Eidsvoll kommune

Skjerma for behandling av innspill til offentlig ettersyn av planforslag for Råholtgården

Datert/revidert: 01.06.2026

Innspill	Kommentar	Endringer i planforslag
Statsforvalteren i Oslo og Viken, 22.11.2023 Støy Mener formuleringen av bestemmelsen 2.3 er noe uklar, og bør presiseres og utdypes for å oppnå tilstrekkelige krav, og at bestemmelsen bør utvides til å også stille krav til at leilighetene skal være gjennomgående, og at minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Dette er i tråd med retningslinjene for bebyggelse som planlegges i rød støysone, slik som bebyggelsen langs Trondheimsvegen, jf. pkt. 4.1 i T-1442/2021. For bebyggelse i øvre gul støysone anbefales det at minst et soverom plasseres mot stille side. I neste ledd i bestemmelsen åpnes det for «dempet fasade», som det gis anledning til i T-1442/2021. Ser derimot at overgangen fra «hovedregelen» om «stille side» til «unntaksregelen» om «dempet fasade» er uklar. Det brukes en ordlyd om at *«mulige tiltak kan være»*. Mener det er viktig at det skilles klart mellom «stille side» og «dempet fasade». Slik bestemmelsen er formulert kan den tolkes som at hovedregelen er at alle leiligheter skal ha stille side, og mulige tiltak som innglassing av balkong er et supplement. En slik tolkning ville forhindret en faktisk gjennomføring av prosjektet slik det er prosjektert, der støyrapporten konkluderer med at ikke alle leilighetene får stille side. Deler av hus A og E er ikke gjennomgående, og oppnår ikke kravet om stille side. Mener det må gå tydelig frem av bestemmelsen hvor mange boenheter som skal kunne unntas fra «hovedregelen» og aksepteres med kun «dempet fasade». Støyretningslinjen er tydelig på at dempet fasade kun bør tillates unntaksvis og for en liten andel av boenhetene. Dette må følges opp. Savner en vurdering av hvorfor ikke treroms leilighetene i bygg E kunne vært endret til fireroms, slik at de både ble gjennomgående og fikk stille side i	Planavdelingens kommentar: *Tas til følge og bestemmelse 2.3 Støy revideres for å ivareta boliger i rød støysone bedre.* *Bestemmelse 3.1.6 revideres for å ivareta bedre løsning for sykkelparkering.* Forslagstillers kommentar: *Støy:* *Innenfor enkelte deler av planområdet viser støyrapporten at det vil være leiligheter som ikke vil oppnå stille side. For disse må det etableres innglasset balkong som et avbøtende tiltak.* *I veilederen M-2061 om behandling av støy i arealplanlegging, går det fram at prognoser legges til grunn for å beregne lydnivået frem i tid. Det anbefales å ta høyde for utviklingen 20 år frem i tid, eller minimum 10 år. Det bør imidlertid vurderes hvilken fremskrivning som er mest hensiktsmessig med hensyn til å ta høyde for «worst case» og å forebygge helsekonsekvenser av støy. Det er mao. anledning til å benytte 10 år.* *Gitt satsingen og krav om en omstilling til et nullutslipps-samfunn, samt utviklingen med flere el-biler, anses et 10-års perspektiv å være relevant å benytte.*	Bestemmelse 2.3 revideres med at det stilles krav til at leiligheter langs Trondheimsvegen skal være gjennomgående, og minst et soverom og minst halvparten av rom for støyfølsom bruk plasseres mot stille side. Videre spesifiseres det at det innenfor BB1 tillates inntil 5, BB2 inntil 3, BB3 inntil 16, BB4 inntil 4, og BB5 inntil 13 boenheter med innglasset balkong som avbøtende tiltak.

retning nord. Anser det som viktig at de mest støyutsatte fasadene ikke rommer ensidige leiligheter som kun får dempet fasade, og ber om at dette sikres i planen. Minner om at en stille side av boenheten regnes som en vesentlig kvalitet. Oppfordrer kommunen til å vurdere om støybestemmelsen burde hatt ytterligere krav som sikret at også øvrige soverom som får vindu ut mot støyutsatt side får dempet fasade. Stiller spørsmål ved at illustrasjonen i figur 17 i støyrapporten har markert rom i bygg B, E og I som «selskapslokale». Kan ikke se at dette er omtalt i planforslaget ellers, og antar at dette er en feil. Poengterer at støyrapporten har basert seg på en trafikkframskrivning på kun 10 år, selv om anbefalingen er 20 år. Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - Sykkelparkering Anbefaler at bestemmelsen om krav til sykkelparkeringsplasser tilføyes at disse skal etableres under tak, og stativene bør utformes på en slik måte syklene kan låses fast.	*Selskapslokaler:* *Kommunen har ønsket at det skal tilrettelegges for fellesarealer i bygg. Dette er satt som krav i bestemmelsenes pkt. 3.1.8 som sier at: Det skal avsettes minimum 0,7m² pr. boenhet til innvendig fellesareal som festlokale/aktivitetsrom, gjesterom, toalett og kjøkken. Arealene skal inngå i en helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Innvendig fellesareal skal være over terreng. Det kan bygges fellesareal samlet for flere delfelt dersom det er hensiktsmessig. For BB1, BB5 og BB6 skal fellesrom etableres innenfor BB1.* *Sykkelparkering:* *Det tas inn et punkt i bestemmelsene, som sier at minimum 20% av sykkelplassene være overbygd for nye utbyggingsprosjekter.*	Bestemmelse 3.1.6 revideres med å stille krav til sykkelparkering på terreng, som skal være låsbart og med overbygg/integreres i bygningskroppen.
Viken fylkeskommune, 20.11.2023 Samferdsel *Rekkefølgebestemmelse om byggeplan for samferdselstiltak langs fv. 1551 Trondheimsvegen* Reguleringsplanen må ha med en rekkefølgebestemmelse om byggeplan som sier: «Akershus fylkeskommune skal godkjenne byggeplan for regulert gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen og regulert utbedret bussholdeplass før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av gang- og sykkelvegen og utbedret bussholdeplass.» Rekkefølgebestemmelsen skal sikre at gang- og sykkelvegen og busslommen blir bygget som beskrevet i håndbok N100 Veg- og gateutforming. I Håndbok R700 Tegningsgrunnlag står det hvilke tegninger som skal inngå i byggeplanen. *Rekkefølgebestemmelse om støyskjerming*	Planavdelingens kommentar: *Tas til følge, det innarbeides rekkefølgebestemmelser for å sikre godkjente byggeplaner og støyskjerming av boliger.* Forslagstillers kommentar: *Samferdsel* *Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.* *Støy* *Forslag til rekkefølgebestemmelse om støyskjerming av boliger er tatt inn.*	Rekkefølgebestemmelse 7.2.2 revideres for å ivareta godkjenning fra fylkeskommunen på byggeplaner. Rekkefølgebestemmelse 7.3.1 revideres for å sikre støyskjerming av boliger.

Reguleringsplanen må ha en rekkefølgebestemmelse om støyskjerming som sier: «Kommunen skal ha mottatt følgende dokumentasjon før det kan gis brukstillatelse for leiligheter: Minst halvparten av alle rom med støyfølsom bruk (soverom og stuer) i hver boenhet skal ha støynivå Lden 55 dB eller lavere utenfor vinduer. Hver boenhet skal ha minst et soverom der støynivået utenfor vindu er Lden 55 dB eller lavere. Støynivå på balkonger/stille del av uteoppholdsareal og andel av felles uteareal/lekeplass er Lden 55 dB eller lavere. Kravene til innendørs støynivå, luftkvalitet og inneklima gitt i byggteknisk forskrift (TEK) er tilfredsstilt.» Det er fint at reguleringsplanen har med en reguleringsbestemmelse 2.3 Støy, men reguleringsplanen trenger i tillegg en rekkefølgebestemmelse om støyskjerming av boliger. For å forebygge støyplager for beboerne er det viktig å ha en rekkefølgebestemmelse som sikrer at grenseverdier for støynivå utenfor soveromsvinduer og på uteoppholdsareal blir oppfylt som beskrevet i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021. Anbefalt innhold i bestemmelser er beskrevet i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021, avsnitt 4.6 Reguleringsplanbestemmelser for støyfølsom bebyggelse. <u>Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u> Fylkeskommunen har ikke lenger ytterligere merknader til planforslaget knyttet til bolig-, areal- og transportplanlegging, da planområdet nå ligger innenfor avgrensingen til områdereguleringen for Råholt sentrum.		
Ruter, 25.10.2023 Ved varsel om oppstart påpekte Ruter behovet om utbedring av holdeplassene Baker Guldbrandsen i begge retninger, og ser fortsatt behovet om utbedringer til begge holdeplasser for å oppfylle kravene til universell utforming. Ruter mener at et viktig virkemiddel for å oppnå målsetningene i planen vil være blant annet etablering av kantstopp. Kantstopp hjelper som fartsdempende tiltak og prioriterer kollektivtransport. På plankartet er utforming av busslomme vist. Ruter forutsetter at holdeplassene anlegges med universell utforming. Ber om at det anlegges gode og raske gangforbindelser fra alle deler av området til holdeplassene. Gangveier og adkomst til holdeplassene må være farbare og tilgjengelig også i anleggsperioder som følge av utbygging.	<u>Planavdelingens kommentar:</u> *Planen regulerer busslomme, og tekniske planer er godkjent av Akershus fylkeskommune.* <u>Forslagstillers kommentar:</u> *En har i utarbeidelsen av planforslaget og utarbeidelse av teknisk plan for tiltak langs Trondheimsvegen, forholdt seg til vegeier som er fylkeskommunen. Det har vært møte med fylkeskommunen og kommunen der tema bl.a. var utforming av busslommen og kryssing av Trondheimsvegen. Fylkeskommunen har godkjent teknisk plan inkludert utforming av busslomme, venteareal og busskur. Det forutsettes en universell utforming.*	

	Det planlegges gangforbindelser mellom ny bebyggelse og regulert gang- og sykkelveg, samt busslomme. Utbyggingen skal ikke være til hinder for framkommeligheten for myke trafikanter.	
NVE, 02.11.2023 NVE har gitt en generell tilbakemelding på planforslaget. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen deres saksområde, og til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Det er ikke bedt om slik bistand i denne saken, så NVE gir derfor ikke konkret uttalelse. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Planavdelingens kommentar: *Viser til vedlagte geotekniske rapport som viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Krav om videre detaljprosjektering i byggesak fremgår av reguleringsbestemmelsene.* Forslagstillers kommentar: *Tas til orientering. Utbyggingen vil ikke berøre eller komme i konflikt med vassdrag.* *Det er utarbeidet rammeplan for VAO, der bl.a. håndtering av overvann er tema. Det legges opp til infiltrasjon og fordrøyning før påslipp på kommunalt overvannsnett.* *Det er også foretatt geotekniske undersøkelser og vurdering av områdestabilitet. Konklusjonen er at tiltaksstedet ligger innenfor et område med breelvavsetninger, samt innenfor et område med mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire. Resultatet av grunnundersøkelsen avdekket fast lagrede sandholdige masser til fast berg. Tiltaket anbefales direktefundamentert på eksisterende masser. Planområdet ligger ikke innenfor tidligere kartlagt faresone for kvikkleire. Ettersom det ikke er påvist kvikkleire/sprøbrudds-leire i grunnen og terrenget er tilnærmet flatt, er det ikke fare for at planlagt tiltak vil utgjøre en fare for områdestabiliteten. Planområdet er heller ikke flomutsatt.*	
Kim Berg, 18.10.2023 Formidler behovet for støyregulering i forhold til sin bedrift og private bolig.	Planavdelingens kommentar: *Utarbeidelsen av detaljreguleringen forholder seg til gjeldende støyretningslinjer, og baseres på utarbeidet støyrapport med anbefalinger om tiltak. Relevante bestemmelser for ny bebyggelse er tatt inn.* Forslagstillers kommentar: *Støykrav i støyforskriften gjelder ny bebyggelse innenfor planområdet.*	

	Råholt fysioterapi på Engerjordet 9, og Engerjordet 11 ligger på vestsiden av Trondheimsvegen. Det er i forbindelse med detaljreguleringen utarbeidet støyrapport til prosjektet, og denne viser endring i støysoner både for delvis og full utbygging innenfor planområdet. Rapporten viser at støysoner vest for Trondheimsvegen endres marginalt som følge av utbyggingen.	
Irene og Bjørn Buland, 20.11.2023 Dersom utbygger starter byggeprosessen før de eventuelt har kjøpt opp resterende boliger innenfor planområdet, vil dette medføre store belastninger for oss som fortsatt bor innenfor kvartalet. Ønsker å meddele at vi ikke har motsatt oss salg av vår eiendom. Kommunen kan bestemme rekkefølge på bygging av de ulike enhetene. I reguleringsplanen er det beskrevet at første byggetrinn (BB1) består av følgende bygg: A, B, C og D. Bygg D er den enheten som vil påvirke eksisterende eiendommer, som ikke er eid av tiltakshaver, i størst grad. Ønsker derfor at kommunen setter retningslinjer som gjør at bygg D flyttes til et senere byggetrinn. Dette blir også poengtert i Renovasjonsteknisk plan som sier: *Inntil felles avfallssystem for Råholt er etablert vil det være behov for etablering av en midlertidig løsning for avfallshåndtering. Det er også for denne tatt utgangspunkt i renovasjonsnorm for Romerike (utkast 2022). Plassering av denne er tiltenkt øst på delfelt BB1 der Hus D er plassert. Hus D kan derfor ikke bygges før endelig løsning for renovasjon er på plass, og det er derfor Hus A – C (62 leil) som vil utgjøre første byggetrinn inntil avfallssug er etablert.* Bygning D bør derfor tas ut av byggetrinn 1 (BB1) i reguleringsplanen, og flyttes til et senere byggetrinn hvor avfallssug er etablert med referanse til Renovasjonsteknisk plan og for at vi som fortsatt bor i kvartalet skal bli minst mulig berørt i første fase av utbyggingen. Siden tomten for bygning D er eid av tiltakshaver bes det om at det stilles krav til orden på byggeplass, støyvern og sikring mot naboeiendommer	Planavdelingens kommentar: *Kommunen ønsker å begrense utbyggingen av hele området, inntil avfallssug er etablert, derfor er midlertidig anlegg plassert på felt BB6/bygg D, som er en del av første utbyggingsfase.* *Anleggsarbeidet vil gjennomføres innenfor gjeldende regelverk og skal ikke gi helseplager for naboer. Andre ulemper som nevnes gjelder alle som bor inntil et byggeområde. Men det kan ikke gjennomføres støyfritt, uten transport osv.* Forslagstillers kommentar: *Det er ikke til å unngå at eksisterende boliger vil bli påvirket av byggevirksomhet i området. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende regelverk T-1520 og T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn. Dette er også fastsatt i bestemmelsene. En ser for seg at hus D blir bygd sist av første utbyggingsfase, og at midlertidig renovasjonsløsning benyttet til overflatecontainer med nedkast, blir innenfor dette området. Varigheten avhenger av at avfallssug blir etablert.* *Anleggsområdet vil bli forskriftsmessig inngjerdet. Her er ikke mye plass, så en er avhengig at det er orden på bygge- og riggområdet.*	Bestemmelse 2.1 revideres med at det stilles krav til tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen.

under hele anleggsperioden. Ser for oss at dette området kan bli brukt til brakkerigger og annet utstyr knyttet til utbyggingen.		
Arkitekturopprøret Eidsvoll, 22.11.2023 Stiller seg undrende til at det er hastverk med å bygge flere boliger i et område der både skoler og helsetilbud er sprengt, og det knapt nok finnes tilbud til uorganisert ungdom. **Historie og identitet** Kritisk til moderne arkitektur som ikke tilfører historie, identitet eller gode boområder. Forventer en utvikling som naturlig sammenføyer eksisterende bebyggelse med en klassisk bystruktur med tradisjonell byggestil. Dette innebærer en integrering av variert funksjonalitet i første etasje av bygningene, slik at det kan være en balanse mellom næring og bolig mot gateplanet. På denne måten kan området over tid bli en levende bydel som tilfredsstiller ulike behov, også i framtida. Her kan man se for seg at det kan bli behov for både kafeer, kontorer og nisjebutikker. Oppfordrer sterkt til variasjon i uttrykk, inkludert materialvalg, bygningshøyder, detaljering og arkitektonisk utforming. Insisterer på behovet for saltak med takutstikk, som er en essensiell del av den tradisjonelle byggeskikken og som vil bidra til å sikre at den nye bebyggelsen harmonerer med den tradisjonelle arkitekturen. **Sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft** Mener det er av avgjørende betydning at den kommende utviklingen av hele Råholt reflekterer en mer tradisjonell og attraktiv byestetikk for å sikre en bærekraftig og vellykket fremtid for kommunen. En arkitektonisk utforming som er i tråd med kommunens kulturelle og historiske identitet vil være en investering i kommende generasjoners trivsel og velvære. Foreslår at andre arkitektfirmaer blir engasjert for å presentere alternative utkast som tar hensyn til et estetisk og bærekraftig byuttrykk samtidig som de optimaliserer arealets bruk i utbyggers interesse. **Medvirkning** Mener det bør gis en mulighet for kommunens innbyggere til å stemme på den foretrukne arkitekturen de ønsker å se realisert i sine omgivelser. Dette	Planavdelingens kommentar: *Sosial infrastruktur anses planmessig å være ivaretatt i overorda planer og strategier.* *Krav til bystruktur anses å være ivaretatt med krav til at bebyggelse som støyskjermingstiltak som skaper kvartalsstruktur og skjermede gårdsrom. Estetikk ivaretas i bestemmelse 2.4 og tilhørende formingsveileder i områdeplan for Råholt sentrum som skal legges til grunn.* Forslagstillers kommentar: *Det har vært tett dialog med planavdelingen i Eidsvoll kommune underveis i planprosessen ved utarbeidelsen av planen for Råholtgården.* *Planområdet kom innenfor avgrensingen av områdereguleringen for Råholt etter at planprosessen for Råholtgården var kommet i gang. Planprogrammet for områdereguleringen åpnet opp for at innsendte planforslag og byggesøknader kunne behandles parallelt med utarbeidelse av områdereguleringen.* *Dialogen med kommunen har bl.a. omhandlet forholdet til den da kommende områderegulering for Råholt. Det gjelder både variasjon i byggehøyder og materialbruk, estetikk, forholdet til støy, utearealer og lekeplasser, og trafikale hensyn med fokus på gående, syklende og kollektivtrafikk. Utarbeidelsen av endelig planforslag for Råholtgården har tatt utgangspunkt i planprogrammet for områdereguleringen og signaler fra kommunen. I saksframlegget ved førstegangsbehandling står det bl.a. følgende:* *Den foreslåtte utbyggingen vil gi bidrag til en ønsket urban utvikling av sentrumsområdet. Samlet vurderes den foreslåtte*	

vil ikke bare øke graden av innbyggerdeltakelse, men også sikre at resultatet er i tråd med lokalsamfunnets ønsker og behov. Poengterer at en vellykket, attraktiv og bærekraftig arkitektur vil derimot virke som et trekkplaster for både nåværende og fremtidige innbyggere, og dermed være en positiv faktor for kommunens økonomi, kultur og sosiale trivsel.	*utbyggingen å gi positive virkninger både lokalt på Råholt og for Eidsvoll kommune.* *Råholt er i kommuneplanens arealdel og regional ATP utpekt som ett av kommunens to kollektivknutepunkt, hvor det er forventet at 80% av kommunens totale utbygging skal foregå, 40% på hver av de to knutepunktene Råholt og Eidsvoll.* *Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan, støyretningslinjer og fastsatt planprogram for områdereguleringen av Råholt sentrum. Planområdet ligger utenfor den delen av sentrumsområdet der det skal være handel og næring.* *I planprogrammet går det bl.a. fram at:* *Utvikling og vekst betyr nye investeringer som, om de utnyttes riktig, kan styrke tettstedets helhet. Råholt kan i tiden fremover sørge for at det er 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. Gjort riktig, vil potensialet som ligger i økt befolkningsvekst kunne gjøre livet for både nye og etablerte mer mangfoldig og mer innholdsrikt.* *Et hovedtema for områdereguleringsplanen er å styrke de allment tilgjengelige uterommene og møteplassene på Råholt. Alminnelig tilgjengelige rom som gir anledning til at mennesker kan treffes, utveksle erfaringer og idéer og knytte kontakter.* *Plangrepet skal angi en overordnet disposisjon for Råholt hvor det skal legges stor vekt på en bymessig og miljømessig utvikling med høy kvalitet, og hvor forbindelsene for de ulike brukerne styrkes.* *Innenfor sentrumsområdet skal aktive fasader sikre bebyggelse med publikumsrettede tilbud i direkte samspill med tilliggende offentlige uterom og på andre vis støtte opp under bylivet i uterommene,*	

	eksempelvis ved uteservering. Innganger skal være fra gaterommet. Førsteetasjer ut mot gater skal ha liv og aktiviteter, med mange innganger og varierte tilbud langs fasade. *Til områdereguleringen følger en formingsveileder for Råholt sentrum. Formingsveilederen gir en del retningslinjer om hvordan områdereguleringen fastsetter fremtidig regulering av uterommene på Råholt. Veilederen er direkte knyttet opp mot reguleringsbestemmelsene for områdereguleringen, og legges til grunn i videre detaljregulering og rammesøknader. Formingsveilederen vil bidra til å konkretisere bestemmelsene om utforming, slik at intensjonen blir visualisert. Den vil også omhandle bebyggelse der det søkes størst mulig variasjon av bygningstyper, materialbruk, volum-sammensetning, estetikk mm.* *Det er i reguleringsbestemmelsene til planområdet satt krav til estetikk.* *Det er gjort grundige avveielser av utnyttelsen i prosjektet sett opp mot de ulike eiendommene. Utnyttelsen begrunnes i høydetilpasninger mot eksisterende småhusbebyggelse, hensyn til sol/skyggeforhold, og støyskjerming fra Trondheimsvegen. Det vises til tidligere kommentar om at det gjennom utarbeidelsen av planforslaget har vært tett dialog med kommunen der alle forhold med eiendommen er vurdert, og der dette er innarbeidet i plankart og bestemmelser.*	
Eidsvoll Arbeiderparti, 11.10.2023 1: Vektlegger at nybygging av boliger skal skje i omgivelser som tilfredsstiller alle krav i bygningslov med byggeforskrifter når det gjelder utendørs og innendørs støyforhold som påvirker folks bokvalitet i sterk grad. Med avbøtende tiltak som solide, bygningsmessige konstruksjoner, tak, gulv, vegger og vinduer, vil det være mulig å oppfylle byggeforskriftenes krav til innendørs støyforhold med lukkede vinduer. Så snart et vindu åpnes er	<u>Planavdelingens kommentar:</u> *Planen følger opp områdeplanen, som ikke ønsker støyskjermer. Dette for å skape et attraktivt byrom også fra gatene, samtidig som støyskjermer kaster støy mot andre siden. Å bruke bebyggelsen som støyskjerm, forhindrer bruk av støyskjermer, og skaper kvartalsstrukturer med støyskjermede gårdsrom. Dette går da på bekostning av andre tiltak på de sidene hvor solfylte balkonger ligger på støyutsatt side. Derfor har det blitt vektig av forholdene hvor det har blitt vurdert fordeler mot ulemper.*	

støybarrieren brutt og svært belastende støyforhold oppstår. Særskilt i «Rød støysone» vil vedvarende støypåvirkning gi stor risiko for helseskade. Mener at bygging av nye boliger for varig opphold i «Rød støysone» skal så vidt mulig ikke forekomme. I helt ekstraordinære, situasjoner kan det åpnes for søknad om dispensasjon fra kravene. Mener at bygging av nye boliger i blokkbebyggelse, rekkehusbebyggelse og liknende for varig opphold, skal så vidt mulig ikke ha atkomst via svalganger. Kritisk til avbøtende tiltak om at alle balkonger som vender mot Trondheimsveien skal innglasses. Ved åpning av balkongdør mot innglasset balkong vil ikke krav til innendørs støyforhold bli tilfredsstillende. Det er ikke sannsynlig at kvaliteten på glassene rundt balkongene vil få samme kvalitet og støydempende egenskaper som vinduene i leilighetene for øvrig. Avbøtende tiltak som f.eks. oppføring av støyskjerm mot Trondheimsveien vil være i motstrid til punkt 1.4.1 – Bygningstypologi/boligtype i saksframlegget med henvisning til «Områderegulering for Råholt sentrum». Dette kravet må fravikes og/eller at alternativ form for støyskjerm og innsiktsskjerm må anlegges, se også etterfølgende punkt. Henvisning til punkt 1.9 – Estetikk: Svalganger vil medføre en forringelse av bokvalitet med direkte innsyn til alle leiligheter. Beboere i leiligheter på plan 1.etasje, som har sykkel- og gangvei inntil blokkene (ved Trondheimsveien), vil få direkte innsyn til sine leiligheter fra begge sider. I tillegg vil disse leilighetene få en urimelig belastning av luftforurensninger fra biltrafikken i Trondheimsveien. Dette vil bli til så stor ulempe og sjenanse for beboerne at planløsningene må omarbeides. Hus B, C, I og J langs Trondheimsveien må bygges med gjennomgående leiligheter for å oppnå kravene til minst 1 stille side. Eidsvoll Arbeiderparti mener at ny bebyggelse så nært inntil Trondheimsveien bør primært bestå av lokaler for næringsvirksomheter.	*Det er i områdeplanen satt krav til fordeling av leilighetsstørrelse, for å styre sosial sammensetning. Det er også satt krav til å regulere hele kvartalet for å sikre en langsiktig helhet av området, til tross for at eiendomsstrukturen ikke legger opp til all utbyggingen den nærmeste tiden. Samtidig vil en sikre beboere de kvaliteter de har krav på ved etappevis utbygging.* <u>Forslagstillers kommentar:</u> *1:* *Forslag til detaljregulering for Råholtgården forholder seg til gjeldende kommuneplan der planområdet er avsatt til kun boligformål. I planprogrammet for områderegulering av Råholt sentrum går det fram at sentrumsområdet er på vestsiden av Trondheimsvegen og nordover, fra Gladbakkvegen og fram til Eidsvoll Verk stasjon. Dette skal være et levende sentrum der man kan bo urbant og grønt med stor variasjon av boformer, uterom og boligrettet næring.* *Det går også fram av planprogrammet at sentrumsnære boligområder skal ha variert bebyggelse og tetthet. Det er både i kommuneplanen og i planprogrammet fastsatt at det ikke skal være næring i første etasje innenfor planområdet. Eksisterende næringsbebyggelse kan bestå så lenge den ikke utvides, fram til en framtidig transformasjon til kun boligbebyggelse.* *For å få en bymessig kvartalsstruktur som planprogrammet legger opp til, skal byggene trekkes mot vegen. Det er da ikke til å unngå av byggene kommer innenfor både rød og gul støysone. Kommunen har uttrykt at det ikke er ønskelig med støyskjermer langs Trondheimsvegen, som vil bidra til en dårligere visuell opplevelse for både gående og kjørende. En støyskjerm vil også kun være avbøtende for første etasje, som i tillegg vil få svært dårlig utsyn. For å kunne bygge i støysonen, må leilighetene utformes med gjennomgående planløsning for å oppnå stille side. Dette er satt som krav i bestemmelsene. Støyretningslinjen T-1442/2021 i arealplanleggingen*	

Som et minimumskrav må lokaler på plan 1.etasje bygges og tilpasses med stor takhøyde og infrastruktur tilpasset næringsvirksomhet. 2: Mener planforslaget har mange gode intensjoner når det gjelder leke/møte/aktivitetsplasser tilpasset felles bruk for alle aldersgrupper, men tror at i stedet for ni lekeplasser bør vurderes noen få større leke/møte/grønt/aktivitetsplasser tilpasset sambruk for alle aldre og interesser. Blandingen av forskjellige leilighetsstørrelser tilsier at det ikke blir mange familier med barn i «lekealder». I planbeskrivelsen savnes beskrivelse av leilighetene og økonomiske forhold. Selve boligen må være så stor at det er plass nok, f.eks. til å kunne ha med venner hjem, og det må være lys, luft og utsikt/utsyn. Den kan ikke ha en kostnad som medfører dårlig familieøkonomi.	*gjelder utendørs støy, og skal legges til grunn for utbyggingen. Krav satt til innendørs støy skal også tilfredsstilles uavhengig av dette. For å kunne løse stille side må bebyggelsen utformes med svalgang på motsatt side av bebyggelsen. På denne måten kan soverom legges bort fra støykilden.* *Angående innglassing av balkonger er ikke dette et avbøtende tiltak, men et ønske fra administrasjonen som et tillegg for en kvalitet på privat uteplass, ved at denne kan skjermes. Fasaden med vinduer kan utformes på en slik måte at innendørs støynivå tilfredsstilles uavhengig av innglassing.* *En generell kommentar er at det ved utvikling av tettsteder/urbane områder vil det være en rekke utfordringer knyttet til støy, innsyn, kjøremønster, som/skygge m.m. Det er i hele planprosessen vært jobbet tett med administrasjonen i å veie forholdene opp mot hverandre, for å legge det beste grunnlaget for utviklingen av området. Forutsetningene og premissene med området, og særlig støykilden fra Trondheimsvegen, er premissgivende for utviklingen, og styrer en del av de valgene som må gjøres med tanke på utforming av bebyggelse når også tekniske myndighetskrav skal ivaretas.* *2:* *Det legges i planforslaget til rette for et godt bomiljø, og med felles møteplasser og lekeplasser med ulikt innhold. Kommunen har lagt føringer for regulering av lekeplassene, og at det skal være lekeplass innenfor hvert delområde som skal opparbeides ved trinnvis utbygging.* *Kommunen har krevd at hele kvartalet skal reguleres under ett. Boligene er ikke detaljprosjektert, selv om tiltakshaver har gått langt i planleggingen i fbm. reguleringen. Det er illustrert leiligheter fra ca. 40m² til 100m². Mange er rundt 80m². Dvs. at det kan tilbys varierte størrelser tilpasset manges behov og økonomi.*	

	De boligene på eiendommer som tiltakshaver ikke besitter, er tegnet som eksempler på bygg som er innenfor det som er satt av rammer i bestemmelsene.	