Planprogram

REGULERINGSPLAN MED KONSEKVENSUTREDNING FOR LADDERUDÅSEN VEST

PlanID.: 324036900

Plan 1 AS

Elvarheimsgata 10B

2408 Elverum

INNHOLDSFORTEGNELSE

Reguleringsplan med konsekvensutredning for Ladderudåsen vest 1
1. Bakgrunn 3
1.1. Tiltakshaver og konsulent 3
1.2. Hensikten med planarbeidet 3
1.3. Prosessen frem til planoppstart 4
1.4. Krav om konsekvensutredning 4
1.5. Formålet med planprogrammet 4
2. Beskrivelse av tiltaksområdet 5
2.1. Beliggenhet, størrelse og eierforhold 5
2.2. Hovedtrekk ved området 6
2.3. Avgrensning av planområdet og influensområdet 6
3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer 7
3.1. Statlige retningslinjer, rammer og føringer 7
3.2. Regionale planer 9
3.2.1. Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus 9
3.2.2. Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030 – Aktivitetsløftet 9
3.2.3. Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050 9
3.2.4. Regional plan for økt livskvalitet og deltakelse i Akershus 2025–2036 9
3.3. Kommuneplanens samfunnsdel 10
3.4. Kommuneplanens arealdel 2021-2031 10
3.5. Temaplaner 12
3.5.1. Boligsosial strategi 12
3.6. Reguleringsplaner 12
3.7. Tidligere vedtak i saken 16
3.8. Pågående planarbeid 16
4. Planforslaget 16
4.1. Nullalternativet 17
5. Utredningsprogram 17
5.1. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes 17
6. Planprosess, medvirkning og framdrift 21
6.1. Medvirkning 21
6.2. Framdriftsplan 22

Overskriftene i innholdsfortegnelsen omfatter krav til innhold i KU-forskriftens § 14.

1. Bakgrunn

1.1. Tiltakshaver og konsulent

Nedenstående tabell har kontaktinformasjon for forslagsstiller og fagkyndig.

Forslagstiller	Ladderudåsen Vest AS Org nr.: 915 827 470 Kontaktperson: Per Rønne E-post: per.ronne@ronneholding.no
Fagkyndig	Plan1 AS, Elvarheimgata 10B 2408 Elverum Kontaktperson: Henri Auer, tlf: 459 19 853, E-post: hau@p1.no

1.2. Hensikten med planarbeidet

Formålet med detaljreguleringen for Ladderudåsen Vest, som omfatter eiendommene gnr./bnr. 96/5, 96/8, 96/9, 96/14, 96/40, 96/419, 96/420, 96/573, 96/583, 96/590 og 96/613, er å legge til rette for utvikling av et variert og framtidsrettet boligområde på Råholt. Planen legger til rette for frittliggende småhus, kjedete eneboliger, 2–6-mannsboliger og minihus, samt nødvendig infrastruktur, interne veger, og grønnstruktur. Planen skal sikre effektive og trygge trafikkløsninger, inkludert adkomst til Trondheimsvegen, beredskap og forhold for myke trafikanter, samtidig som miljøhensyn som overvannshåndtering, klimatilpasning og energiløsninger ivaretas.

Planområdet på ca. 130 dekar består i dag hovedsakelig av skogsmark og ubebygd areal. Det er ikke registrert verneområder, truede arter eller kulturminner, men landskaps- og naturverdier skal tas hensyn til i planleggingen. Planen legger vekt på helhetlig tilpasning til terreng, eksisterende boligområder og friluftsområder, samtidig som den gir mulighet for trinnvis utvikling og fleksibilitet i utbyggingen.

Videre skal planen bidra til et attraktivt boligtilbud for ulike målgrupper, inkludert førstegangsetablerere, og legge til rette for sosial inkludering, kvalitet i uteområder og bærekraftige bomiljøer. Tiltaket vil styrke Råholts boligtilbud med funksjonelle, trygge og miljømessige løsninger integrert i områdets overordnede infrastruktur og grønnstruktur.

Det pågår parallelt arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel, hvor det blant annet skal utredes en mulig framtidig omkjøringsveg/ringveg i området. Dette planarbeidet vil kunne ha betydning for valg av overordnet vegstruktur og trafikale løsninger for Ladderudåsen vest. Reguleringsplanarbeidet vil derfor sees i sammenheng med denne prosessen. Dersom det blir aktuelt med en ny omkjøringsveg, legges det til grunn at avklaring av trasé vil skje parallelt med reguleringsarbeidet. Planforslaget skal tilpasses en eventuell framtidig vegløsning, med sikte på å oppnå en helhetlig og hensiktsmessig utforming av området og tilknytning til overordnet

vegnett. Endelige avklaringer knyttet til trasévalg og samspill mellom boligområde og overordnet vegsystem vil bli fulgt opp i den videre planprosessen, etter at planprogrammet er fastsatt.

1.3. Prosessen frem til planoppstart

Planinitativ ble sendt inn 17.02.2025, med revideringer og svar 27.06.2025. Planinitiativet ble fremlagt kommunestyre for videre behandling. Politikerne vedtok oppstart av Ladderudåsen vest. Det ble avholdt oppstartsmøte 20.11.2025.

1.4. Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert opp mot kapittel 2, § 6b i forskrift om konsekvensutredning, jf. vedlegg I, punkt 25, og anses å utløse krav om konsekvensutredning. Planinitiativet omfatter etablering av boligbebyggelse på et område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til LNF-formål. Området har per i dag ingen overordnet plan som legger til rette for boligformål, og planforslaget innebærer dermed en endring av arealbruk.

1.5. Formålet med planprogrammet

Planprogrammet skal redegjøre for hele planprosessen og legge grunnlaget for konsekvensutredningen. Det omfatter blant annet en beskrivelse av nullalternativet, som innebærer videreføring av dagens bruk, samt ulike utbyggingsalternativer. For hvert alternativ skisseres et utredningsprogram som angir hvilke temaer som skal vurderes. Alternativene blir deretter vurdert opp mot hverandre i lys av utredningsprogrammet. Planprogrammet skal også beskrive fremdriften i plansaken, inkludert milepæler, tentativ tidsplan og planlagte medvirkningstiltak.

2. Beskrivelse av tiltaksområdet

2.1. Beliggenhet, størrelse og eierforhold

Planområdet er lokalisert på Ladderudåsen vest på Råholt i Eidsvoll kommune, i et område som i dag fremstår som et sammenhengende, ubebygd areal vest for etablerte boligområder. Området ligger i randsonen mellom eksisterende bebyggelse og større sammenhengende grøntområder. Beliggenheten gir nærhet til både boligområder, lokale servicefunksjoner og overordnet vegnett, samtidig som området har relativt kort avstand til kollektivknutepunkt på Råholt og Eidsvoll Verk.

Planområdet har god tilgjengelighet til Trondheimsvegen via eksisterende lokalvegnett, herunder Vestengavegen og Nord-Ladderudvegen. Disse vegene fungerer i dag som adkomst til omkringliggende boligområder, og vil være sentrale i vurderingen av fremtidig adkomst og trafikkløsninger. Avstanden til Eidsvoll Verk stasjon er om lag 2 kilometer, og området ligger innenfor sykkel- og gangavstand til både kollektivtransport, skole, barnehage og øvrige lokale tilbud. Beliggenheten vurderes derfor som sentral i en kommunal sammenheng, selv om området i dag ligger utenfor gjeldende byggeområde i kommuneplanens arealdel.

Planområdet omfatter et samlet areal på om lag 132 dekar. Arealet består av skogsmark, og enkelte myrpartier, og er i liten grad bebygd eller teknisk tilrettelagt. Områdets størrelse gir rom for en helhetlig planlegging med sammenhengende boligbebyggelse, grønnstruktur, interne veger og nødvendige tekniske anlegg. Arealomfanget muliggjør også en trinnvis utvikling over tid, der ulike delområder kan bygges ut etappevis i takt med etterspørsel og tilgjengelig infrastruktur.

Planområdet berører eiendommene gnr./bnr.: 96/5, 96/8, 96/9, 96/14, 96/40, 96/419, 96/420, 96/573, 96/583 og 96/613.

Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF, og planinitiativet innebærer dermed en endret arealbruk. Dette stiller krav til vurdering av lokalisering, arealutnyttelse og konsekvenser for omkringliggende arealer og interesser. Samtidig gir beliggenheten, i nær tilknytning til eksisterende boligområder og infrastruktur, et utgangspunkt for å vurdere området som egnet for fremtidig boligformål innenfor rammene av en helhetlig og bærekraftig utvikling.

2.2. Hovedtrekk ved området

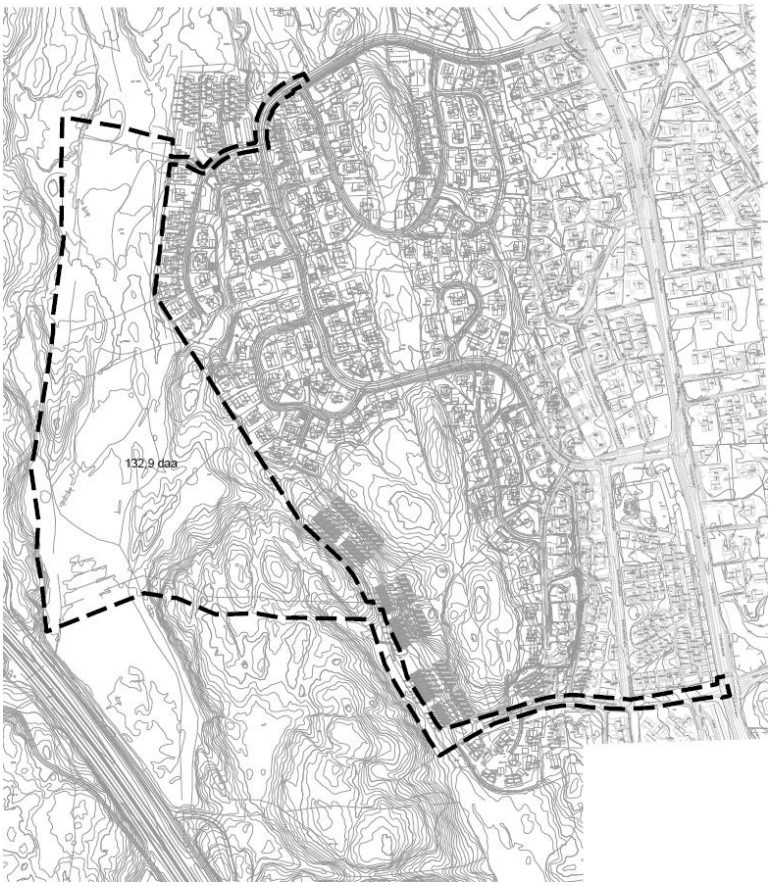
Planområdet fremstår i dag som et i hovedsak ubebygd område bestående av skog, åpne arealer og partier med myr og fuktmark. Vegetasjonen er dominert av barskog med innslag av løvskog i randsonene og i lavereliggende partier. Området har et relativt svakt hellende terreng, med slake høydeforskjeller og enkelte mindre partier som historisk har vært benyttet til jordbruksformål. I tillegg er deler av området registrert som dyrket mark. Området har i dag preg av å være lite teknisk tilrettelagt, uten interne veger eller bebyggelse. Det er begrenset menneskelig aktivitet i området, hovedsakelig knyttet til friluftsliv, ferdsel og uformell rekreasjon.

2.3. Avgrensning av planområdet og influensområdet

Planområdet er avgrenset slik at det omfatter arealer som er nødvendige for å realisere formålet med detaljreguleringen, herunder arealer til boligbebyggelse, interne veger, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Avgrensningen tar utgangspunkt i eiendomsgrenser der dette er hensiktsmessig, men er også justert for å sikre en helhetlig planlegging av terreng, adkomst, overvann og tekniske løsninger.

Endelig planavgrensning kan bli justert i løpet av planprosessen, basert på resultatene av tekniske undersøkelser, konsekvensutredning og dialog med kommunen og berørte myndigheter.

Figur 1: Utsnitt av planområdet, planområdet markert med rød stiplete linje.



Figur 2. Utsnitt av planområdet.

2.3.1. Influensområdet

Influensområdet omfatter arealer og omgivelser utenfor planområdet som kan bli direkte eller indirekte påvirket av tiltaket. Dette gjelder særlig tilgrensende boligområder, eksisterende lokalveger og overordnet vegnett, herunder Trondheimsvegen, samt nærliggende grøntarealer. Influensområdet inkluderer også nedstrøms områder som kan påvirkes av endrede overvannsforhold og flomavrenning som følge av utbygging innenfor planområdet.

Videre omfatter influensområdet områder som kan bli berørt av økt trafikk, både i anleggs- og driftsfasen. Dette gjelder særlig eksisterende boligbebyggelse langs aktuelle adkomstveger og i tilknytning til hovedvegnettet. Influensområdet inkluderer også områder med landskaps- og naturkvaliteter som kan påvirkes visuelt eller økologisk gjennom endret arealbruk. Avgrensningen av influensområdet vil bli nærmere presisert gjennom planarbeidet og tilpasses de enkelte utredningstemaene, herunder trafikk, støy, naturmangfold, landskap, klima og overvann. Influensområdet vil dermed kunne variere i utstrekning avhengig av hvilke temaer som vurderes, og vil bli redegjort for i relevante fagutredninger.

3. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

3.1. Statlige retningslinjer, rammer og føringer

3.1.1. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Regjeringen legger vekt på å ivareta sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, styrke samfunnssikkerhet og beredskap samt fremme samarbeid for å nå felles mål. Som del av dette arbeidet har regjeringen besluttet at FNs 17 bærekraftsmål skal utgjøre det politiske hovedsporet i arbeidet med å møte vår tids største utfordringer. Planleggingen bidra til en balansert og langsiktig utvikling gjennom ivaretakelse av sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Videre skal planleggingen styrke samfunnssikkerhet og beredskap, redusere risiko og sårbarhet, samt legge til rette for samarbeid på tvers av sektorer og forvaltningsnivåer. Selv om forventningene er overordnede og generelle, gir de tydelige føringer og peker på sentrale temaer som skal ivaretas i det videre planarbeidet.

3.1.2. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre en samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging, samt bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal fremme bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og styrke helse, miljø og livskvalitet. Samtidig skal den bidra til redusert klimagassutslipp, klimatilpasning, og ivaretakelse av kulturmiljøer og naturmangfold.

For dette planarbeidet anses følgende tema som særlig relevante:

- Bolig og boligsammensetning (3.4): Det skal legges til rette for tilstrekkelig og variert boligbebyggelse. Planleggingen skal bidra til gode bomiljøer for alle. Fortettingspotensialet i boligområder og andre utbygde arealer skal kartlegges og bør utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende boligområder og utbygging i nye områder.
- Klima, naturmangfold og friluftsliv (3.10): Det skal tas hensyn til viktige arealer for friluftsliv og naturmangfold, samt karbonrike arealer, slik at disse arealenes kvalitet og evne til økosystemtjenester, karbonlagring og klimatilpasning opprettholdes.
- Samfunnssikkerhet, beredskap og naturfare (3.11): Planleggingen skal ivareta befolkningens sikkerhet og trygghet mot naturfare og uønskede hendelser. Det vil bli utarbeidet en Risiko- og sårbarhetsanalyse, samt en vurdering av områdestabilitet i henhold til NVE sin veileder 1/2019.
- Trafikksikkerhet (3.12): Planlegging skal ivareta trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper, spesielt gående og syklende, og særskilt sikre trygg skolevei.

3.1.3. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (1995)

Formålet med retningslinjene er å sikre at barn og unges behov og interesser ivaretas i all planlegging. Planleggingen skal fremme trygge oppvekstmiljøer, gode møteplasser og tilgjengelighet til lek og aktivitet. Barn og unge skal sikres medvirkning i planprosesser som påvirker deres nærmiljø.

3.1.4. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging

Formålet med retningslinjene er å forebygge og begrense støybelastning fra trafikk og andre støyende virksomheter i planleggingen. Ved planlegging av boligbebyggelse skal støyhensyn vektlegges tidlig i planprosessen, herunder plassering av bebyggelse, utforming av bygninger, og valg av avbøtende tiltak. Planleggingen skal legge til rette for at boliger får tilfredsstillende innendørs lydnivå, samt at private og felles utearealer oppnår gode bruks- og oppholds

kvaliteter. Støyvurderinger skal gjennomføres i tråd med gjeldende retningslinjer og grenseverdier, og nødvendige tiltak skal innarbeides i planen for å redusere støybelastning.

3.1.5. Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2025)

Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og miljø vektlegges i planlegging etter plan- og bygningsloven. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og lagring/tilpasning til forventede klimaendringer. Ved planlegging av nye områder for utbygging eller fortetting skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.

3.2. Regionale planer

3.2.1. Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus

Den regionale planen for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 2015, legger føringer for helhetlig utvikling av bolig- og næringsområder, transportinfrastruktur og kollektivtilbud. Planen har som mål å sikre en bærekraftig by- og tettstedsutvikling ved å konsentrere ny bebyggelse langs eksisterende transportkorridorer og i områder med godt kollektivtilbud. Dette skal bidra til reduserte transportbehov, mindre klimagassutslipp og bedre tilgjengelighet til tjenester og arbeidsplasser.

For boligplanlegging innebærer dette at nye utbyggingsområder bør vurderes ut fra nærhet til kollektivknutepunkt, kapasitet på vegnett og gang-/sykkelforbindelser. Planen fremmer fortetting og transformasjon i eksisterende boligområder der dette er mulig, samtidig som den ivaretar grønnstruktur, rekreasjonsarealer og kulturminner.

3.2.2. Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030 – Aktivitetsløftet

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus, kjent som «Aktivitetsløftet», legger føringer for tilgjengelighet til aktivitetstilbud og grønne områder i tilknytning til bolig- og utbyggingsområder. Planen har som mål å fremme helse, trivsel og sosial inkludering ved å sikre at alle nye boligområder får tilstrekkelig tilgang til lekeplasser, idrettsanlegg, gang- og sykkelveger samt tilknytning til natur- og friluftsområder

3.2.3. Regional plan for klima og energi i Akershus 2018-2050

Regional plan for klima og energi i Akershus gir føringer for hvordan nye bolig- og næringsområder skal utvikles med lavest mulig klimagassutslipp og høy grad av energieffektivitet. Planen fokuserer på klimatilpasning, energieffektivitet, fornybar energi og reduksjon av sårbarhet for ekstremvær, flom og overvann

3.2.4. Regional plan for økt livskvalitet og deltakelse i Akershus 2025–2036

Den regionale planen for økt livskvalitet og deltakelse legger vekt på å fremme helhetlige, inkluderende samfunn hvor alle innbyggere, uavhengig av alder og bakgrunn, har tilgang til tjenester, aktivitetstilbud og sosiale møteplasser. Planen legger særlig vekt på sammenhengen mellom fysisk aktivitet, boligområder, skole- og barnehagetilbud, samt nærhet til grøntområder og rekreasjonsmuligheter.

Planen fremhever at boligområder skal utvikles slik at de støtter sosial deltakelse og inkludering, med fokus på tilgjengelighet, trygghet og kvalitet i uteområder. Dette innebærer blant annet nærhet til gang- og sykkelveger, lekeplasser, idretts- og kulturtilbud, samt offentlige transportløsninger. For nye boligprosjekter stilles det krav om å legge til rette for møteplasser, aktivitet og fellesfunksjoner som fremmer trivsel og livskvalitet.

3.3. Kommuneplanens samfunnsdel

Det er rullering av samfunnsdelen på offentlig ettersyn, med Frist 8.desember 2025.

Kommuneplanens samfunnsdel utgjør den langsiktige, overordnede strategien for Eidsvolls utvikling i perioden 2021–2031. Den er et politisk styringsverktøy som beskriver utfordringer, mål og strategier for samfunnsutviklingen i kommunen, og gir føringer for kommunens tjenester, handlingsdel og budsjettprosesser. Samfunnsdelen er tett knyttet til arealdelen og skal sikre at fysisk arealbruk understøtter de overordnede samfunnsmålene.

Visjonen i planen er: "Trivsel og vekst i grunnlovsbygda". Denne visjonen skal inspirere og samle kommunen om en felles ønsket framtid der Eidsvoll er en attraktiv og god kommune å bo, arbeide og leve i. Planen fastsetter en hovedmålsetting om at kommunen i samarbeid med innbyggere skal forvalte kulturarv, naturressurser, arealer og økonomi på en bærekraftig måte som gir gode levekår for alle.

Samfunnsdelen prioriterer tre hovedområder som skal bidra til å realisere visjonen:

- Arealbehov og tettstedsutvikling: Planen legger særlig vekt på at den framtidige befolkningsveksten i Eidsvoll i hovedsak skal skje innenfor prioriterte vekstområder, med fokus på Sundet og Råholt. Dette skal sikre en klar kobling mellom boligbygging, kollektivtilgjengelighet og miljøvennlig arealbruk, samtidig som jordbruksområder og grønnstruktur ivaretas ved etablering av en strategisk, langsiktig grønn grense.
- Miljø og klima: Kommuneplanen tar utgangspunkt i utfordringer knyttet til klimaendringer og miljø, og viderefører mål om klimatilpasning, energieffektivitet og bærekraftig bruk av naturressurser. Dette inkluderer integrering av miljøhensyn i planlegging av boligområder og teknisk infrastruktur.
- Folkehelse: Planen adresserer folkehelse som et sentralt tema, med mål om å forbedre helseindikatorer gjennom tilrettelegging av aktiviteter, gode nærmiljøer, trygg ferdsel og tilgjengelige grøntområder.

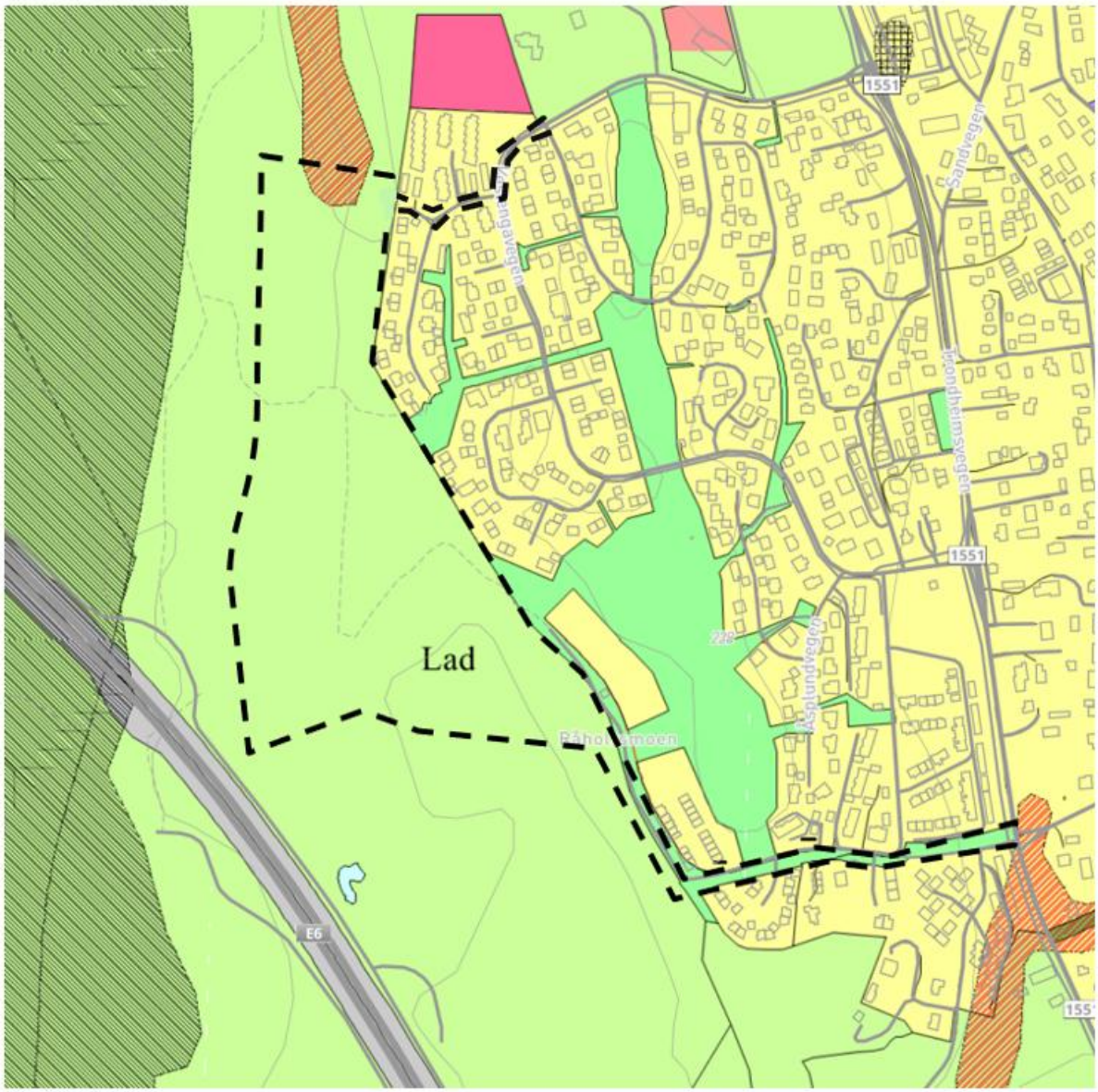
Samfunnsdelen understreker at boligutvikling må skje i sammenheng med tjenesteyting og infrastruktur, med særlig vekt på skole- og barnehagekapasitet, helsetjenester og nærmiljøfunksjoner. Den forventede befolkningsveksten i kommunen gir økt etterspørsel etter boligbygging, og dette må planlegges slik at tjenester og tilbud er tilpasset behovene til nye og eksisterende innbyggere.

Gjennom disse strategiene gir samfunnsdelen rammer for lokal arealplanlegging og reguleringsplaner, og sikrer at nye planer som dette tiltaket bidrar til helhetlig utvikling i tråd med kommunens langsiktige mål.

3.4. Kommuneplanens arealdel 2021-2031

Kommuneplanen 2021–2031 for Eidsvoll består av en samfunnsdel og en arealdel, og utgjør kommunens overordnede styringsdokument for utvikling, arealbruk og tjenestetilbud. Planområdet er per i dag regulert til LNFR-formål og ligger utenfor gjeldende hensynssoner for støy.

For reguleringsarbeidet innebærer dette at planen må forholde seg til kommuneplanens generelle krav til estetikk, gode uteoppholdsarealer og lekearealer, tilrettelegging for grønn mobilitet, parkeringsløsninger, samt dokumentasjon av sol-/skyggeforhold og støy. Disse temaene vil bli nærmere vurdert og fulgt opp i planprosessen.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, vedtatt 26.09.2019

Kommuneplanen stiller i §10 krav til estetikk og utforming av ny bebyggelse, herunder at tiltak skal tilpasses omgivelsene og følge kommunens estetiske veileder. I §11 stilles det krav om gode og funksjonelle uteoppholdsarealer, samt tilgang til lekearealer innenfor kort avstand fra boliger.

Videre legger kommuneplanen i §12 vekt på grønn mobilitet, og reguleringsplaner skal vurdere gang- og sykkeltilgjengelighet til nærliggende målpunkt og eventuelle behov for nye forbindelser. §13 angir krav til parkering for bil og sykkel, som skal dimensjoneres i tråd med kommunens normer

For planer som omfatter boligbebyggelse skal det i henhold til §18 gjennomføres sol- og skyggeberegninger for å dokumentere konsekvenser for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommuneplanens §21 stiller krav om at støy skal vurderes og håndteres i tråd med gjeldende nasjonale retningslinjer.

Disse føringene danner rammene for det videre reguleringsarbeidet og vil bli fulgt opp i planforslaget.

-

3.5. Temaplaner

3.5.1. Boligsosial strategi

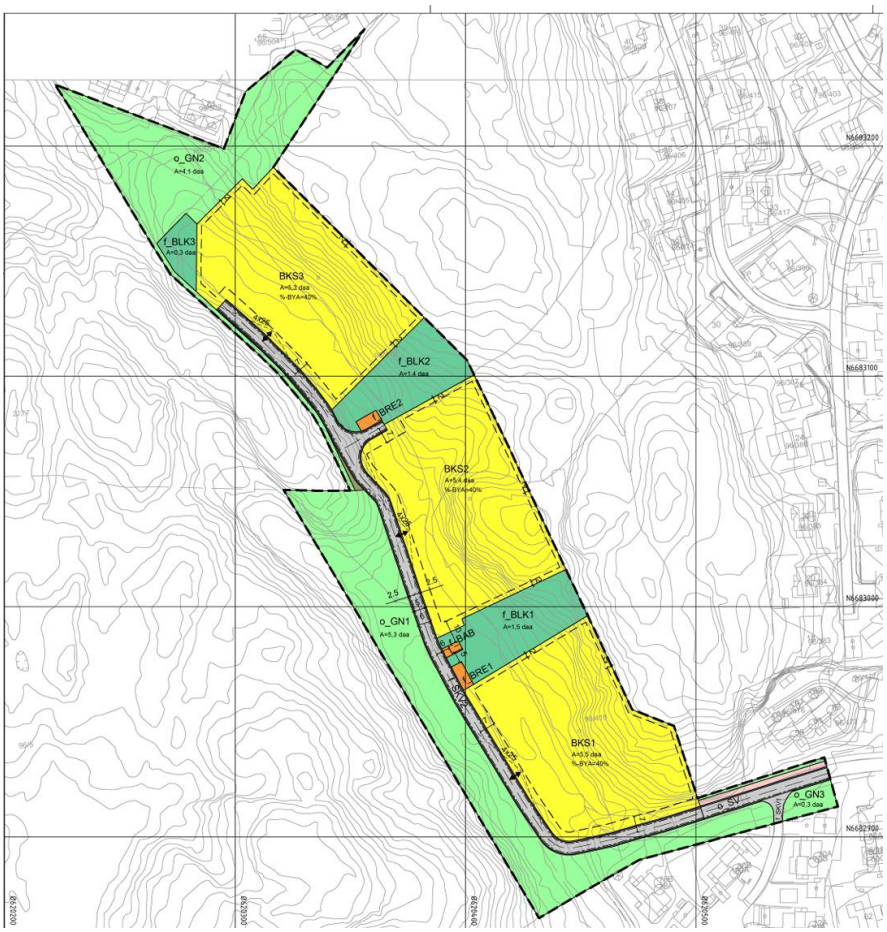
Boligsosial strategi, vedtatt 03.05.2022, skal sikre et inkluderende og mangfoldig boligtilbud i kommunen. Strategien legger særlig vekt på å sikre boliger til vanskeligstilte grupper og fremme sosial integrering. Den oppfordrer til variasjon i boligtyper og størrelser, tilgjengelighet til kollektivtransport, og god tilknytning til offentlige tjenester og grøntområder. Planlegging av nye boligområder bør derfor ta hensyn til disse prinsippene for å styrke kommunens sosiale bærekraft.

3.6. Reguleringsplaner

Ingen registrerte pågående reguleringsplaner i området. Andre nærliggende relevante reguleringsplaner kan være:

3.6.1. Ladderudåsen Nord

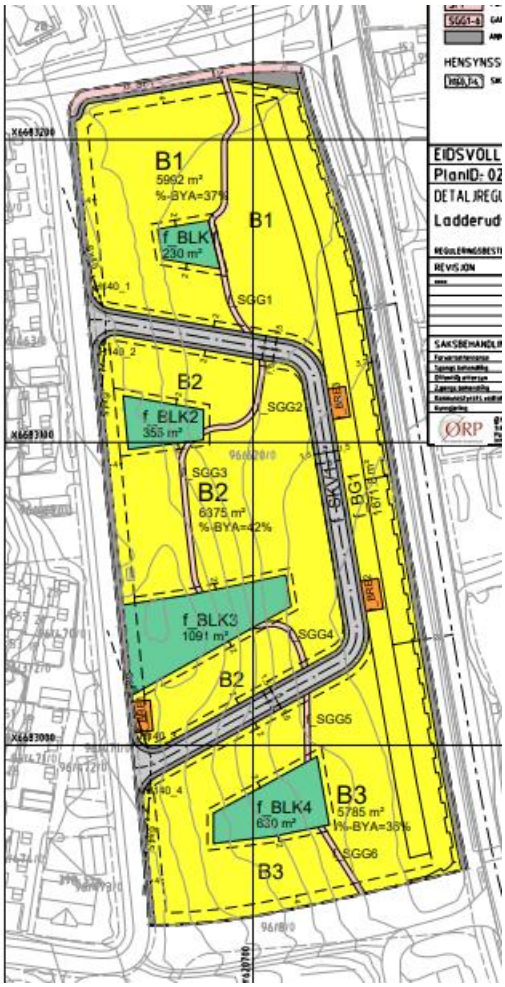
Detaljreguleringsplan for Ladderudåsen nord av 03.09.2019, planID 023729200. Denne reguleringsplan er for prosjektet Solfaret og begrunnelsen som ble benyttet er interessant og gjengis; Det er en avstand på ca. 3 km til Eidsvoll Verk stasjon. Planområdet ligger derfor utenfor det som er definert som vekstområde. Med bakgrunn i kort avstand til hovedvegen gjennom Råholt med gode bussforbindelser til både Dal og Eidsvoll Verk stasjoner, samt at området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2015-2026, mener administrasjonen at planområdet kan bygges ut i henhold til planforslaget. Planforslaget foreslår utnyttelse på maks BYA 40% og småhusbebyggelse, det vil si småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, slik at utnyttelsen vil være i samsvar med omkringliggende boligområder. Utnyttelsesgraden framstår fornuftig med tanke på avstand til sentrum. Det må forventes at utbygging av planområdet vil medføre noe økning av trafikk i området, men på den annen side vil utbyggingen være med å bidra til et stadig bredere grunnlag for forbedring av kollektivtilbud



Figur 4.Utsnitt av reguleringsplanen Ladderudåsen nord, planID 023729200

3.6.2. Ladderudsletta

Detaljreguleringsplan for Ladderudsletta av 25.09.2019 med planID 023727600. Planen legger til rette for boligbebyggelse.

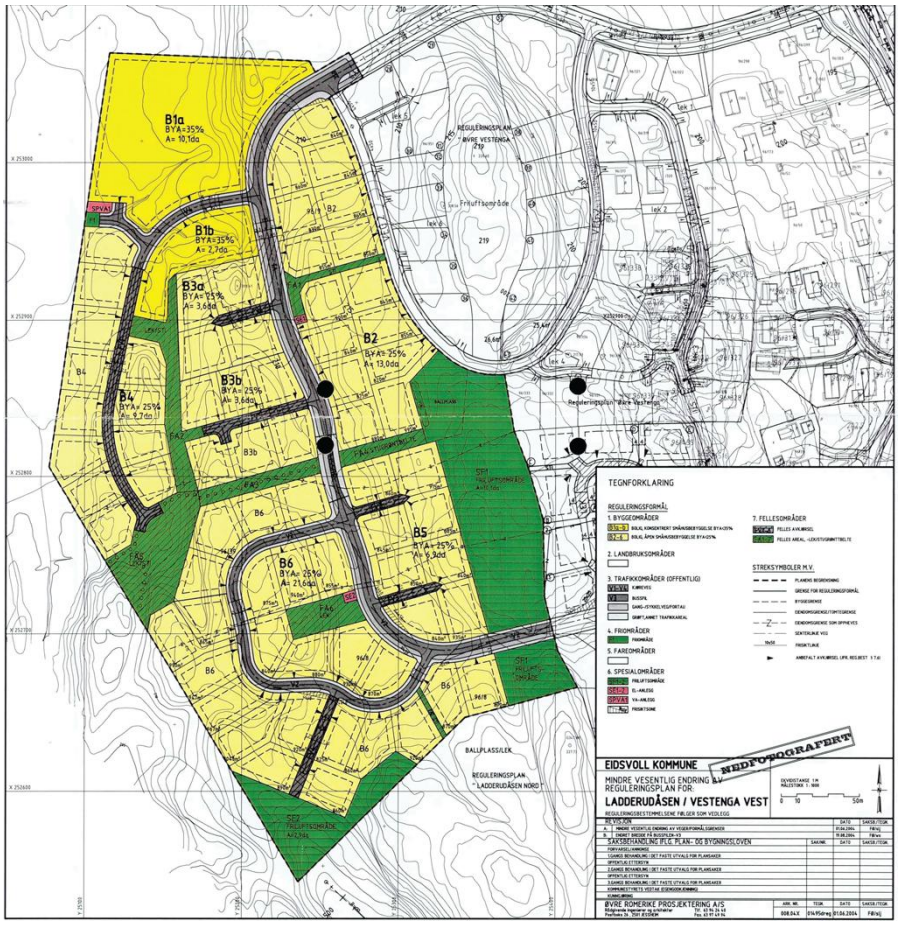


Figur 5. Utsnitt av Ladderudsletta,PlanID 023727600

3.6.3. Ladderudåsen/Vestenga Vest

Detaljreguleringsplan for Ladderudåsen/Vestenga Vest ble vedtatt 28.08.2000 og mindre reguleringsendring vedtatt 2004 (PlanID 023725200). Planen omfatter boligområder med tilhørende infrastruktur, interne veger og grønnstruktur innenfor gnr./bnr. 96/420, samt deler av 96/8 og 96/39.

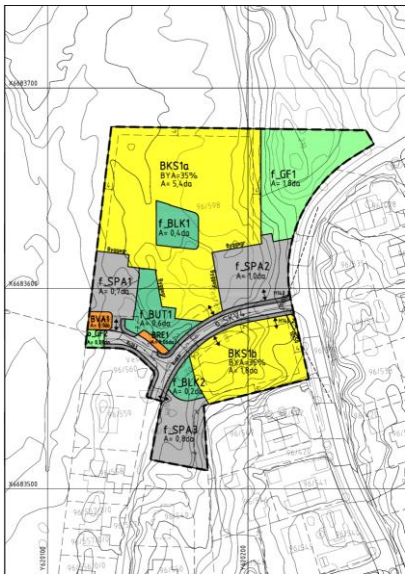
Planarbeidet ble igangsatt i 1998, med varsling til berørte parter og annonsering i lokalavis. Prosessen ble midlertidig aventet på grunn av avklaringer knyttet til kryssløsninger mot Trondheimsvegen ved Øvre Vestenga og Ladderud nord. Etter politisk avklaring i 1999 ble planforslaget fremmet for offentlig ettersyn.



Figur 6. Utsnitt av Ladderudåsen/Vestenga Vest, planID 023725200

3.6.4. Del av Ladderudåsen/Vestenga vest, gbnr. 96/598 og 599

Detaljregulering Del av Ladderudåsen/Vestenga vest, gbnr. 96/598 og 599, arealplan-ID: 023725400 ble vedtatt 14.04.2015. Formålet med planen, er å legge til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i området, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.



Figur 7. Utsnitt av del av Ladderudåsen/Vestenga Vest, planID 023725400

3.7. Tidligere vedtak i saken

I kommunestyresak nr. 25/90, behandlet i møte den 16.09.2025, fattet Eidsvoll kommunestyre vedtak i saken «Stans av planinitiativ for Ladderudåsen vest – foreleggelse av beslutning for kommunestyret til endelig avgjørelse».

Kommunestyret besluttet å tillate videre fremdrift i saken. Vedtaket innebærer at det gis tillatelse til å avholde oppstartsmøte og å igangsette planprosess med sikte på detaljregulering av Ladderudåsen vest til boligformål

3.8. Pågående planarbeid

3.8.1. Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2025–2037 er under rullering og lagt ut til offentlig ettersyn.

3.8.2. Kommuneplanens arealdel

Rullering av kommuneplanens arealdel pågår.

4. Planforslaget

Planforslaget omfatter detaljregulering av et område på ca. 130 dekar på Ladderudåsen vest, i Eidsvoll kommune. planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr 96/5, 96/8, 96/9, 96/14, 96/40, 96/419, 96/420, 96/573, 96/583 og 96/613. Deler av området er i dag ubebygd og avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan. Forslaget innebærer en transformasjon av området fra LNF område til boligformål som en naturlig og avsluttende utbyggingsfase av den tidligere utbygde Ladderud-eiendommen. Planområdet ligger vest for et etablert boligområde og grenser mot større sammenhengende skog- og friluftsområder. Området har god tilgjengelighet til eksisterende infrastruktur, herunder gang- og sykkelvegnett, kollektivtilbud langs Trondheimsvegen, barnehage i nærområdet og kort avstand til Råholt sentrum. Områdets beliggenhet gir gode forutsetninger for et boligområde med høy bokvalitet og et hverdagsliv basert på gange, sykkel og kollektivtransport.

Det overordnede plangrepet legger opp til etablering av et helhetlig boligområde med variert boligtypologi, bestående av frittliggende eneboliger, kjedede eneboliger, konsentrert småhusbebyggelse (2–6-mannsboliger) samt et eget delområde for minihus i den nordlige delen av planområdet. Bakgrunnen for å utvikle deler av området med minihus er for å utvikle gode botilbud til en stor gruppe som har utfordringer med å komme inn i boligmarkedet. Minihus representere fullverdige boliger for unge i etableringsfasen, aleneboere og personer med begrensede økonomiske ressurser. Det samlede utbyggingsvolumet er anslått til om lag 150 boenheter. Bebyggelsen tilpasses omkringliggende småhusstruktur med moderate byggehøyder og en skala som viderefører eksisterende bebyggelseskarakter. Planforslaget legger stor vekt på landskapstilpasning og bevaring av terrengformasjoner. Høydedrag og verdifulle landskapselementer beholdes som grøntområder for å redusere masseforflytning og sikre gode

visuelle kvaliteter. Det etableres en sammenhengende grønnstruktur i nord–sør- og øst–vest-retning, med interne gangforbindelser som kobler boligområdene til nærliggende friluftsområder. Det planlegges flere felles leke- og oppholdsarealer med universell utforming, tilpasset ulike aldersgrupper og brukere.

Adkomst til området foreslås primært via eksisterende vegsystem fra Nord-Ladderudvegen og Vestengstubben, med tilknytning til Trondheimsvegen (fv. 1551). Det eksisterende gang- og sykkelvegnettet videreføres og styrkes, og området legges til rette for trygg ferdsel for myke trafikanter. Planforslaget ivaretar hensyn til klima, miljø og overvann gjennom bruk av naturbaserte løsninger. Myrområder i planområdet foreslås bevart og unntatt utbygging, og skal fungere som naturlige fordrøyningsarealer. Overvannshåndtering skal følge tre-trinnsstrategien, og tiltaket tilpasses forventede klimaendringer med økt nedbør og styrtregn.

4.1. Nullalternativet

Nullalternativet innebærer at det ikke gjennomføres ny detaljregulering for Ladderudåsen vest, og at området videreføres i tråd med gjeldende kommuneplan, hvor arealet er avsatt til LNFR-formål. Det forutsettes dermed ingen boligbygging eller annen utbygging innenfor planområdet i planperioden.

Ved et nullalternativ vil området i hovedsak forbli ubebygd og preget av dagens bruk og tilstand, bestående av skog og myrarealer. Eksisterende natur- og landskapskvaliteter vil i stor grad opprettholdes. Det vil ikke oppstå nye inngrep som påvirker biologisk mangfold, jordbruksressurser eller terrengformer.

Nullalternativet innebærer samtidig at området ikke bidrar til kommunens behov for nye boliger, verken når det gjelder volum, boligtyper eller sosial boligvariasjon. Muligheten for å etablere rimeligere boformer, herunder små og arealeffektive boliger, vil dermed ikke realiseres innenfor dette området. Dette kan bidra til økt press på andre utbyggingsområder i kommunen, eventuelt med større avstand til kollektivtilbud og eksisterende infrastruktur.

Videre vil nullalternativet innebære at eksisterende veg- og transportsystem ikke tilføres ytterligere trafikk, og at dagens trafikale forhold langs Trondheimsvegen, Nord-Ladderudvegen og Vestengavegen opprettholdes. Nullalternativet representerer et utviklingsscenario der hensynet til natur- og miljøverdier veier tyngst, men hvor muligheten for en planmessig og helhetlig boligavslutning av Ladderudåsen vest ikke realiseres. Nullalternativet benyttes som referansegrunnlag i konsekvensutredningen for å vurdere virkninger av foreslått utbygging opp mot videreføring av dagens arealbruk.

5. Utredningsprogram

5.1. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

Oversikt over forholdene som etter kapittel 5. skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf KU-forskriften §14, punkt b.

Tema	KU	Plan beskrivelse	Metode for utredning	Begrunnelse/kommentar
Naturmangfold	Ja	Ja	Kartlegging og vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12, gjennomgang av Naturbase og Artsdatabanken. Gjennomføres etter NIN-metodikken	Det er ingen kjente verdier i skogen eller dammene, men området er ikke kartlagt og det er derfor usikkerhet rundt verdien.
Økosystem tjenester	Nei	Ja	Vurdering basert på myr- og vegetasjonskartlegging.	Aktuelle tema dekkes av omtale av naturmangfold, friluftsliv, jordressurser og vannmiljø. Myrområdene er ikke tiltenkt utbygget, men utredes hvilken effekt dreneringstiltak vil ha.
Nasjonal og internasjonal fastsatte miljømål	Nei	Ja	Vurdering opp mot relevante mål og retningslinjer	Tiltaket vurderes ikke å være i vesentlig konflikt med fastsatte miljømål, men klima og natur vurderes i KU.
Kulturminner og kulturmiljø	Nei	Ja	Sjekket mot kulturminnedatabasen, og kommunens kartgrunnlag-	Ingen kjente registreringer, men omtale i planbeskrivelse er nødvendig. Fylkeskommunen kommer med uttalelser i forbindelse med høring av planprogrammet.
Friluftsliv	Nei	Ja	Kommunens karttjeneste	Området er kartlagt som naturterreng. Endret arealbruk kan påvirke tilgjengelighet og kvaliteter
Landskap	Nei	Ja		Landskapsvirkningene vurderes ikke som vesentlige, men beskrives i planbeskrivelsen.
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støv)	Nei	ja	Vurdering etter metodikk M-1941, støyberegning og rapportering av klimagassutslipp	Det foreslås ikke spesielt forurensende virksomhet, men klimagassutslipp som følge av utbygging vil vurderes. Det skal utarbeides en støyrapport i forbindelse med planforslaget.
Vannmiljø, jf. vannforskriften	Nei	ja		Området berører i liten grad vannmiljø, men dammene, avrenning og overvannsproblematikk skal omtales. Avhandles i VAO-rammeplanen.
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	Nei	ja	Gjennomgang av AR5 og NGU	Det er ikke kjente mineralressurser, eller

				aktivt jordbruk, men berører dyrket mark.
Samisk kultur og naturgrunnlag	Nei	Nei		Vurderes ikke aktuelt innenfor planområdet, ingen form for samisk tilknytning er kjent.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Ja	Ja	Trafikk- og mobilitetsanalyse,	Trafikk- og mobilitetsanalyse, vil ha en vurdering av trafikale virkninger.
Beredskap og ulykkesrisiko	Nei	Ja	DSBs veileder til risiko- og sårbarhetsanalyse	Det vil utarbeides en egen ROS-analyse. Denne vil også vurderes som del av planbeskrivelsen.
Virkninger som følge av klimaendringer	Nei	Ja		Hverken området eller tiltaket er så utsatt at klimaendringer kan gi vesentlige virkninger, men temaet omtales. VAO-rammeplanen ivaretar klimaendringene
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	Nei	Ja		KU-metodikkens krav til verdisetting er vanskelig gjennomførbart, men det kan gis en skjønnsmessig vurdering av virkninger.
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang og sykkelveinett	Nei	Ja		Temaet overlapper delvis med mobilitet, tilgang til friområder og barn og unges oppvekstsvilkår. I den sørlige delen av planområdet, hvor det kan være aktuelt å etablere adkomst, er det i gjeldende reguleringsplan avsatt arealer til offentlig friområde. En eventuell adkomstløsning kan medføre inngrep i eller påvirkning av denne grønnstrukturen. Det lages derfor ikke egne KU-rapporter, men temaet beskrives i planbeskrivelsen herunder konsekvenser for tilgjengelighet, brukskvalitet og sammenheng i grønnstrukturen, samt betydning for barn og unges bruk av området. Eventuelle avbøtende tiltak

				og tilpasninger vil bli vurdert som del av planforslaget.
Barn og unges oppveksvilkår	Ja	Ja	Det finnes ikke en anerkjent metodikk for å konsekvensutredning for tema barn og unge, men det vil gis en vurdering av om mål i kommuneplanen kan nås.	Barn- og unges bruk av et friluftsområde omtales i tema friluftsliv. Trafikksikkerhet omtales under punkt om transportbehov, energiforbruk og energiløsninger. Egnete lekearealer og uteoppholdsarealer blir en del av KU
Kriminal forebygging	Nei	ja		Tiltaket gir neppe i vesentlige virkninger, men temaet må vurderes i forbindelse med boligbygging
Arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet.	Nei	Ja	Overordnede føringer for bebyggelsesstruktur, skala, materialbruk og landskapstilpasning	Utforminger og kvaliteter vil beskrives i planbeskrivelse og vedlegg, men tiltaket vil ikke gi vesentlige virkninger.

5.1.1. Naturmangfold

Det skal gjennomføres en egen kartlegging og vurdering av naturmangfoldet innenfor planområdet og relevante deler av influensområdet. Kartleggingen skal utføres i felt etter NiN-metodikken (Natur i Norge). Formålet er å etablere et oppdatert og tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag om naturtyper, økologisk tilstand og eventuelle naturverdier som kan bli berørt av tiltaket. Kartleggingen vil omfatte identifisering og avgrensning av naturtyper etter NiN, vurdering av naturtypenes verdi og tilstand, samt registrering av strukturer og områder som kan ha betydning for biologisk mangfold, herunder skogstruktur, kantsoner. Eksisterende tilgjengelig kunnskap fra Naturbase, Artsdatabanken og kommunens kartgrunnlag vil inngå som bakgrunnsmateriale og suppleres med feltregistreringer. Det er per i dag ikke registrert viktige naturtyper eller truede arter i området, men området er ikke tidligere kartlagt etter NiN-metodikken, og det knytter seg derfor usikkerhet til naturverdiene.

Vurderingene av naturmangfold skal gjennomføres i tråd med naturmangfoldloven §§ 8–12, herunder prinsippene om kunnskapsgrunnlag, føre-var og samlet belastning. Resultatene fra kartleggingen skal legges til grunn for videre planlegging og utforming av planforslaget. Dersom det påvises naturtyper eller funksjonsområder med verdi, skal det vurderes hvordan disse kan ivaretas gjennom planavgrensning, grønnstruktur, hensynssoner eller andre planmessige og avbøtende tiltak.

5.1.2. Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger

Det skal utarbeides konsekvensutredning for temaet transportbehov, energiforbruk og energiløsninger. Utredningen skal belyse hvordan planforslaget påvirker transportmønster, trafikkmengder, reisemiddelfordeling og energibruk, sammenlignet med nullalternativet, og

vurdere tiltakets samlede virkninger i både anleggs- og driftsfase. Konsekvensutredningen skal baseres på en trafikk- og mobilitetsanalyse. Eksisterende veger som benyttes som adkomst til planområdet skal vurderes gjennom trafikktellinger og kapasitetsberegninger, for å avklare dagens trafikkbelastning og vegnettets evne til å håndtere forventet trafikkøkning som følge av utbyggingen. Analysen skal omfatte vurdering av kryss, adkomstløsninger, trafikksikkerhet og konsekvenser for myke trafikanter. Det skal også vurderes tilgjengelighet til kollektivtransport samt gang- og sykkelforbindelser, og hvordan planforslaget kan bidra til å fremme gange, sykkel og kollektivbruk. I tillegg skal det redegjøres for kommunens pågående eller planlagte arbeid med eventuell etablering av ny ringveg i området. Konsekvensutredningen skal vurdere hvordan planforslaget forholder seg til en slik fremtidig vegløsning. Det skal også vurderes i hvilken grad utbyggingen kan bidra til realisering til deler av ny ringveg.

5.1.3. Barn og unges oppvekstsvilkår

Det skal utarbeides konsekvensutredning for temaet barn og unges oppvekstsvilkår. Utredningen skal beskrive hvordan planområdet og influensområdet benyttes av barn og unge i dag, herunder bruk av skogsområder, stier og nærliggende utearealer til lek, ferdsel og uformell aktivitet. Dagens tilgjengelighet, opplevd kvalitet og eventuelle barrierer knyttet til trafikk og trygg ferdsel skal inngå i beskrivelsen, og danne referansegrunnlag for vurdering mot nullalternativet. Konsekvensutredningen skal videre vurdere hvordan planforslaget legger til rette for gode og trygge oppvekstvilkår gjennom utforming av lekearealer, uteoppholdsarealer og grønne møteplasser. Det skal vurderes omfang, kvalitet og tilgjengelighet til lekeplasser og felles uteområder, samt hvordan disse er tilpasset ulike aldersgrupper og universell utforming. Sammenheng mellom boligområder, lekearealer og nærliggende friluftsområder skal inngå i vurderingen. I den sørlige delen av planområdet, hvor det kan være aktuelt å etablere adkomst, er det i gjeldende reguleringsplan avsatt arealer til offentlig friområde. En eventuell adkomstløsning kan medføre inngrep i eller påvirkning av denne grønnstrukturen. Dette vil bli vurdert nærmere i planprosessen, herunder konsekvenser for tilgjengelighet, brukskvalitet og sammenheng i grønnstrukturen, samt betydning for barn og unges bruk av området. Eventuelle avbøtende tiltak og tilpasninger vil bli vurdert som del av planforslaget.

Utredningen skal også belyse trafikksikkerhet og trygg ferdsel for barn og unge, herunder interne gangforbindelser, skolevei og koblinger til eksisterende gang- og sykkelvegnett. Konsekvensutredningen skal vise hvordan planforslaget kan bidra til å forbedre eller opprettholde gode oppvekstvilkår sammenlignet med dagens situasjon, og danne grunnlag for eventuelle avbøtende tiltak og krav i reguleringsplanen.

6. Planprosess, medvirkning og framdrift

6.1. Medvirkning

Det er ikke planlagt medvirkning utover minimumskravet i PBL. Etter varsel om oppstart kan det vurderes om det er behov for infomøter. Berørte parter kan være:

- Eidsvoll kommune – Plan
- Akershus fylkeskommune
- Statsforvalteren
- NVE
- Statens vegvesen

- Vann- og avløpsetaten
- Naboer, grunneiere og aktuelle fagmyndigheter

6.2. Framdriftsplan

Plan- og bygningsloven pålegger forslagsstillere og kommuner en fast prosess i behandling av reguleringsplaner der medvirkning skjer ved følgende punkter i prosessen: varsel om oppstart, høring av planprogram og høring av planforslag. Det er i tillegg klagerett på vedtak av planen. Planprosesser er ikke alltid forutsigbare, og det er usikkerhet knyttet til framdrift. Prosjektet har en ambisjon om å gjennomføre planprosessen som følger, oppstartsvarsel og høringer er markert med kursiv:

- *Varsel om oppstart av planarbeid: Slutten av februar/starten av mars 2026*
- *Høring og offentlig ettersyn av planprogram: Slutten av februar/starten av mars 2026*
- Fastsetting av planprogram: Juni 2026
- Utarbeide planforslag med konsekvensutredning: August-oktober 2026
- Planbehandling i kommuneadministrasjonen: November 2026
- Førstegangsvedtak av planforslaget: Desember 2026
- *Høring og offentlig ettersyn av planforslag med konsekvensutredning: Januar-Februar 2027*
- Merknadsbehandling: Mars 2027
- Endelig vedtak av planen i kommunestyret: April 2027