



Arkiv: PLANNAVN-Linløkka,  
PLANTYPE-35, FA-L12,  
GBNR-158/77,  
PLANID-303533300,  
HIST-2020/4287  
Arkivsak: 20/8068- 24  
Saksbehandler: Markus Forsberg  
Dato: 08.10.2024

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS	Hovedutvalg for samfunn og næring	

### Plan id 303533300 - detaljregulering for Linløkka, gbnr. 158/77 m.fl. - førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Linløkka ut til høring og offentlig ettersyn. Plankart er datert 19.12.2023. Bestemmelser er datert 01.06.2023.

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

###### 1.1 Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et nytt boligområde i skrått ubebygd terreng ved Lilleåsvegen i Hammerstad, kalt Linløkka. Planen skal legge til rette for en blanding av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende lekeplass, grønnstruktur og infrastruktur. Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av forslagsstillere Hammerstad Eiendom AS v/ Kjetil Liahagen og Helge Spildrejordet (gbnr. 158/77), John Kenneth Ottesen og Karina Furnæs Martinsen (gbnr. 158/76) samt Toril Jensen Stavsjøen (gbnr. 158/25, 26).

###### 1.2 Planområdet

Planområdet er cirka 30 daa stort og ligger i området Hammerstad, med tilkomst fra Trondheimsvegen og Lilleåsvegen. Majoriteten av området utgjør en skråning som flater ut på toppen mot nordvest og i sør, hvor størstedelen av dette er fulldyrka og overflatedyrka jord som ikke har vært dyrket på over 20 år. Den sydligste eiendommen inneholder en eksisterende enebolig, mens resten av planområdet er ubebygd. Planområdet ligger i en overgangssone mellom tettbygd strøk i sør-øst og spredtbygd strøk i nord-vest. Fra Linløkka er det ca. 3,5 km til Eidsvoll sentrum og 2,5 km til Eidsvoll stasjon. Det er kort og trafikksikker skoleveg til Ås skole som ligger noen hundre meter lengre sør. Coop Extra Hammerås ligger på halvveien mellom planområdet og skolen.

### 1.3 Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt på Eidsvoll Rådhus 16.10.2020. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut 03.11.2020 til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser. Oppstart ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker Blad den 05.11.2020, med frist for merknader oppgitt til 01.12.2020.

Forslagsstiller har mottatt og behandlet seks merknader som kom inn i løpet av varselfristen. Disse er gjengitt og kommentert av forslagstiller i planbeskrivelsens kapittel 9. Administrasjonens oppsummering av hovedtrekkene i disse merknadene følger under.

Elvia har en høyspentluftledning gjennom planområdet som de har bedt sikret med hensynssone. Dette er gjort, selv om ledningen planlegges lagt i bakken for å muliggjøre planlagt utbygging.

Tidligere fylkesmannen i Oslo og Viken mener at planområdet bør vurderes endret tilbake til LNF-formål i kommuneplanen, med henvisning til retningslinje R5 i regional plan for areal og transport, og at kommunen dermed ikke bør gå videre med planforslaget. "Dersom plan-forslaget imidlertid bringes videre må planen sikre forsvarlig gjenbruk av matjord" - dette er det tatt hensyn til gjennom utarbeidelse av en masseforvaltningsplan. Videre har tidligere fylkesmannen innspill til temaene naturmangfold, barn og unge og støy. Disse er det også tatt hensyn til i planforslaget.

Mattilsynet har innspill til at det må utarbeides en overordnet plan for vann og avløp med gode løsninger for drikkevann som sikrer god kapasitet for nye abonnenter samt god leveringssikkerhet for området og kommunen for øvrig. Merknaden er ivaretatt med utarbeidelse av en VA-rammeplan.

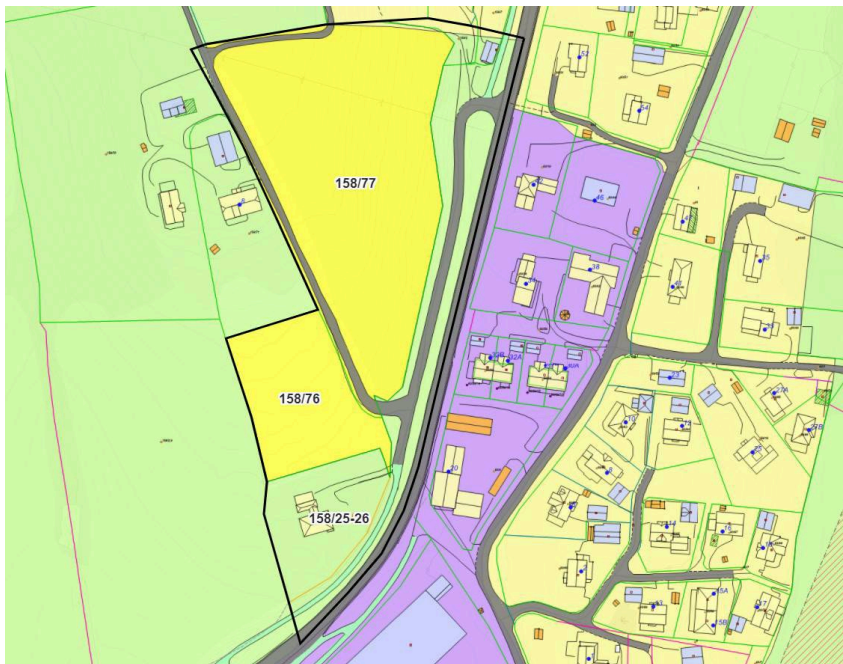
Tidligere Viken fylkeskommune peker som fylkesmannen på retningslinje R5 i regional plan om at planområdet bør vurderes å tilbakeføres til LNF-areal ettersom planen ikke er i tråd med den regionale planens mål og strategier, og at kommunen da ikke bør gå videre med planen. Dersom kommunen likevel ønsker å gå videre med planen har fylkeskommunen en rekke konkrete innspill, deriblant at det sikres tilstrekkelig støyskjerming av ny boligbebyggelse, at det reguleres et nytt fortau langs deler av Lilleåsvegen og at det gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Alle disse innspillene til fylkeskommunen er ivaretatt.

### 1.4 Forholdet til gjeldende planer

Majoriteten av planområdet har siden 2015 vært avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan, dette til tross for at gbnr. 158/77 og den største eiendommen er regulert til landbruksområde i reguleringsplanen "Hammerstad nord" datert 27.03.1979. Kommuneplanen overstyrrer imidlertid dette reguleringsformålet, og planlagt utbygging er dermed i tråd med siste vedtatte arealplan for to av tre eiendommer.

Den tredje eiendommen, gbnr. 158/25,26, er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan og for øvrig uregulert. Denne inneholder en eksisterende bolig, og en regulering av eiendommen til boligformål anses som en endring som vil være i tråd med faktisk bruk. Eiendommen inneholder heller ikke matjord, og den gis et lite og skånsomt utbyggingspotensial i planforslaget. Eiendommen er innlemmet i planforslaget med bakgrunn i en forutsetning om at det ikke er behov for konsekvensutredning.

I kartet under vises planområdet med svart strek inne i kommuneplanens arealdel med angivelse av de tre gårds- og bruksnumrene som det planlegges etablert bebyggelse på.



## 1.5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger til rette for et nytt boligområde med inntil 38 enheter i form av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det planlegges for 22 rekkehus/kjedehus (*felt BKS1-2*), 4 eneboliger (*felt BFS1-4*), 4 tomannsboliger (*felt BFS5-8*) samt for 2 eneboliger alternativt 2 tomannsboliger til (*felt BFS9-10*). Maks byggehøyder er satt til 9 meter. Denne skal beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng (midt mellom laveste og høyeste punkt) for den frittliggende bebyggelsen, og fra planert terreng (laveste punkt) for den konsentrerte bebyggelsen - da disse vil ligge i det mest skrånende terrenget.

Det er krav til saltak for den frittliggende bebyggelsen, men for den konsentrerte bebyggelsen er både saltak, flatt tak og pulttak mulig. Volumstudien i planbeskrivelsen viser saltak på den konsentrerte bebyggelsen, men samme bebyggelse er illustrert med flatt tak eller pulttak i vedlegget "Illustrasjoner". Endelig valg av takform vil bli valgt ifm. søknad om tiltak.

Planområdet har adkomst fra Lilleåsvegen som reguleres iht. kommunens vegnorm, med 4 m kjørebanebredde og 8 m regulert bredde. I tillegg reguleres det for et nytt fortau med 2,5-3 m bredde på vestsiden av denne vegen for å knytte sammen gang- og sykkelvegen fra Gunvald Andersens veg i nord til gang- og sykkelvegen mellom Lilleåsvegen og Åsleiestubben i sør. I tillegg er det satt av areal til renovasjon, lekeplasser og en snarveg mellom øvre og nedre del av planområdet.

For øvrig vises det til kapittel 7 i planbeskrivelsen for mer utfyllende omtale av planforslaget.

### 1.5.1 ROS-analyse

ROS-analysen er lagt inn i planbeskrivelsens kapittel 9 i sin helhet. Analysen identifiserer to uønskede hendelser som knytter seg til hhv. støy og kollisjon mellom bil og myke trafikanter. Planens risiko-reducerende tiltak for støy er at ingen ny bebyggelse planlegges i rød støysone og at tiltak i utarbeidet støyrapport innarbeides i plan og følges ved realiseringen av ny boligbebyggelse. Planens risiko-reducerende tiltak for uønskede trafikkhendelser er i hovedsak regulering og krav til opparbeidelse av nytt fortau, oppgradert avkjøring til Trondheimsveien og frisktsoner i kryss.

### 1.5.2 Geotekniske utredninger

Planområdet har gode grunnforhold. Den geotekniske vurderingen av området baserer seg på en utsjekk av standard sjekklister for vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder. Utsjekken munner ut i en konklusjon om at det ikke er behov for geotekniske utredninger. Oppsummert er området ikke omfattet av aktsomhetssone for flom, skred, jord- og flomskred eller kvikkleire. Det går

heller ingen vassdrag gjennom planområdet. Området består i hovedsak av grunnlendt mark på fjell med et usammenhengende eller tynt morenedekke over berggrunnen. Berggrunnen kan observeres stikkende opp i dagen i enkelte deler av planområdet. Mindre del av planområdet i sørvest består av sammenhengende morenedekke som stedvis også har stor mektighet.

### **1.5.3 Støytekniske utredninger**

Asplan Viak har utarbeidet en støyrapport datert 25.01.2021 (vedlagt) som ligger til grunn for planforslaget. Konklusjonen i denne rapporten kan leses på s. 29 i planbeskrivelsen. For å sikre akseptable støyverdier iht. gjeldende retningslinjer er det lagt inn fem bestemmelser om emnet i § 5.1.1. Tiltakshaver skal påse at disse kravene blir fulgt ifm. søknad om rammetillatelse.

### **1.5.4 Forholdet til naturmangfoldsloven**

I konsekvensutredningen til kommuneplanens arealdel for 2015-2026 ble en allé langs Lilleåsvegen nevnt som bevaringsverdig. Denne eksisterer imidlertid ikke lengre, og er erstattet med kratt/busker og enkelte ung-trær. Det er ellers ingen kjente naturverdier i planområdet eller i umiddelbar nærhet. Planområdet er blitt sjekket ut ift. naturmangfoldslovens §§ 8-12 - vurderingene knyttet til dette kan leses på 32 i planbeskrivelsen.

### **1.5.5 Estetikkvurdering**

Planforslaget inneholder ikke så mange konkrete estetikkvurderinger utover det som angis i bestemmelse § 2a: "Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en enhetlig form og materialuttrykk, og en utforming som harmonerer med omgivelsene", og § 4.1.1d: "Estetisk veileder for Eidsvoll kommune legges til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg. Maksimal fasadebredde med enhetlig fasade er 10 m."

### **1.5.6 Kulturminner**

Det ble utført arkeologiske undersøkelser på området i mai 2021, den tilhørende rapporten ble ferdigstilt februar 2022. Det ble registrert ett automatisk fredet kulturminne i nordvestlig del av planområdet, Askeladden-id 277579, som ble identifisert som bosetningsspor fra jernalder og dyrkingsspor fra middelalder. Siden kulturminnet er automatisk fredet er forslagsstiller avhengig av at kulturminnet frigis av fylkeskommunen for at den delen av planområdet som huser lokaliteten kan bygges ut i henhold til planen.

Lokaliteten er vist som et bestemmelsesområde i planforslaget for å synliggjøre at kulturminnet ikke ønskes tatt vare på supplert med bestemmelse § 6.1 som angir at "kulturminnelokalitet ID 277579 kan fjernes". Utleggelse av planforslaget til offentlig ettersyn er å betrakte som en søknad om dispensasjon til fylkeskommunen om å frigi lokaliteten. Se vedleggene "Funn av automatisk fredede kulturminner" og "Dispensasjon kulturminne" for mer om dette.

## **2. Vurdering**

### **2.1 Overordnede planer og mål**

#### **2.1.1. Kommuneplanens arealdel**

Planforslaget er utarbeidet i tråd med gjeldende arealformål i kommuneplanen for 2021-2031 - fremtidig boligbebyggelse. Området ble videreført som formål for fremtidig boligbebyggelse fra forrige kommuneplan som ble vedtatt i 2015. Gjeldende kommuneplanbestemmelser for 2021-2031 som har betydning og relevans for planforslaget er blitt lagt til grunn og fulgt opp i utarbeidelsen av planforslaget.

#### **2.1.2 Regional plan for areal og transport**

Statsforvalteren og fylkeskommunen har begge innspill til manglende vurderinger av retningslinje R5 i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Retningslinje R5 handler om å vurdere områder i gjeldende kommuneplan, og lyder:

*“Det forventes at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til hovedformål bygg og anlegg, som ikke er regulert pr. vedtaksdato for den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Det forventes at en eventuell videreføring av slike arealer til utbyggingsformål i ny kommuneplan begrunnes.”*

Til dette kan administrasjonen vise til at vi gjorde konkrete vurderinger og anbefalinger for alle utbyggingsområder som lå inne i den forrige kommuneplanen når det nye kommuneplanforslaget lå til behandling. Disse vurderingene og anbefalingene ble sammenfattet i et vedlegg til førstegangsbehandlingen som hadde tittel “Administrasjonen egne vurderinger av arealformål i gjeldende kommuneplan”. Dokumentet finnes her: [Offentlig ettersyn og høring av forslag til ny kommuneplan for 2020-2031 - eidsvoll kommune](#)

Administrasjonens vurdering av Linløkka var at arealformålet fremtidig boligbebyggelse anbefales opprettholdt, med begrunnelsen: “Ikke i tråd med regional ATP men det er skole, barnehage, butikk, og idrettsanlegg innenfor kort avstand. Konklusjon: Beholdes, bebygges med åpen småhusbebyggelse. Vedtak om fradeling er gjort. Tatt inn ved forrige kommuneplanrullering.” Kommunens egen føring om “åpen småhusbebyggelse” er bare delvis blitt fulgt pga. den store andelen konsentrert småhusbebyggelse som også er blitt lagt inn i planforslaget, men hovedpoenget i kommunens vurdering står.

### **2.1.3 Oppstartsmøtet**

Kommunen har tidligere gjort seg opp følgende vurderinger og ønskede målsettinger for reguleringsplanen i oppstartsmøtet fra 2020:

*“Anbefalt arealbruk/utnyttelse: Småhusbebyggelse, en blanding av frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse. Det er ikke ønskelig med firemannsboliger og tilsvarende - altså både vertikal- og horisontaldelte boenheter (leiligheter) i samme bygg. Etter definisjon i Grad av utnytting er firemannsbolig den minste formen for blokkbebyggelse – lavblokk. Det bør reguleres for en boligtype hvor hver enkelt boenhet har direkte bakkekontakt og disponerer eget privat uteareal. I konsekvensutredningen til gjeldende [den forrige, red.anm.] kommuneplanen antydes det at området kun er egnet for småhusbebyggelse, dvs. frittliggende/vertikaldelte boenheter på maks 2 fulle etasjer + eventuell sokkeletasje delvis under terreng (pga. topografien på byggeområdet).*

*På bakgrunn av det overstående blir 50-60 nye boenheter, som antydnet i forslagsstillers illustrasjon, et for høyt antall. I vurderingen av utnyttelsesgrad og antall boenheter må det legges til grunn at det aktuelle utbyggingsområdet ligger et stykke utenfor kommunens prioriterte vekstområder. Planlagt fortetting må avpasses beliggenhet og strøkskarakter.”*

Med bakgrunn i de refererte tilbakemeldingene over, og med bakgrunn i planforslaget som nå foreligger, er administrasjonen av den oppfatning at forslagsstiller har utarbeidet et godt planforslag som svarer til administrasjonen kommuniserte vurderinger både hva gjelder boligtype, utnyttelse og omfang på utbyggingen.

## **2.2 Trafikkforhold**

Planområdet har allerede en god og ganske oversiktlig avkjørsel i vegkrysset Trondheimsvegen-Lilleåsvegen, som også planlegges noe utbedret i planforslaget. Langs den flate og nedre delen av Lilleåsvegen mellom boligene og Trondheimsvegen er det regulert inn et 150 m langt nytt fortau som knytter sammen eksisterende gang- og sykkelveger i Gunvald Andersens veg og Åsleiastubben på en hensiktsmessig måte.

Det er lagt inn et renovasjonsareal på 9X20 m som skal romme areal til både avfallsbeholdere og standplass for renovasjonskjøretøy - dette er lagt på innsiden av fortauet og svingen som leder opp til boligene. Denne løsningen innebærer at renovasjonskjøretøy må stoppe og rygge i vegbanen før det må krysse fortauet for å nå sin renovasjonsstandplass. Forslagsstiller mener at området er såpass oversiktlig og at løsningen i seg selv ikke gir noen særlig økt risiko for trafiksikkerheten fordi dette

kun vil inntreffe på ukentlig basis. Administrasjonen kan akseptere denne løsningen ettersom det er mulig å få god oversikt over trafikken 360 grader rundt i dette området, og fordi området reguleres med en streng frisikt.

Planområdet er lokalisert i tilknytning til gode og trafikksikre gangtraseer for myke trafikanter - se figur under. Det er blant annet kort gåavstand fra kollektivholdeplassen *Hammerstad* som betjenes av bussrute 430, med hyppige avganger i retning både Eidsvoll og Jessheim.



### 2.3 Bokvalitet og nærhet til friluftsområder

Planområdet ligger orientert mot øst og den planlagte bebyggelsen vil gi gode sol- og utsiktsforhold. Det ligger også til rette for at det kan opparbeides uteoppholdsareal på både fram- og baksiden av ny bebyggelse som vil gi soner som alltid har gode solforhold i løpet av dagen. Areal for uteopphold og lekeplass reguleres i en slik størrelsesorden som gjør det mulig å skape et godt bomiljø med en sosialt trivelig nabolagsprofil hvor folk deler gate og lekeplass og hvor man disponerer egne adskilte utearealer som ligger på rekke med andres.

Planområdet har god tilgjengelighet til friluftsområder og andre severdigheter/målpunkter med 1 km avstand til Eidsvoll bygdetun i vest, 800 m avstand til Loftet gårdsbutikk og kafé i nord og 600 m avstand til Myrer stadion i øst.

### 3. Alternativer

- A. Kommunedirektørens innstilling
- B. Planforslaget sendes i retur for ytterligere utredninger/bearbeidelse
- C. Planforslaget avvises

### 4. Konklusjon

Med bakgrunn i det overstående vil kommunedirektøren anbefale at forslag til detaljregulering for Linløkka sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

**Vedlegg:**

Plankart  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse & ROS  
Merknader til oppstart  
Illustrasjoner  
Støyrapport  
Arkeologisk rapport  
Masseforvaltningsplan del I  
VA, rammeplan  
VA, situasjonsplan  
Veg, tekniske tegninger  
Funn av automatisk fredede kulturminner  
Dispensasjon kulturminne