ikke endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier særlig i negativ retning.

#### *1.3.5 Økonomiske forhold*

Ambisjonene i områdereguleringen setter krav til utvikling i Råholt sentrum og behov for oppgradert infrastruktur, som veier, gang- og sykkelveier, grønnstruktur, parker, områdelekeplasser og annen teknisk infrastruktur. En viktig del av denne infrastrukturen vil være felles offentlig infrastruktur. Kommunen, utbyggere og eventuelt andre myndigheter, vil sammen sørge for å opparbeide og/eller sikre opparbeidet infrastrukturiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket, og som følger av områdereguleringens planløsning, rekkefølgekrav og øvrige krav i planens reguleringsbestemmelser.

En områdemodell er en modell for gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur knyttet til en områderegulering. Områdereguleringensplanen for Råholt sentrum har flere rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur som det ikke ville vært mulig for enkeltutbyggere å oppfylle alene.

Gjennom etablering av områdemodellen vil kommunen legge til rette for:

- Utvikling av sentrum: disponerte arealer for ny sentrums-, bolig og næringsbebyggelse.

- En helhetlig utvikling: Fastsatt arealutnyttelse og byggehøyder for nye byggeområder.
- Et samlet mobilitetskonsept: arealer for ny teknisk infrastruktur for et hensiktsmessig transportmønster for syklende, gående, kollektiv-, vare- og personbiltrafikk.
- Byliv og trivsel: Areal avsatt til grønstruktur, parker, møteplasser og friområder.
- Folkehelse og trygghet: et samlet nettverk og gange og sykkel, inkludert et nytt hovednett for sykkel
- Områdemodell som koordinerer fellestiltak og den enkeltes plikter: reguleringsbestemmelser, rekkefølgekrav og føringer for oppfølging på detaljreguleringsnivå.
- Lokal utvikling: nye grep for å etablere et kulturelt tyngdepunkt og bypark i sentrum

Områdereguleringen åpner for utbygging av ca. 402.000 kvadratmeter med bolig og næringsarealer, noe som kan gi over 3300 boliger. Områdemodellen er i første omgang tenkt gjennomført over en 15-års periode. Det er estimert at rammen som legges til grunn i denne perioden (0-15 år) er ca. 136.000 kvm. Det resterende potensialet, ca. 266.000 kvm, er altså vurdert aktuelt å utvikle først senere. Det er viktig at rammen som legges til grunn i modell-perioden er så realistisk som mulig, da det økonomiske bidraget fastsettes etter dette. Mest problematisk er det om det anslåtte utbyggingsomfanget er for høyt. Da betales det inn for lite til områdemodellen og det må enten tas ut fellestiltak, eller kommunen må forskuttere.

I områdemodellen for Råholt sentrum er kostnader til felles offentlig infrastruktur fordelt på følgende måte: I beregningen inngår flere delelementer:

- Kostnadene til nødvendig felles offentlig infrastruktur.
- Antall m<sup>2</sup> ny BRA som grunnlag for kostnadsfordeling.
- Forholdsmessig offentlig andel i tråd med plan- og bygningsloven.
- Forholdsmessig andel mellom de aktuelle utbyggingsområder.

Det er summen av alle bidragene (fratrasket offentlig andel), delt på antall kvadratmeter, som gir samlet bidrag per kvadratmeter.

$$\frac{\text{Kostnader felles offentlig infrastruktur} - \text{Forholdsmessig offentlig andel (§17-3)}}{\text{Antall m}^2 \text{ ny BRA}} = \text{Bidrag pr m}^2 \text{ ny BRA fra grunneiere/utbyggere}$$

Samlet vil det være noe forskjell mellom de enkelte felt. Det skyldes ulike forutsetninger, som ikke er områdemodellens funksjon å utligne. At kostnadsbidragene for de ulike områdene varierer skyldes at områdene har ulik grad av rekkefølgekrav. Noen områder har mange og kostbare rekkefølgekrav, mens andre områder ligger lokalisert slik at de har færre rekkefølgekrav knyttet til utvikling. Samtidig vil andre individuelle krav kunne trekke motsatt vei, slik at samlet belastning ikke blir større enn for andre soner. Det er også viktig å få frem at kostnaden nettopp er per kvadratmeter BRA. Et felt med lavere utnytting skal derfor ikke bidra forholdsmessig mer.

Beregninger viser at bidrag per kvadratmeter ligger fra 1260-1900 kr. pr. m BRA. Selv om kvadratmeter bidraget varierer noe, er det likevel ikke dramatiske forskjeller i bidraget til modellen. Det er det største potensialet som bidrar mest.

Kravet til forholdsmessighet ligger i pbl §17-3 tredje ledd, andre og tredje setning. Det betyr at den enkelte utbygger ikke skal betale mer enn sin forholdsmessige andel, og den må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen. Ifølge veilederen for utbyggingsavtaler finnes det ikke en fasit på utregningen av forholdsmessigheten, men det tas gjerne utgangspunkt i gjennomsnittsbetraktninger og kvalifisert skjønn.

I vurderingen av forholdsmessighet er det vurdert to typer fordeling av kostnader:

- Fordelingen mellom de ulike private utbyggere, i planen inndelt i soner og felt
- Fordeling mellom private og det offentlige (Eidsvoll kommune)

Bidragene til infrastrukturiltakene kommer ved igangsetting av utbygging. Kommunen må derfor vurdere fortløpende hvilke tiltak som skal gjennomføres til hvilket tidspunkt, basert på utbyggingstakt og de bidragene som kommer i de ulike delområdene.

Med områdemodellens bidragsnøkkel vil tiltakene først være fullfinansiert når estimert utbyggingsvolum i områdereguleringen er gitt igangsettingstillatelse. Som tidligere nevnt utgjør dette ca. 1/3 av det totale regulerte utbyggingspotensial. Når områdemodellen er fullført, kan derfor ikke sies med sikkerhet, og vil styres av utbyggingstakt og gjennomføring av påkrevde tiltak. Det vurderes som aktuelt å revidere områdeplanen og fornye områdemodellen slik at utbygging utover det som er estimert må bidra til nye fellestiltak som utvikler sentrum videre.

Områdeplanen følger opp nasjonale mål og forventninger om å fremme en sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling, samt kommunens egne målsetninger om å styrke utviklingen av Råholt sentrum ved å konsentrere sentrumsformål (jf. KPL arealdel og planbeskrivelsens kap. 4.1.3).

#### 1.4 Forhold til gjeldende planer

I planprogrammet er det lagt opp til vurdering av samtlige gjeldende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen. Forslaget medfører ved vedtak at en rekke planer oppheves og erstattes av ny områderegulering, men med følgende unntak:

Reguleringsplaner som deles av områdereguleringens avgrensning:

- Plan 023703700 «Kroken», vedtatt 1979
- Plan 023727200 «Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. – Vestengkroken», vedtatt 2016
- Plan 023725000 «Detaljregulering fortau langs Råholtgutua gbnr. 429/1», vedtatt 2015
- Plan 023704100 «Hoberg», vedtatt 1980
- Plan 023720300 «Grindatunet», vedtatt 2012
- Plan 023713900 «Gnr/bnr 127/3, 129/8 m.fl., Fransstua - Sagmoen, Råholt», vedtatt 2001
- Plan 023707900 «Lundsjordet, gbnr. 124/6 m.fl.», vedtatt 1989
- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 2001
- Plan 023711001 «Eidsvoll Verk stasjonsområde», vedtatt 1995

Planene erstattes delvis (innenfor områdereguleringens avgrensning). For øvrig opprettholdes planenes juridiske virkning.

#### 1.5 Plandokumentene

Områdereguleringen består av fire dokumenter som er gjenstand for politisk behandling/vedtak:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Områdemodell

Planbeskrivelsen er et dokument som forteller hvilke endringer planen foreslår, hvorfor endringene er foreslått og hvordan disse er konkret nedfelt i kart og bestemmelser. Det er også utarbeidet en illustrasjonsplan for sentrumskjernen/Råholt bypark, som viser et mulighetsrom som ligger i planforslaget for en sentrumskerne.

Planen bygges opp av understøttende kunnskapsgrunnlag og utredningsdokumenter for tema som er beskrevet i planprogrammet:

- *Mobilitetskonsept Råholt sentrum*, Eidsvoll kommune 13.06.2023
- *Vurdering av vann-, avløps- og overvannssituasjon Råholt sentrum*, Norconsult 23.05.2023
- *Vurdering av trafikale forhold Råholt sentrum*, Norconsult 16.12.2022

- *Stasjonært avfallsug Råholt*, Norconsult datert 03.05.2023, med Notat – Renovasjons- og miljøanlegg Råholt, HRP Romerike 24.01.2024
- *Kulturminneregistrering og KU kulturmiljø*, Asplan Viak 15.02.2023 og 07.03.2024

Disse rapportene følger planen i sin helhet.

## **2. Vurdering**

Planforslaget er utarbeidet på bakgrunn av et godt kunnskapsgrunnlag, bred medvirkning med innspill fra utbyggere, velforeninger/grunneiere og offentlige instanser. Resultatet er et forslag til områderegulering som er i tråd med de sentrale temaene i vedtatt planprogram og vedtak av planforslag ved 1. gangsbehandling.-

Administrasjonens vurdering er at planforslaget, slik det foreligger, vil kunne fungere som et godt styringsverktøy for den videre utviklingen av Råholt sentrum. Planforslaget legger til rette for et attraktivt bymessig sentrum med et mangfold av funksjoner, samtidig som det tar hensyn til og bygger videre på stedets egenart og kvaliteter, som kollektivknutepunkt og landlig egenart. Et sentralt lineært byrom med gode kvaliteter og sambruk som skaper levende byrom i flere av døgnetimer, vil sammen med konseptet om å etablere en sykkelby gjøre Råholt til et attraktivt sted å bo.

Det vurderes at planforslaget med områdemodellen gir mulighet for utvikling av Råholt sentrum med fellestiltak som ikke ville være mulig ved planlegging av enkeltområder eller –prosjekter. Områdemodellen gir dermed mulighet for å skape større grad av helhet i sentrumsområdene. Forutsetningene i områdemodellen er imidlertid at det bygges et antall (70-100) boliger innenfor planområdet hvert år de neste 15 år. Dersom det gis tillatelse til oppføring av boligprosjekter omkring sentrum, som danner for stor grad av konkurranse med boligene innenfor områdereguleringen, vil muligheten for å kunne gjennomføre områdemodellen svekkes. Det er viktig at kommunen er klar over de tiltakene som ligger i områdemodellen og den investeringskostnaden og den eventuelle forskutteringen som kan ligge i tiltakene, slik som avfallssug. Dette tiltaket representerer en forholdsvis stor kostnad som må komme tidlig for å ikke stoppe store utbyggingsprosjekter. Dette er også et godt eksempel på viktigheten av å ikke tillate oppføring av boligprosjekter omkring sentrum, som ikke bidrar til finansieringen.

## **3. Alternativer**

1. Planforslaget vedtas slik det nå foreligger.
2. Saken sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding før ny politisk behandling.

## **4. Konklusjon**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med planprogrammet for «Områderegulering for Råholt sentrum», fastsatt av Kommunestyret 27.09.2022, og følger opp gjeldende kommunale, regionale og statlige retningslinjer.

Kommunedirektøren mener planforslaget tilrettelegger for et sammenhengende sentrum med gode trafikale løsninger, og at Råholts særpreg som sted blir godt ivaretatt og forsterket. Planforslaget sikrer fremtidig utvikling med godt bymiljø. Planforslaget legger føringer som må legges til grunn i fremtidige detaljreguleringer og byggesaksbehandlinger, slik at grunnpremissene i områdeplanen blir fremtredende og tydelige i prosjektene, samtidig som de felles offentlige tiltakene sikres gjennomført.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik det nå foreligger.

### **Vedlegg:**

- 1 Saksfremlegg 1.gangsbehandling, med vedtak
- 2 Planprogram
- 3 Plankart

- 4 Reguleringsbestemmelser
- 5 Områdemodell
- 6 Planbeskrivelse
- 7 Mobilitetskonsept
- 8 Formingsveileder
- 9 Illustrasjonsplan
- 10 Risiko- og sårbarhetsanalyse
- 11 Merknadsskjema for varsel om oppstart og forslag til planprogram
- 12 Merknadsskjema for fastsettelse planprogram med utvidet planområde, folkemøte og åpne kontordager
- 13 Merknadsskjema for offentlig ettersyn
- 14 Høringsinnspill i sin helhet fra fastsettelse planprogram med utvidet planområde mm.
- 15 Høringsinnspill i sin helhet fra varsel om oppstart og forslag til planprogram
- 16 Høringsinnspill i sin helhet fra offentlig ettersyn
- 17 Rapport\_Vurdering av Trafikale forhold
- 18 Rapport\_VAO
- 19 Rapport\_Stasjonært avfallssug
- 20 Rapport\_Kulturminneregistrering
- 21 Rapport\_Konsekvensutredning kulturmiljø

#### **Kommunestyret 10.12.2024:**

##### **Behandling:**

KD innstilling, foreslått av Anne Finstad, Sosialistisk Venstreparti

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 vedtas «Områdereguleringsplan for Råholt sentrum», med bestemmelser og kart. Plankart datert 12.09.2024 og bestemmelser datert 02.10.2024.

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes helt av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023722400 «Områdereguleringsplan for Lundsjordet ved Eidsvoll Verk Stasjon», vedtatt 2015
- Plan 023716100 «Råholt sentrum del 3, gnr/bnr 138/3 m.fl.», vedtatt 2004
- Plan 023716300 «Sandhaugen (Rønsen)», vedtatt 2004
- Plan 023710800 «Del av Råholt sentrum - Del 1», vedtatt 1997
- Plan 023710900 «Del av Råholt sentrum - Del 2», vedtatt 1997
- Plan 023728500 «Linnerudgården II, Råholt», vedtatt 2018
- Plan 023720400 «Råholt Senter», vedtatt 2012
- Plan 023704200 «Råholtgården gbnr. 95/435 m.fl.», vedtatt 1980

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes delvis av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023703700 «Kroken», vedtatt 1979
- Plan 023727200 «Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. – Vestengkroken», vedtatt 2016
- Plan 023725000 «Detaljregulering fortau langs Råholtgutua gbnr. 429/1», vedtatt 2015
- Plan 023704100 «Hoberg», vedtatt 1980
- Plan 023720300 «Grindatunet», vedtatt 2012
- Plan 023713900 «Gnr/bnr 127/3, 129/8 m.fl., Fransstua - Sagmoen, Råholt», vedtatt 2001
- Plan 023707900 «Lundsjordet, gbnr. 124/6 m.fl.», vedtatt 1989
- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 2001
- Plan 023711001 «Eidsvoll Verk stasjonsområde», vedtatt 1995

##### **Votering .**

SV ved Anne Finstad (SV) fremmet kommunedirektørens innstilling, denne ble satt opp mot Hovedutvalg for samfunn og næring fikk 17(( AP, 3SP, 2SV, 1R, 1V,1 MDG, 1 PP) stemmer og falt

**KS- 24/143 Vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-2 og 12-10 vedtas «Områdereguleringsplan for Råholt sentrum», med bestemmelser og kart. Plankart datert 12.09.2024 og bestemmelser datert 02.10.2024.

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes helt av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023722400 «Områdereguleringsplan for Lundsjordet ved Eidsvoll Verk Stasjon», vedtatt 2015
- Plan 023716100 «Råholt sentrum del 3, gnr/bnr 138/3 m.fl.», vedtatt 2004
- Plan 023716300 «Sandhaugen (Rønsen)», vedtatt 2004
- Plan 023710800 «Del av Råholt sentrum - Del 1», vedtatt 1997
- Plan 023710900 «Del av Råholt sentrum - Del 2», vedtatt 1997
- Plan 023728500 «Linnerudgården II, Råholt», vedtatt 2018
- Plan 023720400 «Råholt Senter», vedtatt 2012
- Plan 023704200 «Råholtgården gbnr. 95/435 m.fl.», vedtatt 1980

Følgende reguleringsplaner innenfor planavgrensningen oppheves og erstattes delvis av ny områderegulering, med hjemmel i pbl. § 12-14:

- Plan 023703700 «Kroken», vedtatt 1979
- Plan 023727200 «Detaljregulering for gbnr. 96/616 m.fl. – Vestengkroken», vedtatt 2016
- Plan 023725000 «Detaljregulering fortau langs Råholtgutua gbnr. 429/1», vedtatt 2015
- Plan 023704100 «Hoberg», vedtatt 1980
- Plan 023720300 «Grindatunet», vedtatt 2012
- Plan 023713900 «Gnr/bnr 127/3, 129/8 m.fl., Fransstua - Sagmoen, Råholt», vedtatt 2001
- Plan 023707900 «Lundsjordet, gbnr. 124/6 m.fl.», vedtatt 1989
- Plan 023709900 «Gardermobanen, med Eidsvoll stasjonsområde», vedtatt 2001
- Plan 023711001 «Eidsvoll Verk stasjonsområde», vedtatt 1995

Følgende legges inn i Kommunedirektørens forslag:

Hensynssone H570\_2 - vern av kulturmiljø i områdereguleringsplan for Råholt sentrum (plan id 303532400), vedtas fjernet/tas ut av planforslaget.

Hensynssone 570\_4: Søndre Samfunn – bevaringskategori 3 i gjeldende kulturmiljøplan, vedtas fjernet/tas ut av planforslaget