Offentlige instanser, grunneier, naboer o.a.

Saksbehandler:
Henri Auer

Telefon:
45 91 98 53

E-post:
hau@p1.no

Dato:
12.08.2026

Eidsvoll kommune
Varsel om oppstart av detaljregulering for Vollebu - Gbnr. 17/80, m.fl.
Arealplan-ID: 3240_324037300

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 12-8 varsles oppstart av detaljregulering for Vollebu - Gbnr. 17/80, m.fl., i Eidsvoll kommune. Samtidig 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 KRAM SNØ AS.

Planområdet er lokalisert på Vilberg i Eidsvoll kommune, og omfatter den østre delen av BKS1 i gjeldende områderegulering. Området består av eksisterende boligtomter innenfor et etablert boligområde, og fremstår i dag som delvis utnyttet med eneboligbebyggelse. Området ligger i randsonen mellom eksisterende bebyggelse og tilgrensende kulturmiljø, og omfatter eiendommene gnr./bnr. 17/56, 17/80, 17/21, 17/381, 17/51, 17/286, 17/121,17/41,17/42,17/43 og 530/1. Forslag til planavgrensning vises i vedlagt kart, figur 1.

Formål

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for fortetting med konsentrert småhusbebyggelse innenfor den østre delen av BKS1 på Vilberg. Planen åpner for etablering av en variert boligbebyggelse bestående av kjedede eneboliger, rekkehus og flermannsboliger, innenfor eksisterende boligstruktur. I tillegg skal planen sikre nødvendig infrastruktur i form av interne adkomstveger, parkeringsløsninger, lekearealer og grønnstruktur. Det legges vekt på gode bokvaliteter, funksjonelle uteoppholdsarealer og en helhetlig tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng.

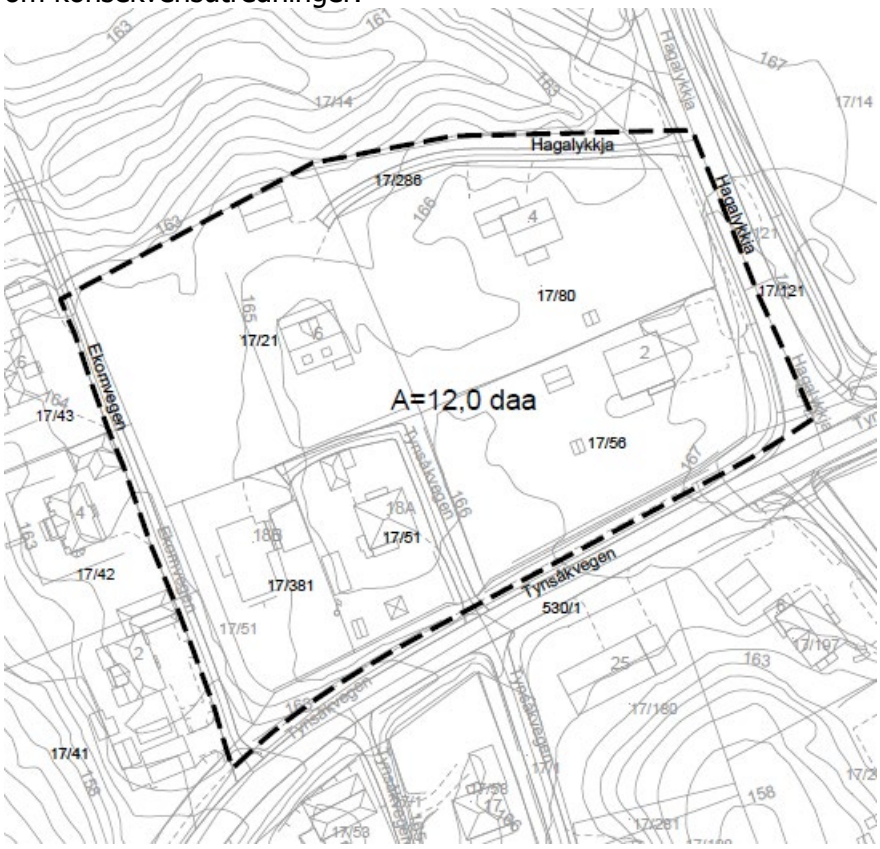
Planarbeidet tar utgangspunkt i gjeldende områderegulering, men vurderer justering av bestemmelser for å legge bedre til rette for fortetting i tråd med kommuneplanens føringer om bærekraftig arealutnyttelse. Kommuneplanens krav til parkering, lek og uteoppholdsarealer skal legges til grunn for videre planlegging.

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

Forhold til gjeldende planer
Kommuneplanens arealdel 2021-2031, vedtatt 13.4.2021. Området er avsatt til boligbebyggelse nåværende. Gjeldende områderegulering for Vilberg fastsetter BKS1 som boligområde, hvor hele området er bebygd. Planen omfatter kun den østre delen av BKS1, og legger til rette for fortetting med fokus på god bokvalitet. Reguleringsarbeidet skal følge kommuneplanens krav til estetisk utforming, uteoppholdsarealer og lekearealer, samt tilrettelegging for grønn mobilitet, parkeringsløsninger og dokumentasjon av støy og sol-/skyggeforhold. Disse temaene vil bli videre vurdert og konkretisert i planprosessen for å sikre gode bokvaliteter og tilpasning til omkringliggende bebyggelse.

Konsekvensutredning
Tiltaket er vurdert opp mot kapittel 2 i forskrift om konsekvensutredninger, jf. §§ 6–8 og vedlegg I og II, og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Planforslaget gjelder boligbebyggelse innenfor område avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og innebærer ikke tiltak som faller inn under vedlegg I.

Planforslaget vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig, jf. §§ 6, 7 og 8 i forskrift om konsekvensutredninger.



Figur 1. Planavgrensning

Merknader til varsel om oppstart
Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan **innen 27.09.2026** sendes: Plan1 AS, Elvarheimsgata 10B, 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, 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