



## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS	Hovedutvalg for samfunn og næring	

### Plan id 303534600 - detaljregulering for Mostuetunet, førstegangsbehandling

#### Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 legges detaljreguleringsplan for Mostuetunet ut til offentlig ettersyn. Plankart er datert 07.11.2023. Planbestemmelser er datert 08.12.2023.

Utleggelse til offentlig ettersyn forutsetter at hensynssone *H570\_2 - vern av kulturmiljø* i områdereguleringsplan for Råholt sentrum (plan id 303532400), vedtas fjernet/endret i sluttbehandlingen av denne.»

#### Saksutredning:

##### 1. Saksopplysninger

###### 1.1 Bakgrunn for saken

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av et bymessig og moderne nytt blokk-prosjekt sentralt på Råholt ved siden av Eidsvoll verk stasjon i tråd med avsatt formål i gjeldende kommuneplan. Planen innebærer etablering av 190 leiligheter samt to næringslokaler for utadrettet virksomhet i 1. etasje. Møtet mellom byen og kulturlandskapet har vært et styrende prinsipp i utforming av prosjektet som ligger til grunn for planforslaget.

Forslagsstiller er Mostuetunet AS. Plankonsulent er Strand/Løken arkitekter AS, mens Filter arkitekter AS og Grindaker landskapsarkitekter AS har utarbeidet konseptet som ligger til grunn for planforslaget. Det var ANKR rådgiving AS og Helen & Hard arkitekter som bisto forslagsstiller i den innledende planfasen med både oppstartsmøtet og oppstartsvarslingen. Ny arbeidsgruppe overtok etter den forrige rett etter at planarbeidet var blitt varslet igangsatt, men man har fortsatt å jobbe ut ifra de premisser og føringer som kommunen og forslagsstiller allerede var enige om fra oppstartsmøtet. Kommunen har derfor ikke funnet det nødvendig å kreve at prosessen settes tilbake til start kun på bakgrunn av dette skiftet.

###### 1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet er ca. 16 dekar stort og berører fem eiendommer. Nils Esten Mostue og Mostuetunet AS er hjemmelshavere av de største eiendommene. Planområdet er lokalisert i søndre del av gården Mostue og avgrenses av fylkesvegene Nyvegen i sør og Trondheimsvegen i vest. Mot nord og øst støtter planområdet til store sammenhengende jordbruks- og ravinelandskap som ikke kan bebygges. Arealet innenfor planområdet består av det eksisterende gårdstunet Mostue gård med tilhørende hage, et parkering- og lagerområde tilknyttet Eidsvoll Hageservice, et gammelt oppfylt avfallsdeponi samt en liten andel jordbruksareal.

Planområdet er lokalisert tett på kollektivknutepunkt og sosial infrastruktur. Planområdet ligger 100 m fra Eidsvoll Verk stasjon, 500 m fra både Bønsmoen skole og Råholt ungdomsskole samt 400 m fra Råholt bad m/ Råholthallen.

### **1.3 Planprosessen**

Oppstartsmøtet mellom kommunen og forslagsstiller ble avholdt 28.01.2022. Kommunen ga klarsignal til planarbeid men formidlet samtidig at planleggingen må skje innenfor rammen av de plangrep som utredes i den parallelle prosessen for områderegulering av Råholt sentrum, som allerede var i gang på dette tidspunktet. Ettersom denne ligger over detaljplanen både i nivå, omfang og avgrensning ble det sagt at detaljplanleggingen tidvis må avvente fremdriften til områdeplanen for å unngå at detaljplanen ikke fraløper denne på sentrale avklaringer. Viktigheten av å avstemme de to planene mot hverandre for å sikre mest mulig samsvar ved offentlig ettersyn og politiske behandlinger ble poengtert.

Det ble sendt ut varsel om oppstart av planarbeid til naboer og offentlige instanser i brev datert 07.04.2022. Planarbeidet ble annonsert i Eidsvoll Ullensaker Blad samme dag. Forslagsstiller inviterte også naboer og øvrige interessenter til et informasjonsmøte om prosjektet den 26.04.2022. Fristen for merknader til planarbeidet ble satt til 19.05.2022. Forslagsstiller mottok fem uttalelser innen varslingsfristens utløp fra hhv. statsforvalteren, fylkeskommune, NVE, Bane NOR og Elvia.

Både statsforvalteren, fylkeskommunen og Bane NOR signaliserer at de er positive til prosjektet fordi det samsvarer godt med føringer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Statsforvalteren og fylkeskommunen uttrykte forventinger om at det gjennomføres utredninger innenfor temaene biologisk arts mangfold, støy, arkeologi, samferdsel, masseforvaltning, naturfare og vann- og overvannshåndtering.

Plankonsulent har oppsummert og kort kommentert alle innspillene i planbeskrivelsens kapittel 9. Videre er alle innspillene vedlagt planforslaget i sin helhet.

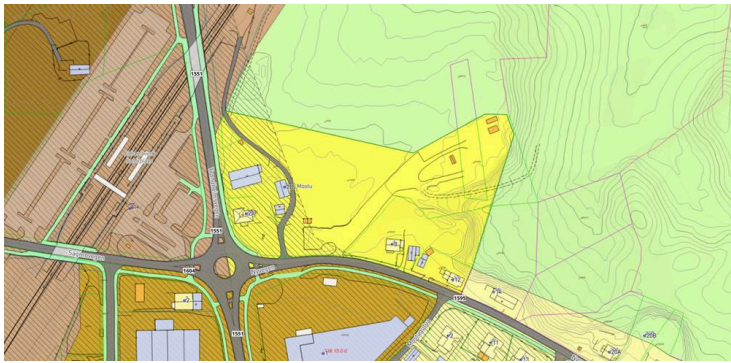
### **1.4 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer**

Planforslaget innebærer utbygging og transformasjon av et sentralt beliggende område tett på kollektivknutepunkt og hvor det legges til rette for høy utnyttelse. Planforslaget er dermed i tråd med gjeldende strategier og retningslinjer i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Planområdet er i det alt vesentlige uregulert, men avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for 2021-2031. Planområdet ligger også innenfor kommuneplanens bestemmelsesområde for grønn grense, som reguleres nærmere av § 16 i kommuneplanen:

*“Innenfor de to bestemmelsesområdene «grønn grense» skal det ved framtidig reguleringsplanlegging legges til rette for miljøvennlige utbyggingsprosjekter med vekt på god arealutnyttelse og høy bokvalitet.”*

Utsnitt av gjeldende kommuneplan:



## 1.5 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med utbyggingen er å legge til rette for inntil 190 boliger av høy kvalitet på Råholt. Tanken er å etablere en ny bymessig struktur hvor de eksisterende gateløpene i Trondheimsvegen og Nyvegen forsterkes med en urban fasade, med blant annet torg og lokaler for utadrettet virksomhet i 1. etasje. Prosjektet fremhever en bestemt urban side mot *byen* i sør, og en stille og skjermet side med et stort parkområde mot det åpne landskapet i nord.

Forslag til plankart ser slik ut:



Planforslaget legger til rette for oppføring av tre store boligblokk-volumer som er modellert for gunstige sol- og utsiktsforhold, med varierte og avtrappede gesimshøyder sikret gjennom byggelinjer i plankartet. Bebyggelsen tillates avtrappet opp mot åtte etasjer, men gjennomsnittlig etasjehøyde på samlet bygningsvolum vil tilsvare rundt fem etasjer. Planforslaget legger til rette for en stor variasjon av leiligheter som spenner fra mindre to-roms leiligheter med balkong, leiligheter på bakkeplan med forhager og to-etasjers leiligheter med altan.

Hvert boligblokkvolum utgjør også egne byggetrinn som er splittet opp med formålene *BB1-3*. Planforslaget forutsetter at området skal tilknyttes et fremtidig stasjonært avfallssug, som utredet gjennom arbeidet med områdeplanen, men det legges til rette for at en midlertidig renovasjonsløsning skal kunne betjene 2/3-deler av den planlagte utbyggingen før det blir krav om tilknytning til et stasjonært avfallssug før siste byggetrinn.

Regulert torg *f\_TO* mot sør skal ha urbane kvaliteter med mulighet for uteservering tilknyttet de to regulerte næringslokalene i første etasje som er benevnt *B/F/T1-2*. Regulert uteoppholdsareal *f\_UTE1* mot nord innrammes av vestre bygningsvolum, noe som gir en U-form og et beskyttet indre parkområde. Regulert uteoppholdsareal *f\_UTE2* mot øst anlegges foran bygningsvolumet lengst i øst og får også et skjermet uttrykk med en beliggenhet tett på natur og ravinelandskap. Uteområdene

planlegges etablert med en lekeplass hver samt med elementer som pergola, utemøblering, regnbed, beplantning og vegetasjon m.m.

Adkomst for kjørende legges mot Nyvegen. Det skal etableres fortau mellom ny innkjøring og frem til eksisterende fortau ved rundkjøringen. Planforslaget innebærer opparbeidelse av ny internvei med sнопlass/vendehammer samt nedkjøring til underjordisk parkeringskjeller. Det regulerte parkområdet på nordsiden (den stille siden) av ny bebyggelse skal opparbeides med gangveier som dimensjoneres med fremkommelighet for brann- og redningskjøretøy. For øvrig skal arealene rundt bebyggelsen i planområdet i all hovedsak forbeholdes uteopphold med en karakter og form som gjenspeiler at man befinner seg i et boligområde der gangtrafikk, lek og uteopphold har prioritet.

Det henvises til planbeskrivelsens kapittel 5 samt til vedleggene inneholdende illustrasjoner for en nærmere beskrivelse og visualisering av planforslaget.

### **1.5.1 Estetikk og utforming**

Planforslagets bebyggelse er basert på en modulær struktur, hvilket åpner opp for et variert og rikt fasadeuttrykk. Prosjektet illustreres med mørkere ytre rammer, variasjon i fasadeuttrykk, ulike gesims-sprang samt inntrukne balkonger som gir et vertikalt og spesielt bymessig uttrykk mot sør. Bygningene møter bakken med høy første etasje, med et tydelig skille mellom hva som er privat og offentlig. Det er et mål for prosjektet å bruke mest mulig tre i bygget og i fasaden, og at vegetasjon skal integreres som en del av det arkitektoniske uttrykket. I figuren under vises en oversiktsillustrasjon av prosjektet sett fra sør.



### **1.5.2 Risiko og sårbarhet**

Med bakgrunn i sjekkliste for fareidentifikasjonen, oppdragsgivers og fagkyndiges kjennskap til planområdet samt tilgjengelig kunnskapsgrunnlag, er det i den vedlagte risiko- og sårhetsanalysen identifisert åtte aktuelle uønskede hendelser som blant annet knyttes til overvann, flomveier, kvikkleireskred, støy, forurenset grunn og trafikkulykker. ROS-analysen beskriver detaljerte relevante avbøtende tiltak som vil motvirke og redusere risiko. Det er ikke avdekket risikoforhold som innebærer at planen ikke kan gjennomføres slik den foreligger.

### **1.5.3 Grunnforhold**

VSO Consulting AS har i samarbeid med Romerike Grunnboring AS utført grunnundersøkelser innenfor planområdet. Grunnforholdene beskrives som varierende, hovedsakelig bestående av sand med innslag av leire til varierende dybde. Det er funnet sprøbruddmateriale i ett borrepunkt. På

grunn av forekomst av bløt leire og leire med sprøbruddegenskaper foreslås det pelefundamentering til fjell. Det konkluderes i geoteknisk rapport med at det ikke er fare for områdeskred.

#### **1.5.4 Støy**

Det foreligger støyfaglig utredning utført av Brekke & Strand akustikk AS. Deler av planområdet ligger i gul/rød støysone for støy fra veitrafikk fra Trondheimsvegen og Nyvegen, men planområdet skal ikke være utsatt for støy fra bane over grenseverdi. På bakgrunn av utredningen er det lagt inn planbestemmelser om støy i § 3.1.7.

Utforming av bygningsvolum og uteoppholdsarealer samt internfordeling av leiligheter er gjort med tanke på å redusere støy. Utformingen er gjort i samsvar med utredningen. Alt uteoppholdsareal vil ligge under gjeldende grenseverdier, mens alle bygningsvolumene har tilgang til stille side. Deler av fasadene som ligger mot vei er imidlertid utsatt for støynivåer over grenseverdi og hvor et mindre antall leiligheter ikke vil ha tilgang til stille side. I disse tilfellene kan man oppnå dempet fasade ved lokal skjerming foran åpningsbart vindu.

#### **1.5.5 Arkeologiske undersøkelser**

Det er blitt avdekket et automatisk fredet bosetnings- og aktivitetsområde, Askeladden id 289252, ved arkeologiske utgravinger i planområdet. Det ble registrert 7 kokegroper, 30 stolpehull, 10 nedgravninger/grøfter og 3 kulturlag. To kullprøver er datert til overgangen bronsealder og førromersk jernalder og yngre romertid. Alle funn og relevant informasjon knyttet til arkeologiske registreringer står i fylkeskommunens rapport datert 2022.

Området er regulert til utbygging og forsøkt sikret til slikt formål gjennom bestemmelses-område #6.5 i områdeplan for Råholt. Fylkeskommunen har i sin uttalelse til områdeplanen vurdert at bosetnings- og aktivitetsområdet er av stor vitenskapelig verdi og at kunnskapspotensialet er så høyt at det må gjennomføres en arkeologisk utgraving før planen kan realiseres. Det er uklart om de mener at det må gjennomføres en ny og mer omfattende utgraving enn det som allerede er blitt gjort ifm. detaljplanen. Når planforslaget og den arkeologiske rapporten blir sendt på høring til fylkeskommunen vil kommunen få vite mer om hvordan fylkeskommunen forholder seg til dette.

#### **1.5.6 Matjord**

Grindaker AS har utarbeidet masseforvaltningsplanen til planforslaget. Omtrent 4500 m<sup>2</sup> matjord vil bli berørt av planforslaget, hvilket tilsvarer ca. 1135 m<sup>3</sup> matjord. I samråd med landbrukskontoret og grunneier Nils Mostue foreslås matjorda flyttet internt på det nåværende jordet fra gbnr. 140/65 til gbnr. 140/4. Jorda vil bli flyttet til et område på jordet som har tynnere matjorddekke med større innslag av sand og dårligere avling enn omkringliggende deler av jordet. Matjorda som fjernes vil altså bli benyttet til jordforbedring innenfor samme område. Det planlegges en flytting av matjorda samtidig med en evt. ny arkeologisk utgraving. Det er ikke tenkt at berørte masser skal mellomlagres.

#### **1.5.7 Forurensing**

Isoteks Miljø AS har utført miljøtekniske grunnundersøkelser på området. Undersøkelsen er blitt gjort på bakgrunn av at det innenfor deler av planområdet er blitt tilkjørt fyllmasser over en lengre tidsperiode, og at det derfor har vært mistanke om forurensning i grunnen. Ifølge rapporten beskrives det imidlertid generelt lite forsøpling og avfall i de undersøkte fyllmassene, og det ble ikke oppdaget noen lukt som direkte kan indikere forurensing av massene. Det ble påvist fire prøvepunkter med forurensningsgrad som tilsvarer tilstandsklasse 2, tre prøvepunkter med forurensningsgrad som tilsvarer tilstandsklasse 3 og ett med konsentrasjon som tilsvarer tilstandsklasse 4.

#### **1.5.8 Vann og avløp**

Structor AS har utarbeidet rapport for overvann, vann og avløp. Det er i rapporten blitt prosjektert løsninger for tilkobling til vann- og avløpsledninger, samt utarbeidet overvannsløsninger i samarbeid med landskapsarkitekt. 3-trinnsstrategien for overvannshåndtering er benyttet og dette er sikret

gjennom reguleringsbestemmelse. Det tilstrebes at overvann skal håndteres åpent og lokalt. Regnbed og vegetasjonsfelt er innlemmet i uteoppholdsarealet og tilfører opplevelseskvaliteter til planområdet. Det går to flomveier gjennom planområdet og disse vil bli videreført og sikret tilstrekkelig kapasitet gjennom overvannsrapport til reguleringsplan og prosjektering til byggesak.

### **1.5.9 Renovasjon**

I forslaget til områdeplan for Råholt sentrum legges det opp til en løsning for stasjonært avfallssug. Planforslaget for Mostuetunet har derfor lagt dette til grunn i vurdering av avfallsløsninger. Plankonsulent har derfor utarbeidet en forenklet renovasjonsteknisk plan til detaljplanen. Denne består av et notat med kapasitetsberegninger, dimensjonering og en forklaring av anlegget med valgte løsninger, samt en situasjonsplan som viser steder for nedkast og forslag til rørtrasé.

Det legges opp til to steder med nedkastbeholdere, slik at det maksimalt vil være 100 meter fra alle hovedinnganger til nedkastbeholderne. Det vil også etableres avfallsløsning for glass- og metallavfall innenfor planområdet. Planforslaget inneholder også bestemmelser som muliggjør en midlertidig løsning for avfallshåndtering fram til det stasjonære avfallssuget på Råholt er etablert. Dette sikres i plankartet med en bestemmelsessone #4 for midlertidig avfallsløsning. Det åpnes for at inntil 125 leiligheter kan bygges og benytte et midlertidig renovasjonsanlegg. Før det gis tillatelse til bruk av leiligheter i siste byggetrinn er det krav til at stasjonært avfallssug skal være etablert og i drift.

## **2. Vurdering**

### **2.1 Forholdet til regional plan**

Planlagt boligprosjekt ligger så tett lokalisert på et kollektivknutepunkt for tog som det er mulig å komme i Eidsvoll. Det er bare en mindre del av planområdet til Lundsjordet på motsatt side av jernbanen som har litt kortere gangavstand til Eidsvoll verk stasjon og til sørgående perrong. Planforslaget samsvarer svært bra med statlige og regionale forventninger til areal- og transportplanlegging, herunder spesielt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Planforslaget legger til rette for et miljøvennlig boligprosjekt som innebærer høy utnyttelse, lav parkeringsdekning, god bokvalitet og bidrar til en attraktiv by- og tettstedsutvikling. Det vil være i tråd med regional plan for areal og transport.

### **2.2 Forholdet til områdeplan for Råholt sentrum**

Helt siden planprosessen for detaljregulering av Mostuetunet ble igangsatt er det blitt jobbet parallelt med områdeplanen for Råholt sentrum, som inkluderer Mostuetunet i sitt planområde. Gjennom arbeidet med de to prosessene har administrasjonen påsett å videreformidle og overføre viktige føringer fra arbeidet med områdeplanen til arbeidet med detaljreguleringen fortløpende. Løsningene for håndtering av overvann, vann, avløp og renovasjon er spesielt godt overført fra områdeplanen til detaljplanen. Prinsippløsningene som beskrives i detaljplanens OVA-rapport og renovasjonstekniske plan er godt avstemt med intensjoene til områdeplanen på disse temaene.

Detaljplanen er for øvrig i tråd med bestemmelsene til områdeplanen på de fleste temaer, med noen unntak. Eksempelvis mangler det en beregning av *blågrønn overflatefaktor* jf. områdeplanbestemmelse § 2.3 pkt. 1, og det mangler utdypende vurderinger og dokumentasjon for temaene energi, klima og miljø jf. områdeplanbestemmelser §§ 2.11 og 2.12. Administrasjonen vil påse at forslagsstiller supplerer planforslaget med ytterligere materiale til disse temaene forut for en fremtidig sluttbehandling. Det er ytterligere to avvik mellom områdeplanen og detaljplanen som forklares i de to påfølgende underkapitlene.

#### **2.2.1 Byggehøyder**

Detaljplanen avviker noe fra områdeplanen når det kommer til byggehøyder. I områdeplanens forslag til reguleringsbestemmelser er det i § 5 angitt at følgende høyder og utnyttelser skal gjelde for feltet til *Mostue*;

- Gjennomsnittlig etasjeantall = 5

- Minimum-maksimum etasjeantall= 4-6
- Maksimal terrengkote = 186
- Retningsgivende maksimal kotehøyde for bebyggelse = 204
- Retningsgivende maksimale BRA<sup>2</sup>-utnyttelse = 33 000

Mostuetunet avviker fra to av disse parameterne ved at min-maks etasje er satt til 2-8 og ved at maks kotehøyde for bebyggelse er satt til 210,5. Gjennomsnittlig etasjehøyde er likevel i tråd med områdeplanen, og maks BRA<sup>2</sup>-utnyttelse ligger 6500 m<sup>2</sup> under områdeplanens tillatte utnyttelse. Det registreres videre at maksimal kotehøyde for bebyggelse samt utnyttelse i områdeplanen er definert som retningsgivende føringer.

Ettersom Mostuetunet ligger i randsonen av både tettstedet og planområdet til Råholt sentrum, og dermed ikke har noen bebyggelse å kaste skygge på i utsatt himmelretning (nord), er administrasjonen av den oppfatning at det ikke er vesentlige ulemper knyttet til forslagsstillers ønske om en større byggehøydevariasjon og høyere byggehøyde enn det områdeplanforslaget angir.

### 2.2.1 Bevaring kulturmiljø

Forslaget til detaljplan avviker også fra områdeplanen på temaet "bevaring kulturmiljø". Planforslaget for Råholt sentrum viser en hensynssone H570\_2 som er lagt over eksisterende gårdstun på Mostue. Denne er lagt inn på bakgrunn av funn og anbefalinger i Asplan Viak sin uavhengige kartlegging og utredning av kulturmiljøer i Råholt i rapport datert 07.03.2023. Dette ble utredet som et ledd i arbeidet med områdeplanen på oppdrag fra kommunen. Hensynssonen innebærer at gårdstunet Mostue skal bevares og at eksisterende bebyggelse verken tillattes revet eller endret i vesentlig omfang.

Innleggelsen av hensynssonen i områdeplanen ble gjort av respekt til det uavhengig utarbeidede kunnskapsgrunnlaget til Asplan Viak. Kommunen har vært klar over at bevaringsforslaget rommer en interessekonflikt sett ift. allerede igangsatt planprosess for Mostuetunet, og at forslaget således passer dårlig med planlagt utbygging på Mostuetunet. Administrasjonen har i avholdt oppstartsmøte heller ikke formidlet bevaring av kulturmiljø som en potensiell problemstilling for planarbeidet.

Administrasjonen videresendte denne problemstillingen og interesseavveiiingen til hovedutvalg for samfunn og næring ifm. oppmeldingen av førstegangsbehandlingen av områdeplanen. Hovedutvalget vedtok så i møtet den 02.02.2024 å legge områdeplanen ut på høring uendret. Forslagsstiller har ikke ønsket å endre planforslaget etter at forslaget om bevaring av kulturmiljø ble gjort kjent, og de er tydelige på at en bevaring av eksisterende gårdstun på området ikke er forenlig med en realisering av det prosjektet som er blitt lagt til grunn for planforslaget. På s. 35 i planbeskrivelsen har plankonsulenten skrevet følgende:

*"Gårdstunet på Mostue kan betraktes som et kulturmiljø, men vil bli sanert som følge av plan-forslaget. Gårdstunet er i en foreløpig konsekvensutredning – kulturmiljø, som er utarbeidet av Asplan Viak i forbindelse med områdeplan for Råholt sentrum, beskrevet slik: «Mostu er vurdert til å ha stor kunnskapsverdi og middels opplevelsesverdi, samt stor bruksverdi. Samlet vurdering blir stor verdi»*

*Bygningene på Mostu er imidlertid ikke spesielt gamle, de har liten arkitektonisk verdi og er i dårlig teknisk stand. Ingen av bygningene er SEFRAK-registrert og i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Eidsvoll (2010) er ikke Mostue gitt bevaringsstatus. I referat fra oppstartsmøtet står det følgende under Kulturminner og kulturmiljøer: «Ingen. Det kan likevel bli aktuelt med arkeologiske utgravinger.» Viken fylkeskommune, som er fagmyndighet for kulturminnevern, nevner heller ikke gårdstunet som verdifullt i sitt grundige innspill til varslet planoppstart. Med bakgrunn i dette betraktes Gårdstunet til å ha liten kulturhistorisk verdi.*

*Det vil bli vurdert å benytte Mostues historie med bilder, og beskrivelse som kunstnerisk utsmykning i fellesarealer i de nye bygningene."*

Ettersom administrasjonen har mottatt signaler fra den politiske posisjonen i kommunen om at hensynssone H570\_2 i områdeplanen ønskes tatt ut av planforslaget ifm. dennes sluttbehandling, ligger det for så vidt til rette for å fremme planforslaget for Mostuetunet i sin nåværende form til førstegangsbehandling. Dersom områdeplanen ikke blir vedtatt endret på dette temaet ifm. sluttbehandlingen, ligger det likevel ikke til rette for å realitetsbehandle planforslaget for Mostuetunet slik det nå foreligger.

### 2.2.3 Områdemodell

Områdeplanen er utarbeidet med en *områdemodell* som skal koordinere og sikre fellestiltakene innenfor planområdet til Råholt sentrum. En områdemodell er en modell for gjennomføring og finansiering av offentlig infrastruktur knyttet til en områderegulering. Områdeplanen for Råholt sentrum har flere rekkefølgekrav for teknisk og grønn infrastruktur som det ikke ville vært mulig for enkeltutbyggere å oppfylle alene. Modellen kalkulerer og fordeler kostnader for mange tiltak, som videre sikres gjennom rekkefølgebestemmelser i områdeplanen. Det er derfor viktig at rekkefølgekravene i de kommende detaljreguleringene innenfor områdeplanen innarbeider henvisninger til krav som gjøres gjeldende i denne områdemodellen. Områdemodellen vil utgjøre selve incentivet og utgangspunktet for inngåelse av utbyggingsavtaler i alle utbyggingsområder som omfattes av områdeplanen.

Tiltakene som kreves bekostet er fordelt og differensiert utfra hvilke bestemmelsesområder et gitt utbyggingsfelt i planen ligger innenfor. Mostue utgjør i områdeplanen felt *B/T1* samt deler av felt *BB3*, som ligger innenfor bestemmelsesområde *NØ*. Dette bestemmelses-området inkluderer også felt *SF5*, som innebærer eiendommen til Rema 1000. Felt *B/T1*, *BB3* og *SF5* har derfor samme krav og plikter iht. områdemodellen. Områdemodellens fordeling av kostnader til etablering av offentlig infrastruktur er gjort på følgende vis (grovt forklart):

- Først beregnes totalkostnaden knyttet til etablering av det nødvendige fellestiltaket
- Denne kostnaden fordeles ut fra en beregning av mulig antall ny BRA m<sup>2</sup> som er tilgjengelig innenfor et gitt byggefelt
- Kostnaden justeres iht. plan- og bygningslovens prinsipper om forholdsmessighet
- Kostnaden justeres ytterligere på bakgrunn av vurdering av forholdsmessighet for feltene innunder samme bestemmelsesområde

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 reguleringsbestemmelse § 8.2.1 kobles det til områdemodellen gjennom henvisning til § 10.1 områdeplanen for Råholt sentrum. Det vil være krav til at de felles infrastruktur-tiltakene som gjelder bestemmelsesområde "NØ", og som utdypes i områdeplanens § 10.1, skal være sikret opparbeidet før det gis igangsettelsestillatelse for å påbegynne utbygging av de ulike byggetrinnene innenfor Mostuetunet. Altså må forslagsstiller inngå utbyggingsavtale(r) med kommunen og derigjennom oppfylle sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur.

Det gjøres særskilt oppmerksomt på hva en områdemodell for Råholt sentrum krever av kommunen både økonomisk og organisatorisk, - eksempelvis er det krav om at et stasjonært avfallssug for hele Råholt er på plass og satt i drift før utbyggingen av det siste byggetrinnet på Mostuetunet.

### 2.3 Detaljplanens positive virkninger

Administrasjonen mener at forslagsstiller har utarbeidet et godt bymessig prosjekt innenfor rammen av føringene fra oppstartsmøtet samt innenfor rammen av de fleste andre viktige føringer som er blitt formidlet nedover fra det fortløpende arbeidet med områdeplanen. Forslaget til detaljplan ivaretar etter administrasjonens vurdering et svært bredt spekter av samfunnsmessige hensyn og interesser, både innenfor egen planavgrensning og som en del av et større geografisk område for Råholt sentrum.

Innenfor egen planavgrensning legges det i rekkefølgebestemmelsene til rette for både parkeringsanlegg under bakken, fremkommelighet for landbruksmaskiner til jordet på nordsiden, tilkobling til stasjonært avfallssug, flytting og gjenbruk av matjord, etablering av ny avkjøring og



fortau langs fylkesveg samt etablering av gode arealer for uteopphold, lek, aktivitet og utadrettet virksomhet på bakkeplan.

Utenfor egen planavgrensning legges det i rekkefølgebestemmelsene til rette for (gjennom forhandlinger om utbyggingsavtale) forholdsmessige bidrag til etablering av nye krysningspunkter for myke trafikanter og for buss/bil, nye grønne strukturtiltak, anlegg og hovedledning tilknyttet avfallssug, diverse VAO-tiltak og tiltak knyttet til nye og forbedrede ferdselsårer for syklende og gående i tettstedet.

### **3. Alternativer**

- A. Planforslaget legges ut til høring slik det foreligger
- B. Forslag sendes i retur for ytterligere bearbeiding/utredning
- C. Forslag avvises

### **4. Konklusjon**

Med bakgrunn i det ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at forslag til detaljplan for Mostuetunet sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Vedlegg:**

Plankart  
Planbestemmelser  
Planbeskrivelse  
Illustrasjonsplan  
Illustrasjonshefte  
Illustrasjon av minste felles uteoppholdsareal  
Bruksareal regulering  
Solstudier  
Alle innspillene  
ROS-analyse  
Geoteknisk undersøkelsesrapport  
Støyfaglig utredning  
Arkeologisk registreringsrapport  
Masseforvaltningsplan  
Miljøteknisk grunnundersøkelse  
OVA-rapport  
Renovasjonsteknisk plan  
Vurdering av teknisk plan for regulering av fortau og nytt vegkryss