EIDSVOLL
KOMMUNE

Arkiv:	PLANID-353031400 PLANNAVN- Råholtgården PLANTYPE-35 FA-L12 GBNR-95/435 HØRING-22.11.2023 TI-&13
Arkivsak:	20/7178- 58
Saksbehandler:	Julie Helene Waaler Bjørkhaug
Dato:	02.06.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 26/64	Hovedutvalg for samfunn og næring	09.06.2026
PS 26/91	Kommunestyret	23.06.2026

Plan id 303531400: detaljregulering av Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl. - sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalg for samfunn og næring - 09.06.2026 - sak 26/64
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas *Detaljreguleringsplan for Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.* Plankartene er datert 04.07.2023, sist revidert 11.05.26, og 29.08.2023, sist revidert 24.03.2026. Planbestemmelser er datert 01.09.2023, sist revidert 01.06.2026.

Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas *Detaljreguleringsplan for Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.* Plankartene er datert 04.07.2023, sist revidert 11.05.26, og 29.08.2023, sist revidert 24.03.2026. Planbestemmelser er datert 01.09.2023, sist revidert 01.06.2026.

Saksutredning:

Saksopplysninger

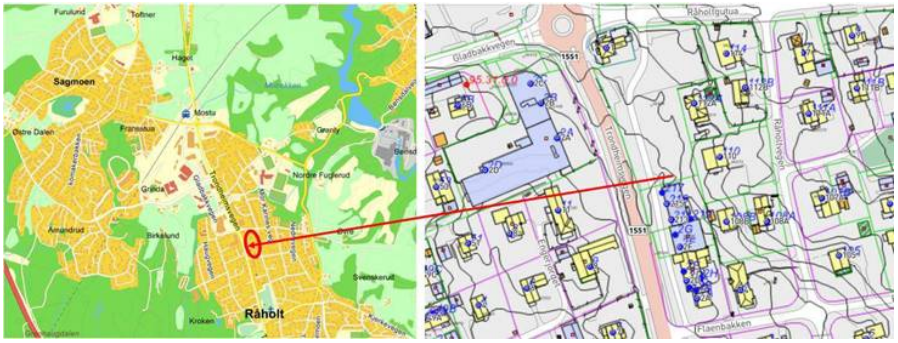
1.1 Bakgrunn for saken

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av boligblokkbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer innenfor kvartalet, som avgrenses av Trondheimsvegen, Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken på Råholt, i tråd med gjeldende kommuneplan og områderegulering for Råholt sentrum.

Forslagstiller er Råholt Boligutvikling AS. Planforslaget er utarbeidet av Plan1 AS som plankonsulent og arkitekt er Arconsult Ove Bøe AS.

1.2 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger sentralt på Råholt, og omfatter eiendommene innenfor kvartalet som avgrenses av Trondheimsvegen, Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken. Innenfor dette kvartalet er det eiendommer med eneboliger og næringsvirksomhet. Planområdet omfatter også tilliggende del av Råholtvegen, fortauet langs Råholtgutua, og ny gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen. Totalt er planområdet på ca. 20 dekar.



Planområdet:

Tiltakshaver besitter tre eiendommer innenfor planområdet, og for å oppnå helhetlig planlegging er det satt krav til at det utarbeides én detaljregulering, som omfatter alle eiendommene innenfor dette kvartalet.
De tre eiendommene som tiltakshaver eier per dags dato er på kartet under vist med røde streker. Det gjelder eiendommene gbnr. 95/435 i nord, 95/273 midt i og 95/271 i sør.

1.3 Planprosessen

Varsel om oppstart

Det ble sendt inn planinitiativ fra Plan1 AS til kommunen den 04.06.2020. Oppstartsmøte ble avholdt på teams den 11.08.2020. Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale ble kunngjort i Eidsvoll Ullensaker Blad og Romerikes Blad den 30.09.2020. Berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser ble varslet ved brev datert 25.09.2020.

Offentlig ettersyn

Detaljreguleringsplanen for Råholtgården ble 26.09.2023 i hovedutvalg for næring, plan og miljø vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer ble innarbeidet:

- Krav om parkeringsplasser på bakkeplan som er reservert til offentlige tjenestebiler endres til 2 plasser pr påbegynte 100 boenheter.
- Det må legges til rette for gjesteparkering i parkeringshus.
- Følgende strykes i første setning i paragraf "2.4. Estetikk" i planbestemmelsene.: «og det tillates innslag av platekledning»
- Det skal være sammenhengende gjennomgang for myke trafikanter langs Trondheimsveien mellom veien og byggeområdet i hele anleggsperioden

Forslag til områdereguleringsplan for Råholt Sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 11.10.2023, med høringsfrist 22.11.2023. 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 11.10.23.

Merknadsbehandling

Kommunen mottok 8 innspill på planforslaget, hvorav 4 er fra offentlige instanser, 2 fra private og 2 fra lag og foreninger. Disse er vedlagt saken i sin helhet, og som sammendrag i merknadsbehandlingen med administrasjonens kommentarer.

Det vises til merknadsbehandlingen for øvrige kommentarer til innspillene.

Endringer på bakgrunn av offentlig ettersyn

Basert på offentlig ettersyn og vedtak av områdereguleringsplan for Råholt sentrum har administrasjonen i samråd med forslagstiller innarbeidet følgende endringer i planmaterialet:

- Tilpasning av bestemmelser for å tilpasse til områdereguleringen for Råholt sentrum
- 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 6 boenheter med innglasset balkong som avbøtende tiltak. I tråd med statsforvalterens merknad. Rekkefølgebestemmelse 7.3 revideres for å sikre støyskjerming av boliger. I tråd med fylkeskommunens merknad.

- 3.1.7 andel leiligheter er endret fra 50m² til 45m². Det er forslag om samme leilighetsfordeling for BB1 og BB3, og samme for BB2, BB4, BB5 og BB6.
- 3.1.8 Innvendig fellesareal er endret fra 1m² til 0,7m² pr. boenhet på bakgrunn av at kvalitet, areal, bruk og funksjon sikres i plandokument og bestemmelser.
- BB6 er skilt ut fra BB1. Fordelingen av delfelt innenfor planområdet er revidert, delfelt BB6 er etablert i plankart og bestemmelser for å oppnå en mer nyansert leilighetsfordeling tilpasset omkringliggende forhold.
- Byggetrinnene er endret til henholdsvis: Byggetrinn 1:BB5, og byggetrinn 2:BB1. Videre er BB1 redusert med én blokk og skilt ut som egen feltkode, BB6.

1.4 Beskrivelse av planforslaget

Det legges til rette for boligblokkbebyggelse med varierende høyde fra minimum 3 til maks. 5 boligetasjer. I tillegg kommer helt eller delvis nedgravd parkeringsanlegg inkl. boder. Det er estimert om lag 200 boenheter i planforslaget, noe som vil bli styrt av fastsatt utnyttingsgrad i m² bruksareal, antall etasjer, uteoppholdsareal i m² pr. boenhet, og minstestørrelse på de minste leilighetene.

Plankart:

Eiendommen gbnr. 95/45 med eksisterende bebyggelse som ligger på det nordvestre hjørnet av planområdet, ved rundkjøringen i Trondheimsvegen, reguleres til bolig/tjenesteyting.

Råholtvegen reguleres som en sykkelprioritert gate, med klasse som boligveg i felles kommunal vegnorm. Eksisterende fortau langs Trondheimsvegen i tilknytning til rundkjøringen (o_FO1) og fortauet langs Råholtgutua (o_FO2) inngår i reguleringen. Videre reguleres nytt fortau langs vestsiden av Råholtvegen (o_FO3). Ny gang- og sykkelveg o_GS1 reguleres langs østsiden av Trondheimsvegen. Eksisterende bussholdeplass langs østsiden av Trondheimsvegen, videreføres med venteareal og leskur.

H570 gjelder bevaring kulturmiljø, som gjelder for området B/T med eksisterende bygg. Ifbm. områdereguleringen av Råholt sentrum, er det utarbeidet en kulturminneregistrering som vurderer bygningen til å ha høy samlet verneverdi.

1.4.1. Bygningstypologi/boligtype

Blokkene i vest mot Trondheimsvegen plasseres med langsiden mot vegen. Langs de øvrige vegene plasseres blokkene varierende med lang- og kortside mot vegene. Dette er gjort for å imøtekomme områderegulering for Råholt sentrum, som ikke tillater støyskjerm. Bebyggelsen omkranser da et skjermet indre gårdsrom. For å innfri krav til støy planlegges kun svalganger for denne bebyggelsen.

1.4.2. Byggehøyder

Det legges til rette for blokker i 3 til 5 etasjer. Høyden på blokkene er beregnet ut fra ferdig planert terreng og fastsettes på plankartet med kotehøyder.

1.4.3. Adkomst og infrastruktur

Planområdet knytter seg til overordnet vegnett som her er Fv. 1551 Trondheimsvegen, via de kommunale vegene Råholtgutua, Råholtvegen og Flaenbakken. Planforslaget tar ikke stilling til en eventuell framtidig helt eller delvis stenging av krysset mellom Trondheimsvegen og Flaenbakken. Tilliggende del av Råholtvegen, o_HS, foreslås som en sykkelprioritert gate, i tråd med områderegulering for Råholt sentrum. For del av BB1 nærmest Trondheimsvegen og Råholtgutua, foreslås adkomst fra Råholtgutua. BB2, BB4 , BB5 og BB6 får adkomst fra Råholtvegen, mens BB3 får adkomst fra Flaenbakken. f_GS2 skal opparbeides som et kjørbart gangareal med adkomst til B/T, og for nødetater, brøytekjøretøy o.l. inne i planområdet.

Det skal settes av minimum 0,5 og maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet, samt minimum 1 sykkelplass pr. boenhet. I tillegg til sykkelparkering i p-kjeller, skal det etableres 1 sykkelparkering per 4 leiligheter på terreng. Disse skal plasseres nær bygning og ha overbygg eller integreres i bygningskroppen. Minimum 5% av biloppstillingsplassene skal være HC-plasser, som skal plasseres ved hovedinngang eller ved heis. Det skal tilrettelegges for ladning av elbil og elsykler. Parkeringsanleggene vil være i parkeringskjellere under bebyggelsen. Det legges i utgangs-punktet ikke til rette for markparkering, med unntak innenfor B/T.

Det er utarbeidet rammeplan for vann, avløp og overvann for delvis og full utbygging, som er vedlagt saken.

Områdereguleringen for Råholt sentrum legger opp til stasjonert avfallssug på Råholt. Det er derfor lagt opp til at prosjektet skal tilknytte seg dette. Inntil dette er etablert er det lagt opp til en midlertidig renovasjonsløsning hvor det benyttes overflatecontainer med nedkast.
Det stilles krav om at både permanente og midlertidige renovasjonsløsninger skal gis en god estetisk utforming og plasseres slik at de ikke blir et dominerende element i uterommet.

1.4.4. Grønnstruktur, uteopphold og lek

Krav til felles minste uteoppholdsareal foreslås i samråd med kommunen til 21m² pr. boenhet, hvorav minst 10,5m² skal opparbeides til lek. Ut fra antall boenheter som er skissert innenfor hvert delområde, foreslås det regulert lekeplasser til hvert delfelt. Videre skal det være min. 7m² privat uteoppholdsareal, som kan medregnes på innglasset balkong/terrasse.

Illustrasjonsplan fullt utbygd:

Maks. 25% av felles uteoppholdsareal kan være på felles takterrasse. Uteoppholdsareal på tak skal utformes med sittebenker, pergola, beplanting og belysning. Minimum 50% av felles uteoppholdsarealet skal være solbelyst i minimum 3 timer pr. 1. mai. Felles uteoppholdsarealer på bakkeplan stiller krav om at skal opparbeides med beplantning, møblering og belysning.

1.4.5. Grad av utnytting/antall nye enheter eller virksomheter

Utnyttelsen fastsettes med maks. antall m² bruksareal (BRA) i bestemmelsene for hvert delfelt. Bruksarealet er satt for den bebyggelsen som framgår av illustrasjonsplanen.

Følgende foreslås:
BB1 BRA= 6600m2
BB2 BRA= 2600m2
BB3 BRA= 4600m2
BB4 BRA= 1600m2
BB5 BRA= 2800m2
BB6 BRA= 2800m2

Byggene på illustrasjonsplanen inneholder omkring 200 boenheter, noe som er retningsgivende. Utnyttelsesgrad fastlegges med maks tillatte m² bruksareal (BRA), antall etasjer, uteoppholdsareal i m² pr. boenhet, og minstestørrelse på de minste leilighetene.

Justeringen fra offentlig ettersyn med å skille ut delfelt BB6, fordeler leilighetsstørrelser innad i planområdet. Hovedprinsippet er at det tillates flere mindre leiligheter i byggene mot Trondheimsvegen mot at det sikres flere større leiligheter i byggene som i større grad er skjermet fra støy. Minimumsstørrelse på en leilighet økes fra 35 til 40 kvm og kravet til leiligheter over 80 kvm økes fra 20 til 25 % for delfeltene som grenser til østsiden av planområdet.

1.4.6. Innvendig fellesareal

Det foreslås et krav om minimum 0,7m² pr. boenhet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende innenfor hvert delfelt. Dette minimumskravet er et avvik fra kravet om 1,0 kvm i områdereguleringsplan for Råholt aentrum. Reduksjonen er vurdert ut ifra hvilke kvaliteter som sikres utover et kvantitativt arealkrav. For BB1, BB5 og BB6 vil fellesrom bli etablert i Bygg B innenfor BB1.

1.4.7. Rekkefølgekrav - med hensyn til infrastruktur, uteopphold/lek m.m.

Det er innarbeidet rekkefølgekrav for å sikre felles offentlig infrastruktur innenfor områdereguleringsplanen for Råholt sentrum. Det er videre knyttet rekkefølgebestemmelser til tekniske anlegg som veg, fortau, gang- og sykkelveg, vann, avløp og overvann, lekeplasser og uteoppholdsarealer internt på planområdet. Gangforbindelser mot tilliggende veger skal opparbeides for det enkelt delfelt. Det stilles krav om at stasjonært avfallssug må være klart før tredje blokk på BB1 tas i bruk.

1.5 ROS-analyse

Det er utarbeidet ROS-analyse for prosjektet. Den viser at det er mindre eller liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføring av planen, men at konsekvensene kan være alvorlige hvis de inntreffer ut fra trafikk. Hovedkonklusjonen er at reguleringsplanen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

1.6 Geotekniske utredninger

Det er gjort grunnundersøkelser innenfor planområdet, se vedlagte geoteknisk datarapport. Det er også utarbeidet en Geoteknisk vurderingsrapport datert 17.04.2023. Områdestabiliteten har blitt vurdert i henhold til NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor noen fareområder hvor det tidligere er påvist kvikkleire. Se vedlagte vurderingsrapport.

1.7 Støytekniske utredninger

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en støyrapport, vedlagt.

Området nærmest Trondheimsvegen ligger innenfor rød og gul støysone. Beregningene er gjennomført med en refleksjon og synliggjør støynivået på begge sider av Trondheimsvegen.

Det er også beregnet støy på fasader ved delvis og full utbygging, samt med 1,2m skjerm på takterrasse. Beregningene viser at ny bebyggelse langs Trondheimsvegen, som ligger med fasade i rød støysone, må være gjennomgående og fasade/vinduer må forsterkes. Det er i beregningene lagt til grunn full innglassing av balkonger mot Trondheimsvegen. For å oppnå dempet fasade som kompensasjon for manglende stille side for enkelte deler av blokkbebyggelsen må balkonger i gul støysone glasses inn, da disse leilighetene ikke er gjennomgående.

Planlagte bebyggelse vil ikke gi støyutsatte uterom.

1.8 Forholdet til naturmangfoldsloven

Iht. data fra Miljødirektoratet naturbase, Miljøstatus.no og kommunens kartportal er det ikke registret spesielle, truede eller sårbare arter, svartelistede arter, inngrepsfri natur, prioriterte naturtyper, verneområder, kulturlandskap, eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold i det aktuelle området.
Tiltak i henhold til planen vil ikke å gi negative virkninger for naturmangfold, heller ikke vurdert ut fra en samlet belastning på økosystemet (iht. §10). Det er dermed ikke aktuelt med tiltak for å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet (iht. §11), og det vil heller ikke være behov for å stille vilkår om alternative bygge- eller driftsmetoder eller -teknikker (iht. §12). Det vises også til vedlagte «Sjekkliste naturmangfoldloven».

1.9 Estetikk

Hovedmaterialet i fasadene skal være tegl eller tre. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadesprang, relieffvirkning og bruk av mer enn 2 materialer. Det tillates ikke dører eller lignende plassert i formålsgrensen. Maksimal fasadebredde uten fasadesprang eller oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være inntil 20 meter.

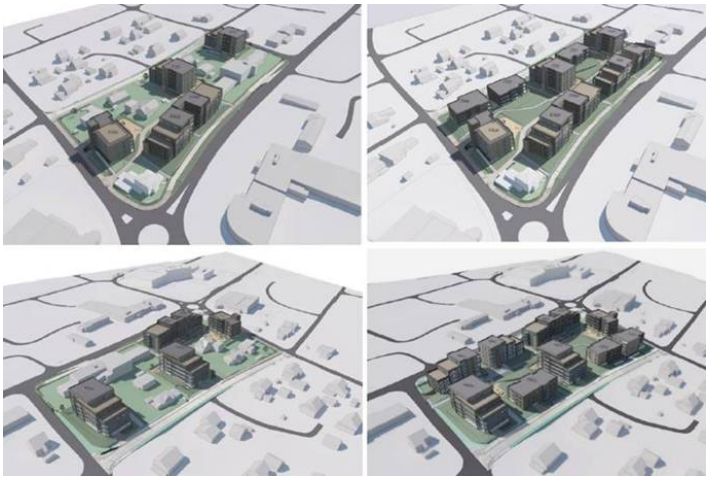
Svalganger skal utformes som en helhetlig del av bebyggelsen med høyt arkitektonisk nivå, og ha en oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk. Det skal etableres attraktive private utearealer i soner på felles svalgang med økt dybde inntil 4 m fra fasade.

Rekkverk for takterrasse skal enten bygges i glass, i samme materiale som fasaden, eller trekkes minimum 2 meter inn fra fasadeliv.

1.10 Planlagt gjennomføring

Tiltakshaver ser for seg en etappevis utbygging av sine eiendommer som ligger innenfor BB5, BB1og BB6.

På illustrasjonene under er delvis utbygging til venstre og full utbygging til høyre, begge sett mot Trondheimsvegen og mot Råholtvegen.



1.11 Forholdet til gjeldende planer og retningslinjer

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan. Planforslaget anses også å være i tråd med statlige føringer og retningslinjer, samt regional plan for areal transport i Oslo og Akershus. Planområdet inngår i områdereguleringen for Råholt sentrum, vedtatt 10.12.2024, og er i tråd med dens bestemmelser og føringer.

Vurdering

2.1 Overordnede planer og mål

En såpass betydelig utbygging som den foreslåtte innenfor planområdet vil innebære flere beboere, økt utendørs aktiviteter, økt trafikk og en omfattende endring i forhold til dagens arealbruk. Det vil kunne styrke markedsgrunnlaget for nærliggende butikker, næringsliv mv. For de etablerte boligeiendommene som tiltakshaver ikke eier, og småhusområdene i nærområdet vil denne utviklingen kunne oppleves som en stor endring. Samtidig er det allerede vedtatt i overordnede planer at planområdet skal benyttes til boligbebyggelse. Den foreslåtte utbyggingen vil gi bidrag til en ønsket urban utvikling av sentrumsområdet. Samlet vurderes den foreslåtte utbyggingen å gi positive virkninger både lokalt på Råholt og for Eidsvoll kommune.

2.2 Trafikkforhold

Planen legger til rette for opprustning av Råholtvegen som sykkelprioritert gate med fortau, samt gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen. De øvrige vegene i tilknytning til planområdet anses å ha tilstrekkelig kapasitet for den økte trafikken som utbyggingen vil medføre. Pga. planområdets sentrale plassering, nærhet til både busstransport og reise med tog, til butikker, skoler og idrettsanlegg, samt kravet til parkering, vil det kunne begrense biltrafikk til og fra planområdet. Det stimuleres heller til sykkel, gange og bruk av kollektive transportmidler, som sikres gjennom krav til felles offentlig infrastruktur.

2.3 Tilgjengelighet til friluftsområder og nærturområder

Utbygging av området som planlagt vil legge til rette for bruk av felles opparbeidede uteoppholdsarealer og lekeplasser inne i kvartalet, med ulike aktiviteter og møteplasser. Trygge overganger og sykkelveger vil tilgjengeliggjøre dagens rekreasjonsområder på en sikrere og mer attraktiv måte.

2.4 Sosial infrastruktur

Med dagens skolekretser vil hele planområdet ligge under Bønsmoen skolekrets. Bønsmoen skole er i HP 2020 – 2023 vedtatt utbygd og vil med det kunne ta opp i seg veksten innenfor deler av Råholt sentrum. Befolkningsprognoser viser behov for økt antall barnehageplasser rundt Bønsmoen og nordover mot Eidsvoll Verk. Det er ikke planlagt ny sosial infrastruktur innenfor planområdet, men det vil legges føringer for dette innenfor sentrumsplanen for Råholt. Boligområdets beliggenhet tett på sentrumsfunksjoner på Råholt med gå- og sykkelavstand til skole, barnehage, kollektivtransport og sentrumsfunksjoner vil ellers gi grunnlag for en god sosial infrastruktur. Kravene til ulike leilighetsstørrelser og gode uterom vil kunne gjøre boligene attraktive for både barnefamilier, førstegangsetablerere og eldre.

2.5 Bokvalitet

Det er utarbeidet sol/skyggeanalyser fra kl. 9 til kl. 18 1. mai, for delvis og full utbygging. De viser at det blir mest skygge på bakkeplan ved 18-tiden. Da tomten er fallende mot øst, og bebyggelsen er planlagt som støyskjermede, er det utfordrende å oppnå optimale solforhold. Derfor er det lagt opp til og stilt krav til utformingen av uteoppholdsarealer på tak. Se vedlagte sol/skygge illustrasjoner.

2.6 Andre spesifikke temaer som planen berører og som det er viktig å vise til

2.6.1. Dagens bruk

Det drives næringsvirksomheter innenfor planområdet i dag, nærmest Trondheimsvegen. Kommunen har med vedtak av kommuneplanens arealdel, signalisert at det ikke skal legges til rette

for utvikling av næringsvirksomheten, men derimot la dette området transformeres i framtiden til boligområde. Selv om detaljreguleringen fastsetter at det skal bygges boligbebyggelse inne på nærings-eiendommene, vil næringsvirksomheten fortsatt kunne drives innenfor de godkjente rammer som de måtte ha.

2.6.2. Eiendommer og utnyttelse

På bakgrunn av at tiltakshaver ikke eier alle eiendommene innenfor planområdet kan det oppstå interessekonflikter med de andre eiendomsbesitterne og kommende utbygging. Det er gjort grundige avveielser av utnyttelsen i prosjektet sett opp mot de ulike eiendommene. Utnyttelsen begrunnes i høydetilpassninger mot eksisterende småhusbebyggelse, hensyn til sol/skyggeforhold, og støyskjerming fra Trondheimsvegen.

2.6.3. Områdemodell

Det er ifm. områdereguleringen på Råholt vedtatt en områdemodell som identifiserer infrastrukturbehov og fordeling av kostnader knyttet til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Tiltak i områdeplanen som omhandler dette er en sammenhengende sykkelprioritert vegrunde gjennom hele planområde for områdereguleringen, trafikkryssninger, sentralt avfallssug, VA-nett og grønnstruktur/park. Dette er nå innarbeidet som rekkefølgekrav til detaljreguleringen, som innebærer at rekkefølgekravet kan oppfylles ved at tiltakshaver/grunneier inngår utbyggingsavtale med kommunen og derigjennom oppfyller sin forholdsmessige andel av kravene til felles offentlig infrastruktur i områdemodellen.

Økonomiske konsekvenser

Et vedtak og realisering av planlagt tiltak i planforslaget vil utløse økonomiske forpliktelser kommunen har påtatt seg ifm. vedtatt områdemodell. Områdemodellen sikrer en fordeling av kostnad knyttet til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Realiseringen av planen bidrar til gjennomføringen av tiltakene i områdemodellen.

Planforslaget legger til rette for en fortetting i tråd med områderegulering for Råholt sentrum. Et vedtak av planforslaget vil øke boligpotensialet og potensielt bidra til vekst i antall innbyggere i kommunen. Krav til leilighetsstørrelsene, fellesareal og uteoppholdsrom har som mål å treffe en bred demografisk målgruppe i det private boligmarkedet.

Alternativer

A. Planforslaget vedtas slik det foreligger
B. Forslag sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere bearbeiding før ny politisk behandling.

Konklusjon

Med bakgrunn i det ovenstående vil kommunedirektøren anbefale at forslag til Detaljreguleringsplan for Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl. vedtas slik det nå foreligger.

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser
Plankart - vertikalnivå 1
Plankart - Vertikalnivå 2
Planbeskrivelse
Risiko og sårbarhetsanalyse

Rammeplan VAO
Situasjonsplan MUA
Situasjonsplan - Solbelyst MUA
Leilighetsfordeling
Innvendig fellesareal - Alternativ A
Innvendig fellesareal - Alternativ B
Arealoversikt
Teknisk plan - GS langs FV 1551
Teknisk plan - GS langs FV 1551, vist med reguleringsplan
Vurdering av teknisk plan - Samferdselsanlegg langs fv. 1551 Trondheimsvegen ved Råholtgården i Eidsvoll kommune
Situasjonsplan - fullt utbygd
Situasjonsplan - delvis utbygd
Renovasjonsplan - fullt utbygd
Renovasjonsteknisk plan
Geoteknisk vurderingsrapport
Geoteknisk datarapport
Sjekkliste naturmangfold
Merknadsbehandling av innspill til offentlig ettersyn
Uttalelser til offentlig ettersyn
Rapport lokal luftkvalitet
Støyrapport

Kommunestyret 23.06.2026:

Behandling:
Votering:
Hovedutvalget for samfunn og nærings innstilling ble vedtatt mot 13 (AP5, SP3, SV2, MDG1. R1 og PP1) stemmer.

KS- 26/91 Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas *Detaljreguleringsplan for Råholtgården, gbnr. 95/435 m.fl.* Plankartene er datert 04.07.2023, sist revidert 11.05.26, og 29.08.2023, sist revidert 24.03.2026. Planbestemmelser er datert 01.09.2023, sist revidert 01.06.2026.