Offentlige instanser, grunneier, naboer o.a.

Saksbehandler:
Henri Auer

Telefon:
45 91 98 53

E-post:
hau@p1.no

Dato:
13.04.2026

Eidsvoll kommune
Varsel om oppstart av detaljregulering for Ladderudåsen Vest
Arealplan-ID: 324036900

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for Ladderudåsen Vest, i Eidsvoll kommune. Samtidig legges forslag til planprogram for konsekvensutredning ut til offentlig ettersyn, og det varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf §4-1 og §17-2.

Planen utarbeides som privat detaljregulering jfr. pbl § 12-3. Planarbeidet gjennomføres av Plan1 AS på vegne av Ladderudåsen Vest AS.

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, og 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 og dekker ca. 130 dekar. Forslag til planavgrensning vises i vedlagt kart, figur 1.

Formål

Formålet med detaljreguleringen for Ladderudåsen Vest 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.

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.

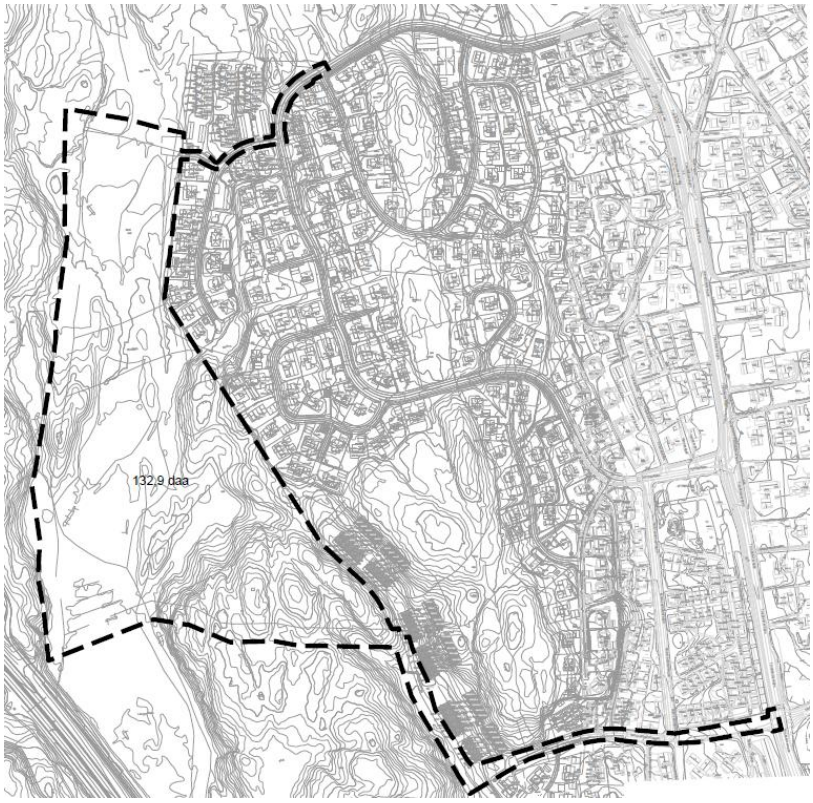
For nærmere informasjon vises til vedlagt planinitiativ, planprogram og referat fra oppstartsmøte.

Forhold til gjeldende planer
Planområdet er per i dag avsatt til LNFR-formål og ligger utenfor gjeldende hensynssoner for støy. Planområdet er delvis uregulert. 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.

Prosess 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.

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.

Konklusjonen blir dermed at tiltaket omfattes av KU-forskriften § 6 b. jf. vedlegg I punkt 25 og skal konsekvensutredes og ha planprogram.



Figur 1. Planavgrensning

Merknader til varsel om oppstart
Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan **innen 21.06.2026** sendes: Plan1 AS, Elvarheimsgata 10 B, 2408 Elverum, eller e-post: hau@p1.no.

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 45919853 eller e-post hau@p1.no

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider, forslag til planprogram, planinitiativet, referat fra oppstartsmøtet og planavgrensning lagt ut på http://p1.no/ og på kommunens hjemmeside www.eidsvoll.kommune.no under kunngjøringer.

Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er også tilgjengelig via kommunens planregister - Arealplaner.no.

Med vennlig hilsen

Henri Auer
Arealplanlegger

Vedlegg:
Planinitiativ
Referat fra oppstartsmøte
Planavgrensning
Planprogram